

DU PARCOURS RÉSIDENTIEL IDÉAL AUX PARCOURS RÉSIDENTIELS POSSIBLES

L'enquête sociologique, menée par l'Audap en 2010, sur les trajectoires résidentielles cherchait à caractériser les motivations des habitants dans leurs choix résidentiels, pour mieux qualifier, voire compléter les enjeux du SCoT de l'agglomération de Bayonne et du sud des Landes. Menée sans présupposé, dans un contexte où les attentes et les situations socio-économiques sont d'une grande diversité, le risque était de voir se dégager autant de motivations individuelles que d'habitants rencontrés. Finalement, les témoignages convergent et le mythe de l'accession à la propriété à tout prix en sort un peu écorné...

Ce travail permet de mieux saisir les raisons rationnelles et symboliques qui guident les choix et modes de vie des habitants. Or, déceler dans les comportements individuels les changements de tendances interroge la capacité des acteurs locaux - élus et techniciens - à les intégrer dans les façons de penser l'aménagement du territoire et d'appréhender le projet urbain.

SOMMAIRE

- p. 2** | Un marché immobilier sélectif, source de frustrations
- p. 2** | Être propriétaire pour «se sentir chez soi», mais pas à n'importe quel prix
- p. 5** | Le besoin de proximité : une nouvelle donne qui supporte mal le compromis
- p. 7** | Le besoin de «nature», de «jardin privatif» : une valeur sûre



Un marché immobilier sélectif, source de frustrations

Les habitants rencontrés sont satisfaits de vivre dans, ou à proximité, de l'agglomération bayonnaise, par la qualité du cadre de vie et les activités qu'elle offre. Mais le marché immobilier est vécu comme trop sélectif.

Quels que soient les profils socio-économiques, tous ont évoqué leurs difficultés à trouver un logement qui réponde simultanément à leurs besoins, tout en respectant leur budget. Le rapport qualité-prix est jugé globalement insatisfaisant, accroissant la perception de rareté des biens.

« J'ai mis 6 mois à trouver un appartement à louer à Biarritz. Il faut dire qu'on ne m'a pas proposé 50 000 produits. Soit c'était des horreurs, j'en ai quand même vu, soit il y avait peu de choix dans mon budget. »

« On a explosé notre budget pour avoir cet appartement. On s'était fixé 650 euros, on paye actuellement 780 euros. Mais on a eu de la chance car pour ce même prix, on a visité des appartements plus petits et moins bien agencés. »

Pour les habitants enquêtés la Côte basque « est un territoire qui se mérite ». Un fort sentiment de frustration et d'injustice se dégage, alimentant le mythe du « parisien retraité aisé qui achèterait à prix d'or un bien en résidence secondaire sur les communes les plus attractives », au détriment des populations locales.

« Les gens d'ici pensent qu'il n'y a que des parisiens riches qui arrivent. Heureusement ça évolue, nous, ça fait plus de 6 mois qu'on cherche à acheter une maison sans s'éloigner plus loin que Tarnos, on ne trouve pas. »

Face à ces difficultés majeures d'accès au marché immobilier local, les habitants développent des stratégies et acceptent certains compromis pour malgré tout intégrer des parcours résidentiels ascendants, les plus adaptés possibles à leurs situations individuelles et familiales.

Être propriétaire pour « se sentir chez soi », mais pas à n'importe quel prix

La dynamique des parcours résidentiels guide le désir d'accession à la propriété. Le statut de locataire est décrit comme une situation de « transit », « d'attente » avant une amélioration future de ses conditions d'habitat. Les locataires enquêtés disent s'accommoder des désagréments du logement (bruit, promiscuité, vétusté, problèmes de voisinages, etc.) justement parce qu'ils sont considérés comme provisoires. Être locataire est également bien vécu -ou bien perçu - dès lors qu'il correspond aux étapes sociales liées à la jeunesse (études, premières mises en ménage et de début d'entrée dans la vie active).

La mise en ménage, l'envie d'améliorer ses conditions de logements, l'arrivée d'un second enfant ou l'augmentation du niveau de vie, motivent fortement le désir d'accéder à la propriété.

« Être propriétaire c'est une étape dans ma vie. J'envisage également d'avoir des enfants plus tard. Mais c'est sûr, on a aussi des contraintes, on fait comme on peut budgétairement. Et puis les étapes ne se franchissent pas toujours de notre propre chef, il y a les contraintes personnelles. Mes parents sont propriétaires, ça me semblait logique à un moment d'avoir une petite maison à moi. »



«A quoi bon être propriétaire si c'est pour rester en appartement ?»

Devenir propriétaire semble vécu comme un rite de passage symbolique fort qui conforte les représentations que l'on a de sa situation sociale. C'est un des marqueurs principaux de réussite sociale après le travail. Il s'agit de reproduire, au minimum, le niveau du statut parental pour ne pas nourrir un sentiment de déclassement social. Le statut de propriétaire reste encore fortement incarné dans le fait d'accéder à la maison individuelle avec jardin. Elle symbolise, à elle seule, le « chez soi ».

« Être propriétaire, ça me donne la sensation d'être plus autonome, on a l'impression d'avoir un bien pour les enfants, de ne pas perdre de l'argent. J'ai longtemps été locataire quand j'ai commencé à travailler. Mais quand on est propriétaire, on a vraiment l'impression d'être chez soi, que les murs nous appartiennent, la prise de courant cassée aussi. »

De fait, devoir redevenir locataire, réintégrer un logement plus petit, en habitat collectif lorsqu'on était en maison, est perçu comme un échec social. Cette perspective n'est envisagée qu'en dernier recours, dans le cas d'une rupture du parcours de vie : divorce, perte d'emploi etc.

« Là, maintenant que je suis enfin propriétaire, ça me ferait mal de repartir en arrière, j'aurais l'impression de repartir à mes débuts. »

« Une fois qu'on a goûté à la maison, on a du mal à faire un pas en arrière, j'en suis persuadée. »

Dans ce marché immobilier local très sélectif, les parcours résidentiels, s'ils ne sont pas définitivement verrouillés, nécessitent une énergie considérable pour en franchir les étapes : quitter le domicile parental, trouver une location pour les études, déménager dans un logement plus grand lors de la mise en couple et du premier emploi stable, naissance du premier enfant, se constituer un patrimoine, etc. A chaque étape, le parcours résidentiel se transforme en parcours du combattant. Les difficultés ne cessent de croître et n'en sont que plus mal vécues.

« Je ne vais pas aller dans du collectif alors qu'à Pau, j'avais une maison, parce que j'estime que j'ai un budget qui vaut plus. »

Néanmoins, passé «l'idéal théorique», les témoignages s'avèrent plus nuancés (cf. «le besoin de proximité»). L'analyse des enquêtes sur le volet «formes urbaines et densités», qui n'est pas transcrite ici, pondère également ces perceptions.

L'accession sociale : un tremplin dans le parcours résidentiel

Les parcours résidentiels les mieux réussis sont ceux des ménages ayant bénéficié de logements sociaux ou d'une primo-accession sociale. Si la primo-accession est une étape charnière dans le parcours résidentiel, c'est aussi la plus délicate à franchir. La primo-accession sociale - accompagnée par l'action publique - permet à des ménages avec peu de patrimoine ou d'apport financier initial, d'accéder à la propriété.

Or, l'enquête confirme que plus la première accession se passe dans de bonnes conditions, plus ces ménages ont de chance de poursuivre un parcours résidentiel ascendant, en conservant leur statut de propriétaire.

Si certains ont pu bénéficier d'un appui familial financier ou patrimonial pour arriver à leurs fins, d'autres reconnaissent tirer avantage d'être passés par le logement social, que ce soit en location ou en accession.

« Avant, j'étais locataire en HLM. Il était bien et neuf, un F3. On y est restés 13 ans. Mais il est devenu trop petit. Mes deux enfants dormaient dans la même chambre alors que l'aînée avait 14 ans. On cherchait plus grand, on a fait des demandes de F4, impossible de trouver. Ma tante m'a légué sa maison, sans quoi, on serait encore dedans ! »

« On a d'abord acheté sur plan un appartement en accession sociale par un office HLM dans une résidence. L'appartement était grand, un F4, et confortable. Ça nous a permis d'avoir un apport parce qu'une maison c'est autre chose ! Notre rêve c'était une maison au final. Ce fut notre moyen de rebondir pour partir sur autre chose. »

La primo-accession sociale ouvre plus facilement les portes du marché privé. Les mises à disposition de terrains par les mairies sont également très bien perçues par les habitants. Ceux qui ont pu en bénéficier se décrivent tous dans une situation d'exception pour des opérations rares sur le territoire.

« On avait le vague projet de construire sachant que de toute façon, les terrains privés étaient inaccessibles. La seule solution, c'était un petit terrain mis à disposition par la commune. Ce fut le cas, sinon, nous serions encore locataires. »

Conscients de l'avantage comparatif dont ils bénéficient, les enquêtés en accession sociale évaluent désormais la valeur de leur biens à l'aune du marché privé. Ils évaluent ainsi aisément la plus-value qu'ils pourraient en tirer, mesurant cependant qu'ils trouveraient difficilement mieux...

Dans un marché immobilier où le rapport qualité/prix est jugé médiocre, le logement social (en accession ou en location) bénéficie désormais d'une image positive, garantissant un bon niveau de qualité. Les habitants s'y plaisent et envisagent difficilement un départ, surtout face aux récessions du marché. Ce phénomène les détourne de la fonction initiale du parc locatif social, « tremplin » vers le parc privé.

« Au prix que je paye, à loyer égal, je suis bien consciente que jamais je ne pourrais avoir mieux. Ici, c'est un T5+ comme ils disent, il est grand, lumineux et on m'a refait la robinetterie.

Être propriétaire, mais plus à n'importe quel prix



« Vivre à la campagne ? Je ne pourrais pas. C'est magnifique mais il n'y a rien. A Bayonne, on a tout sur place, tout est plus accessible. »

Dans cet engouement pour la propriété, la question de l'éloignement de l'agglomération est un compromis plus difficile à assurer qu'il n'y paraissait.

Coûteuse, l'accession à la propriété est souvent corrélée à un éloignement contraint du cœur urbain et de la première couronne, devenus financièrement inaccessibles au plus grand nombre. Ce double prix à payer modifie les motivations résidentielles des habitants. Partir à plus de vingt kilomètres du cœur urbain et de son lieu de travail est généralement mal vécu.

Les critères -distances et coûts cumulés- pèsent de plus en plus lourd dans l'arbitrage, au moment de devenir propriétaire. L'éloignement du cœur d'agglomération comporterait trop de contraintes pour une vie quotidienne confortable : dépendance

à la voiture, sentiment d'isolement vis-à-vis des services, commerces et équipements (écoles...), terrains presque « trop grands » qui ne pourront pas être entretenus lorsque que le couple vieillira...

« On a habité la campagne, on ne connaissait pas trop, on était charmé mais on a vite déchanté. On était dans un bled de 50 habitants. Nous, le minimum, c'est un Intermarché. On ne retentera pas l'aventure, or beaucoup de connaissances à nous se sont éloignés vu le prix de l'immobilier.

L'accession à la propriété n'est plus envisagée comme l'unique vecteur d'accomplissement social. Elle ne peut plus se faire au prix de sacrifices sur les autres pans de la vie quotidienne. D'autres références (loisirs, temps libres...) comptent de plus en plus et contribuent, au même titre que le logement, à la qualité de vie. Désormais, les habitants ne souhaitent plus sacrifier ces pratiques sur l'autel de l'accession à la propriété.

« On a fait en sorte de pouvoir garder le même niveau de vie, tout en devenant propriétaire. C'était aussi un objectif, ce n'était pas « tout pour la maison », par exemple plus de vacances, de loisirs, ce genre de chose.

« Je ne suis pas prêt à me passer de mes loisirs ou de mes petits plaisirs pour investir dans une maison. Je n'ai pas envie de manger des pâtes pendant 20 ans, de me priver de vacances, histoire de dire que j'ai une maison. Je préfère posséder un appartement mais me dire qu'à côté, je fais plein de choses.



« Quand on est plus âgés, je reconnais par contre que c'est mieux d'être en ville. »

Le besoin de proximité : une nouvelle donne qui supporte mal le compromis

S'éloigner de l'agglomération est d'autant plus mal vécu, à l'échelle SCoT, que celle-ci présente des atouts qui font écho aux désirs des habitants. Ce n'est pas seulement le pourvoyeur d'emplois... Sa forme urbaine peu dense et sa taille « humaine » offrent une convivialité et une vie urbaine jugée de qualité, comparées à d'autres agglomérations d'avantage soumises aux bruit, pollution, anonymat et insécurité... Par ses caractéristiques à la fois balnéaire, campagnarde et culturelle, elle offre des services, des loisirs et des espaces de natures variées qui profitent à l'ensemble de la population.

Les habitants interrogés vivant dans le cœur urbain ou dans l'immédiate première couronne sont prêts à faire de nombreuses concessions pour y rester. La plupart évoquent naturellement l'hypothèse de renoncer à un grand logement, à une maison pour bénéficier de la qualité de l'environnement, de la proximité des services et des commerces.

« On s'était fixé une base, pour ne pas avoir à se priver de tout. La maison n'est pas une priorité absolue pour nous. On ne voulait surtout pas quitter Anglet-Bayonne et si possible le quartier Montbrun. Alors c'est sûr, la maison est mitoyenne, pas très jolie de l'extérieur, le jardin est tout petit et nous sommes en lotissement. Il a fallu faire des concessions mais pour nous, ce qui compte, c'est d'être proche de tout. C'est qu'on aime aussi vivre à l'extérieur.



Ce besoin de proximité - la proximité des commerces, des services, des équipements ou encore avec l'offre de loisirs - s'avère être un critère important dans les choix résidentiels.

« Ma femme regrette un peu de s'être éloignée de l'agglomération. Quand elle a un peu de temps libre, ce qu'elle aime, c'est aller au cinéma, flâner dans les boutiques, elle est plus citadine. Vivre à Saint-Laurent-de-Gosse, ça fait un peu loin pour elle. En plus, elle doit aller tous les jours à Anglet travailler et ça la fatigue.

« On préférerait rester en location que trop s'éloigner. Tarnos, Labenne, Saint-Martin-de-Seignanx mais c'est la limite. Aller trop haut dans les Landes ou à Peyrorhade, non.

« On avait regardé à La Bastide-Clairance, ça nous faisait trois quarts d'heure chacun... loin de tout. Tout aurait été loin si on avait été là-bas, au lieu d'Espelette. Ici, il y a une ikaxtola à Cambo, et pour moi et mon compagnon, ça fera moins loin pour aller travailler.

Les habitants décrivent également le plaisir d'accéder aux services urbains facilement. En effet, les personnes ayant vécu en centre-ville restent nostalgiques du plaisir de vivre « à pied » sans avoir à prendre leur voiture au quotidien.

« L'avantage que j'ai trouvé de vivre à Bayonne rue Pannecau ou encore à Biarritz chez ma grand-mère, c'est que je faisais tout à pied en permanence. Je ne prenais la voiture qu'une fois par semaine pour aller faire les courses. A Biarritz, je la prenais pour aller travailler mais le reste du temps, je me déplaçais à pied.

Enfin le terme d'accessibilité est utilisé par les habitants pour exprimer également les besoins futurs liés au vieillissement. Le cœur urbain est envisagé comme un retour probable lorsque la dépendance se fera sentir.

« Au début, on louait une maison à Briscous mais au fond, c'était trop grand, et il fallait prendre la voiture pour tout : le pain, le journal... il y a 6 mois, nous avons décidé de louer un appartement à Bayonne, près de la gare. [...] Notre nouvel appartement est tout près des commerces, de la pharmacie, du laboratoire. Nous sommes aussi proches de l'hôpital. Nous l'avons repéré parce qu'à 76 et 74 ans, cela compte dans notre choix. Tout à côté, c'est formidable !

Le lotissement, seul compromis possible sur le territoire ?

Le compromis le plus courant est «la vie en lotissement»⁽¹⁾. Critiqué pour ses qualités architecturales médiocres, les habitants lui reconnaissent pourtant de nombreux avantages. Il leur permet de mettre à « bonne distance » leur voisinage afin de préserver leur intimité, sans pour autant rompre toute convivialité et entraide possible. Le lotissement permet à la fois de répondre au besoin de tranquillité sans se sentir pour autant totalement isolé.

La mitoyenneté, à condition qu'elle offre des espaces individualisés et des espaces extérieurs privés, est également ressentie comme un bon moyen de rester proche de l'agglomération « à moindre coût ».

« Une vie en lotissement, ce n'est pas ce qu'on recherchait à la base, encore qu'on est relativement bien isolé. On ne voit pas ce qu'ils font et inversement. On n'a qu'un seul vis-à-vis et il y aura des haies. C'est quand même un bon compromis. L'inconvénient c'est qu'on peut avoir le risque d'être les uns sur les autres. Mais le lotissement a aussi des avantages, si la petite a un problème, si je suis seule, j'ai des gens autour en cas de pépins, on s'entraide. »

Si le lotissement ne constitue pas «a priori» un idéal, pour la plupart des enquêtés, il s'avère être une très bonne alternative.

⁽¹⁾ le terme de lotissement fait référence, pour les enquêtés, à une organisation de maisons individuelles.



«J'aurais bien aimé, c'est sûr, que mes voisins soient un peu plus loin ! Là, on est vraiment collés... !»

Au-delà du compromis : de la nuance dans la relation à la ville

Si les habitants ne veulent pas s'éloigner de l'agglomération, ils souhaitent tout de même rester à distance des espaces les plus denses et intenses de Bayonne ou de Biarritz. Vivre en ville, mais dans les quartiers plus résidentiels, voilà ce qui semble être le compromis idéal en matière d'habitat.

Le centre-ville de Bayonne apparaît comme trop bruyant, trop vétuste ou encore trop encombré pour pouvoir se garer facilement, etc. Il est moins attractif, en particulier pour les familles, que d'autres quartiers qui le jouxtent.

« Quand je dis que j'aimais bien vivre en ville, à Dax ou à Pau, je tiens à préciser que je ne vivais pas DANS la ville. C'était à l'extérieur, dans un petit quartier périphérique qui avait tout ce qu'il faut. J'étais à chaque fois, juste à côté du centre-ville, pas vraiment en ville. Vous voyez la différence ? »

Les centres-villes sont donc fortement différenciés des autres quartiers. Ils semblent assez attractifs pour la qualité de leur offre commerciale, de services, d'espaces urbains où flâner et se divertir, mais pas pour s'y loger.

Avec ce besoin de proximité, qui se confirme dans les attentes des habitants, le choix du logement est devenu plus rationnel, moins « enchanté ». Par sa banalisation, l'accession à la propriété est devenue plus un attribut d'une inscription normale dans la vie sociale qu'un véritable critère de distinction.



Le besoin de «nature», de « jardin privatif » : une valeur sûre

Posséder un jardin «parfait» le statut de propriétaire ou de locataire «privilegié». Le jardin permet de recevoir, d'inviter des amis, de la famille, dans un logement confortable. Le jardin devient un marqueur de distinction.

Il accroît significativement la qualité du logement, et cela sans commune mesure avec la possession d'un «simple» balcon ou d'une terrasse. A surface habitable égale, le sentiment de satisfaction est supérieur en présence d'un jardin, si petit soit-il. Ainsi, à partir d'un seuil de surface habitable (environ 90 m²), la taille du logement importe moins, dans le sentiment de satisfaction, que le fait de bénéficier d'un jardin. Pour les habitants, il justifie un parcours résidentiel ascendant. Enfin, le jardin apparaît comme un véritable prolongement de l'habitat. Nouvelle pièce à vivre polyvalente (« Le jardin a le grand mérite de pouvoir évoluer au cours de la journée : équipé d'un barbecue, il se transforme en grande cuisine ; agrémenté de meubles de jardin, il devient le salon. » Leroy-Merlin), il est l'espace nouveau des socialités et répondrait à la demande très forte aujourd'hui de se sentir plus près de la nature. Le jardin est une pièce à part entière, la pièce en plus, à laquelle tous les habitants rêvent.

« On a trouvé un terrain sur Tarnos, et donc on va faire construire et vendre ici. On ne veut pas forcément une plus grande maison, juste un petit bout de terrain et une chambre en plus. Une petite maison comme on veut, sans que ce soit immense, on n'a pas besoin d'une plus grande. Mais un bout de jardin, c'est essentiel.

« Je me sens bien ici parce que le jardin est plus grand. Ça fait vrai jardin. Plus, ce n'était pas la peine, on bouge tellement, on est tout le temps à l'extérieur, à la plage. C'est pour les enfants et pour y passer de bons moments. Pour se sentir chez soi, c'est important, au minimum, il faut un carré de jardin et une entrée individuelle. Je ne me reverrais pas repartir en appartement maintenant, avec seulement un balcon. Au moins une terrasse !

Cependant, un jardin trop grand peut rapidement devenir une contrainte. Comme décrit ci-après, si les habitants de ce territoire n'ont pas des âmes de citoyens, ce ne sont pas des « ruraux » pour autant.

« Dans l'idéal, j'aimerais avoir un jardin si je devenais propriétaire. Pas immense, de quoi faire un potager. Trop grand ça deviendrait contraignant. Quand je vois mes parents qui passent leurs week-ends à l'entretenir, je ne veux pas être l'esclave de mon environnement. »

Le jardin devient un espace de nature privatif. C'est un espace de loisirs qui permet de répondre simultanément aux besoins de nature et d'intimité. Beaucoup sont conscients que le «grand jardin» est un peu contradictoire avec les désirs de proximité et d'accessibilité. Disposer d'un grand jardin supposerait de s'éloigner de l'agglomération.

« Notre appartement à Anglet était minuscule, en rez-de-chaussée mais avec un bout de jardin. Là, on n'a plus de jardin du tout et au début, ce fut un grand vide. Le parc ce n'est pas la même chose. Tous les chiens y vont faire leurs besoins, c'est mal entretenu. Ce n'est pas un jardin, moi, ce que j'aime, c'est me mettre à quatre pattes pour gratter la terre, planter, jardiner. Sur le balcon ? Un peu mais c'est limité, ce n'est pas pareil.



CE QU'IL FAUT RETENIR

Les enquêtés ont décrit leur habitat avant de décrire un logement. L'environnement urbain dans lequel s'inscrit le logement semble compter autant que la qualité du logement en lui-même. Ce besoin d'habiter à proximité de tous les services et commerces, accessibles à pied et en voiture, à une distance raisonnable de l'agglomération conduit à consentir quelques compromis en matière de formes urbaines, et suggère une meilleure acceptation des formes d'habitat un peu dense.

Ce rapide travail sociologique nous a permis d'entrevoir les raisons rationnelles et symboliques qui guident les habitants dans leurs trajectoires résidentielles. Ces témoignages dégagent de nombreuses pistes de réflexions. Ils nous invitent à mieux prendre en compte les attentes exprimées et à toujours rester sensibles aux évolutions de pratiques.



Quel habitat demain ?

« Éléments de méthode »

Deux sujets d'investigation ont guidé cette enquête : les stratégies résidentielles et les représentations de la densité. Les outils mobilisés ont été, pour chaque rencontre, l'entretien individuel semi-directif et la présentation de photos, en l'occurrence des formes urbaines « vécues » ou « connues de tous », pour qu'elles suscitent des réactions spontanées et immédiates. La personne est invitée à se prononcer sur sa vision de l'habitat et sur la signification attribuée aux images. L'entretien se compose principalement de questions ouvertes (dont les réponses sont libres) ou semi-directives (dont les réponses sont orientées). L'exploitation fait appel à l'analyse de contenu.

NB : Dans ce document le travail sur la perception des formes urbaines et des densités n'est pas restituée.

L'échantillonnage des personnes enquêtées est calé sur la structure de la population du périmètre d'étude et sa répartition géographique. Initialement 30 entretiens avaient été envisagés, sachant qu'au regard des outils mobilisés il est convenu que l'analyse est pertinente à partir de 12 enquêtes. Finalement, 18 enquêtes ont été réalisées, après avoir constaté une assez forte récurrence des tendances de représentations et des pratiques.

BIBLIOGRAPHIE

- « La crise du logement entretient le sentiment de déclassement social », *Consommation et Modes de Vie* n° 226 - février 2010, CREDOC
- « Envies de ville », *les Cahiers* n° 149, décembre 2008, IAU
- « Les choix résidentiels des ménages propriétaires : une analyse des motivations et des critères de localisation », François Des Rosiers, 2005, Université de Laval, CRAD
- « Homme souhaite home », *les dossiers de demain* n°3, Novembre 2003, AURG