

ÉTAT DE L'ART

Centres-villes versus centres de vie :
comprendre et accompagner les déterminants à
l'installation et au choix de vie des salariés.

Partenaire : Action Logement,
Noel PETRONE,
Claire HUGON

Enseignant encadrant :
Christian DESMARIS

Équipe de la Public Factory : Elouan ALAMY, Erdem AYDIN, Camille DARDAILLON, Anthony LE PIFRE, Valentin PRODAULT, Marie RICOU, Camille ROBERT, Rose VELLA



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
I. CADRAGE DU SUJET.....	4
II. INTÉRÊT DU SUJET.....	5
III. NOTRE SYSTÈME D'ANALYSE.....	5
IV. NOTRE CADRAGE THÉORIQUE.....	6
V. LES CONNAISSANCES DISPONIBLES.....	8
1. RAPPORTS.....	8
Le coût de la crise du logement en termes d'emploi et de croissance.....	10
Le logement est au cœur des enjeux de mobilité professionnelle et de retour à l'emploi.....	13
L'insertion professionnelle des jeunes entravée par les difficultés liées au logement.....	16
Les conditions de logement des ménages résidant en France en 2020.....	19
Les attentes et choix résidentiels des jeunes adultes dans l'aire métropolitaine lyonnaise.....	24
État des lieux sur les trajectoires résidentielles.....	28
Outils de sensibilisation à l'impact des choix résidentiels : état des lieux et perspectives.....	48
Étude sur les besoins en logements en Haute-Savoie 2023 - 2028.....	54
Le Livre blanc de l'habitat, Métropole du Grand Lyon.....	58
Rapport Rebsamen - Commission pour la relance durable de la construction de logements.....	66
Les conditions de logement en France.....	76
HABITER OÙ ? PAS !, IDHEAL.....	84
2. SYNTHÈSES HISTORIQUES ET ACTUALITÉS.....	93
La Fédération des Offices Publics de l'Habitat, représentant les HLM, remporte une bataille judiciaire contre Action Logement.....	94
Histoire des politiques du logement en France.....	98
La politique du logement social dans la métropole de Lyon.....	104
Note de synthèse légale et politique sur les politiques du logement entreprises par la métropole de Lyon	104
3. ARTICLES SCIENTIFIQUES.....	107
Les ménages arbitrent-ils entre coût du logement et coût du transport ? Une réponse dans le cas francilien.....	109
Le « choix » d'une localisation résidentielle en zone périurbaine : une analyse par les trajectoires sociales.....	115
Ça déménage ? La mobilité résidentielle et ses déterminants.....	123
Les déterminants de la mobilité résidentielle : revue de littérature et étude des motivations de la migration vers la ville d'Agadir.....	128

Approches sociologiques des choix résidentiels.....	132
Facteurs environnementaux de proximité et choix résidentiels.....	136
Rester ou partir ? la construction sociale des choix résidentiels des habitants des quartiers anciens centraux, en France.....	139
Le coût résidentiel: de quoi parle-t-on?.....	142
Prendre la mesure du coût résidentiel et de ses enjeux au sein des territoires.....	145
Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques.....	149
4. MATÉRIEL LÉGISLATIF.....	181
Glossaire de sigles, lois et définitions.....	182
5. AUTRES.....	185
Convention quinquennale 2023-2027 entre l'Etat et Action Logement.....	186
Prise en compte du coût résidentiel par les professionnels privés impliqués dans les recherches immobilières des ménages. Exemple d'une vallée attractive : le Grésivaudan (38).....	189
Définitions bassin de vie et bassin d'emploi.....	194

I. CADRAGE DU SUJET

"Centres-villes *versus* centres de vie : comprendre et accompagner les déterminants à l'installation et au choix de vie des salariés"

Le projet mené en partenariat avec Action Logement s'inscrit dans une réflexion plus large sur les transformations contemporaines des rapports entre emploi, logement et territoires. Alors que les métropoles dynamiques comme Lyon connaissent une érosion démographique (une croissance qui ralentit), certaines villes moyennes ou petites, à l'image d'Aurillac, voient leur population croître. Ce paradoxe interroge les fondements mêmes de l'attractivité territoriale, du choix résidentiel des salariés et in fine les arbitrages à mener par Action Logement dans leurs perspectives de financements.

En effet, Action Logement, acteur central de la politique du logement des salariés, souhaite, à travers cette étude, mieux comprendre les déterminants des trajectoires résidentielles pour adapter ses politiques d'accompagnement et d'investissement territorial au plus proche des besoins des salariés d'aujourd'hui et de demain. Ce travail vise donc à explorer les arbitrages opérés par les salariés entre leurs contraintes professionnelles (proximité du bassin d'emploi) et leurs aspirations personnelles (cadre de vie, coût du logement, équipements, environnement social et naturel).

L'enjeu majeur est de mieux saisir les dynamiques entre bassins d'emploi et bassins de vie, dans un contexte de recomposition territoriale, marqué par la périurbanisation, le télétravail, la réindustrialisation de certains territoires et l'évolution des mobilités quotidiennes.

Ce travail explorera trois terrains contrastés : la métropole lyonnaise, le territoire en reconversion Valence-Romans Agglo, et la ville moyenne d'Aurillac. Cette tripartition permettra une lecture plurielle des logiques de localisation résidentielle des salariés en examinant différents modèles d'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle.

II. INTÉRÊT DU SUJET

Pourquoi s'installe-t-on là où l'on s'installe ? Derrière un mécanisme de choix en apparence simple (le prix, les aménités à proximité, la distance avec le lieu de travail ou d'études) se cachent des arbitrages bien plus complexes et divers, qu'ils soient conditionnés par des logiques systémiques ou plus individualisées. C'est à ce titre et pour éclaircir cette question qu'Action Logement, acteur majeur du secteur du logement et collecteur de la PEEC, s'est tourné vers les étudiants de Sciences Po Lyon dans le cadre d'un partenariat avec la Public Factory.

Cette collaboration a pour but d'apporter un regard profane sur les thématiques traitées par l'organisation, un regard qui serait nécessairement influencé par notre jeunesse, notre formation en sciences politiques et sociales et notre extériorité à l'écosystème d'Action Logement. Le but de cette démarche est, pour Action Logement, d'obtenir une vision à la fois nouvelle et académique sur ce thème, provenant d'étudiants n'étant pas encore formatés par des logiques professionnelles. Pour les étudiants, l'objectif de ce projet est d'appréhender des échanges dans le monde du travail dans une dynamique partenariale, en relation avec un acteur institutionnel d'envergure, et de permettre un processus d'acculturation réciproque.

III. NOTRE SYSTÈME D'ANALYSE

Afin de mettre à disposition une base de connaissances solide à notre recherche, la première étape a été de constituer cet état de l'art, qui identifie et analyse l'ensemble des productions écrites qui nous semblaient pertinentes. Cette mobilisation des connaissances sur le sujet se fonde sur des bases de données, des méthodes développées (entre autres par le CEREMA, avec une étude portant sur le coût résidentiel) ou la compréhension de certains outils. L'approche qui a été la nôtre dans la recherche de documents a été de surtout partir des trajectoires résidentielles. Les synthèses qui suivent visent à extraire des documents consultés, les points-clés et les grandes idées utiles au traitement de la question.

À cette base de données (rapports, articles scientifiques, etc.) viendra s'ajouter un travail de terrain qui sera effectué sur trois territoires prédéterminés (Lyon-Villeurbanne, Aurillac et Valence-Romans Agglo). Ce travail de terrain comprendra des entretiens avec des salariés, des « acteurs techniques » (élus locaux et acteurs majeurs du territoire impliqués dans les questions du logement, etc.),

la diffusion de questionnaires dans les entreprises partenaires, ainsi que la réalisation de fiches spécifiques par territoire. Ces dernières regrouperont les données chiffrées principales de chaque territoire, ainsi que les dynamiques qui y sont associées, une analyse des tensions internes, ainsi que des mobilités vers et depuis la ville concernée.

Cette division en deux temps, recherche théorique et recherche pratique, est indissociable et complémentaire. Les connaissances recueillies dans l'état de l'art permettront d'ancrer conceptuellement et théoriquement et de comparer les résultats recueillis sur le terrain avec la production scientifique sur le sujet. La recherche « pratique » vient interroger, par un travail de terrain à la fois quantitatif, mais principalement qualitatif, au travers d'entretiens semi-directifs d'acteurs majeurs de l'écosystème territorial et de salariés d'entreprises implantées localement, les questions posées. Les connaissances ici obtenues n'ont pas prétention à induire des savoirs théoriques nouveaux, mais seulement à apporter des illustrations et une exemplarisation sur des territoires et des acteurs particuliers. Telle est notre valeur ajoutée.

IV. NOTRE CADRAGE THÉORIQUE

Le sujet se situe explicitement à l'interface de trois dynamiques : marchés du logement, transformations de l'emploi et accessibilité territoriale. **La localisation résidentielle se présente alors comme un objet central d'analyse et non une variable isolée.** Elle est le résultat d'un choix impliquant un processus social (trajectoires personnelles, expériences familiales) et territorial étalé dans le temps, observable via des trajectoires résidentielles.

Cette notion de **choix résidentiel** est à considérer selon un prisme **sociologique et économique**, résultant d'une médiation entre contraintes externes et stratégies résidentielles individuelles, socialement structurées. Cette médiation fait alors intervenir différentes notions que l'on retrouve au sein de notre état de l'art :

- Le **coût résidentiel** résulte d'un compromis entre contraintes économiques objectivables et déterminants subjectifs. Il inclut des dépenses liées au logement, aux déplacements ou encore à l'énergie, par des coûts d'opportunité, qu'ils soient monétaires, liés à la variable temps, ou autres. Cet indicateur permet de mesurer la charge financière pesant sur les ménages, orientant alors vers des critères de vulnérabilité.
- Les **inégalités économiques, sociales et territoriales** sont des notions intrinsèquement liées aux inégalités résidentielles (**conditions de logement, discrimination, qualité de vie...**) des ménages et permettent de situer et contextualiser leurs arbitrages.

- Sur le **marché du travail**, la crise du logement entrave particulièrement l'insertion professionnelle des jeunes, en raison de difficultés résidentielles qui limitent leur mobilité géographique vers les opportunités d'emploi. Cette dynamique génère des effets macro-économiques négatifs comme une moindre création d'emplois et une activité économique freinée.
- La **mobilité résidentielle** vise moins l'amélioration du logement que l'accès à un environnement jugé socialement acceptable. Dans cette même logique, les politiques publiques mises en place par des acteurs locaux témoignent d'une volonté d'attirer les classes moyennes et supérieures dans une stratégie de dynamisation économique et "intellectuelle" des territoires, tandis que les classes populaires font plus souvent l'objet de politiques de dispersion et de déconcentration.
- L'**ancrage territorial** est souvent ignoré au sein des politiques urbaines (comme les politiques de relogement par exemple) centrées sur la mobilité résidentielle, fragilisant ainsi les liens sociaux et professionnels existants. Cet ancrage constitue une ressource collective majeure des classes populaires, permettant de résister à certaines inégalités sociales et économiques.

Action Logement est un acteur essentiel du logement social des salariés. L'attribution, la production et la gestion du parc de **logements sociaux** fait aujourd'hui partie intégrante des politiques publiques, avec une collaboration étroite avec les collectivités locales comme acteurs clés. Le logement social peut jouer un rôle d'amortisseur face aux transitions professionnelles et résidentielles. La législation française en matière de logement social et d'urbanisme a évolué pour répondre aux besoins de mixité sociale, d'aménagement durable et d'accès au logement pour les populations vulnérables.

Distinguer bassin de vie, bassin d'emploi et zone d'emploi est essentiel pour cadrer notre analyse. Le **bassin de vie** désigne le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants et renvoie donc à l'espace du quotidien. La zone d'emploi, elle, est un découpage statistique produit par l'Insee à partir des mobilités domicile-travail et décrit des espaces où une large part des actifs habite et travaille. Le **bassin d'emploi** renvoie plutôt à un regroupement de zones et de communes partageant des relations économiques intenses, ou par des mobilités alternantes domicile-travail importantes. L'enjeu théorique est alors d'observer l'articulation bassin de vie et bassin d'emploi : quand ils se superposent, les arbitrages résidentiels sont facilités ; quand ils s'éloignent, les coûts (temps, mobilité, organisation) augmentent et la tension « **centre-ville versus centre de vie** » devient structurante.

V. LES CONNAISSANCES DISPONIBLES

1. RAPPORTS

Bigot R., « *Le coût de la crise du logement en termes d'emploi et de croissance* », dans Les répercussions directes et indirectes de la crise du logement sur l'emploi, CRÉDOC, 2011, p. 6-29.

Bigot R., « *Le logement est au cœur des enjeux de mobilité professionnelle et de retour à l'emploi* », dans *Les répercussions directes et indirectes de la crise du logement sur l'emploi*, CRÉDOC, 2011, p. 30-45.

Bigot R., « *L'insertion professionnelle des jeunes entravée par les difficultés liées au logement* », dans *Les répercussions directes et indirectes de la crise du logement sur l'emploi*, CRÉDOC, 2011, p. 46-52.

BOUTCHENIK Béatrice, Marie BRUGUET et Gaëtan POLARD, *Les conditions de logement des ménages résidant en France en 2020*, 2022, 4 p. <https://doi.org/10.3917/cafr.437.0095>

CAUDRON (DIRECTEUR DE PUBLICATION) Damien, *Les attentes et choix résidentiels des jeunes adultes dans l'aire métropolitaine lyonnaise*, Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise, 2022, 56 p.

JEAN-YVES AUTHIER, JENNIFER BIDET, ANAÏS COLLET, PIERRE GILBERT, et HÉLÈNE STEINMETZ, *État des lieux sur les trajectoires résidentielles*, 2012, 85 p. <https://shs.hal.science/halshs-00675189>

MARION CAUHOPÉ (COORDINATION), *Outils de sensibilisation à l'impact des choix résidentiels : état des lieux et perspectives*, CEREMA, 2019, 30 p.

Étude sur les besoins en logements en Haute-Savoie 2023 - 2028, Préfet de la Haute-Savoie - Action Logement - Département de Haute Savoie, 2024, 62 p.

Le Livre blanc de l'habitat, Métropole du Grand Lyon, 2022, 48 p.

Rapport Rebsamen - Commission pour la relance durable de la construction de logements - Tome I,

Commission pour la relance durable de la construction de logements, 2021, 52 p.

Les conditions de logement en France, INSEE, coll. « INSEE Référence », 2017, 224 p.

Blehaut Marianne, Alexandre Coulondre, Claire Juillard, Vincent Lasserre-Bigorry et Solène Vigouroux, HABITER OÙ ? PAS !, IDHEAL, 2024.

PRODAULT Valentin

BIGOT R., « LE COÛT DE LA CRISE DU LOGEMENT EN TERMES D'EMPLOI ET DE CROISSANCE », DANS *LES RÉPERCUSSIONS DIRECTES ET INDIRECTES DE LA CRISE DU LOGEMENT SUR L'EMPLOI*, CRÉDOC, 2011, p. 6-29.

Thème : Conséquences sociales et macro-économiques de la hausse des prix de l'immobilier.

Mots-clés : prix de l'immobilier, déclassement, macro-économie, emploi, mobilité résidentielle, consommation

Contenu de la synthèse :

Depuis une quinzaine d'années, on constate une hausse des prix de l'immobilier déconnectée de l'évolution des revenus des ménages ex. entre 1995 et 2010 le prix des logements anciens a été multiplié par 2.5 contre une progression de 40% du revenu (phénomène que la crise de 2008-2009 n'a pas enrayé). Sur le marché locatif, le phénomène est moins marqué mais pèse quand même sur les ménages (les locataires les plus aisés sont devenus propriétaires). Donc une augmentation des loyers qui a été synonyme d'un effort accru sur les locataires => donc une prépondérance du logement dans le budget des ménages.

1) Plusieurs secteurs pénalisés par une hausse des dépenses consacrées au logement

Tout ce qui est dépensé dans le logement empiète sur d'autres postes de consommation => diminution du poids de la nourriture, de l'habillement etc.

Le poids du logement limite les dépenses de culture, loisirs, santé etc (autant de postes de dépenses qui tendent à diminuer).

Donc les consommateurs subissent une baisse de leur pouvoir d'achat.

=> un problème macro-économique : tous les revenus perçus par les bailleurs privés ne sont pas réinjectés dans le circuit de consommation. Il résulte une activité économique réduite et moins d'emplois.

2) Une part croissante de l'épargne s'oriente vers la pierre au détriment des placements financiers

Différencier la consommation de logement et l'investissement en logement :

- consommation : services rendus par habitation
- investissement : achats de logement et gros travaux de rénovation

Important de différencier les investissements :

- dans les logements neufs : engendre des externalités positives (mises en chantier, mobilisation d'entreprises, recrutement de main d'oeuvre)
- dans les logements anciens : peu de création de valeur ajoutée

Or, la hausse des prix s'est surtout manifestée dans le logement ancien => beaucoup de demandes pour des logements à proximité des centres ville mais l'offre n'a pas suivi (donc inflation).

Donc la hausse des prix a fait passer le placement immobilier dans la catégorie des investissements les plus rentables.

3) Le recours massif au crédit fait courir des risques systémiques

Comme illustré par crise des subprimes, les prix de l'immobilier sont facteurs d'instabilité économique, d'autant que le secteur est maintenant largement intriqué dans le reste de l'économie.

Donc cette crise rappelle que l'endettement des ménages compte dans l'équilibre macro-économique => donc prendre en compte la question des prix du logement (qui a des répercussions sur le reste de l'économie, l'emploi, la croissance).

4) La crise du logement plombe le moral des ménages

Une conséquence des prix de l'immobilier : le déclassement induit par des difficultés à se loger + l'impression d'avoir un pouvoir d'achat en baisse (2010 = +50% contre 26% en 2001).

En plus, des difficultés à accéder au statut de propriétaire qui encouragent un sentiment de frustration.

Ce constat peut surprendre : car les revenus ont augmenté mais les dépenses contraintes plus encore (surtout bas revenus et classes moyennes) => cela engendre le déclassement social et compromet la mobilité résidentielle (difficulté à devenir propriétaire, pas possible d'accéder au parc social).

5) Des conséquences négatives qui doivent être nuancées

Pour certains, les prix de l'immobilier présentent des avantages ex. un logement acheté dans le milieu des années 90 a plus que doublé en valeur.

Donc un patrimoine qui a augmenté : externalités positives et avantages pour la croissance et l'emploi.

Globalement, les prix de l'immobilier bénéficient aussi aux acteurs de ce secteur.

Et également une création de richesse qui permet de nourrir l'activité économique.

Et des effets qui sont répartis géographiquement de façon différente (et des évolutions qui ne sont pas comparables non plus).

Éléments utiles pour notre sujet :

- La part du logement dans le budget des ménages est de plus en plus importante, au détriment d'autres postes de dépenses.
- Le lien entre le marché de l'immobilier et le marché de l'emploi montre qu'une hausse des prix peut freiner l'activité macro-économique, en particulier en termes d'emploi et de croissance, avec toutefois des conséquences à nuancer (externalités positives, dynamisme économique pour le secteur immobilier).
- La hausse des prix de l'immobilier compromet largement la mobilité résidentielle des individus.

- Les prix de l'immobilier ont une incidence sur le moral des ménages, car ils encouragent le déclassement social, baissent le niveau de vie et le pouvoir d'achat.
- Le logement, même s'il occupe une part croissante de dépenses qui pèsent sur le revenu des ménages, peut également constituer un patrimoine dont la valeur a largement augmenté.

Citations / références bibliographiques :

- *“En prenant de plus en plus de place dans le budget des ménages, le logement empiète progressivement sur les autres postes de la consommation : tout ce qui est dépensé dans le logement ne l'est pas ailleurs”.* (p.9)
- *“La conséquence est qu'une partie des revenus prélevés chez les locataires n'est probablement pas réinjectée dans le circuit de la consommation. Cela se traduit, toutes choses égales par ailleurs, par une activité économique réduite et un contenu en emplois moins élevé”.* (p.12)
- *“Or, force est de constater que la hausse des prix s'est particulièrement développée dans le marché des logements anciens. La demande de logement à proximité des centres villes a considérablement crû ces dernières années et la construction de nouveaux logements n'a pas suivi : le déséquilibre entre l'offre et la demande s'est traduit par une inflation très importante”.* (p.15)
- *“Une autre conséquence indirecte de la crise du logement sur l'emploi tient au sentiment de déclassement induit par les difficultés à se loger”.* (p.22)
- *“Au fond, les classes moyennes se trouvent aujourd'hui confrontées à des difficultés qu'elles pensaient réservées aux catégories pauvres et modestes : ne pas pouvoir partir en vacances chaque année, ne plus pouvoir sortir au restaurant ou au cinéma, avoir des difficultés à mettre un peu d'argent de côté”.* (p.24)

LE PIFRE Anthony

BIGOT R., « LE LOGEMENT EST AU CŒUR DES ENJEUX DE MOBILITÉ PROFESSIONNELLE ET DE RETOUR À L'EMPLOI », DANS LES RÉPERCUSSIONS DIRECTES ET INDIRECTES DE LA CRISE DU LOGEMENT SUR L'EMPLOI, CRÉDOC, 2011, P. 30-45.

Thème : mobilité résidentielle

Mots-clés : parc locatif ; mobilité professionnelle

Contenu de la synthèse :

1) La mobilité professionnelle est une clé du retour à l'emploi

A cause de l'explosion du foncier, il est désormais difficile pour les entreprises de s'implanter n'importe où. De plus, tout lieu ne dispose pas forcément des infrastructures appropriées pour l'activité économique. Il n'y a donc pas d'entreprises sur chaque km² du territoire français. Ainsi, lorsqu'une personne souhaite trouver un travail, il n'y a pas forcément d'opportunités de travail là où elle habite (ex : un chômeur de Marseille trouve un emploi à Montpellier, il doit donc déménager). Inciter à la mobilité professionnelle permettrait de réduire le chômage : au lieu d'apporter l'emploi vers l'individu, l'individu se rapporterait vers l'emploi.

De plus, le rapport montre que les personnes effectuant des mobilités professionnelles ont plus de chance d'avoir une promotion professionnelle : la mobilité est donc encouragée chez les cadres. Cela explique par exemple la concentration des cadres en région parisienne, où les « QG » des grandes entreprises se trouvent.

Ainsi, l'OCDE révèle que la mobilité professionnelle est liée à une forte réinsertion de l'emploi. Au Danemark par exemple, 45% des salariés licenciés sont immédiatement réaffectés ailleurs et plus de 9% des ménages déménagent chaque année.

2) Cependant, le coût du logement empêche le déménagement

Paradoxalement, alors que les emplois se concentrent dans les grandes métropoles, c'est aussi là où le coût du logement est le plus cher généralement. Nous conviendrons qu'habiter en Lorraine est moins cher qu'à Paris. Certes, le salaire peut être plus élevé mais cela n'est pas proportionnellement vrai, surtout pour les employés non-cadres. La crise de l'immobilier à partir des années 90 a fait chuter la mobilité professionnelle pour cette raison : le coût du logement est trop cher. En effet, les zones avec le plus d'emploi sont aussi les zones avec le plus de tension du logement ; par les effets de la loi de l'offre et de la demande, les logements y sont donc beaucoup plus chers à louer. Pour le parc locatif privé, la mobilité est donc repoussoir (il est difficile de lâcher son logement pour un loyer plus cher) ; cela est pire pour les locataires du public, car lâcher un HLM, alors qu'il y a une attente énorme pour de tels logements, serait un gâchis total et une perte d'argent. Enfin, pour les propriétaires, acheter une autre habitation représente un coût de déménagement (notaires, etc), et un risque par rapport à la valeur du marché (si vous avez

acheté votre maison il y a 10 ans, pour la même taille et le même endroit, cette même maison coûterait plus cher aujourd'hui) : ainsi, pourquoi s'endetter à devoir prendre un crédit plus grand ? Les coûts de transactions sont énormes.

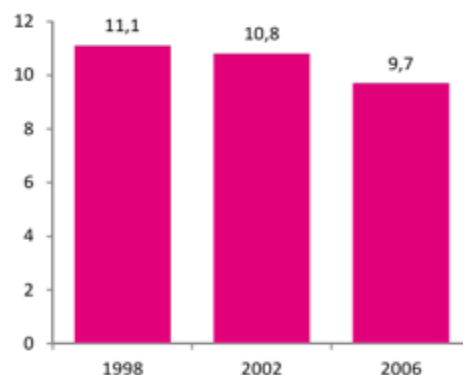
3) Les facteurs non monétaires

De plus, il faut noter l'existence de facteurs non monétaires à la non-mobilité professionnelle : l'attachement aux territoires et la qualité de vie. En effet, si vous avez construit une famille et des amitiés à un endroit précis, il serait difficile d'accepter de déménager abruptement dans un autre endroit que vous ne connaissez pas et qui est loin de votre « chez-vous ». Il y a aussi la qualité de vie qui rentre en jeu. Ainsi, le rapport nous rappelle que pour les cadres la qualité de vie dépasse les enjeux monétaires sur la question du déménagement, surtout dans les grandes villes.

Aussi, le rapport démontre que les jeunes ont plus d'opportunités de mobilité résidentielle que les ménages plus âgés. En effet, les jeunes n'ont pas de contrainte d'enfants, peuvent se permettre des « petits logements » (studios) et n'ont pas forcément d'accroche territoriale rapide. En effet, imaginons un étudiant en droit sortant d'un M2 à Lyon. Cela ne le dérangerait sûrement pas de déménager à Nice pour un emploi de juriste.

4) Conclusion

Graphique 15 - Evolution du taux annuel de mobilité résidentielle (en %)



Source : Donzeau et Pan Ké Shon (2010) à partir de l'enquête nationale logement de l'INSEE.

Le taux annuel de mobilité résidentielle des ménages chute depuis 1998, à cause de la crise du logement. Il devient de moins en moins avantageux pour un ménage de déménager pour un emploi pour des raisons monétaires et de qualité de vie.

Ainsi, le rapport illustre cela en présentant une entreprise de Laon en Aisne qui a dû déménager à 250km de la ville et qui a proposé aux salariés d'être réaffecté au nouveau lieu de l'entreprise. 73% ont refusé et ont été licenciés. Cela montre qu'on ne peut pas « bouger » les gens simplement pour du travail. Il faut des incitations économiques et de qualité de vie.

Éléments utiles pour notre sujet :

- Le taux de mobilité résidentielle baisse
- L'explosion du coût du logement en est majoritairement responsable

- La question du cout du logement est liée au « type de locataire/propriétaire ». Un locateur du public aura du mal à « lâcher » son HLM qu'il a sûrement mis du temps à avoir.
- La mobilité professionnelle est aussi liée à l'âge et à la qualité de vie.
- L'absence de mobilité professionnelle peut entraîner une stagnation du chômage

AYDIN Erdem

BIGOT R., « L'INSERTION PROFESSIONNELLE DES JEUNES ENTRAVÉE PAR LES DIFFICULTÉS LIÉES AU LOGEMENT », DANS LES RÉPERCUSSIONS DIRECTES ET INDIRECTES DE LA CRISE DU LOGEMENT SUR L'EMPLOI, CRÉDOC, 2011, P. 46-52.

Thème : Insertion professionnelle et logement

Mots-clés : Insertion professionnelle, marché du logement, marché du travail, difficultés, jeunesse, jeunes

Contenu de la synthèse :

Les difficultés de logement constituent un frein majeur à l'insertion professionnelle des jeunes, alors même qu'ils sont, de très loin, la population la plus mobile et que la mobilité améliore leurs perspectives d'emploi et de salaire. Le logement, qui devrait être un support d'autonomisation et d'accès à l'emploi, devient fréquemment une entrave au passage à la vie adulte.

1) Jeunes, logement et insertion

Les jeunes cumulent difficultés d'insertion professionnelle (déclassement, chômage, emplois précaires) et obstacles à l'autonomisation résidentielle, pourtant présentée comme une « condition indispensable à l'insertion professionnelle ». Leur charge de logement est particulièrement élevée : « entre 18 et 25 ans le taux d'effort consacré au logement est maximum » et atteint 36% pour les locataires du secteur libre. Une part importante des moins de 30 ans vit dans des logements « de qualité médiocre ou surpeuplés », ce qui dégrade leurs conditions de vie et de recherche d'emploi.

2) Mobilité résidentielle des jeunes

Les jeunes sont les plus mobiles : « 32% des moins de 30 ans déménagent chaque année, contre seulement 4% dans la tranche 50-65 ans ». La mobilité est socialement différenciée : 75% des titulaires de troisième cycle ou de grande école résident à plus de 30 km de chez leurs parents sept ans après la fin des études, contre 40% seulement des jeunes sans diplôme. La mobilité décroît avec la stabilisation familiale : elle « est plus faible en particulier lorsqu'il y a des enfants dans le foyer » en raison des contraintes de garde, de scolarisation et de coûts de mobilité plus élevés.

3) Territoires, formation et premier emploi

Les jeunes sont au cœur de la compétition territoriale : attirer et « sédentariser les forces vives de la nation » est un enjeu clé pour les régions. Environ « 70% des diplômés de l'enseignement supérieur obtiennent leur premier poste dans la région où ils ont terminé leurs études » : les régions « forment donc plutôt pour elles-mêmes ». Certaines régions (Ile-de-France) sont largement bénéficiaires des migrations de jeunes diplômés, alors que d'autres (Auvergne, Basse-Normandie, Bourgogne, Poitou-Charentes, Limousin, etc.) perdent une part importante de leurs jeunes formés.

4) Mobilité et qualité de l'insertion

La mobilité géographique améliore l'insertion : « la mobilité géographique accroît presque systématiquement les chances d'obtenir un emploi ». Les jeunes diplômés qui migrent accèdent à des emplois « de meilleure qualité » que ceux qui restent sédentaires, avec des gains salariaux croissants avec la distance parcourue (par exemple +2,4% pour 50 km, +4,5% pour 600 km). La mobilité est plus forte chez les hommes, chez les jeunes issus du milieu rural, dans les zones à chômage élevé, et chez les cadres et professions intermédiaires, pour lesquels la distance moyenne parcourue est la plus élevée.

5) Quand le logement devient un frein

La situation est qualifiée de « paradoxale » : « le marché du travail demande d'être mobile et flexible tandis que le marché du logement est rigide et exigeant ». 44% des jeunes qui vivent encore chez leurs parents déclarent que c'est parce qu'ils « n'ont pas trouvé de logement à un prix abordable », ce qui limite leurs possibilités de mobilité vers les zones d'emplois dynamiques. Pour les moins diplômés en particulier, « le coût financier de la mobilité (déménagement et frais de logement) n'est pas compensé par l'espérance de gains salariaux », ce qui peut conduire à renoncer à certains emplois.

6) Jeunes en formation et apprentis

Le parc de logement est « peu adapté aux jeunes en formation » : les CROUS ne peuvent satisfaire qu'« une très faible part des demandes ». Les jeunes accèdent difficilement au parc social (peu de petits logements, listes d'attente incompatibles avec le calendrier des formations) et se heurtent dans le parc privé à des « exigences » fortes (dépôt de garantie, niveau de revenu, caution solidaire). Les apprentis sont particulièrement pénalisés : leurs « revenus peu élevés » rendent difficile le financement de deux lieux de résidence (entreprise / centre de formation), alors que ce type de situation est « mal pris en compte par le système d'aide au logement » et que le parc de logements de courte durée (foyers de jeunes travailleurs) est « largement insuffisant ».

Éléments utiles pour notre sujet :

- Les difficultés d'autonomisation résidentielle des jeunes constituent un frein majeur à leur insertion professionnelle, malgré leur forte mobilité naturelle.
- Le poids budgétaire du logement atteint son maximum chez les 18-25 ans locataires du secteur libre (36% des revenus), limitant leur capacité à accepter des emplois éloignés.
- Les jeunes de moins de 30 ans sont de très loin les plus mobiles (32% déménagent chaque année), mais cette mobilité reste socialement différenciée selon le niveau de diplôme.
- La mobilité géographique améliore systématiquement l'insertion professionnelle des jeunes diplômés, avec des gains salariaux croissants selon la distance parcourue (jusqu'à +4,5% à 600 km).
- Le marché du travail exige mobilité et flexibilité des jeunes, tandis que le marché du logement rigide et coûteux les contraint à rester chez leurs parents (44% faute de logements abordables).
- Le parc locatif français est inadapté aux jeunes en formation et apprentis, avec des CROUS insuffisants et une alternance pénalisée par le manque de logements de courte durée.

Citations / références bibliographiques :

- “autonomisation résidentielle, condition indispensable à l’insertion professionnelle”
- “c’est entre 18 et 25 ans que le taux d’effort consacré au logement est maximum (...) 36% en moyenne”
- “32% des moins de 30 ans déménagent chaque année, contre seulement 4% dans la tranche 50-65 ans”
- “la mobilité géographique accroît presque systématiquement les chances d’obtenir un emploi”
- “le marché du travail demande d’être mobile et flexible tandis que le marché du logement est rigide et exigeant”
- “44% des jeunes expliquent que s’ils vivent encore chez leurs parents, c’est parce qu’ils n’ont pas trouvé de logement à un prix abordable”
- “le parc de logements français est peu adapté aux jeunes en formation. Les CROUS gèrent 157 000 logements alors que l’on dénombre 2,3 millions d’étudiants”
- “L’alternance (...) se trouve ainsi pénalisée par la situation sur le marché du logement”

AYDIN Erdem

BOUTCHENIK BÉATRICE, MARIE BRUGUET ET GAËTAN POLARD, *LES CONDITIONS DE LOGEMENT DES MÉNAGES RÉSIDANT EN FRANCE EN 2020, 2022.*

Thème : Conditions de logement

Mots-clés : Enquête ; conditions de logement ; trajectoire résidentielle ; 2020

Contenu de la synthèse :

Résumé : “La dernière enquête logement, datée de 2020, montre une **amélioration globale de l’opinion des ménages sur leurs conditions de logement** depuis 2013, date de la précédente enquête. La présence de défauts de confort dans les logements diminue, même si **un tiers des ménages occupent encore un logement présentant un ou plusieurs défauts graves**, en premier lieu des fenêtres laissant anormalement passer l’air. **La surface moyenne des logements occupés s’est légèrement accrue**, principalement dans les maisons individuelles et dans le parc ancien. Par ailleurs, **les espaces extérieurs privatifs se généralisent dans les résidences collectives récentes, tandis que l’habitat individuel construit depuis 2010 occupe des terrains de taille plus modérée que les constructions des décennies précédentes.**”

1. Satisfaction des ménages vis-à-vis de leur logement

La satisfaction est en légère hausse pour les logements individuels comme collectifs (davantage pour le logement individuel) **sauf pour les logements sociaux collectifs.**

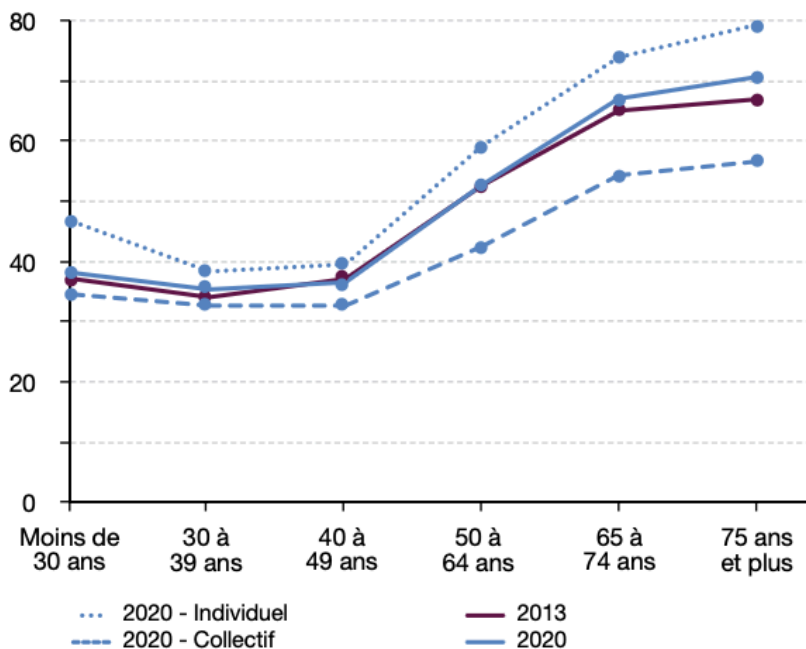
2. Taille moyenne des logements

On note une augmentation de la taille moyenne des logements, mais qui vient surtout des maisons individuelles et du parc ancien en raison de “l’agrandissement ou de la réunion de certains de ces logements, ou encore la disparition ou la vacance des petites surfaces”. En parallèle, **les logements récents ont une surface moyenne inférieure au reste du parc.**

3. Taux de surpeuplement

Graphique 2 : surface moyenne par occupant selon l'âge de la personne de référence

En m²



Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante.

Source : SDES, enquêtes logement 2020 et 2013

La surface moyenne par occupant varie énormément en fonction de l'âge : elle va doubler entre une personne de 30 à 50 ans et une personne de 65 ans. Ces données vont de pairs avec le taux de surpeuplement des ménages selon les tranches d'âges : "Comme en 2013, c'est dans la tranche d'âge des 30-39 ans que le taux de surpeuplement est le plus élevé (16,9 %) et parmi les 75 ans et plus, qu'il est le plus faible (1,1 %)."

4. Espaces annexes au logement

On observe une hausse des espaces extérieurs privatifs et dans le même temps une stabilité quant aux espaces communs. Les espaces annexes relatifs au transport sont en légère diminution lorsqu'il est question de voiture (place de parking) mais en forte hausse pour les vélos. On note surtout un développement des espaces souterrains en comparaison aux garages, box et parking en plein air.

“Les locaux à vélos fermés se développent également et sont disponibles pour 61 % des résidences principales collectives construites depuis 2010.”

5. Part des résidences principales présentant des défauts

Cette part diminue mais les résidences présentent toujours des défauts importants : c’est 1/3 du parc locatif qui est concerné, mais cela monte jusqu’à 45% lorsqu’il est question des locataires (pas d’écart important entre parc privé et social). Si l’écart n’est pas creusé en proportion de défauts entre le parc privé et social, l’écart est présent en ce qu’il est de la gravité des défauts :

“Par rapport à 2013, la part de résidences principales comportant au moins un défaut grave recule de 3,4 points, prolongeant une tendance de long terme. Cette amélioration concerne les logements des propriétaires (- 3,7 points) et des locataires du parc privé (- 6,0 points), tandis que la situation moyenne dans le parc social reste stable.”

6. Perception de l’environnement des logements

Tableau 2 : proportion des ménages ayant une mauvaise opinion concernant l’environnement de leur logement
En %

		Aire d’attraction de Paris			Aires d’attraction ≥ 200 000 habitants		Aires d’attraction < 200 000 habitants		Communes hors aires d’attraction des villes	Quartiers prioritaires de la politique de la ville
		Paris	Pôle	Couronne	Pôle	Couronne	Pôle	Couronne		
Accessibilité par les transports en commun	2013	1,2	7,8	35,3	5,4	36,8	27,9	54,6	68,4	-
	2020	0,9	4,6	29,5	4,1	31,9	23,4	56,5	68,8	3,7
Proximité des commerces	2013	3,1	11,0	25,0	7,9	20,7	11,9	31,2	32,1	-
	2020	2,0	8,2	21,6	6,5	17,1	10,4	29,8	28,5	8,6
Présence et qualité des espaces verts	2013	15,3	16,0	7,9	22,1	14,6	24,2	10,1	6,5	-
	2020	19,6	14,7	9,4	21,8	10,7	20,8	9,2	8,7	27,0
Accessibilité par la voiture*	2013	31,5	14,5	7,0	15,1	5,3	8,2	3,3	2,8	-
	2020	29,0	13,2	7,2	16,0	5,5	8,0	3,1	2,2	17,6
Qualité de l’air	2013	15,8	8,8	4,4	8,4	2,6	4,0	1,6	1,1	-
	2020	18,0	8,5	2,7	8,1	2,1	3,9	1,4	0,9	11,7
Sécurité du quartier	2013	8,3	7,6	4,1	7,8	2,1	5,1	1,4	1,5	-
	2020	8,2	7,3	1,9	6,3	1,9	3,3	1,1	1,1	18,2
Bruits perçus le jour ou la nuit	2013	13,2	9,3	7,5	10,9	4,1	5,9	3,7	4,0	-
	2020	18,5	11,7	6,9	9,9	4,3	7,2	3,1	3,6	15,2

* Opinion sur l’accessibilité de leur logement par la voiture parmi les ménages détenant au moins un véhicule.

Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante.

Source : SDES, enquêtes logement 2020 et 2013

Il peut être intéressant d’étudier ces facteurs concernant l’environnement des logements.

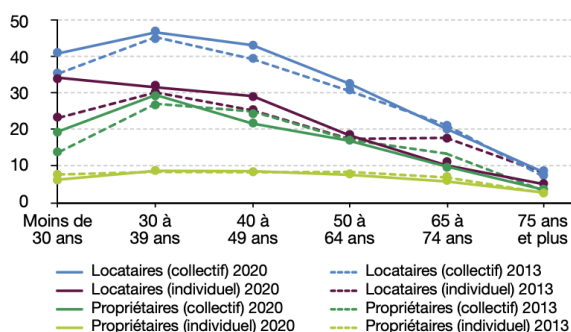
7. Souhait de changer de logement - trajectoire résidentielle

La part de ménages souhaitant changer de logement sans y être contraint est en hausse par rapport à 2013, et est particulièrement élevée chez les moins de 40 ans.

Ce souhait est très faible et ce quel que soit l’âge lorsque l’on interroge les propriétaires de maison.

Graphique 4 : proportion des ménages désirant changer de logement, sans être contraint de déménager, par statut d'occupation et type de logement occupé, et par âge

En %



Note de lecture : en 2020, 45,3 % des ménages dont la personne de référence a entre 30 et 39 ans et locataires d'un logement collectif désirent changer de logement, sans être contraints de déménager.

Source : SDES, enquête logement 2020 et 2013

Éléments utiles pour notre sujet :

- La satisfaction des ménages vis-à-vis des logements sociaux collectifs est en baisse.
- Les logements récents ont une surface moyenne inférieure au reste du parc.
- La surface moyenne d'un logement par occupant augmente avec l'âge. Cette donnée peut s'expliquer par la diminution de surface moyenne des logements nouvellement construits, sachant que la propriété augmente également avec l'âge. Il faut également la mettre en perspective avec les besoins d'une population jeune et la volonté de créer une famille.
- En proportion de défaut sur résidence principale, l'écart n'est pas creusé entre parc privé et social. Il se creuse dans la gravité de ces défauts.
- La part de ménages souhaitant changer de logement sans y être contraint est en hausse par rapport à 2013, et est particulièrement élevée chez les moins de 40 ans. Il est toutefois très faible pour les propriétaires de maison.

Citations / références bibliographiques :

- “En sept ans, le degré de satisfaction a augmenté dans chaque segment du parc, à l'exception du logement social collectif, au sujet duquel l'opinion moyenne évolue peu.”

- “Les locataires du parc social déclarent davantage avoir souffert du froid au cours de l’hiver précédant l’enquête (27 %, contre 18 % pour les locataires du parc privé).”
- “Les milieux les plus urbains apparaissent plus défavorisés s’agissant des autres dimensions de l’environnement des logements : **espaces verts, qualité de l’air, sécurité du quartier, bruit, accessibilité par la voiture.**”

ROBERT Camille

DAMIEN CAUDRON (DIR. DE PUBLICATION), *LES ATTENTES ET CHOIX RÉSIDENTIELS DES JEUNES ADULTES DANS L'AIRE MÉTROPOLITAINE LYONNAISE*, AGENCE D'URBANISME DE L'AIRE MÉTROPOLITAINE LYONNAISE, 2022.

Thème : Choix et trajectoires de logement des jeunes de 20-35 ans dans la métropole de Lyon

Mots-clés : Jeunes, tension de marché, location et achat, emplacement et accessibilité, besoins essentiels

Contenu de la synthèse :

Le rapport des *Attentes et choix résidentiels des jeunes adultes dans l'aire métropolitaine lyonnaise* présente un panorama des comportements de jeunes adultes (20-35 ans) quant à leur **choix** (ou leur **non-choix** / **choix par défaut**) dans les logements qu'ils cherchent à **acquérir** ou à **louer**.

1. Une concentration sur les jeunes

L'enquête menée s'intéresse exclusivement aux jeunes situés entre 20 et 35 ans puisque ceux-ci sont un public qui est en pleine mutation : ayant quitté le domicile familial, en quête d'**indépendance**, mais aussi ayant des **statuts financier et familial** (marié, célibataire, parents) **instables** et **fluctuants d'un individu à l'autre**. Les jeunes adultes sont de fait ceux qui sont les plus touchés par les aléas de l'immobilier ou plus inattendus (le Covid par exemple).

2. Tension immobilière : entre impossibilité de trouver et prise par défaut

Le rapport démontre qu'à cause de la **crise immobilière**, « entre 2016 et 2020 les prix des logements collectifs dans l'ancien ont augmenté de 25.8% sur la métropole de Lyon ». De ce fait, les jeunes en recherche de logements éprouvent une **grande difficulté** à ne serait-ce que trouver des logements, là où la **compétition** est rude, et où les dossiers surenchèrent, pour être ne serait-ce qu'acceptables. Ainsi, ils en viennent parfois à accepter les premières offres qui leur sont proposées, ce même si celles-ci ne sont pas nécessairement ce qu'ils espéraient : « Seuls 30% des répondants indiquent vivre dans un logement correspondant totalement à leurs attentes. »

3. Localisation : proximité des commerces et accessibilité

L'enquête montre que quand le choix est permis, la **localisation** est ce qui impact le plus le choix des jeunes adultes (40% des sondés). Ils privilégient en effet les logements situés dans une zone à proximité des **commerces** (54% des sondés), dans un **quartier sans problème de sécurité** (37%) et **proche des transports en commun** (76% des sondés). Ce dernier chiffre tend à évoluer selon que l'on soit citadin ou habitant de milieu rural, auquel cas où « la présence d'un **parking** pour la voiture ou la facilité **d'accès à une autoroute** est également plus fréquemment évoquée. ». L'enquête pointe également du doigt le phénomène qui montre que les **villes de taille moyenne** (Villefranche-sur-Saône, Vienne) sont, en dehors de Lyon ou de Villeurbanne, celles qui « suscitent un moindre rejet ».

4. Dans le logement : (nouveaux) besoins essentiels

Si le rapport montre que 43% des sondés pensent que leur logement est « un **endroit où l'on peut s'épanouir pleinement et qui est extrêmement important dans [leur] vie** », c'est très certainement dû à des événements, comme la crise du Covid, qui ont fait passer le logement de ce que l'on peut qualifier de simple « **lieu d'habitation** » à un véritable **lieu de vie**. Ainsi, le logement en lui-même doit satisfaire des attentes minimales pour les habitants. Le profil-type du citadin qui ne rentre chez lui que pour dormir et de ce fait se soucie peu des besoins de son logement, tend à disparaître progressivement. Le Covid a en effet eu le double effet d'intensifier le recours au **télétravail**, mais aussi de transformer le logement en **écosystème de vie**. Ainsi, le critère le plus cité est celui de la **luminosité**, laquelle est nécessaire pour ne pas se sentir « enfermé ». Les critères suivants dépendent grandement du statut familial de la personne : **célibataire, en couple, en couple avec un enfant**. Néanmoins, une condition qui revient à 52% est celle de la **chambre pour chacun**. Entre autres besoins reviennent également **l'isolation thermique** (sans doute pour des soucis de prix du chauffage, ou de confort pour les enfants), et **l'isolation acoustique** (moins dans la gêne d'entendre les autres que dans le soucis de ne pas être entendu).

Éléments utiles pour notre sujet :

- L'accès au logement des **jeunes adultes** (20-35 ans) est rendu particulièrement compliqué par leur **vulnérabilité financière**.
- **L'emplacement du logement** est un critère déterminant dans le choix de celui-ci. Par ailleurs, c'est moins l'emplacement par rapport au lieu de travail que par rapport au **lieu de vie** qui est déterminant.

- **Les conditions de vie** (luminosité, isolation, exposition) ne sont pas laissées de côté, et constituent également un facteur important.
- Les grandes villes comme Lyon ou Villeurbanne sont certes les plus demandées, mais les **villes moyennes** semblent également proposer une alternative, à tout le moins satisfaisante.

Citations :

- « En ce qui concerne le logement social, certains quartiers comme les Buers à Villeurbanne ou Bron-Parilly deviennent de plus en plus attractifs. »
- « Ce n'est plus le mariage qui déclenche aujourd'hui un achat immobilier chez les couples, mais l'arrivée d'un enfant. Le deuxième enfant est quant à lui fréquemment à l'origine de l'achat d'une maison. »
- « Dans un monde incertain, confronté à différentes crises (économique, sociale, sanitaire, environnementale...), le logement apparaît plus que jamais comme un refuge et un lieu de réalisation de soi. »
- « Le logement apparaît comme une « valeur refuge », tant sur le plan moral que financier. Il apporte aux ménages interrogés le confort matériel et psychologique dont ils ont besoin. »
- « Pour moi un logement c'est... [...] Un endroit où l'on peut s'épanouir pleinement et qui est extrêmement important dans notre vie. »

Références bibliographiques pour approfondir :

Mentionnées par l'études :

- Anne Lambert, *Tous propriétaires ! L'envers du décor pavillonnaire*, Paris, Seuil, 2015.
- Frédéric Dabi, *La fracture*, Paris, Les Arènes, 2021.
- Jean Viard, *La révolution que l'on attendait est arrivée*, La Tour-d'Aigues, Editions de l'Aube, 2021.
- Jean-Laurent Cassely et Jérôme Fourquet, *La France sous nos yeux. Economie, paysages, nouveaux modes de vie*, Paris, Seuil, 2021.
- Monique Eleb et Simon Philippe, *Entre confort, désir et normes. Le logement contemporain. 1995 – 2012*, Bruxelles, Mardaga, 2013.
- GALLAND Olivier, « Entrer dans la vie adulte : des étapes toujours plus tardives, mais resserrées », *Economie et Statistique*, vol. 337, n° 1, 2000, p. 13-36.
- ISABELLE REY-LEFEBVRE, « Les immeubles des années 1970, et leurs avantages, sont revenus en grâce pendant le confinement », 2 juillet 2020 (en ligne : https://www.lemonde.fr/m-perso/article/2020/07/02/le-retour-en-grace-des-immeubles-des-annees-1970_6044883_4497916.html ; consulté le 30 septembre 2025).

Sujets liés :

- Kesteman Nadia, « Le logement des jeunes : synthèse des études statistiques récentes », *Revue des politiques sociales et familiales*, vol. 99, n° 1, 2010, p. 113-120.
- Maunaye Emmanuelle, « L'accès au logement autonome pour les jeunes, un chemin semé d'embûches », *Informations sociales*, vol. 195, n° 4, Caisse nationale d'allocations familiales, rubrique « Sociologie », 2016, p. 39-47.
- Villeneuve-Gokalp Catherine, « Les jeunes partent toujours au même âge de chez leurs parents », *Economie et Statistique*, vol. 337, n° 1, 2000, p. 61-80.

PRODAULT Valentin, VELLA Rose

JEAN-YVES AUTHIER, JENNIFER BIDET, ANAÏS COLLET, PIERRE GILBERT, ET HÉLÈNE STEINMETZ, *ÉTAT DES LIEUX SUR LES TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES, 2012.*

Thème : Trajectoires résidentielles

Mots-clés : trajectoire résidentielle ; trajectoire sociale ; arbitrage ; mobilité ; équilibre ; mobilités pendulaires ; transmission familiale ; réseau de parenté ; aménités

Contenu de la synthèse :

L'étude des trajectoires résidentielles a fait l'objet de nombreuses recherches une vingtaine d'années auparavant. Or, un "contexte marqué par une longue période de hausse de l'immobilier, l'instabilité familiale, le marché de l'emploi précaire et souvent éloigné du domicile" et l'impression que la recherche ne s'intéresse plus aux trajectoires résidentielles.

Nécessité d'un état des lieux qui mettrait en avant le contexte différent des années 1980-1990.

Difficulté de traiter cette thématique car souvent un large champ de questionnements, et aussi la difficulté même du terme de "**trajectoire résidentielle**". Ce terme suggère l'idée selon laquelle la position d'un individu peut changer au cours du temps, selon un "**ordre intelligible**". Donc une série de positions résidentielles en fonction des contraintes, des mécanismes sociaux, des déterminants, des arbitrages.

1. Le champ des recherches sur les trajectoires résidentielles

Jusqu'aux années 80 : réflexions en termes de mobilité puis changement fin des années 80 => contexte politique, social et scientifique de la **prise en compte des choix individuels** (rôle de la famille).

a. Etude des trajectoires résidentielles en France depuis les années 80 : évolution des problématiques

1. Les stratégies résidentielles : idée de réintroduire les marges de manœuvre individuelles.

L'intérêt pour les trajectoires résidentielles fin 80's résulte de changements sociaux, économiques et politiques de la 2^e moitié du XX^e. En particulier :

- la diversification de l'offre de logement à partir des Trente Glorieuses. Avant un "ancien régime" économique : les **décohabitations entre générations** auraient ouvert le champ des possibles pour le logement. La politique de **reconstruction** de l'Etat permet de redonner une **offre de logement**. Avant 50's : choix faible en matière de logement puis à partir de 60's : **épargne logement, construction des grands ensembles et réhabilitation des centres anciens** = donnent beaucoup plus de **choix**. Puis 70's l'Etat incitait à devenir **propriétaire** d'une **maison individuelle**.
- la modification de la commande publique de recherche : en effet la recherche commence à s'intéresser aux choix individuels : les ménages comme des acteurs.
- l'évolution théorique des sciences sociales 70's-80's : remise en question des grands **modèles déterministes** pour **réintégrer l'individu et sa marge de manœuvre**. Terme de "trajectoire" pour parler des choix résidentiels, en intégrant la **trajectoire sociale** des individus.

2. Rôle des transmissions familiales dans les trajectoires résidentielles.

Comprendre le rôle de la **transmission familiale** permet d'enrichir l'approche des stratégies et son aspect économique. En particulier la **transmission intergénérationnelle des statuts de résidence**. Dualité entre propriétaires et locataires et reproduction de ces statuts.

=> Rôle de la famille pour **promotion du statut résidentiel** ou bien une **aide directe par soutien financier**, ou une **socialisation** des modes de résidence. Elle peut constituer une **ressource pour accéder au logement**, mais dans le même temps, le choix du logement peut être fait selon **l'identité familiale** = le logement comme déterminant lui-même de trajectoires sociales.

3. Dépasser l'échelle ménage - logement pour comprendre les trajectoires résidentielles

Les “trajectoires familiales” au sens du système résidentiel. Affirmation des ménages mais le **rôle des familles** était en second-plan. Nécessité de s’intéresser aux trajectoires familiales au sens global et aux liens entre générations qui structurent les trajectoires résidentielles.

b. Du transversal au longitudinal, du ménage au réseau, du national au local : l’évolution des approches méthodologiques des trajectoires résidentielles

1. Approche transversale des trajectoires résidentielles à partir des enquêtes de l’Insee

Un travail à partir du **recensement de l’Insee** qui permet d’étudier des **dynamiques territoriales** utiles pour des questions **d’aménagement du territoire**, ou des **comportements des individus et des ménages**, utiles pour les **choix et stratégies résidentiels**. Comparer les mobilités avec des caractéristiques telles que **l’âge, le lieu de naissance, le statut matrimonial, le diplôme etc.**

2. Étude des **stratégies** à celles des **trajectoires résidentielles** grâce aux enquêtes biographiques

Depuis la fin 80’s **considérer le comportement résidentiel d’un individu au prisme de sa trajectoire sociale, professionnelle** en prenant en compte les étapes de la socialisation d’un individu. Des enquêtes longitudinales qui prennent en compte les événements familiaux, professionnels et résidentiels.

3. Étude localisée et travaux d’historiens

Les grandes enquêtes longitudinales permettent de **recueillir beaucoup d’informations sur les trajectoires des individus** mais peu sur les **contextes locaux de ces trajectoires**. Donc utilisation des **travaux d’historiens pour enrichir cela**. Permet de prendre en compte **l’impact des trajectoires résidentielles sur la transformation des espaces urbains et la trajectoire sociale**.

c. Les trajectoires résidentielles des années 80 à aujourd’hui : quelles transformations ?

Partant du constat de différents déterminants des mobilités résidentielles => montrer une remise en cause du rapport linéaire entre étapes du cycle de vie et statuts d’occupation

1. Étude statistique des mobilités résidentielles : des déterminants multiples.

Dans les **facteurs déterminants des mobilités** depuis 80’s une **stabilité générale et quelques évolutions**. Rôle **prépondérant de l’âge, structure familiale, revenus, diplôme**. Pour ce qui est de la **mobilité résidentielle, les événements familiaux ont plus de poids que les événements professionnels**.

La mobilité au cours de la vie : les plus mobiles sont **les jeunes qui bougent et cherchent un emploi**. **L'importance des déterminants change aussi avec le temps (familiales, résidentielles et professionnelles se combinent chez les jeunes puis familiales et résidentielles prennent plus de poids après)**. Avant 30 ans souvent des **raisons familiales**, puis après des motifs liés au logement, les **“migrations de confort”** par exemple pour **accéder à une maison, devenir propriétaire, rechercher des aménités etc.** Enfin entre 35 et 50 ans une **stabilisation**.

La mobilité est plus importante chez les plus diplômés en raison du décalage du calendrier familial (des enfants plus tard etc) et des exigences professionnelles (déplacements etc). Les cadres sont la **catégorie la plus mobile et qui parcourt de grandes distances**. Les **salariés agricoles bougent beaucoup également, mais sur des distances plus courtes**.

Depuis 90's : **hausse de la mobilité résidentielle** (pour les mobilités intra-départementale et intra-régionale). Un recul de la **mobilité courte distance, qui reste pourtant majoritaire**.

2. Nouveaux ménages et nouvelles étapes résidentielles

Constat de mobilités résidentielles du fait de facteurs familiaux et d'un moindre rapport à emploi.

Durant les 30 Glorieuses : un **parcours résidentiel typique (parcours résidentiel promotionnel ex. en 1982 seuil des 50% de ménages propriétaires et toujours tendance en augmentation)** en lien avec un rapport linéaire entre étapes du cycle de vie et statut d'occupation. Puis après on passe à une **mosaïque des trajectoires** : doutes sur ce modèle dès les années 80's => une **libéralisation des habitudes familiales entraîne une individualisation des parcours**. Depuis 90's : constat de **précarisation économique** et son impact sur les trajectoires résidentielles. Des **situations économiques précaires et la parenté comme moyen d'atténuer cela**. **Donc des individus plus autonomes et plus fragiles dans leur situation résidentielle mais également un isolement moindre**.

Rôle de la **position résidentielle des individus pour leur position sociale**.

2. Thématiques et travaux

a. Trajectoires résidentielles et logiques professionnelles

1. Mobilité professionnelle, mobilité résidentielle et mobilité sociale

Un rôle du travail pour la mobilité résidentielle ex. déménagements pour travail

Le travail agit comme un **facteur de mobilité résidentielle**. Lorsque les ménages déménagent pour des raisons professionnelles, ce sont souvent pour des **mobilités de plus longues distances**.

Les mobilités changent selon les **CSP et les diplômes** : **mobilité plus grande chez les cadres. Pour les catégories plus modestes, moins de mobilités sur de moins longues distances** (ex. coût du déménagement).

Rôle de l'insertion professionnelle des jeunes selon **CSP, diplôme et attractivité de la région**. Souvent la mobilité pour raisons professionnelles concerne le début des étapes du cycle de vie.

Ou un **contexte régional local** (selon un contexte d'emploi plus ou moins favorable) qui joue sur la reproduction sociale.

En effet l'origine régionale peut avoir un rôle pour ce qui est de la **formation scolaire ou les emplois disponibles => un enjeu de reproduction sociale**.

Lien entre mobilité sociale et mobilité résidentielle : mobilités sur des longues distances et grandes métropoles signifie **ascension professionnelle (lien entre origine résidentielle et trajectoire sociale)**. Idée que la mobilité sociale serait largement déterminée par l'origine résidentielle (tendancielle plutôt une mobilité ascendante sur les secteurs en urbanisation tandis que ce serait plutôt des logiques reproductives en milieu rural).

2. Les ménages et l'injonction professionnelle de la mobilité

Constat des exigences de **mobilité** sur l'emploi, surtout pour les emplois les plus qualifiés => nécessité de réguler entre carrière professionnelle et choix résidentiel car risque d'instaurer un contexte de tension.

Des façons de concilier différentes : facteur de l'âge (les plus âgés refusent la mobilité), du diplôme (mobilité comme une solution pour promotion) et du genre (les femmes optent moins pour une mobilité pour des raisons professionnelles).

D'autres facteurs peuvent entraîner les mobilités comme les **délocalisations d'entreprise** (impact sur des salariés qui ont moins de diplômes). Soit un déménagement de tout le ménage, soit un changement professionnel, soit des **tensions et des compromis**, ou une mobilité pour l'homme qui rejoint sa famille le week-end. Ou bien prendre un logement ailleurs et garder l'ancien mais souvent difficile à assumer pour le ménage.

=> donc **l'injonction professionnelle à mobilité** engendre une **tension entre famille et carrière**. Or, cette tension pèserait surtout sur les femmes (passage emploi - chômage ou inégalités de revenus), et même sur la stabilité des couples puisque certains se séparent.

3. La distance logement-travail

Éloignement du lieu de travail et poids des mobilités quotidiennes : avant lieu de travail et lieu d'habitation étaient au même endroit mais maintenant une distinction entre les deux. Donc des **mouvements pendulaires de plus en plus longs** (plus longs pour les salariés).

=> les **effets des choix résidentiels sur la distance au lieu de travail et conséquences de ces arbitrages**.

- premier facteur de cet éloignement : **accession à propriété et maison individuelle** (ex. le périurbain et les contraintes sur les équilibres familiaux du fait du temps de trajet qui alourdit la gestion des tâches éducatives).

L'éloignement serait en défaveur des femmes car elles effectuent des navettes moindres (moins de possibilité d'ascension professionnelle).

Arbitrage entre le travail ou ses conditions de logement dans le cas de Paris.

Ou bien effectuer un choix entre la pendularité (ménages sédentaires et fort ancrage) ou la bi-résidentialité.

Proximité du lieu de travail : avantages professionnels et tensions familiales : certains métiers à proximité du lieu de résidence => sédentarité qui pose une question d'équilibres entre famille et travail. Nécessité de trouver l'équilibre ou la "bonne distance" entre professionnel et familial.

Travail à domicile dans le cadre du télétravail : soit certains jours à domicile soit après la journée de travail = permet en partie de s'affranchir du **poids du travail sur les trajectoires résidentielles**.

b. Trajectoires résidentielles et logiques familiales

1. Transmissions familiales et trajectoires résidentielles

Constat du rôle des **transmissions familiales** en tant que "**flux patrimoniaux**" et "**flux de socialisation**". Aide matérielle sous forme de cohabitation prolongée avec les jeunes ou hébergement temporaire d'un proche. 70's : cohabitation régresse par offre de logement. Ou un

hébergement durant différents moments cruciaux (ex. situation familiale ou professionnelle nouvelle).

Les parents peuvent également jouer le rôle **d'intermédiaire entre enfants et propriétaires**.

La famille peut aussi **directement transmettre un logement**.

Aides ou garanties financières de la part de la famille élargie (loyer, prêt).

Les aides matérielles sont différentes selon les ressources des familles.

=> influence de la famille sur les trajectoires résidentielles.

Or, pas seulement une **aide matérielle** mais également son rôle de **socialisation** (ex. statut d'occupation ou d'habitat reproduit de génération en génération). => héritage **social** mais pour autant ne pas simplifier par **une lecture déterministe car des arbitrages demeurent**.

2. Trajectoires résidentielles et aménagement des espaces familiaux

Proximité des réseaux familiaux : prise en compte surtout dans les moments de rupture professionnelle ou familiale => influence du **réseau de parenté**.

Réseaux amicaux : ou rôle des individus qui ont joué un rôle dans la parentalité + les proches.

Espace de vie des individus : ensemble des lieux fréquentés par les individus (logement des membres de la parenté, amis, lieux de vacances ...). Plusieurs attaches résidentielles dont le rôle évolue dans le temps.

=> le logement comme un éclairage sur les **enjeux conjugaux et familiaux** => montre un équilibre entre **autonomie et relations de parenté**.

c. Accession à propriété et trajectoires résidentielles

La propriété comme thème récurrent et important des recherches sur les trajectoires résidentielles. La propriété selon la lecture historique des **générations d'accédants**, ou bien une lecture plus sociale du passage de **location à propriété** par la **construction d'une famille**.

1. Transformation de la propriété d'occupation et génération d'accédants

Diffusion de la propriété depuis l'après-guerre (passage de 35% de propriétaires-occupants en 1954 à 57.2% en 2006).

Pour les générations nées avant la 1^{ère} Guerre mondiale : propriété plutôt en fin de parcours résidentiel et pas forcément un statut promotionnel. Grande différence avec la **génération suivante née dans les 1920'**

dont le **parcours résidentiel a débuté dans le contexte d'une large accession à propriété** car ils ont connu des **conditions avantageuses** telles que **le crédit**. Constat du passage de **location à propriété** qui se traduit par **une maison**. Une étape centrale d'autant que les conditions étaient alors réunies pour accéder au statut de propriétaire.

Début 80's : modèle de **l'achat d'une maison dans le périurbain** très ancré. Durant les années 80's : période de l'accession à tout prix sur toute l'Europe. Or, de plus en plus de **difficultés** à accéder au statut de propriétaires (des charges plus lourdes, crise du secteur de la maison individuelle ...) => accédants "fragiles".

Donc une stagnation du taux de propriétaires car des **ménages modestes => augmente à partir de 1995 car développement du prêt à taux 0** => relance l'achat de **maisons individuelles dans le périurbain**. Pour autant la propriété demeure un choix **prudent** et des profils d'accédants qui ont changé ex. baisse de la part des moins de 30 ans et augmentation des 45-59 ans, baisse de la part de primo-accession ...

Donc dans les propriétaires, de **multiples générations aux trajectoires et aux parcours d'accession plus ou moins favorables**.

2. Accession à propriété et cycles de vie familiale : apports et limites

Cette étape tient une place centrale dans le parcours familial ex. génération 1926-1935 lien fort entre **accession et constitution d'une famille**.

Des différences selon les ménages : couples ou célibataires. Ou bien selon les catégories sociales. En 2002, les **couples avec enfants représentent deux tiers des accédants**.

La propriété résultait de l'épargne : or l'accession devient un moyen de se constituer un patrimoine. Le crédit immobilier permet de rajeunir l'âge de l'accession. Le rôle de l'héritage est de moins en moins important.

Une condition (non suffisante) : épargner mais également aide du **crédit** => prudence et doutes des générations antérieures mais contexte des 30 Glorieuses.

Modèle du passage location - propriété au moment de la constitution d'une famille présente des limites => passage location - propriété pas forcément au moment du début du cycle de vie. Et augmentation des personnes seules dans les taux de propriétaires.

d. Transitions biographiques et trajectoires résidentielles

Les moments de transition biographique se caractérisent par une réorganisation des liens interpersonnels, des rôles sociaux et des espaces de vie.

1. L'entrée dans la vie adulte : de la décohabitation à l'indépendance résidentielle

Le calendrier des événements de l'entrée dans la vie adulte semble de moins en moins uniforme. Parmi les jeunes accédant à un premier logement indépendant, certains :

- Continuent d'être aidés financièrement par leurs parents
- Retournent habiter le week-end dans le domicile parental
- Se réinstallent dans les années suivantes chez leurs parents (plus courant chez les parents ayant des revenus élevés offrant davantage d'intimité dans le logement).

Définition de la décohabitation :

Sens large : Fait d'accéder à un premier logement indépendant

Sans restrictif : Installation dans un premier logement indépendant non payé par les parents

Depuis la génération née en 1958, l'accès à l'indépendance résidentielle des jeunes est de plus en plus tardive. Depuis le début des années 1990, l'âge de départ du domicile familial est stable. Au sens restrictif, elle est plus tardive en France qu'en Angleterre ou au Danemark, où elle est considérée après 18 ans comme un devoir surtout dans les milieux aisés. **Elle est plus tardive chez les hommes que chez les femmes, chez les plus diplômés, chez ceux ayant connu le chômage.**

En raison de la croissance de la population étudiante et du chômage, on observe une **hausse des situations de co-résidence (au sein du domicile parental) chez les jeunes âgés de 20 à 29 ans.**

Le départ du domicile parental est plus précoce si : le nombre d'enfants augmente, la mère est décédée, les parents sont séparés et qu'au moins l'un d'entre eux vit avec un nouveau conjoint.

Le départ du domicile parental est retardé si les enfants sont de nationalité étrangère (conditions de l'immigration ou normes culturelles).

Les enfants co-résident plus souvent si : le logement est localisé dans une agglomération de plus de 200 000 habitants, quand le logement parental dispose d'espace ou est locatif dans le secteur social.

Selon Thierry Blöss, Alain Frickey et Francis Godard (1990), on peut distinguer d'un côté « **une jeunesse qui est socialement autorisée à pratiquer un jeu d'essais/erreurs** » (appartenant aux catégories supérieures ou moyennes), et de l'autre une jeunesse (ouvrière) qui prolonge son séjour chez les parents. Ils se sont intéressés à une génération de femme domiciliées dans les *Alpes Maritimes* et a vu un clivage net entre deux grands groupes de décohabitantes :

- celles s'installant pour vivre en couple (groupe familial)
- celles qui ont une autonomie de résidence pour construire leur carrière professionnelle, souvent célibataire dans leur premier logement (groupe carriériste).

2. Désunions et recompositions familiales

En cas de ruptures conjugales :

- Le plus souvent les deux partenaires quittent le logement (pour logement plus petit et sans être propriétaire).
- **Les hommes restent généralement plus dans le foyer conjugal que les femmes.** Leur mobilité s'accompagne souvent par des hébergements provisoires (familles, amis).
- Les locataires HLM sont plus sédentaires que ceux du secteur privé
- **En cas de garde des enfants on assiste à une tendance dominante au rapprochement géographique avec les parents.**

Les ruptures conjugales ne sont pas irréversibles : on observe des situations de cohabitation :

- « Cohabitation par agrégation » (le plus fréquent) : lorsque l'un des deux conjoints vient vivre chez l'autre
- « L'emménagement ensemble » : les deux conjoints prennent un nouveau logement
- « Living apart together » « Cohabitation à temps partiel » : deux domiciles séparés.

3. Retraite, vieillissement et mobilités

En France, les personnes âgées sont relativement nombreuses à changer de région au moment de la retraite, c'est notamment le cas des retraités parisiens. Ces migrations de retraités dépendent de la situation familiale, l'origine géographique, l'âge, la catégorie sociale. Les mobilités des personnes plus âgées sont plus rares, notamment en raison du coût psychologique et visent plutôt à contrer les effets du vieillissement. L'entrée en maison de retraite demeure minoritaire même aux âges avancés (seulement 1/3 pers. au-delà de 90 ans) qui occupent un logement indépendant.

e. Trajectoires résidentielles contraintes : précarité et intervention publique

Depuis les années 1980, la normalisation de l'habitat a conduit à une hausse du coût du logement, supérieure à celle des revenus, associée à la précarisation des ménages : **multipliant des situations d'exclusion du logement, renforçant les recours à l'hébergement chez des tiers ou à la location de « meublés ».**

Les solutions de logement pour les ménages précaires se concentrent de façon croissante vers **l'hébergement en institution** et le **secteur HLM**, leurs trajectoires résidentielles sont de plus en plus encadrées par l'intervention publique.

1. La « carrière » de sans-domicile

La précarisation socio-économique et les transformations de l'offre de logement, sont des évolutions structurelles qui se traduisent par la succession d'expériences de rupture, amenant progressivement à la perte de logement.

L'engrenage des ruptures :

1. Rupture conjugale, problèmes de santé, d'alcoolisme
2. Perte de logement, d'emploi
3. Condamnations judiciaires/prison
4. Perte de motivation au travail et sentiment de rejet
5. Chute des revenus

Plus des deux tiers des SDF étaient auparavant propriétaires ou locataires, seulement 13% ont toujours habité dans un logement précaire.

La position des femmes parmi les SDF :

- Constituent une part très minoritaire de cette population
- Occupent les places privilégiées au sein du système d'hébergement (rares sont les femmes dormant dans la rue ou en centre d'hébergement d'urgence)
- Retrouvent un logement stable plus vite que les hommes.

Le risque est plus faible de se retrouver à la rue pour les femmes du fait d'une **solidarité** (familiale, amicale ou nationale) plus prononcée, de leurs **réticences à quitter leur domicile en cas de problème et au système d'hébergement** qui réserve aux femmes un accès facilité à des structures non spécifiques aux SDF (chambres d'hôtel, appartements fournis par des associations, centres maternels) et aux centres d'hébergement de longue durée.

Comment expliquer une sédentarisation chez les SDF ?

Les services d'aide spécialisés tendent à créer chez les bénéficiaires une **dépendance**, en raison de l'**isolement social** que connaissent ces individus, où l'assistance constitue souvent l'un des rares liens sociaux stables (Vidal-Naquet 2005).

Les SDF s'adaptent à un nouveau contexte, et deviennent prisonniers de ces « adaptations secondaires » à mesure qu'ils se « désadaptent » à d'autres contextes de socialisation. **Ce cercle vicieux est renforcé par les discours de légitimation et de valorisation de leur situation, qui visent à préserver l'estime de soi, mais renforcent au final l'attachement à la rue.**

Diversité des capitaux et conditions de sortie de la carrière

Les connaissances sur les sorties de carrières SDF sont moins solides en France du fait de l'absence d'enquête quantitative longitudinale. Le réseau d'assistance est caractérisé par le dualisme du système d'hébergement.

Dans le bas de la hiérarchie les centres d'hébergement d'urgence (plutôt anciens et avec une grande capacité d'accueil) : on constate une rotation élevée des personnes hébergées se traduisant rarement par une mobilité verticale au sein du système du fait de l'engorgement des structures d'hébergement de long terme. L'accès à ces centres d'hébergement dépend de la **possession d'un certain nombre de capitaux**.

Par exemple, être une femme ou avoir des enfants est un capital spécifique permettant d'accéder plus aisément aux modes d'hébergement situés en haut de la hiérarchie, et de sortir ensuite de la carrière SDF.

Au sommet : Des institutions récentes, de petite taille, avec un encadrement plus lourd et construites autour de projets de long terme pour la réinsertion des résidents.

2. Les effets des politiques de relogement sur les trajectoires résidentielles

L'insalubrité des logements

Pascale Dietrich (2009) analyse les conséquences de la prise en charge par la ville de Paris de logements insalubres, impliquant le relogement de leurs occupants. L'accès aux logements insalubres dépend des réseaux informels ou « communautaires » ; et le caractère dégradé de cet habitat se traduit par des **difficultés pour construire un « chez-soi »** et la **nécessité d'un travail constant** pour préserver l'image de soi.

Les possibilités futures pour les habitants de logements insalubres

Ceux qui n'ont pas de relogement : Cela correspond à plus de la moitié d'entre eux, car habitant des immeubles en propriété privée ou en copropriété sur lesquels les pouvoirs publics ont moins de prises. Une minorité voit l'insalubrité de leur logement résorbée, et ceux qui partent connaissent très souvent une situation résidentielle instable.

Ceux bénéficiant du relogement : Beaucoup refusent de se voir relogés dans des quartiers trop éloignés de leurs habitudes : « **Les personnes sont en demande d'un lieu qui corresponde à l'idée qu'elles se font de leur position sociale**, c'est-à-dire un endroit ni spécialement stigmatisé ni trop « coté » ».

Des effets ambivalents du relogement, avec des coûts, le relogement est vécu comme un déracinement et fragilise les ménages relogés.

Coût financier : Du fait du coût de ce nouvel habitat, les personnes sont contraintes à restreindre les dépenses liées à l'équipement domestique, à l'ameublement, à la vie sociale. Elles ne peuvent adopter le mode de vie correspondant à leur nouvelle situation résidentielle.

Coût psychologique : **Le relogement est un point de départ d'une série de désillusions.** L'insalubrité pouvait servir de justification aux problèmes rencontrés, la disparition de ce stigmate ne permet plus d'expliquer le maintien de difficultés familiales, professionnelles ou d'intégration.

Avec la loi Borloo de 2003, une nouvelle dimension des politiques de la ville est apparue avec la volonté de promouvoir les « parcours résidentiels » pour les habitants.

Les travaux de recherches ont montré que :

- Les démolitions de logement sont d'abord envisagées comme une **contrainte** s'imposant aux habitants.
- **Les espaces du logement et du quartier constituent dans les milieux populaires des supports permettant d'échapper à la domination et de compenser les fragilités vécues dans les autres sphères de la vie sociale.**

Mais, c'est à nuancer car le relogement a souvent lieu dans le même quartier.

Christine Lelévrier, dans son enquête collective sur une vingtaine d'opérations de rénovation urbaine dans toute la France [2007, 2008, 2010] observe que “**le relogement produit essentiellement une « mobilité de proximité**”. En effet, 80% des ménages sont relogés dans la même commune (93 % en Ile-de-France). De plus, dans la grande majorité des sites rénovés, plus de 50% des logements ont lieu « dans le même quartier » et les ménages relogés se déplacent dans des secteurs socialement proches.

Cette tendance à la proximité du relogement se renforce avec le temps, les possibilités de relogement sont de plus en plus contraintes en raison des tensions croissantes sur le marché du logement. Les ménages disposent de marges de manœuvre différentes face au relogement notamment au travers de la négociation.

f. Trajectoires résidentielles, contextes et modes de vie

1. Rester ou partir? L'influence des contextes sur les trajectoires

Les contextes des quartiers peuvent influencer les trajectoires résidentielles des habitants.

Jean-Luc Pinol (1991) montre que les **différents quartiers de l'agglomération lyonnaise** jouent des rôles différenciés dans les trajectoires en fonction des formes locales d'emploi et des réseaux de parenté et d'interconnaissance qui y existent entre **des quartiers d'accueil** (comme Villeurbanne : quartier d'accueil des ouvriers qui quittent l'habitat vétuste du centre de Lyon et les métiers traditionnels pour rejoindre l'industrie) et **des quartiers qui « retiennent »** (comme la Croix-Rousse où on peut quitter le métier de tisseur du père tout en restant sur place).

Exemple d'une étude sur la sédentarisation de la main d'oeuvre ouvrière et ensuite sa déstructuration : de Nicolas Renahy, Cécile Détang-Dessendre et Séverine Gojard [2003] :

Cette étude s'intéresse à deux cohortes d'individus nés à vingt ans d'écart dans un village industriel de l'Est de la France. Ce « modèle de sédentarisation » voyait l'intégration d'ouvriers non qualifiés par l'alliance avec des femmes autochtones, il permettait une ascension professionnelle (ouvrier) de père en fils, **l'interconnaissance résidentielle permettant la constitution de réputations de lignées valorisables dans le monde du travail.**

Ce modèle ne fonctionne plus pour la cohorte née dans les années 1960 : **le capital d'autochtonie n'a plus d'influence sur l'emploi**, étant dévalorisé par « l'impératif de mobilité » pour les jeunes générations, imposé par les nouvelles modalités de gestion de la main d'œuvre.

2. La trajectoire résidentielle, élément de la trajectoire sociale

Il faut interroger les choix résidentiels en termes de modes de vie afin de faire apparaître, de nouveaux « types » de ménages, comme les ménages « solos » (habituellement saisis de façon réductrice à travers la catégorie de l'âge). **Ils sont sur-représentés dans les quartiers centraux et ont un « rapport résidentiel » spécifique, marqué par un attachement fort au quartier qui leur offre des services et des lieux de sociabilité.**

Ce qu'implique la recherche d'un environnement résidentiel :

- Manifester, par le choix d'espaces marqués socialement et par le fait de s'y fonder, son appartenance ou son désir d'appartenance à un groupe [Pinçon et Pinçon-Charlot, 1989; Maurin, 2004].

- Mobiliser l'espace résidentiel pour inventer un **mode de vie** ou un « modèle culturel » (Bidou, 1984) **en rupture avec le milieu d'origine : le quartier est alors le support de la mobilité sociale, surtout pour les ménages populaires en petite ascension sociale.**
- Les trajectoires résidentielles peuvent faire apparaître de nouvelles proximités ou de nouvelles divisions sociales et remettre en question les catégories socioprofessionnelles habituelles.

3. Trajectoires résidentielles et recomposition des territoires

L'apparente stabilité des quartiers bourgeois repose sur la répétition de choix résidentiels identiques au sein de la bourgeoisie.

La gentrification d'anciens quartiers populaires repose sur l'apparition de choix résidentiels nouveaux dans les classes moyennes et sur la diffusion de ce choix à des strates sociales différentes.

L'arrivée de générations successives d'habitants tend à transformer l'espace résidentiel dans lequel les générations précédentes s'étaient installées.

Les caractéristiques chez les jeunes qui affectent la mobilité résidentielle :

- Les jeunes diplômés restent en centre-ville et en location au-delà de la période des études, d'où une certaine gentrification. Les jeunes d'origine bourgeoise ayant grandi en pavillonnaire prolongent leur hébergement chez les parents afin de ne pas subir un déclassement résidentiel.
- Les moins diplômés, jeunes chômeurs, mères célibataire,s ou jeunes couples avec enfants... issus des quartiers anciens centraux pas encore réhabilités restent dans ces quartiers grâce à des solidarités à base locale, avec pour effet un **enfermement** et une concentration accrue de ces jeunes ménages populaires.

Exemple : La décohabitation des jeunes espagnols

Jesus Leal (2010) a étudié la décohabitation des jeunes en Espagne et a souligné la proximité de la famille comme un élément de choix plus important que le prestige du lieu de résidence »

La décohabitation des jeunes espagnols est plus tardive que dans d'autres pays européens; associée à la formation du premier foyer et à **l'achat d'un logement**, plutôt qu'à la location, avec la forte implication

des parents. **La proximité physique de la famille est particulièrement recherchée par les jeunes ménages issus des classes populaires, où les aides familiales sont surtout des aides en nature.**

Conclusion plus générale :

« La mobilité résidentielle serait donc le moyen d'accéder non pas à un logement plus confortable mais à un quartier plus acceptable » [Benoit-Guilbot, 1982].

3. Conclusion : De nouvelles pistes de recherche à explorer ?

a. Des recherches à poursuivre

1er prolongement thématique : la question de la décohabitation des jeunes adultes.

Les auteurs soulignent que les dimensions subjectives qui interviennent dans la manière dont les jeunes adultes réalisent des arbitrages dans leur parcours résidentiel ont été beaucoup moins étudiées.

Selon les auteurs, de nouveaux travaux pourraient analyser les effets à plus long terme de ces expériences. *En quoi « la cohabitation prolongée », la bi-localisation ou bien encore, la colocation, marquent-elles les parcours résidentiels ultérieurs des jeunes et, plus largement, leurs trajectoires sociales ?*''

2e prolongement : les effets de l'instabilité conjugale sur les trajectoires résidentielles Peu de travaux portent sur les recompositions familiales organisées autour d'une cohabitation à temps partiel ou de la construction d'une nouvelle vie conjugale dans deux logements séparés.

L'**instabilité conjugale** tend à produire des trajectoires résidentielles moins linéaires et plus heurtées, avec des **acquisitions successives de différents logements** au cours d'une vie.

3e prolongement : Les effets à plus long terme des épisodes de précarité résidentielle sur les trajectoires sociales et résidentielles futures.

De nouvelles recherches viennent compléter celles établies dans les années 1990 sur le suivi d'anciens SDF quelques années après leur sortie de carrière.

4e prolongement : La thématique des effets de quartier.

Pour de nouvelles recherches : il est recommandé d'**observer les trajectoires de populations diversifiées ayant habité au même moment** et suivre leurs parcours résidentiels ultérieurs ou sur des **populations ayant des propriétés sociales proches** et ayant vécu dans des contextes résidentiels différenciés.

b. Des « zones d'ombres » à éclairer

Les sociologues spécialistes des classes populaires ont mis en évidence ce « sentiment d'indignité » qui pousse ceux qui n'ont pas le choix de leur logement à ne plus recevoir ou à éviter de donner leur adresse. Il est recommandé d'étudier la façon dont ce même « **sens social** » (de l'indignité ou de la dignité) **infléchit les trajectoires de ceux qui ont le choix.**

Il semble aussi pertinent de s'intéresser aux **questions liées à l'éducation des enfants comme des déterminants importants des trajectoires résidentielles.**

Exemple : le souhait de résider à proximité de certains établissements scolaires.

Certains travaux ont pris en compte les choix résidentiels comme une modalité du choix scolaire, à côté des modalités habituelles (ex : choix entre public et privé, entre établissements publics) mais quels en sont les effets ?

On retrouve des difficultés dans l'identification des critères que les parents d'élèves prennent en compte pour valoriser les établissements scolaires. De plus, l'inégale propension des ménages à tenir compte du facteur scolaire dans leurs choix résidentiels semble absente de ces modèles.

La contrainte financière impose un arbitrage entre qualité d'habitation et qualité scolaire, passant du compromis à la contrainte à mesure que l'on descend dans l'échelle socio-économique.

On retrouve aussi des effets de la structuration de l'offre et des filières d'accès aux logements sur les trajectoires résidentielles des ménages.

Il s'agit de s'intéresser à la façon dont les ménages « s'arrangent », dans les filières d'accès au logement. Le marché locatif privé (ex : fonctionnement des transactions « de particulier à particulier », etc.) correspond à étudier la façon dont son fonctionnement structure les trajectoires résidentielles des ménages. Pour analyser la rencontre entre l'offre et la demande, il s'agit de mener des enquêtes dans

différents marchés locaux de l'habitat pour analyser la rencontre entre offre et demande.

c. Des nouvelles questions à explorer

Les ménages de célibataires « solos » sont en croissance, en particulier dans les centres urbains constituant près de 51,5 % des ménages à Paris, 48,6% à Lyon, 54,5% à Bordeaux au recensement 2006. Il faudrait déceler de nouveaux modèles de l'accession à la propriété, en termes de localisation, de contextes résidentiels et de modes de vie.

Le recensement 2006 illustre la forte attractivité de certains types de villes, notamment les villes de l'Ouest de la France et les villes moyennes. Il s'agit de **s'interroger sur les spécificités des villes moyennes comme cadre des trajectoires. La question du déclassement générationnel mériterait d'être explorée dans sa dimension résidentielle.**

Le thème de l'incertitude dans les trajectoires résidentielles :

Les représentations que les ménages ont du marché immobilier et de leur « horizon résidentiel », a des effets sur leur **propension à « prendre des risques»**. La difficulté perçue à accéder à un certain type de logement, mais aussi des chances de faire une « bonne opération » immobilière structure certains choix (ex : quitter le domicile parental).

Éléments utiles pour notre sujet :

- Depuis la génération née en 1958, l'accès à l'indépendance résidentielle des jeunes est de plus en plus tardive, notamment chez les hommes, les plus diplômés, ceux ayant connu le chômage.
- Depuis les années 1980, on observe une hausse du coût du logement par rapport aux revenus. Cela multiplie des situations d'exclusion du logement, renforce les recours à l'hébergement chez des tiers ou à la localisation des meublés. Les ménages précaires s'orientent notamment vers l'hébergement en institution et les secteurs HLM.
- Ce texte souligne les effets ambivalents du relogement pouvant fragilisé les ménages du fait de coûts psychologiques et financiers.

- Il est aussi précisé le rôle du quartier comme support à la mobilité sociale

Citations / références bibliographiques :

- « c'est au cours des années 1950-1960 que l'identité famille-logement s'est affirmée pleinement dans les faits comme dans les représentations. A un modèle type, la famille nucléaire, devait correspondre un logement type, le logement HLM, puis la maison individuelle en accession à la propriété » [Bonvalet, Gotman, Grafmeyer, 1999, p. 239]
- « L'accession à la propriété, plus rare dans les milieux défavorisés, a aussi de plus fortes contreparties en matière de déplacements quotidiens [...]. Dans les milieux favorisés, il semble ainsi plus facile de combiner le choix en matière de statut d'occupation du logement et le choix en matière de localisation résidentielle » [Baccaïni, 2002, p. 131]
- « Pour les générations de l'après-guerre, l'accession à la propriété n'est plus un tremplin pour la retraite, mais un moyen de se loger tout en constituant un patrimoine immobilier » [Bonvalet, 1998, p. 237]
- « pour étudier le rapport famille-résidence, on ne peut donc réduire la famille au ménage et ne pas prendre en considération le contexte familial élargi ; on ne peut pas non plus se limiter au logement principal, coupé d'une réalité résidentielle plus globale de la famille » [Bertaux Wiame, 1995, p. 164]
- « Les personnes sont en demande d'un lieu qui corresponde à l'idée qu'elles se font de leur position sociale, c'est-à-dire un endroit ni spécialement stigmatisé ni trop « coté ». Au fond, elles aspirent simplement à se sentir à leur place » [Pascale Dietrich, 2009, p. 356].
- « La mobilité résidentielle serait donc le moyen d'accéder non pas à un logement plus confortable mais à un quartier plus acceptable » [Benoit-Guilbot, 1982].

PRODAULT Valentin

MARION CAUHOPÉ (COORDINATION), *OUTILS DE SENSIBILISATION À L'IMPACT DES CHOIX RÉSIDENTIELS : ÉTAT DES LIEUX ET PERSPECTIVES*, CEREMA, 2019.

Thème : La stratégie et les choix résidentiels des ménages

Mots-clés : coût résidentiel ; choix résidentiels ; vulnérabilité ; précarité ; arbitrage ; sensibilisation ; stratégie

Contenu de la synthèse :

1. Le coût résidentiel comme notion transversale pour comprendre les choix résidentiels.

a. La notion de coût résidentiel

Plusieurs **dépenses** pèsent sur les ménages :

- les **prix du foncier** qui poussent certains à quitter les **zones urbaines** denses pour partir en **périphérie**.
- la dépendance à voiture due au rallongement des **distances domicile-travail** qui pèse sur le budget des ménages.
- et globalement la hausse des prix de l'**énergie** qui questionne les **stratégies résidentielles**.

La combinaison de ces dépenses permet de comprendre la notion. Le **coût résidentiel** est l'**ensemble des dépenses consenties par un ménage pour se loger et se déplacer induites par son choix de localisation résidentielle**. Certains de ces coûts sont fixes, comme le loyer ou le remboursement d'emprunt, mais d'autres sont variables comme les prix de l'énergie. Mais globalement la notion se décline au regard de **deux composantes principales**, le loyer ou remboursement d'emprunt et les dépenses liées au transport. Avec toutefois d'autres **déterminants** qui comptent : **l'emploi, la structure familiale, le mode de déplacement...**

b. Une notion englobante et des notions connexes

Notion globale différente de notions connexes : le logement, la mobilité et l'énergie. Permet de questionner la **précarité** et la **vulnérabilité** (précaires + ceux qui peuvent le devenir).

- La vulnérabilité **énergétique** :

- dans le **logement** : loi du 12 juillet 2010. Les ménages qui consacrent plus de **10%** de leur revenu aux dépenses énergétiques sont considérés comme **précaires** et ceux qui consacrent plus de **8%** sont considérés comme **vulnérables**. La vulnérabilité concernait 3.9M° de ménages (15%) et 2.8M° (10%) étaient en situation de précarité.
- pour les **transports** : les ménages qui consacrent plus de **4.5%** de leur revenu étaient **vulnérables** (2.7M° de ménages => 10%).
- vulnérabilité énergétique **globale** : les dépenses énergétiques globales peuvent peser sur le budget des ménages modestes (seuil de vulnérabilité énergétique globale est de 12.5% du revenu). 22% des ménages sont concernés par l'une ou l'autre des vulnérabilités énergétiques (5.9M°) et 700 000 (3%) concernés par la vulnérabilité globale.
- La vulnérabilité **économique** pour la **mobilité** : dépenses de possession et d'utilisation de véhicules personnels et dépenses d'utilisation des services de mobilité. Un ménage est considéré comme vulnérable dès lors qu'il consacre plus de 18% de son revenu aux dépenses de déplacement.

Notion de **coût global du logement** : pas utilisée en France. C'est l'ensemble des dépenses consenties par les ménages pour se loger (possession et utilisation du logement ou dépenses énergétiques).

Donc la notion de coût résidentiel permet d'identifier les **ménages et territoires vulnérables** afin d'ouvrir des **pistes d'action** pour les **acteurs publics**.

c. Profils de ménages vulnérables

Concernant le **logement** :

- **jeunes ménages d'une seule personne**
- **familles monoparentales**
- **personnes âgées**

Concernant les **déplacements** :

- **actifs ruraux**
- **actifs périurbains**

Les ménages accédant à **propriété** sont vulnérables dans les deux catégories (remboursement d'emprunt et dépenses de mobilité. Ils sont donc prioritaires pour **l'action publique**. Un autre facteur de vulnérabilité : **l'éloignement des cœurs urbains** car le coût résidentiel est régulièrement plus élevé dans les couronnes périurbaines que dans les centres urbains.

Donc nécessité d'adapter l'action publique entre les zones de **forte tension** (l'enjeu est de donner une offre de logement accessible) et les zones de **moindre tension** (l'enjeu est de rendre attractif le parc de logement).

d. Pistes d'action pour réduire la vulnérabilité énergétique

- Sensibiliser les ménages à leur choix résidentiel
- Offre de transport et de mobilités alternatives (pas forcément efficace).
- Rénovation énergétique des logements
- Prise en compte des dépenses de mobilité
- Limitation de **l'étalement urbain**
- Renforcement de la cohérence entre urbanisme et transport dans les documents de planification.

Mais globalement il semble **difficile** d'engager de nouvelles actions tant la notion de coût résidentiel rassemble d'acteurs et de champs d'action. D'autant que la construction méthodologique pose question (disparités des données, questions méthodologiques). Donc difficile à traduire en **mesures** pour l'action publique.

2. Sensibiliser les ménages à l'impact de leur choix résidentiels

a. L'objectivation comme piste d'action ?

Hypothèse selon laquelle la vulnérabilité pourrait être la conséquence de **choix** mal maîtrisés. Donc la **sensibilisation** pourrait être une **piste d'action**. Mais le choix résidentiel repose sur un **arbitrage** qui comprend la **qualité de vie**, le **désir d'accéder à propriété**, le **budget des ménages**, la **mobilité quotidienne** et des **déterminants sociaux**. Donc l'objectivation des coûts n'est qu'un aspect des choix.

b. Les outils d'aide à localisation

Permet de **définir des secteurs** en fonction des modes de déplacements, des lieux fréquentés par les ménages. Plusieurs outils comme :

- **Walk Score** qui quantifie la **marchabilité** d'un lieu par un indice de 0 à 100 à partir de critères comme le budget consacré au logement, le type de logement, les lieux fréquentés etc. Un outil d'**information** et d'**aide à décision**.
- **Lieu Idéal** permet de déterminer les zones accessibles pour se loger en fonction des trajets quotidiens.

- Les **sites d'agence immobilière** permettent de donner des secteurs adaptés aux pratiques de transport.
- Enfin l'outil **Vivrou** permet de donner un lieu de résidence idéal en fonction des **aspirations** et des **contraintes** des ménages. Ils renseignent des critères comme le budget, leurs aspirations, leurs contraintes et l'outil leur donne des secteurs.

c. Les outils de calcul de coût

Calcul des coûts selon un projet résidentiel. Part du principe que les ménages ont déjà une idée de leur logement. Plusieurs outils comme :

- **E-mob** qui sensibilise les ménages aux incidences des choix de localisation et des modes de déplacement en termes de pollution. Possibilité d'optimiser leurs choix en comparant les possibilités. Outil qui s'adresse surtout aux ménages en situation de vulnérabilité. Le ménage renseigne différents critères puis E-mob fournit les dépenses, que ce soit pour le logement, ou pour le transport. Il présente également les résultats liés aux émissions de polluants et de gaz à effet de serre.
- **Mobicost** éclaire les ménages sur le **coût de la mobilité** en comparant les différents transports. Le but est d'inciter au choix des transports en commun. Le ménage peut obtenir une estimation de la mobilité, des coûts et des émissions.

d. L'utilité de ces outils

Les outils d'aide à localisation s'adressent à tous les ménages en tant qu'information ou aide à décision. Ils sont surtout portés par le **secteur privé** (ex. les agences immobilières sont un puissant relais). Les outils de calcul de coût sont plutôt destinés aux ménages vulnérables modestes. Ils sont plus complexes et surtout portés par le **secteur public**. L'utilisation de ces outils permet de collecter de nombreuses données qui pourraient être utilisées pour connaître les pratiques et les aspirations des ménages (utile pour les politiques d'aménagement et la connaissance des territoires et des modes de vie).

3. Pistes de réflexion sur la suite à donner à cet état des lieux

a. Des modèles complémentaires

Ces outils sont **complémentaires** et non **concurrents**. De nombreux formats existent pour différents objectifs. Pour informer tous les formats sont possibles tandis que pour l'aide à décision besoin de formats plus complexes (résultats personnalisés en fonction des données saisies par le ménage).

b. Quelle conception et quels acteurs ?

Les outils d'aide à localisation fonctionnent grâce au secteur privé : donc un modèle économique. Les outils de calcul de coût reposent sur des acteurs publics ce qui entraîne des difficultés techniques et financières.

c. L'implication de l'Etat

Différentes possibilités :

- mobiliser des **structures relais** de différentes envergures permet la promotion des enjeux et outils auprès du large public. Un guichet unique permettrait une porte d'entrée vers ces structures relais.
- accompagner l'extension d'outils existants : territoires urbains denses puis les territoires peu denses.
- outil national intégrant les coûts du logement et les coûts de transport sous forme de cartographie (prendre en compte la conception de l'outil mais également son fonctionnement pérenne).

Enjeu : importance des outils de sensibilisation pour mettre en place une stratégie qui comprend l'ensemble des acteurs concernés.

Éléments utiles pour notre sujet :

- La notion de coût résidentiel est centrale dans la compréhension des choix de localisation. La dimension économique de la notion est éminemment liée aux prérogatives des salariés et au calcul économique résultant de leur choix de localisation.
- Le choix résidentiel est le fruit d'une réflexion mêlant objectivation des coûts (choix des modes de transport et des dépenses qui en résultent, choix de la localisation en fonction du maillage de services), et déterminants subjectifs, ou arbitrages tels que l'aspiration à une maison (qui concerne 80% des Français), le désir d'accéder au statut de propriétaire, ou encore des déterminants sociaux comme la proximité de famille ou d'amis, l'attachement à une région ...
- Action Logement peut être une structure relais pour les outils de calcul des coûts ex. E-mob et sa diffusion aux différents publics-cible, au même titre que d'autres structures telles que les agences départementales d'informations sur le logement, les agences locales de l'énergie etc.

Citations / références bibliographiques :

- Le coût résidentiel *“peut également évoluer en fonction des facteurs extérieurs intervenant dans les cycles de vie : changement ou perte d'emploi, changement de localisation de l'employeur,*

évolution de la structure familiale, fluctuation des prix de l'énergie, choix des modes de déplacement etc" (Cerema, 2016).

- Le coût résidentiel consiste *"à cumuler le coût du logement, charges comprises, et le coût de la mobilité en fonction du type de commune de résidence"*. (Maresca et Dujin, 2013)
- Cerema (David Caubel), 2014 "Vulnérabilités au coût de la mobilité au sein de l'aire métropolitaine Lyon – St Etienne", en téléchargement sur <https://www.cerema.fr/fr/actualites/resultats-etude-vulnerabilites-aux-couts-mobilite-au-sein>
- Credoc (Maresca B., Dujin A.), 2013, « La précarité énergétique pose la question du coût du logement en France », Consommation et modes de vie, n°258, 4

ROBERT Camille

ÉTUDE SUR LES BESOINS EN LOGEMENTS EN HAUTE-SAVOIE 2023 - 2028, PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE -
ACTION LOGEMENT - DÉPARTEMENT DE HAUTE SAVOIE, 2024.

Thème : Rapport d'études sur les besoins de logement (y compris social) d'Action Logement en Haute-Savoie sur la période 2023-2028

Mots-clés : Rapport final ; préconisations ; scénarii ; outils ; application sur le terrain

Contenu de la synthèse :

1. Présentation de l'étude

L'étude est le document, établi avec la préfecture de Haute-Savoie, permettant de **surveiller les évolutions géo-démographiques de la population du département**, et **d'estimer le nombre nécessaire de logements à construire, selon le bassin de vie**. La Haute-Savoie est confrontée à quelques spécificités, qui la différencient du Rhône, de la Drôme ou du Cantal (nos trois terrains d'études) :

- C'est un paysage largement **montagneux**, divisé en vallées ;
- C'est un **territoire frontalier**, qui implique donc de prendre en compte les mobilités des travailleurs des deux côtés de la frontière franco-suisse ;
- C'est un territoire de **vacances**, notamment dû aux activités de sport d'hiver. De ce fait, le nombre de **résidences secondaires** est important ;

L'étude montre que le précédent rapport (2015-2020) « révélait déjà l'existence de **disparités entre l'offre et la demande** malgré une production soutenue ».

En outre, cette étude s'est fondé sur une **dimension quantitative** afin de recueillir ses résultats, tout en travaillant avec trois groupes de travail : « réunissant un panel d'employeurs publics, privés et du secteur médico- social »

2. Spécificités du département de Haute-Savoie

Afin d'estimer les besoins en matière d'offres de logement, l'étude a besoin de dresser un diagnostic territorial du département. Voici un tour d'horizon des informations primordiales :

- **826 094 habitants** (40% dans le bassin d'habitat d'Annecy),

- La **dimension frontalière** du territoire crée une inégalité entre les intercommunalités proches de la frontière et les autres, notamment celles situées en montagne, les premières faisant face à une **plus importante croissance démographique**, tandis que les secondes « présentent une croissance plus modérée, voire négative »,
- Sur la période 2018-2019, le territoire a connu une hausse de sa population de 9000 habitants, ce qui s'inscrit dans la tendance globale depuis 2013, les nouveaux arrivants **s'installant à 40% dans le bassin d'Annecy**,
- Le type de ménage le plus représenté est la **famille avec enfant** (couple ou monoparental) avec 37,1%, s'ensuivent les personnes seules avec 35%,
- **La taille des ménages ne cesse de diminuer avec le temps** : « si 31 logements suffisaient à loger 100 personnes en 1968, 45 logements sont nécessaires en 2019, soit 14 logements supplémentaires ».

3. L'outil OTELO

L'étude a utilisé l'outil **OTELO** (Outil de Territorialisation des besoins en Logements) afin de pouvoir tirer différents scénarii quant à l'offre de logements qui devrait être proposée. L'outil se base sur :

- Le nombre de logements neufs nécessaires à un moment donné **compte tenu de la demande**,
- Le nombre de logements neufs nécessaires **compte tenu de la croissance démographique du territoire**, de la **composition des ménages**, et de la « **structure du parc** » de logements (« renouvellement, vacance et résidences secondaires »).

L'outil a construits 9 scénarii, dont 3 ont été retenus : 9150 logements neufs par an (haut), 7500 (médian), 5900 (bas). Le Grand Annecy a lui tout seul fait état d'un besoin de 1600 nouveaux logements.

L'étude a proposé une typologie des territoires :

- Les **territoires ultra-tendus en zone urbaine** (parmi lesquels Annecy),
- Les **territoires ultra-tendus en zone de montagne** (touristique),
- Les **pôles urbains à vocation résidentielle et économique**,
- La **couronne périurbaine** (plus faible dynamique de polarisation),
- Les **territoires ruraux et de montagne**.

4. Résultats...

a. ... De l'étude

L'étude a formulé 4 résultats :

- « Les besoins d'une partie de la population **restent à ce jour insuffisamment satisfaits** » en logements,
- « La variation du **parc de résidences secondaires a un impact très fort sur le besoin total en logements neufs** »,
- « Les employeurs privés et publics sont confrontés aux **mêmes difficultés** de recrutement et de fidélisation de leurs salariés »,
- L'utilisation **d'OTELLO est bénéfique**.

Les prévisions font état de :

- « 68% des résidences principales à destination des salariés du secteur privé »,
- « 32% des résidences principales à destination des salariés du secteur public ».

Les pistes étudiées consistent quant à elles à « **lancer une réflexion départementale sur la captation de résidences secondaires** » et « **mutualiser des moyens et des réponses entre acteurs du développement territorial et économique** (Le développement de solutions de logements spécifiques partagées communes/inter-entreprises) ».

b. ... Sur un territoire cas : l'exemple du Grand Annecy

L'étude propose des « portraits de territoires », en explicitant les scénarii retenus pour chaque bassin de vie. Retenons ici l'exemple du **Grand Annecy**, en ce qu'il représente l'exemple le plus important de par sa population.

Le Grand Annecy compte 207 301 habitants en 2019. Il a connu sur la période 2013-2019 un accroissement démographique de **+1,2%/an** (« +0,5% liée au solde naturel et +0,7% liée au solde migratoire »). Le solde naturel est à relier aux naissances et décès, le solde migratoire aux mouvements dans et hors du territoire. En 2019, on compte 88 158 actifs salariés travaillant sur le territoire.

Le parc immobilier se compose de **110 635 logements, dont 12 848 logements locatifs sociaux**.

En suivant le scénario « médian », la perspective retenue est celle de la **construction de 9 277 à 9 654 logements neufs**, en 6 ans.

Éléments utiles pour notre sujet :

- Les phénomènes de résidence secondaire et le caractère frontalier sont vraisemblablement moins importants dans le Rhône qu'en Haute-Savoie, néanmoins, ils pointent du doigt et servent de contre-exemple à notre étude bassin de vie vs bassin d'emploi.
- La taille des ménages diminue progressivement, ce qui augmente le besoin en logements.
- L'utilisation de l'outil OTELO permet d'obtenir des résultats qui semblent pertinents quant à l'offre qu'il faut proposer.

Citations / références bibliographiques :

- « L'inégale attractivité des territoires est appréciée différemment selon les bassins d'habitat. »
- « Dossier complet – Département de la Haute-Savoie (74) | Insee », 2025 (en ligne : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=DEP-74> ; consulté le 26 novembre 2025).

DARDAILLON Camille

LE LIVRE BLANC DE L'HABITAT, MÉTROPOLÉ DU GRAND LYON, 2022.

Thème : Le livre blanc de l'habitat

Mots-clés : Logement ; Métropole du Grand Lyon ; 20 Grandes Propositions ; attentes ; améliorations confort de vie

Contenu de la synthèse :

1. La démarche

- a. Une méthode originale de réflexion qui place les habitants au coeur de l'élaboration du Livre Blanc
 - enquête en janvier 2022 sur un panel de 80 **habitants** issus du coeur et de la périphérie de la Métropole de Lyon (panel diversifié et représentatif) afin d'identifier les "problématiques et attentes communes en matière d'habitat"
 - 80 **professionnels** consultés pour répondre à ces besoins identifiés puis travail de synthèse → les "**Grandes Propositions**" : ces propositions sont des pistes d'engagement à explorer et à formaliser collectivement
- b. À l'issue de la phase d'écoute des habitants : les principaux enseignements retenus par les acteurs professionnels
 1. Un sentiment d'enfermement :
 - sentiment de **contrainte** de vivre quelque part sans alternative
 - difficulté de trouver un logement à prix abordable en métropole lyonnaise due à une **forte pression sur le marché immobilier**
 - question de la **densité de population**, des équilibres entre **production** de logements, **végétalisation** des territoires et qualité du **cadre de vie**, questions de **mixité** et **diversité sociale** (gentrification des quartiers "populaires" dans l'hypercentre)

2. considérer le rapport au logement, au quartier et à la ville, au territoire métropolitain

- pour transformer ces rapports à l'habitat marqués par la contrainte, réfléchir sur les parcours résidentiels dans leur diversité, sur les formes d'habitat et le cadre de vie
- **attentes des habitants :**
 - logements de plus grande **qualité** (superficie raisonnable) et **mieux agencés** en fonction des besoins individuels : sortir de la standardisation des habitats, plus grande capacité de **personnalisation** des usages
 - préoccupation pour la **gestion des parties communes** et abords d'immeubles et **espaces verts** (bon niveau d'entretien attendu)
 - disposer de **lieux de sociabilité** (salle de sport clandestine à Vénissieux)
 - importance de la **présence de services, commerces, transports**, équipements publics à proximité

3. confort d'usage et empreinte environnementale : l'impératif du traitement de l'existant

- **dysfonctionnements locatifs** (inconfort et insalubrité non traités) → impact sur la santé, le moral, tensions familiales
- **amélioration du parc de logements existants** (rénovation thermique, remplacements équipements vétustes, repenser l'aménagement intérieur des logements)
- souhait des habitants de **plus participer au processus de rénovation / réhabilitation**

4. une proximité à retisser

- **manque d'écoute ressenti** : difficulté à joindre les bailleur, plus de contact humain (concierges, responsables habitation dans le parc social)

2. Trois axes de travail (et vingt propositions retenues collectivement)

a. Axe 1 : Une meilleur écoute des habitants

1. Redonner du pouvoir aux habitants dans la manière d'habiter la Métropole

- **Proposition N°1 : associer les habitants à la conception de la politique métropolitaine de l'habitat** (accessibilité des documents techniques, espaces de dialogue et concertation renforcés, co-construction entre habitants, élus et professionnels) **références :**
 - plateforme de participation citoyenne de la Métropole de Lyon (concertation PLU-H, 2021, 1918 participants)
 - Approche de Sophie Ricard (permanence architecturale et territoriale, droit à l'expérimentation citoyenne)

 - **Proposition N°2 : associer les habitants à l'évolution de leur résidence et de son environnement immédiat** (appropriation collective des espaces partagés, enquêtes et retours d'expérience).
 - Locus Solus : habitat participatif locatif à Bordeaux (44 logements + ferme urbaine co-construits avec les locataires)
 - Baromètre du Bonheur en résidence (Est Métropole Habitat, 2020-2025, co-conçu avec les habitants)
2. Avoir des interlocuteurs à l'écoute des habitants
- **Proposition N°3 : remettre de l'humain pour créer du lien : gardiens, gestion urbaine de proximité, conciergeries** (conciergeries de quartier et services mutualisés, articulation numérique / téléphonique / présence physique, gestion participative et diagnostics partagés)
 - Régies de Quartier et de Territoire (RIB à Bron, A.M.I.R. à Rillieux-la-Pape...)
 - Conciergeries solidaires et de quartier (Darwin à Bordeaux, nouveau Revaison à St-Priest)
 - Label Quali'Hlm

 - **Proposition N°4 : Mieux accueillir les nouveaux locataires et propriétaires et les accompagner dans la durée** (relation de confiance avec bailleurs et syndicats, ateliers participatifs (bricolage, rénovation, entraide), formation à la gestion des copropriétés)
 - KAPS (Kolocations et Projets Solidaires) et Maison des projets de la Clairière (Villeurbanne)
 - Bricologis (Vaulx-en-Velin, atelier de bricolage, prêt d'outils, coworking...)

3. Ne plus être contraint dans son logement, pouvoir en changer quand c'est nécessaire et rester si on le souhaite

- **Proposition N°5 : pouvoir choisir son lieu de vie** (transparence des attributions et cotation des demandes, service public du logement et de l'habitat, mobilité résidentielle et équité d'accès, location choisie et bourse d'échange)

- Plateformes AL'[in.fr](https://www.al.fr) (Action Logement) et Bienvéo (USH) pour les offres disponibles
- Expérimentation de la location choisie dans la Métropole de Lyon et le Rhône

- **Proposition N°6 : mieux lutter contre les discriminations dans l'accès au logement** (logement privé risque discrimination, accompagnement et traitement des plaintes des victimes, charte et label anti-discrimination, formation des acteurs immobiliers)

- Plan Logement Hébergement d'Accompagnement et d'Inclusion (PLAID) 2022-2027, action 7
- charte d'engagement et label "égalité et non-discrimination" pour agences immobilières
- plan villeurbannais de lutte contre les discriminations au logement (2010, premier en France)

b. Axe 2 : Vivre mieux dans son logement

1. Accélérer les réhabilitations de logements

- **Proposition N°7 : une réhabilitation repensée pour un plus grand confort thermique et acoustique** (isolation phonique, dispositif Ecoréno'v et financements adaptés, vision intégrée thermique et acoustique)

- objectif du schéma directeur des énergies de la Métropole (200 000 logements réhabilités d'ici 2030 dont 100 000 via Ecoréno'v)
- dispositif Ecoréno'v (20330 logements financés depuis 2015)
- label BBKA appliqué à la réhabilitation (réduction de l'empreinte carbone)
- loi Climat et Résilience

- **Proposition N°8 : Mettre l'accent sur l'entretien des logements déjà construits** (chantiers jeunes, adultes et insertion, budget participatif pour petits travaux, nouveaux rythmes de réhabilitations (intermédiaires + lourdes)

- auto-réhabilitation accompagnée (ARA) soutenue par l'ANAH et le RéPAAR (Réseau Pluriel d'Accompagnement)

2. Penser le bâtiment à partir du logement et pas uniquement de la façade

- **Proposition N°9 : Remettre au centre le confort d'usage dans les logements pour les habitants** (plans intérieurs, rangements et équipements, adaptation climatique (bioclimatique et biosourcé), logements traversants / multi-orientés)
 - Quartier Lyon Confluence : bâtiment *Essentiel* (sans chauffage ni climatisation, brique creuse et matériaux biosourcés, confort thermique et acoustique)

3. Des logements qui s'adaptent aux besoins des habitants

- **Proposition N°10 : Concevoir des logements qui s'adaptent dans le temps aux besoins et usages de leurs occupants** (modularité, pré-équipement, services intégrés, implication des habitants et expertise d'usage)
 - “Volume capable” : ZAC Brazza (Bordeaux) et ZAC Gratte-Ciel (Villeurbanne)
 - Bihome : Icade, logements modulables et indépendants pour usages familiaux ou professionnels
 - Bespoke Open Building (BOB) : Atelier Pascal Gontier, logements évolutifs sur mesure
- **Proposition N°11 : Retrouver de la place dans les logements en mutualisant des espaces communs** (optimisation des surfaces habitables, espaces extérieurs privatifs ou collectifs, habitat participatif, co-conception avec habitants)
 - Cap Sud (Lyon Confluence) : AMU par Récipro-Cité, participation des habitants à la programmation et à la gestion des espaces communs
 - Expériences de toits-terrasses et espaces verts partagés sur la Métropole de Lyon
- **Proposition N°12 : Faire de l'habitat un levier de la ville inclusive** (accessibilité et autonomie, adaptation du parc existant et logements neufs, intergénérationnel, lutte contre l'isolement)
 - PLAID 2023-2027 : Plan Logement hébergement d'Accompagnement et d'Inclusion
 - Résidence Perla Rosa (Lyon 8e) : intergénérationnelle, colocation, centre de santé intégré, animation collective

- Charte partenariale “Adaptation des logements 2020-2025” et Commission Métropolitaine d’Accessibilité (CMA)
- c. Axe 3 : Concilier plus de constructions et un meilleur cadre de vie
 - 1. Construire moins cher et mieux
 - **Proposition N°13 : Pour une maîtrise du prix du foncier** (préemption, opérations publiques d’aménagement, partenariats public-privé, veille foncière et anticipation des effets de marché, stabilisation et mobilisation du patrimoine)
 - outils réglementaires du PLU-H (secteurs de mixité sociale, emplacements réservés)
 - **Proposition N°14 : Favoriser de nouvelles manières d’habiter et développer l’habitat participatif** (co-conception, autopromotion, espaces communs, solidarité, non-spéculation, innovation sociale et écologique)
 - Village vertical : Villeurbanne
 - Groupe du 4 Mars : Lyon 4e
 - Oasis : St-Priest
 - **Proposition N°15 : Lutter contre la vacance des logements** (connaissance du parc vacant, incitation à la remise en location, location solidaire, acquisition foncière, optimisation du parc privé pour logements abordables)
 - Métropole européenne de Lille : campagne de publipostage et acquisitions foncières
 - Ville de Roubaix : Brigade logements vacants
 - 2. Une densité plus tolérable et une ville qui respire
 - **Proposition N°16 : Des logements dans des îlots de fraîcheur et proches des espaces verts** (toitures végétalisées, désimperméabilisation, bioclimatisme, densité urbaine compatible avec nature en ville)
 - Projet d’apaisement de la Presqu’Île de Lyon
 - Piétonnisation avenue des Frères Lumière : Lyon 8e
 - Transformation de la M6 en boulevard urbain
 - Résultats de la recherche Collectifs sur densité urbaine vs biodiversité : EMH et GLH

- **Proposition N°17 : Développer la surélévation des bâtiments** (densification, production de logements, réhabilitation, performance énergétique, ZAN, acceptabilité sociale et architecturale)
 - Rhône Saône Habitat : St Didier au Mont d'Or : réhabilitation de 24 logements + surélévation de 20 logements
 - Résidence Pranard : quartier des Buers, Villeurbanne : réhabilitation de 100 logements + création de 21 nouveaux logements

3. Des quartiers vivants

- **Proposition N°18 : Améliorer la qualité de vie et les services de proximité pour des quartiers plus vivants** (tiers lieux, conciergeries, espaces partagés, animation sociale, urbanisme temporaire)
 - “Les rues du développement durable” : St-Étienne
 - Projet de l’Autre Soie : intégration de 3% des tiers-lieux
 - “Lulu dans ma rue” : conciergerie de quartier, Lyon
 - NEC : tiers-lieu numérique inclusif, Vaulx-en-Velin
- **Proposition N°19 : Favoriser le vivre-ensemble et la qualité de vie collective par la pluralité des habitats, des typologies de logement et des usages** (mixité sociale et fonctionnelle, pluralité des typologies et tailles de logement, rééquilibrage territorial de l’offre sociale, lien intergénérationnel)
 - secteurs de taille minimale des logements (STML) : Villeurbanne, Vaulx-en-Velin, Vénissieux, Lyon, Caluire, Écully
- **Proposition N°20 : Un comité de suivi pour mettre en oeuvre les propositions du Livre blanc de l’habitat** (gouvernance participative, comité de suivi, capitalisation des outils collaboratifs, évaluation et suivi annuel)
 - Conseil de développement (CDD) : Métropole
 - Instance de participation des habitants : PLAID
 - Groupe d’évaluation et de participation pour l’inclusion (GEPI)

Éléments utiles pour notre sujet :

- 71000 demandes de logements sociaux en attente sur le territoire de la Métropole de Lyon et 1 logement attribué pour 8 demandes en 2021

Citations / références bibliographiques :

- “Ce document est le résultat d’un travail de concertation mené avec un groupe de professionnels du logement, aménageurs, promoteurs, architectes, bailleurs sociaux actifs sur la Métropole de Lyon, à partir de ce premier travail d’écoute.” (p.3)
- “Ce document restitue donc dans un premier temps les grands enseignements tirés par le groupe de professionnels (...) et revient sur les trois axes de travail issus de ces réflexions. Sa deuxième partie est consacrée à la présentation des différentes propositions formulées par le groupe de professionnels (...).”

AYDIN Erdem

RAPPORT REBSAMEN - COMMISSION POUR LA RELANCE DURABLE DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS - TOME 1,
COMMISSION POUR LA RELANCE DURABLE DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS, 2021.

Thème : Construction de logement

Mots-clés : construction ; offre de logement ; urbanisme ; norme ; foncier ; législatif

Contenu de la synthèse :

1. Contexte

Lors du lancement de la commission pour la relance durable de la construction de logements en 2021, François Rebsamen occupait le poste de **maire de Dijon**. Il a été nommé président de cette commission par le Premier ministre en mai 2021, avec pour mission **d'identifier les obstacles à la construction de logements et de proposer des mesures concrètes pour relancer durablement la construction**, notamment dans les zones où les besoins sont les plus importants. En 2022, il a quitté le Parti socialiste pour soutenir Emmanuel Macron et s'est rapproché de la majorité présidentielle. Il occupa le poste de président de Dijon métropole jusqu'en 2024, puis fut nommé **ministre de l'Aménagement du territoire et de la Décentralisation** dans le gouvernement dirigé par François Bayrou. Renaud Payre a également fait partie de cette commission, en sa qualité de Vice-Président chargé du logement à la métropole de Lyon.

Le rapport a mené à 13 propositions, dont certaines ont pu être promulguées et en application aujourd'hui. Le présent document va synthétiser point par point l'ensemble des éléments soulevés.

2. Crise de l'offre du logement

Le premier constat est l'**absence d'une offre de logement** adéquate face aux besoins croissants de la population. On estime une évolution du nombre de ménages dans toutes les régions entre 210 et 325 000 par an. Les situations de mal-logements sont également très préoccupantes, puisque viennent s'ajouter aux besoins en logements par la nécessité de rénovation ou de reconstruction. **Les besoins en logement identifiés sont concentrés dans les zones tendues.**

Définition de zone en fonction du besoin :

- Zone A bis : Inclut Paris et 97 communes très recherchées d'Île-de-France et quelques communes en province, où la demande de logement est extrêmement forte.
- Zone A : Correspond à l'agglomération de Paris (incluant la zone A bis), la Côte d'Azur, la partie française de l'agglomération genevoise, et plusieurs grandes villes (Lille, Lyon, Marseille, Montpellier, etc.) où les prix et loyers sont très élevés.
- Zone B1 : Couvre certaines grandes agglomérations, une partie de la grande couronne parisienne, certaines villes tendues de province et des communes d'outre-mer aux loyers élevés.
- Zone B2 : Regroupe les villes-centre de certaines grandes agglomérations, la grande couronne autour de Paris hors zones Abis, A et B1, certaines communes où les loyers restent assez élevés, et certaines communes de Corse.
- Zone C : Désigne le reste du territoire, qui n'est pas soumis à de forts déséquilibres entre offre et demande de logement

Pour faire face à cette demande croissante, les rapporteurs se sont penchés sur l'analyse des autorisations de permis de construire. Celles-ci sont revenues à la moyenne de 2019, mais sont en chute nette dans les zones tendues A, Abis et B1, et au contraire en augmentation dans les zones B2 et C. La construction fait donc défaut là où la demande et le besoin sont les plus élevés. Les besoins de logement devraient rester durablement concentrés dans les zones d'ores et déjà tendues, même si les comportements résidentiels pourront évoluer dans le sillage de la crise sanitaire. **L'évolution des comportements résidentiels doit être essentielle afin de mieux identifier les besoins.**

La **mobilisation du parc existant** est également tout aussi essentielle que la construction. On dénombre deux types de vacances. La vacance frictionnelle, qui correspond à la vacance d'un logement entre deux locataires ou encore en attendant une rénovation, ne laisse pas de place à l'action publique. En parallèle, la vacance structurelle, donc de longue durée, peut faire intervenir des dispositifs qui sont jugés trop insuffisants pour faire face au besoin actuel (régime fiscal de faveur sur les revenus fonciers, en contrepartie d'une modération des loyers et de plafonds de ressources applicables aux locataires, pour convaincre les propriétaires de mettre les logements en location (dispositif Louez Abordable), mise en

place d'opérateurs pour accompagner les maîtres d'ouvrage et de subventions publiques pour la réalisation des travaux d'amélioration nécessaires).

3. Lever les réticences locales

L'acte de construire est souvent dévalorisé dans le débat public : l'acceptabilité sociale de nouveaux projets dépend de la capacité à répondre aux préoccupations autour de la densification. Les discours actuels tendent vers un renversement du débat, remplaçant la problématique du besoin en logement par la problématique de la capacité d'accueil : "une telle posture revient à considérer qu'il n'y a pas trop peu de logements mais simplement trop d'habitants à loger."

Le logement est aussi une question de **devoir collectif** : chaque commune doit prendre sa part face au besoin national, l'objectif étant le partage équitable de l'effort et la répartition équilibrée des populations.

4. Un soutien financier nécessaire

D'après l'étude du cabinet FCL commandé par la commission, les communes font face à une **dégradation des marges financières à l'accueil de populations nouvelles** et ce par deux points soulevés :

- Une baisse des recettes autrefois assurée par la taxe d'habitation. Cette taxe locale, finalement supprimée pour les résidences principales depuis janvier 2023 a été compensée "à l'euro près" par l'État pour les communes. Cette compensation ne prend pas en compte les nouveaux logements depuis la date de suppression effective de la taxe d'habitation.
- Cette réforme de la fiscalité locale a également mis en avant de nombreux décalages entre l'arrivée de population nouvelle et la perception de recettes. Il est notamment permis par l'exonération de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties, d'une durée de 2 ans pour un logement neuf par exemple.

Un dispositif de soutien pour les communes existe : l'ARCD - Aide à la relance de la construction durable. Seulement, ce dispositif existant depuis 2020 fait face à de nombreuses limites : mauvais ciblage sur les territoires, visibilité réduite auprès des maires (limitant l'intentionnalité des communes à la participation au dispositif) et une adaptation peu correcte des montants alloués par territoire. Pour faire face à ces limites, la commission a proposé la **mise en place d'un dispositif contractuel** permettant l'abandon de l'automatisme de l'ARCD : "L'attribution de l'aide de l'Etat serait fonction des objectifs

locaux définis par chaque contrat, dans le respect des règles nationales”. La finalité du contrat réside dans **l’objectivation et la comparaison des besoins en logements, tout en soutenant les plus nécessiteux.**

Afin de renforcer le lien fiscal entre la commune et ses habitants, amoindrie depuis la suppression de la taxe d’habitation, la commission a émis des propositions, notamment sur la TFPB :

- Compenser les exonérations de TFPB
 - Totalement pour les logements sociaux
 - Sous forme de crédit d’impôts pour compenser l’impôt sur les sociétés pour les logements intermédiaires
- Réduire le décalage entre l’arrivée de nouveaux habitants et la perception de recette fiscale, pour les logements libres (neufs, non sociale et intermédiaire)
 - Supprimer l’exonération sur les logements neufs des deux premières années de service

Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties - TFPB :

La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) est un impôt local payé par les propriétaires ou usufruitiers de biens immobiliers bâtis situés en France. Elle concerne toutes les constructions fixées de manière permanente au sol, comme les maisons, appartements, bâtiments commerciaux ou industriels, ainsi que certaines installations assimilables à des constructions.

Elle peut être exonérée de façon permanente (Ppté de l’État, usage agricole...) ou temporaire.

Logement locatif intermédiaire :

Le logement locatif intermédiaire (LLI) désigne un type de logement dont les loyers sont plafonnés, situés entre le logement social et le logement privé classique. Il s’adresse principalement aux ménages aux revenus intermédiaires qui ne peuvent pas accéder au logement social mais ont des revenus insuffisants pour se loger à des conditions de marché classiques.

5. La rareté du foncier en jeu

Différents leviers sont exploitables afin de pallier la rareté structurelle du foncier en France. L’un d’eux réside dans la **cession de foncier public pour le logement**. La commission propose de l’accélérer. La loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 et la Duflot de 2013 font état d’une “politique volontariste” en ce qui est de la cession de foncier public.

Loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 :

Cette loi vise à favoriser l'accès au logement et la cohésion sociale à travers la création d'établissements publics fonciers pour maîtriser le coût et la mise à disposition de terrains, des mesures d'exonération fiscale pour stimuler la construction de logements sociaux, et l'engagement d'une production importante de logements locatifs sociaux sur plusieurs années.

Loi Duflot de 2013 :

Connue comme la loi de mobilisation du foncier public, elle facilite la cession à prix réduit (décote) du foncier appartenant à l'État ou à ses établissements pour la réalisation de logements, notamment sociaux ; elle vise à lutter contre la pénurie de logements et encourage la transformation rapide des biens publics en logements abordables.

Cependant, des obstacles viennent freiner la bonne application de ces dernières :

- Les délais entre l'identification d'une disponibilité et sa cession effective peuvent parfois être très longs (*aucune donnée précise sur cette affirmation*).
- La décote affecte directement les finances des administrations régionales. Celles-ci sont mandatées par la DIE - Direction de l'immobilier de l'État (qui gère les emprises au niveau national) pour vendre et appliquer la décote sur le foncier. Les administrateurs sont réticents à cette application puisque les recettes engendrés par la cession d'emprise affecte directement leur budget, utilisé pour financer le maintien de leur propre parc immobilier.

Une première proposition concerne “l'**intéressement des administrations à une cession décotée des emprises.**” Plutôt que de perdre tout l'avantage financier lié au bien vendu à bas prix, cette proposition suggère que les administrations cédantes bénéficient d'un intéressement, c'est-à-dire qu'elles reçoivent une forme de compensation, financière ou non, découlant de la valorisation du projet réalisé sur leurs emprises. La compensation ne se limite pas forcément à une contrepartie financière immédiate, mais inclut aussi des engagements contractuels valorisant les objectifs sociaux, ainsi que des protections financières à long terme. Ici, la commission réalise plusieurs propositions :

- La compensation des pertes de recettes issues des décotes, directement auprès des administrations affectataires, de la DIE le cas échéant ou par un mécanisme de péréquation.

Mécanisme de péréquation :

Mécanisme de redistribution financière qui vise à réduire les inégalités entre entités publiques (par exemple, entre administrations, collectivités territoriales ou établissements). Concrètement, il s'agit de « lisser » les différences de ressources ou de charges : ceux qui disposent de plus abondantes ressources ou qui sont dans une situation favorable contribuent à un fonds, lequel est ensuite redistribué, tout ou partie, au bénéfice de ceux qui sont moins bien dotés.

- L'adoption d'un **principe de compte à rebours** pour « prendre en considération les circonstances locales tenant à la situation du marché foncier et immobilier, à la situation financière de l'acquéreur du terrain, à la proportion et à la typologie des logements sociaux existant sur le territoire de la collectivité considérée et aux conditions financières et techniques de l'opération »
- Au lieu d'utiliser des listes régionales actuelles des propriétés disponibles à la vente pour construire des logements, il serait obligatoire de publier en ligne un **inventaire actualisé en continu des propriétés dont la vente est décidée ou simplement envisagée**. Cet inventaire pourra servir de base pour un dialogue régulier entre l'État et les collectivités afin de mieux coordonner l'utilisation du foncier public.
- Rapprochement de l'État et des collectivités territoriales sur les **politiques de foncier public**, notamment sur l'évolution du prix.

Un second levier réside dans la multiplication des opérations d'aménagements productrices de foncier. Ceci par la pérennisation et le renforcement du fonds friche d'une part, et par la mobilisation des établissements publics foncier et d'aménagements.

Fonds Friche :

Dispositif financier mis en place par l'État français pour soutenir le recyclage et la reconversion des friches urbaines ou industrielles. Une friche est un terrain ou un îlot urbain qui a perdu son usage ou son affectation d'origine, souvent auparavant artificialisé, mais aujourd'hui vacant ou inutilisé. Le but du fonds est de financer les opérations d'acquisition, de dépollution, de démolition et d'aménagement

nécessaires pour permettre la réhabilitation de ces espaces dans des projets urbains, notamment pour la construction de logements ou d'activités économiques. Ce fonds vise à couvrir les déficits économiques qui empêchent la réalisation de ces projets, pour maintenir une dynamique de renouvellement urbain particulièrement dans les territoires tendus.

Établissements publics foncier :

Acteurs fonciers publics dédiés à la gestion et à la mobilisation du foncier pour des projets publics.

Établissements publics d'aménagements :

Chargés de concevoir et de mettre en œuvre des opérations d'aménagement dans des zones stratégiques sur le plan national ou territorial.

La commission envisage également la **mobilisation du foncier pour un usage temporaire** comme une solution viable. Ceci par l'assouplissement des formalités d'urbanisme (par exemple les permis de construire) dans le cas d'une durée d'implantation inférieure à 5 ans.

Enfin, les rapporteurs suggèrent une réforme fiscale structurelle de **lutte contre la rétention foncière**. Cette lutte se coordonne de pair avec la lutte contre l'artificialisation des sols. De nombreux procédés fiscaux incitent aujourd'hui à cette rétention, et une réflexion doit être engagée jusqu'à la réforme ou la suppression.

Artificialisation des sols :

L'artificialisation des sols désigne l'altération durable des fonctions écologiques d'un sol naturel, agricole ou forestier, par son occupation ou son usage à des fins urbaines, industrielles, commerciales ou d'infrastructures. Concrètement, cela signifie la transformation de sols perméables et vivants en surfaces imperméabilisées (bâtiments, routes, parkings, etc.), ce qui entraîne la perte de leur capacité biologique, hydrique, climatique et agronomique

La France s'est fixé un objectif de "zéro artificialisation nette" (ZAN) d'ici 2050, avec une réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031. Ce cadre est intégré aux

documents de planification et d'urbanisme pour mieux maîtriser l'usage du foncier et préserver les sols non artificialisés.

6. Ensemble des propositions :

1. Déployer un discours politique offensif afin de réhabiliter l'acte de construire.
2. Instaurer, en lieu et place de l'ARCD, un contrat local entre l'Etat, l'intercommunalité et les communes dans les zones les plus tendues. Ce contrat fixerait des objectifs en fonction des besoins en logement. L'atteinte des objectifs déclencherait le versement d'une aide de l'Etat.
3. Prévoir la compensation intégrale par l'Etat du coût pour les communes des exonérations de TFPB applicables au logement social, pour les logements autorisés durant le mandat municipal actuel et pour les 5 à 10 premières années de service.
4. Pour les logements locatifs intermédiaires construits et mis en location dans le cadre du dispositif réservé aux investisseurs institutionnels, remplacer l'exonération de TFPB à la charge des collectivités par un crédit d'impôt sur les sociétés à la charge de l'Etat.
5. Donner aux communes la possibilité de supprimer l'intégralité l'exonération de TFPB sur les deux premières années suivant la mise en service des logements neufs.
6. Compenser aux administrations affectataires, et le cas échéant à la DIE, la perte de recettes issue des décotes ou a minima instituer un mécanisme de péréquation au sein du compte d'affectation spéciale « Gestion du patrimoine immobilier de l'Etat ».
7. Modifier la rédaction du premier alinéa du I de l'article L. 3211-7 du CG3P pour préciser que la décote ne peut dépasser « des montants fixés en fonction de la catégorie [des] logements... Elle prend notamment en considération les circonstances locales tenant à la situation du marché foncier et immobilier, à la situation financière de l'acquéreur du terrain, à la proportion et à la typologie des logements sociaux existant sur le territoire de la collectivité considérée et aux conditions financières et techniques de l'opération. » et que dans la limite de ces plafonds, en montants ou en taux, elle est calculée par un compte à rebours permettant de déterminer la charge foncière supportable en déduisant de la valeur des logements et équipements à réaliser le montant des dépenses nécessaires à cette réalisation.
8. Modifier la rédaction du II de l'article L. 3211-7 du CG3P pour remplacer les listes régionales actuelles de propriétés cessibles pour la réalisation de logements par l'obligation de diffuser par la

voie numérique un inventaire permanent des propriétés dont la cession est décidée ou simplement à l'étude. Cet inventaire permanent servira notamment de base à une concertation régulière entre l'Etat et les collectivités sur la mobilisation du foncier public.

9. Mettre en place une politique du foncier public et de l'évolution des prix du foncier concertée entre l'Etat et les collectivités territoriales, via les contrats locaux portant sur la production de logements.
10. Assortir la pérennisation du fonds friches d'objectifs et de moyens ambitieux. Dans cette perspective : évaluer le dispositif actuel et estimer le plus exhaustivement possible les besoins subsistant en zone tendues après les deux premiers appels à projets.
11. Renforcer les moyens d'actions des EPF et EPA en examinant, pour chaque établissement, l'adéquation entre ces ressources et les enjeux propre à son périmètre d'intervention.
12. Prévoir que les constructions temporaires nécessaires pour réaliser une opération de logement ou d'hébergement qui n'entraînera pas une durée d'utilisation supérieure à 5 ans- ou éventuellement 3 ans prolongeable 2 ans - sont dispensées de formalités au titre du code de l'urbanisme. Pour limiter les risques juridiques, cette mesure pourrait être insérée dans la partie législative du code de l'urbanisme.
13. Engager une réflexion nouvelle sur la suppression des incitations fiscales à la rétention foncière : corriger et augmenter la fiscalité sur le stock et abaisser la fiscalité sur le flux.

Parmi l'ensemble de ces propositions, en voici les applications actuelles :

1. **Contrats locaux du logement** : Mise en place effective de contrats entre l'État, les intercommunalités et communes dans les zones tendues, fixant des objectifs de construction en fonction des besoins et associant un soutien financier conditionné à leur réalisation.
2. **Mobilisation du foncier public** : Renforcement des dispositifs pour accélérer la cession des terrains publics, dont l'usage fait l'objet d'un inventaire numérique permanent facilitant la concertation entre État et collectivités.
3. **Simplification des procédures d'urbanisme** : Application depuis 2023 d'un allègement des formalités d'urbanisme pour les constructions temporaires (jusqu'à 5 ans), pour favoriser l'usage temporaire du foncier.
4. **Mesures financières** : Compensation d'exonérations sur la taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements sociaux et dispositifs fiscaux améliorés pour le logement locatif intermédiaire.

5. Renforcement des moyens des établissements publics fonciers (EPF) et d'aménagement (EPA) : Augmentation des ressources et meilleure mobilisation pour mieux répondre aux enjeux locaux.

Éléments utiles pour notre sujet :

- La construction fait défaut là où la demande et le besoin (zones tendues) sont les plus élevés. Cela peut s'expliquer par une dévalorisation de l'acte de construction dans le débat public, incluant les élus locaux, par un manque clair de soutien financier pour faire face à la dégradation des marges financières à l'accueil de populations nouvelles et également par la rareté du foncier.
- Les acteurs principaux dans la construction de logement sont les collectivités territoriales, communes et intercommunalités.
- On peut identifier une volonté gouvernementale quant à la relance de la construction pour faire face aux besoins croissants, par les différentes mesures mises en place suite au rapport.

ALAMY Elouan, DARDAILLON Camille

LES CONDITIONS DE LOGEMENT EN FRANCE, INSEE, COLL. « INSEE RÉFÉRENCE », 2017.

Thème : Les conditions de logement en France

Mots-clés : Logement social, jeunes, ségrégation spatiale du parc social et libre

Contenu de la synthèse :

L'ensemble de l'ouvrage n'est pas intéressant pour notre sujet, c'est pourquoi seuls certains chapitres sont rapportés ici. Certains sont par ailleurs traités séparément dans une synthèse dédiée.

Chapitres intéressants :

Le logement en France depuis 30 ans ¹

Auteurs : Anne Laferrère, Erwan Pouliquen, Catherine Rougerie*

La localisation vous dis-je !

La localisation du logement est toujours un enjeu central pour les français, avec un arbitrage à faire entre agrément du voisinage, présence d'aménités, qualité de vie (qualité de l'air...), et proximité de l'emploi. Dans la pratique, les centres d'emplois sont multiples, donc pas spécifiquement au cœur de la ville.

Une dynamique observée : après 2008 on a une baisse de la construction de maisons, et une hausse de celle des appartements. Un possible changement de préférences. Résultat : une densification des métropoles, et une hausse des écarts géographiques de prix.

Deux types d'inadéquations spatiales :

- les emplois sont trop éloignés des logements faute de transport, ou en raison de coûts de mobilité qui empêchent les individus de déménager là où sont les emplois.

¹ Assistance par l'IA générative selon la méthode suivante : d'abord le texte est fiché manuellement. À chaque fin de section, l'IA est sollicitée avec la question suivante : "Peux-tu me donner les idées principales du texte que je vais t'envoyer ? ". La fiche manuelle est ensuite complétée avec les idées manquantes et relevées par l'IA.

- l'offre de travail ne correspond pas à la demande (inadéquation des niveaux de qualification/formation et des postes à pourvoir), sans que cela se résolve par la mobilité géographiques (disparition de bassins industriels et persistance des habitants)

Effet du vieillissement de la population : en pourcentage la mobilité résidentielle a diminué.

“C’est surtout le cas dans le secteur locatif social avec le vieillissement des locataires en place, phénomène déjà engagé au milieu des années 1980. Le logement social a joué un rôle de tremplin vers la propriété occupante dans les années 1980 [Goffette-Nagot et Sidibé, 2016]. Il se peut que ce rôle s’atténue depuis.”

Y a-t-il assez de logements ?

Une croissance dynamique du parc de logements, avec 519 logements pour 1000 habitants en 2012. Cependant le vieillissement démographique et les recompositions familiales conduisent à une nette baisse du nombre de personnes par ménage et par logement.

“Ces moyennes recouvrent des inégalités entre des ménages plus âgés, occupant, en tant que propriétaires ou locataires dans le parc social, des logements rendus spacieux par le départ des enfants, et les plus jeunes, qui peinent à accéder au parc social et sont locataires de logements plus petits”

Dans certaines zones : taux de vacance élevé, dans d’autres (région parisienne et région PACA) marché tendu.

Les zones avec beaucoup de logements vacants se situent dans une diagonale de fragilité : de la Bretagne à la Lorraine en passant par le Massif central. Cela correspond aux territoires touchés par la perte d’emplois et la recomposition économique. À l’inverse, la vacance diminue dans les zones rurales dynamiques et les zones côtières, plus attractives

Le confort de base s’est généralisé

Les conditions d’hygiène se sont drastiquement améliorées, seul 1% des logements manque du confort sanitaire de base.

Le surpeuplement a été divisé par deux entre 1984 et 2006, se stabilise à env. 8%. Attention ici car il concerne encore 21 % des ménages dans l’unité urbaine de Paris et entre 16 % et 17 % des moins de 40 ans. Il est de 18 % chez les ménages les plus modestes.

ne pas occulter la question des sans-domicile : 82 000 adultes en 2012.

Le logement comme placement

Un actif, une forme d'épargne, un placement perçu comme sûr. Un modèle d'achat sous-optimal, mais qui demeure l'écrasante majorité (il existe aussi des formes en coopérative, en propriété partielle...). Une innovation juridique :

“Cette dernière forme est l'équivalent du logement social mais en propriété occupante : on achète sous condition de ressources à un prix inférieur au marché et on ne peut revendre qu'à quelqu'un dans la même situation”

Beaucoup moins de mono-propriétaires d'immeubles. la quasi-totalité des mono propriétaires sont des bailleurs sociaux.

Question de la copropriété : 94% des logements du parc privé sont concernés. Pose des questions d'efficacité, comment rénover quand la propriété est fragmentée ?

Acheter ou louer

Un choix motivé par des facteurs économiques, mais aussi par la position dans le cycle de vie et les anticipations de mobilités.

On part du constat qu'entre 1996 et 2016, les prix des logements ont augmenté considérablement plus vite (x2,5) que les revenus (x1,4) et les prix à la consommation (x1,31). Difficile donc d'accéder à la propriété, la durée des emprunts s'allonge (19,6 ans en 2013).

la propriété du logement occupé est moins fréquente chez les modestes

“Le revenu est devenu un déterminant plus important de l'accès à la propriété qu'il y a trente ans. Les chances d'accès à la propriété d'un ménage du premier quartile de revenu par unité de consommation sont de 33 % de celle d'un ménage du deuxième quartile en 2013 ; elles étaient de 71 % en 1984”

Mieux vaut donc être en couple, en CDI, recevoir une aide des parents pour investir.

Les difficultés financières à se loger

En 2013, 4,5 % des locataires sont en situation d'impayé de loyer ou de charges, dans une proportion comparable à 2006. On a aussi des difficultés de remboursement, une situation de précarité énergétique.

“Depuis le début des années 2000, le niveau de revenu des locataires a diminué par rapport à celui des propriétaires. Le groupe des locataires s'est progressivement vidé des ménages disposant des ressources financières suffisantes pour accéder à la propriété. “

le “taux d’effort” (part du revenu consacrée au loyer) a considérablement évolué.

Politiques du logement

Le logement est un “bien tutélaire” (sur lequel l’Etat a légitimité à intervenir) par exemple en réglementant la construction, la location, en apportant des subventions et des aides sociales.

Des politiques aux effets complexes, et donc difficiles à évaluer et sources de débats multiples.

aides à la consommation de logement : 266/mois en moyenne, touchent 40% des locataires. Ces aides ont augmenté, mais ont été en partie absorbées par une hausse des loyers.

Être locataire, une situation plus durable dans le secteur social que dans le secteur libre

En 2013 les **locataires** du secteur libre et du secteur social sont **plus jeunes, urbains et modestes que les propriétaires**. Et depuis les années 70, cette population est également devenue plus **précaire**. Le revenu par unité de consommation des ménages locataires a augmenté moins vite que celui des propriétaires alors que leur loyer a plus fortement progressé que leurs revenus.

Un facteur explicatif de la **hausse des loyers** dans le **secteur libre** correspond à l’**amélioration** de la **qualité** des logements. On observe également un **vieillessement** de la **population** du **secteur social** dans les 40 dernières années de par leur entrée dans le parc social au moment de son expansion (60’s-70’s) avec un **taux de sortie** relativement **faible** du parc social, freinant l’accès à de nouvelles générations.

Dans le secteur libre, les locataires accèdent à la propriété plus facilement si leur revenu est élevé contrairement aux locataires du secteur social où les plus aisés restent plus longtemps. Les ménages aux revenus les plus élevés tendent à se trouver dans les mêmes zones géographiques et cette **polarisation spatiale** est de même envergure dans les secteurs social et libre.

Le parc social reste un recours important pour certaines populations fragilisées, néanmoins, il ne semble pas mettre un frein aux dynamiques de ségrégation spatiale.

Les écarts de revenu par UC entre les secteurs social et libre se réduisent ces 40 dernières années par le fait que les **populations jeunes** (étant plus modestes) se tournent vers le **secteur libre** **faute de places** disponibles dans le secteur social.

Disparités spatiales des locataires du secteur social*

“Les **ménages aisés du secteur social** pourraient cependant **rester plus longtemps** dans leur logement **que** leurs homologues du **secteur libre** dans le cas où leur logement et son environnement leur conviennent, hypothèse notamment formulée par Laferrère (2013). Un tel comportement pourrait être à l’origine d’une **polarisation spatiale** au sein du secteur social, les ménages aux revenus similaires se groupant dans les mêmes zones.”

“Au sein du même secteur social, à partir des données de l’enquête Logement de 2001, les locataires modestes et aisés habitaient dans des bâtiments et zones distincts. Cette répartition entre quartiers riches et pauvres est influencée par le **revenu**, le **niveau de diplôme** et la **nationalité** (Jacquot 2007).

Ça déménage ? la mobilité résidentielle et ses déterminants (traité séparément)

Fiches : Parc de logements

Evolution du parc de logements

“Au 1er janvier 2016, la France métropolitaine compte **34,5 M de logements**. Depuis 30 ans, le parc s’accroît d’environ 1% par an.” “En 2016 en France métropolitaine, le logement individuel représente 57% des résidences principales, secondaires ou occasionnelles.” Sa part recule légèrement après s’être accrue entre 1999 et 2008. “En 2013, le nombre de logements collectifs achevés devient nettement supérieur à celui des logements individuels, alors qu’il était inférieur jusqu’en 2008.”

Répartition géographique du parc de logements

En 2013, répartition hétérogène entre maisons individuelles et appartements en immeuble collectif.

Les **appartements** sont **concentrés** dans les **espaces urbains** (qui suit la tendance de concentration de population et d’emplois) 81,6% se situent dans les pôles des grandes aires urbaines dont ils représentent 61,8% du parc. “Leur proportion est de 40,3% dans les pôles de taille moyenne et de 32,6% dans les petits pôles. Cependant, ils sont **sous-représentés** dans les **couronnes urbaines** et les **communes multipolarisées** (5,1% à 20,4% du parc).

Il existe des **disparités géographiques** en termes de nombre de logements par habitant : en **moyenne**, il y a **517** logements pour **1000** résidents. Dans les communes périurbaines, les ménages, surtout les familles avec des enfants, sont de taille légèrement supérieure à la moyenne : dans les couronnes des grands pôles, la proportion de logements est de 496 pour 1000 résidents.

Les centres urbains et couronnes périurbaines en comptent moins. Dans certaines communes, la densité est de 1000 logements pour 1000 résidents. Il existe **2 facteurs** d'explication à ces **disparités** :

- “Le premier tient au peuplement des résidences principales, autrement dit à la **taille des ménages**”. Le phénomène de **décohabitation** est très présent dans les communes hors influence des pôles, notamment en raison d'un vieillissement plus marqué de la population.
- “Le deuxième facteur explicatif tient à la **part de résidences secondaires**, logements occasionnels et logements vacants.” (ex : Corse avec un nombre de logements élevé pour 1000 résidents en raison d'un grand nombre de résidences secondaires)(autre ex : également le cas en **zones montagneuses** (Massif central, Pyrénées, **Alpes**) et sur les côtes de la Manche et de l'Atlantique).

Fiches : Locataires

Caractéristiques des ménages locataires

“En 2013, **11,4 M de ménages sont locataires**, dont 291 000 dans les DOM.” Ils représentent **40% des ménages en métropole** et dans les DOM. “94% des locataires de France métropolitaine occupent un logement loué vide ; **6%** sont sous-locataires ou vivent dans un **logement meublé**, un garni ou une chambre d'hôtel. Les occupants de ces logements meublés ont changé depuis le début des 70's : ils sont en majorité **jeunes** alors qu'il s'agissait plutôt d'actifs autour de la quarantaine auparavant. 1% des locataires sont encore sous le régime juridique spécial de la loi de 1948, qui garantit des loyers peu élevés, contre 15% il y a 40 ans.

“Les ménages les plus **jeunes** sont en très grande **majorité locataires**, puis la proportion de propriétaires augmente progressivement au cours du cycle de vie, à mesure qu'évolue la situation familiale et financière.” La **probabilité** d'être **locataire** est plus **forte** pour les **célibataires ou divorcés**. Il en va de même pour les **ménages sans enfant** et les **jeunes**. Les **locataires** sont **plus modestes** en moyenne **que** les **propriétaires** (majoritairement dû au fait qu'ils sont au début de leur cycle de vie).

Depuis 1984, l'ancienneté des locataires dans leur logement a baissé de presque 2 ans dans le secteur libre et a augmenté de 5 ans dans le secteur social. En 2013, 28% des logements du secteur libre sont occupés par des ménages de moins de 30 ans, contre 9,5% dans le secteur social.

La répartition des ménages du secteur social favorisait les classes moyennes en 1984 (64% d'entre eux se situant sous la médiane des revenus par UC). Mais le poids des ménages du 1er quartile de revenu par UC (donc les plus modestes) est passé de 34% en 1984 à 50% en 2013.

Demandeurs de logements sociaux

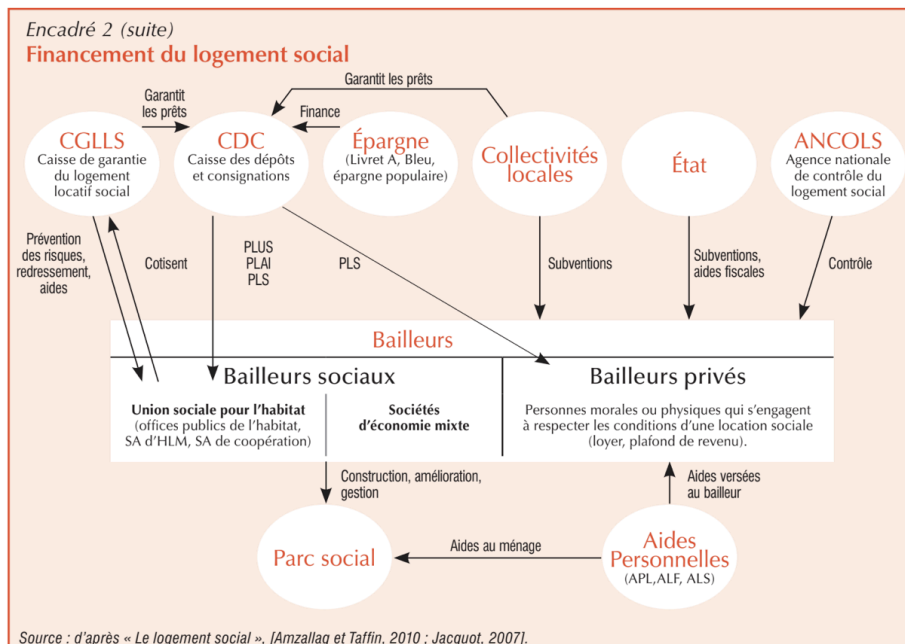
“Les logements sociaux sont attribués sous condition de ressources fixées en fonction de la localisation du logement souhaité, de la composition du ménage et du type de logement social concerné.” Une commission décide de l'attribution des logements et tient compte des priorités réglementaires (handicap, situation d'urgence). En 2013, 72% des ménages n'habitant pas en logement social sont éligibles à un logement social. Les locataires du parc social bénéficient d'un droit de maintien dans leur logement, indépendamment de l'évolution de leur revenu : 6% d'entre eux dépassent les plafonds de ressources les moins contraignants. 2015. **Dans le parc locataire libre : 24% (27% des demandes en cours) de demandes satisfaites contre 29% (33% des demandes en cours) de demandes satisfaites dans le parc social.** Le délai d'obtention d'un logement social varie beaucoup selon le département. Le délai moyen des demandes satisfaites en 2015 varie de 3 mois à 39 mois (Paris). L'Île-de-France compte un délai nettement plus long de réponse.

En 2013, 24% des ménages qui ont emménagé dans un logement du parc social avaient refusé au moins une proposition de logement social auparavant : la raison principale étant le quartier dans lequel se situait le logement (46% des motifs de refus).

79% des ménages envisageant d'être locataires ne candidaient pas à un logement social car la plupart indique ne pas vouloir “habiter en HLM” (38%) et la deuxième raison est l'inadéquation supposée de leurs revenus aux plafonds d'accès (14%).

Éléments utiles pour notre sujet :

- **Définition de logement social par l'INSEE** : “Un logement social est défini ici comme un logement dont le bailleur est une personne morale et dont l’occupant a déclaré lors de l’enquête Logement que son loyer relevait de la législation HLM, c’est-à-dire que le loyer est modéré et que le ménage a fait une demande pour obtenir le logement.”
- **Encadré p.34-35 du rapport** traitant des acteurs et financement du parc social et de la demande de logement social



ALAMY Elouan et RICOU Marie

BLEHAUT MARIANNE, ALEXANDRE COULONDRE, CLAIRE JUILLARD, VINCENT LASSERRE-BIGORRY ET SOLÈNE VIGOUROUX, *HABITER OÙ ? PAS !*, IDHEAL, 2024.

Thème : Analyse de la demande de logements en France entre 2019 et 2021

Mots-clés : Demande, recherche, logement,

Contenu de la synthèse :

Introduction

L'enjeu est de mieux comprendre la demande réelle de logements via une approche relative pour ajuster les politiques publiques, dépasser les approches centrées uniquement sur l'offre et identifier plus précisément les territoires réellement en tension. Ainsi, comprendre où les ménages veulent habiter et voir où le marché leur permet effectivement d'habiter.

A - Méthode : qu'est-ce que la demande de logements ?

→ **Définir la demande logement :**

Dans son sens économique le plus simple, c'est la quantité de logements que les individus souhaitent obtenir sur un marché. Cependant, cette définition doit être adaptée au cas particulier de l'immobilier, où chaque logement possède des caractéristiques uniques et où la localisation joue un rôle déterminant. **Il n'existe donc pas une demande générale de logements, mais une pluralité de demandes** selon les types de biens et les territoires concernés. Pour simplifier l'analyse, la demande est ici entendue comme les quantités recherchées dans un territoire donné.

→ **Distinction entre demande « absolue » et demande « effective »**

Inspirée des travaux d'Adam Smith. La **demande absolue** correspond aux souhaits exprimés par des personnes qui aimeraient accéder à certains logements sans nécessairement avoir l'intention ou les moyens financiers de les acquérir. À l'inverse, la **demande effective** concerne ceux qui se présentent réellement sur le marché avec un projet d'achat ou de location. Ce sont ces derniers qui influencent les grandeurs économiques telles que les prix ou le nombre de transactions. Dans cette étude, la demande de logements intègre donc ces deux dimensions, selon qu'elle exprime une aspiration ou une démarche concrète.

→ **Demande de logement et portail d'annonces immobilières**

Pendant longtemps, l'analyse de la demande de logements a été limitée par l'absence de données directes, les chercheurs devant se baser sur les transactions, les prix ou la vitesse d'écoulement des biens, des indicateurs qui mêlent inévitablement l'effet de l'offre et celui de la demande.

Les plateformes d'annonces immobilières ont renouvelé cette approche en offrant l'accès aux parcours de navigation des internautes. Les premières recherches géographiques révèlent ainsi les aspirations territoriales, constituant une mesure de la « demande absolue », même sans offre disponible. La consultation des annonces fournit un indice plus précis du niveau d'intérêt d'un territoire, indépendamment du volume réel de biens à vendre. Enfin, les actions plus engagées (mise en favoris ou prise de contact avec l'annonceur) permettant de mesurer une demande plus « effective ».

→ La demande de logements ne doit pas être confondue avec les besoins en logements.

La demande correspond aux quantités recherchées sur le marché à un moment donné, tandis que les besoins désignent le nombre de logements qu'il faudrait construire à l'avenir selon les évolutions démographiques et du parc existant. Un territoire attractif peut ainsi présenter une forte demande sans pour autant avoir un besoin réel de construction si son parc peut absorber ces ménages.

1) Une (première) géographie de la demande de logements en France

→ Une demande concentrée dans les plus grands pôles urbains

L'étude mesure la **demande brute, très fortement concentrée dans les grands pôles urbains** (Paris, Marseille, Lyon mais aussi Lille, Strasbourg ou Bordeaux). Cette hiérarchie reflète toutefois principalement la taille des territoires et de leurs parcs de logements.

→ Tenir compte de l'effet taille

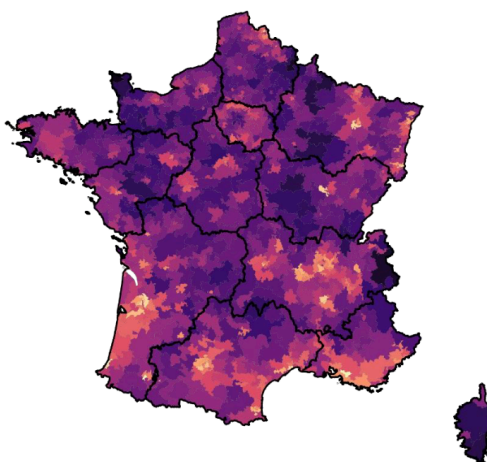
Pour dépasser cet effet de structure, un indicateur relatif rapporte le nombre de contacts à la taille du parc résidentiel. Cette approche fait émerger une géographie plus fine : si les grandes métropoles restent attractives, de nombreux territoires de taille intermédiaire révèlent également une forte demande, comme Niort, Chambéry, Valence, Bayonne, Pau ou Perpignan.

→ Une demande aussi dans des périphéries, villes moyennes et zones littorales

La carte fait apparaître des continuités géographiques d'intérêt résidentiel et d'attractivité le long des littoraux où la demande déborde largement du centre comme et **nuance l'idée d'une « diagonale du vide »** en mettant en évidence des foyers de demande comme Nancy, Dijon ou Clermont-Ferrand.

→ Le paradoxe francilien :

L'analyse met en lumière un **paradoxe francilien** : Paris est la première maille en demande brute, mais l'une des dernières (770e) en demande relative, car son parc de logements est immense. Cela signifie que, malgré une forte tension sur l'immobilier, celle-ci ne se traduit pas proportionnellement dans les données d'achat, laissant supposer que **la pression est encore plus forte sur le marché locatif**. Ce constat s'étend



Nombre moyen de contacts sur les
biens en vente par logement
(base 100 - ref : moy. nat.)

50 100 150 200

Carte 3 – Indicateur relatif de demande résidentielle dans les mailles habitat

Indicateur : nombre de contacts entre internautes et annonceurs pour des logements à la vente rapporté à la taille de la maille habitat (nombre de logements) normalisé en base 100 - Sources : leboncoin, RP INSEE - Traitement : auteurs - Période : 2019

aux mailles limitrophes comme Saint-Denis, Versailles ou Cergy.

2) Des navigations aux transactions : quelle cohérence géographique

L'étude compare la géographie de la demande issue des navigations en ligne avec celle de l'offre et des transactions réelles.

→ Du stock aux annonces : divers degrés de mise sur le marché du parc

La cartographie du parc de logements et des annonces montre une **cohérence globale : les territoires les plus dotés en logements sont aussi ceux où l'offre en ligne est la plus abondante**, même si certains espaces (notamment la façade atlantique) présentent un volume d'annonces supérieur à ce que leur parc laisserait attendre, signe d'une mise sur le marché plus intense.

→ Des vues aux contacts : des intentions plus ciblées que les aspirations

En observant ensuite le passage des vues aux contacts, l'analyse révèle que les aspirations résidentielles exprimées par les vues d'annonces ne se convertissent pas uniformément en intentions d'achat. Les contacts se concentrent davantage dans les grandes métropoles, ce qui souligne des **capacités variables selon les territoires à transformer l'intérêt général en démarches concrètes**.

→ Des contacts aux ventes : quand la demande passe au filtre du marché

La comparaison entre contacts et ventes indique que, **malgré une forte intentionnalité dans certains espaces, les transactions effectives y sont limitées, probablement faute d'une offre suffisante**.

Ces observations montrent que l'articulation entre demande et offre varie fortement selon les territoires et qu'une analyse statistique plus fine est nécessaire pour dépasser les limites de la simple comparaison cartographique.

B - Méthode : décrire les (dés)équilibres offre-demande

La méthode proposée vise à identifier les territoires où l'offre et la demande de logements sont le plus déséquilibrées, en dépassant une lecture brute des volumes. L'approche est **relativiste** : elle compare les territoires entre eux pour repérer ceux où la demande dépasse particulièrement l'offre (ou l'inverse), indépendamment des niveaux absolus qui varient fortement selon la taille des marchés.

Une méthodologie statistique en plusieurs étapes est mobilisée. Chaque territoire (maille habitat) est d'abord décrit par deux variables : une pour la demande, une pour l'offre. Ces variables sont ensuite rapportées à la taille du parc de logements local pour neutraliser les effets de structure. Un premier indicateur (A) mesure alors le **rapport demande/offre** : les valeurs élevées signalent un excès relatif de demande. Un second indicateur (B) mesure le **dynamisme marchand global**, c'est-à-dire l'intensité cumulée de l'offre et de la demande rapportée à la taille locale.

Une typologie est ensuite construite en croisant trois niveaux d'équilibre (sous-demande, équilibre, sur-demande) avec trois niveaux de dynamisme (faible, intermédiaire, élevé). Cela conduit à neuf catégories caractérisant finement les situations locales. L'indicateur d'équilibre (A) est central pour

interpréter les résultats, tandis que le dynamisme (B) nuance ces situations en distinguant des marchés plus ou moins actifs.

1) Les territoires de la “sur-demande” résidentielle en France

→ Une (première) géographie de la “sur-demande” résidentielle

Les mailles en sur-demande sont celles qui affichent de façon bien plus importante que les autres un excès de demande effective par rapport à l’offre disponible sur le marché résidentiel.

Elles **ne se limitent pas aux grands pôles urbains**. Elles peuvent apparaître sous forme d’îlots isolés, ou de grandes continuités spatiales exprimant des tensions structurelles.

→ Trois grandes villes qui débordent

Paris, Lyon, Marseille sont les zones les plus nettement en déséquilibre en raison de la forte densité urbaine et démographique, l’importance du logement collectif et de la concentration d’emplois. **L’offre disponible ne permet pas de couvrir l’importante demande résidentielle que concentrent ces territoires.**

Ce phénomène **déborde largement des villes-centres** : (Paris → de Cergy à Fontainebleau, Lyon → de Villefranche-sur-Saône à Valence et Marseille → d’Avignon à Toulon). Ces grandes aires connaissent une très forte demande que le marché ne parvient pas à absorber.

→ Trois autres points chauds : le Pays basque, le sud de la Bretagne et l’Alsace-Lorraine

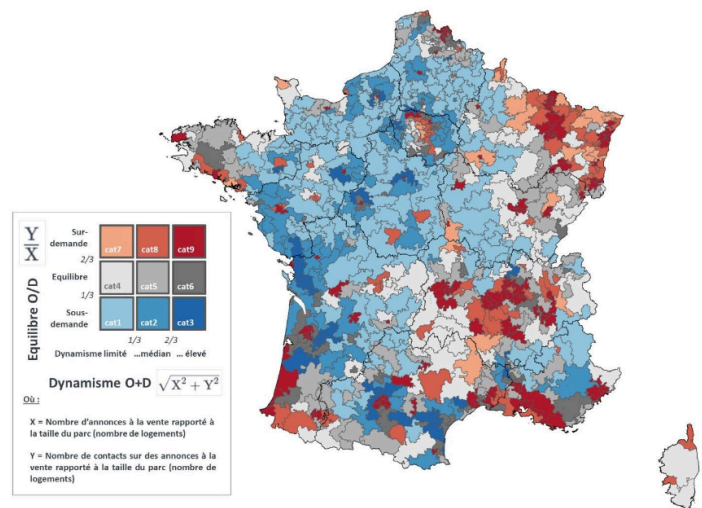
- Pays basque: Très forte tension résidentielle, de Pau à La Teste-de-Buch en passant par Bayonne
- Sud Bretagne : Arc de Vannes à Quimper : forte attractivité, capacité d’offre insuffisante
- Alsace-Lorraine : Forte continuité spatiale de la sur-demande, notamment près de l’Allemagne et du Luxembourg.

→ D’autres îlots (urbains) de sur-demande

Des territoires apparaissent comme des points de déséquilibre au sein de régions globalement plus équilibrées. Parmi les cas les plus attendus, les mailles de : Lille, Nantes, Bordeaux, Toulouse, Aix-en-Provence, Montpellier, Nice. D’autres, moins souvent commentées sur la question de la difficulté d’accès au logement : Reims, Rouen, Dijon, Brest, La Rochelle, Clermont-Ferrand, Saint-Étienne.

2) Une géographie de la sur-demande en partie découplée des zonages officiels

→ Quelle cohérence avec le zonage ABC ?



La géographie de la sur-demande résidentielle diffère sensiblement des zonages ABC officiels utilisés dans la politique du logement et dans l'attribution des aides fiscales (classement des communes selon cinq niveaux de tension censés refléter le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements en se basant sur des variables démographiques et immobilières).

Certains territoires classés comme tendus par le zonage ABC (A ou B1) se révèlent en sous-demande (16 mailles), souvent des zones périurbaines ou des villes moyennes. À l'inverse, **des territoires classés comme détendus par le zonage ABC (C) apparaissent en nette sur-demande**. Cela concerne 60 mailles, principalement périurbaines, où les déséquilibres se révèlent plus forts lorsqu'ils sont rapportés à la taille locale du marché.

→ Territoire en “sur-demande” ou territoire “tendu” ?

Ces divergences interrogent la manière dont la tension immobilière est définie et mesurée. Les zonages officiels appréhendent la demande de manière indirecte, via la croissance démographique ou les prix, ce qui présente des limites importantes. En effet, un territoire très tendu peut voir sa population augmenter moins vite faute de logements disponibles, et l'évolution des prix ne traduit pas toujours une pression de demande. En utilisant les données de navigation sur les annonces, la méthode développée dans le rapport saisit plus fidèlement l'intensité réelle de la demande, permettant une lecture plus précise des déséquilibres.

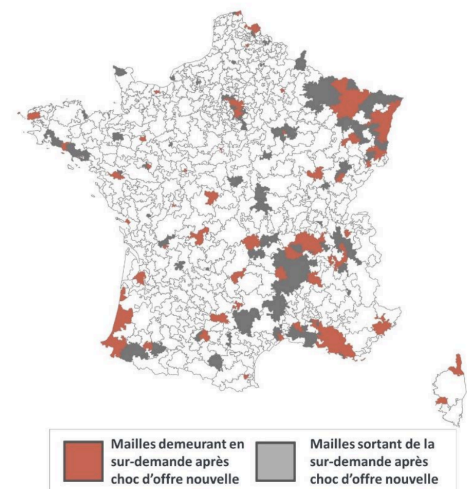
3) Comment l'offre nouvelle réduirait-elle la sur-demande ?

Peut-on inclure l'offre de logements anciens dans l'équation ? C'est difficile car la base de données exploitée (Le Bon Coin) n'inclut pas le bâti ancien. Précisons qu'il s'agit ici uniquement de la vente.

“demandons-nous ce qu'engendrerait ce choc d'offre neuve dans les (dés)équilibres offre-demande constatés à l'échelle locale. Une occasion de comparer ensuite les effets qu'aurait un choc d'offre « nouvelle » via la résorption d'une partie de la vacance présente dans chaque territoire” (p.31)

Une carte compare l'offre moyenne de logement neufs (hors social) sur un trimestre et l'offre moyenne dans l'ancien sur la même période. Il en résulte ce constat :

“la part du neuf est particulièrement importante dans les plus grandes aires urbaines (Paris, Lyon, Marseille, Lille, Bordeaux, Toulouse) ainsi que sur les littoraux atlantique et méditerranéen, et dans les zones frontalières près de la Suisse, l'Allemagne et du Luxembourg. Une géographie qui recoupe en partie celle de la demande résidentielle” (p.31)



Carte 13 – Mailles sortant de la sur-demande après choc d'offre nouvelle (via la vacance)

Sources : leboncoin, RP INSEE - Traitement : auteurs - Période : 2019

C'est-à-dire que la sur-demande dans ces zones est vouée à être compensée par un excès d'offre. Ce qui est confirmé dans la carte suivante pour une partie des zones touchées par la sur-demande.

Puis l'article questionne les effets de l'apport sur le marché des logements "vacants", c'est-à-dire non occupés mais pas proposés sur le marché. Le rééquilibrage offre/demande est d'autant plus important que le taux de vacance est élevé (notamment dans les régions Grand Est, Auvergne-Rhône-Alpes, et en Île-de-France). L'intérêt de cette approche par la vacance est que le réservoir de logements vacant est souvent mieux localisé que l'offre neuve. Cela montre qu'en théorie une autre option s'offre au lieu d'une approche par l'offre neuve. En théorie seulement car politiquement et économiquement celle-ci semble bien difficile.

4) Une géographie spécifique dans le cas de la location.

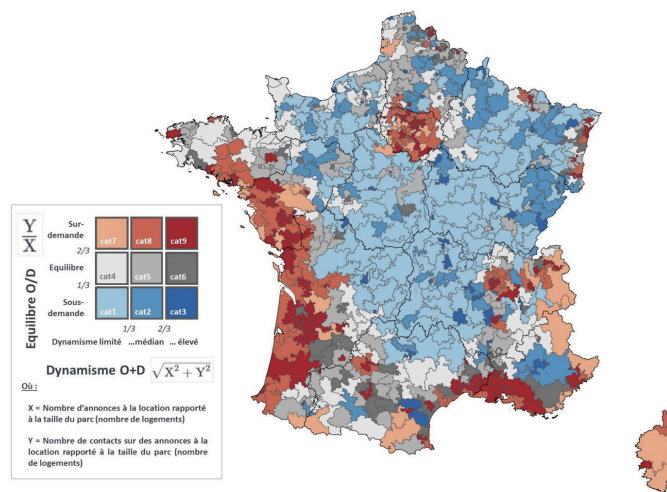
L'analyse suivante cherche à cartographier les déséquilibres géographiques, cette fois dans le cadre du marché locatif. La question est la suivante : "La géographie de la sur demande concerne-t-elle les mêmes territoires dans le cas du segment locatif ?" (p.35)

La carte (ci-contre) montre que la répartition géographique du déséquilibre sur le marché locatif est sensiblement différente.

Les résultats sont les mêmes dans les grandes zones urbaines. Néanmoins Paris, Lyon et Marseille se démarquent encore plus que sur le marché de

l'achat-vente et affichent une tension supérieure. Le constat d'une sur-demande locative sur les littoraux ne correspondant pas à une sur-demande de l'achat-vente s'explique ainsi : "les mailles à forte dimension touristique [...] sont en sur-demande locative (et bien que l'on ne prenne pas en compte les locations de courte durée) alors qu'elles ne sont pas en sur-demande pour les achats-ventes" (p.36)

Étonnamment, on constate également dans la "diagonale du vide" une sur-demande pour l'achat et une sous-demande pour la location. Pourquoi certains secteurs sont en sur-demande sur un segment mais pas l'autre ? L'existence de résidences secondaires fournit une réponse. Ensuite "les territoires en sur-demande uniquement dans le cas de la location sont bien souvent des territoires à forte dimension touristique" (p.37). Enfin une partie de la réponse est à chercher du côté des locations saisonnières de courte durée. Celles-ci, non-inclues dans les données, font sortir une partie des logements locatifs de l'offre, pour être proposés en location courte-durée, créant mécaniquement la sur-demande locative par la baisse de l'offre.



Carte 14 – Typologie des (dés)équilibres offre-demande à l'échelle locale pour la location de logements

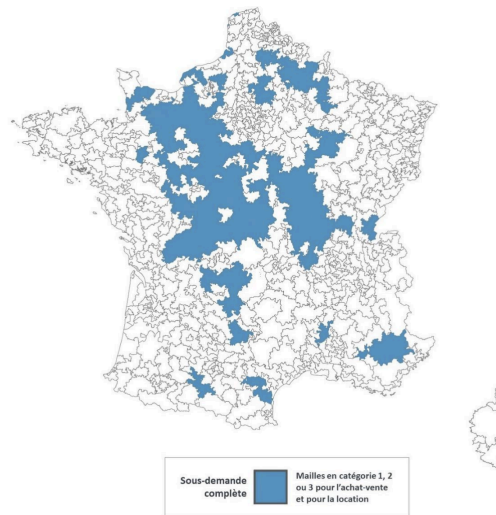
Sources : leboncoin, RP INSEE – Traitement : auteurs - Période : 2019

5) Des territoires en sur-demande complète

Ce paragraphe s'intéresse cette fois à la convergence entre sur-demande en achat-vente et sur-demande locative. Un cas désigné comme "sur-demande complète". c'est la géographie des zones résidentielles les plus tendues. Ces 24 zones sont en majorité des pôles urbains constitués de communes-centre et des mailles périphériques urbaines gravitant autour. On en compte 9 dont Paris, Lille, Lyon, Nantes... On retrouve également des mailles urbaines isolées, des étendues littorales et des zones transfrontalières.

6) Des territoires en sous-demande complète

Ici les auteurs s'intéressent au cas inverse, dans la situation de "sous-demande complète", qui concerne 104 mailles en France. Cela indique donc des marchés particulièrement détendus.



Carte 19 – Territoires en sous-demande à la fois pour l'achat-vente et la location de logements
Sources : leboncoin, RP INSEE – Traitement : auteurs - Période : 2019

C - Méthode : données de plateformes et analyse des marchés immobiliers

L'article se base principalement sur des données extraites du site leboncoin.fr qui centralise des annonces issues de plusieurs sources.

Trois questions doivent selon les auteurs être posées avant d'exploiter des données de plateformes dans le cadre d'une analyse des marchés résidentiels.

1) Que révèlent (vraiment) les parcours de navigations sur la plateforme ?

Une navigation ne reflétant pas systématiquement les préférences des internautes, qui peut être conditionnée par l'architecture du site. Il faut par exemple être capable de reconstituer l'histoire du site (connaître ses éventuelles transformations majeures) et connaître ses biais (le site propose aux internautes ne précisant pas de lieu des biens proches de leur localisation).

2) Quels sont les profils d'utilisateurs qui naviguent sur la plateforme

14,5 millions de visiteurs uniques sur les pages "immobilier". Peu de données sociologiques dans les données collectées par le site (principalement la localisation). Médiamétrie propose tout de même au site

de connaître son audience, et il en ressort que celle-ci correspond à l'ensemble de la population française, à l'exception des plus de 60 ans et des retraités qui y sont sous-représentés.

3) Quels sont les territoires couverts par la plateforme ?

Le site est consulté dans tous les territoires, dans des proportions fidèles à la population de chacun.

“En bref, les données du site leboncoin ne semblent pas afficher une perturbation algorithmique trop importante. Par ailleurs, le site couvre assez bien tous les marchés immobiliers locaux. Enfin, l'audience est représentative sur le plan sociodémographique. Une utilisation de ces données pour l'analyse des marchés résidentiels est appropriée.” (p.44)

D - Méthode : sources, zonage et indicateurs

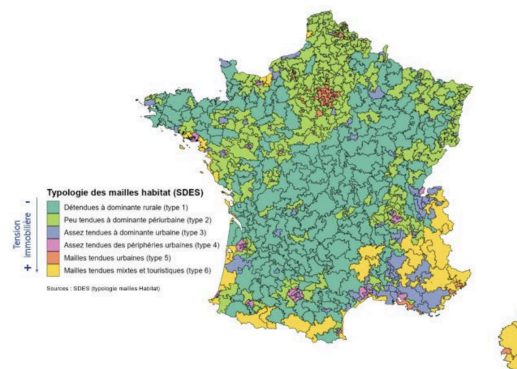
Les données de l'enquête sont issues du site leboncoin.fr et sont issues, découpées par trimestre, de la période 2019-2021. Elles sont complétées par de nombreuses autres sources dans le but de les replacer dans leur contexte local (données concernant les transactions, les équipements, les vacances, le peuplement...)

Les annonces incluent deux géolocalisations : celle de l'annonce, et celle des internautes intéressés. l'intérêt est le suivant : cette double-localisation “permet de caractériser des flux, du moins des projections entre une localisation d'origine et un lieu de destination” (p.45).

l'approche a lieu par l'entrée de la “maille” et non de la commune pour éviter des imprécisions géographiques. cette entrée permet d'accéder à une différenciation entre les mailles selon “le pouvoir d'achat immobilier, la part des logements suroccupés, la taille des ménages”

Les auteurs ont ainsi pu développer :

- des indicateurs de demande dite « effective confirmée »
- des indicateurs d'offres locales



Carte 20 – Le zonage en 775 mailles habitat et sa typologie officielle
Source : SDES - Traitement : auteurs - Période : 2019

Éléments utiles pour notre sujet :

- Une nouvelle définition de la “demande” de logement en distinguant la demande absolue (les aspirations) et la demande effective confirmée (les intentions) mesurée par les prises de contact avec l'annonceur sur les plateformes. Une autre distinction importante est celle entre les besoins et la demande réelle.
- À propos du pôle lyonnais et de ses périphéries, le rapport montre que si Lyon affiche une demande brute massive, la tension (caractérisée au travers du concept de sur-demande) ne s'arrête pas à la ville-centre. Elle s'étend en continue sur un axe allant de Villefranche-sur-Saône à Valence (qui identifiée comme une polarité urbaine de taille modeste affichant une demande relative forte rapportée à son parc de logements). La sur-demande déborde systématiquement des

centres vers les mailles périphériques attenantes, ce qui confirme l'importance d'étudier les mailles limitrophes pour comprendre où s'installent réellement les salariés.

- La diagonale du vide relativisée. En effet, contrairement aux idées reçues, certains territoires ruraux ou villes moyennes affichent une demande relative importante. On peut ici faire un parallèle avec Aurillac.
- Le zonage officiel (ABC) est parfois déconnecté de la réalité de la demande en ligne. 60 mailles classées en zone détendue C sont en réalité en situation de sur-demande selon les données de navigation. À l'inverse, certains territoires jugés prioritaires (A ou B1) sont en sous-demande réelle.
=> Cela suggère qu'AL pourrait affiner ses stratégies de financement en ne se fiant pas uniquement aux zonages réglementaires, mais en intégrant des données de flux et d'intentions réelles
- Souligne l'importance que peut jouer la mise sur le marché des logements vacants dans la lutte contre la crise du logement. Quelle est la marge d'action d'AL sur ce sujet étant donné que l'entreprise ne fait pas de rénovation ?
- Lyon est une zone de sur-demande complète attirant dans la même dynamique des communes allant d'Ambérieu-en-Bugey (01500) à Isle-d'Abeau (38080)
- Possibilité de compléter nos observations par des données issues du site internet leboncoin.fr qui peut permettre de comparer les recherches d'un bien sur un de nos territoires étudiés et la localisation de la requête. Permet une entrée sur les projets résidentiels des personnes cherchant à habiter le territoire étudié.

Citations / références bibliographiques :

- *“L'analyse comparative de ces cartes indique finalement que la capacité de transformation des annonces en opportunité marchande est variable selon les territoires. Dans certains lieux, notamment les grandes métropoles, plus de contacts découlent des vues d'annonces que dans d'autres.”*
- *“Les mailles en sur-demande sont celles qui affichent de façon bien plus importante que les autres un excès de demande effective par rapport à l'offre disponible sur le marché résidentiel. (...) des zones qui ne sont pas nécessairement des grands pôles urbains, même si ceux-là sont souvent concernés.”*
- *“Le zonage ABC ne recoupe qu'en partie la typologie des déséquilibres offre-demande. Il y a des territoires considérés comme tendus par le zonage ABC (classés en A ou B1) qui affichent une sous-demande résidentielle (catégories 1 à 3). Cela concerne 16 mailles. (...) À l'inverse, beaucoup de territoires considérés comme détendus par le zonage ABC (catégorie C) se révèlent être en sur-demande (catégories 7 à 9). Cela concerne 60 mailles.”*
- *“En bref, les données du site leboncoin ne semblent pas afficher une perturbation algorithmique trop importante. Par ailleurs, le site couvre assez bien tous les marchés immobiliers locaux. Enfin, l'audience est représentative sur le plan sociodémographique. Une utilisation de ces données pour l'analyse des marchés résidentiels est appropriée.” (p.44)*

2. SYNTHÈSES HISTORIQUES ET ACTUALITÉS

Bataille judiciaire FOPH et Action Logement, VELLA Rose

Histoire des politiques du logement en France, RICOU Marie

La Politique du logement dans la métropole de Lyon, LE PIFRE Anthony

VELLA Rose

LA FÉDÉRATION DES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT, REPRÉSENTANT LES HLM, REMPORTE UNE BATAILLE JUDICIAIRE CONTRE ACTION LOGEMENT.

Thème : Une décision juridique en faveur des offices HLM

Mots-clés : FOPH ; PEEC ; HLM ; Tribunal administratif de Paris ; directives ; mission de service public

Contenu de la synthèse :

1. Les faits et le contexte du conflit : la FOPH dénonce un déséquilibre dans l'attribution des financements
 - a. Les Offices HLM saisissent la justice contre Action Logement et l'État, face à une rupture d'équité dans la répartition de fonds.

En [septembre](#) 2023, la Fédération² des Offices publics de l'Habitat³ (FOPH), dont 2,3 millions de logements sociaux sont gérés par les organismes membres, a déposé deux recours devant la justice. Cette organisation professionnelle regroupant 188 organismes HLM, accuse Action Logement de l'avoir exclu de la redistribution de dotations publiques. Marcel Rogemont⁴, président de la fédération, avait affirmé s'étonner "d'avoir à rappeler au gouvernement qu'il existe des textes de loi et qu'il ne peut s'en affranchir aux mépris des intérêts des quelque cinq millions de locataires que nous représentons".

La FOPH, réclame près de deux milliards d'euros à Action Logement ainsi qu'à l'Etat. Le premier étant accusé de l'avoir discriminée sur la redistribution de dotations en fonds propres

²[La Fédération nationale Offices Publics de l'Habitat](#), créée en 1922, assure par exemple la représentation des offices auprès des pouvoirs publics sur les orientations de la politique du logement social en France tout en faisant la promotion de leur mission sociale d'intérêt général.

³L'Office public de l'habitat, créé en 2007, est un organisme public qui construit et gère les habitations à loyer modéré (HLM), un parc immobilier de 2,2 millions de logements sociaux.

⁴Ex-député socialiste et adjoint au maire de Rennes, réélu en 2023 à la présidence de la Fédération des Offices publics de l'habitat (FOPH) pour un troisième mandat.

2019. Le second aurait manqué à son devoir de contrôle sur Action Logement.

b. Répartition des ressources de la PEEC : les Offices HLM dénoncent un manque à gagner de 983 millions d'euros

La participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC)⁵, également connue en tant que "[1% logement](#)" ou "1% patronal" est versée par la plupart des entreprises à hauteur de 0,45% de leur masse salariale, et représentait 1,62 milliard d'euros dans les ressources d'Action Logement en 2023.

[Marcel Rogemont](#) évalue ce manque à gagner à 983 millions d'euros pour la Fédération des offices HLM, du fait de cette exclusion de la redistribution des dotations publiques, entre janvier 2019 et décembre 2022. Il estime par ailleurs que les "offices sont défavorisés, dans une directive quinquennale, établie pour les années 2023-2027".

Par ailleurs, l'Agence nationale de contrôle du logement social a souligné dans son dernier rapport qu'Action Logement a accordé à ses propres filiales, qui ne détiennent que 20% du parc du logement social, [64%](#) des financements aux personnes morales. Les autres organismes HLM, qui possèdent 80% des logements sociaux, ont obtenu seulement 36% des financements.

2. Le tribunal administratif de Paris a rendu une décision favorable à la Fédération des Offices publics de l'habitat contre Action Logement

a. Le 4 avril 2025, le tribunal administratif de Paris annule les directives de 2019 et 2023, estimant qu'elles violent le principe de non discrimination.

Le tribunal administratif de Paris a considéré, dans une décision du 4 avril, qu'il était fondé à se prononcer, puisque Action Logement est "chargé d'une mission de service [public](#)". Il a rendu une décision favorable à la Fédération des Offices publics de l'habitat et a annulé les

⁵Les [entreprises](#) qui emploient 50 salariés et plus ont l'obligation d'investir dans la construction de logements en versant une cotisation appelée « participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) », connue également sous le nom du 1% logement. Cette cotisation correspond à 0,45% de la masse salariale (cumul des rémunérations brutes des salariés de l'établissement).

directives⁶ d'Action Logement prévoyant les conditions de redistribution de la PEEC aux bailleurs [sociaux](#).

Pour la directive de 2019, le tribunal conclut à une « faute » d'Action Logement, « compte tenu de l'absence de critère objectif et rationnel qui aurait justifié l'exclusion des offices publics HLM (OPH) du dispositif de dotations en fonds propres ».

La directive adoptée en 2023 a aussi été annulée, l'organisme paritaire ayant “méconnu le principe de non-discrimination”, en “posant des règles conduisant à exclure les OPH” du reversement de la PEEC.

b. Vers un dialogue suite au rejet du tribunal de la demande d'indemnisation de la FOPH, Action Logement défend son bilan.

La FOPH a été déboutée par le tribunal de sa demande d'indemnisation de plus de 900 millions d'euros, puisque ce n'est pas la fédération, mais ses membres, qui ont subi un préjudice. “[Cependant](#), chaque office pourrait demander, par recours gracieux voire judiciaire, une indemnisation pour perte de chance dans ses investissements” a indiqué Marcel Rogemont, tout en soulignant souhaiter “un dialogue” avec Action Logement pour éviter plus de procédures.

Dans un communiqué, Action Logement a [défendu](#) son bilan, rappelant les financements de droit commun issus de fonds PEEC versées aux OPH : 1,6 milliard entre 2018 et 2022 et “plus de 50 millions d'euros” au titre de la directive de 2023. Pour la période récente, “l'ensemble des OPH ayant présenté des demandes de financement ont vu leur demande acceptée” avec un traitement égalitaire entre les bailleurs sociaux. Le groupe a également indiqué proposer à ses instances une nouvelle rédaction de la directive.

Éléments utiles pour notre sujet :

- Cette fiche synthèse a été réalisée en début d'année afin de récolter tous les éléments clés et dernières actualités concernant notre partenaire *Action Logement*.

⁶En 2023, en l'absence du renouvellement de la convention quinquennale devant définir les emplois du « 1% logement », le conseil d'administration d'Action Logement Groupe a validé une série de directives, en prolongation des emplois existants 2022.

- Les recherches et lectures des différents articles nous ont permis de situer quelques notions telles que la PEEC, mais aussi les obligations d'Action Logement et ses relations avec les organisations professionnelles comme la FOPH.

Citations / références bibliographiques :

- Angélique CLERET, 'Logement social : les HLM remportent une bataille judiciaire contre le géant Action Logement', Ouest France, 28 avril 2025 [Logement social : les HLM remportent une bataille judiciaire contre le géant Action Logement](#)
- D.L avec AFP 'La justice donne raison aux HLM exclus du juteux dispositif "1% logement"', BFM IMMO, 10 avril 2025 [La justice donne raison aux HLM exclus du juteux dispositif "1% logement"](#)
- Sandra Mathorel 'Deux acteurs majeurs du logement social s'affrontent pour une histoire de gros sous', L'Opinion, 9 avril 2025 [Deux acteurs majeurs du logement social s'affrontent pour une histoire de gros sous - l'Opinion](#)
- Claire Ané, 'Action Logement condamné pour discrimination d'organismes HLM dans la distribution du « 1 % logement »', Le Monde, Europresse, 10 avril 2025 <https://nouveau-europresse-com.ressources.sciencespo-lyon.fr/Search/ResultMobile/0>

RICOU Marie

HISTOIRE DES POLITIQUES DU LOGEMENT EN FRANCE

Thème : Histoire des politiques du logement en France

Mots-clés : Politiques du logement ; France ; Loi Siegfried ; Loi Strauss ; Loi Bonnevey ; Loi Loucheur ; Loi Quilliot ; Loi Besson ; Loi Borloo ; Loi DALO ; Loi ALUR ; Plan Courant ; ZUP ; HBM ; Offices publics HBM ; HLM ; Réforme Perissol ; passoires thermiques ; mixité sociale ; prêt à taux zéro

Contenu de la synthèse :

Cette fiche retrace l'évolution des politiques du logement en France depuis le XIX^e siècle, en montrant comment le logement est progressivement devenu un enjeu central de l'action publique. Elle met en lumière les liens étroits entre logement, monde du travail, dynamiques territoriales et politiques sociales, afin d'éclairer les enjeux contemporains auxquels sont confrontés les salariés, les entreprises et les territoires.

1. 1850 – 1945 : Les fondations du logement social

a. Les premières régulations publiques (1850 – 1890)

La loi du 13 avril 1850 sur l'**assainissement des logements** insalubres marque la première véritable intervention publique dans le domaine du logement. Elle vise à lutter contre les épidémies qui se développent dans les villes surpeuplées et insalubres, en définissant juridiquement l'insalubrité et en donnant aux communes le pouvoir de contraindre les propriétaires à réaliser des travaux.

Mais durant la **seconde moitié du XIX^e siècle, ce sont surtout les initiatives privées et patronales qui dominent**. Dans les bassins miniers, métallurgiques ou textiles, les entreprises construisent des cités ouvrières et des corons pour loger leurs salariés. Cette **politique paternaliste** répond autant à une logique économique — fidéliser la main-d'œuvre et assurer la paix sociale — qu'à une volonté de contrôle social, car le logement est souvent lié au contrat de travail.

b. Naissance des HBM et premiers dispositifs publics (1894 – 1910)

L'exode rural et l'urbanisation rapide (la population urbaine passe de 12 millions à 18 millions entre 1875 et 1914) entraînent une forte surpopulation dans les villes, où les conditions d'habitat se

révèlent désastreuses. Les enquêtes sociales dénoncent les taudis ouvriers, foyers de tuberculose qui fait alors près de 100 000 victimes chaque année.

Dans ce contexte, le député Jules Siegfried **fonde la Société française des Habitations à Bon Marché** et porte la loi de 1894, qui crée un cadre légal pour les HBM : loi Siegfried. Ce texte permet à la Caisse des Dépôts et aux Caisses d'épargne de financer les sociétés d'HBM afin de favoriser l'accès à la propriété des salariés. Les résultats sont modestes, mais cette **loi constitue un socle fondateur du logement social**.

La loi Strauss (député radical laïque) de 1906 vient compléter ce dispositif en autorisant les communes et départements à soutenir la construction de logements abordables (ex : apports de terrains, prêts, souscription d'obligations et d'actions).

c. Vers une reconnaissance du droit au logement (1910 – 1914)

Au début du XX^e siècle, la revendication d'un **droit au logement** s'organise. En 1910, Georges Cochon et l'Union syndicale des locataires ouvriers et employés popularisent cette idée dans l'espace public.

La loi Bonnevey de 1912 constitue un progrès décisif sous la pression populaire : elle **crée les Offices publics d'HBM**, donnant aux collectivités un rôle structurant dans la production de logements abordables. Ainsi, la question du logement commence à être perçue non plus seulement comme un problème privé, mais comme un enjeu social et politique.

d. De la guerre à la crise des années 1930 (1919 – 1939)

La Première Guerre mondiale provoque des destructions massives, accentuant la crise du logement. En 1919, le gouvernement instaure un **moratoire sur les loyers pour protéger les locataires**, mesure reconduite jusqu'en 1948. Si elle limite les expulsions, cette politique **bloque aussi l'investissement privé** (investisseurs en retrait, matériaux et main d'œuvre trop coûteux), accentuant la pénurie.

Dans les années 1920, des lotissements insalubres prolifèrent en périphérie des villes : ce sont les « **mal-lotis** », symbole des luttes ouvrières pour un habitat digne. La loi Loucheur de 1928 prévoit un vaste programme de 260 000 logements aidés, dont 60 000 à loyer moyen. Les organismes d'HBM deviennent alors les principaux acteurs de la construction sociale.

Dans les années 1930, apparaissent les premiers ensembles collectifs modernes, comme les gratte-ciels de Villeurbanne. Mais la **crise économique de 1932 interrompt cet élan, marquant un recul de l'investissement** et une aggravation des difficultés.

2. 1945 – 1970 : De la reconstruction à la construction de masse

a. Après-guerre : urgence et industrialisation

La Seconde Guerre mondiale laisse la France exsangue : près de 400 000 immeubles sont détruits, 2 millions endommagés et 45 % des logements sont surpeuplés. En 1945, la majorité de la population vit encore sans confort moderne. Le baby-boom et l'exode rural accentuent la crise. Dès 1944, un ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme est créé pour organiser la remise en état du pays. La loi de 1948 instaure l'allocation logement et encadre les loyers, tandis que la loi de 1950 transforme les HBM en HLM, qui deviennent le pilier du logement social.

Le Plan Courant (1953) marque une étape décisive : il fixe un objectif de 240 000 logements par an, avec un recours accru à l'industrialisation et à la construction en série. La production de masse entraîne la généralisation de l'eau courante, de l'électricité et des sanitaires dans les logements. La mort d'une sans-abri en 1954 et l'appel de l'Abbé Pierre provoquent un choc national : en urgence, 12 000 logements économiques de première nécessité sont construits. En 1958, la création des Zones à Urbaniser en Priorité (ZUP) permet de planifier de vastes ensembles urbains.

b. L'âge d'or des Trente Glorieuses (1960 – 1975)

Dans les années 1960-1970, la construction atteint un rythme inédit : de 12 millions de logements en 1946, on passe à 21 millions en 1975. Les grands ensembles, construits rapidement, symbolisent cette période, aux côtés des lotissements pavillonnaires. Le confort progresse fortement : en 1975, 98 % des logements ont l'eau courante et 74 % des WC intérieurs.

Mais cet urbanisme connaît vite ses limites. Les cités de tours et barres vieillissent mal, et la concentration de populations pauvres et immigrées entraîne une ségrégation sociale croissante. Dès les années 1960, les sociologues critiquent la brutalité des rénovations urbaines qui détruisent les quartiers populaires. Après le choc pétrolier de 1973, la construction ralentit, et la critique des grands ensembles devient telle qu'aucune ZUP n'est créée après 1969. En 1978, la politique de rénovation urbaine est officiellement abandonnée.

3. 1977 – 2000 : Vers une politique sociale du logement

a. Réforme du financement (1977)

La réforme du financement du logement de 1977, menée par Raymond Barre, constitue un tournant. Elle crée l'Aide Personnalisée au Logement (APL), le Prêt Locatif Aidé (PLA) et le Prêt Aidé à l'Accession à la Propriété (PAP). Ces instruments visent à mieux adapter l'effort des ménages à leurs revenus et à encourager l'accession à la propriété. Parallèlement, Robert Lion, délégué général du Mouvement HLM, lance le Livre blanc HLM, qui engage une réflexion en profondeur sur l'avenir du logement social.

b. Les années 1980 – 1990 : affirmation du droit au logement

Dans les années 1980, le logement devient un enjeu social central. La loi Quilliot (1982) reconnaît le droit fondamental à l'habitat, une première en France. La loi Besson (1990) tente de mettre en œuvre ce droit en créant des plans départementaux pour les personnes démunies et des Fonds de Solidarité Logement. En 1991, la loi d'orientation pour la Ville impose un quota de 20 % de logements sociaux dans les communes des grandes agglomérations.

La réforme Perissol de 1995 oriente l'action publique autour de trois priorités : l'urgence, l'accession à la propriété (avec la création du prêt à taux zéro) et la relance de l'investissement privé. Enfin, la loi contre les exclusions de 1998 réforme le système des attributions HLM, renforce l'offre et introduit des mesures de prévention des expulsions. À la fin du XX^e siècle, le logement social assume une double mission : accueillir les plus défavorisés et constituer un tremplin vers la propriété pour les classes moyennes.

4. Depuis 2000 : Crises, rénovation urbaine et droit au logement

a. Montée des tensions (2000 – 2010)

Au début du XXI^e siècle, la crise du logement s'aggrave avec l'**envolée des prix immobiliers et la raréfaction des logements abordables**. Certains quartiers HLM et copropriétés dégradées deviennent des **lieux de ségrégation sociale**, marqués par le chômage, l'échec scolaire et les tensions interculturelles. La loi Borloo de 2003 tente de répondre à ces défis : elle cible les Zones Urbaines Sensibles et crée l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU). **L'objectif est de démolir et reconstruire des quartiers entiers pour les réintégrer dans la ville**. En 2007, la loi DALO instaure le droit au logement opposable, qui donne aux ménages la possibilité de saisir l'État en justice s'ils ne trouvent pas de logement. Cette loi renforce le rôle central des HLM dans l'accueil des personnes défavorisées.

b. Nouvelles orientations (2010 – aujourd’hui)

Les années 2010 prolongent cette dynamique tout en l’adaptant aux nouveaux enjeux. La loi ALUR de 2014 encadre les loyers dans certaines zones tendues et améliore la transparence des attributions HLM. La loi ELAN de 2018 vise à rationaliser l’organisation des bailleurs sociaux, accélérer la construction et favoriser la mixité sociale.

Aujourd’hui, le logement social se trouve à la croisée de trois défis majeurs :

- répondre à une crise persistante du logement abordable,
- lutter contre la ségrégation territoriale et
- accompagner la transition écologique. La lutte contre les « passoires thermiques » est devenue une priorité, avec **l’interdiction progressive de leur mise en location d’ici 2030**.

5. Conclusion

Depuis le XIX^e siècle, la politique du logement en France a évolué d’une initiative patronale paternaliste vers une politique publique structurée, faisant du logement un droit social reconnu. Chaque période a apporté ses réponses : régulation et HBM à la Belle Époque, reconstruction et grands ensembles après 1945, affirmation du droit au logement à partir des années 1980, et depuis 2000, rénovation urbaine et transition écologique.

Aujourd’hui, les HLM sont confrontés à une triple mission : loger les plus modestes, offrir un tremplin aux classes moyennes et contribuer à la transition énergétique et urbaine. Le défi actuel est donc de concilier équité sociale, durabilité environnementale et cohésion territoriale dans un contexte de crise persistante du logement.

Éléments utiles à notre sujet :

- Le logement des salariés apparaît d’abord comme un **outil économique** (logement patronal) visant à fixer la main-d’œuvre et sécuriser l’emploi, logique encore observable aujourd’hui dans les territoires en tension.
- La création des HBM puis des HLM marque le passage d’un logement privé et paternaliste à une **politique publique structurée**, intégrant progressivement les collectivités comme acteurs clés.
- Les périodes de croissance industrielle ou de reconstruction s’accompagnent toujours de **politiques massives de production de logements**, montrant le lien étroit entre emploi et offre résidentielle.

- Les grands ensembles et les ZUP illustrent une volonté de rapprocher habitat et emploi, mais révèlent rapidement les limites d'une approche **fonctionnelle sans prise en compte du bassin de vie**.
- À partir des années 1980, la montée de la ségrégation socio-spatiale met en évidence un **décalage croissant entre bassins d'emploi et bassins de vie**, renforçant les mobilités contraintes.
- Les politiques d'accès à la propriété (PTZ, Perissol) favorisent l'**éloignement résidentiel** des salariés et l'allongement des trajets domicile-travail.
- Le logement social assume aujourd'hui une **double mission** : loger les plus modestes et accompagner les classes moyennes salariées, ce qui crée des tensions dans l'allocation et la localisation de l'offre.
- Les politiques récentes (ANRU, ALUR, ELAN) confirment la nécessité d'une **approche territorialisée**, différenciée entre métropoles, villes intermédiaires et territoires ruraux.
- Les enjeux actuels (crise du logement abordable, rénovation énergétique) pèsent directement sur les **trajectoires résidentielles et professionnelles des salariés**.

Références bibliographiques :

- UNAF. (2022, août 16). 1850-1995 - Les étapes de la politique du logement en France | Unaf. Unaf.
<https://www.unaf.fr/expert-des-familles/revue-realites-familiales/realites-familiales/1850-1995-le-s-etapes-de-la-politique-du-logement-en-france/>
- L'histoire du logement social | L'Union sociale pour l'habitat. (s. d.). L'Union Sociale Pour L'habitat. <https://www.union-habitat.org/l-histoire-du-logement-social>

LE PIFRE Anthony

LA POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL DANS LA MÉTROPOLE DE LYON

NOTE DE SYNTHÈSE LÉGALE ET POLITIQUE SUR LES POLITIQUES DU LOGEMENT ENTREPRISES PAR LA MÉTROPOLE DE LYON (À PARTIR DE LÉGIFRANCE ET DU SITE DE LA MÉTROPOLE DE LYON)

Thème : Logement social dans le Grand Lyon

Mots-clés : Compétences

Contenu de la synthèse

1. CONTEXTE LÉGAL ET INSTITUTIONNEL

a. Quelles compétences ?

Les communes ont la compétence de délivrer des permis de construire, y compris pour toute grande rénovation d'un logement dans l'optique d'agrandir de plus de 20m² le logement. Ainsi, techniquement, **le maire d'une commune a pouvoir d'autoriser ou d'interdire** toute construction de logements sur le territoire de sa commune. Les communes peuvent aussi librement subventionner la construction de logements.[\[1\]](#)

La métropole de Grand Lyon a une compétence générale en matière **d'urbanisme, d'aménagement du territoire**, de transports locaux publics, de développement économique et social local. La métropole peut donc subventionner la construction et la rénovation de logements.[\[2\]](#)

Ainsi, la métropole peut subventionner la construction de logements mais **seulement avec l'autorisation du maire de la commune où se trouveraient les logements**. Toutefois, la métropole n'a absolument pas besoin de l'accord du maire pour la rénovation énergétique d'un logement, sauf si cela inclut l'agrandissement de plus de 20m² du logement.

b. Que dit la loi à propos des logements sociaux ?

En 2000, le Parlement a adopté une loi nommée « **Loi SRU** (solidarité et renouvellement urbain) » afin de redynamiser la construction de logements sociaux.

Cette loi[\[3\]](#) oblige depuis 2001 les communes urbaines de plus de 3500 habitants à avoir un taux de logement social au sein de leur parc immobilier **égal ou supérieur à 25%** (ou 20% dans les territoires

dits « non-tendus »). Le non-respect de cet engagement implique **une pénalité financière** pour la commune, sous forme d'un « **arrêté de carence** » issu par le préfet du département.

Cependant, rien n'oblige une commune à faire du logement social si elle accepte des pénalités financières et préfère subir des soustractions financières que d'installer des logements sociaux. D'ailleurs, beaucoup de recours juridiques et d'accords avec la préfecture peuvent, de manière hypocrite, retarder les procédures de pénalisation.

2. SITUATION DANS LA METROPOLE DE LYON

a. Situation actuelle des logements sociaux dans la métropole

La part de LS dans la métropole dépend de chaque commune et des parties de la métropole^[4]. La partie « Ouest » de la métropole, beaucoup plus « bourgeoise » et moins dense, est celle comprenant le moins de LS. Les communes du Val de Saône et du Mont d'Or sont celles présentant le moins de LS. Des communes, comme St-Didier du mont d'or, sont dites « carencées » (càd qu'elles sont victimes d'un arrêté de carence)

A l'inverse, la partie Est de la métropole, beaucoup plus « populaire » et dense, est celle comprenant le plus de LS. Un tiers des logements le sont. Le centre de la métropole est dans la moyenne légale (25%).

Actuellement, 27% des logements en métropole sont des LS et 24% dans la ville de Lyon, ce qui est proche du pourcentage minimum légal décidé par la loi (25%).

Depuis 2019, le taux de pourcentage de LS a augmenté de 2 points.

Éléments utile pour notre sujet :

- Les communes ont la compétence de délivrer des permis de construire.
- La métropole de Grand Lyon a une compétence générale en matière **d'urbanisme, d'aménagement du territoire**, de transports locaux publics, de développement économique et social local.
- Ainsi, la métropole peut subventionner la construction de logements mais **seulement avec l'autorisation du maire de la commune où se trouveraient les logements**.
- La plupart des logements sociaux en métropole de Lyon se trouvent dans l'Est lyonnais

Citations / références bibliographiques :

- [26/03/2025 - Cohésion territoriale : la Métropole de Lyon accélère et atteint en 2025 un taux SRU global de 27%](#)
- [Loi SRU solidarité et renouvellement urbain en 6 questions | vie-publique.fr](#)
- [\[1\] Article L422-1](#) du Code de l'urbanisme
- [\[2\] Article L3641-1](#) du Code général des Collectivités territoriales
- [\[3\] Loi SRU solidarité et renouvellement urbain en 6 questions | vie-publique.fr](#)
- [\[4\] 26/03/2025 - Cohésion territoriale : la Métropole de Lyon accélère et atteint en 2025 un taux SRU global de 27%](#)

3. ARTICLES SCIENTIFIQUES

COULOMBEL Nicolas et Fabien LEURENT, « Les ménages arbitrent-ils entre coût du logement et coût du transport ? Une réponse dans le cas francilien », *Economie et Statistique*, vol. 457, n° 1, 2012, p. 57-75.
<https://hal.science/hal-00926248>

DELANCE Pauline et Benjamin VIGNOLLES, « Ça déménage ? La mobilité résidentielle et ses déterminants », *Les conditions de logement en France*, vol. 2017, coll. « INSEE Références », 21 février 2017. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2585994?sommaire=2586377>

DOUNIT Nawal et Mohamed ADRDOUR, « Les déterminants de la mobilité résidentielle : revue de littérature et étude des motivations de la migration vers la ville d'Agadir », *Revue Economie, Gestion et Société*, vol. 1, n° 44, 20 février 2025 (consulté le 12 novembre 2025).
<https://doi.org/10.48382/IMIST.PRSM/regs-v1i44.54955>

GUEYMARD Sandrine, « Facteurs environnementaux de proximité et choix résidentiels », *Développement Durable & Territoires*, Dossier 7, 2006, p. 20. <https://doi.org/10.4000/developpementdurable.2716>

NICOLAS Jean-Pierre, Ali EL ZEIN, Hakim OUARAS, Damien VERRY, Pascal POCHET, Stéphanie TRUCHET-AZNAR et Jonathan VILLOT, « Prendre la mesure du coût résidentiel et de ses enjeux au sein des territoires », *Cahiers scientifiques du transport*, n° 84, 17 septembre 2025, p. 1-30.
<https://doi.org/10.46298/cst.14443>

Ouvrages et chapitres d'ouvrages

DEBROUX, JOSETTE, « Le « choix » d'une localisation résidentielle en zone périurbaine : une analyse par les trajectoires sociales », dans *Sociologie des mondes ruraux en Pologne et en France : terrains et études*, 2023. <https://doi.org/10.18778/8331-165-4.05>

GRAFMEYER Yves, « Approches sociologiques des choix résidentiels », dans Jean-Yves Authier, Catherine Bonvalet et Jean-Pierre Lévy (éd.), *Élire domicile : La construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, Presses universitaires de Lyon, coll. « Hors collection », 2010, p. 35-52. *Élire domicile : La construction sociale des choix résidentiels*. <https://doi.org/10.4000/books.pul.28887>

JEAN-YVES AUTHIER et JEAN-PIERRE LÉVY, « Rester ou partir ? la construction sociale des choix résidentiels des habitants des quartiers anciens centraux, en France », dans *Élire domicile. La construction sociale des choix résidentiels*, sans lieu, 2010. <https://shs.hal.science/halshs-00977163v1>

JÉRÔME CROZY (COORDINATION), *Le coût résidentiel : de quoi parle-t-on ?*, CEREMA, 2016.

SYLVIE FOL, YOAN MIOT, et CÉCILE VIGNAL, *Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques*, Villeneuve d'Ascq, coll. « Le regard sociologique », 2014. <https://doi.org/10.4000/books.septentrion.3174>

VELLA Rose

COULOMBEL NICOLAS ET FABIEN LEURENT, « LES MÉNAGES ARBITRENT-ILS ENTRE COÛT DU LOGEMENT ET COÛT DU TRANSPORT ? UNE RÉPONSE DANS LE CAS FRANCILIEN », *ECONOMIE ET STATISTIQUE*, VOL. 457, N° 1, 2012, P. 57-75.

Thème : Arbitrage des ménages entre budget transport et budget logement.

Mots-clés : Ile-de-France ; Arbitrage coût du transport ; Revenu ; Surface

Contenu de la synthèse :

Méthodologie :

- Les auteurs s'appuient sur l'*Enquête globale de transport* (EGT), principale enquête portant sur la mobilité quotidienne des ménages franciliens
- L'édition 2001-2002 est la première à intégrer des questions portant sur le **coût du logement** (mesuré par le niveau du loyer hors charges ou le montant total des remboursements d'emprunts pour les ménages accédants).
- **Limites méthodologiques** : Pour les ménages bénéficiant d'aides au logement, il n'a pas été précisé si les aides ont été déduites du montant indiqué, ni leur propre montant.

1. **Hypothèse de l'influence du coût du logement dans l'arbitrage**

a. **Contextualisation**

En 2010, les ménages français « consacraient en moyenne 22% de leur revenu disponible brut aux dépenses courantes de logement (déduction faite des aides personnelles), contre 18% en 1990⁷.

En Ile de France, le niveau des prix immobiliers y induit des taux d'effort logement (part du revenu consacrée) plus élevés qu'en province. La flambée des prix dans le centre de l'agglomération pousse de nombreux ménages à s'éloigner de Paris faute de pouvoir accéder au logement de taille désirée.

⁷Source : Commissariat général au développement durable - CGDD, 2012.

b. S'installer en périphérie serait-il plus coûteux ?

En Ile-de-France, le niveau élevé des prix immobiliers se traduit par une part du revenu consacrée au logement plus grande qu'en province.

Dans ce contexte, la hausse du prix des carburants pourrait peser sur la solvabilité des ménages.
« L'éloignement de Paris induirait des coûts de transport importants venant s'ajouter au budget logement déjà élevé. »

Modèle monocentrique de l'économie urbaine : **Les coûts de transport élevés dans les zones excentrées seraient compensés par un plus faible budget logement.**

2. Analyse des coûts de transports

La région Ile-de-France présente de fortes disparités spatiales du point de vue du marché logement comme de celui du système de transport.

a. Définition du budget transport

Le budget transport est fortement lié au niveau d'équipement automobile du ménage et au mode de transport principalement utilisé.

Budget transport : couvre l'ensemble des dépenses d'un ménage liées aux déplacements des individus qui le composent.

Ces dépenses sont de deux natures :

- Celles liées à l'utilisation de transports collectifs (TC), comprenant l'achat d'abonnements et/ou de tickets,
- Celles liées à l'utilisation de véhicules particuliers (VP), prenant la forme de coûts fixes et de coûts variables, auxquels s'ajoutent les coûts de stationnement.

b. Composition des coûts

Coût du transport : Une dépense récurrente et contrainte, liée à la migration pendulaire. »

Coûts du transport non monétaires :

- Le temps de transport total sur une journée
- La distance parcourue correspondante : Un individu dont le ménage dispose d'une voiture parcourait en moyenne 18 km un jour de semaine s'il résidait à Paris, contre 48 km en zone rurale.

Disparité spatiale du coût du transport : le budget transport moyen croît fortement en s'éloignant de Paris⁸

En 2001, le budget transport mensuel moyen d'un ménage francilien s'élevait à 228 euros. Il varie fortement selon la zone de résidence, et augmente en s'éloignant de Paris.

- Pour les ménages en zone rurale : 531 euros par mois en moyenne
- Les Parisiens : 151 euros

Les véhicules particuliers prédominent dans toutes les zones, représentant de 70 à 90% du budget moyen.

On retrouve une plus forte motorisation des ménages périurbains, qui possèdent 3 à 4 fois plus de voitures que les ménages résidant à Paris.

3. Un budget logement indépendant du coût du transport

a. Le budget logement structuré par des caractéristiques sociodémographiques

Ménages locataires : À Paris comme en banlieue intérieure, près de 60% des ménages vivent dans le secteur locatif et plus de 80% dans un logement collectif.

On mesure leur budget logement avec le loyer (éventuellement les charges locatives voire charges récurrentes : assurance, taxes, travaux d'entretien...).

Ménages propriétaires : Le parc des franges de l'agglomération et des deux dernières zones est axé vers la propriété : de 66% de ménages propriétaires pour les villes secondaires isolées à 90% pour les communes rurales.

⁸Le zonage *IAURIF* (découpage en 8 zones) se caractérise par une augmentation progressive de la distance moyenne au centre de Paris, allant de 3km pour la première zone à 53km pour la dernière.

On mesure leur budget logement avec les mensualités liées au remboursement du ou des prêts (qui ne concernent que les ménages accédants) et le loyer imputé.

Le budget logement d'un ménage francilien croît avec le niveau de revenu, cela quel que soit le statut d'occupation et la zone IAURIF considérés. Le revenu moyen varie modérément entre les zones, allant de 2 222 euros pour les villes secondaires isolées à 2 924 euros pour les communes rurales.

« Les ménages bénéficiant d'un logement social présentent logiquement des budgets inférieurs aux autres ménages. »

i. Le rôle de l'âge du chef de ménage

- Influe principalement dans le secteur locatif privé : les chefs de ménage âgés présentent des taux d'effort logement plus élevés (+ 14% pour les plus de 65 ans) que les chefs de ménage plus jeunes.

Les ménages âgés conservent souvent le logement qu'ils occupaient avec leurs enfants, ou gardent dans tous les cas le goût de logement spacieux. **Leur désir de surface accru se traduirait par une dépense plus élevée.**

Dans le secteur locatif privé : Un ménage de 4 personnes y présente un budget logement en moyenne 17% plus élevé qu'un ménage de 2 personnes. »

ii. L'ancienneté dans le logement : associée à une dépense plus faible

Une fois installé, le ménage voit en moyenne son revenu progresser plus vite que sa dépense logement.

iii. Le rôle des variations de la taille du ménage

Elle varie plus fortement en s'éloignant de Paris : 1,88 personnes en moyenne à Paris, à 2,83 dans les communes rurales.

Dans le secteur locatif privé : Un ménage de 4 personnes y présente un budget logement en moyenne 17% plus élevé qu'un ménage de 2 personnes. »

b. Les déterminants essentiels du budget logement

Selon les auteurs, les différentes variables de coût de transport testées sont d'influence marginale.

i. Le revenu

« A statut d'occupation donné, le revenu constitue le principal déterminant du budget logement, les autres caractéristiques du ménage (sa taille, l'âge du chef du ménage) ayant un impact secondaire. »

⇒ Rejet de l'hypothèse d'un arbitrage entre coût du logement et coût du transport.

« Le choix de l'éloignement est bien associé à des prix au m2 plus faibles ainsi qu'à des surfaces plus grandes, mais pas à une dépense de logement plus faible. »

- **Le revenu constitue le déterminant majeur du budget logement.**
- **Le taux d'effort logement décroît fortement avec le niveau de revenu du ménage, en particulier dans le secteur locatif social.**

ii. Le coût au m2

- L'éloignement est en moyenne bien associé à des **surfaces plus grandes** et à des prix immobiliers moins élevés.

Éléments utiles pour notre sujet :

- Le budget transport couvre l'ensemble des dépenses d'un ménage liées aux déplacements des individus. Ces dépenses peuvent être liées à l'utilisation des transports collectifs (TC) ou des véhicules particuliers (VP).
- Les coûts du transport peuvent aussi être non monétaires liés au temps sur une journée ou la distance.
- Les ménages âgés conservent le logement qu'ils occupaient avec leurs enfants, ils ont un désir d'une grande surface entraînant des dépenses plus élevées.
- Une fois installé, le ménage voit en moyenne son revenu progresser plus vite que sa dépense logement.
- Le revenu constitue le déterminant majeur du budget logement.

Citations / références bibliographiques :

- « Le choix de l'éloignement est bien associé à des prix au m2 plus faibles ainsi qu'à des surfaces plus grandes, mais pas à une dépense de logement plus faible. » p.58
- « Le revenu constitue le déterminant majeur du budget logement. » p.68
- « Le taux d'effort logement décroît fortement avec le niveau de revenu du ménage, en particulier dans le secteur locatif social » p.68
- « Les variables de coût de transport sont majoritairement non significatives, ou d'impact marginal. » p.70

RICOU Marie

DEBROUX, JOSETTE, « LE « CHOIX » D'UNE LOCALISATION RÉSIDENTIELLE EN ZONE PÉRIURBAINE : UNE ANALYSE PAR LES TRAJECTOIRES SOCIALES », DANS SOCIOLOGIE DES MONDES RURAUX EN POLOGNE ET EN FRANCE : TERRAINS ET ÉTUDES, SANS LIEU, 2023.

Thème : Le périurbain comme espace d'ajustement social entre ascension fragile et déclassement compensé

Mots-clés : Périurbain / Espaces hybrides / Ville à trois vitesses / Sécurité résidentielle / Refuge identitaire / Position résidentielle

Contenu de la synthèse :

Cet article montre que le choix de vivre en zone périurbaine ne relève pas uniquement d'un calcul économique ou spatial, mais s'inscrit dans les trajectoires sociales, scolaires et professionnelles des ménages. La maison périurbaine devient ainsi un espace d'ajustement social, soit pour consolider une ascension fragile, soit pour compenser une identité professionnelle insatisfaisante.

1. **Introduction**

1975 : Recensement Général de la Population = inversion du flux migratoire dans les communes rurales à proximité des villes. Intensification de l'étalement des villes.

- « **Espaces hybrides** » : rural et urbain imbriqués (Berger, 2004)
- 1996 : apparition de la notion de **Périurbain**
 - ↳ « *Les communes présentant simultanément deux caractéristiques : une caractéristique fonctionnelle (au moins 40 % des actifs résidant dans la commune occupent un emploi situé hors de la commune et dans une ou plusieurs aires urbaines) et une caractéristique paysagère (une zone bâtie doit être séparée du pôle urbain dont elle dépend par une bande non bâtie d'une largeur supérieure à 200 mètres)* ». (INSEE)

a. **Comment expliquer ce phénomène ?**

Point de vue des géographes :

Le Jeannic (1997) : Concentration des emplois dans les villes + départ de ménages des centres-villes saturés pour les périphéries

Cusin et al., (2016) : construction d'infrastructures routières / équipement des ménages en automobiles / essor du crédit immobilier + politique d'aide à l'accession / augmentation du niveau de vie => R d'une meilleure qualité de vie

Point de vue des sociologues :

Les espaces périphériques deviennent un objet d'étude avec l'arrivée des classes moyennes salariées. Donc c'est uniquement tardivement que les sociologues s'intéressent à ces espaces, auparavant ils étaient plus concentrés sur la dichotomie rural/urbain.

b. Les « nouvelles classes moyennes salariées » :

- **Bidou-Zachariasen** (2004) : elles se sont développées concomitamment au développement de l'État providence et autour d'une identité de classe et d'un modèle culturel résidentiel s'exprimant dans la vie en dehors du travail.
- **Bidou** : elles accordent une importance centrale à leur cadre de vie, au confort d'une maison individuelle, à la sortie de l'anonymat des villes et aux pratiques personnelles possibles (musique, jardinage, peinture), que leur permettent ce type de lieu de vie. Elles peuvent y jouer « un rôle au niveau local »

Mais, les années 1990 = contexte économique transformé avec un changement de statut pour les classes moyennes : **Jaillet** (2004) : la représentation des « classes moyennes » conquérantes a fait place à celle de « classes moyennes » « repliées sur elles-mêmes », « fragilisées ».

Donzelot : Modèle de la ville à trois vitesses avec une ségrégation urbaine renforcée par l'étalement. => polarisation spatiale

c. Les classes moyennes périurbaines :

Bacqué & Vermeersch (2007) : elles évitent les espaces de relégation type cités d'habitat social et les centres anciens gentrifiés.

Jaillet (2004) : Les espaces périurbains leur permettent d'assurer une sécurité résidentielle pour compenser l'instabilité professionnelle et ainsi prémunir le ménage de tout risque de déclassement supplémentaire.

Berger (2004) : Ainsi, la « position résidentielle » => un capital symbolique partagé avec des pairs ayant des revenus et modes de vie équivalents

Chamboredon (1984) Le lieux résidentiel peut être vu comme un refuge identitaire dans un contexte où les affiliations professionnelles s'affaiblissent.

MAIS : la fragilisation des classes moyennes et leur déplacement dans les zones périurbaines n'est pas complètement mécanique : **Oberti & Préteceille** (2004) : montrent que les classes moyennes sont en réalité les moins ségréguée + elles investissent aussi les zones urbaines.

On constate que les choix résidentiels sont aussi dépendants d'autres éléments **Bonvalet, Gotman** (1993) :

- 1) De la socialisation primaire
- 2) La trajectoire scolaire et professionnelle
- 3) Du contexte

2. Méthode de l'enquête

Objectif : comprendre les motivations et stratégies liées au choix résidentiel périurbain en lien avec les trajectoires sociales, les positions objectives et subjectives, et les contextes locaux.

Indicateur principal de position sociale : la profession (le niveau de diplôme, revenus, pratiques sociales), complétée par celle du conjoint, l'origine sociale, la trajectoire scolaire, les attentes parentales vis-à-vis de la réussite des enfants).

Approche qualitative : **entretiens biographiques** auprès d'une quarantaine de ménages non originaires des deux communes étudiées.

Le terrain : deux communes périurbaines en Rhône-Alpes, à environ 30 km de Grenoble, qui ont connu une forte augmentation de leurs populations, appartenant à la 3^e couronne, contrastées socialement, aucune voie rapide ne les relie à Grenoble :

- Cercy : 2 500 habitants, commune de montagne, lotissements de petite taille, population majoritairement cadres et professions intermédiaires, orientation touristique ancienne.
- Rovel : commune de plaine, environnement agricole, nouveau lotissement de 31 maisons de qualité médiocre, population majoritairement ouvrière et employés, mais augmentation de la part des cadres et PI, services et équipements sont encore rares (l'école maternelle est localisée dans la commune voisine à 7 km, le collège se situe à 12 km).

Période étudiée : ménages ayant obtenu un permis de construire entre 1996 et 2007, conjoints nés dans les années 1960, afin de limiter les biais liés aux générations et aux mobilités résidentielles.

Parmi les enquêtés :

Cercy :

- Forte représentation des cadres et CPS+
- Forte représentation des cat intermédiaires
- Également des techniciens et peu d'artisans / commerçants
- ½ des ménages = au moins 1 des conjoints appartient au secteur public.

Revol :

- Très souvent des ouvriers / employés
- Les autres = professions intermédiaires
- 1 appartient aux catégories supérieures.

3. Conforter une position sociale "fragile"

a. Des trajectoires sociales ascendantes

- 2/3 des ménages enquêtés sont en situation d'ascension sociale : souvent les enfants d'ouvriers ou d'employés devenus enseignants, ingénieurs ou cadres dans le secteur public ou semi-public. Parents d'origine populaire qui ont tiré parti de la tertiarisation de la société.
- Milieu familial marqué par une mobilité sociale accompagnée d'une morale de l'effort où ils sont encouragés aux études pour avoir une situation
- Quasiment tous eu accès aux études supérieurs (85%)

b. Une trajectoire scolaire sans éclat et une entrée laborieuse dans le métier

Trajectoires scolaires non linéaires : élèves « moyens », hésitations, filières abandonnées, choix contraints ou tardifs.

Tensions entre passions et contraintes familiales : certains souhaitent faire de la musique ou devenir magistrat mais s'adaptent à des filières plus « sûres » ou socialement valorisées.

Entrée dans le métier souvent difficile : chômage, stages multiples, emplois sous-qualifiés malgré les diplômes.

Rôle du milieu d'origine : même diplômés, certains subissent « l'effet de rappel » limitant la progression professionnelle (Galland & Rouault, 1998).

c. Stabilisation professionnelle et accession à la propriété d'une maison

Dubar, (2000) : La maison individuelle = sécurité : acquisition facilitée par un emploi qualifié et une situation conjugale stabilisée, permet de compenser l'incertitude professionnelle.

Différenciation selon le niveau de diplôme :

- Cadres et ingénieurs achètent dans des communes touristiques ou qualitatives (Cercy), offrant espace distinctif et services.
- Professions intermédiaires acquièrent une maison « à la campagne » dans des communes ordinaires (Rovel).

Les ménages mettent en place des **stratégies résidentielles** : éviter le sur-classement, rester à distance des ménages plus aisés pour limiter la perception de fragilité sociale d'où le fait qu'ils ne se rendent pas dans des communes plus proches de Grenoble. Ainsi, le périurbain devient un lieu d'apaisement qui permet de mettre à distance le rôle professionnel et la pression sociale.

Ils font le choix de maisons adaptées aux moyens financiers, parfois avec auto-construction, reproduisant les trajectoires résidentielles du milieu d'origine.

Les ménages cherchent aussi par ce type de parcours à maintenir des dispositions et des habitudes héritées du milieu d'origine et transmettre des expériences positives à leurs enfants : jardin, rythme de vie, vie quotidienne rurale => maintien d'un ancrage identitaire et social.

4. Compenser dans la sphère professionnelle une identité sociale insatisfaisante

a. Une mobilité sociale non réalisée ou une situation de déclassement

Une part des ménages étudiées sont des couples dont au moins un conjoint est insatisfait de sa position sociale :

- Immobilité sociale
- Déclassement.

Poullaouec (2004) : mais même dans ces situations, les individus restent porteurs de volonté de promotion sociale. Exemple : un ouvrier dont les parents ont insisté pour des études supérieures, mais qui n'a pas pu réaliser leurs attentes (fils d'ouvrier devenu co-gérant). => La réussite scolaire est perçue comme la clé de l'ascension intergénérationnelle, même dans les milieux populaires ce qui conduit à des attentes fortes de promotion sociale par l'éducation, « vocation familiale à progresser.

Pour certain, leurs ambitions (grandes écoles, métiers prestigieux) ont échoué malgré l'investissement personnel. Ce qui ne signifie pas disparition de l'ambition sociale, mais redéploiement de stratégies (ex. Jacques, fils de consultant, devient policier après échec à Sciences Po ; Christine, fille de chercheur, abandonne une prépa pour se diriger vers un BTS).

Ces échecs scolaires ou professionnels conduisent à tenter une reconquête sociale dans la sphère professionnelle. Cela passe par exemple par chercher à faire reconnaître ses compétences spécifiques (ex. Benoît et ses compétences de carrossier-peintre). Ou par des tentatives de formation pour accéder à des postes plus qualifiés (ex. Philippe, technicien → cours pour devenir ingénieur ; Christine → formations dans le tourisme).

Des stratégies de compensation sont aussi mise en place pour rendre supportable une activité professionnelle insatisfaisante, l'activité ne permettant pas de révéler ses potentialités :

- Le métier peut être mis à distance et instrumentalisé : considéré comme « alimentaire » plutôt que passion (ex. assistante de direction, fille de cadre)

b. Progresser dans la trajectoire résidentielle à défaut de progresser dans la trajectoire professionnelle.

Mobilité résidentielle : souvent utilisée comme moyen de progresser socialement quand la mobilité professionnelle échoue.

Processus observé :

- Acquisition initiale d'un appartement en banlieue ou proche périurbain pendant les tentatives de mobilité professionnelle.
- Progression vers une maison individuelle quand la mobilité professionnelle semble compromise.

Choix du lieu :

- Ménages d'origine populaire → communes ordinaires.
- Ménages plus favorisés → communes touristiques ou distinctives.

Mais le départ vers le périurbain n'est pas une fuite d'un environnement disqualifié, mais une adhésion à un modèle familial et socialement légitimé (Bourdieu, 1990).

Boltanski & Thévenot (1987) = Le projet résidentiel est souvent préexistant et intériorisé dans la famille. Mais ces choix résidentiels nécessitent souvent un élément déclencheur ou une opportunité (mutation, promotion) pour se concrétiser.

La maison = un outil de distinction sociale et de projection de soi : Propriétés distinctives (matériaux, confort, écologie) symbolisent l'identité sociale espérée (Bourdieu, 1990).

Mais les investissements et les privations sont acceptés pour progresser dans la trajectoire résidentielle. Par exemple, Benoît, ouvrier, sacrifie ses vacances pour améliorer sa maison et consolider sa position sociale.

Les plus diplômés utilisent leur capital culturel et leur engagement pour s'investir dans la vie associative et politique locale.

Acquisition d'une maison dans une commune touristique → distinction résidentielle et sociale. => Participation à des associations ou présidence d'association → reconnaissance sociale compensant l'insatisfaction professionnelle. Maryline, fille d'agent de maîtrise, cherche à « s'éclater » professionnellement, mais n'y parvient pas → investit énergie et capital dans la vie associative locale.

Éléments utiles pour notre sujet :

- Les choix résidentiels ne sont pas uniquement économiques (prix du foncier, transports, crédit), mais profondément liés aux trajectoires sociales et scolaires des ménages.
- La maison périurbaine joue un rôle de stabilisation identitaire : elle compense les fragilités professionnelles.
- Il y a une évolution des centres de vie : Les salariés périurbains se construisent une identité résidentielle forte (maison, jardin, voisinage) qui peut primer sur le lieu de travail. Le travail devient « alimentaire », tandis que la centralité de vie se déplace vers le domicile et la commune périurbaine.

Citations / références bibliographiques :

- « *À défaut d'une position professionnelle durablement assurée dans la sphère du travail, on s'achète une "position résidentielle" qui semble d'autant mieux affirmée que les voisins sont supposés être des pairs* »
- « *L'individu n'agit pas en fonction d'une situation objective mais du jugement qu'il porte sur cette situation* »
- « *En accédant à la propriété d'une maison dans le périurbain, ils reproduisent la trajectoire résidentielle de leur milieu d'origine* »
- « *L'espace résidentiel s'apparente à un "espace de secondarité" dans lequel les rôles, en particulier celui tenu dans la sphère professionnelle, sont mis à distance* »

-
- « *L'approche par les trajectoires sociales permet de nuancer la représentation d'un espace périurbain refuge de classes moyennes globalement "fragilisées"* »

RICOU Marie

DELANCE, P., & VIGNOLLES, B. (2017). ÇA DÉMÉNAGE ? LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE ET SES DÉTERMINANTS. INSEE RÉFÉRENCES.

Thème : La mobilité résidentielle en France dépend à la fois des transitions familiales et professionnelles, des caractéristiques du logement, de l'environnement local et du niveau de revenu des communes, avec des effets variables selon le statut des ménages (propriétaires, locataires libres ou sociaux).

Mots-clés : Mobilité résidentielle / Revenu communal / Locataires du secteur libre ou social / Propriétaires / Accès à la propriété / Ancrage territorial

Contenu de la synthèse :

1. Choix de déménager et choix d'acheter ou de louer sont liés

L'étude porte sur les ménages « permanents », c'est-à-dire ceux installés dans leur logement depuis au moins quatre ans, hors étudiants. Elle montre qu'environ un ménage sur cinq a déménagé entre 2009 et 2013, mais **la mobilité varie fortement selon le statut d'occupation** : 8,2 % des propriétaires, 20,8 % des locataires du parc social et 48,5 % des locataires du parc libre ont changé de logement.

Le statut résidentiel de départ influence aussi le statut d'arrivée : la majorité des ménages restent dans le même secteur, mais une circulation existe entre eux. Ainsi, 40 % des propriétaires ayant déménagé deviennent locataires (surtout du secteur libre), tandis qu'environ la moitié des locataires du parc social ou libre changent également de statut, souvent pour accéder à la propriété.

2. Les ménages les plus jeunes et les plus modestes sont les plus mobiles

La probabilité de déménager diminue fortement avec l'âge. Ainsi, "comparé à un ménage dont la personne de référence a entre 40 et 49 ans, un ménage dont la personne de référence a moins de 29 ans aura, toutes choses égales par ailleurs, 3,6 fois plus de chances d'avoir connu une mobilité résidentielle durant les quatre années précédant l'enquête" notamment. Cette baisse s'explique par la stabilité familiale, professionnelle et résidentielle acquise avec le temps.

La mobilité est la plus forte chez les locataires du secteur libre, plus souples dans leurs choix, et **la plus faible chez les propriétaires et les locataires du parc social**. **L'accès à la propriété se concentre avant 50 ans** dans la mesure où après les transitions vers ce statut deviennent rares.

Le niveau de diplôme et le revenu influencent la mobilité. Un faible niveau de formation limite les déménagements et l'accès à la propriété, tandis qu'un revenu faible accroît la mobilité contrainte, notamment chez les propriétaires modestes qui revendent leur logement ou les locataires précaires du parc privé ou social.

3. Les mobilités vont de pair avec les transitions familiales

Les **événements familiaux** influencent fortement la **mobilité résidentielle**.

- **Arrivée d'enfants** : augmente fortement les déménagements, surtout vers le **logement social** ; effet moindre chez les propriétaires déjà installés.
- **Enfants déjà présents** : impact variable selon le statut d'occupation (faible chez les propriétaires, positif chez les locataires sociaux ou du privé avec familles nombreuses).
- **Veuvage** : +40 % de mobilité, surtout vers le social pour les locataires ; effet moindre chez les propriétaires.
- **Départ d'un enfant** : mobilité accrue pour les locataires du privé, réduite pour propriétaires et locataires sociaux.
- **Mise en couple** : augmente fortement la mobilité, avec un recours plus fréquent à la **location** ; les nouveaux couples évitent l'achat immédiat.
- **Séparation/divorce** : facteur de mobilité le plus fort, surtout chez les propriétaires qui doivent souvent vendre et retourner en location.

4. La mobilité résidentielle liée aux transitions professionnelles s'oriente surtout vers le secteur libre

Les transitions professionnelles augmentent la mobilité résidentielle, principalement vers la **location du secteur libre**, quel que soit le statut initial. **Les pertes d'emploi** ou retraits d'activité entraînent davantage de passages vers le **logement social**, surtout pour les propriétaires, en raison de la baisse durable des ressources. **Le logement social joue ainsi un rôle d'amortisseur**, mais réduit les chances d'accéder ensuite à la propriété.

Les **caractéristiques du logement influencent aussi la mobilité** : les petits logements génèrent plus de départs ; une plus grande surface réduit la mobilité dans les petits logements, mais l'augmente dans les grands logements pour les locataires, en raison de charges plus élevées “ *À nombre de pièces*

donné, l'augmentation de la surface du logement d'un mètre carré diminue la probabilité de déménager de 1 % à 2 % pour les logements de moins de quatre pièces”.

5. 61% des ménages mobiles changent de commune

61 % des mobilités impliquent un changement de commune. Les zones les plus mobiles se situent près des **littoraux**, en **Île-de-France**, dans le **Sud-Est** et certaines régions de l'Ouest. Les **grands pôles urbains** concentrent l'essentiel des départs et des arrivées : quatre ménages sur cinq quittent un grand pôle en rejoignant un autre. Les communes multipolarisées sont les seules à accueillir plus de ménages qu'elles n'en perdent.

Dans les petits et moyens pôles ou les communes multipolarisées, les mobilités favorisent l'**accès à la propriété**, grâce à des prix plus abordables ; même les locataires du secteur social y deviennent plus souvent propriétaires.

6. L'environnement local : entre attraction et éloignement

L'**environnement de la commune** joue un rôle important dans la décision de déménager. Le niveau de vie des habitants peut avoir un effet ambigu sur la mobilité car en dépend le niveau de revenu de la commune et donc les services qu'elle propose.

- **Les ménages partent** quand le quartier est perçu comme **peu agréable ou peu sûr** (bruit, pollution, criminalité) ou quand les **opportunités d'emploi** sont faibles.
- **Ils restent** davantage dans les communes **attractives** : bon niveau de vie, bons services, forte proportion de propriétaires. Ils ont également tendance à rester dans les cas où il y a un taux de résidences secondaires élevé signalant une économie locale touristique développée exerçant une pression foncière forte.

À l'inverse, les communes avec **beaucoup de logements sociaux** ou connaissant des **changements importants**(rénovation, arrivée d'entreprises) génèrent plus de mobilités : elles constituent souvent des lieux de **transition résidentielle moins favorable à l'ancrage territorial**.

7. On quitte moins un environnement local plus favorisé, mais aussi les communes à bas revenus

La mobilité entre communes dépend fortement du **niveau de revenu de la commune**. **Les communes riches connaissent une faible mobilité et une forte auto-reproduction**. Les ménages quittent **peu** les communes les plus riches et s'installent surtout dans des communes également riches.

Près de la moitié des ménages partant d'une commune du quintile le plus élevé restent dans le même quintile.

Les communes pauvres connaissent une faible mobilité aussi. On quitte **moins** les communes à bas revenus, mais on s'y installe peu également. Un tiers des ménages des communes les plus pauvres restent dans ce même quintile. Cette faible mobilité peut refléter plusieurs phénomènes : enclavement, faibles ressources, peu d'opportunités.

Globalement, on constate des mobilités équilibrées dans la mesure où un tiers des déménagements se fait vers une commune plus riche, un tiers vers une commune similaire et un tiers vers une commune plus pauvre. **Cependant, il y a des effets non linéaires du revenu local.** En effet, la mobilité est **plus faible** dans les communes **très riches** et dans les communes **très pauvres**. Elle est donc la **plus élevée dans les communes intermédiaires**. On peut aussi constater des effets selon le statut d'occupation:

→ **Locataires du social** : Plus mobiles dans les communes pauvres. Accèdent plus à la propriété dans les communes à faible rotation (attente avant d'acheter). Sortent moins du parc social quand ils habitent des communes riches (avantage du loyer social plus important).

→ **Locataires du privé** : Bougent moins lorsqu'il y a beaucoup de locataires ou quand les nouveaux arrivants sont plus riches (peur de loyers plus élevés).

→ **Propriétaires** : Vendront plus si l'arrivée de ménages plus aisés laisse espérer une hausse des prix. Bougent lorsque la construction neuve s'intensifie, mais restent plus dans les communes touristiques, peu tendues ou avec peu de logements sociaux.

Éléments utiles pour notre sujet :

- La mobilité résidentielle des ménages est indissociable de leur statut d'occupation, qui conditionne à la fois la probabilité de déménager et les trajectoires possibles. Les locataires du parc privé sont les plus mobiles, car ils disposent d'une plus grande flexibilité, tandis que les propriétaires et les locataires du parc social sont davantage ancrés, en raison des coûts financiers, administratifs ou symboliques liés au changement de logement. Cette distinction permet de comprendre pourquoi certains salariés déménagent fréquemment alors que d'autres restent « captifs » de leur logement.
- Les transitions de vie (professionnelles et familiales) apparaissent comme les principaux déclencheurs des mobilités, bien plus que des préférences résidentielles abstraites. Changement

d'emploi, perte d'activité, mise en couple, séparation ou arrivée d'enfants réorganisent les besoins en logement et orientent les ménages vers des solutions différentes selon leurs ressources. Le parc locatif privé joue souvent un rôle d'ajustement rapide, tandis que le logement social fonctionne comme un amortisseur face aux chocs (baisse de revenus, instabilité professionnelle), mais peut aussi ralentir ensuite l'accès à la propriété.

- L'environnement local influence fortement la décision de déménager. Les ménages fuient les communes avec nuisances ou risques, et privilégient celles offrant emplois, services et équipements adaptés. Certaines caractéristiques freinent la mobilité : niveau de vie élevé, forte proportion de propriétaires ou de résidences secondaires, qui renforcent l'ancrage local. D'autres la favorisent : logements sociaux ou chocs sur le marché du logement. La mobilité intercommunale est plus faible dans les communes très riches ou très pauvres, et plus fréquente dans les communes intermédiaires, avec une tendance à rester dans le même niveau de richesse pour les communes aisées.

Citations / références bibliographiques :

- *“La perte d’emploi ou le retrait d’activité conduit plus souvent les propriétaires vers le logement social.”*
- *“Le logement social joue un rôle d’amortisseur des transitions professionnelles et résidentielles.”*
- *“Tout changement professionnel dans le ménage augmente la probabilité de déménager, principalement vers le locatif du secteur libre.”*
- *“Les communes attractives (niveau de vie élevé, forte part de propriétaires, résidences secondaires) retiennent les habitants, tandis que les communes avec beaucoup de logements sociaux ou des chocs locaux encouragent le départ.”*
- *“On quitte moins souvent les communes les plus pauvres et les communes les plus riches ; la mobilité est la plus élevée dans les communes intermédiaires”*

LE PIFRE Anthony

DOUNIT NAWAL ET MOHAMED ADRDOUR, « LES DÉTERMINANTS DE LA MOBILITÉ RÉSIDENIELLE : REVUE DE LITTÉRATURE ET ÉTUDE DES MOTIVATIONS DE LA MIGRATION VERS LA VILLE D'AGADIR », REVUE ECONOMIE, GESTION ET SOCIÉTÉ, VOL. 1, N° 44, 20 FÉVRIER 2025 (DOI : [10.48382/IMIST.PRSM/REGS-V1I44.54955](https://doi.org/10.48382/IMIST.PRSM/REGS-V1I44.54955) CONSULTÉ LE 12 NOVEMBRE 2025).

Thème : Déterminants de la mobilité résidentielle dans une grande ville

Mots-clés : facteurs structurants, événements de vie

Contenu de la synthèse :

1. Contexte et définition

L'article s'inscrit dans le champ des études sur la mobilité résidentielle, c'est-à-dire les changements de logement ou de quartier par des ménages/individus — que ce soit à l'intérieur d'une même ville, d'une région, ou via migration. Les mobilités résidentielles sont souvent perçues comme un indicateur des dynamiques sociales, économiques et urbaines, et sont analysées en sociologie, démographie, économie, urbanisme. L'article tente à la fois une **revue de la littérature** existante et une **analyse empirique** — ici appliquée à la migration vers la ville d'Agadir — pour identifier les motivations et déterminants de la mobilité.

2. Principaux facteurs / déterminants identifiés

L'article recense, via littérature + données, un ensemble de déterminants de la mobilité résidentielle. Voici les plus importants :

- **Facteurs économiques et liés au logement**

- Le coût du logement, l'abordabilité, le rapport loyer/prix, le type (propriété ou location) sont des facteurs structurants.
- L'accès au crédit ou à des conditions de financement favorables peut faciliter la mobilité, surtout l'accès à la propriété — un élément souvent souligné dans les études de marché du logement.

- La disponibilité et l'offre de logements — quand le marché immobilier est réactif — influent sur la mobilité : plus l'offre est adaptée, plus les ménages ont de possibilités de déménager.
- **Facteurs liés au cycle de vie et composition du ménage**
 - Des événements de vie (naissance d'enfant, mariage, séparation, changements familiaux) modifient les besoins en logement (taille, confort, proximité), poussant à déménager. Ce cycle de vie est un moteur classique de mobilité. [t](#)
 - L'âge, le statut marital ou la taille du ménage influencent la propension à déménager : les jeunes adultes, les couples, ou les familles avec enfants présentent des profils différents.
- **Qualité de vie, environnement urbain & caractéristiques du quartier**
 - La qualité du logement, l'accès aux services, l'environnement du quartier (infrastructures, transports, tranquillité, pollution, commodités...) sont des motivations importantes.
 - Les aspirations à un meilleur cadre de vie — confort, sécurité, bien-être — incitent parfois les ménages à quitter un logement adapté, mais mal situé ou de mauvaise qualité, vers un logement jugé plus attractif.
- **Motivations professionnelles / opportunités économiques**
 - Un changement d'emploi, l'accès à un travail plus stable ou mieux payé, des opportunités professionnelles dans une autre zone poussent à migrer.
 - La combinaison entre mobilité professionnelle et logement — c'est-à-dire le besoin de rapprocher logement / emploi — est une motivation fréquente.
- **Contraintes et facteurs externes (push / pull)**
 - Les contraintes du logement actuel : logement inadapté, insalubre, trop cher, saturé ou de mauvaise qualité peut pousser à déménager.
 - L'offre de logement, la disponibilité, les conditions du marché du logement (crédit, coût, régulations), jouent un rôle d'obstacle ou de facilitateur.
- **Motivations de type social / aspiration de logement**
 - Le désir d'un logement plus grand, plus moderne, mieux situé — non seulement pour des besoins immédiats, mais aussi comme projet de vie ou d'élévation sociale.
 - Parmi les motivations moins « urgentes » : le confort, l'environnement, l'image du quartier ou de la résidence — qui peuvent devenir des moteurs de déménagement selon l'âge ou la stabilité socio-économique.

3. Méthodologie et approche de l'étude

L'article commence par une **revue critique de la littérature** : cela permet de recenser les facteurs les plus fréquemment identifiés dans des études antérieures — tant dans des contextes urbains que ruraux, dans différents pays. Puis, il applique **une enquête empirique** — ici dans le contexte de migration vers la ville d'Agadir — pour tester la pertinence des déterminants théoriques en contexte réel : besoins des ménages, motivations, contraintes, etc. L'approche combine des variables objectives (revenu, type de logement, composition ménage, coût) et des variables subjectives (aspirations, satisfaction, perceptions du logement/quartier) — ce qui donne une vision holistique des logiques de mobilité. L'étude reconnaît également la **pluralité des trajectoires** : différents ménages ont des motivations différentes, et ces motivations peuvent évoluer dans le temps (cycle de vie, changement des aspirations, contraintes nouvelles...).

4. Limites et complexités mises en évidence

L'article signale plusieurs défis et limites dans l'analyse de la mobilité résidentielle :

- **Multidimensionnalité** : la décision de déménager n'est jamais liée à un seul facteur, mais à un croisement de plusieurs — ce qui rend l'isolement d'un « principal déterminant » difficile.
- **Hétérogénéité des profils** : selon l'âge, le statut familial, le niveau socio-économique, les besoins varient fortement, ce qui rend difficile la généralisation des résultats.
- **Contraintes du marché & contexte local** : l'offre de logement, l'accès au crédit, les régulations, le marché du travail — ces éléments varient selon pays, villes, contexte économique — ce qui limite la validité universelle des conclusions.
- **Motivations subjectives / aspirationnelles** : difficile à mesurer objectivement — les désirs de qualité de vie, de confort, d'image sociale relèvent de perceptions personnelles, souvent changeantes.
- **Temporalité & cycles de vie** : la mobilité peut intervenir à différents moments (jeunesse, entrée dans la vie active, formation de famille, retraite) — ce qui complique l'analyse statique.

5. Implications et recommandations (politiques, urbanisme, recherche)

À partir de ces résultats, l'article — et la littérature qu'il synthétise — suggèrent plusieurs implications importantes :

- Pour les **politiques de logement et d'urbanisme** : il est crucial d'assurer une offre de logements suffisante et adaptée — en termes de prix, taille, qualité — pour permettre la mobilité des

ménages selon leurs besoins changeants. Cela inclut l'accès au crédit, des logements sociaux bien situés, des règlements favorables.

- Pour la **planification urbaine** : les décideurs doivent prendre en compte que la mobilité résidentielle est liée non seulement au logement, mais à l'emploi, aux services, aux infrastructures, aux transports — donc l'aménagement du territoire doit être holistique.
- Pour les **études et la recherche** : la complexité, la multiplicité des déterminants et les trajectoires variées nécessitent des approches combinant données quantitatives et qualitatives, longitudinales, pour bien saisir les dynamiques.
- Pour la **politique sociale** : améliorer les conditions de logement, l'accès au crédit ou à la propriété, et garantir des logements adaptés selon les cycles de vie peut favoriser la mobilité, l'adaptation et le bien-être des ménages.

Éléments utiles pour notre sujet :

- La mobilité résidentielle n'est pas qu'économique, mais aussi basée sur des "événements de vie" (naissances, mariage, etc)...
- La qualité et l'environnement de vie du quartier est aussi très important et non seulement le loyer/prix foncier.

AYDIN Erdem

APPROCHES SOCIOLOGIQUES DES CHOIX RÉSIDENTIELS ; AUTHIER JEAN-YVES, CATHERINE BONVALET, JEAN-PIERRE LÉVY (SOUS DIR.) ÉLIRE DOMICILE : LA CONSTRUCTION SOCIALE DU CHOIX RÉSIDENTIEL. 2010, PUL, 426 P.

Thème : Choix résidentiel et sociologie

Mots-clés : sociologie ; choix résidentiel ; logement

Contenu de la synthèse :

1. Le choix résidentiel

Trois grands éléments caractérisent un logement : sa localisation (position dans l'espace national/régional/local, densité, taille de la commune, distance au centre, environnement physique et social, équipements), ses caractéristiques matérielles (taille, nombre de pièces, type de bâti, confort, ancienneté) et le statut d'occupation (propriétaire, locataire, logement gratuit).

Ces critères sont tous interdépendants. Dans cette approche sociologique, il est nécessaire de les analyser conjointement. C'est le propre de l'approche sociologique : les ménages arbitrent sur plusieurs critères, tout en ayant une hiérarchie variant individuellement et selon les groupes sociaux des individus. Le "choix résidentiel" ici décrit dépend d'une part de contraintes externes (marché du logement) mais également de "stratégies résidentielles", motivées différemment selon les individus. Il faut noter que ces stratégies prennent racine dans des préférences, structurées socialement par des "dispositions" et "contraintes sociales". Toutefois, il est possible de parler de choix puisque c'est pour l'individu la résultante d'une médiation entre plusieurs possibilités théoriques et que ce dernier peut également expliquer ce choix.

2. Des choix socialement distribués

Il faut dépasser un modèle simpliste considérant un facteur comme ressource ou facteur, et mettre en perspective les structures sociales sous-jacentes et les facteurs influençant la répartition résidentielle avec les motivations individuelles. Ces nuances appellent à une interprétation plus complexe des facteurs sociaux. De même, cette ambiguïté lors de l'interprétation des données est retrouvée dans l'analyse de la différenciation spatiale des résidents entre une population aisée et précaire : "La première apparaît avant

tout comme une affaire de choix, fût-il socialement situé, tandis que la seconde a toutes chances d'être davantage tributaire de diverses contraintes externes, notamment économiques." Il ne faut toutefois pas dénier toute capacité intentionnelle à des populations précaires : "En effet, assimiler la concentration spatiale des familles défavorisées à une ségrégation purement « passive » reviendrait à leur dénier a priori toute capacité d'action intentionnelle". La nuance est systématiquement de mise.

"Autrement dit, les morphologies sociospatiales rendues visibles par des cartes ou mesurées par des indices ne permettent pas de distinguer les effets d'agrégation et les effets de ségrégation stricto sensu, ce qui est voulu et ce qui est subi, ce qui relève de la recherche du semblable, de l'entre soi (ou au contraire d'une relative mixité) et ce qui résulte de la mise à distance de l'autre. Selon la perspective théorique qui les inspire, les commentaires mettront plutôt l'accent sur les déterminants structurels que les données statistiques rendent tangibles, ou plutôt à l'inverse sur le jeu combiné de tous les comportements individuels ou collectifs dont les faits de structure sont aussi le résultat."

Les recherches sur la mobilité résidentielle montrent que les déménagements, même lorsqu'ils sont contraints (expulsion, opérations urbaines), comme la stabilité résidentielle, peuvent être compris comme des décisions cherchant à mieux faire coïncider ce que les ménages souhaitent avec ce qui leur est réellement accessible, c'est-à-dire leurs préférences socialement construites et les contraintes objectives (revenus, offre de logements, etc.). À grande échelle, ces études ne permettent pas de reconstituer finement chaque processus de décision, mais elles mettent au jour les grandes lignes de différenciation des trajectoires résidentielles dans le parc de logements et les liens entre mobilités résidentielles, professionnelles et sociales.

3. Des choix opérés en situation

La situation sociale relie plusieurs registres : les déterminants sociaux (valeurs, normes, expériences) façonnant les goûts ; les ressources et contraintes matérielles qui dessinent les possibles ; et les motifs que les individus invoquent pour expliquer leurs décisions. Cette articulation à différentes échelles rend possible une analyse concrète des choix résidentiels. Si l'on souhaite étudier des choix en situation, il faut donc nécessairement prendre en compte l'ensemble des éléments qui structure la prise de décision, qu'ils soient personnels ou interpersonnels.

Selon les auteurs, il peut être intéressant d'étudier les changements des logements contraints puisqu'ils semblent être bon révélateur des choix "parce qu'elles rompent l'adhésion pré-réflexive des individus à la situation qu'ils vivent, qu'elles leur imposent de choisir, et les mettent donc en position propice pour expliciter, commenter et justifier les décisions qu'il leur a fallu prendre en réponse à

l'événement perturbateur.“ À noter que cette contrainte peut être de différent type (expulsion, promotion professionnelle...).

Enfin, les auteurs soutiennent l'idée que le choix d'un logement dépasse le simple calcul entre avantages et coûts liés au logement lui-même, et sont motivés par des considérations très diverses de différents domaines de l'existence : “Et c'est peut-être bien, en définitive, cette hétérogénéité des enjeux, des principes de justification, voire des dispositions sociales activées en situation, qui confère paradoxalement sa consistance à l'idée de choix résidentiel : le plus souvent, les arbitrages que les individus sont amenés à faire ne se confondent ni avec l'application mécanique d'un calcul d'utilité sous contrainte, ni avec la mise en œuvre tout aussi mécanique de schèmes incorporés au fil du processus de socialisation.”

4. Des choix pris dans des processus et inscrits dans une histoire personnelle et familiale

Pour bien saisir les choix résidentiels, il est essentiel de considérer l'ajustement entre ce qui est souhaité et ce qui est possible non comme une décision unique, mais comme un processus étalé dans le temps. Cela impose de centrer le choix résidentiel dans des dynamiques pouvant inclure des années voire toute une vie, en rejetant l'étude du choix résidentiel comme la modélisation d'un choix instantané. De nombreuses recherches ont été menées dans l'optique de définir l'élaboration de ces décisions, et de leurs rapports aux expériences de vie (personnelle comme héritée).

“Le souci de relier l'action à son sens n'est pas incompatible avec celui de relier les comportements à leurs déterminants. Ces deux perspectives sont complémentaires. Elles s'enrichissent mutuellement, et le croisement des démarches, des méthodes et des échelles d'observation n'aboutit pas fatalement à diluer l'idée même de choix en l'enserrant dans un réseau toujours plus large de causes et de facteurs. Il reste que c'est bien le détour par une approche à la fois contextualisée, individualisée et compréhensive qui est la voie privilégiée pour constituer le choix résidentiel en objet d'étude empirique.”

Éléments utiles pour notre sujet :

- Les choix résidentiels impliquent des contraintes externes comme des stratégies résidentielles, à partir de différents critères interdépendants. Si les contraintes externes structurent les stratégies résidentielles, on peut tout de même parler de choix puisque c'est pour l'individu la résultante d'une médiation entre plusieurs possibilités théoriques et que ce dernier peut également expliquer ce choix.

- Il faut dépasser un modèle simpliste considérant un facteur comme ressource ou facteur, et mettre en perspective les structures sociales sous-jacentes et les facteurs influençant la répartition résidentielle avec les motivations individuelles.
- Les cartes et indices qui montrent comment les groupes sociaux sont répartis dans l'espace ne permettent pas de savoir ce qui relève d'un choix ou d'une contrainte. Si les outils statistiques rendent visibles des inégalités spatiales, ils ne disent pas pourquoi elles existent :
 - certains vont insister sur les facteurs structurels ;
 - d'autres sur le comportement des individus ou des groupes.
- Il peut être intéressant d'étudier les changements des logements contraints puisqu'ils semblent être un bon révélateur des choix.
- Les auteurs soutiennent l'idée que le choix d'un logement dépasse le simple calcul entre avantages et coûts liés au logement lui-même, et sont motivés par des considérations très diverses de différents domaines de l'existence
- L'étude du choix résidentiel doit rejeter l'idée d'un choix instantané : le choix résidentiel s'étale dans le temps et renvoie à une dynamique entre ce qui est souhaité et ce qui est possible. Il est donc essentiel de contextualiser le choix résidentiel lors d'une étude empirique.

Citations / références bibliographiques :

- “Et pourtant, parler malgré tout ce choix implique de considérer que cette double limitation n'abolit pas la décision individuelle au point d'en faire la simple résultante des forces sociales qui s'exercent sur elle. Dire qu'il y a bien eu choix, c'est faire l'hypothèse que plusieurs options étaient théoriquement envisageables, et que les individus sont en mesure d'exprimer les raisons qui les ont amenés à prendre telle décision plutôt que telle autre.”
- “Chaque indicateur est à cet égard ambi- ou multivalent : le revenu d'un ménage est une ressource, mais aussi une contrainte dès lors qu'il n'est pas illimité”
- [Les changements de logements contraints] rompent l'adhésion pré-réflexive des individus à la situation qu'ils vivent, qu'elles leur imposent de choisir, et les mettent donc en position propice pour expliciter, commenter et justifier les décisions qu'il leur a fallu prendre en réponse à l'événement perturbateur.“
- “Il reste que c'est bien le détour par une approche à la fois contextualisée, individualisée et compréhensive qui est la voie privilégiée pour constituer le choix résidentiel en objet d'étude empirique.”

AYDIN Erdem

GUEYMARD SANDRINE, « FACTEURS ENVIRONNEMENTAUX DE PROXIMITÉ ET CHOIX RÉSIDENTIELS », *DÉVELOPPEMENT DURABLE & TERRITOIRES*, DOSSIER 7, 2006, P. 20.

Thème : Environnement et choix résidentiel

Mots-clés : Environnement ; Choix résidentiels ; Facteurs ; Représentation

Contenu de la synthèse :

1. Construction de l'étude

Cette étude se base uniquement sur une approche qualitative, dans l'objectif double de mettre en évidence l'environnement comme un élément d'arbitrage résidentiel et d'autre part d'objectiver le rapport et les représentations qui lie les ménages à l'environnement.

L'échantillon initial de 47 personnes a été scindé en 3 groupes distincts à partir de l'analyse des résultats de l'étude :

- les ménages ayant considéré notamment la proximité à l'espace vert parmi leurs critères de choix (groupe 1, réunissant 17 personnes),
- les ménages ayant porté attention à l'ambiance verte (groupe 2, regroupant 15 personnes),
- et les ménages ayant choisi leur logement sans tenir compte ni de la proximité à l'espace vert, ni de l'ambiance végétale environnante (groupe 3, incluant 15 personnes).

2. Résultats

Il est important de souligner que les auteurs reconnaissent le **faible pouvoir explicatif** de leurs variables testées, compte tenu de la faiblesse de la taille de l'échantillon ainsi que des différents critères ayant segmenté le choix des espaces comme des individus : "nous ne pouvons prétendre dans le cadre de cette recherche à la représentativité de nos résultats et par conséquent pleinement invalider l'influence des variables sociodémographiques sur les comportements résidentiels des ménages." Il faut donc principalement tirer de cette étude les enseignements sociologiques des différents regards portés à l'environnement.

a. Parcours résidentiel

Les résultats vont dans le sens d'une **influence marquée du type de commune fréquenté durant l'enfance et l'adolescence** dans la recherche de proximité aux espaces verts : "En effet, les personnes ayant grandi en milieu rural s'avèrent fortement représentées parmi celles ayant pris en considération ce critère de choix résidentiel (groupe 1). Notamment, 50% d'entre elles sont représentées dans le groupe 1 contre 25% dans les deux autres groupes de ménages." L'ancrage résidentiel / **L'ancienneté résidentielle semble jouer un rôle tant il conditionne différemment les réflexions des ménages sur leur choix résidentiels** : "En effet, ces personnes n'appliquent que peu de critères objectifs dans leur recherche de logement."

b. Pratiques de l'espace

Le rapport à l'espace vert est particulièrement mis en évidence dans cette partie. Les choix résidentiels sont impactés d'une part par les pratiques d'usages, à savoir la **fréquentation régulière ou non de ces espaces**. D'autre part, les ménages ayant tendance à choisir des **lieux de détente élargis** (hors domicile et quartier) sont également davantage retrouvés dans le groupe 1. Enfin, les ménages **représentant l'espace vert comme espace d'activité** (promenade, sport, détente) sont davantage représentés dans le groupe 1, tandis que les ménages **représentant l'espace vert comme espace de non-usage** (calme, vue, verdure perçue sans utilisation) sont plus représentés dans les groupes 2 et 3 : "Enfin, le type d'agrément évoqué par les ménages pour qualifier le « bénéfice » lié à leur localisation, permet également de conforter un rapport différencié à l'espace."

c. Représentations des espaces verts

Quatre types de représentations ressortent des entretiens :

- Nature artificielle
 - L'espace vert est perçu comme opposé à la nature véritable, souvent considéré négativement comme une création artificielle et trop organisée, dénuée de sauvagerie.
- Composante urbaine
 - L'espace vert est perçu comme un élément banal, constituant une simple composante de la ville, souvent enclavé ou réduit à un espace de transition banalisé.
- Verdures
 - L'espace vert est associé à la présence de végétation, assimilée à la nature ou à des éléments verts divers, sans distinction stricte entre naturel ou aménagé.

- Zone protégée
 - L'espace vert est valorisé comme un espace naturel préservé et protégé, mis en contraste avec la construction urbaine, et chargé d'une forte valeur environnementale.

Les représentations positives sont davantage représentées dans le groupe 1, tandis que les représentations négatives/ de détachement sont mieux représentées au sein des groupes 2 et trois.

3. Conclusion

Cette synthèse met en avant la **pluralité des rapports aux espaces verts dans les choix résidentiels**, ce qui invite à une approche plus nuancée dans la prise en compte des facteurs environnementaux en urbanisme et politique du logement : “nos résultats permettent cependant de mettre en évidence qu’il existe des types particuliers de motivations, d’aspirations, de pratiques et de représentations de l’espace associées à chacune des localisations résidentielles qui au premier abord, peuvent toutes sembler exprimer des préférences « pro-environnementales », car situées à proximité d’un actif spécifique.”

Éléments utiles pour notre sujet :

- On note une influence marquée du type de commune fréquenté durant l’enfance et l’adolescence dans la recherche de proximité aux espaces verts.
- La proximité à un espace vert dans le choix résidentiel n’explique pas pour autant une préférence “pro-environnementale” et est à considérer dans son contexte d’usage et ses représentations.
- La pluralité des rapports aux espaces verts mis ici en évidence peut nous conduire à considérer une pluralité de rapports aux différents espaces urbains également.

Elouan ALAMY

JEAN-YVES AUTHIER ET JEAN-PIERRE LÉVY, « RESTER OU PARTIR ? LA CONSTRUCTION SOCIALE DES CHOIX RÉSIDENTIELS DES HABITANTS DES QUARTIERS ANCIENS CENTRAUX, EN FRANCE », DANS *ÉLIRE DOMICILE. LA CONSTRUCTION SOCIALE DES CHOIX RÉSIDENTIELS, SANS LIEU*, 2010.

Thème : Regard sociologique sur les choix résidentiels, rester ou partir

Mots-clés : choix résidentiel ; rester ou partir ; facteurs de stabilité ; trajectoire professionnelle ; environnement résidentiel ; choisir ; subir ; propriétés sociales ; différenciation sociale ; inégalités sociales

Contenu de la synthèse :

1. Rester ou partir, deux options socialement différenciées

Entre les deux enquêtes (1997 et 2002) la moitié des habitants ont déménagé. Ceux qui sont restés à la même adresse sont principalement là depuis plus de 10 ans, occupent des grands logements, sont en couple et parfois ont des enfants, sont retraités. Les partants (ceux qui ont déménagé) sont surtout des étudiants, des chômeurs et des professions intermédiaires.

Les “**partants**” n’ont pas le même profil à Lyon puisque dans les pentes de la Croix-Rousse, les cadres et professions intellectuelles supérieures ont une grande propension à partir. Les **habitants stables** ont souvent de solides **relations de sociabilité** (familiales) et un **attachement à leur quartier**. Les “partants” ont eue un rapport plus instrumental au quartier, l’investissant moins, et y étant moins attachés.

2. Des choix incertains

L’option “rester” n’est pas toujours un choix bien défini. C’est plutôt lié à une situation favorisant la stabilité : présence ancienne dans le quartier, couple, présence d’enfant âgés (eux-même dans un projet résidentiel incertain), ou arrivée prochaine d’un enfant.

Les **choix résidentiels** exprimés à un instant T ne survivent pas toujours dans le temps. En 5 ans, 1/4 des interrogés souhaitant rester ont dû finalement déménager, et 1/3 des interrogés souhaitant partir sont finalement restés. confirmation au passage qu’il est plus simple de continuer à habiter dans le même logement et quartier que de déménager.

On trouve plusieurs **facteurs de stabilité** que sont :

- l'ancienneté de résidence
- la propriété du logement
- le fait de vivre avec des enfants

L'âge est également une variable lourde :

- avant 30 ans on part plus souvent
- entre 30 et 40 ans, les deux options sont également envisagées
- au delà de 40 ans, le poids de l'âge

Des **inégalités** profondes dans les capacités à réaliser son **projet résidentiel** (qu'il soit de partir ou de rester). Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont bien plus à même de poursuivre leur projet que les ouvriers ou les chômeurs.

3. Evolution des choix résidentiels des habitants stables

Ici, le terme "sédentaires" correspond à une personne restée dans le même logement entre les deux entretiens. Les sédentaires déclarant lors du 1er entretien vouloir rester, correspondent au profil de l'habitant stable brossé plus tôt. Cependant les sédentaires déclarant au 1er entretien vouloir partir ont plutôt les caractéristiques des personnes voulant quitter leur logement au 1er entretien (jeunes locataires, étudiants, précaires, habitant un petit logement). Ce serait donc des sédentaires contraints

Ceux qui sont restés ont connu pour un quart un changement dans le statut professionnel (retour à l'emploi, passage à temps plein, insertion dans l'emploi, départ à la retraite). l'évolution vers une situation professionnelle stable confirme le projet de rester chez les personnes incertaines lors de la 1ère enquête.

Toutefois l'entrée récente dans une situation stable (pour des anciens étudiants par exemple) peut également être déclencheur d'un départ, même chez des personnes déclarant vouloir rester.

Les **ménages** dont la **taille** évolue confirment une volonté de déménager, ou modifient leur projet initial pour partir.

4. Le rapport au quartier

Le désir affirmé de se maintenir dans un logement ne va pas forcément avec une pratique plus grande du quartier, des sociabilités plus intenses. Inversement, chez les sédentaires ayant exprimé le désir de partir, on observe des sociabilités et un rapport au quartier plus intenses

5. Conclusion

La construction des choix résidentiels des habitants de ces quartiers, leurs hésitations, leurs revirements, leurs partis pris apparaissent en effet étroitement liés, non seulement à certaines **propriétés sociales** dont ils sont dotés, à l'exemple de l'âge ou du statut social, aux évolutions de leurs situations familiale et professionnelle, mais aussi à la manière dont ils perçoivent (en partie sous l'influence de leurs proches) leur **environnement résidentiel** et son évolution d'une part, et aux rapports effectifs et symboliques qu'ils entretiennent au fil du temps avec leur quartier d'autre part.

Éléments utiles pour notre sujet :

- Entrée par les facteurs qui modifient les choix résidentiels, qui sont donc des déterminants du choix résidentiel.
- Focus sur la nature des décisions résidentielles des individus déjà installés dans un logement et un quartier donné
- Des facteurs stabilisants : plus on est vieux, moins on déménage, l'arrivée d'enfants, une situation professionnelle stable et valorisante, des ressources financières importantes également, l'ancienneté de résidence, la propriété du logement
- Des facteurs déstabilisants : être en études ou en début de carrière professionnelle, une situation professionnelle et financière précaire, un niveau de formation faible,
- Dichotomie entre "choix choisi" et "choix contraint". Des ressources très inégales permettant ou non de mettre en oeuvre son projet résidentiel

Citations / références bibliographiques :

- *“Les choix résidentiels sont des actes complexes. » [Arbonville et Brun, 2002]. Leur étude en France, qui est historiquement assez récente, s'est principalement attachée à saisir les « motifs », les « motivations » ou les « déterminants » qui conduisent les individus (ou les ménages) à élire domicile dans tel ou tel contexte urbain, à choisir tel ou tel type de logement, à opter pour tel ou tel statut d'occupation – ou à saisir les raisons, « objectives » ou plus « subjectives », qui font que telle ou telle population réside dans tel ou tel type de quartier ou occupe tel ou tel type de logement. Ainsi, et sans doute parce que l'analyse des choix résidentiels en France se situe très largement dans le prolongement des travaux qui ont été consacrés aux mobilités (puis aux stratégies) résidentielles, les chercheurs travaillant dans ce domaine se sont beaucoup plus volontiers préoccupés des « choix » des individus qui optent (ou qui ont opté) pour un type de quartier ou un type de logement que du choix face auquel les individus installés dans un logement et un quartier donnés se trouvent inévitablement confrontés, à savoir rester ou partir.*

LE PIFRE Anthony

JÉRÔME CROZY (COORDINATION), *LE COÛT RÉSIDENTIEL: DE QUOI PARLE-T-ON?*, CEREMA, 2016.

Thème : la définition théorique et pratique du coût résidentiel

Mots-clés : coût résidentiel ; choix résidentiels ; vulnérabilité ; précarité

Contenu de la synthèse :

1. Le coût résidentiel en tant que notion généralisante pour comprendre les choix résidentiels.

La notion de coût résidentiel

Plusieurs **dépenses** pèsent sur les ménages :

- le **coût du logement**, qui regroupe globalement le loyer (ou crédit immobilier), qui lui même dépend du prix du foncier, et toutes dépenses externes nécessaires et annexes au logement (ex : chauffage, eau) ;
- le **coût du transport** dans la vie quotidienne par rapport à la localisation du logement pour notamment se rendre au travail ou pour exercer des activités du quotidien humain (ex : courses).

Coût résidentiel = coût du logement + coût des déplacements du quotidiens.

Certains de ces coûts sont **fixes**, comme le loyer ou le remboursement d'emprunt, mais d'autres sont **variables** comme les prix de l'électricité ou de l'eau.

Extension des composantes de la notion ?

Certains économistes et urbanistes plangent pour étendre les composantes du coût résidentiel en ajoutant d'autres **déterminants** comme : **la structure du ménage** (ex : une famille recomposée n'a pas les mêmes habitudes qu'une famille nucléaire), **le type de transports** (ex : un étudiant bénéficiant d'une carte de métro à bas prix ne subit pas le même coût de transport qu'un employé prenant la voiture tous les jours), etc.

D'autres spécialistes du sujet plangent aussi pour l'inclusion des **coûts "publics"** dans la notion de coût résidentiel : une ligne de tramway construite par une région, par ex., n'est pas directement payée par une personne mais l'est indirectement via les impôts.

Des **coûts non monétaires** ? En effet, les déplacements périurbains domicile-travail entraînent une perte de temps social, qui aurait pu être mise à disposition de la famille ou des loisirs.

2. Le coût résidentiel dans le budget des ménages

Le logement comme un poste de dépense majeur en France

Le loyer est, avec l'alimentation, le premier poste de dépenses des ménages français. Selon l'INSEE, les ménages dépensent en moyenne **23% de leurs revenus pour leur logement**.

Concept de **taux d'effort médian** : la part de ses revenus (en %) que le ménage médian dépense pour le logement. L'INSEE a inventé ce concept et l'illustre pour chaque décile de la population.

Le taux d'effort médian **varie en fonction du type de logement**. Ainsi, 80% des propriétaires ayant remboursé leurs crédits immobiliers (= propriétaire non accédant) débourse entre 0% et 20% de leurs revenus pour leurs logements alors que seulement 30% des locataires du secteur privé dépensent 0 à 20% de leurs salaires pour le logement.

De manière générale :

- les **propriétaires non accédants sont ceux qui dépensent le moins** pour leur logement ;
- les **propriétaires accédants (en emprunt immobilier) et les locataires du secteur privé sont ceux qui dépensent le plus** pour leur logement (20% des locataires privés dépensent plus de 40% de leurs revenus au logement) ;
- les **différents locataires du secteur social ont une dépense plus ou moins variable** et se rapprochent en termes de taux d'effort du taux d'effort médian de la population française.

Le déplacement comme un poste de dépense variable en France

Il est **beaucoup plus difficile d'évaluer le coût des déplacements** de la population française à cause de la diversité des transports (de bus scolaire à avion) et de leurs prix et de la difficulté à quantifier le nombre et le temps de déplacement des individus (on ne peut pas matériellement chronométrer chaque Français). Cependant, selon l'INSEE, les ménages français consacrent en **moyenne 11% de leurs revenus aux transports**. Généralement, les ménages en **zone périurbaine dépensent +** que les autres ménages

Éléments utiles pour notre sujet :

- Concept de **taux d'effort médian**
- Le taux d'effort médian **varie en fonction du type de logement**
- **Coût du déplacement difficile à étudier**

DARDAILLON Camille

NICOLAS JEAN-PIERRE, ALI EL ZEIN, HAKIM OUARAS, DAMIEN VERRY, PASCAL POCHET, STÉPHANIE TRUCHET-AZNAR ET JONATHAN VILLOT, « PRENDRE LA MESURE DU COÛT RÉSIDENTIEL ET DE SES ENJEUX AU SEIN DES TERRITOIRES », *CAHIERS SCIENTIFIQUES DU TRANSPORT*, N° 84, 17 SEPTEMBRE 2025, P. 1-30.

IA utilisée pour rédiger la fiche de synthèse⁹

Thème : Mesurer le coût résidentiel pour analyser les inégalités socio-territoriales liées à l’articulation logement–mobilité.

Mots-clés : Coût résidentiel ; logement ; mobilité ; dépenses contraintes ; enquête EMC² ; périurbanisation ; précarité énergétique ; reste-à-vivre ; inégalités sociales ; territoires.

Contenu de la synthèse :

1. Contexte et émergence du concept de “coût résidentiel”

Depuis les années 1980, les dépenses liées au logement et à l’énergie augmentent plus rapidement que les revenus, renforçant ainsi les contraintes financières des ménages modestes, comme le montrent les mobilisations des Gilets jaunes et les études sur la précarité énergétique. La **littérature** existante reste cependant **fragmentée** : les **travaux sur la précarité** énergétique se concentrent principalement sur le **chauffage**, les recherches sur la **mobilité** ne prennent **pas en compte les dépenses de logement**, et les approches centrées sur le **logement ignorent les coûts** induits par la **mobilité quotidienne**. Cette **segmentation des statistiques et des analyses** empêche de comprendre l’**effet combiné** des différentes dépenses sur les ménages. C’est dans ce contexte qu’émerge la notion de « **coût résidentiel** », définie comme l’ensemble des dépenses liées au logement, à la mobilité quotidienne et à l’énergie. Cette notion permet d’adopter une **perspective systémique**, en articulant les choix résidentiels, la dépendance à l’automobile, l’étalement urbain et les capacités économiques des ménages.

2. Limites statistiques et nécessité d’un nouvel outil de mesure

⁹ ChatGPT utilisé pour cette fiche de synthèse. Le texte a été lu dans son intégralité et des notes ont été prises pour les éléments importants, puis l’IA qui a produit une fiche de synthèse à partir de la prise de notes. Prompt : “à partir de ma prise de notes, rédige une fiche de synthèse sur le texte étudié”

Les grandes bases de données existantes, telles que celles de l'INSEE, l'Enquête Budget des Familles (EBF), les enquêtes logement ou les enquêtes mobilité, **ne permettent pas, à elles seules, d'estimer un coût résidentiel complet** au niveau des ménages. En effet, aucune de ces sources ne capture simultanément les caractéristiques détaillées du logement et les pratiques de mobilité des ménages. Pour pallier cette limite, les auteurs proposent d'intégrer un module spécifique « coût résidentiel » dans les Enquêtes Mobilité Certifiées Cerema (EMC²). Ce module permettrait de recueillir des données détaillées sur le logement et la mobilité, de les relier à la localisation résidentielle précise et d'obtenir ainsi une mesure au niveau micro, directement applicable aux ménages.

3. L'expérimentation du module "coût résidentiel" (Grenoble 2019-2020)

Un module de 14 questions est intégré au questionnaire cœur, portant sur le **logement** (loyer, charges, chauffage, surface, énergie...), la **mobilité** (carburant, péages, stationnement, abonnements) ainsi que les **revenus et aides au logement**. L'échantillon comprend **plus de 4 000 ménages**, et les **taux de réponse très élevés** (souvent supérieurs à 90 %) montrent la **faisabilité opérationnelle** du module. Pour compléter les données manquantes, les auteurs combinent l'EMC² avec l'**Enquête Budget de Famille (EBF 2017)**, ce qui permet de **reconstituer l'ensemble des composantes du coût résidentiel**, incluant le loyer, le carburant, le chauffage, les travaux et les assurances.

4. Résultats : le coût résidentiel comme indicateur majeur d'inégalités

a. Un coût résidentiel moyen très élevé

Le **coût résidentiel moyen** s'élève à **1 161 € par mois**, soit **40 % du revenu des ménages**. Le **logement** constitue **70 % du coût résidentiel**, tandis que la **mobilité** représente **30 %**. Les dépenses énergétiques (chauffage et carburant) atteignent près de 17 %, ce qui en fait un poste particulièrement sensible aux variations de prix.

b. Impact du revenu

Le coût résidentiel par unité de consommation double entre le 1^{er} et le 4^e quartile de revenu. Les ménages aisés dépensent beaucoup plus, notamment pour la voiture : les dépenses de mobilité hors carburant augmentent dans un rapport de 1 à 2,7.

c. Impact de la localisation

Le **coût résidentiel augmente du centre vers la périphérie**, surtout en raison de la **dépendance automobile**, de **logements plus grands nécessitant plus d'énergie** et de la **distance aux pôles d'emploi**. L'éloignement du centre **renchérit fortement la mobilité**, surtout pour les **ménages aisés** qui utilisent davantage l'automobile.

d. Le reste-à-vivre : un indicateur qui met en lumière la tension économique des ménages modestes

Pour les ménages du 1er quartile : le reste à vivre est de 318 € / UC / mois (~10,60 €/jour), et les dépenses en énergie représentent plus de 30 % de ce reste à vivre. Les **ménages modestes sont donc très vulnérables aux hausses de l'énergie**, le coût résidentiel absorbant une grande partie de leurs ressources.

5. Enjeux politiques et territoriaux

Le module permet une meilleure compréhension de la fragilité économique liée à la localisation, une évaluation fine des effets des politiques logement et mobilité, et une prise en compte de l'impact social des politiques environnementales (hausse du carburant, rénovation énergétique). Le **coût résidentiel devient ainsi un outil stratégique** pour concevoir des politiques territoriales plus inclusives.

Éléments utiles pour notre sujet :

- Le coût d'installation d'un ménage comprend **inévitablement** les dépenses de logement *et* les dépenses de mobilité quotidienne.
- Les ménages modestes, typiquement ciblés par Action Logement, sont **les plus vulnérables** à ces coûts cumulés.
- Les territoires périphériques ou mal desservis (ex. Aurillac, Vallée de Romans, périurbain lyonnais) peuvent générer **des dépenses de mobilité beaucoup plus élevées**.
- La méthodologie utilisée (croisement logement + mobilité + localisation) peut être répliquée pour analyser :
 - les coûts de carburant,
 - les coûts énergétiques,
 - les coûts d'accès aux services,
 - les dépenses liées aux véhicules.
- L'étude montre l'importance de mesurer le **reste-à-vivre**, indispensable pour comprendre l'impact réel d'un logement sur un salarié.

- Le cas grenoblois peut servir de modèle pour construire un dispositif d'enquête similaire dans nos 3 terrains d'enquête

Citations / références bibliographiques :

- “Le coût résidentiel des ménages résidant dans le périmètre de l'enquête est estimé à 1 161 € mensuels en 2019-20, soit 40% du revenu.”
- “A l'inverse, le quart des ménages les plus modestes se trouve extrêmement contraint. Leur reste à vivre mensuel moyen, toutes zones confondues, est de 318 €/UC, soit de l'ordre de 10,60 € par UC et par jour.”
- “Dans le modèle monocentrique standard, les ménages choisissent leur localisation résidentielle en arbitrant entre le coût du logement, qui décroît avec la distance au centre urbain, et le coût de transport, qui augmente avec cette même distance.”

PRODAULT Valentin, VELLA Rose, DARDAILLON Camille

SYLVIE FOL, YOAN MIOT, ET CÉCILE VIGNAL, *MOBILITÉS RÉSIDENIELLES, TERRITOIRES ET POLITIQUES PUBLIQUES*, COLL. « LE REGARD SOCIOLOGIQUE », 2014.

Thème : Les mobilités résidentielles et leur poids sur les inégalités territoriales et sociales au regard des politiques publiques.

Mots-clés :

- **Partie 1 :** choix résidentiels, mobilités résidentielles, arbitrages, attractivité résidentielle,
- **Partie 2 :** relogement, mixité sociale, démolition, mobilités, ancrage social, transports, opportunités d'ascension sociale
- **Partie 3 :** ancrage local, territoires en décroissance, famille immigrées et rapport à l'ancrage local, théorie de l'économie résidentielle et de la classe créative, classes populaires

Contenu de la synthèse :

Introduction :

La **dérégulation des marchés** dans le cadre d'une économie **post-fordiste** => capital **de plus en plus mobile**. Or, une mobilité du capital entraîne la **mobilité des personnes** comme composante du "**nouvel esprit du capitalisme**". Cela donne naissance à une injonction à mobilité.

Plus précisément, étude des **mobilités résidentielles** pour étudier les **trajectoires sociales et les évolutions territoriales**.

1) Les mobilités résidentielles et leurs effets territoriaux : des stratégies socialement et spatialement sélectives.

Une construction sociale et spatiale des mobilités résidentielles qui indique des :

- différences entre les classes sociales : mobilité accrue des classes plus favorisées (plus ou moins de choix).
- différences selon les territoires : définir des espaces plus ou moins attractifs (processus de périurbanisation, dévalorisation de certains quartiers ...).

=> Donc les choix résidentiels creusent les **inégalités sociales** (au regard du statut d'occupation) et **territoriales** (compétition métropolitaine et attractivité des territoires)

2) Une mobilité sous contrainte dans les politiques de rénovation urbaine ?

Les mobilités résidentielles comme leviers de politiques :

Favoriser soit la **mixité sociale**, l'**accession à emploi** ou bien encore l'**accès au statut de propriétaires**
=> donc un **objectif** et un **outil** de **politique publique**.

Les opérations de **rénovation urbaine** peuvent créer des **opportunités** mais également des **mobilités forcées** = un objectif initial autour de la **mixité sociale** mais qui crée des **déménagements**.

3) Des mobilités contraintes aux ressources de l'ancrage : les impensés des politiques publiques

L'ancrage résidentiel des populations locales demeure un impensé : la trajectoire résidentielle n'est pas un simple mouvement, mais une **trajectoire sociale porteuse de sens**.

Préambule - Les trajectoires résidentielles : un champ de recherche pour saisir le sens des mobilités.

Des recherches sur cette thématique ont montré une **augmentation pendant les années 50 à 60** et **jusqu'au début des années 70**, puis une **baisse dans les années 70 et 80**, avant une nouvelle **augmentation depuis les années 90**.

La mobilité est **forte durant la jeunesse (max entre 25 et 29 ans)** et **chute après 40 ans**. Elle est plus **haute** selon le **niveau d'études** et les **CSP** => les **indépendants** sont **peu mobiles**, **contrairement aux cadres**.

Mobilités plus ou moins importante :

- **courte distance : modification de la structure familiale**
- **longue distance : changement professionnel**

=> pour étudier de manière plus fine : les **trajectoires résidentielles des ménages et individus**.

A. Étudier les trajectoires pour saisir le sens des mobilités :

=> une trajectoire implique des **modifications à travers le temps** + la série des **positions successives** suit un **ordre intelligible** = pas forcément un important **degré de maîtrise** mais un **sens** en fonction des **ressources** et des **contraintes**.

B. Les transformations structurelles des trajectoires résidentielles depuis les années 80

De nombreuses **évolutions** :

- ex. le parcours résidentiel des 30 Glorieuses
- ex. changements des structures familiales

=> exemple de la **décohabitation** : **essor de situations intermédiaires**.

Donc un mouvement d'individualisation des parcours avec une mosaïque de trajectoires. Et un **mouvement de précarisation** malgré l'amélioration du **niveau de vie** et des **conditions de logement** du fait des **transformations socio-économique des 30 Glorieuses** + les transformations sur le **parc de logement** (pressions sur le secteur HLM) qui entraînent la pratique de l'**hébergement**.

C. Les dimensions structurantes des trajectoires résidentielles

a. Les dimensions familiales

Place centrale de la famille dont l'influence se traduit par plusieurs formes :

- flux **patrimoniaux** : les aides matérielles
- flux de **socialisation** : les représentations issues de la famille ex. le statut d'occupation

=> mais sans tomber dans une lecture déterministe car demeurent des **arbitrages**.

Place importante des **réseaux de sociabilité et de solidarité**.

b. Les dimensions professionnelles

Le professionnel structure largement par deux aspects :

- injonction à mobilité : contexte de **tension** entre la **carrière professionnelle et la vie familiale** => nécessite des **ajustements**.
- distance logement - travail : donne lieu à différents **arbitrages** en fonction du territoire et des réseaux de sociabilité.

c. Les dimensions politiques

Des trajectoires résidentielles de plus en plus encadrées par **l'action publique** (surtout pour les populations les plus précaires).

=> Importance de l'attachement aux quartiers .

d. Les dimensions contextuelles

Des trajectoires résidentielles selon **contexte historique** ex. générations de propriétaires différentes selon les périodes.

Des trajectoires résidentielles selon **zones géographiques**

Des trajectoires résidentielles selon **contextes locaux** : quartiers plus ou moins attractifs

=> et des contextes locaux plus ou moins adaptés aux modes de vie de chacun ex. prépondérance des ménages solos dans les quartiers centraux car **offre de services et de sociabilisation** assez importante.

Donc les **trajectoires résidentielles sont une question de mode de vie.**

Les trajectoires résidentielles relèvent aussi de la manifestation d'une **identité sociale** au sens de la formulation de valeurs, pour symboliser son **sentiment d'appartenance** à une classe sociale. Ou bien également un moyen de faire une **ascension sociale** = ce qui montre le lien entre trajectoire résidentielle et sociale.

D) Les effets des trajectoires résidentielles sur les dynamiques territoriales

Les trajectoires résidentielles ont des effets sur les espaces : stabilité ou changement ex. **gentrification** apparaît en raison de choix résidentiels nouveaux qui ont été faits

Conclusion :

De multiples dimensions ont récemment pu apparaître pour expliquer les choix résidentiels (ex. dimensions familiale, politique, professionnelle, contextuelle) mais dans le même temps les trajectoires résidentielles sont de plus en plus incertaines.

PARTIE 1 : LES MOBILITÉS RÉSIDENTIELLES : DÉTERMINANTS ET EFFETS SOCIO-SPATIAUX

1. Choix résidentiels face à crise du logement

Question du logement dans le débat politique ex. élection présidentielle.

Cet article présente le blocage sélectif des mobilités résidentielles.

Les statuts d'occupation tout comme les préférences de localisation et de caractéristiques du logement comme composantes des trajectoires résidentielles (qui sont faites selon des choix économiques en termes de revenus).

A. Les multiples visages de la crise du logement : un champ de contraintes qui s'accroît

a. Un paradoxe dans un pays où les conditions de logement ne cessent de s'améliorer

Entre 1970 et 2016 : de 19M de logements à 31M (65% croissance) en raison de plusieurs facteurs ex. diminution de la taille des ménages. Progression de la part de maisons et agrandissement de la taille des logements et de la surface moyenne par personne. Et une progression en termes de confort sanitaire. Croissance de la part de propriétaires occupants (45% en 1970 à 58%). Au total, plus de 80% des ménages sont satisfaits de leurs conditions de logement contre 60% en 1970.

b. Le chiffre lancinant du mal-logement

En 2014: le mal-logement concernait 3.5M de personnes. Cela montre l'importance accordée à ces situations d'un point de vue politique (urgence de se saisir de la situation) mais d'un autre côté la marginalité (autour de 6% de la société).

c. L'accroissement de l'effort financier

Effort financier continu des ménages pour le logement en raison de plusieurs facteurs : transformation de l'offre, hausse des loyers, et hausse des prix de l'immobilier. Le taux d'efforts des locataires a grandement augmenté. Pour les propriétaires les prix ont engendré une forte sélectivité dans les revenus et un effort financier accru.

d. Des disparités territoriales fortes et croissantes

Les écarts n'ont fait que croître et les prix ont augmenté partout. Selon les territoires on retrouve des situations différentes :

- soit un effort financier important des ménages à revenus bas et moyens dans les grandes villes et les villes moyennes très attractives.
- soit dans les grandes villes paupérisées des efforts financiers à cause des bas revenus.
- à Paris, c'est une situation d'inconfort qui domine

e. Des mobilités contraintes

La pénurie et les prix ont un impact sur la capacité d'adaptation des ménages pour un changement ou une trajectoire résidentielle ex. pour un déménagement ou pour accéder au statut de propriétaire.

Cette situation concerne énormément de ménages (en particulier dans le parc social car les demandes se tassent ce qui conduit à une diminution des possibilités d'attributions) et pose des contraintes pour certains projets.

=> ce blocage sélectif des mobilités résidentielles freine les capacités d'adaptation.

B) Les composantes du tassement de la mobilité résidentielle

L'intensité de la mobilité donne des indices sur le marché du logement.

Depuis 1990 : taux de mobilité max pour les ménages au niveau de vie le plus faible

C) Des mobiles majoritairement locataires, des clivages sociaux qui se creusent

Importance des revenus dans le statut d'occupation. Les mobilités ont renforcé les écarts liés au statut d'occupation. $\frac{3}{4}$ du quintile le plus bas sont locataires / $\frac{2}{3}$ du quintile supérieur sont propriétaires.

D) Des trajectoires qui se spécialisent

Entre 2003 et 2006 une mobilité sur deux sans changer de statut d'occupation. Les points suivants permettent de détailler les différentes trajectoires qui se sont opérées.

a. Les trajectoires venant du parc social

On constate soit des mouvements dans le parc HLM soit passage de location à propriété :

Constat d'une transformation de la logique des mobilités internes au parc social

Une baisse de la capacité du parc social entraîne des mutations : ce sont davantage des personnes seules ou des familles monoparentales ou des quinquagénaires.

Les mouvements dans le parc social ont chuté au cours des années 2000 (baisse d'accueil du parc social).

Constat également d'une forte baisse des sorties vers accession à propriété (seulement 4.5% de sorties du parc social pour accession à propriété).

Le nombre a chuté au cours des années 2000. Profil des ménages : des familles d'actifs avec enfants. Ceux qui sortent du parc social sont surtout les classes moyennes +.

b. Le secteur locatif privé : plaque tournante des mobilités résidentielles

¼ déménagements dans ce secteur :

Constat autour de la primo-accession : volume et sélectivité croissants. La croissance du nombre de primo-accédants n'a pas ralenti au cours des années 2000. Certes les prix ont monté mais ce maintien s'est fait au prix de la sélectivité sur les revenus.

Primo-accession des locataires pour les familles avec enfants de trentenaires. Depuis 2000 surtout des personnes seules dont les logements sont plus petits et moins chers. Donc creusement des écarts au détriment des familles aux revenus modestes et moyens.

Constat également de la transformation des du profil des entrants dans le parc social en provenance du parc privé. La stagnation de ces trajectoires montre le rétrécissement des possibilités d'accès au parc social. Changement des composantes (baisse du nombre de couples trentenaires, et croissance des personnes seules ou âgées). 30% des nouveaux locataires HLM ont plus de 50 ans alors que c'était 20% avant.

60% sont des deux premiers quintiles des niveaux de vie mais la part du premier quintile est croissante.

c. De propriété à propriété : le troc en forte hausse

1M de ménages ont fait du troc entre 2003 et 2006 du fait de la conjoncture depuis 2000 (augmentation du nombre de propriétaires). Surtout des ménages entre 40 et 64 ans. La hausse des prix de l'immobilier et les conditions favorables des années 2000 a favorisé les ménages déjà propriétaires.

Conclusion : les mobilités et trajectoires entre statuts d'occupation illustrent la crise du logement. On retrouve une baisse globale des mobilités qui illustre la sélectivité sur le critère du revenu.

2. Les dynamiques urbaines au prisme des mobilités résidentielles longues

La **métropolisation** confère un avantage aux métropoles dans un contexte de compétition => ce sont les **gagnants de la mondialisation** car elles concentrent des fonctions financières et directionnelles, capacités d'innovation, insertions dans les réseaux de territoires. Ce sont des lieux de croissance économique.

Enjeu de la compétitivité et attractivité dans les trajectoires résidentielles.

Pas forcément dans l'idée d'attirer des habitants mais des **actifs, résidents, contribuables etc** qui pourraient accélérer le **développement économique**.

=> donc **l'attractivité** est liée à des **flux de population**.

A. Mesurer l'attractivité résidentielle

a) L'approche par les soldes migratoires : une France urbaine coupée en deux

Sur 1999-2006 58 aires urbaines ont un excédent migratoire et 42 un déficit.

Donc 2 dynamiques en termes **d'attractivité résidentielle** : axe **Ouest Est** (nord Haute Savoie / sud Manche).

Au Sud, la grande majorité a eu un solde excédentaire sauf Brest, Angers, Châteauroux, Bourges, Roanne, St Etienne, St Chamond et Grenoble. Toulouse occupait la première place, puis Nice, Bordeaux, Marseille, Montpellier, Toulon ...

Au Nord à part Strasbourg, Colmar, Besançon et Troyes toutes les aires urbaines sont déficitaires (record pour l'aire parisienne).

Les flux de population ont beaucoup changé en plusieurs décennies. Des régions étaient attractives et ne le sont plus. Déficit majoritairement dans les régions au Nord ex. Nord Pas de Calais, Haute Normandie, Lorraine etc. Dans les années 60, des régions plus au Sud sont devenues excédentaires (ex. Limousin, Auvergne, Poitou-Charente) + un tropisme Ouest.

=> une forme **d'héliotropisme** qui pousse les ménages à chercher un climat plus attractif ex. les jeunes retraités.

Les aires urbaines du Sud ont une attractivité supérieure mais pas seulement du fait de l'héliotropisme. Recherche du littoral (tropisme Ouest), de zones moins urbanisées, d'une nature plus accessible. Ce tropisme Sud et Ouest s'explique également par l'emploi (déindustrialisation au Nord contre activités touristiques et économie présentielle et développement d'activités tertiaires supérieures). Des fonctions métropolitaines ou bien des spécialisations technologiques ex. Lyon, Toulouse

Toujours prédominance de Paris, mais rattrapage des métropoles du Sud et Ouest, rééquilibrage favorisé par les **réseaux de transport**.

La création d'emplois et la croissance économique permet d'accroître le rayonnement.

b) L'approche par les flux résidentiels entrants et sortants : le poids des métropoles

Différence entre taux d'entrée et taux de sortie ex. taux d'entrée élevé et très supérieur : Annemasse, Arcachon, Thonon, Fréjus

Parmi les aires qui ont un déficit : soit des flux importants : Creil, Évreux, Belfort, Bourges ou alors des flux faibles : Douai, Valenciennes, Dunkerque, Forbach

Pour les aires métropolitaines : Toulouse (gros écarts entre entrée et sortie), Bordeaux ou Nantes (plus faible écart). Ou alors des flux importants (Montpellier) ou des flux faibles (Nice).

Paris et Lille sont déficitaires.

Pas des espaces indépendants : structuration en hiérarchie et fonctionnement en réseau.

En termes de **centralité**, les métropoles ont la première place et importance des métropoles dans les mobilités résidentielles (21% des mobilités ont transité par Paris et 4.6% à Lyon).

Paris conserve une position **centrale** pour les mobilités résidentielles. En plus, bonne insertion dans les réseaux de transport.

Les villes qui ont moins d'ampleur pour les mobilités sont soit attractives et périphériques (transport) ex. Sète, Menton ou déficitaires au Nord et Nord-Est.

Métropolisation : mise en réseau de pôles d'emplois avec des bassins d'habitat => forme des systèmes métropolitains

B. Profils de mobiles et profils de villes

Les flux quantitatifs comptent mais également le profil socio-démographique des populations. Des aires captent largement des flux de cadres (métropoles) contrairement à d'autres espaces. Ou bien des espaces sont spécialisés dans un accueil de retraités, ou un accueil d'étudiants.

=> permet d'établir un lien entre le profil des populations et la structure sociale des espaces.

Sachant que la population n'est pas mobile de la même façon ex. la mobilité résidentielle diminue avec l'âge, augmente avec le revenu, ou en cas de location.

a. Des métropoles qui captent les flux de cadres

Tertiarisation rapide des aires métropolitaines => cadres et fonctions intellectuelles (ex. Paris). Entre 2001 et 2006, plus de 60% des cadres se sont concentrés dans les 12 métropoles les plus importantes (30% d'entre eux se sont concentrés dans la capitale puis Lyon, Toulouse etc).

Paris concentre des professions très qualifiées et très peu qualifiées => donc un **modèle d'attractivité sélectif** (surtout économique) et 50% des cadres de fonctions métropolitaines. Pour Toulouse très différent car il s'agit d'une spécialisation économique mais une attractivité moins sélective et une meilleure image. Pour Marseille et Nice, l'empreinte du résidentiel et du tourisme est plus forte, et les fonctions métropolitaines sont peu présentes.

b. Les villes spécialisées dans l'accueil des retraités

Surtout des territoires qui concentrent une bonne **qualité de vie**, souvent sur des littoraux. Mais les métropoles qui en sont éloignées n'attirent pas les retraités.

Les retraités permettent de créer la "circulation invisible des richesses" selon la formule de L. Davezies depuis des territoires productifs aux territoires où ils s'installent. Donc un fort intérêt pour les aires urbaines d'attirer des populations aisées mais cela peut entraîner des problèmes : pénalisation des espaces productifs (du fait du départ des retraités et de leur patrimoine) et problème en termes **d'équilibre des territoires**.

Déséquilibre de la pyramide des âges et risque que les élus favorisent une politique axée sur les plus âgés et non sur les jeunes. Problème des **prix de l'immobilier** (car gros pouvoir d'achat).

c. Les villes étudiantes : une attractivité paradoxale

Sauf Nice, les métropoles concentrent le plus d'étudiants. Si attirer des étudiants donne du rayonnement, ça ne permet pas pour autant de concrétiser une attractivité globale.

Dans les 20 aires urbaines qui attirent le plus d'étudiants, la moitié ont un solde excédentaire.

Certains espaces ne sont pas attractifs car concernés par la désindustrialisation, d'autres car le marché du travail est insuffisant. Elles sont une étape dans le parcours résidentiel donc un enjeu : synergie entre formation et marché du travail pour retenir ces populations.

d. Les villes industrielles : une décroissance limitée par l'ancrage des populations

La baisse des emplois dans l'industrie est compensée par les emplois dans les services mais des effets différents ex. dans les territoires spécialisés dans l'industrie de pointe (forte valeur ajoutée) on retrouve une création d'emplois dans les services aux entreprises (Paris, Lyon, Toulouse) mais pour les territoires de la première révolution industrielle (Douai, St Etienne) ils restent en retrait des dynamiques de tertiarisation et profitent peu de l'économie des savoirs et des loisirs.

Elles sont peu attractives pour les cadres, les retraités et les touristes. Déclin économique et déclin démographique pour certains espaces. Résistance au déclin du fait de **l'ancrage de la population** (attachement au lieu, ressources identitaires) qui correspond à une logique de **sécurisation** compte tenu du contexte financier et scolaire incertain.

=> L'incertitude professionnelle conduit à opter pour la sédentarité qui est un gage de sécurité.

Action des politiques publiques en France : **investissement massif** dans ces espaces (rénovation urbaine, logement social) d'autant que les emplois et services publics sont gages de sécurité contre des chocs économiques structurels et conjoncturels.

Conclusion :

On constate des différences entre les métropoles et les aires urbaines et même des modèles différents entre métropoles.

Dynamiques de **rééquilibrage** entre les métropoles françaises : économique (fonctions métropolitaines) et résidentiel (excédents de cadres).

=> donne l'image de mobilités résidentielles qui coupe le territoire en 2 entre Ouest et Sud et Nord.

L'attractivité économique et résidentielle comme enjeu majeur du fait de la mise en réseau des territoires et de concurrence territoriale => donc des politiques publiques pour restructurer des territoires.

Conséquences de l'attractivité économique et résidentielle forte : concentration dans les centres mais également fuite des centres (étalement urbain de populations qui n'arrivent plus à se loger dans les centres).

=> les politiques urbaines devraient anticiper les dynamiques démographiques.

3. Les choix résidentiels : une approche par les modes de vie

Changement depuis 50 ans : société industrielle => société informationnelle (accroissement des mobilités, société de l'information ...)

Ces mutations socio-économiques posent la question de la dynamique des arbitrages de localisation résidentielle.

=> **Individualisation de la société** produit de nouveaux arbitrages.

A. Choix résidentiels et modes de vie

a. Approche théorique

Entre approche économique et approche sociologique (idée que le choix serait socialement déterminé).

Donc soit résultante écologique et utilitaire soit résultante de considérations sociales : soit un choix de localisation **fonctionnel et stratégique** soit logiques **familiales, statutaires** etc. Sans oublier un attachement sensible.

Donc ce serait 3 logiques :

- **engagement sensible**
- **engagement social**
- **engagement fonctionnel**

=> donc en fonction de leur mode de vie les individus hiérarchisent entre ces critères de choix.

B) Vers une typologie des territoires

Entre Berne et Lausanne : différences et cadre plus ou moins accueillant.

Pour étudier ces espaces : différencier quartiers sédentaires de quartiers mobiles, modestes et riches et professions classiques et nouvelles.

Pour les espaces : deux composantes qui sont l'accessibilité par les transports publics et la densité d'aménités de proximité.

a. Des quartiers centraux “gentrifiés”, espace des nouvelles classes moyennes

Quartiers centraux de la ville ayant connu gentrification. On retrouve :

- les quartiers bohème : faible capital économique. Quartiers urbains anciens denses. Bonne accessibilité en transports publics et de nombreux commerces de proximité.
- les quartiers bourgeois - bohème : fort capital économique. Bonne accessibilité aux transports publics.

b. Des quartiers suburbains et périurbains, espace des classes moyennes classiques et supérieures.

Le signe d'un parcours résidentiel très classique et abouti.

En fonction des moyens dont ils disposent, ils optent pour des habitats :

- quartiers bourgeois : fort capital économique. Communes périphériques, tissu pavillonnaire. Mais pas d'accessibilité aux transports publics ni dense tissu de commerce.
- quartiers “petits-moyens” : capital moyen. Mieux en termes d'accessibilité en transports publics et de commerces de proximité.
- quartiers “petits moyens suburbains sédentaires” : grande proportion de ménages ancrés.

c. Des quartiers populaires

Population de faible capital. Bonne accessibilité aux transports et bien dotés en commerces de proximité. Ces quartiers se répartissent entre quartiers suburbains et quartiers urbains centraux.

C) Les modes de vie résidentiels : sept visions de la qualité de vie

Pour identifier les critères de préférence résidentielle : sept catégories

a. Les citadins engagés

Environnements denses et urbanisés avec proximité d'aménités et d'équipements culturels. Déplacements en transports, modes doux etc et actifs. Forte fréquentation d'événements culturels et largement diplômés.

b. Les citoyens individualistes

Environnement dense et bien connecté et offre culturelle. Mais moins d'interactions avec le voisinage. Cette catégorie est reliée aux transports publics et sont également plus diplômées.

c. Les paisibles

Cette catégorie priorise un environnement calme et vert et un logement paisible et confortable. Pas d'ancrage social.

d. Les communautaristes

Importance de la sécurité et de la réputation du quartier. Tissu social de proximité. Leur idéal: ancrage social.

e. Les bourgeois

Pas d'intérêt pour le voisinage ni pour le tissu social mais considèrent que la réputation du quartier est importante. Environnement calme en périphérie.

f. Les champêtres ancrés

Des ménages plutôt jeunes qui priorisent un environnement calme et vert et socialement ancré. Idéal de la campagne avec des attaches affectives.

g. Les indifférents insatisfaits

Pas vraiment de choix sur leur localisation résidentielle. Ils considèrent que leur logement est provisoire

D) Modes de vie résidentiels, revenu et localisation

Chaque classe de revenu a un large choix mais le revenu a un impact sur la localisation effective.

Contraintes du marché du logement et financières.

Impact du revenu sur la localisation effective (ex. statut de propriétaire). Tandis que les faibles revenus sont plus contraints. Une augmentation du revenu élargit le choix.

Description des localisation de chaque mode de vie résidentiel :

- pour les citoyens engagés : quartiers bobos (ou bien quartiers populaires ou petits-moyens sédentaires).
- pour les citoyens individualistes : quartiers bobos (ou bien populaires, bourgeois, petits moyens cosmopolites) mais toujours bien desservis.
- pour les bourgeois : quartiers bourgeois
- pour les communautaristes : quartiers petits moyens sédentaires
- pour les paisibles : quartiers bourgeois (ou populaires pour les franges les plus pauvres).
- pour les champêtres : quartiers petits moyens villageois
- pour les indifférents : quartiers bobos (ou populaires pour les franges les plus pauvres).

Conclusion :

Lien entre les préférences résidentielles (préférences déclarées) et localisation effective.

Le revenu permet d'augmenter le choix (idéal-type). Donc les chances d'atteindre cet idéal sont liées au revenu.

PARTIE 2 : ETRE MOBILE SOUS CONTRAINTE, ETRE MOBILE PAR INCITATION. REGARDS CROISÉS SUR LA POLITIQUE DE RÉNOVATION URBAINE.¹⁰

1. La trajectoire, une autre approche des effets de la rénovation

Le départ des classes moyennes et la précarisation de l'emploi ont entraîné une paupérisation progressive.

Les recherches se sont intéressées à la concentration de pauvreté, analysée comme :

- Révélatrice des transformations de la classe ouvrière
- Productrice d'effets de quartier négatifs sur les trajectoires sociales et la réputation des lieux.

Les politiques publiques de régénération ou de rénovation visant à réduire la concentration de pauvreté ont des effets sur la mobilité des ménages. Elles prévoient la :

- Démolition de tours et de barres de logements sociaux
- Reconstruction de résidences plus petites
- Introduction partielle de logements privés afin de favoriser la mixité sociale.

¹⁰ Utilisation de l'IA (ChatGPT) pour reformuler certaines phrases auparavant paraphrases de prises de notes du texte. Par exemple, lorsque la prise de note était trop proche du texte, il était demandé à l'IA de synthétiser et reformuler, suivi d'une relecture lors de la rédaction finale. Prompt : « reformule et synthétise ce paragraphe ».

Ces politiques ont des effets directs sur la mobilité des ménages et reposent sur l'idée d'un cercle vertueux lié à l'arrivée de classes moyennes.

L'action publique affiche également l'objectif d'améliorer la « qualité des parcours résidentiels ». Le **relogement est alors présenté comme un moment privilégié du parcours**, voire comme une « seconde chance ».

Les transformations du cadre résidentiel modifient aussi les conditions de cohabitation et les **configurations de voisinage**. Les trajectoires des habitants peuvent évoluer de plusieurs manières :

- Rester sur place en bénéficiant ou non des opportunités de la rénovation
- Etre relogés ailleurs, dans des environnements plus ou moins mixtes
- Tirer parti, par les interactions sociales, de la proximité de nouvelles classes moyennes et de l'amélioration du cadre de vie.

Cette approche compréhensive replace le relogement dans la temporalité longue des trajectoires résidentielles.

Méthodologie :

Appui sur les résultats de recherches empiriques menées dans sept quartiers franciliens et sur 120 entretiens qualitatifs menés auprès des ménages relogés.

A. Trajectoire et action publique

Notion de trajectoire : L'ensemble des « séquences résidentielles qui s'enchaînent au cours de la vie d'un ménage » (Grafmeyer, 1994). Elle s'inscrit dans la temporalité longue de l'histoire des individus et permet de croiser les « déterminants », « les stratégies personnelles » et les « événements inattendus ».

Rôle des changements structurels : Peuvent qualifier les trajectoires « ascendantes » « promotionnelles », « descendantes », « neutres ».

La démolition peut déstabiliser les ménages, tant par la modification des conditions de logement (taille, loyer) que par la rupture de réseaux familiaux et sociaux, essentiels pour les plus pauvres. En France, **les mobilités conduiraient plutôt à reconcentrer les populations les plus pauvres dans les mêmes quartiers et les mêmes immeubles** : 80% des ménages resteraient dans la même commune et 50% dans le même quartier.

Les grandes familles, les ménages immigrés et certaines personnes âgées connaissent ainsi des trajectoires plus subies que choisies.

B. Le relogement, une étape dans trois types de trajectoires

Processus de relogement : Ensemble des étapes d'un déménagement contraint par la démolition ou la transformation d'un immeuble, mais sous le contrôle de l'action publique.

a. Les trajectoires stabilisées des « vieilles familles ouvrières »

Forte ancienneté résidentielle dans le quartier, une stabilité professionnelle, familiale, financière et résidentielle. Elles partagent des trajectoires migratoires diverses : certaines sont arrivées jeunes d'Algérie, du Maroc ou du Sénégal, souvent dans le cadre de contrats de travail, tandis que d'autres ont migré du Nord ou du Centre de la France vers la région parisienne pour accéder à l'emploi.

L'accès au logement social, premier logement perçu comme une opportunité, entre 1960 et 1970, a constitué une étape fondatrice de leur trajectoire. Le quartier est ensuite devenu une ressource résidentielle durable, où premières années sont souvent idéalisées comme un « paradis perdu », la nostalgie servant à mettre à distance le **sentiment de déclassement**. Le relogement intervient en fin de parcours

Face à la démolition, les perspectives diffèrent selon les configurations familiales :

- les couples envisagent encore des projets de départ ou de retour au pays à l'âge de la retraite
- les personnes seules, plus isolées, expriment davantage le souhait de rester dans le quartier.

Ils peuvent **négoier leur relogement** grâce à leur **capital d'autochtonie**. Ils disposent de nombreuses ressources (ancrage familial, ancien engagement associatif, politique). Leur connaissance de la géographie sociale des lieux leur permettant de choisir ou refuser certaines propositions de relocalisation.

b. Les trajectoires des ménages « fragilisés » et les grandes familles sédentaires

Ils sont arrivés plus tardivement 1980s-1990S, cumulent faibles revenus, sur-occupation et endettement. Pour eux, le quartier reste avant tout une ressource de logement, mais le **relogement** s'inscrit dans des **parcours largement subis**, marqués par la dépendance aux institutions locales et la priorité donnée à la contrainte budgétaire, parfois au prix d'un isolement renforcé.

C. Les trajectoires ouvertes de « petits ménages salariés »

- 36,4 % des ménages interrogés
- Ménages relativement jeunes, au début de leur parcours résidentiel, familial et professionnel, avec une situation économique plus favorable : le chef de ménage a moins de 40 ans et au moins un membre du foyer est en emploi.

- Trois sous-groupes :
 - les enfants de la cité, nés dans le quartier ou arrivés avec leurs parents, généralement un peu plus diplômés et qualifiés que la génération précédente
 - les immigrés récents, salariés aux perspectives encore incertaines
 - les salariés occupant des emplois peu qualifiés, peu d'attaches avec le quartier.

Pour ces ménages, le logement social constitue un tremplin vers d'autres étapes résidentielles (changement de logement et d'environnement). Le relogement intervient au début de leur trajectoire et peut accompagner la construction des parcours familiaux et professionnels. Ils constituent la catégorie idéale pour les bailleurs du « parcours résidentiel positif de la rénovation ».

Conclusion :

L'approche par les trajectoires met en évidence l'hétérogénéité des classes populaires dans les quartiers rénovés. Les opportunités offertes par la rénovation restent inégalement réparties et inégalement mobilisables selon les ressources sociales, économiques et symboliques des ménages.

2. Peuplement et mobilité résidentielle dans les opérations de rénovation urbaine : garder les ménages du quartier ou attirer les ménages extérieurs ?

Les logements visaient initialement à attirer des ménages extérieurs au quartier rénové : objectif de mixité sociale.

Méthode :

Enquête effectuée dans trois projets de rénovation urbaine : Mantes-la-Jolie, Le Blanc-Mesnil, Le Havre auprès des acteurs et habitants.

A. Catégorisations spatiales : une réflexion sur l'intérieur et l'extérieur des quartiers rénovés

Les logements reconstruits pour remplacer ceux démolis, comme les relogements, peuvent être situés soit :

- « Sur site » : à l'intérieur du quartier rénové : perçu comme une partie « malade » à soigner par la démolition et la réhabilitation.
- « Hors site », à l'extérieur : assimilé à un espace modèle, proche de la ville centre, dont il s'agit de reproduire les caractéristiques sociales et économiques.

Les orientations nationales visent à :

- Reloger majoritairement les ménages hors du quartier
- Reconstruire les logements sociaux hors site
- diversifier l'habitat sur site afin d'y attirer des ménages plus aisés.

Le « cœur » du quartier : concentre les constructions censées **favoriser la mixité sociale**, en plaçant des logements plus aisés au plus près du parc social pour encourager la cohabitation.

Les « franges » : des espaces intermédiaires, situés aux limites du quartier, supposés cumuler les avantages du quartier sans en subir les inconvénients.

Les pouvoirs publics incitent les acteurs privés à construire au cœur des quartiers plutôt qu'aux franges, traduisant une volonté de lutter contre la ségrégation en jouant sur les logiques de proximité et de distance.

B. Les objectifs de peuplement des acteurs de la diversification

Les ménages prêts à acheter dans une ZUS appartiennent le plus souvent aux classes populaires, fréquemment issues du quartier lui-même. Les logements privés construits au nom de la diversification de l'habitat deviennent une offre attractive pour des ménages jusque-là exclus du marché. La ceinture de 500 mètres ouvrant droit à une TVA réduite constitue une opportunité importante pour toucher de nouveaux ménages.

- Dans les faits, la clientèle visée se situe le plus souvent à la frontière entre classes populaires et classes moyennes, et reste largement ancrée localement dans le parc social.

L'intervention de l'AFL dans les ZUS :

- Développe une offre de logements en locatif libre, à des loyers plus élevés que le logement social
- Cherche à attirer des ménages plus aisés afin de produire une mixité dite exogène, en mettant en avant le critère de la provenance géographique.
- Capte des populations salariées capables de supporter des loyers plus élevés, qu'elles soient locales ou non, qui ne cherchent pas à s'ancrer durablement dans le quartier, ce qui renvoie à sa mission issue du 1 % logement.

C. Ancrage et mobilités résidentielles des accédants à la propriété

« Les ménages manifestent un attachement très particulier à leur quartier et ont des difficultés à le quitter quand ils y sont contraints.

D. Acheter au Val Sully : une opportunité pour rester au Val Fourré

Méthode :

Les auteurs s'appuient sur l'étude du peuplement d'un programme d'accession sociale à la propriété construit au Val Sully, au Val Fourré, à partir d'une enquête menée auprès d'un échantillon représentatif de ménages (30 sur les 40 de la copropriété). Plus de 70 % des nouveaux accédants sont issus du Val Fourré, soulignant le **rôle central du quartier d'origine dans les parcours d'accession**.

La possibilité d'acheter un logement au sein même du Val Fourré a constitué une opportunité déterminante. Près de la moitié des ménages interrogés indiquent que cette offre a été un facteur décisif d'incitation à l'achat. Sans cette programmation, certains auraient quitté le quartier à regret pour accéder à la propriété, tandis que d'autres seraient restés dans le parc social. Pour plusieurs ménages, l'achat a permis un retour dans un espace familial après une période de mobilité résidentielle.

Rester dans le quartier d'origine apparaît comme un moyen de mieux maîtriser son devenir résidentiel et de limiter la rupture liée au changement de statut. L'accession à la propriété est souvent vécue comme un « rêve devenu réalité », marquant une expérience nouvelle et valorisée.

Deux profils de ménages :

- Retraités souhaitant investir dans une logique de transmission, tout en améliorant leurs conditions de logement sans quitter leur environnement familial
- Ménages plus jeunes, en début de trajectoire résidentielle, cherchant à concilier investissement financier, amélioration de leur position résidentielle et maintien des réseaux sociaux de proximité.

L'accession au Val Sully peut se traduire comme une **volonté de distinction vis-à-vis du reste du quartier**.

3. Les reconfigurations spatiales et sociales produites par le relogement : une analyse dynamique du Programme de Rénovation Urbaine de Tourcoing

La loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine de 2003 :

- Marque un tournant majeur : en mettant fin à une politique de la ville fondée sur une approche contractuelle, territoriale et expérimentale.
- Affirme un objectif unilatéral : réduire les écarts entre les ZUS et l'ensemble du territoire national, en s'appuyant notamment sur des politiques de transformation du bâti et de mobilité résidentielle.

Dans ce cadre, les mobilités induites par la rénovation urbaine peuvent prendre plusieurs formes.

- « Mobilités-projets » : l'obligation de changer de logement s'inscrit dans une trajectoire anticipée (accession à la propriété, retraite)
- « Mobilités-opportunités » : la gestion institutionnelle du relogement permet un gain inattendu (accès à un logement neuf, ou plus adapté à la taille du ménage).
- Mobilités « subies ou contraintes » : le relogement se traduit par un maintien, voire une dégradation, des conditions de logement ou de l'environnement de vie, notamment en termes de voisinage.
- « Mobilités-exclusions » : le relogement conduit à l'éviction de ménages aux situations d'occupation non conformes ou trop endettés pour être relogés.

Méthode :

Des entretiens semi-directifs menés auprès d'une quinzaine de ménages, interrogés à deux reprises — avant et après le relogement — dans deux quartiers d'étude, Bellencontre et Menin/Phalempin. La première vague d'entretiens a eu lieu entre mai et juin 2010, la seconde entre juin 2011 et mars 2012, auprès de ménages du parc social comme du parc privé.

Les personnes rencontrées relèvent de catégories sociales menacées par le chômage ou l'emploi précaire.

A. Entrer dans un processus de relogement

a. Résistance ou opportunité à l'annonce du relogement

La perspective de départ ravive des peurs, d'être relogé dans un logement plus cher, ou liées à des expériences personnelles traumatisantes (ex : insécurité).

La politique municipale met en place une stratégie de communication visant à rassurer les habitants. À Tourcoing, les relogements ont parfois été perçus comme une opportunité, tandis que **les résistances observées émanaient le plus souvent d'individus isolés.**

b. Une inertie toute bureaucratique

Les ménages interrogés dénoncent unanimement l'inertie bureaucratique du processus d'attribution des logements. L'allongement des délais de relogement complexifie le suivi des dossiers par un interlocuteur unique et alimente les mécontentements, renforçant ainsi les critiques à l'égard de l'action publique.

c. L'attribution du logement : une vision figée de la vie quotidienne

Dans le processus de relogement, il est demandé aux travailleurs sociaux de prendre prioritairement en compte la situation financière des ménages.

Objectif : Garantir, après paiement du loyer, des charges et des frais, un « reste-à-vivre » minimal, le seuil de pauvreté constituant un niveau d'alerte.

Le critère de la taille du logement constitue un second élément décisif dans l'attribution, le nombre de chambres devant être proportionné à la composition du ménage.

Ces décisions s'appuient sur une enquête sociale menée par le GRARE, visant à objectiver la situation des ménages afin de la rendre comparable à celle d'autres foyers, dans une logique d'équité. Mais, **cette enquête privilégie une approche statistique et largement désocialisée de l'occupation du logement**, au détriment d'une lecture plus dynamique et socialement située des pratiques résidentielles. Alors que les ménages vivant en ZUS sont de plus en plus amenés à se déplacer hors de leur quartier, elle prend peu en compte les allers-retours, temporaires ou contraints, pour accéder à des missions d'intérim situées toujours plus loin.

B. Une analyse dynamique des rapports au logement

a. Comprendre la reconfiguration des réseaux sociaux : des relations en sursis ?

Les résidents des ZUS, en particulier les plus anciens, expriment le regret d'un **affaiblissement progressif des relations sociales**.

Si les relations familiales et amicales tendent peu à évoluer avec le relogement, l'évolution des relations de voisinage demeure plus incertaine et difficile à anticiper. La possession d'un véhicule joue alors un rôle central : permettant à certains ménages de préserver les relations de voisinage les plus solides malgré l'éloignement.

La proximité géographique du relogement ne garantit pas le maintien des liens existants. L'action publique devrait identifier des liens les plus significatifs pourrait aider les acteurs du relogement à décider s'il est pertinent ou non de préserver une proximité géographique entre ménages.

b. Comprendre la reconfiguration des repères spatiaux

À l'exception de souhaits explicites d'éloignement, les familles ont été majoritairement relogées dans un rayon de deux kilomètres autour de leur ancien logement. La proximité géographique facilite la réinsertion des ménages rencontrant des difficultés de déplacement.

Cette proximité spatiale reste susceptible de produire un bouleversement des repères pour certains ménages.

c. Comprendre la reconfiguration des routines et navettes quotidiennes

Le relogement entraîne également une reconfiguration des routines et des navettes quotidiennes. Un clivage net apparaît entre :

- Les ménages non motorisés : dépendance accrue au centre pour l'accès aux aménités
- Les ménages motorisés : plus indifférents à la localisation précise du logement. La voiture permet un autre mode de vie, combinant opportunisme dans les déplacements et maintien de certaines habitudes.

Conclusion :

Le relogement affecte particulièrement les personnes ayant construit des relations de voisinage routinières. L'éparpillement des nouvelles localisations tend à produire chez elles un sentiment d'isolement et exige un effort accru pour recréer de la proximité sociale.

Ceux disposant de capacités d'abstraction moins développées (ex : liées à un difficile parcours scolaire) rencontrent davantage de difficultés (temporaires) dans la reconstruction de leurs repères spatiaux et dans l'appropriation de leur nouvel environnement.

La capacité des familles à faire face à la relocalisation est renforcée par la possession d'un ou plusieurs véhicules. Mais cet usage peut engendrer un surcoût, notamment lorsque des déplacements auparavant effectués à pied doivent désormais être motorisés.

4. Parcours des ménages concernés par le relogement dans les projets de rénovation urbaine

Le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) : Ambition de favoriser des parcours résidentiels ascendants pour les ménages des quartiers rénovés, en facilitant l'insertion des ménages confrontés à de fortes difficultés sociales et économiques, et en préservant les équilibres sociaux.

A. Des ménages plus pauvres, plus précaires, plus vulnérables que ceux relogés dans le parc HLM classique

Les ressources des ménages relogés dans le cadre de la rénovation urbaine sont ainsi inférieures à celles de l'ensemble des locataires HLM et même à la moyenne des ménages vivant en ZUS.

Ce sont surtout de grandes familles ou monoparentales (particulièrement touchées par le chômage ou l'inactivité : près d'un tiers des chefs de ménage sont en recherche d'emploi).

Les ménages âgés et retraités représentent également une part importante des relogés. Plus d'un ménage sur cinq ne dispose que de revenus de transferts, une proportion nettement supérieure à celle observée dans l'ensemble du parc HLM. On observe des disparités territoriales : l'Île-de-France présentant une situation relativement plus favorable (seulement 11% des ménages).

Par ailleurs, une grande partie d'entre eux résident depuis longtemps dans leur quartier : plus d'un quart occupent leur logement depuis plus de 15 ans. Ces ménages expriment plus fréquemment le souhait d'être relogés sur site.

B. Une mobilité de proximité

Environ la moitié des ménages sont relogés « sur site », l'autre moitié se répartit entre ceux restant dans la même commune (39 %) et ceux relogés hors commune (11 %).

Les solutions de relogement mobilisent surtout le parc du bailleur qui procède aux démolitions, même si les partenariats inter-bailleurs progressent, notamment lorsqu'ils sont soutenus politiquement par les acteurs locaux de la rénovation.

La proportion de relogements « sur site » est plus élevée en Île-de-France, en lien avec la complexité des opérations de rénovation dans cette région. **Les collectivités locales** voisines manifestent souvent une **forte réticence à accueillir des ménages issus des opérations de démolition.**

C. Le relogement hors site, un parcours ouvert à tous types de ménages

Les familles monoparentales sont légèrement plus souvent relogées en dehors du quartier, tout comme les ménages avec un emploi stable (62%° tandis que les ménages de 65 ans et plus restent majoritairement sur site (62 %). Les chômeurs et inactifs sont relogés de manière équivalente sur site ou hors site.

D. Une amélioration globale des conditions de logement

Le relogement améliore globalement les conditions de logement en réduisant les situations de sous-occupation ou de sur-occupation. 52% des ménages bénéficient de surfaces plus importantes après relogement.

Le profil des ménages accédant à un logement neuf se distingue peu de celui des autres ménages relogés.

Les logements neufs : majoritairement du hors ZUS (48 % contre 35 % dans l'ensemble des relogements).

Dans 67 % des cas, les loyers des logements d'accueil sont plus élevés que ceux des logements quittés. Cette hausse est partiellement compensée par une diminution des charges, entraînant globalement une évolution modérée des restes à charge, mais avec une tendance à l'augmentation des coûts, surtout dans le neuf.

Conclusion :

Si la majorité des ménages est relogée dans le quartier ou dans la commune d'origine, cela reflète avant tout leurs souhaits.

5. L'urbain et l'humain, une relation inégale ? Réflexions pratiques sur les opérations de rénovation urbaine

A. L'emprise croissante d'une logique d'action publique sur le bâti au nom de la protection sociale

2003 : ANRU : tabou de la démolition

Certaines formes urbaines concentraient les difficultés sociales, et ne correspondaient plus aux normes et besoins. Les démolitions-reconstructions avaient pour objectif de réamorcer des mobilités résidentielles là où elles étaient supposées « bloquées » et de réinterroger des stratégies de peuplement plus anciennes.

Pour les habitants auxquels étaient proposé une mobilité résidentielle « ascendante », l'envie de quitter le quartier n'était pas forcément présente

PARTIE 3 : L'IMPENSÉ DE L'ANCRAGE FACE À L'INJONCTION À LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE

1. L'ancrage local, une ressource pour les classes populaires des territoires désindustrialisés ? (C. Vignal)

Le texte interroge les limites des politiques publiques d'incitation à la mobilité résidentielle, en montrant qu'elles tendent à fragiliser les classes populaires plutôt qu'à réduire les inégalités socio-spatiales. Il propose de replacer au cœur de l'analyse un impensé de l'action publique urbaine : l'ancrage territorial. La mobilité résidentielle est analysée comme une norme socialement construite, portée par le marché du logement et les politiques urbaines, et inégalement accessible selon les groupes sociaux. Dans une perspective historique allant de l'après-Seconde Guerre mondiale à aujourd'hui, l'auteur montre que l'ancrage local constitue une ressource collective majeure pour les classes populaires, face aux rapports de domination sociale.

Au XIX^e siècle, la mobilité est liée à l'industrialisation et à la mobilisation de la main-d'œuvre, conduisant à la formation de quartiers ouvriers. À partir des années 1950, des cultures ouvrières fortement territorialisées se structurent, fondées sur l'homogénéité sociale et professionnelle. Si ces formes se fragilisent avec la désindustrialisation et la transformation du salariat, des appartenances territoriales renouvelées émergent. L'hypothèse centrale est que les ressources sociales de proximité constituent une modalité de résistance des classes populaires, la mobilité ne pouvant être comprise comme un choix strictement individuel mais comme un phénomène collectif.

Notion d'ancrage : L'ancrage ne peut être réduit à l'absence de mobilité ou à une situation de captivité spatiale. Les classes supérieures peuvent conjuguer ancrage résidentiel et forte mobilité, tandis que l'ancrage des classes populaires est à la fois contraint par la ségrégation et porteur d'attachements fondés sur les solidarités locales. Historiquement, l'ancrage constitue une ressource centrale des classes populaires, inscrite à la fois dans le rapport salarial et dans le rapport social au lieu de résidence.

A. De l'ouvrier à l'habitant, de l'ancrage dans le quartier au refuge du logement

Avec la crise des années 1970 et l'affaiblissement du modèle fordiste, l'injonction à l'ancrage ouvrier laisse place à une valorisation accrue de la mobilité. La déterritorialisation des protections sociales et les transformations du logement populaire (périurbanisation, accès à la propriété ouvrière) contribuent à la relégation des quartiers populaires. À partir des années 1980, le logement tend à devenir un refuge face au chômage et à la précarité, davantage qu'une ressource collective.

B. Les ressources contemporaines de l'ancrage résidentiel

Malgré la désindustrialisation, l'ancrage résidentiel demeure porteur de ressources renouvelées. Les solidarités familiales et de voisinage jouent un rôle central, notamment pour les ménages précarisés, les jeunes et les familles immigrées. À partir des années 1990, on observe des formes de suraffiliation territoriale, où les sociabilités reposent sur des réseaux fortement localisés. L'ancrage peut également faciliter l'accès à l'emploi via les réseaux familiaux, bien que ces ressources restent inégalement distribuées.

C. L'ancrage local, un support ambivalent de résistance ?

L'ancrage résidentiel est ambivalent : il peut renforcer des logiques ségrégatives mais constitue aussi un support de résistance collective. La crise industrielle fragilise le capital d'autochtonie des familles ouvrières, tout en renforçant leur dépendance aux solidarités locales. Les enquêtes montrent une

forte réticence aux mobilités contraintes, le maintien sur place pouvant préserver les liens sociaux et professionnels. L'ancrage apparaît ainsi comme un rempart défensif face à la domination sociale.

Conclusion

Les politiques urbaines centrées sur la mobilité tendent à fragiliser des ressources de proximité essentielles. En ignorant les fonctions sociales des quartiers populaires, elles risquent d'accroître la vulnérabilité des ménages. L'ancrage local apparaît comme un choix contraint mais récurrent, et comme une modalité de résistance des classes populaires.

2. Ancrage, mobilités et régénération urbaine : les limites des injonctions politiques (S. Fol, Y. Miot)

Cette partie analyse les politiques de régénération urbaine qui font de la mobilité résidentielle un levier central, notamment à travers la restauration de l'attractivité résidentielle. Les auteurs montrent que ces politiques reposent sur une vision normative de la mobilité, conçue comme intrinsèquement positive, et qu'elles produisent des effets socio-spatiaux ambivalents. La mobilité est socialement différenciée : les populations les plus qualifiées sont les plus mobiles, tandis que les autres subissent des mobilités contraintes ou l'immobilité.

A. Des politiques de mobilité résidentielle sélective et leurs effets socio-spatiaux

Les politiques de régénération visent la captation de flux résidentiels, d'investissements et de capital humain, en s'appuyant sur les référentiels de compétitivité, de créativité et d'économie de la connaissance. Elles ciblent prioritairement les classes moyennes via la transformation de l'image urbaine, la rénovation des espaces publics et les politiques culturelles. Toutefois, ces stratégies sont difficilement maîtrisables et peuvent accentuer la fragmentation socio-spatiale en marginalisant les populations déjà présentes.

a) Restaurer l'attractivité résidentielle : Roubaix, Mulhouse, Saint-Étienne

Les exemples étudiés montrent des stratégies de mixité sociale par le haut fondées sur la diversification de l'offre de logement. Ces politiques rencontrent des limites structurelles : inadéquation avec les revenus locaux, concurrence du parc ancien et dépendance aux logiques de marché. Les effets observés relèvent davantage d'une polarisation sociale accrue que d'une réelle réduction des inégalités.

B. L'ancrage des classes populaires : un impensé des politiques de régénération

Les mobilités des classes populaires sont peu prises en compte, sauf dans des logiques de dispersion fondées sur l'hypothèse des « effets de quartier ». Ces politiques privilégient une diversification sociale exogène et négligent les ressources liées à l'ancrage local et les dynamiques d'ascension sociale internes aux territoires.

a) Des mobilités de promotion sociale peu prises en compte

Les mobilités sortantes liées à l'accèsion à la propriété concernent aussi fortement les ouvriers et employés, dimension largement invisibilisée par les politiques publiques, alors même qu'elle contribue aux déséquilibres territoriaux.

Conclusion

Les politiques de régénération reposent sur l'attraction des classes moyennes et la mobilité sortante des classes populaires, en négligeant l'ancrage résidentiel. Cette approche centrée sur la mobilité montre ses limites pour traiter durablement les inégalités socio-spatiales.

3. Vivre à Gambetta, l'ancrage local. Lorsque la proximité devient ressource (M. Omhòvère)

Cette partie montre que l'ancrage local peut constituer une ressource centrale pour des familles modestes, à partir d'une enquête menée dans le quartier de Gambetta à Montpellier. Les arbitrages résidentiels reposent moins sur la qualité du logement que sur la valorisation des ressources de proximité. Le quartier est appréhendé comme un espace de vie compact, fondé sur l'imbrication des sphères domestique et économique, permettant de limiter les coûts de transport, de garde d'enfants et d'assurer une certaine autonomie.

A. Méthodologie

L'analyse repose sur des entretiens semi-directifs menés auprès de familles ayant résidé dans le quartier, révélant une forte stabilité résidentielle malgré des conditions de logement parfois dégradées.

B. Gambetta, un quartier au cœur des réseaux immigrés

L'ancrage territorial repose sur des réseaux de solidarité issus de l'expérience migratoire, qui compensent la fragilité initiale des ressources économiques et sociales et facilitent l'installation durable.

a. Le lieu des solidarités immigrées ?

Les réseaux locaux facilitent l'accès à certaines opportunités d'emploi, notamment via des marchés du travail fondés sur l'interconnaissance. Ces ressources sont instables mais contribuent à l'attachement résidentiel.

b. Le secteur du bâtiment, un pourvoyeur d'emplois localisé

La dépendance à des emplois précaires renforce l'importance de l'ancrage résidentiel, qui fonctionne comme un amortisseur face aux aléas économiques.

B. Une sphère familiale ancrée localement

L'adoption d'un mode de vie économe centré sur la proximité permet de stabiliser la sphère familiale, en réduisant les dépenses contraintes.

a. Un espace « sécurisé », favorable aux mobilités

Le quartier est perçu comme un espace légitime et sécurisé, en particulier pour les femmes, favorisant des mobilités fréquentes mais spatialement restreintes.

b. Des commerces ethniques au rôle symbolique

Les commerces de proximité jouent un rôle surtout symbolique, contribuant au sentiment d'appartenance et à l'ancrage résidentiel.

c. Une immédiate proximité avec une multitude de commerces et de services

La concentration de services accessibles à pied constitue une ressource majeure pour les ménages modestes.

d. Une hyper-mobilité source d'économie

L'hyper-mobilité locale permet de limiter le recours à l'automobile, de réduire les coûts quotidiens et de soutenir l'organisation économique et familiale. Elle présente également des avantages au niveau des conditions de scolarité des enfants du foyer.

Conclusion

L'ancrage local apparaît comme une ressource structurante pour les ménages modestes, issue d'arbitrages rationnels face à la rareté des ressources, largement sous-estimée par les politiques publiques centrées sur la mobilité.

4. Postface : « Bouge de là » ? La mobilité résidentielle comme mot d'ordre (F. Desage)

La postface montre que la mobilité résidentielle est devenue un mot d'ordre central des politiques urbaines contemporaines, dans une logique de gouvernement des populations. Cette injonction repose sur l'idée que la mobilité serait intrinsèquement bénéfique, alors même que l'immobilité peut constituer une ressource essentielle. L'auteur souligne le caractère socialement différencié et contraignant de cette injonction, et rappelle que la mobilité ne peut être une solution en soi aux inégalités sociales, qui relèvent de dynamiques structurelles plus profondes.

Éléments utiles pour notre sujet :

- Les ménages ont un attachement très particulier à leur quartier et éprouvent des difficultés à le quitter, notamment quand ils y sont contraints du fait d'un relogement qu'ils « subissent ».
- Lors de la transition de la postmodernité (prenant fin aux alentours des années 50-60) à l'hypermodernité (années 70), la figure des individus a aussi subi une transition de perception : on est passé de l'idée de la classe ouvrière, vivant dans un même quartier avec une forte appartenance à sa profession, à l'idée de classes populaires avec un détachement progressif à l'identification par l'emploi et à une individualisation des comportements et des perceptions vis-à-vis des individus.
- Les politiques publiques, dans leurs stratégies de restauration de l'attractivité économique, ciblent presque uniquement les classes moyennes et supérieures dans une dynamique exogène (ciblage des populations vivant en dehors du territoire visé) plutôt qu'une dynamique endogène en ciblant les classes populaires potentiellement prônes à une ascension sociale.
- L'ouvrage constate que la mobilité résidentielle est d'autant plus forte que le capital économique des individus est élevé. En effet, les classes moyennes et supérieures sont moins dépendantes de leur réseau local familial ou de connaissances au niveau du travail et des ressources économiques, les rendant plus aptes à vivre loin de leur ville d'origine. Par ailleurs, les classes moyennes et supérieures disposent de plus de capital économique et les déplacements (en voiture, train, avion)

sont donc facilités et représentent un obstacle moindre pour revenir de temps à autre dans leur ville ou pays d'origine.

- Pour les classes populaires, le relogement est souvent inenvisageable du fait de leur forte dépendance à leur réseaux de connaissances et leur accessibilité accrue à un ensemble de biens et de services sans avoir à recourir à des moyens de transports coûteux (cf voiture).
- Pour les classes populaires immigrées, le quartier est aussi un lieu de “ré-enracinement” où les commerces et les individus peuplant leur espace de vie leur rappellent leur pays d'origine et leur permettent de retrouver du travail (réseau de travail ethnique) et un quotidien connu.
- Ainsi, cet ouvrage, notamment dans sa partie 3, s'attèle à montrer que les politiques de déconcentration et de dispersion des classes populaires négligent cet aspect d'ancrage des individus à un écosystème entier qui ne repose pas uniquement sur leur propre ménage et leur logement, et portent une vision négative des classes populaires, leur préférant les classes moyennes et supérieures dans leurs politiques de redynamisation des territoires.

Citations / références bibliographiques :

- *“Ainsi, le choix résidentiel est soit la résultante de considérations écologiques et utilitaires, soit la résultante de considérations sociales”.*
- *“Ainsi, on constate (...) que l'ensemble des promoteurs, quels que soient les contextes, vise une catégorie de clientèle située à la frontière de la classe moyenne et de la catégorie des ménages modestes, ancrée localement dans le parc social”. (p145)*
- *“Si la majorité des ménages est relogée dans le quartier ou la commune d'origine, cela reflète avant tout leurs souhaits” (p185)*
- *“Ces habitants auxquels on proposait une mobilité résidentielle ‘ascendante’ n'avaient pas forcément envie de quitter des quartiers désignés de prime abord comme ‘repoussoirs’” (p190)*
- *« Ainsi, en replaçant la question de l'ancrage et de la mobilité dans le rapport au travail des classes populaires, on comprend le sens et les effets que peuvent exercer les politiques urbaines d'incitation à la mobilité sur les trajectoires de ces populations. En ne cherchant qu'à loger sans « préserver (ou même transposer) la ville hospitalière et les quartiers-communautés » (Lévy-Vroelant, 2002, p. 234), en optant pour une politique de démolition des quartiers d'habitat social, en suivant le dogme de la mixité sociale, les politiques urbaines peuvent faire éclater des*

ressources de proximité essentielles aux groupes dominés et précarisés. Les politiques de mobilité résidentielle contraintes induites par les opérations de rénovation urbaine exposent potentiellement certaines familles « à une plus forte vulnérabilité car ces carcans (des appartenances familiales et locales) constituent des garanties de stabilité et d'intégration sociale » (Sencébé, 2001). L'ancrage local demeure un choix contraint (Bourdin, 1998) mais aussi, de manière récurrente, une modalité de résistance aux formes de domination des classes populaires sous le double registre du « repli et de l'inscription collective » (Merklen, 2002). » (p.206)

4. MATÉRIEL LÉGISLATIF

Glossaire de sigles, lois et définitions, PRODAULT Valentin

PRODAULT Valentin

GLOSSAIRE DE SIGLES, LOIS ET DÉFINITIONS

Loi Siegfried (1894) : Cette loi a encouragé la création d'organismes d'**habitations à bon marché (HBM)** en mettant en place des exonérations fiscales et en donnant la possibilité d'utiliser les fonds de la Caisse des dépôts pour financer ces programmes. Elle a incité à construire des logements sociaux. Après la **loi Strauss** (1906), c'est la **loi Bonnevey** (1912) qui permet l'implication des communes et des départements de fournir des terrains pour les HBM et de garantir les prêts. Puis les HBM seront remplacés dans les années 50 par les **HLM (habitations à loyer modéré)**.

Loi LOF (orientation foncière, 1967) : Cette loi a établi les principaux documents d'urbanisme comme le plan d'occupation des sols (POS) ou le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU). Son contenu a largement été modifié par les dispositions de la loi SRU (2000) qui a instauré les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT).

Loi ALUR (2014) : Cette loi (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) a trois objectifs : réguler les marchés immobiliers et encadrer les pratiques abusives, favoriser l'accès au logement, en protégeant les populations les plus vulnérables et développer l'innovation et la transparence. Elle a pour but d'instaurer un encadrement des loyers et modifie certaines dispositions concernant la vente et la location de logements, l'attribution des logements sociaux, les normes de construction.

Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) : cette loi lutte contre les fractures socio-spatiales en ville par « une plus grande solidarité » et contre l'étalement urbain en densifiant « de manière raisonnée » les espaces déjà urbanisés . Elle actualise les dispositions de la loi LOF de 1967 en y introduisant de nouveaux outils d'aménagement. Elle reprend et précise la loi d'orientation sur la ville (LOV) de 1992 en ce qui concerne l'équilibre du logement social dans les agglomérations. Cette loi a intégré de nouveaux documents, comme le **Schéma de cohérence territoriale (SCoT)**, les **plans locaux d'urbanisme (PLU)** et les **cartes communales**. Globalement la loi SRU encourage le développement durable et la mixité sociale. D'après cette loi, « les communes de plus de 3 500 habitants – et de 1 500 habitants en Île de France – appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants doivent ainsi

disposer de 25% de logement social en regard des résidences principales, d'ici 2025 » (ministère de la Cohésion des territoires, 2017).

Loi « Climat et Résilience », 2021 : cette loi traite du réchauffement climatique en plaçant la lutte contre l'artificialisation des sols comme principe inverse du modèle en matière d'aménagement du territoire. Elle intègre la question des propriétés écologiques d'un sol. Cette loi fixe le principe de diviser par deux le rythme d'artificialisation des sols, dans la perspective d'atteindre le « **zéro artificialisation nette** » (ZAN) d'ici 2050. Elle symbolise un changement de cap pour l'aménagement du territoire qui se traduit sur les documents d'urbanisme et à toutes les échelles.

Loi Borloo (2003) : loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine. Elle s'articule autour de plusieurs idées, en particulier la création d'un programme nationale de rénovation urbaine dit « plan Borloo » qui a eu pour objectif sur la période 2004-2008 de construire 200 000 logements locatifs sociaux, 200 000 réhabilitations et 200 000 démolitions de logements vétustes. Cette loi a également permis de créer l'ANRU (**agence nationale pour la rénovation urbaine**).

ZAC (zone d'aménagement concerté) : opérations publiques d'aménagement de l'espace urbain instituées par la **loi d'orientation foncière (loi LOF)** de 1967 qui remplacent les **ZUP (zones à urbaniser en priorité)**. Amendées par la loi relative à la **Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU)** de 2000, les ZAC sont d'après l'article L.311-1 du Code de l'Urbanisme « les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis, ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés ».

Zéro Artificialisation Nette (ZAN) : C'est un principe selon lequel toute extension de l'urbanisation sur des terres agricoles ou naturelles doit être compensée. L'artificialisation est définie comme une « altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ». La désartificialisation est définie comme « des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé ».

L'artificialisation nette désigne le « solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constaté sur un périmètre et une période donnée ».

ANRU (agence nationale pour la rénovation urbaine) : établissement public à caractère industriel et commercial créée par l'article 10 de la loi Borloo. L'ANRU est placée sous tutelle administrative du ministre chargé de la politique de la ville. Son but est de simplifier les procédures de financement des opérations de rénovation urbaine. Financements de l'Etat, la Caisse des dépôts, les bailleurs sociaux et les partenaires sociaux représentés par Action Logement.

5. AUTRES

« Convention quinquennale 2023-2027 entre l'Etat et Action Logement », 2023.

BESSELIÈVRE Maria, *Prise en compte du coût résidentiel par les professionnels privés impliqués dans les recherches immobilières des ménages. Exemple d'une vallée attractive : le Grésivaudan (38)*, Mémoire, ENTPE, 2019.

Définitions Bassin de vie et Bassin d'emploi, LE PIFRE Anthony

ROBERT Camille

« CONVENTION QUINQUENNALE 2023-2027 ENTRE L'ÉTAT ET ACTION LOGEMENT », 2023.

[HTTPS://WWW.LEGIFRANCE.GOUV.FR/JORF/ID/JORFTEXT000047964037](https://www.legifrance.gouv.fr/JORF/ID/JORFTEXT000047964037)

Thème : Dispositions légales de l'association Etat - Action Logement

Mots-clés : Convention étatique ; subventions ; prêts ; PEEC

Contenu de la synthèse :

Depuis 2018, Action Logement (AL) et l'Etat signent une **convention quinquennale** afin d'assurer la gestion **d'Action Logement dans la construction du logement à destination des salariés**. Cette convention vise à définir les **subventions accordées aux différents groupes d'AL par l'Etat**, ainsi que la **répartition des financements accordés par AL aux différentes aides**.

1. Enjeux de la convention quinquennale

La signature de la convention quinquennale implique un travail sur trois axes, tels que explicitement nommés par la convention :

- « Axe 1 : **accompagner les salariés** dans leur parcours résidentiel en lien avec l'emploi. »
- « Axe 2 : **répondre à la diversité des besoins** dans les territoires métropolitains et ultramarins. »
- « Axe 3 : **Contribuer à la transition écologique** et à la stratégie bas carbone. »

La convention concerne les membres d'Action Logement Groupe, à savoir : Action Logement Groupe, Action Logement Services (ALS) (qui reçoit la PEEC), Action Logement Immobilier (ALI), (en charge des filiales immobilières), l'Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL) (en charge de la sécurité locative) et l'association Foncière Logement (AFL), (qui vise à la mixité sociale dans les villes par la location ou l'acquisition).

La convention vise à ce qu'AL accompagne « **230 000 accédants sur la période**, dont **58 000 à travers le prêt accessions** » afin d'accéder à la propriété, et de « **soutenir 29 000 salariés sur la période** » à la rénovation.

2. Aides de l'Etat et soutien d'AL

Action Logement Services est l'entité qui, grâce à la convention, reçoit la **PEEC** : la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction. La convention est d'ailleurs centrée sur la PEEC et règle la **participation d'AL aux organismes de construction de logements sociaux**. Ainsi, AL s'engage « à financer les investissements des organismes de logement social, par des **prêts bonifiés** » (c'est-à-dire à taux réduit).

AL finance le dispositif **Visale** : « garantissant le paiement du loyer et des charges locatives en cas de défaillance de paiement, ainsi que les éventuelles dégradations locatives ». C'est une caution adressée à des salariés, « jeunes et aux salariés entrant dans un emploi ou en mutation » (*Wikipédia*) ne bénéficiant pas de suffisamment de garanties.

3. Bilan de la première convention

La convention 2023-2028 est une **preuve de la réussite de la première convention**. Elle note que « les filiales immobilières du groupe détenues par Action Logement Immobilier (ALI) ont ainsi obtenu **211 000 agréments de logements sociaux et intermédiaires entre 2018 et 2022**, ce qui représente un **quasi-doublement de la production de logements abordables depuis le lancement de la réforme** ». En outre, cette réforme de la gouvernance a « permis d'améliorer l'efficacité de l'ensemble de ses activités ». Le bilan de la première convention est donc particulièrement haut : « Au terme de la première convention quinquennale du groupe Action Logement, **Action Logement Services affiche un taux d'atteinte des objectifs à plus de 96 %**. ». La réussite de cette convention quinquennale porte donc en elle un besoin de réussite pour préparer une hypothétique convention 2028-2032 : « Six mois au moins avant sa date d'expiration, les Parties conviennent d'entamer de nouvelles négociations pour permettre l'élaboration de la convention qui devra s'appliquer pour la période courant du 1er janvier 2028 au 31 décembre 2032. ».

Éléments utiles pour notre sujet :

- Action Logement Services est référencé au titre des Organismes Divers d'Administration Centrale (ODAC) et est de fait un organisme public.
- Le renouvellement de la convention quinquennale est déjà prévu. AL a donc envers l'Etat un devoir de résultats, ce qui a largement été le cas lors de la convention précédente (96% de résultats positifs).

- La PEEC, payée par les employeurs, disposant de 50 salariés ou plus, est versée à Action Logement.

Citations / références bibliographiques :

- « Au 1er janvier 2023, ALI détient un parc de près de 1,1 million de logements sociaux ou intermédiaires et développe un logement social sur trois. »
- « Le logement ne doit pas être un frein à l'emploi »
- « Participation de l'employeur à l'effort de construction (PEEC) », sans date (en ligne : <https://entreprendre.service-public.gouv.fr/vosdroits/F22583> ; consulté le 17 novembre 2025).
- « Visale », dans *Wikipédia*, 15 avril 2024 (en ligne : <https://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Visale&oldid=214278987> ; consulté le 11 novembre 2025). Page Version ID: 214278987.

RICOU Marie

BESSELIÈRE MARIA, *PRISE EN COMPTE DU COÛT RÉSIDENTIEL PAR LES PROFESSIONNELS PRIVÉS IMPLIQUÉS DANS LES RECHERCHES IMMOBILIÈRES DES MÉNAGES. EXEMPLE D'UNE VALLÉE ATTRACTIVE : LE GRÉSIVAUDAN (38), MÉMOIRE, ENTPE, 2019.*¹¹

Thème : L'étude des choix résidentiels des ménages à partir du coût résidentiel global, (dépenses de logement, de mobilité et d'énergie, ainsi que la manière dont les acteurs privés les prennent en compte dans l'accompagnement des ménages).

Mots-clés : coût résidentiel ; choix résidentiel ; arbitrage des ménages ; logiques professionnelles ; effet de temporalité ; diagnostic résidentiel ; temporalité des coûts

Contenu de la synthèse :

La thèse de Maria Besselièvre analyse la notion de coût résidentiel, qui combine logement, mobilité et énergie, et montre comment ces dépenses cumulées influencent la soutenabilité des choix résidentiels des ménages. Elle met en évidence que ces décisions sont des arbitrages complexes entre contraintes financières, proximité de l'emploi et qualité de vie, souvent sous-estimés et accentuant la vulnérabilité de certains ménages. L'étude souligne également le rôle central mais limité des professionnels privés dans l'accompagnement, tandis que les pouvoirs publics interviennent peu. Enfin, elle plaide pour une approche transversale et territoriale des politiques de logement, accompagnée d'outils et de formations permettant d'intégrer pleinement le coût résidentiel dans la construction des projets résidentiels.

1. Thème de recherche et thèse de Maria BESSELIÈRE

La thèse de Maria Besselièvre s'attache à comprendre la notion de **coût résidentiel des ménages**, entendue l'ensemble des dépenses supportées par un ménage en raison d'un choix résidentiel : logement, énergie, taxes et mobilité dans un contexte de hausse des prix de l'énergie et du logement.

Pour comprendre ce coût, il faut dépasser **les analyses sectorielles** qui conduisent à isoler le calcul du coût du logement ou des transports, pour entrer dans la **logique cumulative** de ces charges : ce

¹¹ Cette synthèse a été rédigée à partir d'une lecture intégrale de l'entretien et d'une prise de notes, puis affinée avec l'aide de l'outil d'intelligence artificielle ChatGPT, à l'aide du prompt : "Synthétise les principaux éléments". Une relecture finale a ensuite été effectuée.

n'est **pas un seul poste de dépense qui rend les ménages vulnérables, mais bien leur addition**. Cela permet de **rendre visibles les ménages précaires invisibilisés** par les indicateurs classiques : ceux qui ne sont ni en difficulté manifeste de logement, ni en situation énergétique extrême, mais dont le **budget global est miné par des coûts résidentiels mal anticipés**.

Ainsi, des chercheurs introduisent la notion de **choix résidentiel** : qui *peut se définir comme le positionnement d'un ménage sur une des offres disponibles sur le marché du logement, traduisant un arbitrage entre une qualité de vie espérée, des ressources accessibles et un contexte territorial*.

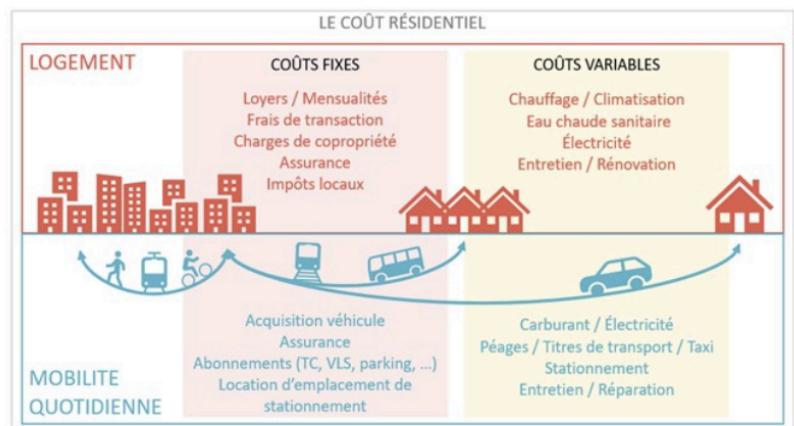


Figure 1 : Représentation schématique du coût résidentiel. Production de Maria Besselièvre.

Ce choix procède d'une **négociation entre contraintes et aspirations** : accessibilité financière, cadre de vie, proximité de l'emploi et qualité du logement, l'éloignement géographique, l'auto-construction, ou la rénovation.

Mais, ces arbitrages reposent souvent sur une **sous-estimation des coûts induits**, notamment de mobilité (cf Maresca et Mercurio 2014).

Le choix résidentiel est également un processus où interviennent des tiers dont des professionnels privés mais qui ont un rôle ambigu.

2. Quels sont les principaux résultats ?

- 1) Limite des approches sectorielles pour répondre à 3 enjeux contemporains : l'étalement urbain, la précarité énergétique et le changement climatique. Le coût résidentiel semble donc pertinent pour montrer les différentes dimensions du choix résidentiel.
- 2) Coordination d'acteurs publics et privés :
 - L'étude de terrain menée dans la vallée du Grésivaudan montre que le **rôle des professionnels privés** est central mais ambigu. Les agents immobiliers, banquiers, promoteurs et courtiers accompagnent le ménage dans son choix résidentiel, mais leurs logiques internes

reposent sur des **intérêts économiques propres**. L'agent immobilier est pris dans une tension entre fonction de conseil et objectif de vente ; le banquier évalue la solvabilité sans intégrer le coût global de mobilité ; le promoteur cherche la rentabilité foncière. Aucun de ces acteurs ne mesure réellement le coût résidentiel complet, car leurs outils et leurs cadres normatifs ne l'exigent pas.

→ Parallèlement, les **pouvoirs publics** interviennent peu à ce stade micro décisionnel, bien qu'ils disposent de leviers structurants (urbanisme, transport, aides au logement). Cette **fragmentation institutionnelle** entretient la déconnexion entre politiques publiques et réalités vécues par les ménages, tandis que la numérisation des transactions renforce encore cette distance : les plateformes immobilières multiplient les données, mais les trient selon des critères techniques (surface, pièces, prix) sans contextualiser territorialement les coûts induits.

À travers les entretiens, Besselièvre constate des **enchaînements causaux récurrents** : contrainte de mobilité ou de logement → arbitrage rapide → sous-estimation des coûts secondaires → fragilisation économique. Exemples : Anna, auto-constructrice, voit son projet s'alourdir financièrement à cause de travaux imprévus et d'une perte de revenu temporaire ; Sophie, en cherchant un logement abordable plus éloigné, augmente fortement ses dépenses de transport ; d'autres ménages renoncent à déménager faute de pouvoir assumer les frais de mobilité.

=> Ces situations montrent que la vulnérabilité résulte moins d'un mauvais choix que d'un **enchaînement structurel de décisions rationnelles dans un contexte contraint**. L'effet de temporalité joue ici un rôle crucial : certains coûts (rénovation, carburant, impôts) apparaissent différés, ce qui retarde la prise de conscience du déséquilibre budgétaire. La conséquence est une **invisibilisation des fragilités intermédiaires**, ni captées par les dispositifs d'aide au logement, ni par les politiques de mobilité.

Face à ce constat, le mémoire défend la nécessité d'une **transversalité accrue entre secteurs**.

3. Quelle contribution aux débats politiques et théoriques ?

L'auteure propose plusieurs leviers d'action concrets :

- Identification de portails web de référence pour informer les ménages ;
- Instaurer des **formations initiales ou continues** abordant la notion de coût résidentiel dans les métiers de l'immobilier

- développer des **outils d'évaluation du coût résidentiel** utilisables par les professionnels accompagnant les ménages lors de leur choix résidentiel ;voire rendre obligatoire un **diagnostic de coût résidentiel** lors des transactions
- La constitution d'instance de dialogues entre le monde de l'immobilier et celui de la mobilité.

Ces dispositifs visent à **corriger l'asymétrie d'information et à introduire la dimension territoriale** dans le calcul du budget résidentiel.

Politiquement, cette approche ouvre la voie à de nouvelles formes d'intervention publique : politiques d'aménagement tenant compte des coûts cachés, aides ciblées selon le profil territorial des ménages, ou encore élaboration d'indicateurs d'accessibilité résidentielle.

Éléments utiles pour notre sujet :

- Méthode d'enquête :
 - Étude circonscrite à la vallée du Grésivaudan (Isère) : zone périurbaine montagnaise sous forte pression foncière
 - entretiens semi-directifs : 6 personnes en mobilité résidentielle / 10 professionnels (4 agents immobiliers, 3 banquiers, 1 courtier, 2 promoteurs)
 - Observation de 4 échanges entre des particuliers et des professionnels lors des Rencontres de l'Immobilier du Grésivaudan (5-7 avril 2019)
- Le mémoire met en lumière la notion de coût résidentiel, qui relie le logement, la mobilité et l'énergie. Il montre que ce sont les dépenses cumulées liées à un lieu de vie (loyer, transport, énergie) qui déterminent la soutenabilité d'un mode de vie, et non un poste de dépense isolé.
- Les acteurs privés du logement (agents, banquiers, promoteurs) jouent un rôle central mais partiel dans ces décisions. Leur accompagnement reste souvent déconnecté des enjeux de mobilité et d'énergie, ce qui limite la prise en compte du coût résidentiel global.
- Le travail plaide pour une approche transversale et territoriale des politiques de logement, intégrant transport, emploi et cadre de vie.

Citations :

- "le coût résidentiel. On peut le définir comme l'ensemble des dépenses supportées en raison d'un choix résidentiel. Plus concrètement, elle consiste à « cumuler le coût du logement, charges comprises, et le coût de la mobilité en fonction du type de commune de résidence » (Maresca et Dujin 2013:1)"

- “choix résidentiel. On peut le définir comme le positionnement d’un ménage sur une des offres disponibles sur le marché du logement, traduisant un arbitrage entre une qualité de vie espérée, des ressources accessibles et un contexte territorial.”
- “Le choix résidentiel apparaît comme une décision complexe qui n’est pas entièrement libre. C’est un processus lors duquel les acteurs publics interviennent finalement peu au profit de professionnels privés aux intérêts propres et peu armés pour discuter avec les ménages de leur coût résidentiel.”
- “Discuter des leviers d’action permettant de mieux intégrer l’évaluation du coût résidentiel dans la construction du projet résidentiel des ménages amène à considérer ce processus clef comme pouvant faire l’objet de politiques publiques.”

LE PIFRE Anthony

DÉFINITIONS BASSIN DE VIE ET BASSIN D'EMPLOI

Bassin de vie :

Un bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. Le bassin de vie s'ordonne autour d'un « pôle de services (...) disposant d'au moins 18 équipements sur les 35 de la gamme intermédiaire, avec au moins un équipement par sous-domaine ». La méthodologie est la suivante. Les équipements sont classés en trois gammes : proximité / intermédiaire / supérieure. En voici quelques exemples pour chaque gamme :

- **Proximité** : poste, pharmacie, coiffeur, infirmière, kinésithérapeute, boulodrome...
- **Intermédiaire** : gendarmerie, supermarché, vétérinaire, école de conduite, station-service, collège, laboratoire d'analyse...
- **Supérieure** : poissonnerie, lycée, urgences, gynécologue, gare, cinéma, musée...

Source : [Base des bassins de vie 2022 | Insee](#)

Bassin d'emploi :

Une zone d'emploi est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts.

Source : [Base des zones d'emploi 2020 | Insee](#)