

Rencontre(s)

7 mars 2013

Regard des habitants sur leur logement et le cadre de vie

8
#



agence d'urbanisme de rouen
et des boucles de seine
et eure

Les participants

Ghislaine Baudet, Adjointe au Maire de Louviers, Vice-Présidente de la CASE

Lionel Bécus, Adjoint au Maire de Léry, Conseiller communautaire de la CASE

Pierre Bourguignon, Président de l'agence d'urbanisme de Rouen et des boucles de Seine et Eure,
Maire de Sotteville-lès-Rouen, Vice-Président de la CREA

David Cormand, Conseiller régional, Conseiller communautaire de la CREA

Jean-Pierre Girod, Président du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande

Christian Greboval, Maire de Saint-Pierre-des-Fleurs,
Vice-Président de la Communauté de communes d'Amfreville-la-Campagne

Marie Guguin, Adjointe au Maire de Bois-Guillaume-Bihorel,
Conseillère communautaire de la CREA

Pascal Houbron, Maire délégué de Bois-Guillaume-Bihorel, Vice-Président de la CREA

Brigitte Langlois, Maire de Catenay, Présidente du Syndicat Mixte du Pays entre Seine et Bray

Franck Martin, Maire de Louviers, Président délégué de la CASE

Alain Nave, Conseiller communautaire, Communauté de communes du Plateau de Martainville

Pierre Peltier, Adjoint au Maire d'Isneauville

Michel Rege, Adjoint au Maire du Trait

Clémence Ameil Itbirene, la CREA

Anne-Claire Bideault, Région Haute-Normandie

Karine Buray, Ville du Trait

Julien Cammas, AURBSE

Noémie Choplain, Établissement Public Foncier de Normandie

Sylvain Comte, DREAL Haute-Normandie

Benoît Crevel, Département de Seine-Maritime

Christophe Deldem, AURBSE

Geneviève Larmaraud, AURBSE

Laurence Larmaraud, Région Haute-Normandie

Katy Legendre, Ville de Léry

Nadia Maffei, CCI de Rouen

Didier Menant, DDTM de Seine-Maritime

Laurent Moreno, AURBSE

Valérie Palacio, AURBSE

Isabelle Revol, DRAC Haute-Normandie

Delphine Roux, la CREA

Jean-Marc Stébé, Université de Lorraine



est un grand plaisir de se retrouver pour nos 8^e Rencontre(s).

Nous avons nos temps de travail, nos rythmes, et les Rencontre(s) de l'agence sont un moment où non seulement on veut échanger à une étape clé d'une de nos démarches, mais aussi où l'on est en capacité de croiser, faire des allers-retours pour réorienter ensuite nos travaux. C'est pour cela que nous souhaitons qu'à chaque Rencontre(s), quelqu'un qui vit, agit,

travaille ailleurs puisse nous rejoindre pour avoir un autre regard, un apport supplémentaire, et donc, d'autres réflexions. Et aujourd'hui, nous avons invité un sociologue, Jean-Marc Stébé, qui est professeur à l'Université de Lorraine.

Le thème qui nous réunit est très différent de celui des précédentes Rencontre(s) puisqu'il nous conduit dans le champ de la sociologie, à partir notamment d'une enquête réalisée auprès de ménages résidant dans le bassin de vie de Rouen. Bassin de vie, c'est-à-dire que ce ne sont pas les limites qui nous importent, mais ce qui se passe sur un grand espace, dans un grand espace et qui existe parce qu'il y a des hommes et des femmes qui vivent en société : c'est cela un bassin de vie. La récente étude de l'agence « Les profils des ménages du bassin de vie de Rouen » constitue un point de départ que nous avons souhaité enrichir par cette enquête. En effet, dans ce domaine comme dans bien d'autres, on ne peut pas se contenter d'éléments quantitatifs. Une approche qualitative donnant la parole aux habitants a toute son importance.

Donc ce matin, nous allons principalement débattre des résultats de l'enquête. Le thème « Regard des habitants sur leur logement et le cadre de vie », inscrit dans le programme partenarial de travail de l'agence, a fait l'objet de deux comités de pilotage qui ont notamment permis de valider le questionnaire, et donc du même coup, d'en valider le sens. Vous y avez témoigné de l'intérêt pour les collectivités, les intercommunalités et les Conseils Généraux, d'une connaissance plus approfondie des déterminants du choix de lieu de résidence par les ménages et de leurs attentes. En effet, le travail de l'agence qui va vous être présenté ce matin peut être aisément mobilisé par vos collectivités pour enrichir vos nombreuses politiques publiques sur l'habitat, le vieillissement et la dépendance, les ménages dits les plus fragiles, dans les actions d'aujourd'hui et aussi pour préparer des choses qui ne sont pas forcément à des termes très éloignés.

Je vous propose à présent d'écouter la présentation faite par Valérie Palacio, chef de projets « population et société » et Christophe Deldem, chargé d'études « données urbaines ». Et pour introduire cette présentation, je passe la parole à Laurent Moreno, Directeur Général.



Laurent Moreno

Merci Président. La présentation qui va être faite s'appuie sur deux sources parfaitement complémentaires. Un premier temps de travail a consisté à observer, à partir de données quantitatives – les données FILOCOM – un certain nombre d'éléments autour de la composition des ménages, de leurs revenus, de leur statut résidentiel et de mesurer les évolutions sur une période de 10 ans. Un deuxième temps de travail a été consacré à une enquête qui a donné la parole, cet automne, à 800 ménages du bassin de vie de Rouen qui ont eu à décrire leur logement, leur parcours résidentiel et leur cadre de vie. La première raison de ce travail était effectivement de mieux connaître les aspirations, les choix, les contraintes qui font qu'un ménage décide de se rapprocher ou de s'éloigner de son lieu d'emploi, de se rapprocher de son cercle familial, etc. On verra en effet, dans les éléments qui vont vous être présentés, qu'il y a la proximité du lieu de travail, mais qu'il y a aussi la recherche d'une proximité avec l'entourage familial. Il y a également une forte dimension sociale dans les choix de localisation des résidences. Nous avons par ailleurs l'idée de mieux comprendre un phénomène que l'on a souvent décrit à partir de l'allongement des distances entre domicile et travail, et qui en réalité n'est pas qu'une question territoriale ou spatiale, mais qui est fondamentalement une question sociale : c'est la question de ce qu'on appelle l'étalement urbain, ou la périurbanisation diront certains. On peut considérer que derrière ces phénomènes, il y a deux déterminants économiques très forts qui, jusqu'à une période récente ont été très efficaces : ce sont le prix de l'énergie, jusqu'à présent relativement faible, et l'idée que la capacité à emprunter pour devenir propriétaire de son logement était considérablement facilitée. Ces deux moteurs-là, qui sont des moteurs fondamentalement économiques, relativisent quand même beaucoup la part du rêve de maison individuelle qu'on prête aux ménages.

Généralement, quand ce sont les associations ou les fédérations nationales de promoteurs constructeurs qui demandent à un institut de sondage, le CREDOC par exemple, de sonder les Français, la réponse est que le logement idéal pour 82 % des Français, c'est la maison individuelle, et que la maison individuelle en propriété constitue la combinaison parfaite pour 77 % d'entre eux. Et si on regarde un peu plus précisément, par exemple, les travaux qui ont été menés par Vincent Kaufmann venu interroger, y compris en France, un certain nombre de ménages, on voit que 44 % des ménages propriétaires dans le périurbain souhaiteraient habiter dans un milieu plus urbain. Donc, ce phénomène d'étalement urbain qui n'est pas récent, comme je le rappelais, s'appuie sur deux choses fondamentales : un coût relativement faible du pétrole qui, de 1987 à 2004, donc une période très longue, a oscillé autour de 20 \$ le baril, alimentant ainsi le sentiment d'une mobilité en voiture individuelle à bas prix, et l'évolution des taux d'intérêt pour les prêts immobiliers. Pour mémoire, en 1995, ils étaient à 9 %, en 2010 à 4 % et aujourd'hui, ils sont autour de 3 %.

Mais, plus encore que les taux d'intérêt pour les prêts immobiliers, c'est par l'allongement des durées de remboursement, les banques étant moins regardantes sur un certain nombre de critères, que l'on a permis à des ménages « modestes » de tenter l'accession à la propriété. On a donc aidé des ménages à devenir propriétaires de leur logement; en même temps, les prix de l'immobilier ont flambé et évidemment, ces ménages, qui étaient peut-être les moins aisés, se sont retrouvés obligés d'aller chercher très, très loin l'accession à la propriété.

Et ces deux puissants phénomènes n'ont pas non plus été régulés par une politique nationale du logement, qui n'a fait que les accompagner, voire, dans certaines périodes, les amplifier. Il y a le Prêt à Taux Zéro, il y a eu la niche fiscale sur les intérêts d'emprunt, il y a la fiscalité de l'immobilier, qui est aujourd'hui une des fiscalités les plus légères, comparée aux autres revenus des ménages français. Tout cela a effectivement alimenté ce mouvement, mais davantage à partir de fondamentaux économiques que par une réelle aspiration des ménages à être propriétaire d'un petit pavillon sur 1000 m² de terrain.

Aujourd'hui, ces deux moteurs sont *a minima* au ralenti – c'est le cas de l'activité immobilière –, voire totalement en panne – c'est le cas du prix du carburant. Et ce système, qui a été alimenté pendant une vingtaine d'années et qui a produit de l'étalement urbain, fait qu'aujourd'hui, il y a des gens qui sont à 40 km des coeurs de ville et qui y resteront vraisemblablement. Ce mouvement a été spontané, désorganisé du point de vue de certaines politiques publiques, et aujourd'hui, il nous appartient de l'organiser et de nous poser effectivement la question du choix véritable qu'auraient les ménages s'il y avait une réelle alternative à ce mode de développement de la maison individuelle. C'est l'un des éléments de réponse qu'on va essayer de vous apporter ce matin.

L'enquête qui a été réalisée auprès de tous les types de ménages, qu'ils soient propriétaires (ils sont majoritaires ici comme partout en France) ou locataires, tant dans le parc privé que dans le parc social. Les réponses qu'ils nous apportent et que l'on va détailler nous amènent à regarder non pas uniquement la cellule d'habitat, mais aussi la manière dont les ménages énoncent leur cadre de vie, leur environnement, leur qualité de vie. Dans ces éléments, on retrouve les transports publics, la capacité à faire du vélo, la marche à pied, la demande d'une circulation apaisée et la qualité des espaces publics. Je vais maintenant laisser Valérie Palacio et Christophe Deldem vous présenter plus en détail ces éléments. Mais encore une fois, nous allons être très rapides sur les éléments quantitatifs pour surtout insister sur les éléments qualitatifs de l'enquête, de manière à pouvoir vraiment nous mettre à l'écoute des 800 ménages que nous avons interrogés.

Expression

Appartement-maison Cadre de vie

Les ménages du bassin de vie de Rouen Enquête sur leurs parcours et leurs choix résidentiels

Christophe Deldem
Valérie Palacio

Les profils des ménages du bassin de vie de Rouen

Je vais faire une rapide présentation de l'étude « Les profils des ménages du bassin de vie de Rouen ». Nous avons utilisé les données FILOCOM dont l'objet premier est de traiter des logements (nombre, statut d'occupation, vacance...) pour approcher la sociologie des ménages (taille moyenne, âge, CSP, revenus). Sans entrer dans le détail, je souhaite m'attarder sur deux cartes un peu synthétiques que l'on a construites en croisant les revenus, d'une part avec le statut d'occupation et d'autre part avec l'âge, dans le but de voir quelle géographie sociale se dessinait dans le bassin de vie.

Nous avons considéré comme « modestes » les ménages ayant des ressources inférieures aux plafonds PLUS, et comme « moyens à aisés », les ménages dont les ressources étaient supérieures aux plafonds PLS*.

Le croisement entre les revenus et l'âge de la personne de référence dessine des cœurs urbains avec une majorité de locataires jeunes ou âgés, plutôt modestes, ce qui s'explique par la prédominance du parc locatif social et privé. L'immédiate périphérie accueille davantage de propriétaires de 40 ans et plus, aux revenus moyens et élevés. Ces ménages ont souvent opté pour un cadre de vie plus rural, mais proche des cœurs urbains. Enfin, sur les franges du territoire dominant des propriétaires de tous âges mais plus modestes. Ceci s'explique notamment par l'installation de primo-accédants à la propriété qui ont recherché un logement individuel à un coût moindre, et une population relativement âgée déjà en place.

Le croisement entre les statuts d'occupation et les revenus montre qu'on a des cœurs urbains avec une forte représentation des locataires modestes, une première couronne avec davantage de propriétaires aisés et une deuxième couronne plus liée à la périurbanisation, avec des accédants plus modestes, s'ajoutant à des propriétaires qui sont là depuis plus de 20 ans.

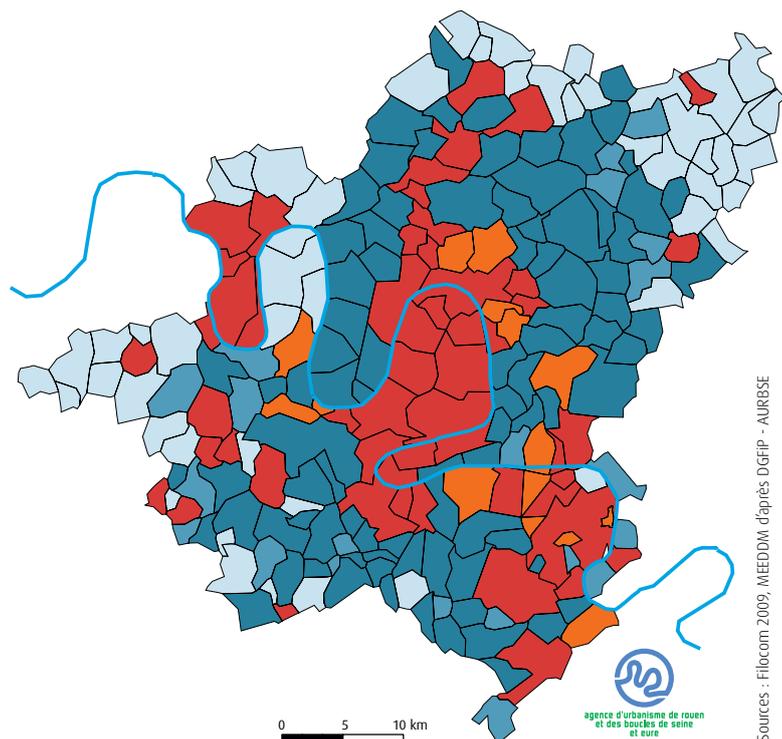
Ce constat, issu d'une approche purement statistique, ne nous permettait pas de comprendre vraiment les déterminants de cette géographie sociale. Quels ont été les choix résidentiels des ménages ? Quelle est la mixité sur ces territoires ? Comment le territoire va-t-il évoluer ?... Autant de questions que nous nous sommes posées et qui nous ont conduits à réaliser l'enquête qui s'intitule « Regard des habitants sur leur logement et le cadre de vie ».

Regard des habitants sur leur logement et le cadre de vie

Quelques mots tout d'abord pour préciser que nous n'aurons pas ici le temps – puisque notre souhait est de laisser la place la plus large aux débats – d'aborder tous les résultats de façon exhaustive. Nous allons vous présenter la diversité des résultats obtenus sans rentrer dans le détail, en privilégiant le qualitatif sur le quantitatif. Mais il faut savoir que cette enquête nous a permis de constituer une base de données très riche, que nous allons continuer d'analyser et dont nous pourrions orienter les analyses à l'issue des débats d'aujourd'hui.

* Étude « Les profils des ménages du bassin de vie de Rouen », page 19.

Typologie des communes selon le statut d'occupation et les revenus des ménages, en 2009



Sources : Filocom 2009, MEEDDM d'après DGFiP - AURBSE

Classe 1 : Communes où les parts de propriétaires et de ménages « moyens et aisés » sont supérieures à la moyenne.

Classe 2 : Communes où la part de propriétaires est supérieure à la moyenne et dont les ménages ont des revenus de tous niveaux.

Classe 3 : Communes où les parts de propriétaires et de ménages « modestes » sont supérieures à la moyenne.

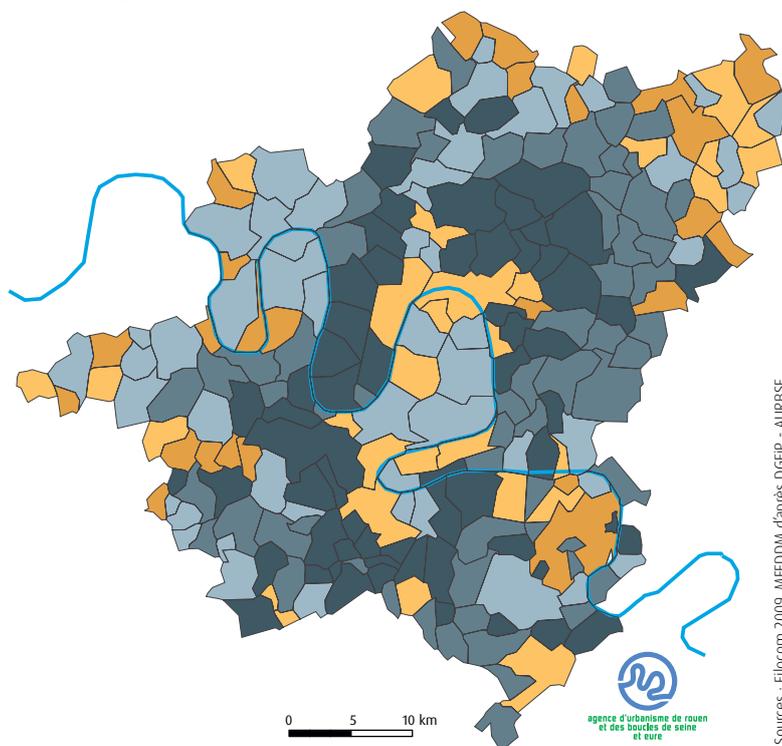
Classe 4 : Communes où les parts de locataires (parc public et/ou privé) et de ménages « moyens et aisés » sont supérieures à la moyenne.

Classe 5 : Communes où les parts de locataires (parc public et/ou privé) et de ménages « modestes » sont supérieures à la moyenne.

Typologie réalisée en croisant deux critères :
 – les revenus des ménages selon les plafonds HLM (soit inférieurs aux plafonds PLUS pour caractériser les ménages « modestes », soit supérieurs aux plafonds PLS pour caractériser les ménages « moyens et aisés »)
 – les statuts d'occupation (propriétaires occupants, locataires du parc social et locataires du parc privé)

Pour réaliser cette typologie, les communes ont été classées par comparaison avec le niveau communal moyen de chacun de ces critères à l'échelle du bassin de vie.

Typologie des communes selon l'âge et les revenus des ménages, en 2009



Sources : Filocom 2009, MEEDDM d'après DGFiP - AURBSE

Classe 1 : Communes où les parts de ménages aisés, et de ménages de 40 ans et plus (les 40-59 ans et les 60 ans et plus), sont supérieures à la moyenne.

Classe 2 : Communes où les parts de ménages aisés, et de ménages de moins de 60 ans (les moins de 40 ans et les 40-59 ans), sont supérieures à la moyenne.

Classe 3 : Communes où les parts de ménages modestes, et de ménages de moins de 40 ans et de 60 ans et plus, sont supérieures à la moyenne.

Classe 4 : Communes où les parts de ménages modestes, et de ménages de moins de 40 ans, sont supérieures à la moyenne.

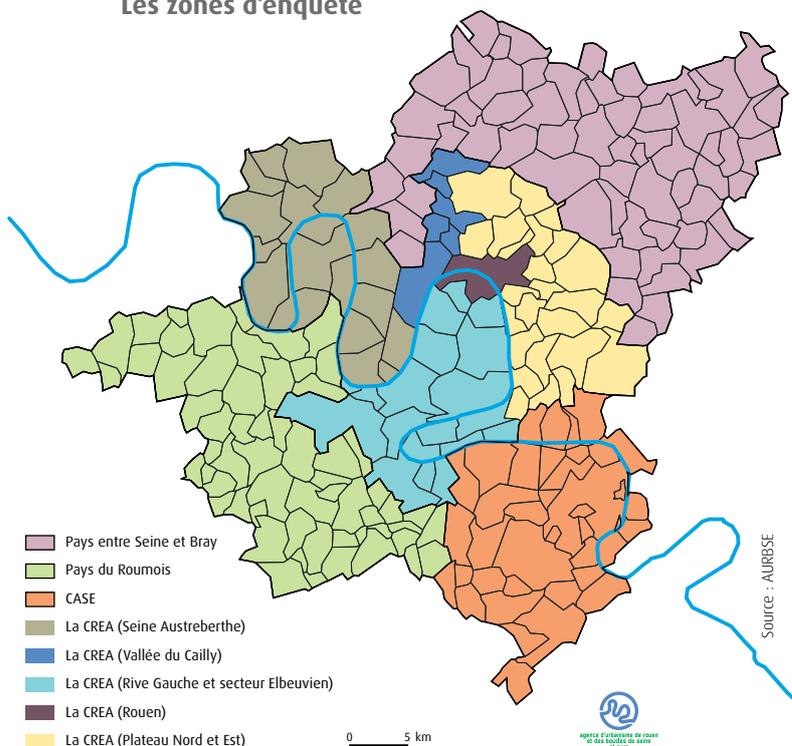
Classe 5 : Communes où les parts de ménages modestes, et de ménages de moins de 60 ans (les moins de 40 ans et les 40-59 ans) sont supérieures à la moyenne.

Typologie réalisée en croisant deux critères :
 – les revenus des ménages selon les plafonds HLM (soit inférieurs aux plafonds PLUS pour caractériser les ménages « modestes », soit supérieurs aux plafonds PLS pour caractériser les ménages « moyens et aisés »)
 – l'âge des ménages par classes (les ménages de moins de 40 ans, de 40 à 59 ans, et de 60 ans et plus)

Pour réaliser cette typologie, les communes ont été classées par comparaison avec le niveau communal moyen de chacun de ces critères à l'échelle du bassin de vie.

Je vais faire aussi en préambule un point rapide sur la méthodologie. Sur l'ensemble du bassin de vie, 800 ménages ont été interrogés par téléphone fin novembre 2012. On a constitué 8 zones d'enquête pour pouvoir ensuite faire des analyses spatiales plus fines.

Les zones d'enquête



Le bureau d'études spécialisé qui a réalisé l'enquête, TMO Régions, a utilisé la méthode des quotas, constitués selon l'âge, la CSP des ménages, les statuts d'occupation, pour chacune des zones. Les données ont été, bien sûr, pondérées.

Parmi une quarantaine de questions, une question finale ouverte laissait les ménages s'exprimer librement et émettre des suggestions sur les améliorations à apporter à leur logement et à leur cadre de vie.

La plupart des réponses sont spontanées, l'enquêteur les recueillant telles quelles, et les classant ensuite dans une des catégories utilisées pour l'exploitation.

Le statut et le parcours résidentiels des ménages

Nous souhaitons connaître le statut résidentiel actuel des ménages et savoir d'où ils venaient, pourquoi ils avaient fait ce choix, ce qui n'allait pas dans leur précédent logement, ce qui avait primé dans le choix de leur logement actuel et de sa localisation. C'est ce que l'on a intitulé « parcours résidentiel des ménages ».

Sur le statut résidentiel, on a une majorité de propriétaires (50 %), une part assez importante de locataires du parc HLM (27 %), les autres ménages étant locataires du parc privé (20 %), ce qui confirme la représentativité de notre échantillon.

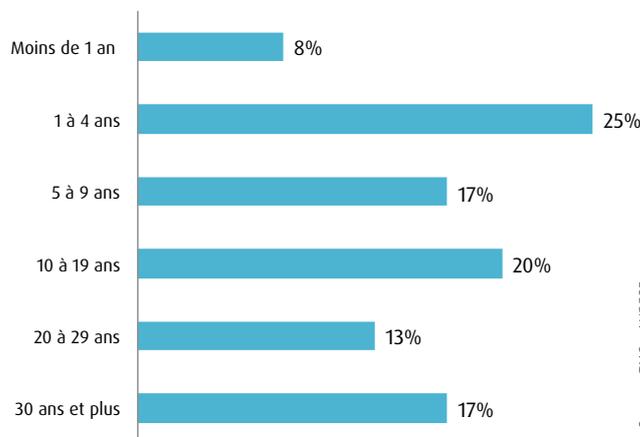
Les propriétaires sont majoritaires dans le périurbain, c'est-à-dire le Pays du Roumois, le Pays entre Seine et Bray, Seine-Austreberthe, où plus des trois quarts des ménages sont propriétaires.

Les locataires du parc HLM sont particulièrement présents à Rouen rive gauche et dans la vallée du Cailly.

Les locataires du parc privé sont majoritaires à Rouen, sachant que 80 % des ménages de moins de 35 ans sont locataires.

Concernant l'ancienneté dans le logement actuel, l'occupation depuis moins de 5 ans et l'occupation depuis plus de 20 ans ont été analysées.

Ancienneté dans le logement actuel



Un ménage sur trois est « récemment emménagé ». Cela concerne essentiellement la CREA, et particulièrement la ville de Rouen, où près d'un ménage sur deux occupe son logement depuis moins de cinq ans. Dans les ménages « récemment emménagés », il y a une part très importante de locataires du parc privé : plus des deux tiers sont arrivés depuis moins de cinq ans.

L'occupation ancienne — depuis plus de 20 ans — concerne 30 % des ménages du bassin de vie et est plus marquée dans le Pays entre Seine et Bray et en Seine-Austreberthe. Ces ménages sont pour l'essentiel retraités (70 % de ces ménages ont 60 ans et plus).

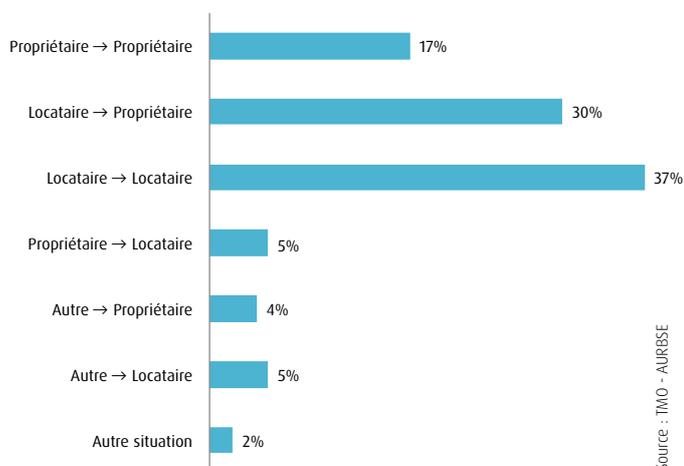
On a souhaité faire un zoom sur la catégorie des propriétaires pour savoir s'ils remboursaient un prêt immobilier. Un tiers des ménages propriétaires rembourse un prêt immobilier. La moyenne de durée du remboursement de prêt est de 18 ans dans le bassin de vie, un peu moins élevée qu'en France où elle avoisine 20 ans. Comme beaucoup de ménages propriétaires occupent leur logement depuis plus de 10 ans, nombre d'entre eux ont achevé leurs remboursements de prêts.

On s'est également intéressé plus spécifiquement aux locataires du parc privé. Selon l'étude « Les profils des

ménages du bassin de vie de Rouen », 70 % des ménages logeant dans le parc privé avaient des ressources inférieures au plafond HLM. L'enquête a donc été l'occasion de savoir pourquoi ces ménages avaient privilégié le parc privé : si c'était par choix ou par nécessité. Il ressort de l'enquête que trois quarts des locataires du parc privé n'ont pas fait de demande pour un logement HLM : pour 33 % d'entre eux, il n'y a pas de nécessité, d'utilité ou d'envie d'entrer dans le parc HLM, 22 % ont des revenus trop élevés, 16 % estiment que les délais sont trop longs et 7 % ont une mauvaise image du parc HLM.

Concernant l'évolution du statut résidentiel, 17 % des ménages sont propriétaires aujourd'hui et l'étaient déjà dans leur précédent logement ; ce pourcentage passe à 31 % en Seine-Austreberthe. 30 % des ménages sont propriétaires, alors qu'ils étaient locataires auparavant : on les trouve particulièrement dans le Pays entre Seine et Bray, dans le Pays du Roumois, sur les plateaux Nord et Est de la CREA, et en Seine-Austreberthe, ce qui illustre le phénomène de périurbanisation. À l'inverse, les ménages locataires qui étaient déjà locataires auparavant (37 %) habitent principalement dans les cœurs urbains : Rouen, Rive Gauche et secteur Elbeuvien, vallée du Cailly.

Évolution du statut résidentiel



Source : TMO - AURBSE

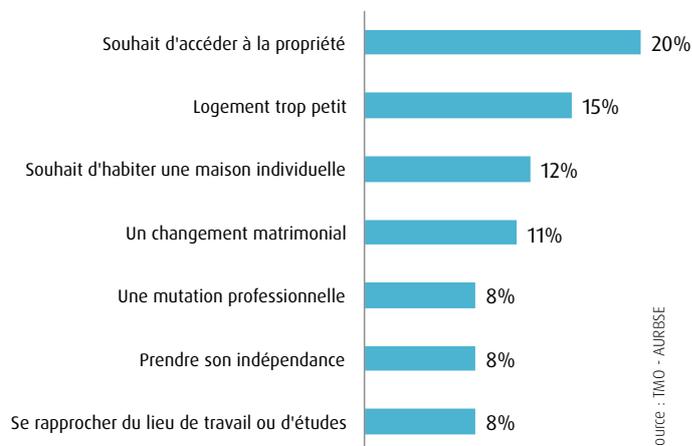
Parmi les raisons de départ de l'ancien logement — sachant que c'était une question avec plusieurs réponses possibles — celle qui arrive en tête est le souhait d'accéder à la propriété, notamment dans le Pays entre Seine et Bray et dans le secteur Seine-Austreberthe.

La deuxième raison la plus fréquemment évoquée est l'occupation d'un logement trop petit, raison souvent exprimée par les locataires du parc HLM (26 % d'entre eux). Le souhait d'habiter une maison individuelle est le troisième motif, qu'il y a sûrement lieu de rapprocher de celui d'accéder à la propriété.

Sont ensuite cités : un changement matrimonial, une mutation professionnelle, la prise d'indépendance (en

particulier chez les jeunes) et le rapprochement du lieu de travail ou d'études, notamment à Rouen où 18 % des répondants ont fourni cette raison.

Les raisons de départ de l'ancien logement



Source : TMO - AURBSE

Nous avons aussi essayé d'identifier un éventuel décalage entre les souhaits d'environnement initiaux et la situation vécue, en demandant aux ménages quel était, au début de leur recherche de logement, l'environnement dans lequel ils souhaitaient habiter : 59 % d'entre eux répondent « un environnement urbain », surtout les ménages locataires et les catégories socio-professionnelles supérieures. Assez logiquement, 95 % des ménages de Rouen et 72 % des ménages d'Elbeuf donnent cette réponse. Les ménages qui s'expriment en faveur d'un environnement rural sont essentiellement des propriétaires du secteur Seine-Austreberthe, du Pays du Roumois, et du Pays entre Seine et Bray.

Une question concernait les critères de choix de la localisation du logement : 31 % des ménages citent la proximité du lieu de travail et d'études. Viennent ensuite la proximité des commerces, la proximité de l'entourage, la desserte en transports en commun, le fait d'habiter un centre-ville ou centre-bourg, la proximité des écoles, l'image de la commune, et la proximité d'espaces verts.

Concernant les caractéristiques qui ont été déterminantes pour le choix du logement, c'est la superficie et le nombre de pièces qui sont cités par 52 % des ménages. Plus d'un ménage sur deux cherche à avoir un logement plus grand. C'est un critère particulièrement déterminant pour les ménages de moins de 35 ans : 65 % d'entre eux cherchent un logement plus grand. C'est également un critère essentiel pour les ménages locataires du parc HLM (65 %) et les locataires du parc privé (60 %), à rapprocher des motifs de départ évoqués plus haut.

Degré de satisfaction à l'égard du logement actuel

La première question était : « Avec un peu de recul, êtes-vous tout à fait, plutôt, plutôt pas ou pas du tout satisfait de votre logement et de son environnement ? ».

Les répondants se sont déclarés globalement satisfaits, pour trois quarts d'entre eux, et même pour certains, tout à fait satisfaits. C'est un résultat qui peut paraître étonnant, mais qui est finalement assez proche de ce que l'on observe dans d'autres agglomérations, voire en moyenne nationale.

On verra par la suite que si l'on rapproche ce résultat de celui de la question ouverte finale, où 40 % des ménages ont eu des suggestions et des remarques d'amélioration à faire, on peut penser qu'en définitive, les ménages sont « tout à fait satisfaits... oui, mais... ». Il semble qu'il y ait en définitive quelques améliorations à apporter.

Dans la logique de notre enquête, nous avons analysé les raisons de non-satisfaction déclarées par 25 % des ménages.

On voit tout d'abord que les raisons de non-satisfaction à l'égard du logement tiennent essentiellement à des aspects de confort « de base ». On n'obtient en effet pas de réponses concernant la qualité architecturale, l'ensoleillement ou l'agencement du logement. Ce qui ressort, c'est la vétusté, l'isolation thermique et phonique, un logement trop petit... Et chez les ménages plutôt pas ou pas du tout satisfaits, la vétusté du logement ressort fortement.

Le croisement de ces motifs avec les statuts d'occupation montre que la taille et le coût des logements sont davantage cités par les personnes qui habitent en appartement. On mesure plus de satisfaction chez les occupants de maisons individuelles, et encore plus chez les propriétaires. Ce sont, *a priori*, des résultats tout à fait cohérents avec les aspirations communément exprimées.

Sur les raisons de non-satisfaction à l'égard du quartier ou de la commune, ce qui ressort le plus spontanément, c'est le manque de tranquillité ou le manque de sécurité. Et cela ressort fortement chez les personnes qui se déclarent pas du tout satisfaites, et plutôt chez les locataires que chez les propriétaires.

Il y a des modulations liées à l'âge : les personnes âgées sont davantage satisfaites de leur logement, mais se montrent en général moins satisfaites de l'environnement. Différentes caractéristiques, dont l'âge, viennent pondérer les résultats qu'on vous livre ici sous une forme assez brute, mais qui seront analysés plus finement par la suite.

Les projets de mobilité résidentielle

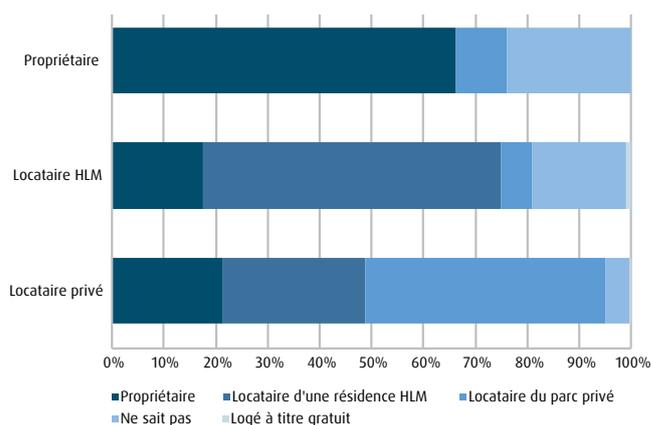
Les personnes ont été interrogées sur leur projet à moins d'un an : 10 % envisagent de déménager dans moins d'un an et 8 % déclarent être certains de le faire. Au total, 18 % ont un projet de mobilité résidentielle à court terme. Un

tiers des locataires ont un tel projet de mobilité et ce pourcentage est d'autant plus élevé qu'on se rapproche du cœur urbain. Il est dominant à Rouen où 36 % des ménages locataires ont un projet de déménagement, ce qui est logique pour une ville centre qui concentre généralement les personnes les plus mobiles (les nouveaux arrivants qui s'y installent un temps, en attendant de trouver une localisation définitive, les cadres, les jeunes actifs, les étudiants...), bref, les populations occupantes du parc locatif. *A contrario*, les personnes exprimant le moins de projets de mobilité sont les propriétaires occupants et de ce fait, c'est dans les territoires périphériques que l'on constate la plus grande stabilité.

Toujours sur la base des 18 % de ménages qui ont déclaré vouloir bouger dans moins d'un an, les motifs de déménagement les plus fortement exprimés sont le besoin d'un logement plus grand ou le désir d'habiter dans ce que les répondants appellent « un meilleur quartier, une meilleure commune » et qu'il faut lire comme un quartier ou une commune répondant davantage aux critères qu'ils se sont fixés. Assez logiquement, ce sont les ménages qui ont le projet le plus abouti, c'est-à-dire les 8 % certains de déménager à moins d'un an qui sont les plus fixés sur le motif. Chez les 10 % de personnes qui envisagent seulement de déménager, les raisons sont plus diffuses : raisons professionnelles, recherche d'un espace extérieur...

On a ensuite demandé — toujours à ces 18 % projetant une mobilité — quel serait leur futur statut d'occupation dans ce nouveau logement : 27 % deviendraient propriétaires, 36 % locataires du parc HLM et 22 % locataires du parc privé. Si on met en relation le statut d'origine et le statut futur, on constate qu'une majorité de ménages conservera le même statut d'occupation après son déménagement. Par exemple, 66 % des propriétaires resteront propriétaires, 58 % des locataires du parc social le resteront et 46 % des locataires du parc privé conserveront ce statut. On note ainsi une certaine stabilité.

Futur statut d'occupation des ménages envisageant de déménager dans moins d'un an



On s'est également attaché à regarder les projets de mobilité spatiale. Là aussi, en cohérence avec la faible mobilité ayant cours dans la région, 82 % des personnes interrogées sur leur projet de déménagement déclarent qu'elles resteront en Haute-Normandie, dont 40 % dans la même commune.

Le dernier point que nous souhaitions aborder concerne la question finale de l'enquête, question ouverte dans laquelle ont été recueillies les suggestions qui pouvaient être faites librement par les répondants. La question était : « Avez-vous des suggestions ou remarques à formuler pour aider les communes à améliorer les conditions de logement et le cadre de vie ? » Environ 40 % des ménages ont fait des suggestions de toute nature dont on a établi un premier classement par grandes familles de remarques, en essayant de les retranscrire fidèlement.

Cela donne des choses un peu confuses, voire contradictoires, mais répond à notre objectif de recueillir l'expression des habitants.

Des préoccupations ont été exprimées en matière de mobilité : « Améliorer les moyens de transports collectifs intra et extra bassin de vie (nombre de lignes, fréquence, amplitudes horaires), développer les pistes cyclables, faciliter et sécuriser la circulation piétonne, réduire la vitesse des voitures dans les zones résidentielles, les traversées de bourgs, réduire aussi la largeur des voies ».

D'autres préoccupations concernaient l'amélioration des logements : « Renouvellement, rénovation, isolation thermique et phonique des logements avec des aides publiques. »

Il a aussi été suggéré de « développer l'animation, les commerces de proximité et les services, notamment dans les bourgs. »

Des souhaits ont été formulés pour favoriser les respirations dans l'espace urbain : « Construire plus de maisons individuelles, accroître l'offre de maisons en location, construire moins de grandes tours et de barres générant des incivilités, éviter les constructions trop rapprochées ».

Et enfin, il a été proposé « d'améliorer l'espace public, les places, les parcs, l'entretien, la propreté, d'aménager des équipements pour les enfants, de développer les espaces verts, de mieux entretenir les routes et les trottoirs, voire développer ces derniers ».

C'est très varié, mais on sent un désir de mieux profiter des aménités urbaines dans un cadre plutôt calme, apaisé, et plus verdoyant aussi. Donc, ville à la campagne ou campagne à la ville, c'est un peu, sans surprise, ce qu'attendent nos ménages.

Ces premiers résultats laissent deviner qu'il y a des arbitrages complexes à faire par les ménages dès lors

qu'ils ont un projet de mobilité résidentielle. Ils doivent arbitrer entre des choses très diverses. Le budget est essentiel : on n'en a pas beaucoup parlé, car le choix a été fait, en accord avec l'expérience de notre bureau d'études, de sortir de l'enquête tous les aspects économiques, afin que les personnes puissent davantage, s'exprimer sur les autres thèmes, sachant que le prix est, de manière générale, toujours cité en premier. Le ménage doit donc arbitrer entre le budget, la localisation, le statut d'occupation, le type de logement, l'environnement physique et social de ce logement (les écoles, les services) et les déplacements, sans oublier ce qui ressort de son expérience propre, de son vécu.

Pierre Bourguignon : Sur ce qui vient d'être présenté, y a-t-il des premières réactions ou des interrogations appelant des précisions sur les éléments de connaissance commune qui permettront de mieux échanger entre nous ?

David Cormand : Sur les intentions de non-déménagement, est-ce qu'on a pu différencier ceux qui ne souhaitent pas déménager parce qu'ils sont bien là où ils sont de ceux qu'on appelle les « captifs » ?

Brigitte Langlois : L'âge a une forte influence sur la décision de déménager et sur le choix du logement. L'avez-vous pris en considération dans vos analyses ?

Didier Menant : Je n'ai pas vu le lien du logement avec l'accessibilité et surtout, le lien avec la mobilité. Or, des personnes âgées partent parce que les appartements ne sont pas accessibles. Par ailleurs, est-ce que dans l'enquête vous pouvez avoir des données en rapport avec la copropriété ?

Jean-Pierre Girod : Je suppose que l'enquête a été faite avant l'événement de Lubrizol ? Il me semble important de bien le signifier, car il peut y avoir des perceptions un peu différenciées par rapport à certains thèmes. Ma deuxième remarque concerne les petites communes, puisque le Parc Naturel est composé essentiellement de petites communes et on voit qu'il y a des analyses très différentes. Est-ce qu'il serait possible de bien cerner ces problématiques-là ?

Franck Martin : Comme toujours, ces études sont stimulantes, mais on a un peu de mal à déceler des tendances spatiales, des tendances géographiques. Globalement, si on retient que 75 % des gens sont satisfaits de leur logement, cela va quand même à l'encontre de beaucoup d'idées reçues. La demande de services me semble extrêmement faible. Et ce qui est curieux, c'est qu'on a parlé des demandes de commerces, de services, etc., et la problématique santé, qui occupe beaucoup les élus en ce moment, n'est pas évoquée. Enfin, dans cette étude — et peut-être qu'on va avancer là-dessus — j'ai un peu de mal à voir, en dehors de ces grandes idées reçues contrebattues, des tendances, notamment en termes de mobilité spatiale et de demandes s'exprimant en termes de mobilité spatiale. La CASE d'ailleurs, n'apparaît à aucun moment. Pourquoi ? Est-ce que c'est parce qu'on est toujours au milieu de la fourchette ? J'ai compris qu'on était cité essentiellement lorsqu'on était dans la fourchette haute ou dans la fourchette basse. Et c'est un petit peu la difficulté parce que nous avons justement un territoire très diversifié, avec à la fois de l'urbain, du rural, du périurbain. Et que cela nous empêche d'avoir une vision très fine.

Pierre Bourguignon : On est dans notre exercice des Rencontre(s), dans l'exercice même de notre maïeutique. Et je vous rappelle que rien n'est figé pour l'instant. L'étude n'est pas finie, et pour pouvoir approfondir, nous avons besoin de nos interrogations aux uns et aux autres, de manière à faire avancer encore plus la culture commune, et en même temps de préciser davantage un certain nombre d'analyses pour que, *in fine*, ceci soit utile et utilisable par les uns et les autres.

Alain Nave : Dans ce qui a été présenté là, il y a l'origine territoriale des ménages, mais l'âge me paraît très important. Ce qui m'y faisait penser, c'est le constat qu'il n'y a pas l'expression de demandes de service médical ou hospitalier. Il est sûr que pour ceux qui ont un projet de changement de logement, s'ils ont 25 ans, leur principale préoccupation n'est pas forcément l'environnement médical ou de santé. Par contre, s'il s'agit d'un couple dont la personne de référence a plus de 60 ans, la demande sera différente.

Pascal Houbron : Dans les thèmes les plus récurrents, il y a deux mots quand même qui ressortent assez souvent, soit en satisfaction du logement, soit en insatisfaction qui amène à en changer, c'est la tranquillité et la sécurité.

Valérie Palacio : Vos questions appellent un bref retour sur la méthode et le contenu de l'enquête, voire sur ses objectifs, parce que nous sommes passés un peu rapidement sur ces aspects techniques et leurs implications. L'enquête avait pour objectif de compléter la connaissance statistique des conditions de logement des ménages par des aspects qualitatifs (satisfaction, motifs de leurs choix, priorités), ce qui ne pouvait être obtenu qu'en leur donnant la parole.

La technique du sondage téléphonique impose de limiter le questionnaire à 10-15 minutes au maximum et de veiller à sa cohérence. Il est donc impossible d'y aborder toutes les questions que nous pouvons nous poser sur les parcours résidentiels des ménages et nous avons dû faire des choix.

Cependant, pour chaque répondant, nous disposons d'un ensemble de caractéristiques socio-économiques (sexe, âge, activité et CSP, mode de cohabitation, nombre d'enfants, revenus) qui constituent autant d'éléments d'éclairage de leurs réponses et de diversification des angles d'analyses. Ainsi, les croisements de réponses ou leur recoupement avec les éléments de signalétique des ménages nous apportent des informations complémentaires.

— **Les âges, les situations familiales :**

La présentation a privilégié les aspects spatiaux ou relatifs aux statuts d'occupation. Mais nous disposons aussi de l'âge des personnes et cette entrée influe effectivement fortement sur les choix, stratégies et priorités des ménages. En exploitant par exemple spécifiquement les réponses de telle ou telle classe d'âges (les jeunes décohabitants, les familles ou les seniors pour ne citer que celles que vous avez mentionnées), on pourra faire un focus sur leurs parcours, leurs motivations, leurs attentes spécifiques...

— **Les petites communes :**

Ces analyses par caractéristiques de ménages peuvent être croisées avec des critères spatiaux. Nous avons parlé des échantillons constitués par EPCI, mais nous pouvons ressortir des résultats spécifiques sur les communes rurales ou sur les communes urbaines.

— **Les motifs de mobilité :**

Pour cette première enquête, les motifs de déménagement n'ont été analysés qu'auprès des personnes ayant déclaré un projet de déménagement ou une intention de mobilité à moins d'un an. En effet, en questionnant par téléphone des personnes n'ayant pas de projet à court terme, nous aurions recueilli des réponses évasives ou manquant de fiabilité sur la motivation, la localisation ou le statut d'occupation du futur logement. Mieux connaître ou quantifier les ménages dits « captifs », appellerait de recourir plutôt à des entretiens en vis-à-vis.

Néanmoins, vos remarques comme vos questions, nous permettent non seulement d'orienter les angles d'analyses pour mieux répondre à vos attentes, mais également de faire évoluer le questionnaire pour une prochaine version de l'enquête, voire d'envisager des pistes de travail spécifiques appelant d'autres approches.

Pierre Bourguignon : Je vous propose de donner la parole à Jean-Marc Stébé dont je dirais simplement qu'il est un éminent professeur de sociologie à l'Université de Lorraine.

Jean-Marc Stébé : Professeur de sociologie urbaine à l'Université de Lorraine



Merci Monsieur le Président de m'avoir invité.

Je ne connais pas la région de Rouen, mais je l'ai découverte au travers des documents qui m'ont été envoyés. Je suis originaire de Lorraine et je suis aujourd'hui professeur des universités à Nancy. Je consacre une autre partie de mon temps à l'Agence Nationale de la Recherche. Je m'occupe plus particulièrement des programmes scientifiques et j'essaie, dans le cadre de la sociologie et des sciences humaines et sociales, de programmer la recherche future.

Je vais vous proposer un exposé en trois temps. Dans un premier temps, je vais vous parler de l'urbanisation généralisée des villes, dans un deuxième temps, j'évoquerai les moteurs des choix résidentiels, et enfin, dans un troisième temps, j'insisterai sur le choix de la ville, le choix du périurbain, le choix de la campagne pour essayer de les comprendre. Et pour conclure, je m'attarderai quelques instants sur la ville de demain.

Peut-être faut-il dire en préliminaire de mon propos qu'aujourd'hui, les sociologues urbains, les géographes, les aménageurs, les urbanistes ont tendance à dire que « périurbanisation » n'est pas forcément un mot tout à fait adapté. Il faudrait peut-être utiliser le terme de « périphérisation » proposé par le géographe Michel Lussault, qui montre mieux son caractère hétérogène, un peu comme cela a été dit tout à l'heure. La périurbanisation, c'est plutôt une série de cercles concentriques à partir d'une ville-mère, d'une ville-centre et c'est un peu figé. La périphérisation montre le caractère hétérogène des territoires. Et quand on regarde le territoire de Rouen sur la carte, en termes de revenus ou en termes d'âges, en termes de paysages, d'environnement, on en voit toute la diversité. La deuxième chose que je souhaitais dire en préliminaire, c'est que le parcours résidentiel, c'est tout à fait culturel. Aux États-Unis, on change en moyenne 8 fois de logement dans une vie. En France et dans les pays de l'Europe de l'Ouest, c'est 4 fois; sur le continent africain, c'est à peine 3 fois. Donc, il faut bien replacer le parcours résidentiel dans un espace culturel et non pas dans quelque chose de figé. Et on pourrait même descendre la focale et dire peut-être qu'à Rouen, on déménage moins qu'en Île-de-France ou qu'on se déplace plus qu'au milieu de la Creuse ou au milieu de la Lozère. Après, on pourrait descendre la focale entre les villes de la Lozère et les villages de la Lozère, et on verrait que la mobilité et les parcours résidentiels sont différents, et que leur nombre est différent. Il y a aussi beaucoup de critères qui font qu'on a des parcours résidentiels différents. Autant d'hommes sur la terre (7 milliards 600 millions d'individus), autant de parcours résidentiels. Alors, on peut faire des typologies, comme on disait tout à l'heure, mais il faut avoir cela à l'esprit.

1. Vers l'urbanisation généralisée du monde

À Rouen, dans le Nord-Ouest de la France, on est dans l'urbain généralisé, même si j'ai entendu tout à l'heure « on est un territoire rural, urbain... »

Henri Lefebvre a parlé le premier du terme de l'urbain. Il a dit : « Le terme ville n'est plus adapté, parce que tout simplement, la ville industrielle que l'on connaissait, qui s'est mise en place globalement à la fin du XVIII^e siècle, est en train d'éclater ». Il dit cela dans les années 1950/1960. Il y a un phénomène qu'il appelle « d'implosion/explosion » en regard à la physique : ça va imploser par un étouffement, par une proximité spatiale trop importante, donc une aggravation de la pression démographique à l'intérieur des villes, et en même temps ça va déborder. C'est l'avènement de l'urbain.

L'avènement de l'urbain, c'est quoi ? Aujourd'hui, nous sommes tous engagés, intégrés, innervés, impliqués dans ce que l'on appelle l'urbain. L'urbain, c'est plus qu'habiter la ville, parce que la ville, c'est un territoire dont le maire qui a à le gérer connaît la limite précise. Mais l'individu, lui, est engagé dans ce qu'on peut appeler l'urbain, même lorsqu'il habite la campagne reculée. Que ce soit à Shanghai, avec 18 millions d'habitants, ou que ce soit à Mumbai, où à l'horizon 2050 on attend 43 millions d'habitants ou que ce soit à Serverette en Lozère avec 150 habitants.

Partout les habitants, les citoyens, les individus sont engagés dans ce monde urbain parce qu'ils circulent en voiture avec leur GPS, ils ont leur ordinateur, etc. En fait, l'urbain, c'est un lissage des aspérités, une homogénéisation qui font que d'un bout à l'autre du monde, on trouve les mêmes chaînes d'hôtels, les mêmes chaînes de restaurants et des entrées de villes identiques. C'est cela l'urbain et c'est aussi une homogénéisation des activités quotidiennes. Dans la ville qui a ses limites, on entre et on sort, mais on n'entre pas dans l'urbain, on y est. Et cela a pour conséquence que l'urbain questionne non seulement l'existence du monde urbain au sens de ville, de cœur de ville, de centralité urbaine — Rouen, ville-mère — mais cela interroge en même temps le monde rural. L'urbain remet en cause complètement les frontières et donc les cultures, les comportements et les activités.

Dans les années 1950/1960, on parlait de rapports ville/campagne. Aujourd'hui, je pense que ce n'est plus du tout adapté : il y a l'urbain qui se diffuse, même au plus reculé de la périurbanisation. Et je remobilise encore une fois Henri Lefebvre, parce qu'il a parlé de centralité, de droit à la ville, et donc de droit à la centralité, c'est-à-dire le droit aux services dont vous parlez, le droit aux commerces, le droit d'accès à la culture, aux écoles, à la mobilité, etc.

Les centralités se périphérisent : il n'y a plus une seule centralité. Aux États-Unis, on parle d'« edge city ». Le centre-ville aux États-Unis n'existe pas, mais il y a des points de centralité qui sont autour

d'un centre commercial, autour d'un parking par exemple. En France, on a aussi des points d'ancrage, de centralité. Et on a bien montré dans différentes recherches qu'il y a de la centralité dans l'urbain éparpillé et qu'il y a de l'urbain éparpillé dans la centralité, Rouen étant d'un classique à toute épreuve sur ces deux points.

2. L'urbanisation des périphéries urbaines : les moteurs des choix résidentiels

C'est Henri Raymond qui a fait un travail, dans les années 1950, pour essayer de montrer le paradoxe. On construit des grands ensembles, on construit des tours et des barres, mais les enquêtes révèlent que personne n'en veut véritablement. Les Français sont plutôt attirés par le pavillonnaire et on continue à construire des grands ensembles. C'est déjà un premier paradoxe. Pour quelles raisons continue-t-on à construire ? Il y avait une file importante de demandeurs de logements à l'entrée des offices d'HLM et les politiques de l'époque se sont dit que cela traduisait une forte attirance pour le logement social. Donc, l'État a dit : « Il faut construire des logements sociaux ! » Et en même temps, les architectes du mouvement moderne remettaient en cause la rue jugée trop dangereuse et la centralité.

Mais en fait, Laurent Moreno le rappelait tout à l'heure, 82 % des Français souhaitent résider dans le pavillonnaire. C'est vrai, mais les choses sont plus complexes que cela. Les moteurs des choix résidentiels ne portent pas seulement sur la forme urbaine, c'est-à-dire la barre, la tour, l'immeuble collectif ou le pavillonnaire.

Un premier choix se fait par une logique d'auréole : c'est la logique foncière. C'est-à-dire que plus on se rapproche de la centralité, plus le foncier est cher, donc, plus les revenus sont élevés. Plus les revenus baissent, plus on va s'en écarter dans le périurbain.

La deuxième logique, c'est la logique d'axe. On choisit son lieu de résidence en fonction des voies de communication. Est-ce qu'on est sur une ligne de tramway ? Est-ce qu'on a une gare à proximité, un parking à proximité de la gare si on veut prendre le tramway ou le train pour les grandes villes ? Est-ce qu'on a une entrée d'autoroute, est-ce qu'on a un péage ?... Il y a différents éléments qui font qu'on va choisir son village, son bourg ou sa ville en fonction de l'existence de voies de communication faciles pour aller à son travail, aller faire des courses, emmener ses enfants à l'école le matin, etc.

La troisième logique est la logique de site qui compte beaucoup. Est-ce que je suis près du bois de Boulogne, est-ce que je suis près du bois de Vincennes, est-ce que je suis près de la Seine, est-ce que je suis près du terrain de golf, est-ce que je suis près de l'hippodrome ? ... Il y a des sites qui sont valorisés, et valorisants pour la personne, et donc, habiter à proximité va avoir une conséquence, naturellement, sur le prix de l'immobilier et du foncier.

La quatrième logique, c'est la logique économique qui, je crois, domine tout cela. Elle n'est pas forcément toujours verbalisée. Dire qu'on n'a pas d'argent n'est pas chose facile. Alors on va peut-être dire : « Oui, on a choisi la campagne pour son côté verdoyant... ». La logique économique, et c'est un point partagé par tous mes collègues du laboratoire de Lyon « Environnement, Ville, Société », est un élément essentiel du choix, même s'il y a des logiques d'auréoles, de sites ou autres. En effet, dans toute analyse et dans toute enquête qualitative, on a toujours besoin de remettre à niveau sa dissonance cognitive. On a tous besoin, quel que soit le sexe, quelle que soit la profession, quel que soit le niveau d'études, de se remettre à niveau cognitivement. Et les personnes qui ont fait l'enquête par téléphone ne voient pas les répondants, ne peuvent pas réagir ! Un entretien se fait à partir de l'oralité, mais aussi par le non verbal : vous voyez le regard, le clignement des yeux, les mouvements des lèvres, etc., tout cela a son importance et vous pouvez réagir. Au téléphone, c'est plus difficile. On a les intonations, c'est tout.

L'accession à la propriété reste aussi un élément important. La maison connaît un engouement, car la maison, c'est l'indépendance. On ne veut pas des contraintes de la copropriété, des discussions parfois rudes d'assemblée générale de copropriétaires. Donc, l'accession à la propriété est quand même un moteur : l'indépendance, un peu de verdure pour les enfants. Et on voit bien qu'encore aujourd'hui, 50 % des nouveaux logements construits sont des logements individuels.

On a une représentation de la propriété. Tout à l'heure, a été évoquée la question de la sécurité et de la tranquillité. Dans un pavillon, on se sent tranquille. Alors, dans les grandes villes du Brésil, des États-Unis, du Mexique... ce sont des gated communities, des communautés fermées. On vend aujourd'hui un espace à bâtir, mais la première chose que l'on fait, c'est de construire un espace enclos, on met des fils

barbelés, des caméras, des reconnaissances digitales, de plaques minéralogiques, etc., et on vend aujourd'hui l'espace foncier à l'intérieur d'un espace enclos.

Que demandent les ménages ? Plus on avance en âge, plus la mobilité est réduite (en terme physique), plus on a envie de tranquillité, plus on a envie d'avoir un élément de

Toulouse, résidence sécurisée



Source : AJAT

sécurisation, et donc un lotissement sécurisé. En France, il y a quelques expériences du genre, mais qui restent limitées : cela représente moins de 1 % du parc de logements.

Mon collègue Éric Charmes, qui est urbaniste, parle de club privé avec un ticket d'entrée. Quand vous avez économisé pendant 30 ou 40 ans pour acheter votre pavillon, vous estimez que vous entrez dans un club et que vous avez le droit à la tranquillité et à la sécurité. C'est cela que demandent souvent les individus, et parfois même ils ont cette attente y compris dans le collectif.

Nancy, la place Stanislas



Source : Rudy Taisne - AURBSE

Et les habitants entretiennent un rapport ambivalent – et vous l'avez dit dans l'enquête – avec le rural et la campagne. Ils veulent de l'urbain à 59 % et un environnement rural à 26 %. Ce qu'ils veulent vraiment, en disant qu'ils veulent la campagne, c'est la ville à la campagne. Ils veulent tous les avantages de la ville, donc de la centralité, mais ils veulent aussi les avantages de la campagne. Et quelle campagne, quelle nature veulent-ils ? Ils veulent de la nature aseptisée, de la nature arrangée. Ils veulent un jardin qui est arrangé, c'est-à-dire qui a de la culture, au sens de l'opposition nature/culture. Or, la ville, c'est quand même l'élément fort de la culture. C'est un artefact, c'est-à-dire une construction purement humaine. La ville date, à peu près, de 5 000 ans avant Jésus-Christ et on l'a construite à partir du minéral. Et je rappellerai qu'à la Renaissance qui est le moment fort de la création de l'architecture, la ville n'est que minérale. Il y a de grandes places publiques, des bâtiments publics,

avec les trois ordres : ionique, dorique et corinthien, et il y a des théâtres. La ville, c'est une domination sur la nature et ce que je veux montrer, c'est que le choix des individus, c'est de l'urbain.

Il faut donc être extrêmement prudent sur l'ambivalence des individus qui veulent de la nature. Oui, ils veulent de la nature, ils veulent le calme, c'est certain, et le premier point qu'ils évoquent, toutes les enquêtes le montrent, c'est l'isolation phonique. Oui, parce qu'ils veulent un cocon.

Ce qu'il faut bien comprendre en définitive, c'est que les habitants ont envie de vivre « entre soi ». Mon collègue géographe Jacques Donzelot, qui a beaucoup écrit sur la ville et sur la politique de la ville, a repéré plusieurs « entre soi » : l'entre soi contraint des habitants des quartiers « sensibles », l'entre soi choisi des quartiers résidentiels aisés, du centre-ville et l'entre soi sécuritaire des pavillons et des lotissements.

En fait, en fonction du parcours résidentiel, il y aura des « entre soi » différents. À un moment donné, quand vous êtes étudiant, souvent vous êtes captif et contraint d'habiter à tel endroit parce que vos revenus sont faibles. Mais plus vous allez avancer, plus votre « entre soi » va peut-être se modifier. On est parfois fixé une bonne fois pour toutes dans un « entre soi » : par exemple si vous êtes issu d'une famille défavorisée, si vous n'avez pas suivi d'études, si vous êtes marié avec une personne qui n'a pas fait d'études, vous risquez d'avoir un « entre soi » contraint qui va durer. Il y a des logiques, des parcours qui nous amènent d'un bout à l'autre de la vie dans un « entre soi » contraint. Mais parfois aussi, on peut changer d'« entre soi », en fonction des revenus, en fonction des rencontres... Donc, le parcours le plus recherché, c'est quand même l'« entre soi » choisi. Et bien souvent, on n'a pas le choix, parce qu'il y a une pression foncière, parce qu'il y a une pression immobilière, parce que l'office ou les sociétés d'HLM n'ont pas assez de logements. Il faut absolument un volant d'appartements libres pour laisser le choix aux individus. Il faut bien comprendre qu'aujourd'hui, on manque de logements.

3. Le choix de la ville, le choix du périurbain, le choix de la campagne

Vous avez bien compris que le premier moteur c'était l'économique. La périurbanisation, ou plutôt la périphérisation, terme que je préfère, se poursuit. Ce que l'on peut repérer globalement dans les métropoles régionales, c'est une extension du périurbain, et plus on s'éloigne de la centralité, plus le foncier, au niveau de son prix, diminue. On voit aujourd'hui se constituer une nouvelle zone qu'on appelle le « préurbain ».

Alors, le préurbain, c'est l'urbain dans le pré. C'est de l'urbain, mais ce n'est pas du rural et ce n'est pas de l'urbain tout à fait : on est dans un espace d'entre-deux, c'est-à-dire une périurbanisation, un urbain qui repousse de plus en plus loin les habitants vers le rural. Alors, ce territoire est

un nouveau territoire sur lequel il faut être extrêmement vigilant parce que là, on a une nouvelle population qui s'appauvrit. À Nancy, que nous avons particulièrement étudié, on voit que c'est un territoire qui augmente en population, c'est un territoire où augmente le nombre de logements sociaux, ce qui est assez caractéristique, même si les chiffres sont faibles. Mais on voit que les pratiques commencent à se modifier, et nous sommes dans un urbain au décor rural. Nous avons des urbains qui ont besoin d'Internet, qui ont besoin du haut débit, qui le demandent. Il y a certes des familles modestes, mais il y a aussi des personnes des classes moyennes, qui s'appauvrissent, qui viennent s'installer là parce que le foncier est accessible, mais ils ont besoin de l'ADSL, du haut débit. Et c'est là qu'on voit que les habitants de ces territoires sont des navetteurs. Ils vont choisir leur lieu de résidence dans le périurbain en fonction de la centralité qui se trouve dans le périurbain. Et les centralités périphériques vont étirer ce périurbain beaucoup plus loin. C'est-à-dire qu'on se déplace par rapport à la centralité même, on est dans une centralité périphérique, mais on va pousser plus loin la périphérisation, on va pousser plus loin le périurbain. Ce que regardent les habitants, ce n'est pas la centralité de Rouen, c'est la centralité périphérique : « Là, il y a un collègue ? un centre commercial ? un cinéma ? des restaurants... ? ». Là, c'est un nœud de centralité : on appelle cela des niches urbaines, qui se cachent dans le décor rural. Et c'est un point essentiel du choix résidentiel. Dans toutes les enquêtes que l'on a pu faire sur Dijon et Nancy, on peut voir la même chose : le choix résidentiel se fait en fonction d'une centralité qui n'est pas forcément la centralité de la ville-mère.

Quand on voit que des personnes qui habitent à 30 km nous disent : « Nancy, j'y vais trois fois par an, pour la braderie, pour le 14 juillet et pour Saint-Nicolas », que font-ils le reste du temps ? Ils pratiquent la centralité périurbaine périphérique. Ils vont faire leurs courses le samedi après-midi, ils vont au complexe cinématographique, ils retrouvent des amis au restaurant à côté du complexe cinématographique. » Voilà, ils ont passé une soirée d'urbains dans la périphérie.

Conclusion

J'en viens à mon propos conclusif : la ville pour demain, Rouen pour demain, les villes françaises pour demain, les villes du monde pour demain... La question qui a été abordée dans le propos introductif par Laurent Moreno, c'est : « Ville dense ou ville diffuse ? ». C'est quand même la question que vous, élus, vous vous posez. Cette question est primordiale. Mais il y a une autre question aussi importante à se poser : « Ville minérale ou ville végétale ? ». Tout le monde demande de la nature, tout le monde veut des éco-quartiers, des toits végétalisés, des parcs, des espaces engazonnés, etc. Or, cette ville végétale est un artefact. La ville minérale n'est pas forcément repoussante, elle peut attirer.

Regardez par exemple les projets de Luc Schuiten, l'architecte belge qui pense qu'en 2100, Bruxelles sera recouverte de verdure : je ne suis pas sûr que les habitants soient en accord avec cela. Autre exemple à Nancy où un architecte avait proposé, pour un quartier, des trottoirs engazonnés : imaginez par temps de pluie !

Sur la question : « Ville dense ou ville diffuse ? », je pense qu'il faut une ville densifiée, bien naturellement, mais il faut réinterroger la place des tours. Il faut faire de la pédagogie pour faire passer un certain nombre d'idées. Et les idées, c'est quand même de dire qu'éventuellement, le pavillonnaire mitoyen, le pavillonnaire avec un jardin et deux appartements au-dessus peuvent être des réponses. Il faut essayer d'imaginer d'autres formes qui soient de la densification, mais douce. La brutalité de la ville, cela n'a jamais marché. Les tours et les barres, on n'en veut pas, et on est encore traumatisé dans les enquêtes d'aujourd'hui, 50 ans après, par les tours et les barres. Et pourtant à New-York, cela fonctionne bien, les tours ! C'est que, justement, il y a de l'urbain, de l'urbanisation serrée, c'est-à-dire une continuité urbaine. Les tours individuelles décontextualisées, cela ne marche pas. La résidentialisation, cela ne marche pas. Ce que veut l'individu, ce que veut le citoyen, c'est éviter cette répétition tour/espace vert, tour/espace vert... Il veut de la continuité urbaine : une vitrine, des éclairages, une animation à la hauteur de ses yeux. Et qu'il y ait 50 étages au-dessus n'est pas le problème. On a plaisir à se promener sur la Cinquième Avenue à New-York parce qu'il y a des vitrines, de l'animation, des bars, etc. C'est cela que souhaite le citoyen.

Pour autant, il ne faut pas avoir peur de décontextualiser. Je trouve personnellement que la pyramide du Louvre fonctionne très bien et elle est complètement décontextualisée. C'est qu'en fait, on a pensé la promenade en dessous du Louvre, on a pensé cette entrée. On peut donc décontextualiser, mais il faut le penser dans un contexte plus grand, dans un environnement plus grand.

« Ville dense ou ville diffuse ? » « Ville minérale ou ville végétale ? » « Ville ouverte ou ville fermée ? ». Oui, ce qui nous guette, c'est la ségrégation, c'est le séparatisme. Les individus disent « On veut choisir et on veut plus de sécurité, plus de tranquillité. ». Et donc, il faut écouter les habitants, il faut de la démocratie participative, il faut leur demander leur avis, il faut faire des groupes de citoyens, des conférences en utilisant les nouveaux outils, mais il faut aussi faire attention à cette démocratie directe qui peut être parfois dangereuse. On entend souvent les hommes politiques dire : « On vous a demandé de vous exprimer selon l'intérêt général et ce que vous exprimez est un cas particulier. ». Or, ce que demande l'individu, c'est son petit pré carré et il faut aussi en tenir compte.

« Ville ouverte ou ville fermée ? » : il faut faire attention à cette ville fermée, parce que la tendance est quand même bien à la fermeture.

Alors, la ville ouverte, oui, bien naturellement. Mais quand on parle de ville ouverte, de ville diversifiée, il faut aussi être prudent parce que c'est dans son groupe social, son groupe culturel,

que l'on se fait son identité. Il y a des Américains qui disent : « Pourquoi pas le ghetto ? ». Certes, c'est un peu provocateur, mais cela signifie tout simplement qu'ils se sont aperçus que dans les ghettos italiens ou noirs américains, il y avait une vie sociale. La diversité, cela dépend à quelle échelle on se place : c'est une question scalaire. Et je peux vous dire que vous avez une ville qui est remplie de diversité, si vous prenez les 250 000 habitants, mais si je descends la focale scalaire sur le quartier ou l'entrée d'immeuble ou l'étage, je vais avoir des choses différentes. Tout est question d'échelle.

« Ville globale ou ville locale ? ». C'est le dernier point que je souhaitais aborder. Nous sommes tous engagés dans la globalisation. Les nostalgiques du local, cela existe, le retour au localisme, à des archaïsmes locaux, cela existe, mais aujourd'hui le monde est fait de localisme et de globalité. Nous sommes tous engagés dans la globalité.

Et j'illustrerai mon propos par un exemple, celui de Shanghai. Si vous allez visiter la ville historique de Shanghai, vous avez la globalisation, la mondialisation. Il y a les Américains, les Européens, le Moyen-Orient : il y a une diversité. Tout le monde visite les merveilles de cette ville ancienne de Shanghai. Et moi, sociologue, qui suis un peu curieux, je sors des limites de la ville touristique et je me promène dans les rues adjacentes. Et là, que voit-on ? Des habitants qui sont dans la rue, qui coupent les cheveux, qui lavent le bébé dans la bassine, qui font des galettes, des brochettes. C'est cela le localisme, et le local côtoie très bien le global. La ville de demain sera : globo-locale, parce que nous sommes engagés dans l'urbain, dans la globalisation, Rouen est engagé dans la globalisation, les communes du périurbain de Rouen sont engagées dans la globalisation, mais il y a le localisme. On a besoin de retrouver les mémoires du village, les mémoires de la commune, de l'église, etc., et quoi que vous fassiez, vous serez amenés à jouer sur ces deux facettes-là. En définitive, je n'ai répondu ni sur la ville dense ou diffuse, ni sur la ville minérale ou végétale, ni sur la ville ouverte ou fermée, ni sur la ville globale ou locale, j'ai dit qu'elle serait les deux. Et mon propos final est de vous dire : il faudra une ville qui soit poreuse, conviviale, ouverte, globo-locale, minéro-végétale, et dense et diffuse.

Shanghai



Source : Mulligan Stu-Creative commons



Source : Riwan Erichard-Creative commons

Pierre Bourguignon : Merci Monsieur Stébé. Nous avons eu les informations ; nous avons eu votre témoignage qui est plus qu'un témoignage : c'est un vrai travail qui nous met en situation de réfléchir avec vous. La discussion est donc ouverte.

Jean-Pierre Girod : Ce que vous nous avez dit m'a fortement intéressé.

Je pense qu'effectivement vous avez raison de dire qu'il ne faut pas s'arrêter sur la ville mais sur l'espace urbain car il y a des phénomènes de fond extrêmement structurants. Par exemple, sur le Parc Naturel Régional, les villes ont perdu des habitants, alors que toutes les petites communes en ont gagné, et pas de manière ponctuelle puisque globalement, les petites communes ont gagné 2 800 habitants, et les villes en ont perdu presque 1 000. Et la difficulté pour les petites communes, c'est d'accueillir une population qui est urbaine et qui a des attentes totalement urbaines. Là-dessus, je vous rejoins complètement. Cette population veut des trottoirs, un éclairage public ; elle veut toutes les fonctionnalités d'une ville, dans des communes dont les finances ne sont pas à la mesure des attentes des administrés.

D'autre part, il y a aussi le problème entre la population qui est établie depuis plusieurs générations et une population nouvelle qui devient majoritaire, et qui renverse la manière de voir, y compris l'espace. Et quand on est Parc Naturel Régional, on a la vision de préserver les meilleurs bâtiments minéraux et tous les éléments structurants, mais aussi de faire en sorte que la nature soit présente et préservée. On n'a pas parlé jusqu'à maintenant de paysage, mais dans les enquêtes sociologiques auprès des habitants du Parc, la première idée qui revient systématiquement, c'est le paysage.

Franck Martin : Je suis entièrement d'accord sur la notion d'homogénéisation et de globalisation des modes de vie, mais c'est précisément parce qu'elle existe qu'en retour, nous avons une demande identitaire qui se replie sur de fausses identités, dont le local fait partie. Les gens, effectivement, trouvent partout dans le monde les mêmes choses et dans notre espace de vie, ils vont tous travailler dans les pôles de centralité que sont les pôles d'activités, et ils se retrouvent tous dans les mêmes usines, dans les mêmes bureaux, pour ensuite fuir la ville en essayant de se réfugier dans une identité rurale qui n'existe plus, si tant est qu'elle ait jamais existé. Si. Elle a sans doute existé parce que les gens, avant, ne bougeaient pas et ne se déplaçaient jamais, même au chef-lieu de canton. Mais le vrai ghetto, il est là. Les centres urbains sont des creusets diversifiés, avec cette identité urbaine qui est d'abord et avant tout celle de la fusion des diversités dans un ensemble cohérent. L'intégration se fait par le centre ville, y compris l'intégration des populations étrangères qui pose, d'ailleurs, beaucoup moins de problèmes que le fantasme qu'on en a. Le problème est qu'en fait, entre la réalité vécue et la réalité objective, cette homogénéisation provoque une demande identitaire qui se replie effectivement sur le local, sur le fantasme de la vie rurale qui n'existe plus, que les gens ne retrouvent pas, et qui génère néanmoins des demandes spécifiques. Et le vrai problème est un problème de gouvernance de cet espace. Comment peut-on, aujourd'hui, avoir des politiques de mobilité, de peuplement, d'habitat, à l'échelle pertinente ? La plupart des politiques publiques de l'habitat tentent d'éviter l'étalement des lotissements autour des centres-bourgs, visent à densifier les centres-villes. Mais le problème, c'est d'arriver à avoir une gouvernance suffisamment pertinente et efficace pour réguler ces phénomènes et éviter qu'ensuite, dans les traductions politiques, nous ayons des ghettos. Des ghettos constitués sur le refus de la ville et sur la recherche d'une identité locale fallacieuse, puisque tous ces gens-là sont des urbains qui veulent ignorer qu'ils sont urbains, et qui se réfugient dans la fuite hors des villes, en formulant, auprès des maires des communes rurales, des demandes parfaitement « urbaines ».

Jean-Marc Stébé : Pour répondre à votre remarque, je n'ai peut-être pas été assez précis, mais si j'ai parlé de « ville dense, ville diffuse » « ville minérale, ville végétale » « ville ouverte, ville fermée » « ville globale, ville locale », c'était pour vous aider à raisonner, non pas en opposition, mais en couple de tension, en terme de continuum. Et vous avez raison de dire qu'il y a un retour du local parce qu'on est engagé dans la mondialisation, on a un repli identitaire, communautaire et on a une volonté de mettre du végétal parce qu'on a eu une ville minérale. On a pensé que Le Corbusier était un défenseur de la minéralité, ce qui n'est pas tout à fait exact, car la ville de Le Corbusier était aussi une ville verte : il voulait redonner de la nature.

Katy Legendre : Je suis tout à fait d'accord avec vous pour dire que beaucoup de lumière dans une ville attire. Mais comment peut-on concilier cela avec le fait qu'on nous demande de faire des économies d'énergies fossiles et qu'une petite commune a peu de moyens ?

Jean-Pierre Girod : Quand j'ai soulevé la question du paysage, cela sous-tendait aussi la question du cadre de vie. On s'aperçoit qu'il y a des gens maintenant qui achètent leur cadre de vie. Manifestement, quand vous achetez un terrain de 1 200 m² à Caumont, 150 000 €, vous achetez le cadre de vie et la vue sur la Seine, et vous achetez cette fonctionnalité-là.

Jean-Marc Stébé : C'est la logique de cadre dont j'ai parlé, logique de l'environnement. Je n'ai pas parlé de paysage, effectivement, et vous avez raison de préciser qu'il y en a qui achètent le paysage. Aux États-Unis, les règles d'urbanisme sont différentes et on peut acheter le paysage depuis des tours. Cela s'achète pour éviter qu'il y ait une autre tour plus haute qui se mette juste en face de la vôtre.

Franck Martin : C'est l'élément d'identité authentique, justement. Le paysage est effectivement peut-être l'un des rares éléments authentiques.

Pierre Bourguignon : Et c'est bien pour cela qu'on a besoin de toute une série d'éléments objectifs, et qu'en même temps, on a besoin de l'analyse et de la réflexion globale qui nous fait dire : « attention, les éléments objectifs, n'ont qu'une relative objectivité ». Toute une partie de la présentation était de mettre en évidence la relativité au plein sens du terme d'un certain nombre d'objectivations, y compris par les méthodes.

Mais par contre, l'opposition, la dialectique, le va-et-vient permanent entre le minéral et le végétal, les conclusions de notre intervenant font justement partie de questionnements que l'on doit avoir. À partir de là, comment utiliser les règles du jeu des politiques publiques, sachant que ce n'est pas nous, à l'agence, qui les élaborons ? Nous, nous pouvons contribuer à donner des moyens supplémentaires aux uns et aux autres pour mieux utiliser les politiques publiques parce que, plus on a d'informations qui permettent de relativiser, plus cela permet de trouver les moyens de simplifier pour faire les choses pour et avec nos concitoyens.

Vous avez dit dans l'analyse, que finalement, sur les choix résidentiels, il y a le paysage, il y a les services, il y a le voisinage, il y a l'idée qu'on se fait, mais il y a aussi des fonctionnalités. Et on disait : il y a l'impasse sur le prix, sur les conditions économiques évoquées dans la présentation de départ. Mais par contre, vous faisiez dès le début la relation avec le fait que finalement, le positionnement est lié aussi à des choses qui permettent de vivre le mieux possible là où on s'installe. Et du coup, on a bien, dans les dimensions d'aménagement présentes ou à venir, les dimensions d'axes par exemple.

Mais, il y a plus : c'est la possibilité de bouger, souvent avec le véhicule particulier, parce que les transports en commun ne sont pas organisés sur le grand territoire pour permettre de régler tous les aspects de la vie que vous décriviez tout à l'heure.

Alors, dans l'interrogation sur nos politiques publiques, il y a des dimensions spatiales. Dans ce qui va s'installer sur l'ensemble de ce lieu de vie, il y a ce qui va être de la polycentralité, et, à l'inverse, le diffus avec des points de densité.

Et fondamentalement, aux confins de nos enquêtes, aux confins de votre réflexion, sur le travail pour les PLU, pour les SCoT, donc pour les utilisations des règles du jeu, je trouve que cela remet encore plus en lumière la question fondamentale de la liberté de la personne, de la liberté des familles de pouvoir bouger, quelles que soient la structure, la traduction sociale de la structure. Je ne parle pas seulement des migrations alternantes, mais de pouvoir vivre de la centralité hyper centrale et à d'autres moments de la centralité périphérique ou de la proximité.

Qu'est-ce qui interroge encore sur les politiques publiques ? C'est qu'on met bien en évidence à la fois les deux côtés : la dimension matérielle et la dimension immatérielle de ce qui va faire la qualité du cadre de vie. C'est à la fois le logement, l'environnement du logement, les services, mais c'est aussi ce qui fait que la vie sociale va se développer. Et la vie sociale n'est pas normée non plus. Donc on doit pouvoir avancer dans les localisations, au plus près de chacun des éléments qui constituent ce grand bassin de vie. Et à ce moment-là, on est bien global/local, périphérique/central.

J'avais encore une question : est-ce qu'on a une idée des vraies densités urbaines ? Moi, je suis maire d'une commune de 30 000 habitants dans l'agglomération de Rouen. Si je prends toute la surface et que je divise par la population, j'arrive à une densité de 4 000 habitants au km². Mais si je retire les emprises de la SNCF, de la zone d'activité, du parc du centre hospitalier du Rouvray, j'obtiens la vraie densité de la ville de Sotteville-lès-Rouen qui est de 7 300 habitants au km². Et tout le travail qu'on mène depuis des années est lié à cette dimension-là, et non pas aux chiffres de l'INSEE. A-t-on une idée de ce qu'est la vraie densité dans un bourg si, justement, on prend ce qui est le rapport entre ce qui est construit et le nombre de personnes ? Car cela change tout, y compris le regard et la pensée.

Pascal Houbron : À l'occasion de la fusion récente de deux communes, Bois-Guillaume et Bihorel, on a pu constater que le confort, ce sont les repères, notamment par rapport à la centralité. Une des questions qui revenait fréquemment était : « Où allait se trouver la centralité de la nouvelle commune ? ». Et dans votre intervention, que je vais évidemment essayer de regarder par rapport à notre expérience, vous avez dit plusieurs fois : « On aime vivre entre soi ». C'est très fort aussi chez nous. Et pourtant, les limites ne sont pas marquées puisqu'il y a une cohérence territoriale et urbaine ; il y a une continuité, il n'y a pas de séparation. Et là, on voit bien la force de l'identité liée à un territoire, et la crainte de la perdre. Donc, les gens ont toujours besoin de repères, besoin de savoir où se situe la centralité. Cela n'a rien changé par rapport à la centralité de Rouen, puisqu'on est sur les hauteurs de Rouen, donc le fait d'avoir fusionné n'a rien changé par rapport à cette centralité-là. Mais dans la ville même, dans notre commune de 22 000 habitants maintenant, la vraie question est « Où est la centralité ? ». Et puis j'avais une question à vous poser. Je ne connais pas la ville de Berlin, mais on me dit qu'à Berlin, il y a des grands espaces entre différentes centralités, qu'il y a une multitude de quartiers. Alors, je ne sais pas si vous avez étudié Berlin.

Jean-Marc Stébé : Je ne l'ai pas étudié, mais j'ai eu l'occasion d'y aller à plusieurs reprises. Et vous avez raison : c'est aussi une des réalités de l'histoire. Berlin a été, en grande partie, détruit. Et il y a eu une réflexion au niveau urbanistique poussée à un haut niveau. Et Berlin, effectivement, c'est une série de centralités à l'intérieur d'une même centralité, avec des espaces verts qui ont été bien conçus. Alors, il y a d'autres choses qui sont peut-être à critiquer, mais globalement, vous avez raison de souligner cette ville qui est un peu à part des autres capitales de l'Europe de l'Ouest, en raison, surtout, de son histoire, son histoire récente.

Donc le problème, c'est trouver la centralité. C'est toujours un point essentiel sur lequel les politiques publiques doivent réfléchir pour créer de la vie, le cadre de vie pour la personne. Qu'est-ce qui fait l'identité pour la personne ? Est-ce que c'est Rouen, la centralité de Rouen, sa place du Vieux Marché, Jeanne d'Arc, son histoire, sa cathédrale... ? Ou est-ce que c'est son petit village avec sa paroisse ? C'est là-dessus que les conseils municipaux, les conseils intercommunaux doivent réfléchir, pour essayer de trouver les points d'ancrage dans leur vie historique, culturelle et sociale. Et ce n'est jamais très facile parce que souvent, on plaque une centralité qui ne fait pas sens. Le problème, c'est de faire sens identitairement pour les habitants.

Mais, je crois qu'il ne faut pas donner trop de place à la forme urbaine, au cadre bâti. Car vous pourrez changer autant de fois le cadre bâti des grands ensembles des quartiers « sensibles », la vie sociale ne pourra pas être modifiée pour autant. Souvent, on a une réponse, on a une politique publique : démolition/reconstruction, résidentialisation et cela ne règle pas le problème. Tout à l'heure, on a évoqué l'éclairage : vous savez, Newman, aux États-Unis, à un moment donné, au début du siècle, disait : « Il faut éclairer pour éviter de mettre des policiers et un candélabre coûte moins cher qu'un policier ! », oui, mais ça ne règle pas tout. Le vrai problème, c'est la sécurité et le sentiment de sécurité.

Franck Martin : Quand on installe un candélabre, ce n'est pas la lumière qui est importante pour les habitants, c'est qu'ils ont l'impression qu'on s'occupe d'eux. C'est cela, fondamentalement. Les opérations de rénovation urbaine dont vous parlez, en tout cas ce qu'on a pu en faire chez nous, c'est de donner d'abord la priorité à l'élaboration et à la communication autour du projet pour que les gens sachent qu'on s'occupe de leur quartier. Après, la façon dont on s'en occupe, c'est certes important, mais vous avez raison : la forme qu'on va donner au quartier, cela n'a pas de sens si au départ, on n'a pas dit à la population :

1 : on va s'occuper de votre quartier,

2 : on va en discuter ensemble,

3 : c'est de la discussion qu'on a ensemble qu'il pourra y avoir une certaine inflexion sur la façon dont le bâti sera réalisé.

Et ce qui est important, y compris dans la politique de sécurité, c'est de donner l'impression aux gens qu'on s'occupe d'eux, qu'ils ne sont pas abandonnés. Et à ce moment-là, peu importe que ce soit une caméra, ou autre chose, parce qu'objectivement, entre la délinquance constatée et le sentiment d'insécurité, on le sait bien, il n'y a aucun rapport. C'est dans les centres-villes qu'il y a le plus d'actes délictueux commis, et pas dans les quartiers dits « sensibles ».

Jean-Marc Stébé : Et c'est bien pour cette raison qu'il faut être très prudent sur les chiffres de la délinquance.

Il faut faire, comme le fait mon collègue Alex Mucchielli, des enquêtes de victimisation, c'est-à-dire s'entretenir avec la victime, à la sortie du dépôt de plainte. Car au moment où vous allez porter plainte, vous êtes traumatisé, c'est-à-dire qu'il y a de l'émotion. Et les mots utilisés ont une importance. C'est pour cela qu'il faut être extrêmement vigilant.

Pierre Bourguignon : L'intérêt du travail de l'agence d'urbanisme, c'est qu'il peut servir sur le long terme. Il peut et il doit aussi, servir à des moments précis, et dans l'instant, et sur des questions dites de « tous les jours ». Actuellement, sur le grand bassin de vie, il y a quatre schémas de cohérence territoriale, un qui est achevé, les trois autres à des stades d'avancement différents. Il y a un travail qui commence sur des thématiques précises dans une dimension de pôle métropolitain, sur une grande partie de l'espace de vie sur lequel travaille l'agence. Donc, quand on se dit : « Toutes nos préoccupations permettent de voir comment on va utiliser les règles du jeu des politiques publiques », on est bien dans ces perspectives. On a sur les grands secteurs urbains, les PLU et tous les autres documents (Schéma de développement commercial, Plans de Déplacements Urbains...) et on a une dimension de contractualisation entre différents acteurs : collectivités, communes ou coopération intercommunale, Département, Région, État. Il faut donc que les éléments mis en avant par l'agence puissent être utilisés.

Sur cette dimension des familles dans le bassin de vie, de l'habitat — et on revient bien à ce qui nous rassemble ce matin — on permet à ceux qui travaillent sur des documents qui vont être plus normatifs, voire plus réglementaires, et aux élus qui ont à gérer au jour le jour la qualité du cadre de la vie de nos concitoyens, d'avoir des éléments. Car, que ce soit dense ou pas dense, nos concitoyens souhaitent ne pas avoir de nids de poules sur les routes, et souhaitent, en particulier sur les places publiques, les espaces publics, les trottoirs, ne pas se tordre les pieds et, l'âge avançant, avoir des espaces plans qui leur permettent de bien circuler. Le trottoir engazonné dont vous avez parlé, avec une canne, ce n'est pas pratique. Nous avons d'ailleurs un exemple dans l'agglomération rouennaise. Il y a deux endroits où le tramway circule sur l'herbe : il y a un endroit où le choix a été fait parce que, justement, on quittait la centralité et on était, dans l'habitat moins dense, plus pavillonnaire. Et puis, à un autre endroit où on a fait le choix de l'herbe parce qu'on trouvait que c'était plus sympathique. Cela a tué les commerces, et une bonne partie de la vie sociale sur un grand axe, les deux lieux se trouvant sur la rive gauche de l'agglomération rouennaise.

Franck Martin : Excusez-moi, je ne comprends pas en quoi le fait que la plate-forme du tramway soit engazonnée, a tué le commerce et la vie sociale.

Pierre Bourguignon : Parce que les gens ne traversaient plus. Cela a créé une frontière naturelle.

C'est le bon exemple, car cela nous interpelle tous les jours et toutes les questions qu'on aborde aujourd'hui, y compris dans leur globalité et dans leurs contradictions, ont souvent des aspects extrêmement pratiques. Mais il faut qu'on puisse aider les uns et les autres à décoder, non pas parce que nous serions sachants, mais parce que la réflexion permanente — y compris la dimension maïeutique — l'échange permanent permet de se dire : « Ah, oui, tiens, il faudrait qu'on réfléchisse plus là-dessus. ».

Je le dis d'autant plus aisément que ceux qui sont partie prenante de l'agence d'urbanisme, que ce soient de grandes intercommunalités, la CASE avec son président délégué, la CREA avec quelques-uns de ses vice-présidents ici présents, les schémas de cohérence territoriale des uns et des autres, et je pense en particulier à celui de la CREA, dont j'ai la responsabilité, nous sommes interpellés à différents niveaux. Et nous sommes interpellés en tant qu'agence à différents niveaux. Il faut donc qu'on puisse aider chacun à s'y retrouver.

Laurent Moreno : Deux réactions sur ce que vous avez dit, Monsieur Stébé, dans votre dernier propos sur l'identité et sur la manière dont les gens, lorsqu'ils sont interrogés, définissent où ils sont et d'où ils viennent. Lorsque vous interrogez des habitants d'une commune, ils vous disent généralement qu'ils résident dans l'un des quartiers. Et il y a à Rouen des quartiers qui ont des identités très fortes. Alors, effectivement, c'est plutôt dans des politiques de grande proximité, des politiques de quartier, des conseils de quartier, que l'on peut le mieux sentir quelles sont leurs aspirations, leurs demandes, et par conséquent y répondre au mieux ; et les villes le font, en général, plutôt bien. Dès l'instant qu'on leur pose la question de savoir d'où ils viennent lorsqu'ils ont déménagé ailleurs en France, leur résidence cinq ans ou six ans avant, les enquêtés vont dire : « Je viens de Rouen. », alors même que peut-être, ils venaient de Bois-Guillaume-Bihorel ou d'Isneauville. Parce que pour eux, finalement, l'identité de l'espace qu'ils ont vécu pendant des années, c'est Rouen. Donc, effectivement, les populations, dès l'instant qu'on les interroge, ont une identité à géométrie variable : elles ont leur identité quotidienne et leur identité plus générale.

Et de la même manière, lorsqu'on interroge des gens qui sont dans le périurbain sur leurs déplacements, hebdomadaires ou mensuels, ils vont dire : « Je suis allé à Rouen ! » alors qu'ils se sont peut-être arrêtés au Gaumont de Grand-Quevilly. Mais pour eux, ils sont allés à Rouen, dès l'instant qu'ils venaient du Roumois ou d'ailleurs.

Ma deuxième réaction concerne les rythmes de construction. On a toujours l'impression, et c'est souvent une mauvaise impression, dès l'instant que l'on s'occupe d'aménagement, que l'on construit la ville en permanence ; c'est un peu le traumatisme « SimCity ». Or, en réalité, on construit chaque année à peu près 1 % du parc, quand les rythmes de construction sont assez rapides, c'est-à-dire que chaque année, la marge de transformation est sur à peine 1 % de ce qui existe. Cela veut dire qu'il faudrait un cycle d'un siècle pour tout reconstruire pour autant qu'on reconstruise tout.

Avec un siècle, on est largement au-delà du mandat, et on est largement au-delà de la vie des gens. C'est une dimension importante parce que finalement, ce qui doit nous rendre toujours très humbles dans l'aménagement et dans le développement urbain, c'est que finalement, la grande permanence, ce sont les habitants et le bâti. Et même les projets, aussi ambitieux soient-ils, ne viennent orienter qu'à la marge le fait urbain. Et heureusement qu'il y a cette

...

permanence de la population qui est le fondement de la vie sociale que vous décriviez tout à l'heure qui est même l'objectif prioritaire dans la conduite des politiques publiques, y compris d'aménagement. Il s'agit de permettre la vie sociale, de ne pas la brutaliser lorsqu'elle existe, et d'être en tous cas toujours très attentif à lui permettre de continuer de s'exprimer.

Pour revenir sur les travaux de l'agence, et comme Valérie Palacio l'a déjà exprimé, le travail qui vous a été présenté ce matin était surtout là pour vous permettre de réagir et nous permettre d'orienter et de reprendre un certain nombre de ces points. Mais, naturellement, au vu des questions que vous avez les uns et les autres évoquées, on sent bien qu'il y a des besoins de connaître des choses plus fines. Dès lors, il y a ce que l'enquête permet et ce qu'elle ne permettra pas, mais nous pouvons, effectivement, en croisant avec les âges, avec les revenus, avec le statut d'occupation, avoir des éléments plus précis généralement, et aussi, territorialement, puisqu'on a découpé le bassin de vie de Rouen en huit secteurs d'enquête. Chacun de ces secteurs a eu un échantillonnage suffisant pour pouvoir être significatif et, pour répondre à l'interrogation de Monsieur Franck Martin, on a suréchantillonné la CASE parce qu'on la considérait comme un territoire complexe. Et finalement, on s'est rendu compte que la complexité du territoire se traduisait dans les résultats que l'on a trouvés puisque d'une certaine manière, bien que la diversité de ce territoire soit très grande, les choses s'équilibrent et vous êtes toujours dans la moyenne.

Néanmoins, on pourra sur l'espace de la CASE faire des croisements aussi fins avec les âges, les CSP, les compositions familiales, dont on n'a pas beaucoup parlé, mais qui souvent, soit génèrent des réorganisations du lieu de travail, et même du travail lui-même, soit génèrent des mobilités.

Le dernier point que je souhaitais évoquer concerne les questions un peu dialectiques que vous avez posées Monsieur Stébé à la fin, c'est-à-dire : minéral, végétal, global, local... etc. Est-ce qu'il faut tendre vers le juste milieu ou est-ce qu'il faut essayer de viser un objectif contrasté ?

Il y a finalement un des lieux fondateurs de la vie sociale et de la vie tout court : c'est l'espace public. Là, se trouve réunie la plus grande diversité de populations, y compris « entre soi », parce que même dans l'« entre soi », on a besoin d'espace public ; même dans les gated communities, il y a besoin de quelque chose en commun, ne serait-ce que la voirie et quelques espaces verts. La qualité objective de l'espace public est aussi un des éléments qui peut conduire à un retour vers une centralité, une urbanité peut-être un peu plus affirmée. Je dis cela parce que souvent, on a l'impression qu'il y a une sorte de dialectique entre l'espace privé et l'espace public. Dès l'instant où vous êtes dans des lotissements, vous avez un espace privé qui est au goût de celui qui l'a privatisé, et des espaces publics qui sont généralement d'une assez grande pauvreté, soit parce qu'ils sont tellement vastes qu'on n'arrive plus à les entretenir, soit parce qu'ils sont une copropriété et que par définition, il y a peu de volonté de se les approprier, soit parce qu'ils sont des espaces publics communaux et que le traitement de l'espace public coûte cher.

En revanche, un des éléments qui peut ramener plus de qualité d'environnement aux personnes qui choisiraient l'appartement, c'est l'espace public qui est leur espace extérieur à eux. Ceux qui vivent en appartement ont la chance considérable d'avoir pour espace extérieur la ville tout entière. Et la qualité de l'espace public vient d'une certaine manière valider le choix de retour dans l'urbanité, dans la centralité, parce qu'on sait qu'en sortant de chez soi, on va trouver quelque chose de qualité. On a alors, comme le rappelait Monsieur Franck Martin, le sentiment qu'on s'occupe de nous et que finalement, les politiques publiques qui ont été conduites l'ont été par rapport à nos demandes, par rapport à nos besoins.

La question des espaces publics est une question qui est souvent abordée en creux : ils n'appartiendraient à personne et ils mécontenteraient tout le monde. En réalité, c'est un élément fondamentalement intégrateur et important dans la perception que les gens et les habitants ont de leur qualité de vie.

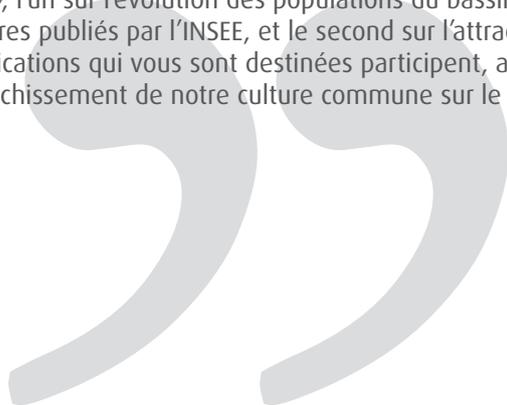
Pierre Bourguignon : C'est un des éléments qu'il faut pouvoir poser supplémentaires et on n'a pas fini. Mais vraiment, un grand merci, qui n'est pas une simple formalité à Jean-Marc Stébé parce qu'il nous fait réfléchir, et pas seulement sur les courts instants de ce matin. Cela va nous permettre de continuer d'agir.

Merci également à vous tous qui avez contribué, dans vos formulations successives, à enrichir nos travaux. Nous allons poursuivre l'exploitation des bases des données afin de livrer des éléments de compréhension encore plus précis, utiles à la mise en œuvre des politiques publiques. C'est le cas notamment pour l'étude de « la situation des besoins actuels et à venir des seniors en matière d'habitat », dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de la CREA. Et naturellement, ces questions sont aussi essentielles pour les deux Programmes Départementaux de l'Habitat, du département de Seine-Maritime et du département de l'Eure.

Notre cycle de Rencontre(s) va se poursuivre. Je vous indique dès à présent notre prochain rendez-vous : c'est le 4 juillet, sur le thème des lieux de l'intermodalité. Nous parlerons alors de mobilité durable.

Et pour revenir à la thématique « population et société » qui nous a rassemblés ce matin, je vais vous adresser prochainement deux « infolio », l'un sur l'évolution des populations du bassin de vie entre 1999 et 2010, à partir des derniers chiffres publiés par l'INSEE, et le second sur l'attractivité résidentielle de notre bassin de vie. Ces publications qui vous sont destinées participent, au-delà des temps de débat des Rencontre(s), à l'enrichissement de notre culture commune sur le fait urbain.

Merci encore.



Rencontre(s)



1 > 7 octobre 2010 > Retours d'expériences de 4 agences d'urbanisme



2 > 7 avril 2011 > La démarche de l'interscot



3 > 16 juin 2011 > État d'avancement du dossier de la ligne nouvelle Paris-Normandie



4 > 6 octobre 2011 > La mobilité des habitants des espaces périurbains



5 > 23 février 2012 > Perspectives d'évolutions démographiques du bassin de vie de Rouen



6 > 12 septembre 2012 > Le mode d'usage de l'espace
Les pratiques et les coûts de l'aménagement



7 > 25 octobre 2012 > Le référentiel logistique et « l'Axe Seine »

agence d'urbanisme de rouen
et des boucles de seine et eure
101, boulevard de l'Europe - CS 30220
76004 Rouen Cedex 1
Tél : 02 35 07 04 96 - Fax : 02 35 36 82 98
Courriel : contact@aurbse.org
Site : www.aurbse.org