

1-2 L'offre d'habitat en région stéphanoise

1.2.3 L'habitat dans la structure urbaine stéphanoise

1.2.3.3 Des services qui déterminent les choix d'habitat

Etat des lieux

Pour bien appréhender l'impact des services dans le choix de localisation, il nous faut les inscrire dans le processus même de localisation résidentielle. Ces processus sont par essence difficiles à cerner et relèvent plus de la représentation sociale et du rapport au milieu urbain de chacun. Pour autant :

- les premiers critères d'implantation résident dans le choix du logement lui-même, la taille, le type et le statut sont des éléments primordiaux ;

- le premier choix réside dans le statut du logement, en locatif ou en accession, dans le parc public ou le parc privé... les personnes recherchant un logement se fixent ensuite sur son type : une maison ou un appartement, une maison de ville ou un pavillon, un appartement en immeuble ancien ou dans une résidence plus récente... puis vient la taille du logement en fonction de critères familiaux ou de confort... enfin l'équipement du logement lui-même est important (isolation, climatisation, sécurité, accès internet...);

- l'accès aux "services" ne semble rentrer en compte qu'à "produit égal" mais peut être un facteur déclenchant.

Ainsi la recherche des commerces de proximité, des transports urbains, des facilités de parking, la qualité de l'enseignement dans les écoles, la présence d'équipement périscolaire, la proximité des lieux d'animation, de travail ou d'études, la vitalité des associations sportives ou culturelles, sont autant de critères de localisation résidentielle très variable en fonction de la sensibilité, des moyens financiers à disposition, de la composition du ménage, de l'âge...



Tendances

Certains critères de localisation prennent aujourd'hui de l'importance en parallèle aux évolutions sociétales et au choix de localisation de chacun :

Ainsi les acteurs immobiliers, notaires, administrateurs de biens, promoteurs précisent que :

- la recherche d'une école de qualité pour les enfants est de plus en plus considérée par les jeunes parents ;
- la recherche des commerces de proximité et des services de santé est intéressante en particulier pour les personnes âgées ;
- la proximité des lieux d'animation est essentielle pour les étudiants non motorisés ;
- les transports urbains sont recherchés par les personnes captives ;
- la facilité de parking est essentielle pour les résidents en centre-ville.

Il apparaît également que les ménages ayant fait le choix de vivre loin des centres principaux veulent pouvoir avoir accès à l'ensemble des services. Ainsi dans les zones périurbaines les nouveaux habitants réclament des services à la personne, des écoles bien équipées, des facilités d'accès sans cesse améliorées, des commerces de proximité... La mise en place de ces services (la plupart du temps non rentables) relèvent quasi exclusivement de financements ou d'aides publiques de la part de petites communes qui doivent faire face, non sans difficultés, à ces nouvelles demandes.

Si le critère équipement scolaire apparaît déterminant pour les ménages avec enfants, c'est également un critère majeur pour les communes dans leur politique d'habitat. Nombreuses sont celles qui adoptent comme stratégie d'accueillir de nouveaux logements pour maintenir une classe menacée. Pour autant, si cela permet dans un premier temps d'accroître le nombre d'élèves et ainsi conser-

Etat des lieux

Pour bien appréhender l'impact des services dans le choix de localisation, il nous faut les inscrire dans le processus même de localisation résidentielle. Ces processus sont par essence difficiles à cerner et relèvent



plus de la représentation sociale et du rapport au milieu urbain de chacun. Pour autant :

- les premiers critères d'implantation résident dans le choix du logement lui-même, la taille, le type et le statut sont des éléments primordiaux ;
- le premier choix réside dans le statut du logement, en locatif ou en accession, dans le parc public ou le parc privé...les personnes recherchant un logement se fixent ensuite sur son type : une maison ou un appartement, une maison de ville ou un pavillon, un appartement en immeuble ancien ou dans une résidence plus récente...puis vient la taille du logement en fonction de critères familiaux ou de confort...enfin l'équipement du logement lui-même est important (isolation climatisation, sécurité, accès internet...);
- l'accès aux "services" ne semble rentrer en compte qu'à "produit égal" mais peut être un facteur déclenchant.

Ainsi la recherche des commerces de proximité, des transports urbains, des facilités de parking, la qualité de l'enseignement dans les écoles, la présence d'équipement périscolaire, la proximité des lieux d'animation, de travail ou d'études, la vitalité des associations sportives ou culturelles, sont autant de cri-

tères de localisation résidentielle très variable en fonction de la sensibilité, des moyens financiers à disposition, de la composition du ménage, de l'âge...