

Pourquoi habiter ici, plutôt qu'ailleurs ? enquête sur les choix résidentiels dans le Territoire de Belfort



Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort



AVANT-PROPOS

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 étant 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).

METHODOLOGIE

Depuis 2004, l'agence d'urbanisme du Territoire de Belfort recense toutes les 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.

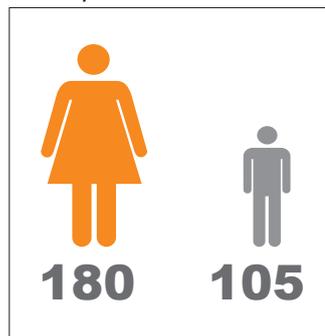
Les étudiants de l'IUT Belfort-Montbéliard ont eu pour mission de déposer un questionnaire établi par l'Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort auprès de ces 2500 foyers recensés.

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.

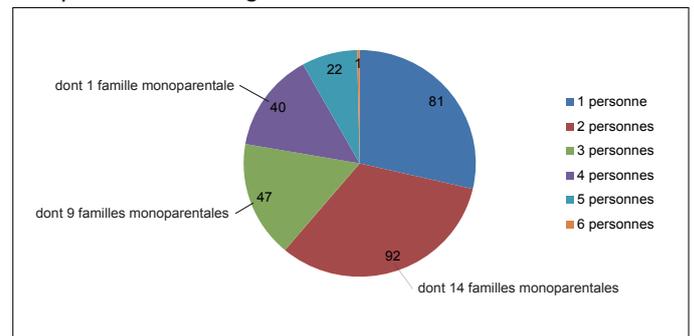
Près d'un tiers des répondants sont des ménages composés d'une personne, Un deuxième tiers est composé de ménages de 2 personnes, dont 14 familles monoparentales. Les 78 ménages restant sont des couples sans enfant(s). Le dernier tiers est composé de ménages avec enfants dont 10 familles monoparentales.

Part femmes - hommes des répondants



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

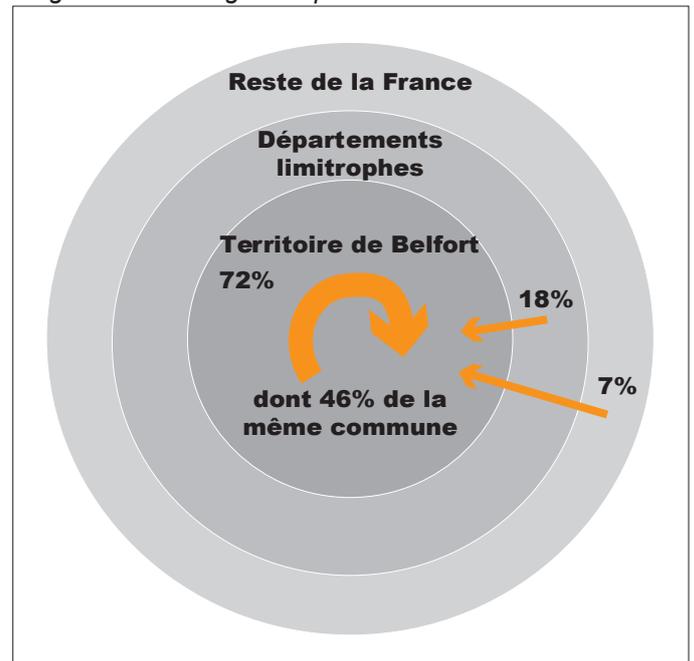
Répartition par nombre de personnes composant le ménage



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.

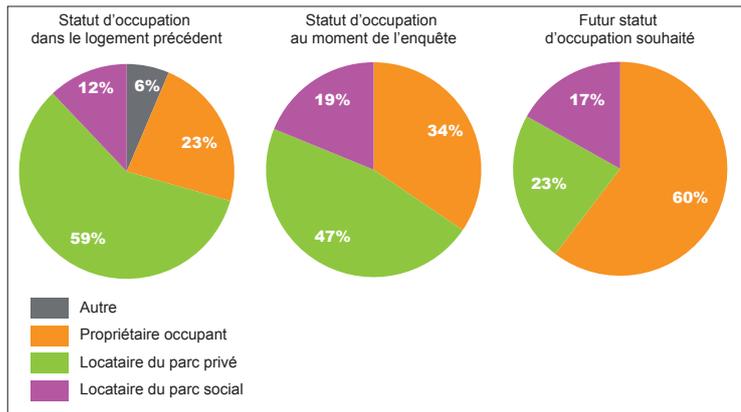
Un quart des répondants sont issus d'une commune située hors du Territoire de Belfort, soit 72 ménages. Enfin, 8 ménages n'ont pas indiqué leur commune d'origine.

Origine des ménages enquêtés



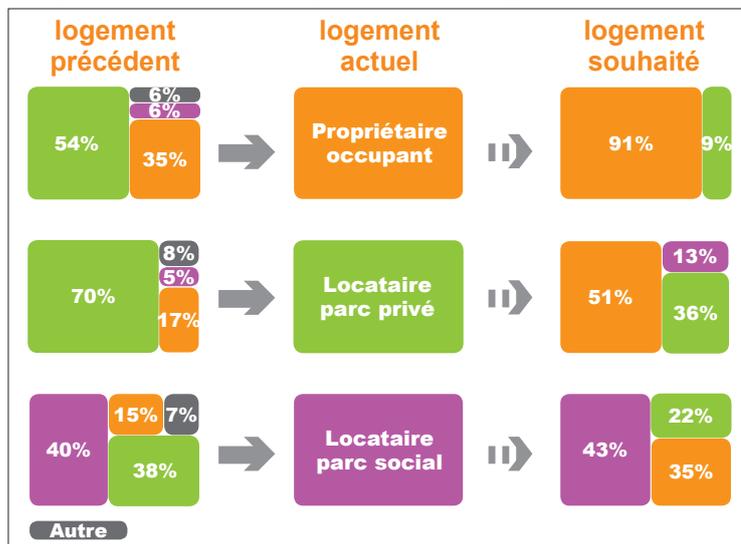
Source : Enquête «j'habite ici», AUTB / IUT, 2015

Répartition de la population enquêtée par statut d'occupation



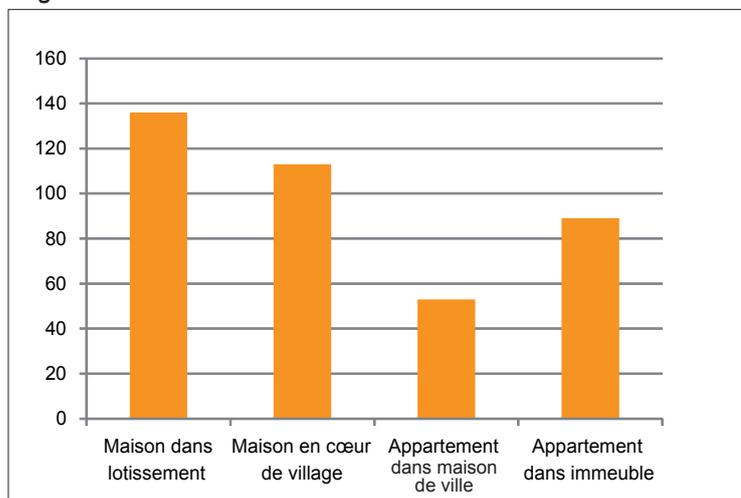
Source : Enquête «j'habite ici», AUTB / IUT, 2015

Les parcours résidentiels par statut d'occupation



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

Logement souhaité



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.

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 :

- Avant d'accéder à la propriété, on occupe un (ou plusieurs) logement locatif.
- Être actuellement propriétaire occupant, c'est souhaiter le rester.
- Accéder à la propriété demeure une priorité.

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.

Le logement souhaité 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 ? 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...

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 centres 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.

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 ? À partir des variables qui expriment la satisfaction des habitants, quatre idées principales ont été résumées :

- Le périurbain

Cette idée est composée 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.

- La ville

Cette deuxième idée 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...

- Les dépenses contraintes

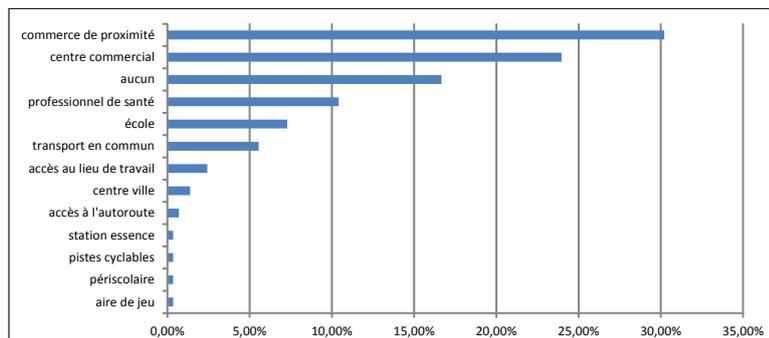
Le troisième axe est composé des variables qui expriment les dépenses contraintes : le loyer, les charges, les impôts locaux. Ces items sont en opposition avec ceux qui expriment l'animation, le voisinage. Estimer payer beaucoup de charges, de loyer, d'impôts locaux, semble influencer le voisinage,

Les raisons du choix du logement



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

L'équipement le plus indispensable à côté du logement actuel



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

celui-ci paraît meilleur. En revanche, si le loyer ou les charges sont plus restreints, le voisinage semble s'altérer également.

- Le confort

Cette dernière idée oppose les variables qui expriment le confort du logement avec 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...

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. Ce sont 4 groupes qui se distinguent :

groupe 1 : Plutôt satisfait en lien avec la ville, composé de propriétaires installés à proximité du centre ville de Belfort dans un logement bien situé qui correspond à leurs attentes.

groupe 2 : Aucune satisfaction, composé de locataires privés et sociaux, proches du centre-ville dans un logement qui ne correspond pas à leurs attentes.

groupe 3 : Plutôt très satisfait en lien avec la nature, composé de nouveaux propriétaires, proches de la campagne dans un logement plus grand et plus performant que le logement précédent.

groupe 4 : Très satisfait et ceci en tout point, composé de ménages plutôt jeunes, qui gagne en taille de logement mais aussi en qualité du voisinage.

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 : toutes les étapes du cycle de vie apparaissent comme un changement potentiel.

Nous avons tenté de cerner, par résonance, 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 ?

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.

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, 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...



Bessoncourt, ZAC Les Rives de l'Autruche - Nexity
32 logements, livraison 2011

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...

Pour accéder à l'étude complète, veuillez vous connecter au site de l'Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort :

www.autb.fr / onglet : production de l'agence / rubrique : l'habitat et le cadre de vie

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort
10 rue Aristide Briand
BP 10107 - 90 002 Belfort Cedex
Tél : 03 84 46 51 51 - Fax : 03 84 46 51 50
Courriel : contact@autb.fr
Internet : www.autb.fr

Directeur de la publication
Bruno VIDALIE

Illustrations
AUTB

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