

Conférence : la demande urbaine contemporaine d'habitat

Yves CHALAS

Sociologue et professeur à l'Université Joseph Fourier (Grenoble)

I. Eléments de compréhension de la demande d'habitat

Bonsoir à tous. Merci d'être venus et merci au CAUE de m'avoir invité à ce cycle de conférences. Le sujet de mon exposé d'aujourd'hui me paraît important : il s'agit de la demande d'habitat. Quelle est la demande d'habitat aujourd'hui et comment a-t-elle évolué ? Les logements de centres-villes anciens correspondent-ils encore à la demande urbaine en termes d'habitat ? Ce sujet touche à la problématique de périurbanisation et d'étalement urbain, d'occupation de l'espace, de développement durable, de gestion des paysages, etc. La seule question de la demande d'habitat débouche donc sur des interrogations beaucoup plus larges. Pour comprendre la demande d'habitat, il faut avoir en tête l'évolution des modes de vie, et la montée en puissance des modes de vie dans l'occupation des territoires, la consommation, le rapport à l'espace, etc.

Le temps libre est une notion très importante pour comprendre la demande d'habitat et l'organisation urbaine des territoires. La démocratisation et la facilité de la mobilité, le coût de l'énergie encore faible jusqu'à aujourd'hui, et enfin le goût pour la mobilité, sont d'autres entrées du problème. Par ailleurs, les nouvelles technologies de l'information et de la communication influent très fortement dans la façon dont l'utilisation du temps et de l'espace dans son logement. En outre, nous vivons dans une société de consommation, voire d'hyerconsommation. L'individualisme croissant – une montée en puissance séculaire – influe également : nos grands-parents se sont battus pour une civilisation individualiste, un processus qui ne doit donc pas être considéré au sens négatif du terme. La ville et la démocratie induisent de l'individualisme. L'individualisme ne signifie pas l'absence d'éthique ; l'hédonisme, c'est-à-dire la part que l'on accorde au plaisir et au confort, est une notion importante dans des sociétés tolérantes comme la nôtre.

II. Facteurs influant sur la demande d'habitat

Nous allons examiner de quelle manière ces facteurs influent sur la demande d'habitat.

Revenons un instant sur la périurbanisation : l'on a coutume d'expliquer le fait que des familles s'installent loin des centres-villes par le coût prohibitif du domaine foncier dans le centre-ville. Cette explication est aux trois quarts fautive. J'ai travaillé sur les phénomènes de périurbanisation autour de 1995 et je me suis aperçu (chiffres à l'appui), que l'exode urbain (le fait de quitter le centre-villes pour s'installer en zone périurbaine, voire rurale) avait eu lieu entre 1980 et 1994, c'est-à-dire avant la hausse des prix du foncier.

L'étalement urbain s'est donc opéré parce que les familles en question n'arrivaient pas à trouver, dans le centre-ville, une offre de logement compatible avec leur désir. Si les centres-villes oublient

ces attentes, ils seront de plus en plus délaissés. Jusqu'en 1996, les centres-villes de Grenoble perdait 2 000 habitants par an : les classes moyennes quittaient les centres-villes par goût de la nature, parce que la mobilité était facilitée, etc.

Pour comprendre la demande d'habitat contemporaine, il convient d'analyser où les Français vivent et où ils souhaitent vivre. 54 % des Français habitent une maison individuelle. Sur les 46 % restants, les deux tiers aspireraient à vivre dans une maison individuelle. Il convient donc d'analyser, si l'on s'intéresse à la demande d'habitat, cet engouement des Français pour la maison individuelle périurbaine. Il convient également de noter que la France est le pays d'Europe où la part des logements collectifs est la plus grande. Que les Français recherchent-ils donc dans les maisons individuelles, qu'ils n'arrivent pas à trouver dans les habitats denses du centre-ville ?

III. Les mots-clés de la demande d'habitat

Trois mots-clés me semblent importants (« garage », « placards » et « terrasse ») et deux autres mots-clés émergent (« évolutivité » et « environnement »).

1. Le garage

Le garage est relié à deux notions : la mobilité et le stationnement. Les habitants des centres-villes évoquent des problèmes de circulation et de stationnement, et en vivant en maison individuelle, ils pourront enfin les résoudre. La mobilité et le stationnement sont deux notions indissociables. Les constructeurs automobiles savent que pour toute voiture produite, il faut prévoir entre quatre et sept places de stationnement : celle du logement, celle de l'école, celle du bureau, celle du centre commercial, etc.

Derrière cet engouement pour le garage, nous voyons que nous vivons dans une société de l'injonction à la mobilité. Nous travaillons, nous consommons, nous rencontrons les autres par la mobilité. La mobilité signifie aussi que nous créons de la richesse. La mobilité nous relie les uns aux autres et nous lie aux lieux. La mobilité est une condition de l'intégration sociale et urbaine. Le taux de motorisation individuelle est corrélé au taux de chômage, ce qui signifie qu'il est plus facile d'accéder à un emploi et de s'y maintenir si l'on dispose d'une automobile. Le droit à la ville, c'est aussi le droit à la mobilité : pour avoir accès aux loisirs, il faut être mobile.

Les centres-villes denses apparaissent comme un obstacle à la mobilité pour le travail, les loisirs, etc. Nous nous retrouvons alors face à une situation paradoxale, puisque la société nous incite à être mobiles mais que nous rencontrons des difficultés pour nous déplacer et pour stationner.

Il est intéressant de constater par ailleurs que les déplacements travail-domicile ne représentent plus qu'un tiers du nombre total de déplacements. Les deux autres tiers sont liés aux loisirs et à la consommation. La mobilité n'est donc plus vécue comme une contrainte – ce qui était encore le cas lorsque j'étais étudiant en sociologie urbaine car elle était largement associée aux trajets entre le domicile et le lieu de travail.

Des études portant sur les embouteillages aux entrées des villes montrent que le problème n'est pas prêt d'être résolu. 20 % des habitants se retrouvent soir et matin dans les embouteillages. Quant aux autres, ils ont choisi de bénéficier des systèmes de réduction du temps de travail (introduit par la Gauche) et de flexibilité du travail (introduit par la Droite) et ils ne subissent plus que deux ou trois embouteillages par semaine. Pour 80 % de la population, les embouteillages sont relativement bien

vécus. Il est possible de commencer à travailler vers 10 heures, ou de finir plus tard, ou encore de travailler entre midi et deux heures. Les personnes qui habitent dans les maisons individuelles échappent à cette situation paradoxale à laquelle sont confrontés les habitants des centres-villes.

2. Le placard

En outre, le garage fait souvent office de placard, de cellier ou de remise, ce qui m'amène à mon deuxième mot-clé. Si nous vivons dans une société de plus en plus mobile et nomade (nous avons des téléphones cellulaires, des ordinateurs portables, etc.), nous vivons aussi dans un monde où la consommation est de plus en plus démocratisée. Il s'agit là d'un mouvement séculaire, qui trouve ses racines à la Révolution Française. L'idée de la Révolution était qu'il fallait que tout le monde travaille pour pouvoir consommer. Saint-Just disait que le bonheur était une idée neuve en Europe, liée au fait que si tout le monde travaille, il deviendra plus facile de produire des biens et d'y accéder. Dans l'Encyclopédie de Diderot et consorts, l'on trouve une grande quantité de planches à métier. Cela correspondait à l'idée que l'Europe entière devait se mettre au travail.

Nous sommes entourés d'un nombre croissant d'objets : costumes, chaussures, télévision, ordinateurs, vélos, raquettes, etc. Où ranger tous ces objets ? Avec des étudiants, nous avons mesuré la surface offerte par les placards d'un appartement de type haussmannien, pas situé dans l'hypercentre mais plutôt sur les grands boulevards. Le pourcentage moyen de la surface occupée par les placards atteignait seulement 4 % de la surface habitable. Dans les maisons individuelles, sans même compter les garages, 40 % de la surface est constituée de placards ou d'espaces de rangement divers. Les personnes vivant en zone périurbaine pourront donc lever cette injonction paradoxale de consommer davantage – idée qui est plus que jamais reprise dans le contexte de la crise actuelle – sans avoir de place pour ranger ses objets.

Autour de Grenoble, les maisons individuelles sont en général de type T4 ou T5. La surface habitable moyenne des maisons individuelles iséroises est de 106 mètres carré. Un tiers d'entre elles ont une surface de plus de 130 mètres carré. Par ailleurs, la surface par habitant ne cesse de croître depuis cinquante ans. Les séjours deviennent de plus en plus grands, tandis que la cuisine et la salle de bains sont devenues une pièce à vivre à part entière. Avec les systèmes home-cinéma, la télévision dispose presque d'une pièce spécialement dédiée. Le bureau devient également une place importante, soit pour le télétravail, soit pour accéder à Internet.

Les enquêtes réalisées à l'époque du passage à 35 heures ont montré que sommairement, le temps libre que nous avons gagné était passé dans les centres commerciaux et devant la télévision. Au-delà de la télévision, nous passons de plus en plus de temps chez nous, à naviguer sur Internet, etc. Le centre commercial n'est plus seulement considéré comme un lieu de consommation mais également comme un lieu de rencontres. Quant à l'habitat, il correspond de plus en plus à un rêve de maison globale : si nous passons de plus en plus de temps chez nous, ce n'est pas seulement pour regarder la télévision, mais aussi pour pouvoir y recevoir les autres, échanger avec eux, etc.

Le Ministère de l'équipement a organisé un colloque sur l'hospitalité. Jamais, jusqu'en 1999, les Français ne s'étaient autant reçus les uns les autres. Ainsi, passer plus de temps chez soi ne signifie pas que l'on se replie sur soi-même.

Les placards se retrouvent donc liés à la société de consommation et aux nouvelles technologies de l'information et de la communication. Notre habitation est de plus en plus le lieu de télé-loisirs, de télé-enseignement, de télé-hôpital, de télé-sociabilité, etc. Cela correspond à l'image de la demeure globale, où il devient possible de tout faire et d'échanger avec le monde entier. Le fait de

passer du temps chez soi correspond aussi à l'idée d'hédonisme, de confort, de démocratisation du pouvoir d'achat – même si cette dernière notion pourrait être remise en question avec la crise.

J'avais réalisé une enquête qualitative auprès des habitants des cités, et j'avais retenu une définition intéressante du confort : le confort, c'est lorsque l'on ne se cogne pas aux meubles ! Cette image était à la fois poétique et pleine de vérité. Dans les appartements exigus, aux couloirs étroits, l'on se cogne en effet aux meubles. Les maisons individuelles permettent de lever encore une fois une injonction paradoxale : nous sommes conduits à consommer de plus en plus et à passer de plus en plus de temps chez nous mais notre logement n'est pas toujours adapté car trop exigü.

3. La terrasse

Le troisième mot-clé est la terrasse (ou le jardin). J'avais animé une conférence à Béziers il y a longtemps, avant même la Ville émergente. Le maire avait failli perdre les élections à cause de ses concitoyens du centre-ville qui souhaitaient avoir des terrasses. Cette demande des Biterrois m'avait paru étrange, et je l'ai gardée en mémoire. En recoupant avec une enquête sur les maisons individuelles, j'ai compris l'importance des terrasses. Les promoteurs immobiliers s'efforcent de proposer une place de stationnement, un îlot vert et des terrasses.

La terrasse correspond à une évolution de la demande de nature urbaine. J'ai réalisé, à une époque, une enquête sur la demande de nature urbaine pour le compte de l'Agence d'urbanisme de Grenoble. Je cherchais à analyser si les citoyens préféraient avoir des squares, des placettes ou des parcs et je me suis aperçu que ces éléments ne correspondaient pas tout à fait à la demande de nature urbaine contemporaine. Les habitants souhaitent surtout avoir de la nature « sensible ». A travers les entretiens que j'ai réalisés avec eux, il apparaît qu'ils veulent pouvoir sentir le vent, le soleil, toucher la végétation, marcher nu-pieds dans le gazon, etc., c'est-à-dire ressentir la nature avec tous les sens. Cette notion est également liée à l'hédonisme, à travers le culte du corps, etc. L'on souhaite avoir du temps pour, de temps en temps, manger au soleil, sentir le vent sur son visage ou marcher dans le gazon. J'ai interrogé des personnes qui vivent dans des habitations de quatre ou cinq pièces et qui disposent de quelques mètres carré de pelouse et ils m'ont paru tout à fait heureux.

J'ai travaillé avec des paysagistes, et notamment Michel Corajoud, qui a obtenu un grand prix de l'urbanisme voici quelques années, Gilles Clément, que vous connaissez peut-être de réputation, Bernard Lassus et l'école de paysagistes de Versailles. Leur analyse est que nous sommes passés du paysage au jardin. Cette transition exprime notre rapport urbain à la nature. Cela conforte tout à fait ces entretiens qualitatifs avec des personnes vivant dans des logements relativement modestes mais qui s'estimaient très heureuses de posséder quelques mètres carrés de pelouse ou d'avoir le loisir de tailler leur haie. Le paysage est une invention du dix-huitième siècle : il est seulement vu de loin. Cela correspond d'ailleurs au sentiment de méfiance vis-à-vis de la nature à l'époque, car celle-ci était présentée comme relativement hostile, sujette à des fantasmes (les démons, les bandits, etc.). La nature était donc redoutée, à tort ou à raison, pour des motifs réels ou fantasmés, et l'on préférait donc la voir de loin. Elle offrait un point de fuite dans un contexte où la mobilité n'existait pas.

C'est d'ailleurs aussi l'esprit des parcs haussmanniens : la nature sert de décor, et l'on marche sur des pavés ou des graviers, tandis que de magnifiques barrières en ferronnerie ou en bronze nous séparent de la nature. Nous pourrions également évoquer les espaces verts « fonctionnalistes » où les pelouses sont interdites.

La demande de nature sensible actuelle est symbolisée par la terrasse et le jardin.

4. L'évolutivité

Venons-en maintenant au premier terme émergent : l'évolutivité. Autour de Lyon, j'ai rencontré des maires qui m'ont confié que la moitié des demandes de permis de construire concernaient des projets d'agrandissement d'habitations existantes. Au-delà d'un besoin d'espace, cela dénote une volonté d'évolutivité. L'évolutivité est liée à de nombreux facteurs : les modes de vie, l'allongement de la durée de vie et les mouvements affectant les familles (divorces, remariages, etc.). Les agrandissements peuvent consister en des terrasses, des vérandas, des appentis, des chambres supplémentaires, des modifications de cloisons, des conversions de caves ou de greniers en lieux d'habitation, opérations qui sont impossibles dans un logement en immeuble collectif.

Sous Giscard d'Estaing et Mitterrand, l'on pensait qu'en construisant 300 000 logements par an, nous résoudrions la crise du logement, sachant qu'à l'époque, il manquait un million de logements en France. Nous avons atteint un rythme supérieur à 400 000 logements par an et pourtant, la crise du logement n'est pas résolue, et la natalité n'est pas l'unique source d'explication. Nous avons demandé à des sociologues de travailler sur le sujet et nous nous sommes aperçus que la crise du logement était entretenue par l'allongement de la durée de la vie – les logements vacants à la suite de décès sont plus rares – et la décohabitation (divorces et garde alternée des enfants).

Le sentiment d'appropriation de sa maison (pour y avoir travaillé soi-même) passe au second plan, l'idée primordiale étant que son habitation a besoin d'évoluer en fonction de son mode de vie, ce que ne permet pas un logement collectif.

5. L'environnement

Le deuxième terme émergent est l'environnement, une préoccupation qui n'est pas encore massive comme pour le garage, par exemple. Certains habitants de maisons individuelles souhaitent y intégrer des éléments répondant à une notion de développement durable (panneaux solaires, isolation, pompes à chaleur, éoliennes, nouveaux matériaux de construction, etc.). De telles opérations sont beaucoup plus faciles à réaliser dans une maison individuelle que dans un logement collectif déjà ancien.

IV. Comment faire évoluer la demande d'habitat pour mieux répondre aux attentes des Français ?

En synthèse, si les Français sont attachés à la maison individuelle, c'est en raison des éléments de confort qu'elle leur procure (garage, placards, accès à la nature sensible, etc.). Pourquoi ne pas réintégrer ce type d'habitat dans les centres-villes ou à proximité de ces derniers ? Certains habitants pourraient ainsi ne plus contribuer à l'étalement urbain, et trouveraient une offre correspondant à leur demande.

Sur les 54 % de maisons individuelles en France (par rapport aux logements collectifs), 12 % seulement concernent des habitations individuelles groupées et 42 % à des habitations individuelles diffuses. Nous voyons là un gisement relativement important, et des possibilités pour des modes d'habitat individuels offrant des densités convenables. Il serait finalement relativement facile de réintégrer en centre-ville une offre assez proche de ce que l'on peut trouver en zone périurbaine.

Je vous remercie de votre attention.

