

PARCOURS RÉSIDENTIELS : UN LONG FLEUVE TRANQUILLE ?

97

MARS 2013



Fotografia: Fotolia

Les mobilités résidentielles désignent le fait pour les ménages de changer de logement et sont le plus souvent liées à leur cycle de vie.

Elles sont déterminées notamment par les **capacités financières** des ménages et par l'**attractivité** de l'offre en habitat dans les territoires.

Depuis les « 30 Glorieuses », la fluidité des parcours résidentiels a connu une amélioration continue grâce à l'important développement de l'offre en logements et à sa diversification.

Plus récemment, la crise économique, conjuguée à l'envol des prix du logement et à l'accélération des séparations

familiales, conduisent à un **contexte** global d'incertitudes **défavorable** aux mobilités résidentielles.

La question est d'une part de savoir pour
qui les difficultés sont les plus grandes ?

Et d'autre part, **quels sont les impacts de ces mobilités sur les territoires ?**

Les réponses à ces questions sont de nature à **éclairer** à la fois **les politiques** visant à répondre aux besoins en logements (PDH, PLH) et, plus largement, celles portant sur l'aménagement du territoire (SCoT, PLU, etc.).

Qui déménage le plus ?

En 2012, **35 % des ménages** bas-rhinois sont **des emménagés récents** dans le sens où leur dernier déménagement date de moins de 5 ans. Qu'ils soient nouveaux arrivants dans le département ou non, leurs parcours résidentiels diffèrent selon les caractéristiques propres à chaque type de ménage.

Bougez jeunesse !

La mobilité résidentielle est étroitement liée à l'âge. **En proportion**, ce sont les jeunes qui déménagent le plus. Ainsi en 2012, **79 %** des moins de 25 ans ont déménagé depuis moins de 5 ans, contre **6 %** seulement des 75 ans et plus.

En outre, plus on est jeune, plus on est dans une perspective de mobilité. Car **82 %** des moins de 25 ans pensent déménager dans les 5 ans à venir.

Mais **en volume**, le poids des autres catégories d'âge dans l'ensemble des mobilités résidentielles est très important. Car **65 %** des emménagés récents ont entre 25 et 49 ans.

C'est **aux âges les plus avancés** que la mobilité récente est la plus faible. Ainsi, **9 %** seulement des ménages de 65 ans et plus sont dans ce cas.

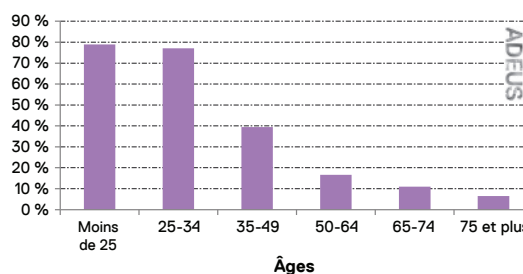
La mobilité résidentielle des seniors demeure donc très faible. Et même si la tendance au maintien au domicile demeurera la plus forte, le vieillissement à venir de la population pourrait induire une augmentation du nombre de déménagements des personnes âgées.

L'enfant : un grand facteur de mobilité résidentielle

L'arrivée des enfants crée en toute logique un besoin de changement de logement chez les familles. Ainsi, les couples sans enfant déménagent moins que les familles avec des enfants.

Parmi les familles, ce sont les **ménages monoparentaux** qui sont **les plus « mobiles »**. 48 % sont des emménagés récents et dans le même temps, 41 % comptent déménager dans les 5 ans. Ces familles se trouvent donc dans une situation de « sur-mobilité » dont l'enfant n'est pas la seule explication. Pour elles, d'autres facteurs de fragilité rentrent en jeu : séparations, précarité socio-économique, etc.

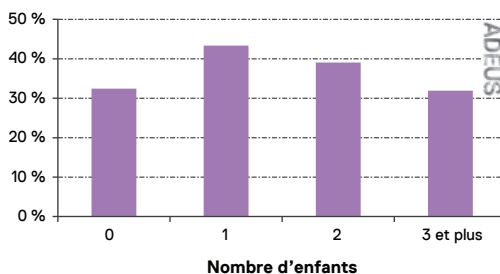
PART DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS SELON LA TRANCHE D'ÂGE



Source : ADEUS, EMV 2012



PART DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS SELON LE NOMBRE D'ENFANTS



source : ADEUS, EMV 2012

LEXIQUE

Emménagés récents : ménages ayant effectué au moins un changement de logement durant les 5 ans précédant l'enquête

Mobiles : ménages ayant changé de logement

Sur-mobiles : ménages à la fois emménagés récents et ayant l'intention de déménager dans les 5 ans.



La « sur-mobilité » rime avec précarité

De manière générale, **plus on est fragile sur le plan socio-économique, plus on déménage et plus on désire déménager**. Ainsi, outre les familles monoparentales, c'est parmi les plus pauvres que se retrouve la plus grande part de ceux désirant changer de logement : 43 %, contre 24 % seulement parmi les plus riches.

De même, la moitié des personnes au chômage sont des emménagés récents et dans le même temps, 49 % d'entre eux ont l'intention de changer de logement dans les 5 ans (30 % des travailleurs à temps plein).

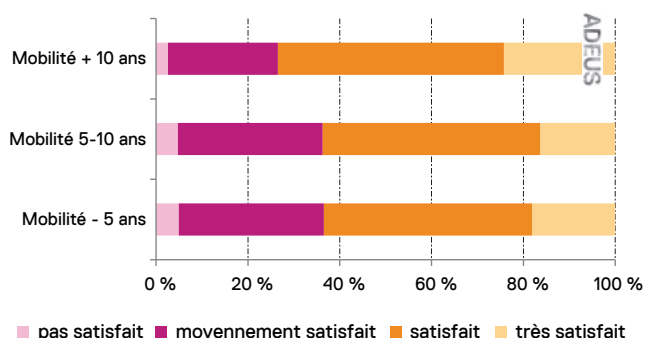
Ces constats expliquent sans doute en grande partie l'insatisfaction du logement plus grande chez les emménagés récents que chez les autres ménages.

A chaque profil son parcours résidentiel

L'analyse croisée des emménagements récents et des intentions de déménager fait ressortir quatre grands types de parcours résidentiels :

1. La « **sur-mobilité provisoire** », notamment des apprentis et des étudiants, dont la situation de fragilité économique peut être considérée comme provisoire. Ce sont les plus « mobiles » et les plus enclins à l'être à nouveau à court terme. Ici, 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 « **sur-mobilité galère** », qui touche les catégories les plus précaires comme les chômeurs, les plus pauvres ou les familles monoparentales. Ici, la mobilité **constitue un aspect de conditions de vie globalement précaires** (emploi, famille, revenus, etc.).
3. La « **mobilité heureuse** », opérée principalement par des familles de deux enfants accédants à la propriété ou déjà propriétaires. Ici, la mobilité va à la fois **vers plus de surface, de confort et un meilleur environnement**. Elle confère de ce fait plus de satisfaction du logement.

RÉPARTITION DES MÉNAGES BAS-RHINOIS SELON L'ANCIENNETÉ DE LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE ET LA SATISFACTION DU LOGEMENT



source : ADEUS, EMV 2012



4. Enfin, 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.



PART DES MÉNAGES SELON LE STATUT D'OCCUPATION ET LE DEGRÉ DE SATISFACTION DU LOGEMENT



source : ADEUS, EMV 2012

Bouger pour s'enraciner ?

Et si le luxe était la surface ?

Si les facteurs démographiques demeurent les facteurs premiers des mobilités résidentielles (mise en couple, arrivée d'enfants, séparations), d'autres motivations interviennent.

Parmi les plus importantes, la **recherche** d'un plus **grand logement** est de loin la plus **forte** et surtout la **plus partagée**, quelles que soient les caractéristiques du ménage (âge, revenus, etc.).

Elle est, en effet, **trois fois plus citée** que la recherche du confort ou d'un logement moins cher.

Cette aspiration à la surface est liée à une **transformation profonde des modes de vie**, qui induit un nouveau rapport au logement. Celui-ci est en effet de plus en plus un lieu où s'effectuent la majorité des activités du ménage, y compris celles qui jadis avaient lieu dans l'espace public (travail, sport, home cinéma...).

Comme le souligne le sociologue Jean Viard¹, « Le logement est donc devenu à la fois le lieu interne de la famille et un équipement social privatif où nous acceptons de faire entrer les réseaux élargis de nos relations ».

1. Voir Jean Viard, « Nouveau portrait de la France : la société des modes de vie », éd. De l'aube, 2011.

Une recherche d'ancrage socio-spatial

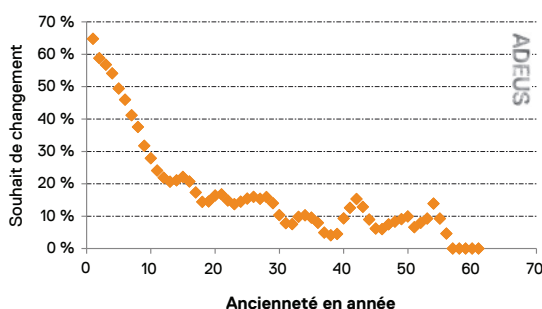
La recherche de logements spacieux est un des révélateurs d'une aspiration plus globale à un ancrage socio-spatial durable, que les ménages cherchent à atteindre par leurs parcours résidentiels.

Aux âges les plus jeunes, la mobilité résidentielle est encore très importante. Mais au fur et à mesure de l'avancement dans la trajectoire de vie, le logement devient une fin en soi, *a fortiori* si on peut en être propriétaire. Il constitue alors un ancrage que les ménages tendront à conserver le plus possible. Du moins jusqu'à un certain âge, si on est contraint à nouveau de changer de logement lorsqu'il devient difficile d'adapter sa vie à son logement.

Plusieurs études nationales et européennes confirment cette tendance lourde à la recherche d'ancrage socio-spatial. Le sociologue Vincent Kaufmann² parle même de principe d'irréversibilité, c'est-à-dire le fait pour les ménages de chercher à sauvegarder cet ancrage quitte à adapter leurs déplacements aux éventuels changements de leur situation par ailleurs et rarement l'inverse. Mais force est de constater que cet ancrage n'est pas accessible à tous. Si la sur-mobilité résidentielle chez les jeunes est provisoire, chez les plus défavorisés, elle constitue une forme d'inégalité sociale accentuant leur précarité et augmentant le risque de décohésion sociale.

2. Vincent Kaufmann, « Les paradoxes de la mobilité », in Presses polytechniques et universitaires romandes, 2008.

SOUHAIT DE CHANGER DE LOGEMENT SELON L'ANCIENNETÉ DEPUIS L'EMMÉNAGEMENT



source : ADEUS, EMV 2012

Quel poids du parc de logements ?

Un fonctionnement en chaîne

Les parcours résidentiels sont fortement déterminés par le fonctionnement en chaîne des différents segments du parc de logements.

Le **parc locatif privé** demeure le **maillon majeur** d'accueil des emménagements, puis de leur redistribution dans les autres parcs de logements. Ainsi, **60 %** des ménages en mobilités résidentielles sont des locataires du parc privé. Loin derrière, arrivent les propriétaires et le locatif social.

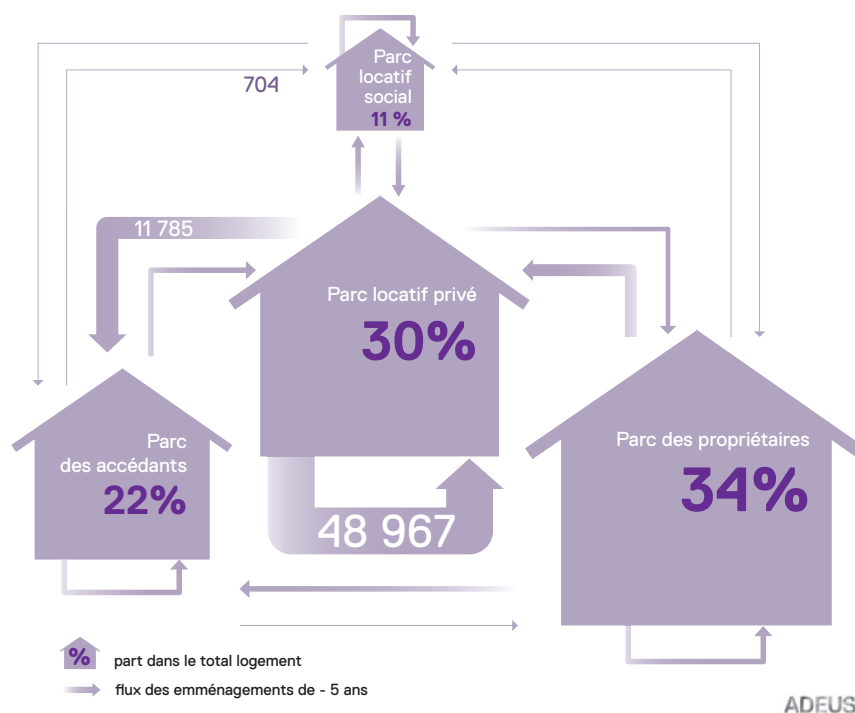
L'essentiel des mobilités récentes (- 5 ans) du locatif privé se font en son sein même (59 %) ou vers l'accession à la propriété (28 %). Les mobiles du parc social sont par contre nettement mieux répartis : vers le locatif privé (38 %), au sein du parc social (38 %) et vers l'accession (20 %).

Les possibilités de mobilités internes sont donc nettement plus importantes dans le locatif privé et le passage vers la propriété est plus fréquent pour les locataires du privé que du social.

L'**accession à la propriété**¹ est opérée la plupart du temps après un passage en locatif. Cependant, elle ne conduit pas forcément à la propriété définitive. **40 % des anciens accédants** ayant déménagé ces dix dernières années **reviennent au locatif**, privé pour l'essentiel. Ce retour n'est pas forcément lié à des difficultés financières, car dans plus de la moitié des cas il s'explique par une migration régionale.

Une fois **propriétaires** du logement, les ménages déménagent peu. Et lorsqu'ils le font, ils rachètent un logement pour près de la moitié d'entre eux, l'autre moitié opte essentiellement pour le locatif privé.

RÉPARTITION DES FLUX DES MOBILITÉS RÉSIDENTIELLES DE - 5 ANS ENTRE LES DIFFÉRENTS PARCS DE LOGEMENTS



A chaque parc son rôle d'accueil

Les raisons du déménagement invoquées par les ménages sont un bon révélateur de la capacité de chaque parc de logements à répondre à leurs attentes.

C'est dans le **locatif privé** que se retrouvent les raisons les plus diversifiées. Car ce parc offre une large palette de logements correspondant à plusieurs situations. S'y retrouvent, par exemple, autant des jeunes désireux d'indépendance que les plus âgés en désir de rapprochement familial.

Dans le **locatif social**, la recherche d'un plus grand logement, la cherté des prix et les problèmes personnels sont les plus évoqués. Il semble donc avoir un rôle important dans l'accueil des plus pauvres mais aussi des trajectoires de vie heurtées.

Le parc des propriétaires répond aux besoins de ménages aux profils moins diversifiés. Il s'agit pour l'essentiel de petites familles accédantes à la recherche d'amélioration des conditions de logement. Plus rarement, les **ménages plus âgés accèdent à nouveau dans l'optique** d'un rapprochement familial.

1. Les accédants sont en cours de remboursement de prêt pour devenir propriétaire.

Quel effet des territoires ?

Le Pôle strasbourgeois au cœur des mobilités résidentielles...

34 % des mobilités résidentielles sont le fait de nouveaux arrivants dans le département, suivis des habitants du pôle strasbourgeois, des autres pôles urbains ou petites centralités et enfin des villages¹.

La place du pôle strasbourgeois est centrale dans **l'accueil des nouveaux installés dans le département**, puisqu'il en capte **62 % à lui seul**. Ce constat n'est cependant pas nouveau et confirme le rôle déjà connu d'attractivité de la métropole strasbourgeoise.

Ensuite, plus le territoire est urbain, plus la part des ménages qui y ont effectué une mobilité récente est importante.

1. La définition des territoires (pôles, centralité, villages) se base ici sur celle qu'en donne l'Interscots bas-rhinois. Le Pôle strasbourgeois désigne Strasbourg et sa 1^{re} couronne.

... mais peine à garder les familles

En général, les ménages bas-rhinois déménagent dans des espaces similaires à ceux qu'ils occupaient déjà. Mais plus l'espace est urbain, plus la part des ménages effectuant une mobilité dans ce même espace est élevée.

Ainsi, 71 % des emménagés récents du pôle strasbourgeois y restent, contre 40 % seulement dans les villages.

Cependant, un nombre non négligeable de ces ménages le quittent pour aller habiter dans un autre territoire du département. Et plus important encore, le profil de ces sortants est assez marqué.

En effet, il s'agit, pour une large majorité d'une population d'âge intermédiaire (25-49 ans) et donc dans **un cycle de vie de constitution de la famille**. 78 % sont **des couples** (la moitié avec enfants), **de professions supérieures ou intermédiaires** pour les 2/3.

44 % des ménages du pôle strasbourgeois sont dans ce cas, alors que dans les villages, 64 % des ménages y résident depuis plus de 10 ans.

Ce constat s'explique en grande partie par la différence d'attractivité entre les territoires, tant en caractéristiques de l'habitat qu'en offre de formation et d'emplois.

Le fait que 75 % des logements locatifs (où il y a le plus de mobilité) et 83 % des emplois (attirant notamment les jeunes) sont localisés dans les pôles urbains bas-rhinois, explique en grande partie leur attractivité des ménages en mobilité résidentielle.

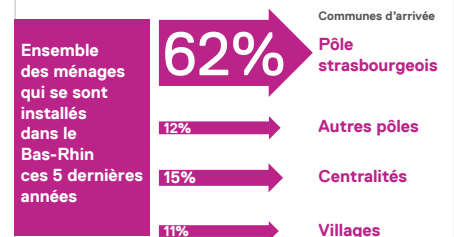
Sur un plan plus qualitatif, les raisons du déménagement évoquées par ces ménages qui quittent le pôle strasbourgeois sont intéressantes à noter.

A côté des raisons démographiques qu'ils partagent avec le reste des ménages, ils sont plus nombreux à avoir déménagé pour devenir propriétaires. Ensuite, deux autres motifs ressortent : **la qualité de l'environnement** du logement (manque d'espaces verts, bruit, qualité de l'air) et **le logement trop petit**.

En fin de compte, il semble bien que, **dans les conditions actuelles de production de la ville**, l'insuffisance d'une offre d'habitat correspondant à la qualité de vie recherchée par les familles soit un facteur de leur mobilité résidentielle à l'extérieur.

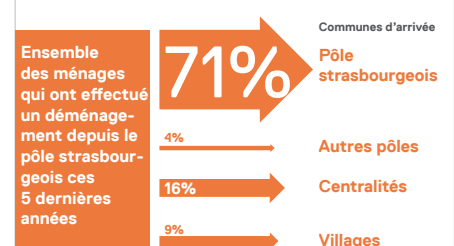
A cet égard, il faut souligner que les sortants du pôle strasbourgeois sont sensiblement plus satisfaits de leurs conditions de logement que ceux qui y restent.

OÙ S'INSTALLENT LES NOUVEAUX ARRIVANTS DANS LE BAS-RHIN ?



Le pôle strasbourgeois capte plus de 60 % des ménages qui sont venus s'installer ces 5 dernières années dans le Bas-Rhin.

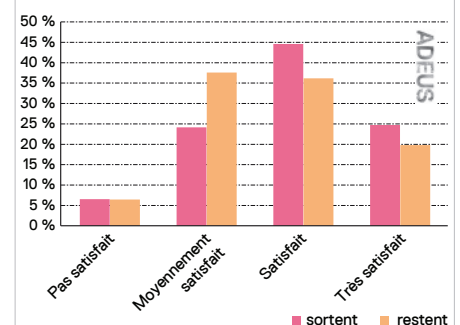
OÙ S'INSTALLENT LES MÉNAGES DU PÔLE STRASBOURGEOIS LORSQU'ILS DÉMÉNAGENT ?



Environ 30 % des emménagés récents du pôle strasbourgeois l'ont quitté ces 5 dernières années pour s'installer ailleurs dans le département.

source : ADEUS, EMV 2012

PART DES MÉNAGES RESTANT OU QUITTANT LE PÔLE STRASBOURGEOIS SELON LE DEGRÉ DE SATISFACTION DU LOGEMENT



source : ADEUS, EMV 2012

Vers des mobilités transfrontalières ?

Des réalités peu connues

Les mobilités résidentielles de part et d'autre du Rhin sont assez peu connues. En volume, les échanges d'habitants demeurent assez faibles. Ainsi, les français n'arrivent qu'en 8^e position parmi les étrangers habitant le Land du Bade-Wurtemberg et dans le Bas-Rhin les allemands constituent 1 % seulement de la population¹.

Mais vu les prix attractifs de l'immobilier outre-Rhin et l'attractivité de son marché de l'emploi, les Bas-rhinois seraient d'autant plus tentés d'aller y habiter qu'ils sont déjà **34 % à se dire disposés à le faire**.

La question est de savoir si cette ouverture à un espace de vie transfrontalier est circonscrite à un groupe particulier ou bien est-elle plus largement partagée par la population.

Des profils assez diversifiés

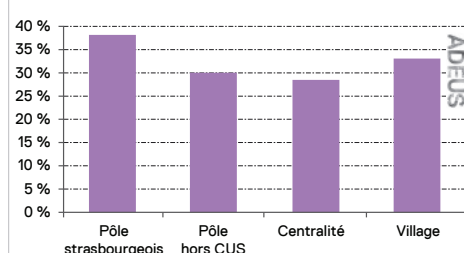
Les **jeunes** sont les **plus disposés à aller habiter en Allemagne**, puisque 42 % des moins de 25 ans sont dans ce cas, contre 22 % des 75 ans et plus. Cependant, la différence avec les tranches d'âge intermédiaires n'est pas très nette et la proportion n'est réellement inférieure qu'au-delà de 65 ans.

La répartition par type de ménage n'est pas non plus très tranchée. La part parmi les **célibataires** (souvent jeunes) est certes la plus importante (36 %) mais celle des **couples avec ou sans enfants** l'est également (32 %).

Enfin, il ne s'agit pas seulement d'urbains. La proportion est certes la plus importante dans le pôle strasbourgeois (38 %) mais les villages et les autres pôles urbains suivent de près (33 % et 30 %).

Ces ménages ne se réduisent donc pas à des jeunes urbains « sans attaches » et enclins à la mobilité.

LES MÉNAGES PRÊTS À HABITER EN ALLEMAGNE
SELON LE TERRITOIRE ACTUEL DE RÉSIDENCE



SELON LE TYPE DE FAMILLES



source : ADEUS, EMV 2012



1. Pour plus de détails, voir « Etude comparée et observation statistique des agglomérations transfrontalières », Datar-FNAU-MOT, septembre 2011.

PARCOURS RÉSIDENTIELS : UN LONG FLEUVE TRANQUILLE ?

Leur profil socio-économique est cependant assez marqué avec une proportion **de cadres/professions intellectuelles** et d'étudiants **supérieure** aux autres catégories, en particulier les artisans/commerçants et les sans activités.

Il s'agit en outre de **ménages** plus **diplômés** (44 % avec un bac +3 et +) et disposant par conséquent de revenus élevés, bien que la différence avec les plus faibles revenus ne soit que de 7 points.

Une question de perception

C'est la **perception du territoire** par les ménages qui est la plus discriminante dans la prédisposition à habiter en Allemagne. Ainsi, c'est parmi les ménages qui s'identifient à l'Europe ou au monde comme territoire d'appartenance que les proportions sont les plus fortes (58 % et 49 %). A l'inverse, parmi ceux qui s'identifient à leur quartier ou commune, les parts sont les plus faibles (25 %). A noter que le sentiment d'appartenir à la France diminue cette disposition (28 %) mais moins pour l'Alsace (33 %).

LES MÉNAGES PRÊTS À HABITER EN ALLEMAGNE SELON LE SENTIMENT D'APPARTENANCE

Territoire d'appartenance	Ménages prêts à habiter en Allemagne
L'Europe	58 %
Le monde	49 %
La région de Strasbourg	34 %
L'Alsace	33 %
La France	28 %
Le Bas-Rhin	27 %
Ma commune	25 %
Mon quartier	25 %
Moyenne	34 %

source : ADEUS, EMV 2012

Conclusion

Aujourd'hui, les parcours résidentiels ne sont plus, comme ils ont pu l'être par le passé, ce long fleuve tranquille qui mène progressivement de la décohabitation du foyer parental à l'autonomie puis à l'accession à la propriété et *in fine* à la maison de retraite.

Désormais, ils ne sont ni linéaires, ni accessibles à toutes les catégories de population. Outre le risque de décohésion sociale à prendre en compte, les analyses des mobilités résidentielles incitent à repenser autrement les besoins en logements et du coup à **refonder les politiques du logement sur des logiques de flux** et non plus de quantité.

Par ailleurs, l'impact de ces mobilités sur le fonctionnement des territoires n'est pas neutre, *a fortiori* sur le Pôle

strasbourgeois, point névralgique de l'attractivité et de la redistribution des populations pour l'ensemble du département. Faute d'une offre d'habitat compatible avec les nouveaux modes de vie, en particulier des familles, elles sont nombreuses à le quitter, avec toutes les conséquences connues de l'étalement urbain. La **nécessité de réfléchir aux conditions de production d'une ville pour tous** devient alors une question clé pour les politiques d'aménagement.

Enfin, des dispositions existent au niveau de la population pour des mobilités résidentielles outre-Rhin. Elles méritent d'être davantage facilitées par des politiques permettant de lever les obstacles actuels (langue, juridiques, etc.), pour la **construction d'un véritable espace de vie transfrontalier**.

MÉTHODOLOGIE

Pilotée par l'ADEUS, l'enquête sur les modes de vie des Bas-rhinois s'est déroulée début 2012.

Elle a porté sur un échantillon représentatif de 3 500 ménages, équitablement répartis entre différents territoires du Bas-Rhin.

Le questionnaire réalisé par voie téléphonique (20 à 25 mn) englobe l'ensemble des volets essentiels des modes de vie (habitat, déplacements, travail, loisir, environnement, TIC, etc.).

Pour mener à bien cette étude, l'ADEUS a développé un partenariat avec le Laboratoire de sociologie urbaine de l'Ecole polytechnique de Lausanne, dont les recherches récentes sur les villes de Berne, Lausanne et Genève ont permis d'importantes avancées méthodologiques et des approches innovantes des modes de vie.



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

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice Générale de l'ADEUS**
Équipe projet : **Nadia Monkachi (chef de projet), Simon Giovanini, Virginie Muzart, Pierre Reibel**
Photos : **Jean Isenmann** - 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