décembre 2015

Pourquoi habiter ici, plutôt qu'ailleurs ?

enquête sur les choix résidentiels dans le Territoire de Belfort

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort

Contexte et objectif de l'étude 5

Les habitants des logements livrés entre 2009 et 2013 9

Les parcours résidentiels 11

Pourquoi habiter ici ? 14

L'appréciation du logement actuel par rapport au logement précédent 21

Conclusion 27

Bibliographie 28

Annexes 29

Contexte et objectif de l'étude

Choisir son lieu de vie est certainement un enjeu fondamental, tant au niveau des individus que de la société. Mais les aspects induits par ce fait à l'apparence simple, sont multiples et complexes. De nombreuses études, analyses menées à partir d'enquêtes, ont permis d'explorer les éléments qui conditionnent le choix résidentiel : les plus importants sont le lieu de travail et les contraintes budgétaires. Ainsi, ce qui pousse au départ est assez bien cerné.
En revanche, ce qui incite à rester ou à s'installer dans un lieu, ce qui fait hésiter à partir, ou encore le laps de temps nécessaire pour se décider à déménager, sont des éléments moins connus. Le choix d'un lieu résidentiel relève souvent d'une gymnastique compliquée entre l'offre urbaine (les types de logements, les infrastructures) et le cycle de vie (les choix et les décisions varient avec l'âge, le statut familial et la condition sociale). Certains individus sont même confrontés à une «absence de choix» tellement leurs moyens financiers sont faibles.

Aussi, dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat de l'Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, la question des choix de résidentialisation a été appréhendée sous forme d'enquête auprès des habitants de programmes récents significatifs (cinq logements et plus). L'étude permet d'éclairer l'impact des nouveaux programmes, les objectifs étant de :
- mieux connaître le profil des habitants de ces programmes,
- appréhender leurs parcours résidentiels et leurs projets futurs,
- comprendre leurs choix/motivations à résider ici,
- mesurer leurs satisfactions dans leur nouveau logement (par rapport au logement précédent).

Cette étude doit permettre aux professionnels de l'habitat et/ou aux pouvoirs publics de répondre aux besoins et aux attentes des ménages en déterminant les formes d'habitat les mieux adaptées à la demande.

La méthode

Depuis 2004, l'Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort recense toutes les créations d'opérations immobilières ou foncières de 5 logements ou plus, mais aucune donnée statistique relative aux habitants de ces opérations n'existe (sauf l'occupation du parc social). L'enjeu est donc de créer à la fois des données quantitatives mais aussi qualitatives.
Grâce à un partenariat avec l'IUT de Belfort-Montbéliard qui avait pour objet de mobiliser une équipe d'étudiants enquêteurs, il a été possible d'interroger les habitants de ces opérations sur le Territoire de Belfort.
Ce sont les habitants ayant intégré ces programmes entre 2009 et 2013 qui ont été interrogés (des logements mis sur le marché qui ont 5 ans et moins lors de la distribution du questionnaire), soit près de 2500 ménages.
Les étudiants de l'IUT Belfort-Montbéliard ont eu pour mission de déposer un questionnaire[1] établi par l'Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort auprès de ces 2500 foyers théoriques recensés.

Le questionnaire

Le périmètre d'étude défini, il s'agit d'élaborer le questionnaire pour comprendre le choix de résidentialisation des habitants (pourquoi ont-ils décidé de vivre ici plutôt qu'ailleurs) et pour connaître le degré de satisfaction dans leur logement actuel par rapport au précédent. Pour créer des données statistiques et faciliter l'exploitation des résultats, mais aussi optimiser les temps de réponses pour les enquêtés, les modalités de réponses ont été fermées au maximum.

Le questionnaire compte 31 questions qui portent sur :

- le statut des habitants du foyer,
- le logement actuel,
- le logement précédent,
- l'appréciation du logement actuel/précédent,
- le prochain logement.

Le temps de réponse pour le questionnaire s'élevait à une quinzaine de minutes.

[1] Cf. Annexe 1

Le déroulé de l'enquête

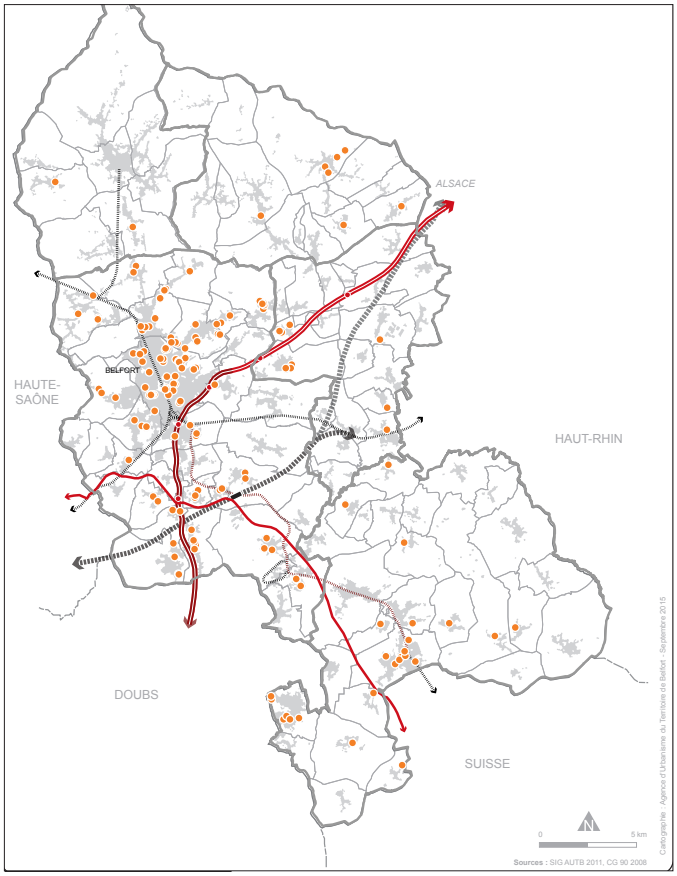
Entre le 15 janvier et le 20 février 2015, les enquêteurs se sont rendus à plus de 150 adresses (36 à Belfort, soit 846 logements, et 116 dans le reste du Territoire de Belfort, soit 1597 logements).

« *La réalité du terrain indique que toutes les opérations immobilières ou foncières ne sont pas complètement achevées ou livrées. En effet, notre équipe a pu constater que pour certains lotissements, il reste encore des terrains non construits et d'autres en cours de construction. En plus de ces mêmes constats observés sur certaines opérations immobilières, il a été également noté que pour d'autres opérations immobilières livrées ou achevées, le nombre de logements réels est inférieur à la donnée indicative annoncée pour l'opération.*

Au total, au lieu de 2 500 ménages à enquêter, notre équipe en a enquêté exactement 1 930 pour un retour total de 306 répondants ».
Extrait du mémoire d'achèvement de l'IUT Belfort-Montbéliard.

Le recueil des données s'est fait essentiellement par voie postale, et afin d'obtenir un maximum de réponses, il a été décidé de joindre une enveloppe T, et de promettre un cadeau[1] pour les 100 premières réponses.
Les ménages enquêtés avaient également la possibilité de répondre au questionnaire directement en ligne mais seulement 1 répondant sur 6 a utilisé cette deuxième possibilité. La quasi-totalité des réponses nous sont parvenues par voie postale.

Localisation des opérations enquêtées, livrées entre 2009 et 2013



[1] Cf. Annexe 2

Remarques

Il s'agit de données déclaratives, il n'y a bien évidemment aucun contrôle de la véracité des propos…

Aussi, la variable qui concerne les tranches de revenus ne renseigne pas tellement sur le niveau de vie des ménages (il n'y a pas de connaissance sur les aides familiales, les charges... qui ne sont pas comptées ou retranchées dans les revenus).

Il s'agit d'une démarche exploratoire, avec une approche statistique assez poussée pour prévenir au maximum les interprétations empiriques.

De plus, la notion de personne de référence n'a pas été retenue, il n'est donc pas possible de comparer certaines données avec celles du recensement de 2012.

Remerciements

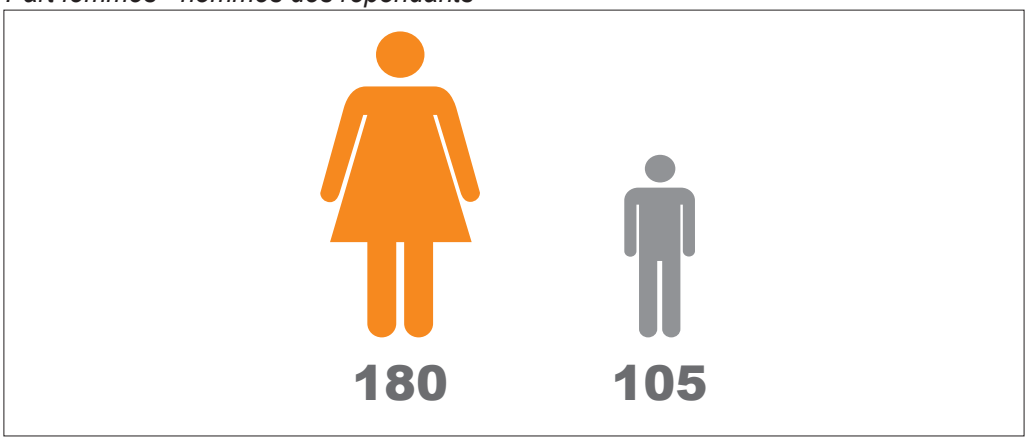
Nous remercions chaleureusement tous les habitants qui ont pris le temps de répondre à cette enquête.

Nous saluons également la collaboration de l'IUT Belfort - Montbéliard, en particulier M. Igor Agbossou, Maître de Conférence au Département Carrières Sociales option Gestion Urbaine, qui a coordonné les sorties sur le terrain. Un grand merci à ses étudiants qui ont sillonné le Territoire de Belfort pour déposer et saisir l'ensemble des questionnaires.

Les habitants des logements livrés entre 2009 et 2013

Sur 306 répondants, ce sont 289 ménages qui ont été retenus pour l'étude (les 17 autres questionnaires étant très incomplets), ce qui représente un taux de réponses de 15%. Les ménages enquêtés sont composés de 691 individus, soit une taille moyenne des ménages qui s'élève à 2,4 personnes.
Un seul membre du ménage répondait au questionnaire. Une majorité de femmes a répondu, soit 180, contre 105 hommes. Quatre répondants n'ont pas renseigné leur genre.

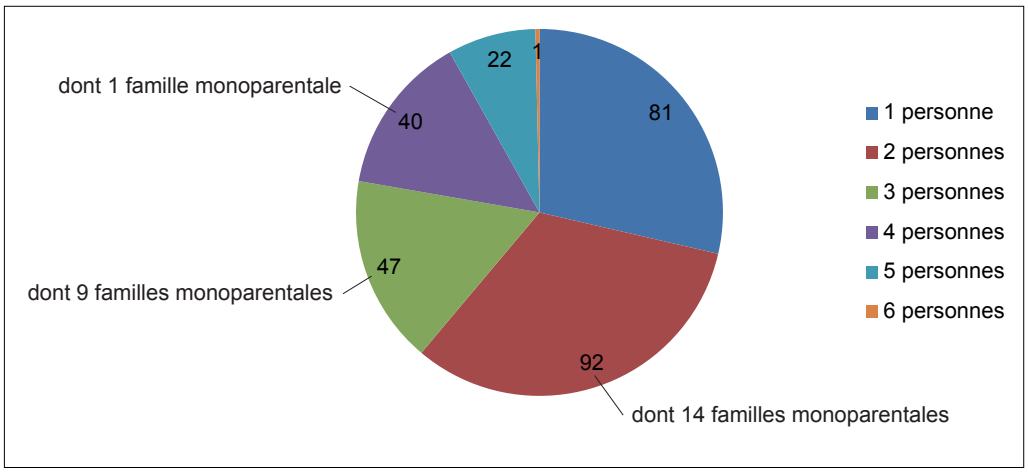
Part femmes - hommes des répondants



Source : Enquête «j'habite ici» , AUTB / IUT, 2015

Près d'un tiers des répondants sont des ménages composés d'une personne, l'âge moyen étant de 44 ans, le plus jeune ayant 19 ans et le plus âgé 85 ans.
Un deuxième tiers est composé de ménages de 2 personnes, dont 14 familles monoparentales. Les 78 ménages restant sont des couples sans enfant(s). L'âge moyen est de 44 ans également, 25 ans pour le plus jeune et 88 ans pour le plus âgé.
Le dernier tiers est composé de ménages avec enfants dont 10 familles monoparentales. L'âge moyen est un peu plus bas, soit 38 ans, le plus jeune ayant 25 ans et le plus âgé, 59 ans.

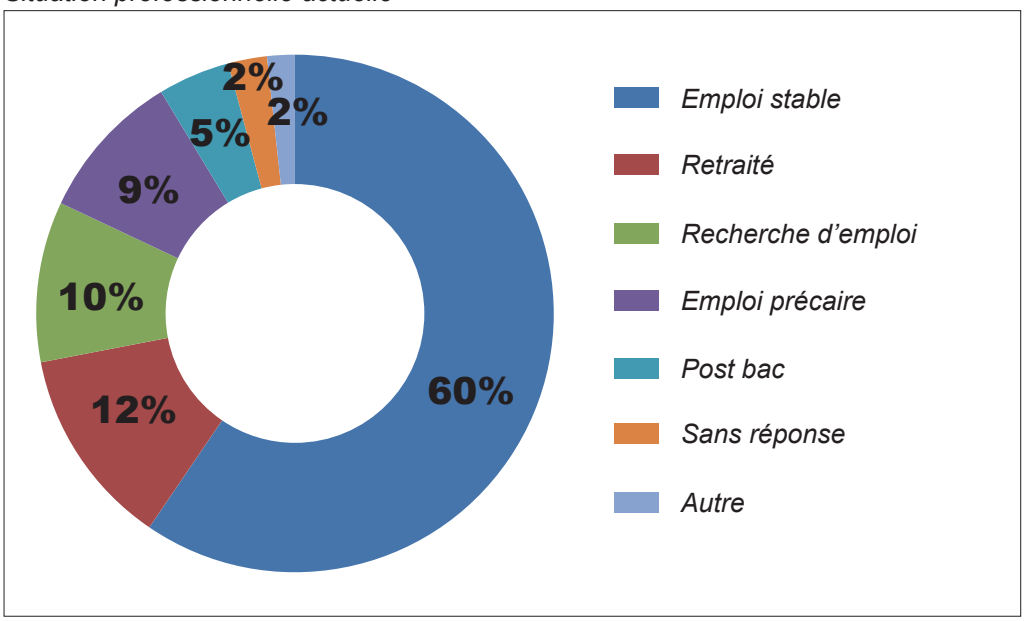
Répartition par nombre de personnes composant le ménage



Source : Enquête «j'habite ici» , AUTB / IUT, 2015

Les 2/3 des répondants déclarent exercer une activité professionnelle.

Situation professionnelle actuelle

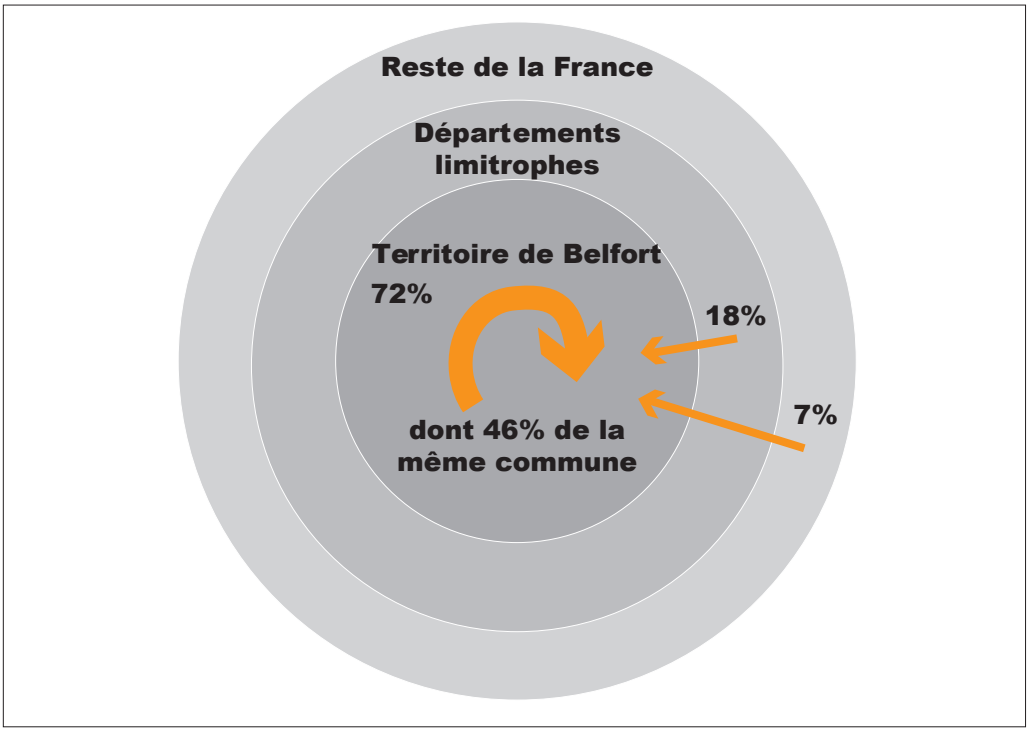


Source : Enquête «j'habite ici», AUTB / IUT, 2015

En exploitant la commune d'origine des habitants, il s'avère que plus des deux tiers des personnes ayant emménagé dans les opérations significatives entre 2009 et 2013 étaient déjà originaires du Territoire de Belfort (soit 208 ménages) ; et près de la moitié habitait déjà la même commune… même commune qui s'avère être Belfort.

Un quart des répondants sont issus d'une commune située hors du Territoire de Belfort, soit 72 ménages.Enfin, 8 ménages n'ont pas indiqué leur commune d'origine.

Origine des ménages enquêtés



Source : Enquête «j'habite ici», AUTB / IUT, 2015

Les parcours résidentiels

Changer de logement en fonction de l'évolution des besoins au bon moment et pour le bon endroit est l'objet même d'un parcours résidentiel.
En matière de logement, la plupart des ménages passent par plusieurs étapes classiques au fil de leur vie. C'est notamment le cas du statut d'occupation : locataires au début, propriétaires ensuite, pour une partie d'entre eux. Les « enquêtes logement » de l'Insee permettent de retracer ces parcours en suivant plusieurs générations au fil du temps.

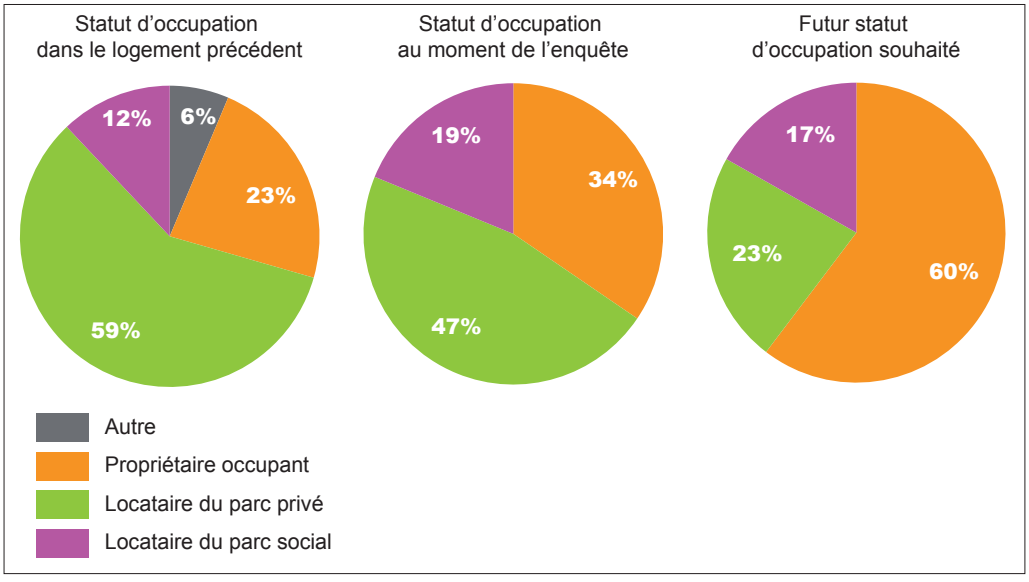
Mais tous les ménages ne suivent pas le même parcours résidentiel. Dès le départ tout le monde ne commence pas sa vie résidentielle de la même manière... Aussi, les parcours résidentiels sont difficiles à modéliser ou même à généraliser. Beaucoup de paramètres entrent en compte :

- le départ du domicile parental
- l'entrée sur le marché du travail
- la présence des enfants, les séparations
- la retraite...

Autant d'éléments qui peuvent modifier ou contraindre les choix des ménages en matière de résidentialisation.

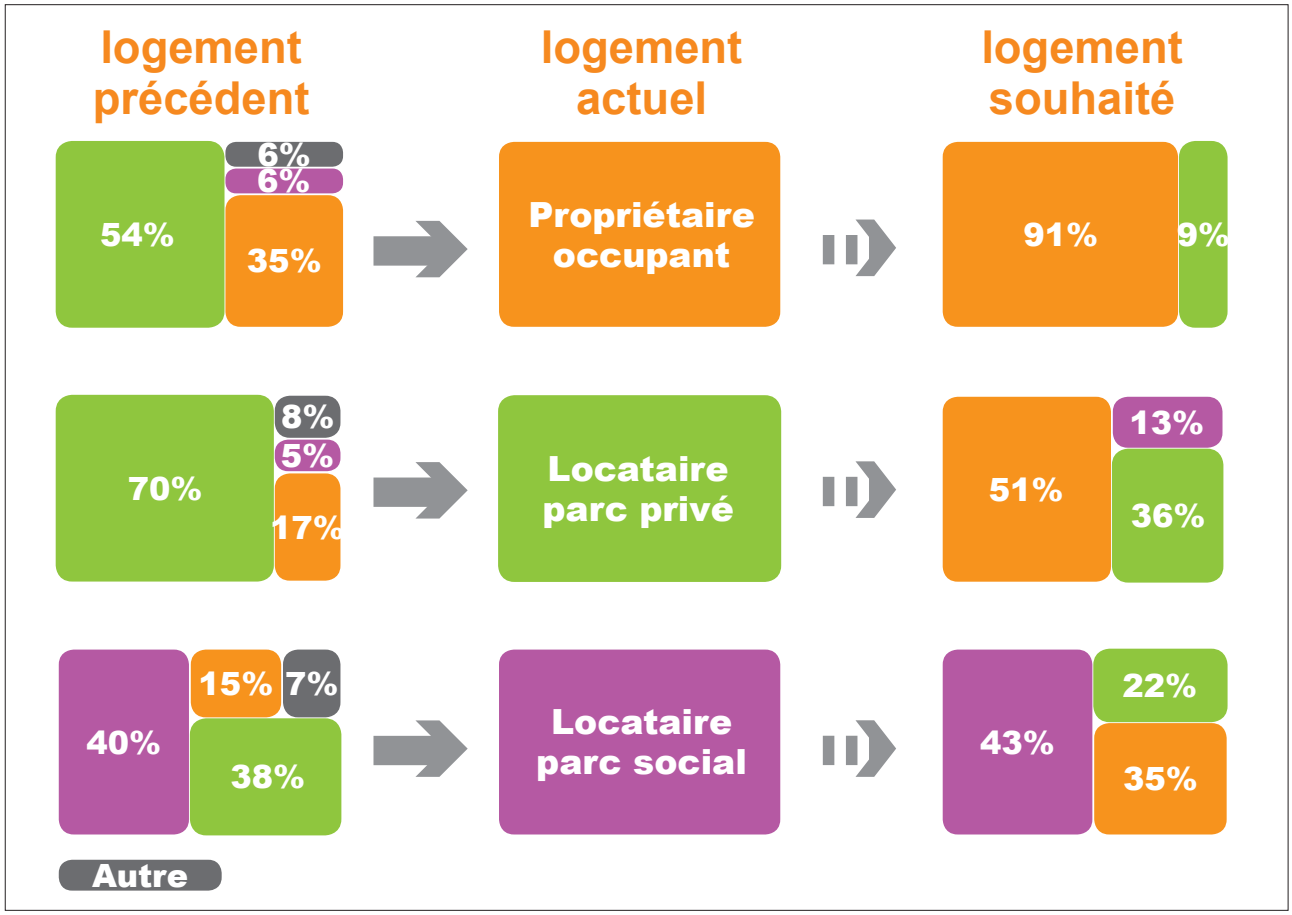
Le questionnaire est conçu de manière à obtenir des informations sur le logement actuel mais aussi sur le logement précédent. Une dernière question porte même sur les souhaits concernant le futur logement. Aussi, pour chaque ménage le parcours résidentiel a pu être retracé. Même à l'échelle de notre échantillon, quelques grandes tendances générales ont été révélées :

Répartition de la population enquêtée par statut d'occupation



Source : Enquête «j'habite ici», AUTB / IUT, 2015

Les parcours résidentiels par statut d'occupation



Source : Enquête «j'habite ici» , AUTB / IUT, 2015

- **Avant d'accéder à la propriété, on occupe un logement locatif.**
En ce qui concerne notre échantillon, plus de la moitié des propriétaires occupants (54%) sont issus du parc locatif privé.

- **Être actuellement propriétaire occupant, c'est souhaiter le rester.**
Ce souhait est exprimé par 91% des personnes qui sont propriétaires de leur logement actuel.

- **Accéder à la propriété demeure une priorité.**
Cette tendance est partagée par un peu plus de la moitié des personnes issues du parc locatif privé (51 %), mais seulement par un tiers des répondants issus du parc locatif social (35%). Ce phénomène fait écho avec la théorie de la dissonance : on exprime l'envie de quitter un endroit que si l'on peut envisager matériellement un départ. Si l'on suit cette théorie, les locataires sociaux de notre échantillon ne pensent pas avoir les capacités financières adéquates pour accéder à la propriété, et donc ne se projettent pas propriétaires.

Quelques comportements plus récents, depuis une dizaine d'année, sont également identifiables :

- **Un retour dans le parc locatif après avoir été propriétaire.**
Ce qui peut traduire une fragilisation des ménages (perte de l'emploi, séparation...).

- **Un glissement du parc locatif privé vers le parc locatif social.**
Le passage du logement locatif privé vers le logement locatif public (soit 38%) témoigne aussi, probablement, de la tendance à la fragilisation financière des ménages.

Enfin, concernant le logement souhaité, il y a un intérêt prononcé pour la maison individuelle. Elle constitue toujours le bien désiré par une large majorité des ménages ayant répondu à l'enquête. 136 ménages souhaitent une maison individuelle en lotissement. En ajoutant les habitants qui ont exprimé le souhait d'habiter une maison en cœur de village, les ménages qui plébiscitent la maison individuelle s'élèvent alors à 249 ménages... et de préférence en secteur périurbain.

Pourquoi habiter ici ?

Le contexte décisionnel

Pour comprendre le contexte en lien avec le processus de choix et de décisions en matière de mobilité(s) résidentielle(s), celui-ci peut-être découpé en trois phases[1] :

- La première consiste en une évaluation impliquant tous les aspects cognitifs, les représentations et les perceptions mais aussi les affects des individus.
- La deuxième phase est plus active et concerne les préférences, les choix à proprement parler.
- La troisième phase comprend l'action, la réalisation d'un déménagement par exemple et l'installation dans un lieu résidentiel.

Le territoire apparaît alors seul en sortie du processus de choix et décisions, mais recouvre des dimensions multiples : il s'agit de l'espace collectif construit et qui intègre les notions de politiques d'aménagement, de gestion et d'appropriation des lieux, d'espaces publics et privés.

Pour résumer, nous avons d'un côté l'espace tel qu'il est vécu et ressenti par les individus, et de l'autre le territoire, plus matériel, qui renvoie à l'échelle du collectif. Entre ces deux segments, les interactions sont permanentes, et donc difficiles à cerner puisque propres à chacun.

Le point de vue de notre échantillon

Pour quelles raisons est-ce ce logement qui a été choisi ? Qu'est-ce qui a entraîné le basculement pour ce nouveau domicile ?
Différents items qui traduisent des raisons probables pour le choix de ce logement ont été proposés (Annexe 1 - Question B8). Chacun des participants à l'enquête répondait par oui, non ou « incertain ».

[1] Extrait du livre : FRANKHAUSER Pierre et ANSEL Dominique. La décision d'habiter ici ou ailleurs. Collection Villes. Economica - Anthropos

Les raisons du choix du logement

Source : Enquête «j'habite ici», AUTB / IUT, 2015

Ce sont clairement les caractéristiques du logement (taille, équipement, vue...) et l'aspect du bâtiment qui ont influencé le choix du logement de notre échantillon. La forme de l'habitat est décisive dans la décision d'habiter «ici». Ce critère est confirmé par les éléments énoncés en deuxième et troisième position à savoir la taille du logement, l'aspect extérieur de celui-ci... Le prix est également un paramètre incontournable dans le choix du logement.
Après les caractéristiques que propose le logement, c'est l'environnement proche, la situation du logement qui sont pris en compte dans le choix de résidentialisation (recherche de la proximité du centre-ville, des commerces...)
En revanche les personnes interrogées ne semblent pas avoir pris en considération les impôts locaux, le coût du carburant (les frais que la mobilité engendre), le haut débit... Ces paramètres sont toutefois intégrés ou du moins pris en compte par les opérateurs des programmes immobiliers... Mais pour notre échantillon ces items ne ressortent pas spécifiquement. Les ménages qui ont bien voulu remplir le questionnaire ne tiennent pas compte des « raisons invisibles » ou « non évidentes » au premier regard dans le choix d'un logement. C'est une fois installé dans le logement que l'on s'aperçoit de l'équipement et de l'efficacité de ce dernier, ou bien tout simplement des manques.

«Bien-sûr que l'accès au haut-débit et la proximité des transports en commun sont importants pour la commercialisation des programmes...»
M. Henri HOUOT-SOUDAIN
Reecht immobilier

Aussi, pour affiner les réponses, et espérer révéler une différence de comportement entre les profils enquêtés (sociologiques et juridiques), une méthode statistique est appliquée : le test du Khi-2 (annexe 3). Il s'agit de montrer les différences entre les effectifs réels que l'on observe dans l'enquête et les effectifs théoriques que l'on aurait dû obtenir s'il n'y avait aucune relation entre les variables. Nous avons choisi de garder un intervalle de confiance de 95%. C'est à dire qu'il y a seulement 5% de risque que l'interprétation des relations entre les variables ne soit pas bonne.

Toutes les variables ne sont pas significatives, elles n'ont pas toutes de relations... Aussi, seules les variables dont la relation a été validée par le test statistique sont exposées ci-après.
Les caractéristiques du logement sont, pour notre échantillon, les principales motivations dans le choix d'habiter «ici». C'est ce que fait ressortir un premier tri à plat.
Mais après l'application du test statistique, certaines modalités sont plus influentes que d'autres, et les raisons du choix du logement diffèrent selon trois facteurs principaux :

- Le statut d'occupation
- La taille du ménage
- Le secteur géographique d'origine

En fonction du statut d'occupation

La raison du choix du logement (en % de OUI)[1]

	Animation, voisinage	Caractéristiques du logement	Proximité Commerces services	Coût du carburant	Equipement logement	Familiales	Raison financières	Prix	Proximité campagne
Locataire	10,43	76,80	37,40	11,30	40,68	52,80	25,64	47,11	26,89
Locataire social / HLM	2,27	74,00	39,13	4,55	21,28	46,00	57,14	75,00	31,11
Propriétaire	20,45	91,58	60,92	9,20	50,56	32,18	35,23	47,67	70,00
Ensemble	12,55	81,48	45,70	9,35	40,55	44,66	35,04	52,55	42,91

Source : Enquête «j'habite ici», AUTB / IUT, 2015
Traitements : AUTB - après test du Khi-2 significatif

Les logements occupés par des locataires ont été choisis principalement pour des raisons familiales (séparation, agrandissement de la famille...). Un des paramètres qui a été pris en compte également par les locataires est le coût du carburant, élément qui n'avait pas été révélé par le simple tri à plat.
Sans trop de surprise, pour le locataire social ce sont essentiellement les prix du loyer et les raisons financières qui ont pesé dans la décision d'habiter le logement actuel.
Les propriétaires, quant à eux, tiennent davantage compte des caractéristiques du logement, de ses fonctionnalités et de son équipement. En plus des caractéristiques directes du logement, le propriétaire s'attache d'avantage à la situation, à l'environnement voisin comme la proximité des services et des

[1] *Le tableau se lit en colonne, il faut toujours rapporter le taux à l'ensemble*

commerces, la proximité de la campagne mais aussi le voisinage et l'animation du quartier.

La raison d'un possible départ du logement actuel (en % de OUI)

	Insécurité
Locataire	18,97
Locataire social / HLM	15,22
Propriétaire	33,75
Ensemble	23,14

Source : Enquête «j'habite ici», AUTB / IUT, 2015
Traitements : AUTB - après test du Khi-2 significatif

À la question : « pourquoi quitteriez-vous votre logement actuel ? » la seule raison significative qui ressort est l'insécurité, et ceci plutôt pour les propriétaires.

En fonction de la taille du ménage

La raison du choix du logement (en % de OUI)

	Cout du carburant	Proximité du périscolaire	Proximité des équipements scolaires	Extérieur	Familiales	Proximité centre ville
1 personne	17,65	1,54	9,091	47,30	32,39	63,51
2 personnes	8,75	7,59	17,073	72,41	43,68	52,27
3 personnes	0,00	19,05	50	68,89	68,09	64,44
4 personnes ou +	6,78	32,20	53,44	62,71	40,68	28,81
Ensemble	9,27	13,88	29,2	62,64	44,32	52,26

Source : Enquête «j'habite ici», AUTB / IUT, 2015
Traitements : AUTB - après test du Khi-2 significatif

La taille des ménages est également une modalité significative. Lorsqu'on est seul, le coût du carburant semble important pour choisir un logement, et par incidence la situation de ce nouveau logement : à proximité du centre-ville. Plus on est proche du centre-ville, moins l'on est contraint à se déplacer en voiture.
L'aspect extérieur est également un critère important, surtout pour les ménages composés de 2 à 3 personnes. Et pour les ménages avec enfants, c'est la proximité des équipements scolaires et périscolaires, mais aussi le rapprochement du centre ville qui justifie le choix du logement présent.

La raison du départ du logement actuel

	Famille	Manque de transport en commun	Raison professionnelle
1 personne	42,03	3,03	48,57
2 personnes	44,58	12,66	32,91
3 personnes	66,67	11,63	52,27
4 personnes ou +	40,00	19,30	47,37
Ensemble	46,83	11,43	44,00

Source : Enquête «j'habite ici», AUTB / IUT, 2015
Traitements : AUTB - après test du Khi-2 significatif

Trois modalités ressortent dans la décision hypothétique de quitter le logement : la famille, le manque de transport en commun, et enfin les raisons professionnelles, avec plus ou moins d'importance selon les ménages considérés.
Mais les raisons professionnelles sont une raison pour quitter le logement, quelle que soit la taille du ménage, avec une moindre importance pour les ménages composés de 2 personnes.

En fonction du secteur géographique d'origine

Cette modalité conforte l'idée que l'on vient s'installer à Belfort ou dans le Territoire pour des raisons professionnelles, en relation avec les groupes internationnaux présents sur le Territoire de Belfort, comme GE Energy ou Alsthom.

La raison du choix du logement actuel en fonction de l'origine précédente

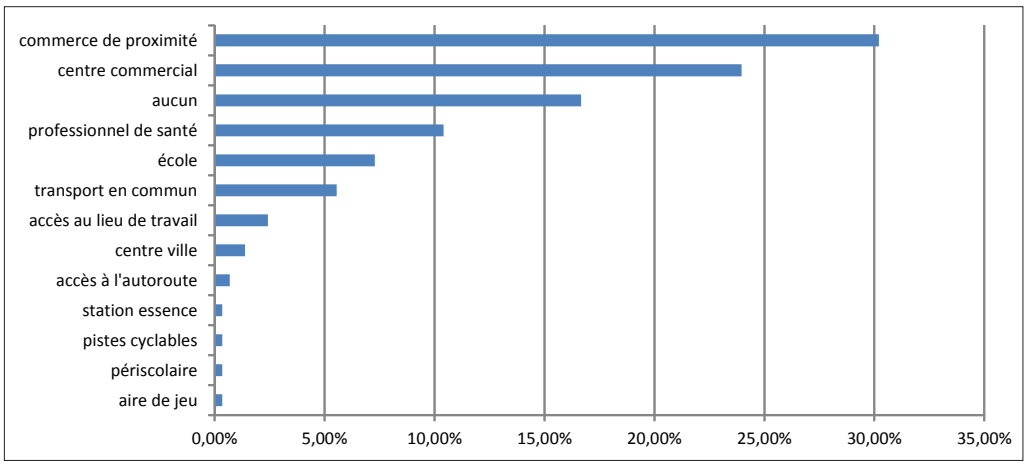
	Raison professionnelle
Belfort	15,56
CAB hors Belfort	24,00
Hors Territoire de Belfort	61,54
Territoire de Belfort hors CAB	32,35
Ensemble	32,22

Source : Enquête «j'habite ici», AUTB / IUT, 2015
Traitements : AUTB - après test du Khi-2 significatif

La raison professionnelle est la seule variable significative si l'on considère la commune d'origine des habitants. C'est cette raison qui a fait déménager 32% des ménages et plus particulièrement ceux qui habitaient hors du Territoire de Belfort (62%).

En fonction du niveau d'équipement

L'équipement le plus indispensable à côté du logement actuel



Source : Enquête «j'habite ici», AUTB / IUT, 2015

À la question « quel est l'équipement, le service le plus indispensable à côté de chez vous ? », ce sont bien les commerces de proximité et les centre commerciaux qui arrivent en tête à 50%.
Viennent ensuite les professionnels de santé, l'école et les transports en commun. Ces réponses sont à mettre évidemment en regard avec la période du cycle de vie à laquelle les répondants se situent. Une personne plus âgée sera attentive aux professionnels de santé qui sont à proximité de son logement (Exemple : le pôle de santé pluridisciplinaire des Résidences était un des critères retenu par certains ménages pour occuper les logements proposés en accession à l'espace Baudin).

L'appréciation du logement actuel par rapport au logement précédent

En quoi les habitants des programmes livrés entre 2009 et 2013 ont ils gagné en satisfaction et en quoi ont-ils perdu en bien être dans leur nouveau logement ? Pour mesurer les différences d'appréciation, la méthode statistique utilisée est l'Analyse en Composante Principale. Cette méthode consiste à résumer l'information contenue dans la vingtaine de variables exprimant la satisfaction en quatre axes, qui formulent quatre idées principales.

Axe 1 : Le périurbain (31,4% de l'information expliquée)
Le premier axe est composé des variables qui expriment une satisfaction tournée vers l'extérieur : le calme, la beauté du paysage, l'aspect du logement, la nature. Ces gains sont accompagnés d'appréciations plus pragmatiques exprimant un meilleur confort comme le stationnement, la sécurité, la taille du logement. Ces habitants semblent avoir acquis une sorte de quiétude avec les avantages de la vie moderne. Cet axe peut-être traduit par la notion de péri-urbain.

Axe 2 : La ville (12,6% de l'information expliquée)
Le deuxième axe présente la ville par ses atouts : des services plus proches, un profit dans l'usage des transports en commun, l'internet haut débit, une facilité d'accès au lieu de travail ou à l'établissement scolaire. Une mise en avant d'atouts accompagnés de perte de satisfaction avec l'absence de paysage, de vue et de calme dans ce nouveau logement… Quand on gagne la ville, on perd la tranquillité, la vue.

Axe 3 : Les dépenses contraintes (7,3% de l'information expliquée)
Le troisième axe est composé des variables qui expriment les dépenses contraintes : le loyer, les charges, les impôts locaux. Ces items sont en opposition avec ceux qui expriment l'animation, le voisinage. Estimer payer beaucoup de charges, de loyer, d'impôts locaux, semble influencer le voisinage, celui-ci paraît meilleur. En revanche, si le loyer ou les charges sont plus restreints, le voisinage semble s'altérer également.

Axe 4 : Le confort (5,4% de l'information expliquée)
Ce dernier axe oppose les variables qui expriment le confort du logement (les équipements, les réductions des dépenses énergétiques...) avec les variables qui traduisent les équipements publics. Cette quatrième idée pourrait traduire que son logement est perçu comme un cocon par rapport aux lieux publics qui doivent être partagé...

Ces 4 axes expliquent 57% de l'information, le reste est considéré comme du « bruit statistique ».

[1] Cf. Annexe 3

Après avoir identifié les quatre idées principales, il s'agit de classer les individus ayant un comportement similaire sur un ensemble de variables qui caractérisent l'appréciation du logement précédent avec celui occupé actuellement. Une deuxième méthode statistique est appliquée : la classification ascendante hiérarchique. Cette méthode est un moyen de maximiser la part variable entre les groupes et minimiser la part variable à l'intérieur des groupes. La portée des réponses individuelles est alors lissée par le groupe, ce qui permet de dégager des tendances. Ainsi, sans idées préconçues, ce sont 4 groupes qui se distinguent et se caractérisent à partir des axes identifiés. Ces caractéristiques peuvent ce résumer dans le tableau ci-après :

Caractéristiques des groupes à partir des axes identifiés

	Axe 1 : Le périurbain, plus proche la nature accompagné de confort	Axe 2 : La ville, des atouts accompagnés de moins de tranquilité	Axe 3 : Les dépenses contraintes	Axe 4 : Les équipements individuels plus important que ceux collectifs
groupe 1 : Plutôt satisfait en lien avec la ville		+	-	+
groupe 2 : Aucune satisfaction	--		+	
groupe 3 : Plutôt très satisfait en lien avec la nature	++	-		
groupe 4 : Très satisfait et ceci en tout point	+++	+++		--

Source : Enquête «j'habite ici», AUTB / IUT, 2015

Groupe 1 :
79 ménages comprenant 190 individus dont 53 enfants,

taille du ménage : 2,4 personnes.

âge moyen du répondant : 45 ans

revenu moyen déclaré : (en €/mois)
propriétaires : 3518 €
locataires : 2410 €
locataires sociaux : 1873 €

Le groupe 1 : Plutôt satisfait en lien avec la ville

Plutôt des propriétaires…
Le premier groupe est composé majoritairement de propriétaires qui l'étaient déjà avant de s'installer dans le logement actuel, et se distingue nettement par sa volonté de s'installer au centre-ville.

…proches du centre ville…
En changeant de logement, les ménages qui composent ce groupe ont gagné en environnement (un meilleur paysage, du calme, de la tranquilité). Mais ils ont également moins de frais énergétiques aujourd'hui, se sentent plus en sécurité et sont plus proches du centre-ville.

…avec un logement bien situé qui correspond aux attentes.
Concernant les caractéristiques du logement, la taille de celui-ci est presque identique, mais la qualité et la beauté du bâti est en adéquation avec

leurs aspirations. Dans leur logement actuel, les individus de ce groupe ont également obtenu des équipements supplémentaires (un garage ou une place de stationnement, un jardin ou un balcon...). La présence d'un équipement qui était absent dans le logement précédent apporte une meilleure appréciation du logement actuel. Ce groupe a également amélioré son voisinage, et s'est rapproché de l'accès aux transports en commun, qui facilite l'accès au lieu de travail ou au lieu de scolarité.

Le groupe 2 : Aucune satisfaction

Groupe 2 :
109 ménages comprenant 255 individus dont 80 enfants,

taille du ménage : 2,3 personnes.

âge moyen du répondant : 43 ans

revenu moyen déclaré : (en €/mois)
propriétaires : 3071 €
locataires : 2125 €
locataires sociaux : 1860 €

Plutôt des locataires privés et sociaux…
Ce deuxième groupe est composé principalement de ménages issus du locatif privé et social et qui avaient déjà ce statut dans le logement précédent, certains même étaient prioritaires. Le groupe conforte malheureusement la fragilité des ménages que l'on observe depuis quelques années.

…proches du centre-ville…
Le choix du logement proche du centre-ville a plutôt été effectué sous la contrainte. En effet, c'est en ville que se situent les logements les plus abordables.

…avec un logement qui ne correspond pas à leurs attentes…
Ce groupe ne révèle aucune satisfaction dans son nouveau logement. Les équipements que possédait le logement antérieur ne sont plus présents dans ce nouvel habitat. Outre la perte d'équipement, ces ménages voient la taille de leur logement réduite en termes de pièces et de surface (soit 2 à 3 pièces en moins, ce qui représente 20m^2 en moyenne de surface en moins). Cette perte de surface impacte directement l'espace de vie du groupe 2 qui semble subir alors davantage son changement de logement. Ces ménages ont en général perdu en qualité de vie avec une perte de satisfaction en voisinage et une difficulté de stationnement significativement exprimée.

Groupe 3 :
92 ménages comprenant 223 individus dont 62 enfants,

taille du ménage : 2,4 personnes.

âge moyen du répondant : 39 ans

revenu moyen déclaré : (en €/mois)
propriétaires : 3307 €
locataires : 2163 €
locataires sociaux : 1860 €

Le groupe 3 : Plutôt très satisfait en lien avec la nature

Des nouveaux propriétaires…
Le groupe est composé majoritairement de locataires qui deviennent propriétaires. Dans une moindre mesure, des locataires issus du parc privé et qui ont migré vers le parc social entrent également dans la composition de ce groupe (rappelons que le questionnaire est distribué dans des logements livrés entre 2009 et 2013, donc plutôt récents, ce qui peut expliquer une meilleure satisfaction dans un logement social neuf que dans un logement privé ancien).

…proches de la campagne…
Ce groupe exprime clairement la proximité de la campagne comme raison principale dans le choix de son logement. Ils recherchent davantage de calme et du paysage, de la vue, plutôt qu'une proximité avec la ville.

…avec un logement plus grand et plus performant…
En changeant de logement, ces ménages ont accédé à une plus grande surface d'habitation (plus 50m^2 en moyenne par rapport au logement précédent). L'équipement du logement est de niveau supérieur également, les logements actuels possèdent un balcon, un jardin ou une place de stationnement qui n'étaient pas présents précédemment. Les seuls points négatifs sont le manque de transports en commun et de l'internet haut débit.

Groupe 4 :
9 ménages comprenant 20 individus dont 4 enfants,

taille du ménage : 2,2 personnes.

âge moyen du répondant : 34 ans

revenu moyen déclaré : (en €/mois)
propriétaires : 4083 €
locataires : 1200 €

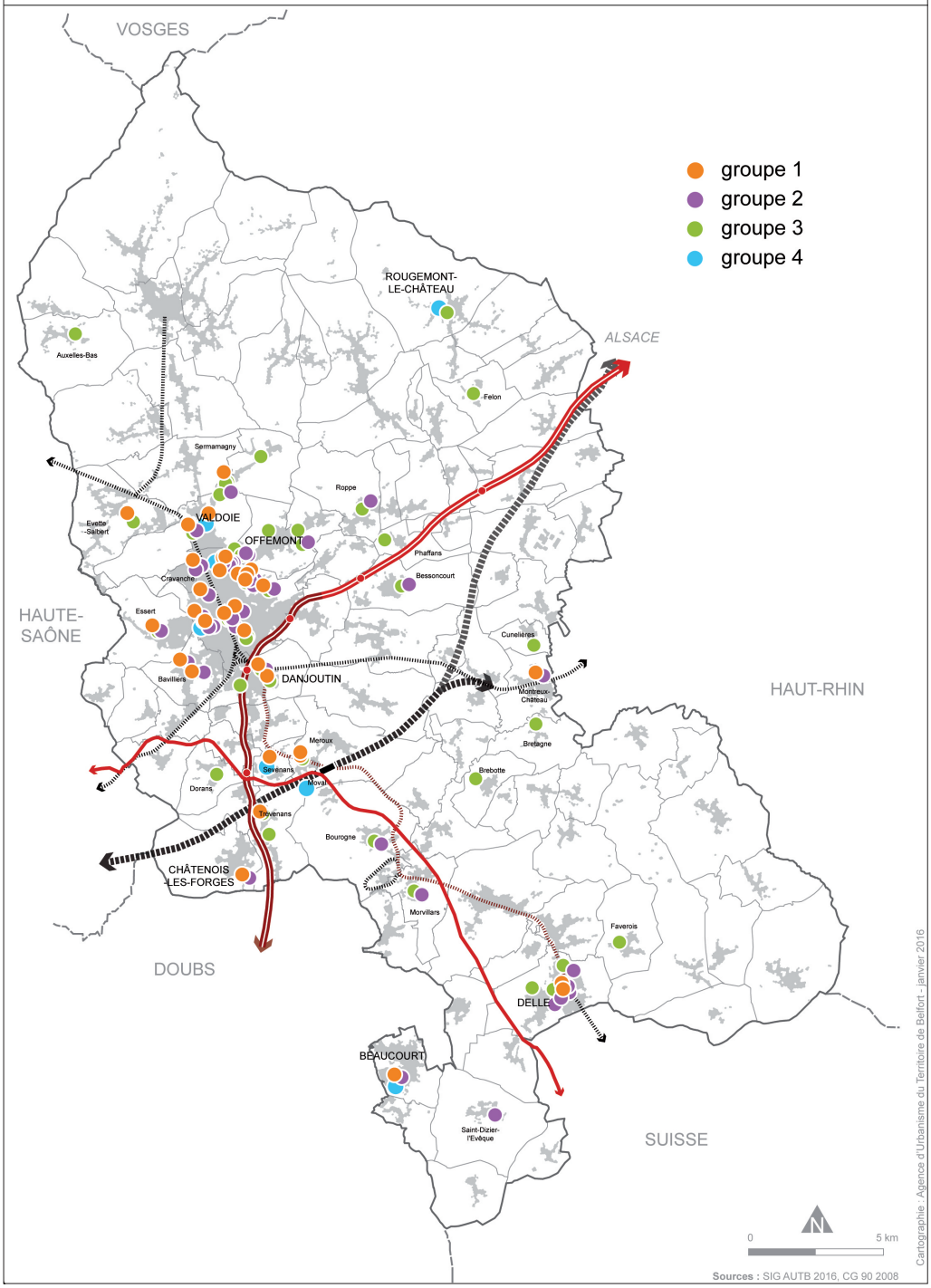
Le groupe 4 : Très satisfait en tout point

Ce groupe est composé de très peu de ménages, mais il est tellement particulier qu'il mérite d'être mentionné. Le profil de ce groupe est représenté par :
Des ménages plutôt jeunes, avec un niveau de vie plus élevé pour les propriétaires et proportionnellement moins d'enfants que dans les autres groupes.

En changeant de logement, ce groupe a un gain de satisfaction très élevé et presque total, ce sont de jeunes « primo-accédants » (ce qui peut expliquer leur enthousiasme) qui acquièrent :
- une meilleure vue/paysage
- une meilleure proximité avec la campagne
- une présence de services/commerces/transport en commun
- une amélioration dans la qualité du voisinage.

Ce groupe gagne également en surface de logement, soit près de 20m^2 en plus.

> **Repartition de la population enquetée par groupe**
Territoire de Belfort



En cohérence avec l'analyse statistique on retrouve le groupe 1 en milieu plutôt urbain et le groupe 3 plus dans le périurbain et le rural. Mais les personnes mécontentes qui composent le groupe 2 et celles satisfaites en tous points qui composent le groupe 4 ne montrent pas de spécificités quand à la situation géographique de leur logement... Dans un même programme, on peut retrouver des habitants qui appartiennent chacun à des groupes différents.

Conclusion

Les préférences mises en avant pour choisir un lieu résidentiel ne sont pas figées, elles se modifient au cours du cycle de vie. Les raisons d'un changement de logement sont des éléments qui ont fait l'objet de multiples recherches, nous l'avons vu précédemment : toutes les étapes du cycle de vie apparaîssent comme un changement potentiel.
Nous avons tenté de cerner, par résonnance, la demande et les attentes des habitants en s'attachant à comprendre pourquoi les habitants ont décidé de s'installer ici, et ce qu'ils apprécient dans leur logement actuel par rapport au précédent. Quelle est la forme (ou les formes) d'habitat qui répondrait le mieux aux attentes des habitants ?

«La demande et les attentes des habitants changent très vite... une fois que l'on a intégré les nouvelles attentes dans les programmes, ils veulent autre chose...»
Mme Martine COURSIMAULT
Responsable activité lotissement, Néolia

Cette étude a permis de donner des axes d'explications sur les choix de l'installation des ménages et les appréciations qu'ils ont de leur logement actuel. Quelques raisons plus importantes que d'autres expliquent le choix principal dans la volonté de s'installer «ici» pour notre échantillon :
- les caractéristiques du logement,
- l'aspect extérieur : la vue, le jardin et le bâti,
- et la taille du logement.

Ces différents items font écho au concept développé par Yves CHALAS :
«La demande d'habitat, dans les fonctions d'habiter, la forme même ou la typologie architecturale, peut se résumer selon un tableau synoptique en cinq mots ou concepts clés : Garage, Placard, Terasse, Evolutivité, Environement.» (Annexe 6).

Aussi, comprendre la demande est une chose, y répondre semble très complexe... En effet, sur l'ensemble des programmes interrogés dans le cadre de cette étude, pas un seul ne fait l'unanimité selon les groupes. Un même programme peut complètement satisfaire un profil d'habitant et ne pas correspondre à un autre. De même, un programme peut sembler proche de la ville pour certains alors que pour d'autres, celui-ci semble plus proche de la campagne...

C'est toutefois dans les maisons individuelles périurbaines que la demande habitante, relative aux 5 concepts énoncés précédemment, parvient à trouver des réponses et des satisfactions. On retrouve dans cette étude l'engouement pour les programmes situés dans ce périmètre.
C'est donc la diversité, tant par ses formes que par son accession (privé et social) qui pourrait répondre au mieux aux attentes et aux besoins des habitants.

Retenons que cette étude est une démarche exploratoire et qui peut s'ouvrir à d'autres problématiques, d'autres questionnements à partir de ces mêmes données. Une entrée plus restreinte pourrait être envisagée, comme par exemples : l'analyse seule des familles monoparentales ou bien seulement les propriétaires de maisons individuelles...

Bibliographie

CHALAS Yves, « L'invention de la Ville ». Economica, Collection Villes. 2000.

FRANKHAUSER Pierre et Dominique ANSEL « La décision d'habiter ici ou ailleurs ». Economica, Collection Villes. Novembre 2012

HERMIA Jean-Pierre et al. Migrations et stratégies résidentielles de citadins en milieu périurbain et rural : Attentes et perceptions vis-àvis de la ville et de la campagne. http : // eso.cnrs.fr/spip.php?article382

« Etude des parcours, pratiques et usages des habitants du nouveau parc privé au Neuhof ». ORIV/Communauté Urbaine de Strasbourg – Juin 2013

Annexes

J'habite ici !

ENQUÊTE HABITAT

IUT Belfort Montbéliard

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort

Cadre réservé aux enquêteurs

N° .....

Code enquêteurs .....

Vous préférez répondre par **internet** ?

Le questionnaire est disponible :

www.autb.fr/enquete.html

A. Votre statut

A1. Vous êtes :

- ☐ une femme
- ☐ un homme

A2. Combien de personnes résident dans le logement : (vous y compris)

☐

A3. Années de naissance des personnes qui résident dans le logement :	A4. Situation professionnelle-scolaire de chacun :	A5. Pour les adultes, métier exercé :	A6. Lieu de travail ou de l'établissement scolaire :	A7. Comment se déplacent les personnes de votre foyer (plusieurs réponses possibles) :
vous	vous	vous	vous	vous
	1. Emploi stable (CDI, fonctionnaire,...) 2. Emploi précaire (CDD, intérim,...) 3. Recherche d'emploi 4. Retraité 5. Crèche/assistante mat. 6. Ecole maternelle 7. Ecole élémentaire 8. Collège 9. Lycée 10. Post bac	Indiquez votre métier	Indiquez la commune	1. À pied 2. Vélo 3. Transport en commun 4. Train 5. Voiture personnelle 6. covoiturage 7. Autre

A8. Combien y a-t-il de voiture(s) dans votre foyer :

☐

A9. Avec l'ensemble des revenus nets par mois de votre ménage, dans quelle tranche vous situez-vous ?

- ☐ < ou égal à 1 500 €
- ☐ de 1 500 à 2 000 €
- ☐ de 2 000 à 2 500 €
- ☐ de 2 500 à 3 500 €
- ☐ de 3 500 à 4 500 €
- ☐ > à 4 500 €

Annexe 1

B. Votre logement actuel

B1. Votre logement est situé :

rue : .....

Code postal : ..... Commune : .....

B2. Vous êtes :

- ☐ Locataire
- ☐ Locataire social / HLM
- ☐ Propriétaire
- ☐ Autre : .....

B3. Votre logement est :

- ☐ Une maison
- ☐ Une maison mitoyenne
- ☐ Un appartement

B4. Quel est la taille de votre logement

☐ pièce(s)

☐ m ²

B5. Quand avez-vous emménagé dans ce logement :

_ _ / _ _ _ _ (mois / année)

B6. Votre logement possède :

oui	non		oui	non	
☐	☐	Un balcon	☐	☐	Un garage
☐	☐	Une terrasse	☐	☐	Une place de stationnement *(hors garage)*
☐	☐	Un jardin	☐	☐	Une cuisine équipée
☐	☐	Un ascenseur	☐	☐	Une pièce de rangement *(dressing, cellier)*
☐	☐	Une cave			

B7. Pour vous quel est l'équipement / le service / le commerce le plus important, le plus indispensable à proximité de chez vous :

.....

B8. Vous êtes venu dans ce logement pour :

oui	incertain	non	
☐	☐	☐	Des raisons professionnelles
☐	☐	☐	Des raisons familiales *(mise en couple, séparation, arrivée d'enfant, ...)*
☐	☐	☐	Des raisons financières *(le montant du loyer / le remboursement du prêt...)*
☐	☐	☐	Les caractéristiques du logement *(taille, vue, paysage, équipement...)*
☐	☐	☐	L'animation du voisinage *(lieu passant, festivités, soirées,...)*
☐	☐	☐	La taille du logement
☐	☐	☐	L'aspect extérieur *(jardin, qualité et beauté du bâti., ..)*
☐	☐	☐	L'équipement du logement
☐	☐	☐	Le montant du loyer / le prix d'achat
☐	☐	☐	La présence des équipements scolaires
☐	☐	☐	La présence d'un périscolaire
☐	☐	☐	Les taux des impôts locaux
☐	☐	☐	Le coût du carburant
☐	☐	☐	L'accès au haut débit
☐	☐	☐	La présence des commerces et services
☐	☐	☐	La proximité du centre-ville
☐	☐	☐	La proximité de la campagne

Autres, merci de préciser .....

C. Votre logement précédent

C1. Votre logement était situé :

rue : .....

Code postal : ..... Commune : .....

C2. Vous étiez :

- ☐ Locataire
- ☐ Locataire social / HLM
- ☐ Propriétaire
- ☐ Autre : .....

C3. Votre logement était :

- ☐ Une maison
- ☐ Une maison mitoyenne
- ☐ Un appartement

C4. Quel était la taille de votre logement :

☐ pièce(s)

☐ m²

C5. Combien de temps avez-vous vécu dans votre logement précédent :

Années : ..... Mois : .....

C6. Votre logement possédait

oui	non		oui	non	
☐	☐	Un balcon	☐	☐	Un garage
☐	☐	Une terrasse	☐	☐	Une place de stationnement *(hors garage)*
☐	☐	Un jardin	☐	☐	Une cuisine équipée
☐	☐	Un ascenseur	☐	☐	Une pièce de rangement *(dressing, cellier)*
☐	☐	Une cave			

C7. Pour vous quel était l'équipement / le service / le commerce le plus important, le plus indispensable à proximité de votre ancien logement : .....

.....

D. Notez votre logement actuel et le précédent selon :

Appréciation sur une échelle où :
1 = très mécontent, 2 = mécontent, 3 = neutre ou pas d'avis, 4 = satisfait, 5 = très satisfait

	D1. Logement actuel	D2. Logement précédent
L'animation du voisinage *(lieu passant, festivités, soirées,...)*	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5
La vue, le paysage	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5
Le calme	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5
Le taux des impôts locaux	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5
La taille du logement	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5
L'aspect extérieur *(jardin, qualité et beauté du bâti., ..)*	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5
L'équipement du logement *(cuisine équipée...)*	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5
Le montant du loyer	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5
Le montant des charges	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5
L'accès au lieu de travail	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5
La présence des équipements scolaires	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5
La présence d'un périscolaire	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5
La qualité des commerces et services	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5
Les dépenses énergétiques	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5
Le sentiment de sécurité	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5
L'accès au haut débit	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5
La proximité du centre-ville	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5
La proximité de la campagne	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5
Le stationnement	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5
Les transports en commun	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5

Annexe 1

E. Votre prochain logement

E1. Pour votre prochain logement vous vous voyez :

oui non
- ☐ ☐ Propriétaire
- ☐ ☐ Locataire
- ☐ ☐ Locataire en HLM / en logement social
- ☐ Autre : .....

E2. Quel type de logement souhaiteriez-vous occuper :

oui non
- ☐ ☐ Maison dans lotissement
- ☐ ☐ Maison en coeur de ville / village
- ☐ ☐ Appartement dans maison
- ☐ ☐ Appartement dans immeuble

Autre : .....

.....

E3. Vous aimeriez habiter :

Merci d'indiquez le nom de la commune

.....

E4. Votre logement serait :

oui non
- ☐ ☐ Neuf
- ☐ ☐ Ancien réhabilité
- ☐ ☐ Ancien à réhabiliter *(avec des travaux)*

E5. Pourquoi quitteriez-vous votre logement actuel :

oui incertain non
- ☐ ☐ ☐ Des raisons professionnelles
- ☐ ☐ ☐ Des raisons familiales *(mise en couple, séparation, arrivée d'enfant, ...)*
- ☐ ☐ ☐ Des raisons financières *(Le montant du loyer / le remboursement du prêt...)*
- ☐ ☐ ☐ L'ambiance sonore, le bruit
- ☐ ☐ ☐ Les caractéristiques du logement *(taille, vue, paysage, équipement...)*
- ☐ ☐ ☐ L'animation du voisinage *(lieu passant, festivités, soirées,...)*
- ☐ ☐ ☐ L'éloignement des services et des commerces
- ☐ ☐ ☐ Le manque de transport
- ☐ ☐ ☐ Le problème d'accès au logement
- ☐ ☐ ☐ Le problème de voisinage
- ☐ ☐ ☐ Le sentiment d'insécurité
- ☐ ☐ ☐ Les dépenses énergétiques *(chauffage...)*
- ☐ ☐ ☐ Le changement de taille du logement

Autres *(merci de préciser)* : .....

.....

F. Une remarque ? Exprimez-vous !

.....

.....

Tous nos remerciements pour votre collaboration !

N'oubliez pas d'indiquer vos coordonnées
- ☐ pour recevoir votre petit cadeau
- ☐ pour être contacté si besoin

NOM / Prénom .....
Adresse .....
Code Postal / Commune .....
Tél / Mail .....

Annexe 2

ENQUÊTE HABITAT

J'habite ici !

Cette enveloppe contient :
- **Un questionnaire**
- **Une enveloppe pour retourner le questionnaire rempli**

Possibilité de répondre par internet !

Soyez parmi les premiers à répondre !
Pour vous remercier, les 100 premiers auront un petit **cadeau** !

Madame, Monsieur,

Nous réalisons avec l'Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort une étude pour comprendre ce qui incite les habitants à choisir leur lieu de vie.

C'est pourquoi nous menons une grande enquête auprès de 2 500 foyers du Territoire de Belfort.

D'avance, nous vous remercions pour votre participation.

— Les étudiants en « Carrières Sociales » de l'IUT Belfort-Montbéliard.

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort

IUT Belfort Montbéliard

J'habite ici !

Les étudiants de l'IUT Belfort-Montbéliard vous remercient pour votre collaboration !

LETTRE PRIORITAIRE

T

M 20 g
Valable jusqu'au 31/03/2015

AGENCE URBANISME DU T DE BELFORT
RETOUR ENQUETE
AUTORISATION 31235
90019 BELFORT CEDEX

Annexe 3

Le test du Khi-2

Lorsqu'on croise les réponses à deux questions fermées, on obtient comme point de départ un tableau croisé (ou tableau de contingence). Le test d'indépendance du Khi-2 va nous permettre de répondre plus scientifiquement à la question. Il va évaluer objectivement les différences constatées et déterminer si elles sont « statistiquement significatives ».
Le test du Khi-2 est une comparaison entre :
- les effectifs réels : ceux que l'on observe dans l'enquête
- et les effectifs théoriques : ceux que l'on aurait dû obtenir s'il n'y avait aucune relation entre les deux variables.

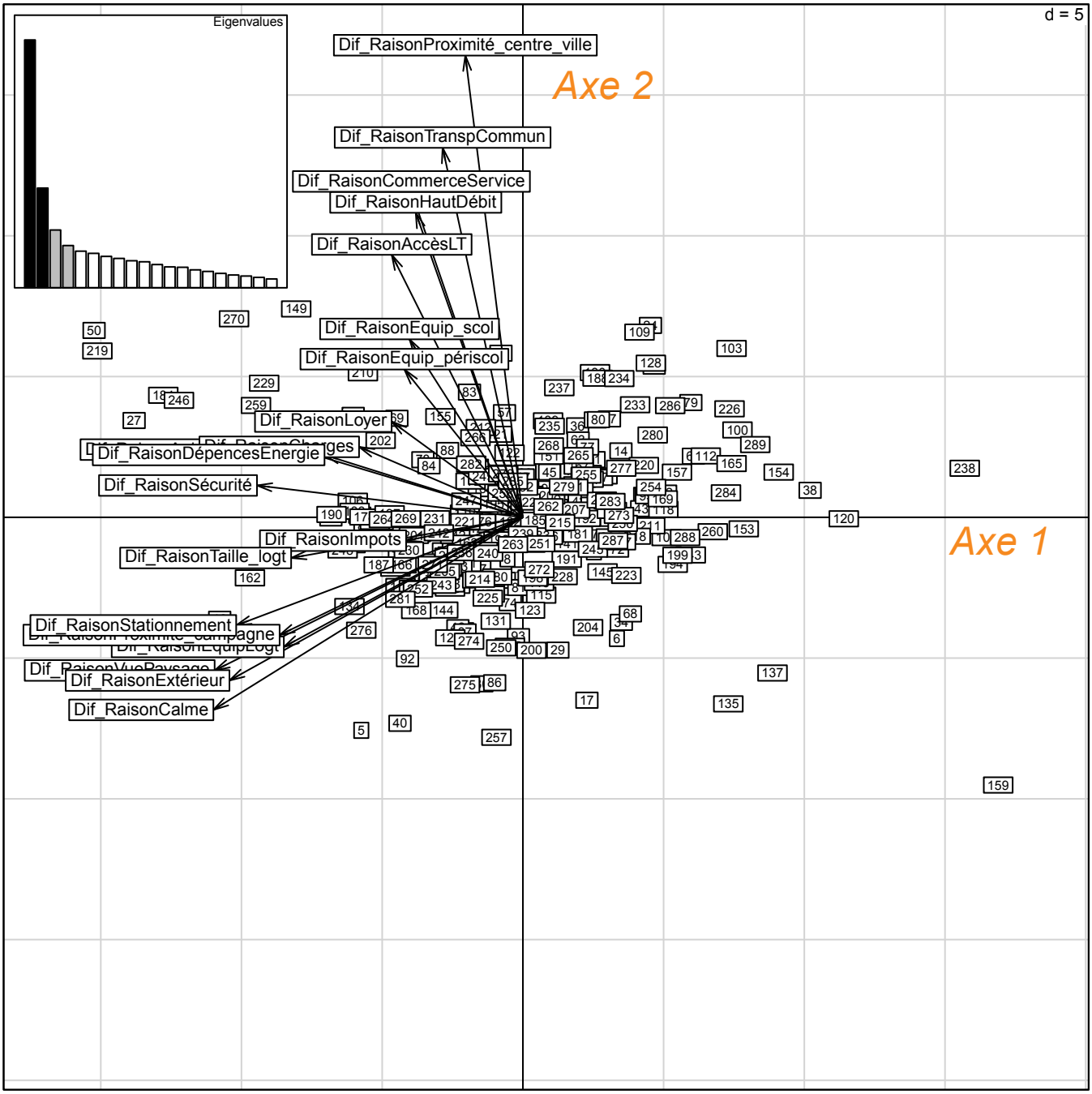
Le test du Khi-2 consiste à calculer la somme des différences entre effectifs réels et effectifs théoriques. Si les différences sont très faibles, on est proche du cas où il n'y a aucune relation entre les deux variables. Plus les différences sont importantes, plus la relation est forte entre les deux variables.

La formule est la suivante :
Khi-2 calculé = somme (Effectif Théorique - Effectif Réel)^2 / Effectif Théorique

Si le Khi-2 calculé est supérieur au Khi-2 théorique, la relation est validée.

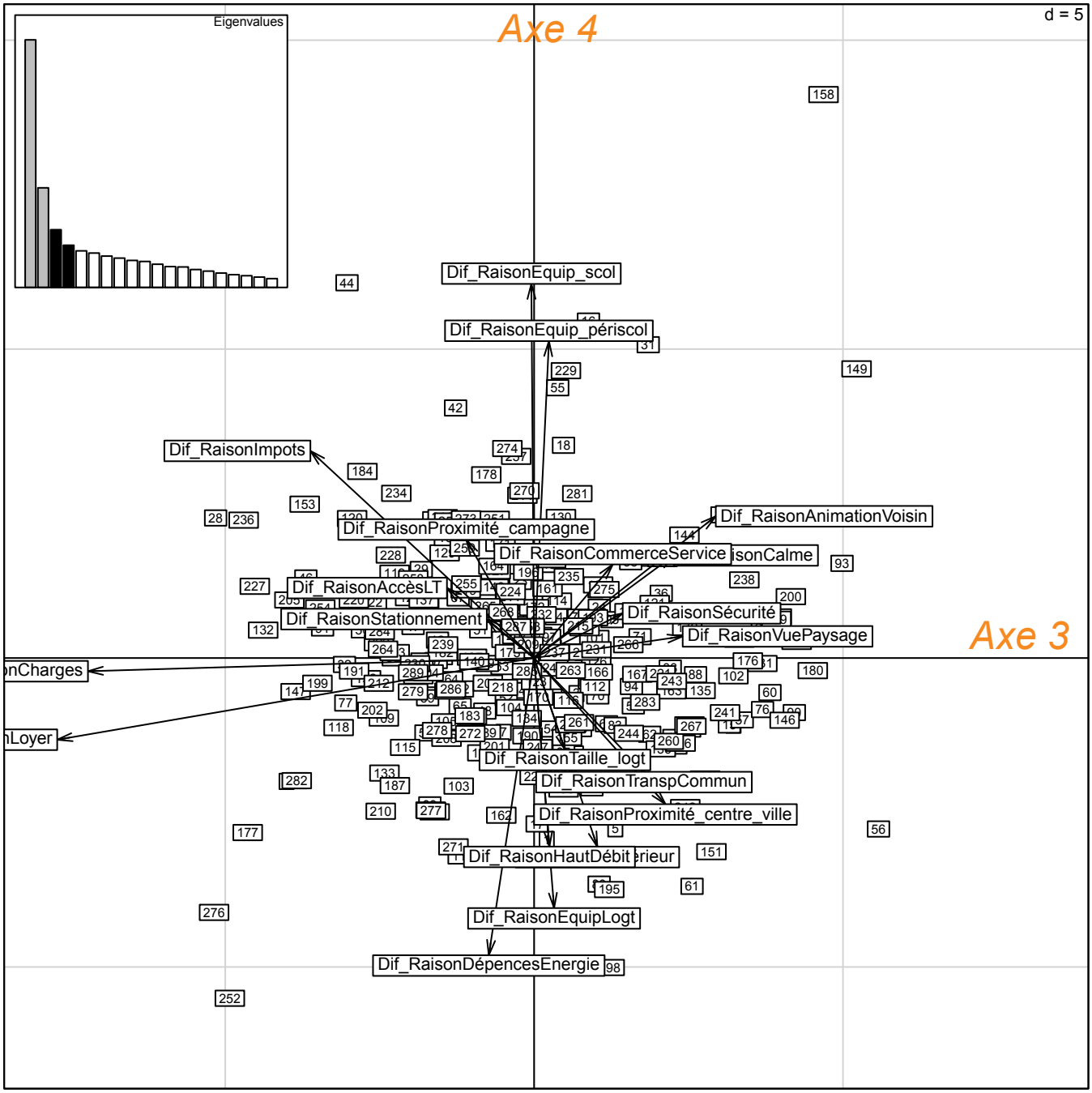
Annexe 4

ACP : Présentation Axe 1 et 2



Annexe 4

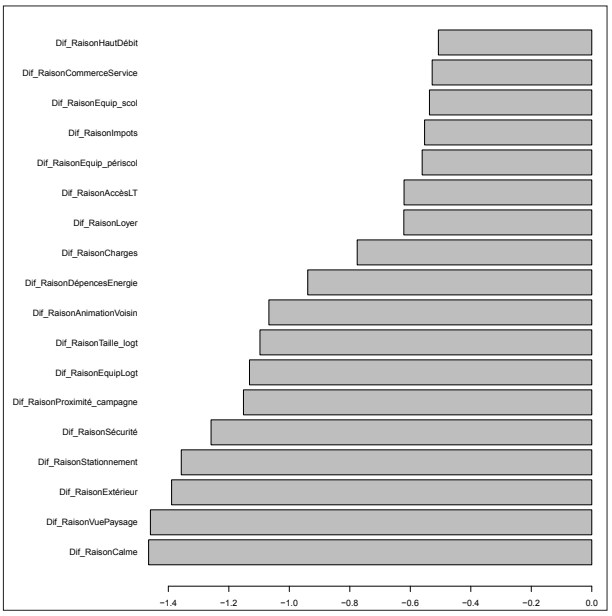
ACP : Présentation Axe 3 et 4



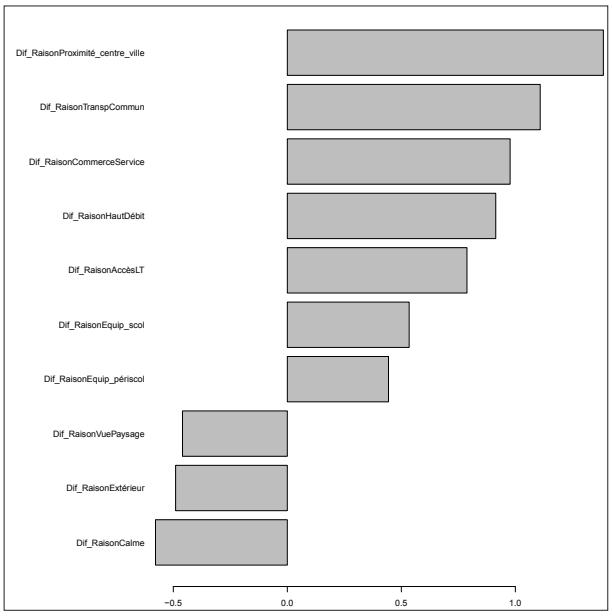
Annexe 4

ACP : Explication des axes par les variables

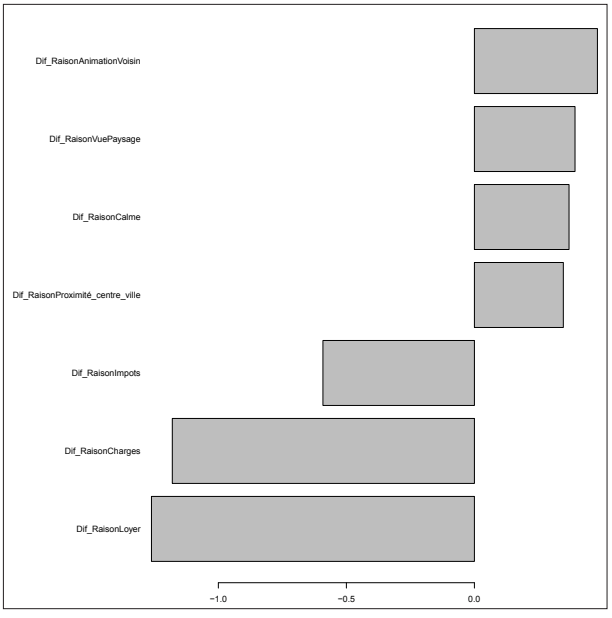
Axe 1



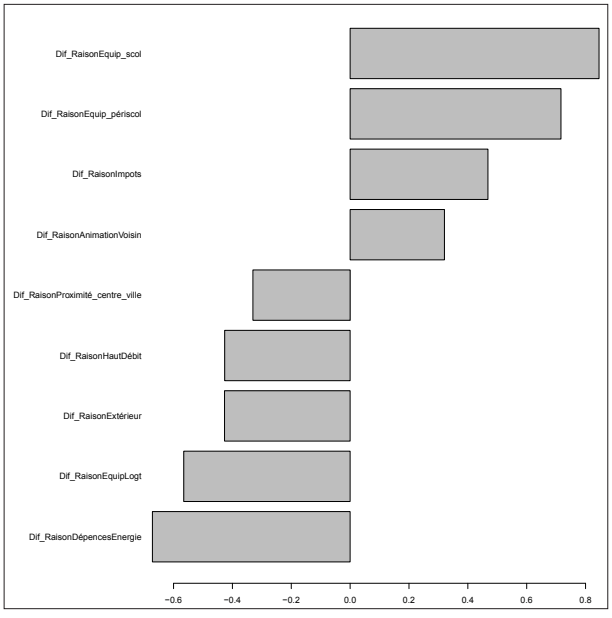
Axe 2



Axe 3

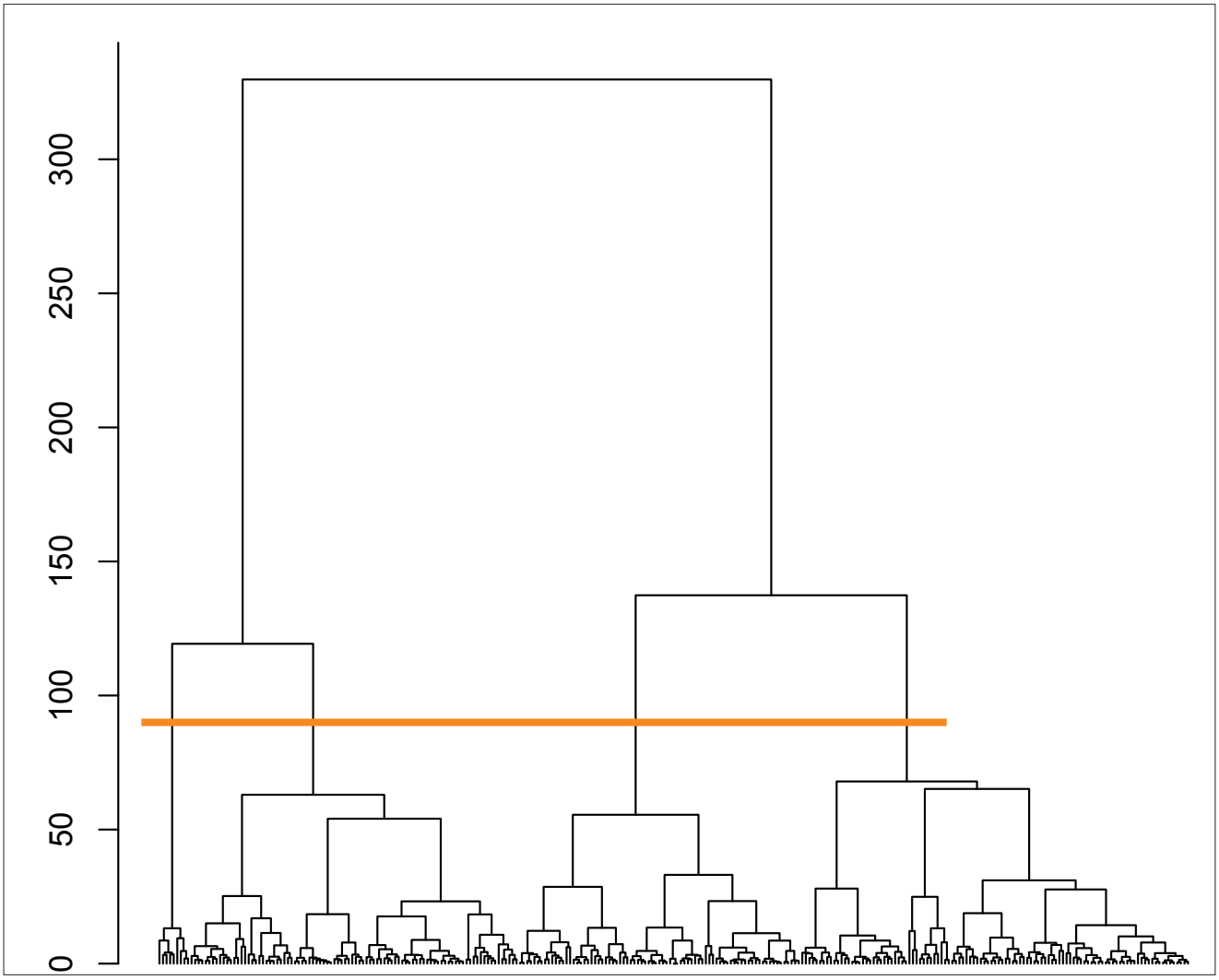


Axe 4



Annexe 5

Classification Ascendante Hiérarchique (critère de Ward)



Annexe 6

LA DEMANDE URBAINE CONTEMPORAINE D'HABITAT

Yves CHALAS
Professeur à l'Institut d'Urbanisme de Grenoble

Si les politiques publiques entendent maintenir la cohésion urbaine, encore faut-il qu'elles s'avisent des nouvelles données de l'urbain. La compréhension de la condition urbaine contemporaine constitue un préalable nécessaire à tout projet et à toute réflexion prospective.

La ville s'étend, la ville triomphe. Mais de quelle ville s'agit-il ? Certainement pas de la ville telle qu'elle a survécu jusqu'aux Trente glorieuses à peu près, c'est-à-dire la ville dont les figures principales relevaient de l'unité formelle architecturale, de la contiguïté du bâti, de la densité, de la minéralité, de la vie de quartier ainsi que du centre-ville unique et puissamment attractif. Cette ville d'hier, qui s'établissait également sur les figures issues des oppositions bien tranchées entre ville et campagne, ville et nature, centre et périphérie, est en train de disparaître, au point que nombre d'observateurs ont cru voir dans cette disparition la fin de toute possibilité de ville. Mais c'était là confondre la fin d'une certaine ville, datée historiquement et limitée culturellement, avec la fin de la ville tout court. Les villes évoluent et ce n'est pas nouveau. Quand un type de ville se meurt, c'est que déjà un autre type de ville s'épanouit. Il n'est que de le reconnaître. Nous sommes toujours urbains, de plus en plus urbains même, mais nous sommes urbains autrement. L'urbanité autre du XXIème siècle se décline elle aussi en un certain nombre de figures majeures que sont la ville-mobile, la ville-territoire, la ville-nature, la ville polycentrique, la ville au choix, la ville-vide, la ville à temps continu. Ce sont ces nouvelles figures propres à la ville contemporaine qui prennent le relais des anciennes figures de la ville d'hier sur le plan très concret des pratiques habitantes quotidiennes.

Les pratiques habitantes quotidiennes précisément qui se développent dans ce contexte urbain contemporain, et qu'en retour elles soutiennent et nourrissent, sont marquées par un certain nombre de caractéristiques civilisationnelles déterminantes, inscrites, depuis les années 80, dans la longue durée et dans les tendances lourdes pour l'avenir. Ainsi, l'allongement de la durée de la vie, le développement sans précédent historique de la mobilité, le grand acquis de la modernité que représente la mobilité, la démocratisation et l'individualisation croissantes de tous les aspects de la vie, l'omniprésence des technologies de l'information et de la communication dans le travail et hors travail, l'accroissement du temps libre et des loisirs, l'hédonisme, le goût de la nature et la préoccupation environnementale relèvent de ces caractéristiques civilisationnelles qui affectent en profondeur les modes de vie et les pratiques habitantes dans nos sociétés et nos villes contemporaines.

Dès lors, la demande d'habitat des ménages aujourd'hui découle de cette évolution des territoires urbains et des modes de vie y afférant et ne sont lisibles – comme le montrent et le démontrent à souhait les enquêtes - que dans et par cette évolution.

Cette demande d'habitat, dans les fonctions d'habiter, la programmation projetuelle, la forme même ou la typologie architecturale, peut se résumer selon un tableau synoptique en cinq mots ou concepts clés : Garage, Placard, Terrasse, Evolutivité, Environnement.

Le Garage renvoie à la civilisation de la mobilité (des déplacements) dans laquelle nous vivons désormais. La mobilité est devenue ce qui nous lie aux lieux et ce qui nous lie les uns les autres. Elle est une condition de l'intégration urbaine et sociale. Le droit à la ville est

aujourd'hui le droit à la mobilité. Nos sociétés contemporaines sont des sociétés de l'injonction à la mobilité pour produire des richesses et vivre ensemble. Mais qui dit mobilité, dit non seulement circulation généralisée de tous et de tout, mais également stationnement. Une automobile, par exemple, est immobilisée 80% du temps. Et dans les centres-villes, 30% des émissions de gaz carbonique résultent de la recherche par les automobilistes d'une place de stationnement. De sorte que le raisonnement de l'habitant est relativement simple et pragmatique : en attendant, dit-il, l'instauration massive et fiable d'une toute aussi nécessaire qu'inéluctable éco-mobilité dans les villes, il faut bien continuer à se déplacer. Et comme les déplacements, dans la plupart des cas encore aujourd'hui, ne peuvent s'effectuer qu'en automobile, il faut pouvoir trouver où garer son automobile.

Le Placard renvoie à la thématique des modes de vie liés à l'usage d'objets de toutes sortes et de plus en plus nombreux qui pénètrent dans l'habitation dont, notamment, mais ils ne sont pas les seuls, les objets relatifs aux loisirs ou au confort croissant de l'habitat ou encore les objets produits par les technologies de l'information et de la communication et qu'il faut bien installer et/ou ranger. « Il manque toujours une pièce » nous fait remarquer tout habitant quelle que soit l'enquête. La thématique du Placard renvoie plus largement à celle de la demande de plus d'espace pour le logement dans lequel l'habitant passe de plus en plus de temps, comme nous le confirme l'INSEE, pour y faire beaucoup d'autres choses que dormir et se nourrir : pour travailler, consommer, se distraire, se socialiser au moyen de l'ordinateur notamment. La rêverie de la demeure est devenue rêverie de la maison globale au bout des réseaux.

La Terrasse (et non le balcon) dans l'habiter contemporain symbolise la demande récurrente d'espace extérieur privatif naturel pour pouvoir vivre, dans la ville, par la ville et grâce à la ville - et non hors la ville, dans un fuir la ville ou une haine de la ville –, un rapport sensoriel et hédoniste à la nature qu'autorisent l'accroissement du temps libre et l'allongement de la durée de la vie. La demande urbaine de nature de la part des habitants est une demande de nature sensible. Les habitants veulent aujourd'hui une nature qui puisse être vécue et pratiquée quotidiennement tel un « jardin », c'est-à-dire avec l'ensemble des sens corporels, et non une nature qui, tel un « paysage », est perçue de loin et avec le seul sens de la vue. Ce passage du paysage au jardin dans les rapports des habitants à la nature est aussi une condition de l'émergence de la ville-nature contemporaine.

L'Evolutivité exprime le souhait de pouvoir transformer son habitation en fonction justement de l'évolution de ses besoins et de ses désirs. Selon l'avancée dans l'âge, la variation de la composition de sa famille ou encore les changements dans ses parcours professionnels, tout habitant voudrait pouvoir adapter son habitat. L'Evolutivité de l'habitation est une condition du bonheur d'habiter. L'habitant qui peut transformer son garage en chambre indépendante pour son enfant quand il grandit, vit mieux que celui qui ne le peut pas. De même, l'habitant qui peut ajouter ou retrancher une véranda sur sa terrasse ou en faire un atelier, un bureau ou une chambre supplémentaire pour ses amis, vit mieux que celui qui n'en a pas la possibilité. Les indications très concrètes d'Evolutivité de l'habitat abondent dans les enquêtes, du plaisir simple lié au bricolage ou au jardinage minimal des pots de fleurs, jusqu'au creusement prométhéen d'une véritable cave ou l'aménagement calculateur des combles, en passant par la fermeture ou l'ouverture, pour plus de fonctionnalité, de la cuisine par rapport au séjour. L'abondance même et la précision de ces indications disent la place centrale qu'occupe la thématique de l'Evolutivité dans l'habitat.

L'Environnement, enfin, souligne l'importance des préoccupations écologiques d'économie de l'énergie ou d'usage des technologies propres pour l'habitant dans son rapport à son habitation. L'Environnement correspond à la demande habitante liée à la conscience écologique grandissante d'intégrer dans le logement les équipements récents qui protègent l'air, les sols, l'eau, la végétation et, de plus en plus, la santé, tels, par exemple : les matériaux biodégradables ou recyclables, les éléments d'isolation thermique, les panneaux solaires pour le chauffage ou la production d'électricité, les éoliennes individuelles ou collectives, les pompes à chaleur, les systèmes de récupération d'eau de pluie, les bacs à compost y compris collectifs, etc.

Aujourd'hui, ce n'est pas dans les logements en immeubles collectifs des centres-villes, mais dans les maisons individuelles périurbaines que la demande habitante contemporaine de Garage, Placard, Terrasse, Evolutivité et Environnement parvient à trouver des réponses et des satisfactions. Or, le modèle urbain fondé sur la maison individuelle périurbaine est générateur d'étalement urbain contraire, apparemment, au développement durable. Si l'urbanisme veut à la fois lutter contre l'étalement urbain, favoriser le développement de la ville durable et attirer à nouveau les habitants – notamment les classes moyennes – dans les centres des villes, il lui faudra construire un habitat urbain qui donne une priorité aux thématiques clés du Garage, du Placard, de la Terrasse, de l'Evolutivité et de l'Environnement.

Directeur de la publication
Bruno VIDALIE

Travail réalisé dans le cadre du programme partenarial de l'agence par
Laurence Ducommun <lducommun@autb.fr> Chargée d'études principale
Thierry Donze <tdonze@autb.fr>, Traitements statistiques

décembre 2015

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort
10 rue Aristide Briand
BP 10107 - 90002 Belfort Cedex
Tél : 03 84 46 51 51 - Fax : 03 84 46 51 50
Courriel : contact@autb.fr
Internet : www.autb.fr