

les rencontres de l'observatoire

Observatoire Habitat du 2 décembre 2013

Le point annuel de l'observatoire de l'habitat est l'occasion d'échanges entre les différents acteurs locaux de l'habitat (élus, techniciens des collectivités, partenaires de l'agence, professionnels de l'habitat, promoteurs privés, bailleurs sociaux, notaires, organismes bancaires, ...). « Les rencontres de l'observatoire » restituent les débats suscités par la présentation des chiffres de l'année et rapportent l'exposé fait en deuxième partie de séance pour ouvrir la réflexion sur un sujet connexe.



Le rendez-vous annuel de l'observatoire Habitat a cette année encore tenu ses promesses tant sur le nombre de participants à la rencontre, de près d'une centaine, qu'en matière de qualité des débats riches et animés.

Ce fut l'occasion pour chacun des participants de prendre connaissance des chiffres et tendances majeures du marché de l'habitat sur le territoire du Sud Loire pour l'année 2013.

Les grandes dynamiques du marché de l'année écoulée ont été présentées par le service habitat de la DDT42, la Ville de Saint-Etienne, CecimObs, la Chambre départementale des notaires de la Loire et epures.

Un ralentissement de l'activité de la construction neuve, un poids faible de la promotion immobilière dans la construction neuve, une remarquable progression de la production de logements sociaux publics, un niveau de loyer dans le privé toujours bas et les prémices d'une dépréciation du marché de la revente sont autant de sujets qui ont suscités des échanges dans l'assistance. Ils sont ici rapportés.

La deuxième partie de la matinée a mis en exergue le travail de Nathalie Ortar, chargée de recherche au Laboratoire d'Economie des Transports/Ecole Nationale des Travaux Publics de l'Etat (LET/ENTPE) qui s'est intéressée au sens de "l'attachement à la maison : quel impact sur les mobilités résidentielles et professionnelles ?" De quoi renseigner les décideurs et professionnels sur les façons d'habiter et de vivre leur territoire.

Vous trouverez la note de l'observatoire habitat sur notre site internet www.epures.com.

Les participants ont montré de l'intérêt pour la production en logement social public. 1000 logements ont été livrés en 2013 dans le Sud Loire, marquant ainsi un saut quantitatif dans la production. Les participants avancent deux raisons principales à cette progression : d'une part, la mise en œuvre du Plan de relance de 2009 impliquant le recours aux bailleurs publics dans la production ; d'autre part, le dispositif de l'ANRU dont le principe repose sur la rénovation urbaine. L'offre reconstituée à la suite des démolitions dans le cadre de l'ANRU accélère la production de nouveaux logements. Les effets du dispositif ANRU actuel vont certainement se prolonger sur les deux prochaines années.

En revanche, le faible nombre de projets recensés fin 2013 augure une production globale en logement social à la baisse. L'incertitude sur le prochain dispositif ANRU pourrait accentuer le phénomène. Les

opérateurs sociaux évoquent également des raisons conjoncturelles liées aux recours récurrents sur les permis de construire, au relatif attentisme de la part des élus et des bailleurs en période pré-électorale, aux difficultés liées à la maîtrise du foncier, aux déséquilibres des opérations ou encore aux difficultés rencontrées dans les mises en consultations. Mais la raison de fond renvoie à la stratégie de développement des opérateurs sociaux qui s'interrogent sur la nature et le volume des besoins sur le territoire. Ils posent un double enjeu :

- celui du renouvellement de l'offre locative et de sa reconstitution dans le cadre du dispositif ANRU en fonction des besoins et dans un contexte de marché détendu,
- l'enjeu de réhabilitation et d'adaptation d'une partie du parc frappée d'inattractivité et d'obsolescence (hors ANRU, notamment les immeubles

des années 1970 qui ne correspondent plus aux normes ni aux attentes des locataires) pour éviter une spécialisation de ce parc locatif social et une croissance continue de la vacance.

Le Système National d'Enregistrement de la Demande (SNE), observatoire de la demande en logement social et des attributions HLM en phase test aujourd'hui, permettra à l'échelle départementale d'orienter les opérateurs publics sur la production locative sociale en termes de localisation et de volume.

A noter que les Entreprises Sociales de l'Habitat (ESH) contribuent pour une large part à la production actuelle du logement locatif public. Mais la répartition de la production entre ESH et Offices Publics va être amenée à s'inverser avec la nouvelle stratégie des ESH qui vise à se concentrer sur les zones tendues dont ne fait pas partie le territoire ligérien.

Les opérateurs sociaux sont confrontés à des coûts de production de plus en plus élevés liés notamment aux différentes normes : thermiques, handicap et à la hausse des coûts de travaux, ... Une distorsion se mesure déjà entre les niveaux de loyer de sortie des opérations et les ressources des locataires les plus modestes. La baisse des niveaux de loyers pour accueillir les ménages aurait pour conséquence une moindre capacité financière des bailleurs pour investir.



La présentation des tendances sur la promotion immobilière a suscité des échanges avec les participants. Le travail en partenariat avec les différents acteurs de l'habitat a été mis en valeur à la suite de l'obtention auprès de l'Etat de la dérogation sur les zones B2 de bénéficier du dispositif d'investissement locatif Scellier. La dynamique commune doit se poursuivre pour obtenir le classement en B1 de la ville de Saint-Etienne afin d'attirer des opérateurs par une défiscalisation plus intéressante et obtenir des subventions majorées pour les bailleurs sociaux.

Enfin, il a été souligné que la qualité du logement doit s'accompagner d'une qualité résidentielle, à l'image des opérations de l'ANRU et de l'Epase (aménagement de places, retour des commerces, organisation des flux, ...). La requalification d'un quartier participe largement à la commercialisation des logements neufs et à la mise en location dans le parc social public.

L'appel a été lancé aux collectivités pour poursuivre la mise en œuvre de politiques publiques anticipatrices. Dans un contexte de marché détendu, la puissance publique a toute sa place pour intervenir, face à une carence de l'initiative privée. Les collectivités doivent poursuivre les politiques volontaristes en termes de réhabilitation. Les logements bénéficient de travaux de remises aux

normes, d'un saut qualitatif en matière de consommation énergétique. Ce sont autant de logements de meilleure qualité qui seront remis sur le marché locatif ou de la revente. L'action anticipatrice est également en œuvre en matière de foncier. Les collectivités, Epura développent des politiques foncières et produisent du foncier maîtrisé. Seulement les effets locaux de ces politiques ne pourront se mesurer que plus tard et sont parfois masqués par des effets nationaux de cycles (dispositifs fiscaux, ...).

propriété, qui plus est en maison individuelle dans le périurbain, et les conséquences de ce choix d'installation dans les mobilités résidentielles et professionnelles. Cette question fait écho localement. Les enjeux sur les flux, les mobilités, les trajectoires, les parcours résidentiels sont de plus en plus récurrents dans les échanges avec les partenaires. Les acteurs publics mettent en œuvre des politiques d'attractivité résidentielles des centres urbains. Le logement est pensé plus largement, intégrant la notion d'habitat avec ces différentes composantes : emplois, offre scolaire, lien social, déplacements et mobilités, ...



Pour la deuxième partie de matinée, epures a sollicité Nathalie Ortard, chargée de recherche au Laboratoire d'Economie des Transports/ Ecole Nationale des Travaux Publics de l'Etat (LET/ENTPE), pour apporter un éclairage sur le sens de l'accession à la

L'attachement à la maison : quel impact sur les mobilités résidentielles et professionnelles ?



Nathalie Ortar,
chargée de
recherche MEDDE,
LET/ENTPE

Le périurbain est-il un territoire de relégation ou un marche pied social ? De récentes recherches montrent l'importance de considérer aussi la place des milieux populaires dans le périurbain, et d'analyser les effets négatifs de l'éloignement des centres villes sur l'employabilité des femmes et les parcours scolaires.

La plupart des habitants du périurbain sont propriétaires ou en accession à la propriété. Lors de leur installation, ils sont plutôt jeunes et parents ou futurs parents. Si l'accession à la propriété confère à terme une certaine sécurité économique aux familles, elle ne garantit toutefois pas une trajectoire équivalente pour tous. Ce constat d'une diversité morphologique, géographique et sociale des territoires périurbains impose dès lors de nuancer l'image d'un périurbain qui servirait de marche pied social et surtout le rôle de la propriété de la maison comme vecteur de promotion sociale.

Le rapport au logement, et en particulier à une maison dont

on est devenu propriétaire, tient en partie à la nature particulière de l'engagement financier exigé par ce bien. Si des différences significatives existent dans le rapport au logement en fonction de la position sociale et de la trajectoire professionnelle et géographique, pour les classes moyennes, les employés et les ouvriers, l'accès à la maison individuelle s'inscrit chez son acquéreur dans un projet d'ascension sociale, grâce à la sécurité économique que le projet implique. Le statut de « possédant » outre sa valeur symbolique, fait figure de rempart contre la pauvreté.

L'accession à la propriété en périurbain lointain correspond également à une réalité de l'offre économique en matière de logement. Selon leurs revenus, les maisons acquises correspondent à des biens auxquels les nouveaux accédants n'auraient pu avoir accès plus près des pôles urbains. Pour les moins aisés, l'accès à des prêts aidés détermine des choix d'accession en fonction des opportunités du moment. Cette installation toujours plus loin de la ville résulte également d'un besoin né des conditions objectives du développement urbain, qui a généré une délocalisation des emplois vers la périphérie.

Lors de nos recherches dans les Alpes-Martimes et l'Ain, deux types de populations arrivent dans ces zones. Il s'agit d'une part de couples disposant d'un capital avant tout culturel mais

aussi économique, d'autre part de couples d'ouvriers et d'employés. Les premiers sont plutôt à la recherche d'un logement de caractère et ancien. Pour le deuxième type de population, la localisation de la résidence diffère dans l'espace et dans le temps en fonction des lieux et des opportunités qu'ils offrent, et les biens investis ne sont pas les mêmes. Dans les deux cas la présence familiale affecte de nombreux choix.

En dehors des situations d'ancrage, la localisation est souvent le résultat d'une série de compromis entre une distance au travail, un type de bien recherché et un coût du logement. Pour les ménages les moins aisés, les opportunités sont saisies sans qu'une recherche réelle ait eu lieu, notamment en raison de l'incertitude de la voir aboutir. Ces ménages privilégient leurs réseaux d'interconnaissance plutôt que les agences immobilières. Autre caractéristique, les biens achetés sont en mauvais état : la construction est inachevée ou la maison tombe en ruines et nécessite d'être entièrement rénovée. Les compromis sont constants mais l'important, pour la majorité des enquêtés, est de cesser de payer un loyer, d'investir dans l'avenir et de planifier les dépenses. Pour les ménages populaires : l'accès à la maison individuelle est lié à la mobilité sociale inter et intra générationnelle, les pères bénéficiant conjointement de la tertiarisation de la société

et d'une politique favorisant l'accès à la maison individuelle en propriété à partir des années 1970 avec notamment l'abandon de l'aide à la pierre au profit de l'aide à la personne.

Les conséquences de l'accession à la propriété sur l'emploi

L'emploi est l'un des moteurs des mobilités géographiques et résidentielles et cela d'autant plus que les communes sont localisées en périphérie de bassins d'emplois hautement qualifiés appelant une main d'œuvre destinée à se déplacer inter régionalement et internationalement pour trouver de nouveaux débouchés. La confrontation avec l'emploi permet de relativiser le discours idéalisant le choix de l'habitation, même si, et ce n'est pas un paradoxe, la distance entre la résidence et les bassins d'emplois est aujourd'hui plus grande qu'elle n'a pu l'être dans le passé.

L'organisation familiale et professionnelle ne diffère pas en fonction de l'éloignement ou tout du moins n'influe pas sur les façons de travailler et de gérer son temps de travail. En effet, le choix d'une organisation du travail différente afin de privilégier un mode de vie et d'habiter est rare en raison des difficultés de gestion au quotidien et des réticences des employeurs. Lorsque d'autres façons de travailler sont choisies, la confrontation des sphères professionnelles et familiales révèle des dissonances entre la recherche d'un cadre de vie et de travail, une certaine idéalisation de l'évolution de la famille autour de cet espace et les contraintes liées notamment à la scolarisation des enfants qui impliquent des temps de trajet comparables voire supérieurs à ceux de familles exerçant hors de leur domicile.

Les installations, et en particulier les plus lointaines, sont rendues possibles parce que les femmes adaptent leur vie professionnelle

à celle de leur famille que ce soit en modifiant leurs rythmes de travail ou en transformant leur activité. Les femmes apparaissent en creux comme les moteurs d'une installation durable et cela est d'autant plus vrai que les emplois occupés par les hommes se situent loin du domicile familial ou sont multi localisés. La question du quotidien apparaît ainsi décisive, de même que celle des mobilités quotidiennes dans ces conciliations permanentes entre les différents arbitrages.

Dès lors, vivre en milieu rural exerce une influence sur la trajectoire de toutes ces femmes, en particulier quand il devient nécessaire de faire face à l'intégralité des tâches domestiques. Cette situation est rendue difficile par l'absence de services et la faible disponibilité des conjoints, eux-mêmes contraints par leurs propres navettes. Cette observation doit être reliée à la situation globale des femmes peu qualifiées en France : alors qu'elles s'arrêtent d'avantage que les autres, le retour au travail leur est toujours plus difficile. Il en résulte une progressive mobilité descendante accompagnée d'un changement d'activité professionnelle. Cette situation doit aussi être corrélée aux effets de la mobilité géographique sur l'emploi des femmes : un plus fort taux de chômage, une inactivité accrue et cela d'autant plus que la distance entre le logement et les bassins d'emploi est grande.



Les trajectoires des enfants

Si les parents "choisissent", entre contraintes et opportunités, un mode de vie périurbain, leurs enfants sont eux, de fait, également pris dans ce jeu entre "subir" et s'adapter. Ce jeu influe sur leurs perceptions et compétences pour le présent comme pour l'avenir. Il y a là un paradoxe : alors même que l'un des arguments avancé par les parents comme déterminant dans leur choix d'installation en périurbain est d'offrir une "vie meilleure" à leurs enfants, ces derniers, arrivés à l'adolescence, se trouvent pris dans un mode de vie qui peut les contraindre fortement.

Leur mobilité quotidienne, dès le plus jeune âge pour nombre d'entre eux, s'avère fortement contrainte, entre école et domicile, activités extrascolaires réduites et aspirations contrariées à une mobilité indépendante. Pour les parents, les déplacements engendrés sont également conséquents et représentent une charge qui modifie l'ensemble des habitudes familiales.

Selon le milieu socio-économique et la localisation du collège ou lycée à plus ou moins grande distance du lieu de résidence, de grandes différences sont observées entre les adolescents. Les plus défavorisés subissent souvent des temps de transport longs et

pénibles, ont une expérience de la ville réduite voire inexistante, un réseau social peu élargi proche de la seule échelle de la cellule familiale ; a contrario les enfants issus de familles plus aisées apparaissent moins "captifs", se voient offrir plus d'alternatives, tant dans leur mobilité effective que dans leurs représentations et aspirations.

Les analyses de l'Enquête Ménage Déplacement Rhône 2006 montrent qu'à PCS égale des parents en et hors agglomération lyonnaise les jeunes périurbains arrêtent plus tôt leurs études que les jeunes citadins, ils sont même quasiment deux fois plus nombreux, garçons ou filles. Ces résultats sont confirmés par la thèse en cours de Catherine Didier intitulée "Vivre et bouger dans l' "entre-deux". Mobilités et jeunesse dans l'espace périurbain" qui pointe les conséquences sur les trajectoires professionnelles et scolaires des jeunes habitant en périurbain, notamment la difficulté à en sortir, aller voir ailleurs, à appréhender la ville, une difficulté à partir pour aller vers d'autres établissements scolaires que ceux proposés localement, une difficulté également à quitter le périurbain lors de la recherche d'emploi, des résultats qui demandent toutefois à être confirmés en les croisant par catégorie socio-professionnelle.

Conclusion

Les résultats des enquêtes mises en perspective apparaissent en demi-teintes, reflétant bien la réalité observée sur le terrain. Les trajectoires observées ne permettent pas d'affirmer une adéquation systématique entre accession à la propriété et ascension sociale. La comparaison entre les différents cas observés permet de souligner la nécessité d'analyser conjointement le statut d'occupation et les effets de la localisation de la résidence dans l'analyse d'une promotion sociale par la propriété.

Les ménages périurbains les plus fragiles, malgré l'accession à la propriété, s'avèrent menacés d'une relégation sociale dans le contexte d' "injonction à la mobilité" (Boltanski et Chiapello, 1999) physique, sociale et professionnelle propre aux sociétés contemporaines. De fait, les inégalités culturelles, sociales et économiques paraissent stabilisées voire renforcées par le mode de vie périurbain, lequel accentue les écarts entre les classes sociales pour les plus fragiles. La mobilité sociale d'une génération à l'autre n'est pas facilitée par l'accession. La localisation crée et reproduit des vulnérabilités repérables jusque dans les dynamiques intergénérationnelles.

Pour aller plus loin

Josette Debroux, «Pourquoi s'installer en périurbain? Une explication par les trajectoires sociales», Métropolitiques, 15 novembre 2013. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Pourquoi-s-installer-en-periurbain.html>

Violaine Girard & Jean Rivière, «Grandeur et décadence du «périurbain». Retour sur trente ans d'analyse des changements sociaux et politiques», Métropolitiques, 3 juillet 2013. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Grandeur-et-decadence-du.html>

Marie Goyon et Nathalie Ortar, «Désir de maison à l'aune du parcours résidentiel»,

Articulo - revue de sciences humaines [En ligne], 5 | 2009, mis en ligne le 25 avril 2010, consulté le 27 avril 2010. URL : <http://articulo.revues.org/1427>

Anne Lambert, «(Dé)mesure de la périurbanisation», Métropolitiques, 11 mars 2011. URL : <http://www.metropolitiques.eu/De-mesure-de-la-periurbanisation.html>

Nathalie Ortar, «Entre ville et campagne, le difficile équilibre des périurbaines lointaines», Métropoles, [En ligne], 3/2008, mis en ligne le 18 septembre 2008, consulté le 02 décembre 2008. URL : <http://metropoles.revues.org/document1642.html>



46 rue de la télématique
CS 40801 - 42952 Saint-Etienne cedex 1
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09
mail : epures@epures.com - web : www.epures.com

Directeur de la publication : Frédéric Bossard
Réalisation et mise en page : epures
Cartographie : epures
ISSN en cours