

Au commencement, quelques précisions

L'importance de l'habitat dans le fonctionnement de nos territoires et dans la vie des ménages fait généralement l'unanimité, à la fois des habitants et des acteurs publics.

Mais ce domaine, qui peut paraître simple a priori, est en réalité très complexe. D'où beaucoup d'idées reçues ou de fausses analyses.

Le schéma simplifié ci-contre permet de saisir cette complexité en montrant les différents éléments à prendre en compte lorsqu'on parle d'habitat.

On y retrouve des logiques de gouvernance, avec une multitude d'acteurs publics et privés (comme l'Etat ou les collectivités) qui concourent à la production ou à l'encadrement de l'habitat. Puis le fonctionnement du marché immobilier qui offre des conditions plus ou moins fluides d'accès ou de mobilité résidentielle.

De plus, les habitants ont aussi une grande influence par les besoins qu'ils expriment en termes de caractéristiques des logements (petits ou grands logements, locatif ou accession à la propriété, etc.). Enfin, le cadre de vie intervient également de plus en plus dans le choix de localisation des logements par les ménages.

Habitat est synonyme de logement

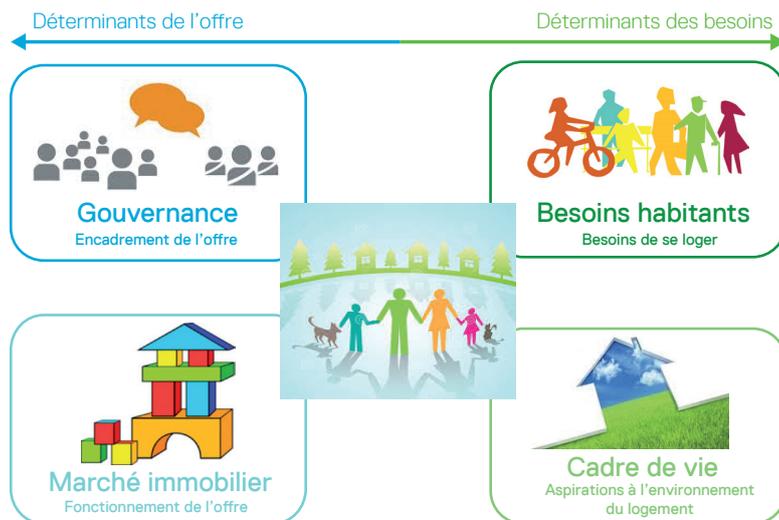
Faux. Souvent confondus, le logement et l'habitat sont complémentaires, mais non identiques. En effet, si le logement désigne un local fermé et séparé destiné à l'habitation, l'habitat désigne plus largement l'ensemble des conditions d'environnement du logement : accessibilité, commerces et services, espaces publics, etc.

L'essentiel c'est d'avoir un toit

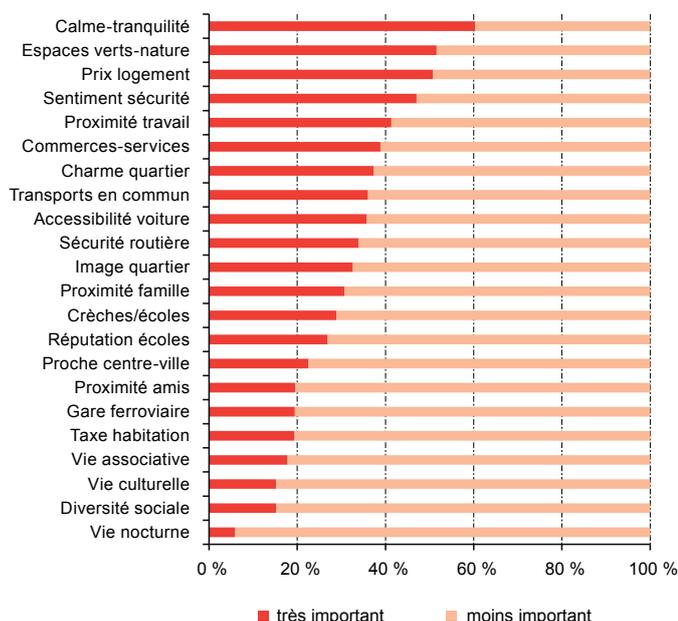
Oui et non. Si pour une partie de la population (sans logement ou mal logée), le fait de disposer d'un logement est un but en soi, il serait erroné de penser qu'en général les besoins des habitants se réduisent au logement lui-même. Le cadre de vie est tout aussi essentiel. L'enquête sur les modes de vie des Bas-Rhinois en 2012¹ a révélé que le choix du logement est indissociable de sa localisation. Ainsi, parmi les critères les plus importants, le calme et la tranquillité arrivent en tête pour 62% des ménages, les espaces verts-nature pour 52%.

LES DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS À PRENDRE EN COMPTE LORSQU'ON PARLE D'HABITAT

source : ADEUS, 2015



CRITÈRES DU CHOIX DE LOCALISATION DU LOGEMENT ACTUEL



source : EMV, 2012

1. Pour plus de détails sur cette enquête : <http://www.adeus.org/search?SearchableText=Modes+de+vie&x=0&y=0>

Le logement : uniquement une affaire de vie privée

Faux. L'évolution des modes de vie a transformé petit à petit les usages du logement. D'un espace dédié essentiellement à la constitution des familles et à l'éducation des enfants, le logement est devenu le lieu d'activités et de relations sociales, qui jadis avaient lieu dans l'espace public : le travail, par exemple, ou encore le sport et même le cinéma ! D'où l'aspiration des ménages à des logements de grande surface. Ainsi, le nombre de m² par personne en France est passé de 22,9 en 1997 à 26,9 en 2006².

L'enquête sur les modes de vie des bas-rhinois a confirmé ce constat en révélant que la recherche d'un plus grand logement était de loin la plus forte et la plus partagée chez les ménages qui changent de logement et ce quelles que soient leurs caractéristiques d'âge, de revenus, etc.

2. Source : INSEE, enquêtes Logement 1997-2006

Pourquoi les habitants ont-ils des besoins différents de logement ?

Un même logement pour toute sa vie ?

Non. Différentes enquêtes et études aux niveaux national et local, ont montré que les besoins en logement évoluent, selon la trajectoire de vie des individus. A chaque cycle de vie émergent des besoins spécifiques.

Même si chaque trajectoire de vie est spécifique, quatre grandes "situations de vie" constituent des déclencheurs de besoins en logement :

Situation 1 : **décohabitation des jeunes, étudiants ou actifs...**



... correspond au moment où le besoin ou l'envie d'indépendance poussent les jeunes à quitter le domicile des parents. Ils cherchent souvent, au vu de leurs revenus

et de leur lieu d'études ou d'emploi, un petit logement à louer, situé près des aménités qui accompagnent leur mode de vie. Ils se localisent par conséquent souvent dans les principaux pôles urbains.

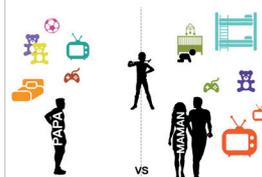
Situation 2 : **mise en couple, arrivée du 1^{er} enfant...**



... fait évoluer les aspirations des ménages : l'enfant devient souvent le centre des préoccupations. Ces jeunes familles recherchent alors en général un cadre de vie calme et vert et des aménités

liées à la petite enfance. De par les contraintes budgétaires et la cherté de l'immobilier dans les villes-centre, ces ménages se localisent préférentiellement dans le périurbain proche des villes.

Situation 3 : **séparation et recomposition familiale...**



... sont souvent synonymes de nouveaux besoins et d'arbitrages géographiques : des logements qui permettent l'accueil des enfants et, de préférence, à proximité des autres

membres de la famille. Pour les ménages aux revenus modestes s'ajoutent des arbitrages d'ordre financier, et le choix se porte souvent sur un logement plus petit.



LE PORTAIL DES DONNÉES DE L'ADEUS

Le Portail des données de l'Adeus a franchi une étape décisive en 2015, avec la construction d'un premier outil opérationnel permettant le traitement et la cartographie de plus de 150 indicateurs.

Ces indicateurs sont issus de plusieurs thématiques différentes dont l'habitat, la démographie, l'économie, les mobilités, le foncier, etc.

Leur croisement permet notamment de mieux connaître les liens entre les logiques d'habitat et les autres dimensions de vie comme l'économie ou les déplacements et, ainsi, de mieux comprendre le fonctionnement de nos territoires.

Situation 4 : **le vieillissement...**



... enclenche, la plupart du temps, un besoin d'adaptation du logement et une nécessité d'accès aux principaux services et équipements de proximité

(commerces, santé, transports en commun). Quand le maintien à domicile n'est plus possible (soins et accompagnement nécessaires), le besoin en structures adaptées apparaît.

Ces situations ne sont, bien entendu, pas des passages obligés pour l'ensemble de la population. Leur durée n'est pas non plus prédéfinie et certains cycles de vie peuvent être plus longs chez certains individus que d'autres. Par exemple, certains jeunes resteront plus longtemps chez leurs parents ; de même, certaines personnes âgées décideront, très tôt, de déménager vers un logement plus adapté, etc.

Mais pour beaucoup, la trajectoire de vie amène à changer de situation et donc de logement, c'est ce qui est appelé **le parcours résidentiel**.

On ne change pas de logement dans les mêmes conditions

Vrai. Ce qu'on appelle la **mobilité résidentielle**, c'est-à-dire le fait de changer de logement, n'est pas toujours choisi, même si cela correspond toujours à un changement de situation des individus.

Pour schématiser¹, on peut différencier quatre grands types de mobilités résidentielles :

1. La **"sur-mobilité provisoire"**, principalement des apprentis et des étudiants. Ce sont ceux qui changent le plus fréquemment de logement. Car pour ces jeunes, la mobilité résidentielle fait partie intégrante des conditions de vie. Le logement n'est pas encore une fin en soi, mais un moyen de répondre à des aspirations de formation ou d'emploi.
2. La **"mobilité heureuse"**, opérée principalement par des familles de deux enfants accédants à la propriété ou déjà propriétaires. Ici, la mobilité permet à la fois plus de surface, de confort, et un meilleur environnement. Elle confère de ce fait plus de satisfaction du logement.
3. La **"sur-mobilité galère"**, qui touche les catégories les plus précaires comme les chômeurs, les plus pauvres ou les familles monoparentales.

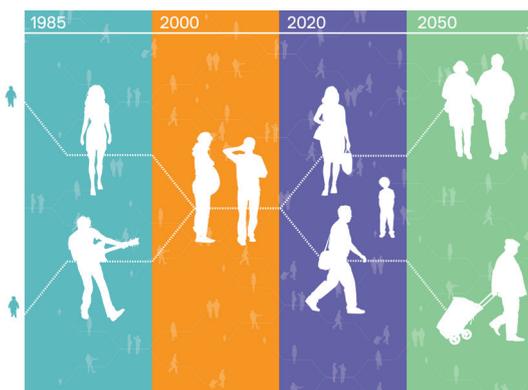
1. Pour en savoir plus sur l'Enquête Modes de Vie : <http://www.adeus.org/search?SearchableText=Modes+de+vie&x=0&y=0>

Ces ménages changent fréquemment de logement, alors même qu'ils se trouvent dans un cycle de vie (âge, famille) où la stabilité est recherchée. Pour eux, cette mobilité constitue une fragilisation supplémentaire dans des conditions de vie déjà précaires (emploi, famille, revenus, etc.).

4. La **"mobilité de commodité"** chez les plus âgés, qui répond à des situations de fragilisation, notamment de santé et/ou du désir d'un rapprochement familial. Elle n'entraîne pas de dégradation des conditions de logements, dans la mesure où ces ménages demeurent propriétaires de logements relativement grands, en grande partie dans les pôles urbains.

Il n'y a donc pas **un** parcours mais **des** parcours résidentiels.

DES PARCOURS RÉSIDENTIELS - source : ADEUS



Et face aux situations fragiles, le marché immobilier ne peut apporter toutes les réponses : prix élevés, insuffisance de certains types de logements ou absence dans certains territoires, etc. D'où la nécessité de l'intervention des politiques publiques pour assurer un logement pour tous.

L'OBSERVATOIRE DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT (ODH)

Permet de mettre en regard offre et besoins via :

- * Une connaissance du territoire et de son fonctionnement : structure parc, niveau de prix, production en logements, acteurs du marché immobilier, etc.
- * Une évaluation des besoins en logement actuels et futurs : la demande en logement social, aides au logement, revenus des ménages, etc.

Les analyses continues, au sein de l'ODH, de l'adéquation de l'offre et des besoins permettent d'alimenter les **documents cadre** (PDH, PLH, SCot et PLU).

En 2015, l'ODH s'enrichit de nouvelles sources permettant à terme de créer de nouveaux indicateurs, notamment pour qualifier le niveau des loyers dans le parc social et le revenu des ménages.

L'offre en logements : des réponses différentes aux besoins des ménages

L'existence d'une offre en logements ne suffit pas

Vrai, encore faut-il qu'elle soit accessible financièrement. Le coût est en effet le troisième critère qui détermine la localisation du logement selon l'enquête déjà citée sur les modes de vie. Pour résumer de façon caricaturale, les ménages les plus aisés peuvent choisir d'habiter le logement correspondant à leurs aspirations, mais les ménages les plus modestes logent là où ils peuvent. Pour ceux-là, on constate d'ailleurs une plus grande insatisfaction du logement actuel et une plus forte intention de le quitter (près de la moitié des plus pauvres, contre un quart des plus aisés). En effet, le logement peut être pour un certain nombre d'entre eux subi et très éloigné de leurs aspirations.

Dans le Bas-Rhin, un ménage sur quatre a des revenus très faibles le rendant éligible au parc très social. De ce fait, l'accès à d'autres logements, privés notamment, est complexe, du fait des prix élevés.

Parc locatif privé et parc locatif social, c'est pareil

Faux. Ces logements ont des caractéristiques sensiblement différentes : en termes de taille, de localisation, de prix, etc.

Dans le locatif privé, il y a une surreprésentation des petits logements (1-2 pièces). Ce qui explique qu'on y trouve en majorité des jeunes, étudiants ou actifs, qui vivent seuls ou en couple.

Le locatif social est composé, quant à lui, à 70% de logements de 3 et 4 pièces (contre 50% dans le locatif privé). On y retrouve donc plutôt des familles avec enfants, avec une surreprésentation assez nette des familles monoparentales.

De plus, les locataires sociaux sont en moyenne plus modestes que dans les autres parcs de logement, avec une nette tendance à la paupérisation depuis plusieurs années.

De ce fait, la vocation initiale de ce parc, qui devait jouer un rôle de tremplin dans le parcours résidentiel des ménages, est de moins en moins d'actualité : nombre de ménages sont désormais captifs de ces logements.

Les propriétaires : tous riches ?

Oui et non.

Oui, parce c'est dans le parc des propriétaires que l'on trouve les ménages les plus aisés.

Non, car avec l'augmentation des coûts de la vie et les difficultés financières accrues depuis la crise, même les propriétaires peuvent aujourd'hui connaître des difficultés. Ainsi, 14 % d'entre eux peuvent prétendre, de par leurs revenus, à un logement très social.

Deux types de ménages sont plus particulièrement concernés :

- ↳ Les familles issues des classes moyennes, qui ont fait le choix de l'éloignement pour trouver le logement "idéal" au regard de leur budget. Elles sont doublement pénalisées avec des remboursements de montants de prêts auxquels se cumulent les frais de déplacements pour se rendre sur son lieu d'emploi.
- ↳ Les personnes âgées, notamment celles qui vivent seules, qui ont des revenus moindres à la retraite et une grande maison à chauffer et à entretenir. Avec comme risque majeur une dégradation de leur bien et de leurs conditions de vie.

L'offre standard convient à tous les publics

Faux. Malgré la diversité du parc actuel de logements, il reste inadapté pour certains profils de ménages.

C'est par exemple le cas pour :

- ↳ Les jeunes, qui rencontrent des difficultés à quitter le logement des parents, particulièrement dans les territoires hors pôles urbains, faute d'une offre adaptée à leurs besoins et leurs finances.
- ↳ Les personnes âgées, qui souhaitent se maintenir de plus en plus longtemps dans leur logement, alors même que leur autonomie diminue.
- ↳ Les personnes en situation de handicap, qui ont des besoins spécifiques en matière d'organisation et d'équipement des logements.

Pour tous ces publics, il est nécessaire soit d'adapter l'offre existante, soit de concevoir des logements spécifiques, notamment en résidence.



LE PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT (PDH)

Depuis 2006, le Département du Bas-Rhin et l'Eurométropole de Strasbourg ont obtenu la délégation des aides à la pierre. La loi ENL a ensuite créé l'obligation pour les départements de se doter d'un Plan départemental de l'Habitat, qui a pour objectif de définir des orientations et des actions pour répondre aux besoins de la population. Le département du Bas-Rhin, avec les services déconcentrés de l'Etat, s'est saisi de ces deux opportunités

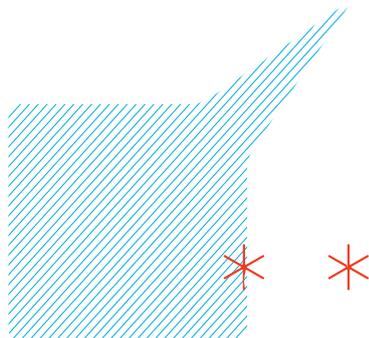
pour dépasser le cadre légal et a construit une politique de l'habitat et du logement territorialisée, qui appuie et renforce les actions des collectivités locales. Pour l'élaboration du nouveau Plan départemental de l'Habitat du Bas-Rhin en 2015, l'ADEUS, qui accompagne les porteurs du projet, a proposé une formule renouvelée. La méthode proposée sort très volontairement des schémas de

consultation traditionnels et a pour but de laisser place à l'expression des partenaires et à l'imagination. Au cours de quatre ateliers, qui se dérouleront tout au long de l'année 2015, tout sera organisé afin que les participants puissent s'exprimer et faire des choix entre les différentes options de développement qui s'offrent à eux, avec tous les éléments nécessaires à la compréhension de l'avenir de leurs territoires.

"Dis-moi quels logements, je te dirai quelles caractéristiques de la population du territoire"

Tous les territoires disposent de la même offre en logements

Faux. Les différents territoires, qu'ils soient très urbains ou plus ruraux, ne présentent pas du tout la même capacité à répondre à l'ensemble des attentes des ménages. Ainsi, selon que l'on se trouve dans l'Eurométropole de Strasbourg ou dans un village éloigné des principaux centres urbains, la présence de tel ou tel type de logements peut varier considérablement à plusieurs niveaux : au regard de leur statut d'occupation (parc de propriétaires contre parc locatif privé et social), de leur type (individuel contre collectif) et enfin au niveau de la taille des logements présents sur le territoire.



À LA VILLE...



À LA CAMPAGNE...



Le lien est fort entre caractéristiques des logements et de la population

Vrai. Plus le parc est diversifié, plus la population l'est aussi. Les communes urbaines qui jouent un rôle de centralités au sein de leur territoire présentent un profil de population très diversifié, favorisé par la typologie variée de leur parc de logements.

Inversement, à la campagne, la faible diversité de l'offre induit un profil de population assez spécifique, vieillissant et de fait impactant la vitalité des territoires.

En résumé, plus l'offre de logements sera diversifiée sur un territoire, plus il sera dynamique, offrant aux populations présentes les possibilités de changer de logement sans obligatoirement changer de localisation.

Est-ce grave docteur ?

Oui, une offre de logement insuffisamment diversifiée sur un territoire peut conduire à des situations critiques.

Ainsi, l'absence de réponses pour certains besoins génère une spécialisation/ségrégation des territoires...

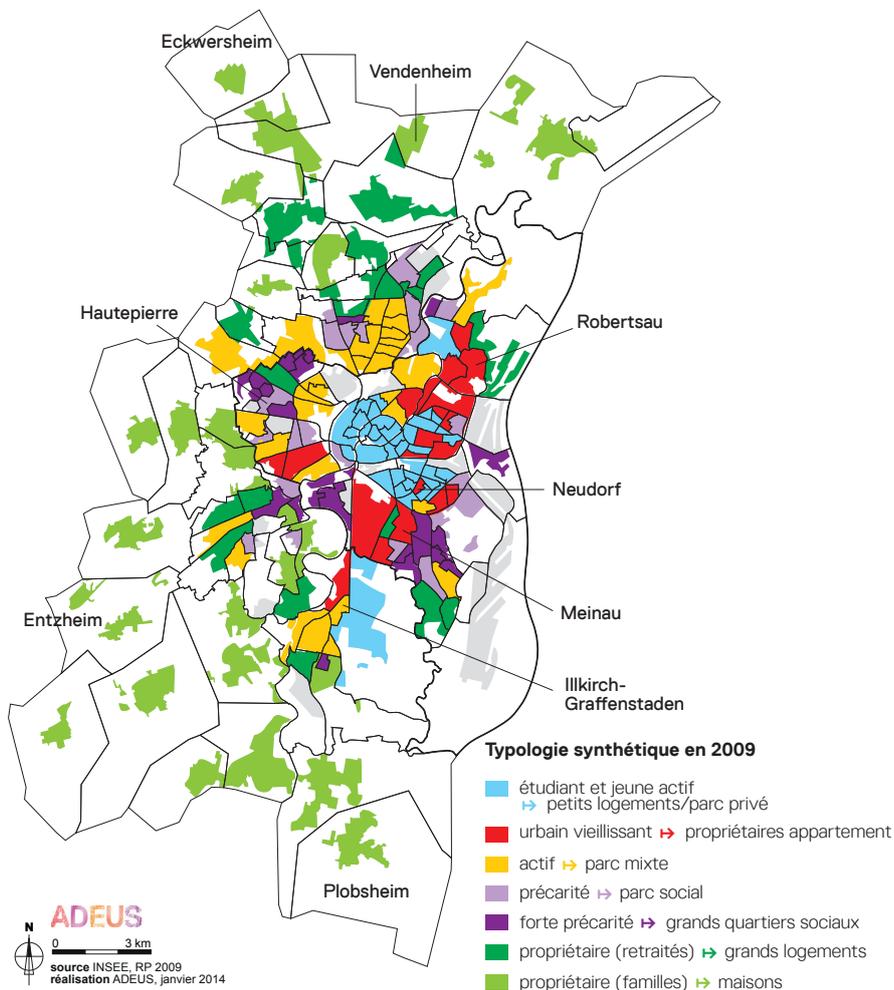
Changer de logement en fonction de l'évolution de ses besoins au bon moment, pour le bon endroit, est l'objet même d'un parcours résidentiel.

La présence ou non d'une offre adéquate de logements est donc une question cruciale.

Les ségrégations spatiales sont directement liées aux contraintes qui pèsent sur les ménages en matière de choix de l'habitat et au marquage territorial qui touche certains habitats, notamment sociaux.

En effet, la dimension financière, liée à la fois aux revenus du ménage et aux prix du marché immobilier, joue un rôle majeur dans les choix de logement des ménages. Quand la situation socio-économique est favorable, les ménages sont plus en capacité de choisir la localisation de leur logement, etc. Par contre, les ménages les plus modestes sont souvent "captifs" de leur situation, notamment dans le parc social (mobilité plus faible, dépendance accrue au territoire de proximité, etc.).

L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG : UN EXEMPLE SIGNIFICATIF DU LIEN ENTRE CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS ET DE POPULATION

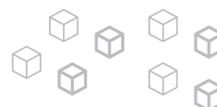


L'offre diversifiée de logements dans les centres urbains les rend attractifs pour un grand nombre de ménages... mais pas tous.

Le Pôle strasbourgeois peine à garder les familles

30 % des emménagés récents du pôle strasbourgeois l'ont quitté pour s'installer ailleurs dans le département.

Ce sont essentiellement des familles avec enfants, de professions supérieures ou intermédiaires qui ont quitté le pôle urbain de Strasbourg, pour des raisons liées pour grande partie à l'habitat.



Elle génère aussi la périurbanisation

La spécialisation des territoires dans certaines offres d'habitat peut également conduire au renchérissement continu des prix, et tout particulièrement dans les zones les plus tendues (les plus urbaines). Par conséquent, l'absence de réponse à leurs aspirations pour une certaine partie de la population (recherche de grands logements ou de prix plus bas) les conduit à développer des stratégies de recherche "du meilleur prix" les menant à s'éloigner des pôles urbains. Ce phénomène, appelé périurbanisation, a des conséquences lourdes. A la fois pour les ménages devant supporter le coût des distances au quotidien de plus en plus importantes entre le domicile et le travail, mais aussi pour l'ensemble de nos territoires : consommation foncière, congestion routière, pollution atmosphérique, etc.

LE PLU "3 EN 1" : FAVORISER LA COHÉRENCE HABITAT ET URBANISME

L'intégration des documents de planification relatifs aux déplacements (ex : Plan de Déplacements Urbains) et à l'habitat (ex : Programme Local de l'Habitat) dans les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) garantit la cohérence de la politique globale de développement urbain menée.

En effet, la prise en compte en amont des enjeux croisés d'aménagements urbains et de l'habitat et de l'importance de leur articulation apparaît nécessaire pour permettre à l'agglomération d'atteindre les objectifs ambitieux définis par le projet de territoire.

Conclusion et enjeux

L'habitat est un domaine à la fois simple et complexe. Simple, car tout un chacun habite un logement ou devrait le faire et donc est censé savoir ce qu'il en est. Complexe, car l'habitat est le produit d'une multitude d'éléments imbriqués : financements du logement, cadres juridique et réglementaire, marché immobilier, besoins des ménages, cadre de vie, etc.

C'est ce qui explique sans doute que certaines idées reçues, confusions ou fausses analyses soient très courantes. D'où la nécessité de revisiter les notions de base comme la différence entre habitat et logement, ce qui se cache derrière les besoins en logement, ou encore les différences de rôle qui peuvent exister

par exemple entre les logements privés et les logements sociaux.

Mais ce retour vers les fondamentaux n'a pas seulement un objectif pédagogique. Mieux comprendre les termes de la problématique de l'habitat, c'est se donner les moyens de mieux cerner le fonctionnement de nos territoires sous cet angle, et par conséquent les enjeux pour les politiques publiques.

Ainsi, rappeler que la notion d'habitat n'est pas complètement synonyme de logement sous-entend la forte attente des ménages par rapport à l'environnement du logement. Ce qui fait ressortir un enjeu fondamental pour les politiques de l'habitat d'action sur le cadre de vie.

De même, affiner la vision des besoins en logement et identifier les cycles et les accidents de la vie qui en sont les déclencheurs permet de mieux cibler les actions à mener en termes de diversité de l'offre en logements à développer.

Enfin, redire le lien très étroit entre les caractéristiques de l'habitat et celles des habitants permet de mieux expliquer comment des phénomènes comme la ségrégation spatiale ou la périurbanisation ont pu avoir lieu. En même temps, ce lien habitat/habitant peut justement servir de levier pour faire l'inverse et permettre un meilleur équilibre entre les territoires.



L'Agence
de Développement
et d'Urbanisme
de l'Agglomération
Strasbourgeoise

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale de l'ADEUS**
Validation : **Yves Gendron, Directeur général adjoint**
Equipe projet : **Amandine HERBETH** (chef de projet), **Julie DARGAUD**,
Sandrine LECHNER, Nadia MONKACHI
PTP 2015 - N° de projet : **1.1.2.5**

Mise en page : **Sophie Monnin**

© ADEUS - Numéro ISSN 2109-0149

Notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS www.adeus.org