



HAL
open science

Élire domicile. La construction sociale des choix résidentiels

Jean-Yves Authier, Jean-Pierre Lévy

► **To cite this version:**

Jean-Yves Authier, Jean-Pierre Lévy. Élire domicile. La construction sociale des choix résidentiels. Élire domicile La construction sociale des choix résidentiels, Presses Universitaires de Lyon, pp.434, 2010. halshs-00606887

HAL Id: halshs-00606887

<https://shs.hal.science/halshs-00606887>

Submitted on 24 Jan 2023

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

ÉLIRE DOMICILE

LA CONSTRUCTION SOCIALE DES CHOIX RÉSIDENTIELS

Sous la direction de

Jean-Yves Authier, Catherine Bonvalet
et Jean-Pierre Lévy

Presses universitaires de Lyon

**JEAN-YVES AUTHIER
JEAN-PIERRE LÉVY**

RESTER OU PARTIR ?

**La construction sociale des choix résidentiels des habitants
des quartiers anciens centraux, en France**

« Les choix résidentiels sont des actes complexes. » [Arbonville et Brun, 2002]. Leur étude en France, qui est historiquement assez récente, s'est principalement attachée à saisir les « motifs », les « motivations » ou les « déterminants » qui conduisent les individus (ou les ménages) à élire domicile dans tel ou tel contexte urbain, à choisir tel ou tel type de logement, à opter pour tel ou tel statut d'occupation ou à saisir les raisons, « objectives » ou plus « subjectives », qui font que telle ou telle population réside dans tel ou tel type de quartier ou occupe tel ou tel type de logement. Ainsi, et sans doute parce que l'analyse des choix résidentiels en France se situe très largement dans le prolongement des travaux qui ont été consacrés aux mobilités (puis aux stratégies) résidentielles, les chercheurs travaillant dans ce domaine se sont beaucoup plus volontiers préoccupés des « choix » des individus qui optent (ou qui ont opté) pour un type de quartier ou un type de logement que du choix face auquel les individus installés dans un logement et un quartier donnés se trouvent inévitablement confrontés, à savoir *rester* ou *partir*.

C'est cet aspect de la question des choix résidentiels que nous proposons d'explorer dans cet article, à travers l'exemple des habitants des quartiers anciens centraux, en France. Qui sont, parmi les habitants installés dans ces quartiers,

ARBITRAGES

les individus et les ménages qui font le choix de rester ? Qui sont, au contraire, les individus qui partent ? Comment, plus fondamentalement, ces citoyens font-ils le choix de rester ou à l'inverse de partir ? Comment leur choix se construit-il et évolue-t-il au fil du temps ?

Pour apporter des éléments de réponse à ces interrogations, nous nous appuyerons sur trois enquêtes que nous avons réalisées en 1997, 2002 et 2003 [Authier (dir.) *et al.*, 2001; 2005], auprès d'habitants de différents quartiers anciens centraux situés à Lyon (quartier des Pentes de la Croix-Rousse), Montpellier (quartiers Sainte-Anne, Saint-Roch et de l'Ancien Courrier), Montreuil (quartier du Bas-Montreuil), Paris (quartier Daguerre) et Versailles (quartiers Notre-Dame, Montboron et des Chantiers). Dans la première enquête, 1 697 individus ont été interrogés (cf. encadré), à l'aide d'un questionnaire qui comporte au total plus de 400 questions. Dans la deuxième, 319 personnes ont été enquêtées, avec le même questionnaire que celui utilisé cinq ans plus tôt. Pour la première enquête, le choix des enquêtés s'est opéré dans chacun des sites et des quartiers retenus sur la base d'une sélection d'immeubles visant à prendre en compte la diversité des logements et des populations représentés. Dans la deuxième, nous avons interrogé des individus que nous avions enquêtés en 1997 et qui habitaient toujours dans le même logement ; des individus nouvellement installés qui occupaient des logements qui avaient été enquêtés en 1997 ; et des individus qui avaient été interrogés en 1997 et qui depuis avaient changé de quartier. Enfin, la troisième enquête a pris la forme de 68 entretiens semi-directifs réalisés auprès des conjoints et enfants d'une partie de l'ensemble des personnes qui avaient été interrogées par questionnaire en 2002.

Descriptif des habitants des quartiers anciens de centre-ville enquêtés en 1997

La population des quartiers retenus se caractérise par sa jeunesse (53 % des personnes ont moins de 35 ans), son niveau d'instruction élevé (56,7 % ont un niveau d'études supérieur au baccalauréat), la forte proportion de célibataires (60 %) et le faible poids des étrangers (7,8 % seulement ne sont pas de nationalité française). Du point de vue de l'emploi, la part des actifs à temps plein est inférieure à la moitié des enquêtés (41,4 %). Les autres se répartissent principalement entre quatre grandes catégories : les étudiants (16,6 %), les retraités (12,1 %), les chômeurs (11,5 %) et les actifs à temps partiel (10,5 %). Dans l'ensemble des actifs dominent les professions intermédiaires (39,7 %), les cadres et professions intellectuelles supérieures (28,9 %). Les employés représentent 21,8 % des actifs, les artisans, commerçants et chefs d'entreprise, 3,1 %, et les ouvriers, 6,2 %.

Du côté des ménages, ce qui frappe en premier lieu, c'est l'importance des ménages composés d'une seule personne : ils sont 20,3 % pour les hommes et 26,3 % pour les femmes, soit au total 46,6 % des ménages de l'enquête. En second lieu, et de manière corrélative, les ménages enquêtés se distinguent par le poids relativement faible des couples (40,8 %), et en particulier des couples qui comptent au moins un enfant (19,6 %) ; tandis que les ménages monoparentaux (6,2 %), ainsi que les ménages « sans structure » (6,4 %), pèsent d'un poids non négligeable. Enfin, une forte proportion de ménages se situe dans les tranches de revenus moyens ; mais une part relativement élevée de ménages déclare des revenus faibles et les hauts revenus sont également bien représentés, en particulier parmi les familles.

Les raisons qui ont conduit ces différents individus et ménages à élire domicile dans ces quartiers anciens de centre-ville sont extrêmement diverses. Par exemple, les jeunes isolés, qui ont fréquemment une vie urbaine fortement centrée sur les sorties et les amis, ne recherchent pas dans ces quartiers les mêmes choses que les couples avec enfants, qui ont souvent une « vie de quartier » davantage centrée sur des relations avec leurs voisins, avec les parents des amis de leurs enfants ou avec les commerçants de proximité. Autre illustration, les habitants qui se sont installés dans les années 1970 n'ont pas été attirés par ces quartiers pour les mêmes raisons que les habitants plus récemment installés, qui ont élu domicile dans des quartiers bien différents. En même temps, ces citadins ont très largement en commun une forte aversion pour d'autres types de quartiers : « plus excentrés », « plus colorés », « plus difficiles » et se déclaraient volontiers, en 1997, fortement attachés à leur quartier. Pourtant, tous ne sont pas restés.

ARBITRAGES

Dans un premier temps, nous détaillerons les caractéristiques des personnes qui, cinq ans après la première enquête, habitaient toujours le même logement et le même quartier et les caractéristiques des personnes qui au contraire ont quitté entre 1997 et 2002 leur quartier. Nous examinerons ensuite comment tous ces individus, qui avaient parfois l'intention de rester, parfois l'intention de partir, ont finalement fait le choix de rester ou à l'inverse de partir. Enfin, nous nous intéresserons à l'évolution des choix résidentiels des habitants stables que nous avons interrogés à la fois en 1997 et en 2002.

1. RESTER OU PARTIR : DEUX OPTIONS SOCIALEMENT DIFFÉRENCIÉES

En 2002, 51 % des personnes que nous avons interrogées (par téléphone) cinq ans plus tôt habitaient toujours dans le même logement, et 49 % ne résidaient plus à la même adresse. Parmi ces dernières, certaines ont pu changer de domicile sans quitter leur quartier. Mais il est fort probable que dans la plupart des cas ces habitants ont à la fois changé de logement et quitté leur quartier¹. Aussi peut-on considérer ces individus, dans leur ensemble, comme des « partants ».

L'examen des caractéristiques socio-démographiques des membres (individus et ménages) composant ces deux populations, observées en 1997, fait apparaître des différences marquées entre les habitants stables et les partants. Les premiers sont majoritairement des individus âgés de plus de 40 ans, des personnes vivant en couple et/ou avec des enfants, des habitants installés depuis 10 ans ou plus dans leur quartier et des occupants de grands logements (trois pièces

1. Plusieurs travaux menés dans le passé dans d'autres quartiers anciens centraux montrent en effet que dans ce type de contexte urbain le taux de relogement dans le même quartier est relativement marginal [Authier, 1993 ; 1997].

ou plus). À l'opposé, les habitants qui sont partis sont majoritairement des individus âgés de 30 ans au plus, des personnes seules ou des personnes appartenant à des ménages non familiaux, des habitants installés dans leur quartier depuis moins de 4 ans, des occupants de logements d'une pièce ou deux et, beaucoup plus fréquemment que les habitants stables, des locataires.

Du point de vue du statut social, le contraste entre les deux populations est également important. Sans surprise, les retraités sont massivement des habitants stables et les étudiants, au contraire, massivement des partants. De façon moins marquée, les « autres inactifs » et les cadres et professions intellectuelles supérieures sont sur-représentés parmi les habitants qui sont restés, tandis que les chômeurs et les professions intermédiaires sont sur-représentés parmi les habitants qui sont partis. Seuls les employés se répartissent presque également entre habitants stables et partants.

Dans ce registre toutefois, les différences observées globalement ne se retrouvent pas toujours à l'identique dans chacun des quartiers étudiés (Tableau 1). Prenons, par exemple, le cas des cadres et professions intellectuelles supérieures. Globalement, nous l'avons vu, ces individus sont plutôt des habitants stables. Mais si cette tendance est effectivement observable dans les quartiers montpelliérains, versaillais et parisiens que nous avons retenus, et est très nette dans le quartier du Bas-Montreuil, ce n'est pas le cas dans le quartier lyonnais des Pentes de la Croix-Rousse, où les cadres et professions intellectuelles supérieures ont une plus forte propension à partir qu'à rester. Autre illustration, alors que les membres des professions intermédiaires, dans leur ensemble, sont plutôt des partants, dans le quartier du Bas-Montreuil ces individus ont plutôt tendance à être des habitants stables. Plus largement, dans tous les quartiers

ARBITRAGES

étudiés, les habitants stables et les partants présentent des profils socioprofessionnels contrastés, mais qui varient d'un quartier à l'autre.

Tableau 1 Le statut social des habitants stables et des partants dans les différents sites de l'enquête

En %	ENSEMBLE		LYON		MONTPELLIER	
	<i>Stables</i>	<i>Partants</i>	<i>Stables</i>	<i>Partants</i>	<i>Stables</i>	<i>Partants</i>
Retraités	84,6	15,4	92,6	7,4	76,9	23,1
Inactifs	61,9	38,1	60,9	39,1	63,6	36,4
Cadres	59,0	41,0	48,7	51,3	56,7	43,3
Employés	49,7	50,3	50,0	50,0	33,3	66,7
Prof. inter.	45,2	54,8	46,8	53,2	35,3	64,7
Chômeurs	44,4	55,6	40,0	60,0	36,5	63,5
Étudiants	26,4	73,6	22,6	77,4	24,5	75,5
Ensemble	50,8	49,2	47,8	52,2	39,5	60,5

En %	MONTREUIL		PARIS		VERSAILLES	
	<i>Stables</i>	<i>Partants</i>	<i>Stables</i>	<i>Partants</i>	<i>Stables</i>	<i>Partants</i>
Retraités	84,2	15,8	81,0	19,0	87,8	12,2
Inactifs	55,2	44,8	71,4	28,6	63,2	36,8
Cadres	66,7	33,3	61,3	38,7	57,8	42,2
Employés	54,0	46,0	64,0	36,0	45,0	55,0
Prof. inter.	57,1	42,9	44,0	56,0	37,8	62,2
Chômeurs	57,7	42,3	22,7	77,3	59,1	40,9
Étudiants	46,2	53,8	28,1	71,9	27,6	72,4
Ensemble	60,9	39,1	51,6	48,4	53,4	46,6

(N=1481, χ^2 très significatif ; les « ouvriers » et les « artisans, commerçants et chefs d'entreprise » n'ont pas été pris en compte ici en raison d'effectifs insuffisants)

Enfin, les habitants stables sont souvent des individus qui possédaient localement, au moment de la première enquête, de solides relations de sociabilité, et en particulier des relations familiales, et des individus qui étaient très attachés à leur quartier. À l’opposé, les partants sont plus fréquemment des individus qui avaient un rapport plus instrumental à leur quartier, ou qui l’investissaient peu, et des individus qui étaient moins attachés à leur quartier.

2. DES « CHOIX » INCERTAINS

Ces deux populations présentent donc des profils fortement contrastés. Mais cela ne signifie pas que rester ou partir constitue toujours pour les habitants des quartiers anciens de centre-ville que nous avons observés un « choix » qui va de soi.

2.1. L’absence de projet résidentiel

C’est ce que révèlent, tout d’abord, les réponses apportées par les personnes interrogées lors de la première enquête à la question suivante : « Combien d’années pensez-vous rester dans votre logement ? ». À cette question en effet, plus d’un enquêté sur quatre a répondu qu’il ne savait pas.

Tableau 2 Le projet résidentiel des enquêtés en 1997

<i>Combien d’années pensez-vous rester dans votre logement ?</i>	Effectifs	Pourcentages
Un an ou moins	373	24,0
Entre un an et quatre ans	342	22,0
Cinq ans ou plus	106	6,8
Toujours	316	20,3
NSP	418	26,9
<i>Total</i>	1555	100

ARBITRAGES

Cette absence de perspective résidentielle est plus particulièrement le fait de certaines catégories d'habitants. C'est le cas des individus d'âges intermédiaires², âgés de 31 à 40 ans (37 %) ou de 41 à 50 ans (40 %), des habitants installés dans leur quartier depuis 4 à 9 ans (33 %) ou depuis 10 à 20 ans (35 %) et des accédants à la propriété (39 %). C'est également le cas des couples avec enfants (33 %) et des familles monoparentales (36 %). De fait, la présence d'enfants au sein du ménage, et en particulier d'enfants « âgés », oblige les individus appartenant à des ménages familiaux à composer avec les aspirations résidentielles de leurs enfants et rend ainsi souvent plus incertain leur avenir résidentiel.

Dans d'autres cas, observés plus particulièrement dans nos entretiens, auprès de jeunes couples sans enfant, ce peut être aussi l'arrivée prochaine d'un premier enfant qui explique l'absence de projet résidentiel explicite. C'est ce qu'exprime, par exemple, Madame G., née en 1973, professeur d'anglais, qui est venue s'installer dans le quartier lyonnais des Pentes de la Croix-Rousse en 1999, avec son conjoint infographiste :

« C'est vrai que là en étant enceinte, on se pose la question parce que pour les gamins c'est quand même plus sympa à vivre, la campagne. En même temps, nous, notre vie culturelle lyonnaise nous va bien et on n'a pas trop envie de la perdre non plus. Donc, je sais pas. On est très incertain là en ce moment. »

Enfin, il s'avère que le fait de ne pas avoir de perspectives professionnelles très claires favorise également le fait de ne pas

2. Toutes les caractéristiques des individus et des ménages indiquées ici sont celles observées en 1997. Les pourcentages mentionnés entre parenthèses précisent pour chaque catégorie citée la proportion d'individus qui ne savaient pas (en 1997) combien d'années ils pensaient rester dans leur logement.

avoir de projet résidentiel précis. En effet, si l'on n'observe pas de différences significatives entre les diverses catégories d'actifs en matière de projet ou d'absence de projet résidentiel, en revanche à l'intérieur de la population des actifs, toutes catégories sociales confondues, les individus qui en 1997 ne savaient pas combien d'années ils pensaient conserver leur emploi sont deux fois plus nombreux que les individus qui avaient apporté une réponse précise à cette question à ne pas savoir combien de temps ils pensaient rester dans leur logement.

2.2. *Des choix parfois dissonants*

Mais le caractère incertain des choix résidentiels des habitants des quartiers anciens observés ne réside pas seulement dans cette absence de projet résidentiel, qui caractérise certaines catégories d'individus et de ménages. Il transparaît aussi, de façon plus pertinente encore, lorsque l'on compare les projets résidentiels exprimés par les individus interrogés lors de l'enquête réalisée en 1997 (à travers la question évoquée précédemment) et leur situation résidentielle effective cinq années plus tard. De fait, parmi les personnes qui en 1997 avaient pour projet de rester (cinq ans ou plus) ou au contraire de partir (avant cinq ans), 30 % ont finalement fait « un choix » inverse. Pour être plus précis, 1/4 des personnes qui avaient l'intention de rester est parti et 1/3 des personnes qui avaient pour projet de partir est resté (Tableau 3) ce qui, au passage, donne à penser qu'il est plus simple de continuer à habiter dans le même logement et dans le même quartier que de déménager³.

3. D'autres données confirment cette tendance : ainsi, 57 % des personnes qui ne savaient pas combien d'années elles pensaient rester dans leur logement sont restées et 43 % sont parties. Autre illustration, parmi les habitants stables (qui avaient un projet résidentiel précis), 43 % avaient pour projet de partir — inversement, 18 % seulement des partants (qui avaient un projet résidentiel précis) avaient pour projet de rester.

Tableau 3 Projets et destins résidentiels des personnes enquêtées en 1997

Projet résidentiel en 1997	Situation en 2002		Total
	Restés	Partis	
Rester	297	100	397
Partir	222	447	669
NSP	220	165	385
Total	739	712	1451

Qui sont tout d'abord les individus (et les ménages) qui, tous projets et tous destins confondus, ont fait au final un choix contraire à leur projet initial ? À l'intérieur de cette population figurent en grand nombre, comme dans le cas précédemment évoqué, des individus âgés de 31 à 40 ans (43,5 %), des habitants installés dans leur quartier depuis 4 à 9 ans (41 %) et des familles monoparentales (35 %)⁴. Outre ces catégories, deux autres sous-populations sont ici fortement sur-représentées : les habitants logés à titre gratuit (40 %) et les professions intermédiaires (38 %). À l'opposé, les habitants les plus âgés et les habitants les plus jeunes, les individus les plus anciennement installés dans leur quartier et les individus les plus récemment installés, les retraités, les étudiants ou bien encore les propriétaires sont très nettement sur-représentés parmi les personnes dont le destin résidentiel correspond au projet initialement formulé.

Qui sont ensuite, plus spécifiquement, les habitants qui avaient pour projet de partir et qui sont restés, d'une part, et les habitants qui à l'inverse avaient pour projet de rester

4. Les pourcentages indiqués ici correspondent, dans chaque cas, à la proportion d'individus de la catégorie citée ayant fait au final un choix inverse à leur projet initial.

et qui sont partis, d'autre part ? Au sein de la première population, plusieurs catégories d'individus et de ménages se distinguent (Tableau 4) : les individus ayant une forte ancienneté de résidence dans leur quartier; les propriétaires (et dans une moindre mesure les accédants à la propriété), les occupants de grands logements, les ménages avec

Tableau 4 Profils des habitants qui avaient pour projet de partir et qui sont restés et des habitants qui avaient pour projet de rester et qui sont partis

<i>Ils avaient pour projet de partir et ils sont restés</i>	<i>Ils avaient pour projet de rester et ils sont partis</i>
<ul style="list-style-type: none"> - 54 % des individus installés dans leur quartier depuis 10 à 20 ans ; - 53 % des individus installés dans leur quartier depuis plus de 20 ans ; - 75 % des propriétaires et 42% des accédants à la propriété ; - 62 % des occupants de logements de 5 pièces et plus ; - 46 % des familles monoparentales ; - 40 % des couples avec enfants ; - 74 % des individus âgés de 51 à 60 ans ; - 50 % des individus âgés de 61 ans et plus. 	<ul style="list-style-type: none"> - 53 % des individus installés dans leur quartier depuis 2 ou 3 ans ; - 48 % des individus logés à titre gratuit ; - 34 % des occupants de logements d'une pièce ou deux ; - 36 % des ménages sans liens familiaux ; - 37 % des individus âgés de 31 à 40 ans ; - 43 % des individus âgés de 26 à 30 ans ; - 65 % des individus âgés de 17 à 25 ans.

Remarques et mode de lecture : dans le premier cas, les pourcentages indiqués sont issus de la comparaison entre les individus qui avaient pour projet de partir et qui sont restés et des individus qui avaient pour projet de partir et qui sont partis. Dans le second cas, les pourcentages indiqués sont issus de la comparaison entre les individus qui avaient pour projet de rester et qui sont partis et des individus qui avaient pour projet de rester et qui sont restés. Ainsi, parmi les individus installés dans leur quartier depuis 10 à 20 ans qui avaient pour projet de partir, 54 % sont restés (et 46 % sont partis). De même, parmi les individus installés dans leur quartier depuis 2 ou 3 ans qui avaient pour projet de rester, 53 % sont partis (et 47 % sont restés). Pour mémoire, 33 % des individus qui avaient pour projet de partir sont restés ; et 25 % des individus qui avaient pour projet de rester sont partis.

ARBITRAGES

enfants et les individus âgés de plus de 50 ans. Dans la seconde population sont sur-représentés : les habitants ayant une faible ancienneté de résidence, les individus logés à titre gratuit, les occupants de logements de petite taille, les ménages sans liens familiaux et les individus âgés de moins de 41 ans, et notamment de 17 à 25 ans.

Les profils de ces différentes populations (d'individus sans projet résidentiel, d'individus aux choix résidentiels dissonants) apportent plusieurs enseignements. En premier lieu, ils confirment, dans le prolongement de ce que donnaient déjà à voir les caractéristiques des habitants stables, et dans le prolongement d'autres travaux [Bonvalet et Brun, 2002], le rôle important que jouent (comme ressources ou comme contraintes) l'ancienneté de résidence, la propriété du logement et le fait de vivre avec des enfants dans la stabilité résidentielle des individus et des ménages. En second lieu, ces différents profils permettent de voir très précisément comment l'âge structure les choix résidentiels des habitants des quartiers anciens de centre-ville que nous avons observés. Ainsi, jusqu'à 30 ans les habitants de ces quartiers ont une très forte tendance à partir, même lorsqu'ils ont l'intention de rester. Ensuite, entre 30 et 40 ans, leurs choix apparaissent à la fois beaucoup plus ouverts (50 % sont restés et 50 % sont partis) et beaucoup plus incertains. Après 40 ans, l'incertitude reste relativement élevée ; mais le poids de l'âge tend alors à contrecarrer les intentions de départ. Aussi, après 40 ans, plus les individus avancent en âge, plus ils ont tendance à rester. Enfin, ces profils soulignent la fragilité résidentielle des individus logés à titre gratuit et laissent supposer que pour certains habitants qui avaient l'intention de partir et qui sont finalement restés les qualités du logement ont sans doute compensé les défauts attribués au quartier.

Au-delà de ces éléments, l'examen des profils socio-professionnels des habitants qui avaient pour projet de partir et qui sont restés, et des habitants qui avaient pour projet de rester et qui sont partis, laisse apparaître de profondes inégalités dans les possibilités que les individus ont de concrétiser leur projet résidentiel (de départ ou de non-départ) selon la catégorie sociale à laquelle ils appartiennent. Ainsi, pour ne citer ici que quelques chiffres, près de 40 % des ouvriers qui avaient pour projet de partir sont restés, et plus d'1/3 des chômeurs qui avaient pour projet de rester sont partis. À l'opposé, 85 % des cadres et professions intellectuelles supérieures qui avaient pour projet de rester sont restés.

Rester ou partir, hésiter entre les deux, rester quand même ou partir malgré tout, tout cela apparaît ainsi, très largement, une affaire de propriétés sociales dont sont dotés les individus et les ménages. Mais ces « choix », ou absences de choix, dépendent aussi fortement des contextes dans lesquels les individus et les ménages résident, et de la manière dont les individus et leurs proches perçoivent leur environnement résidentiel et (le cas échéant) apprécient son évolution. C'est ce que révèle, par exemple, de façon très progressive au cours de son entretien, Madame F., née en 1961, qui a quitté en 2002 le quartier lyonnais des Pentes de la Croix-Rousse pour s'installer dans un logement neuf situé dans une commune limitrophe de Lyon :

« On aimait bien notre quartier et notre appartement, mais on s'est dit "bon, au lieu d'être un jour pris à la gorge on va essayer de le vendre, on va voir et puis on achètera autre chose". Et donc on l'a vendu dans le mois qui a suivi [...] »

ARBITRAGES

« Alors la seule chose qu'on n'aimait pas, c'était l'allée parce qu'on avait une allée qui était absolument immonde, vieille, sale et la copropriété était très endettée donc il n'y avait pas de travaux prévus et pendant onze ans on s'est battu pour qu'on puisse faire des améliorations et ça n'a pas abouti donc ça, ça a été vraiment déclencheur, l'ascenseur et la saleté de l'allée parce que d'ailleurs les gens qui venaient ils disaient : "mais on ne pourrait pas penser qu'il y ait des appartements aussi beaux dans une allée aussi moche" [Rire]. »

« Le quartier, je l'aimais bien le quartier, mais j'étais arrivée à un point où je le supportais plus bien. Le matin les poubelles passaient à 8 h, si on partait pas à 8 h moins cinq on se trouvait coincé derrière les poubelles pendant une demi-heure, on arrivait tous en retard, donc c'était devenu un peu... et puis je vous dis, c'était devenu sale, ils détaguaient, ils retaguaient derrière, c'était... et ça, ça me pesait donc c'est... si vous voulez le logement je l'aurais bien aimé habité ailleurs [Rire], transporté ailleurs. »

« Bon c'est vrai que rue René Leynaud, pour en revenir au cosmopolite, c'était très cosmopolite. Peut-être que quand on y vit on le vit autrement, je pense, que quand on voit de l'extérieur... parce que moi, mes amis ils me disaient : "mais comment tu fais pour vivre dans un quartier comme ça ? Mais c'est pas possible !" »

Les choix résidentiels des habitants étudiés ne sont donc pas figés. Ils peuvent évoluer au gré des transformations des contextes dans lesquels les habitants résident, au gré des changements qui interviennent dans la biographie des individus et des ménages et, aussi, selon le type de rapports (effectifs et symboliques) que les individus et les ménages

entretiennent au fil du temps avec leur logement et son environnement. C'est ce que nous allons maintenant observer plus précisément, à travers l'étude de l'évolution des choix résidentiels de 129 habitants stables que nous avons interrogés à la fois en 1997 et en 2002.

3. ÉVOLUTIONS DES CHOIX RÉSIDENTIELS DES HABITANTS STABLES

Précisons d'entrée que l'échantillon des ménages sédentaires enquêtés aux deux dates réduit considérablement les effectifs, notamment si l'on observe les projets résidentiels selon les choix initiaux des individus. Mais les tendances apparaissent suffisamment contrastées pour être significatives.

Parmi les 129 sédentaires ayant été enquêtés aux deux dates, ceux qui ont affirmé leur volonté de rester dans leur logement en 1997 (*sédentaires affirmés*) et ceux n'ayant pas encore déterminé leur destin résidentiel (*sédentaires incertains*) avaient en 1997 des caractéristiques qui confirment celles que nous avons pu observer à partir de l'ensemble des ménages stables, du point de vue de la catégorie sociale, de l'âge, du statut d'occupation, des caractéristiques du logement ou de la durée d'occupation. Par contre, les caractéristiques des sédentaires qui déclaraient vouloir déménager en 1997 s'apparentent davantage à celles des individus ayant quitté leur logement depuis 1997 (jeunes locataires, étudiants ou en situation précaire, installés récemment dans un logement exigu). En ce sens, ils apparaissent davantage comme des *sédentaires contraints*.

Ces précisions établies, comment les choix résidentiels exprimés en 1997 par les habitants stables (ou sédentaires) ont-ils évolué durant les cinq années passées dans leur logement et leur quartier ?

ARBITRAGES

Le tableau 5 montre que les individus sédentaires ayant exprimé leur désir de ne pas déménager en 1997 confirment ce choix dans leur grande majorité cinq ans plus tard. Les transformations du projet résidentiel sont plus évidentes chez les individus appartenant aux deux autres groupes. La majorité des incertains de 1997 a évolué vers une volonté plus affirmée de s'installer durablement dans son logement ; et seul un peu moins du tiers d'entre eux confirme les incertitudes de 1997. Quant aux sédentaires contraints, seuls 10 d'entre eux maintiennent leur volonté de quitter leur logement. Trois sur cinq ont changé d'avis en 2002, en évoluant surtout vers l'indécision (10), mais aussi, et de façon plus surprenante, vers un désir de s'installer durablement dans leur logement (5).

Tableau 5 Projets résidentiels des sédentaires en 2002 selon les choix exprimés en 1997

<i>Combien d'années pensez-vous rester dans votre logement ?</i>	Habitant désirant rester en 1997		Habitant voulant partir en 1997		Habitant aux choix incertains en 1997		Total	
	Effectifs	%	Effectifs	%	Effectifs	%	Effectifs	%
Ne sait pas (2002)	14	22,6	10	40	13	31	37	28,7
3 ans au plus (2002)	5	8,1	10	40	3	7,1	18	14
Toujours ou plus de 3 ans (2002)	43	69,4	5	20	26	61,9	74	57,4
Total	62	100	25	100	42	100	129	100

Comment expliquer les changements intervenus dans les perspectives résidentielles de ces individus sédentaires ?

3.1. *Les transformations des situations professionnelles*

En premier lieu, les assurances et les incertitudes pesant sur l'emploi peuvent contribuer à faire évoluer les choix en matière de logement. Or, entre 1997 et 2002 près d'un habitant stable sur quatre (31) a changé de statut professionnel. Le mouvement a essentiellement touché les actifs à temps partiels (9 individus sur 15), l'ensemble des étudiants (7 individus dont 5 sont devenus actifs), les chômeurs (4 individus sur 7), auxquels il convient d'ajouter, même si le taux de sortie est plus faible que ceux des statuts précédents, 10 enquêtés (sur 56) travaillant à temps plein en 1997. Les transferts se sont surtout opérés vers des emplois à temps plein (10 individus, essentiellement d'anciens étudiants ou actifs à temps partiel) et les départs à la retraite (10) d'anciens actifs. Ils ont également alimenté des statuts précaires comme l'activité à temps partiel (3 enquêtés), ou la mise au chômage d'anciens actifs (3), mais également la mise en œuvre de choix de vie plus personnels, comme le fait de rester au foyer (4). Enfin, il convient de compléter ce tableau en soulignant que plus des trois-quarts des individus ont gardé le même statut, autant dans le sens d'un maintien d'une stabilité professionnelle comme l'activité à temps plein (46 enquêtés sur 56) ou évidemment le fait d'être retraité (38), que d'une précarité professionnelle comme l'emploi à temps partiel (6 enquêtés sur 15) ou le chômage (3 enquêtés sur 7).

L'intensité et la qualité de ces mouvements contribuent, dans la plupart des cas, à amplifier le désir de stabilité chez une grande partie des sédentaires (Tableau 6). Ainsi, sur les 43 individus demeurés retraités ou inactifs entre 1997 et 2002, 24 restent des sédentaires confirmés, mais 10 sont des sédentaires contraints ou incertains qui évoluent vers un désir de stabilité entre 1997 et 2002. De même, sur les

ARBITRAGES

46 individus qui sont restés actifs à temps plein durant les cinq années, 9 sont des sédentaires affirmés qui maintiennent leur choix (sur 14 en 1997), alors que 16 évoluent vers un désir accentué de stabilité (notamment 10 des 21 individus incertains en 1997 maintenant ce statut professionnel).

Tableau 6 Évolution des choix résidentiels selon les transformations des statuts professionnels des individus sédentaires entre 1997 et 2002

	Rester en 1997 et en 2002	Rester en 1997 et incertitude ou déménagement en 2002	Partir en 1997 et en 2002	Partir en 1997 et incertitude ou sédentarité en 2002
Emploi stable en 1997 et 2002	9	5	5	6
Emploi précaire* en 1997 et en 2002	3	1	1	3
Retraité ou inactif en 1997 et en 2002	24	7		1
Départ à la retraite ou vers l'inactivité entre 1997 et 2002	4	3	2	2
Étudiant en 1997 et actif (plein ou partiel) en 2002		3	1	1
Emploi précaire ou inactif en 1997 et emploi stable en 2002	3		1	1
Autre				1
Total	43	19	10	15

* Emplois à temps partiel et chômeurs

	Incertains en 1997 et 2002	Incertains en 1997 et partir en 2002	Incertains en 1997 et rester en 2002	Total
Emploi stable en 1997 et 2002	8	3	10	46
Emploi précaire* en 1997 et en 2002	1		2	11
Retraité ou inactif en 1997 et en 2002	2		9	43
Départ à la retraite ou vers l'inactivité entre 1997 et 2002	1		5	17
Étudiant en 1997 et actif (plein ou partiel) en 2002				5
Emploi précaire ou inactif en 1997 et emploi stable en 2002	1			6
Autre				1
Total	13	3	26	129

* Emplois à temps partiel et chômeurs

Les situations de précarité professionnelle persistante, comme l'emploi à temps partiel ou le chômage de longue durée, par exemple, semblent aller dans le même sens. Sur 11 individus se maintenant dans la précarité professionnelle entre 1997 et 2002, 3 confirment leur volonté de rester et 5 basculent dans une volonté de stabilité plus affirmée qu'en 1997. Ces évolutions sont cependant difficiles à interpréter en l'état, dans la mesure où elles peuvent tout autant être associées à une sédentarité de plus en plus contrainte, qu'à un choix de sédentarité raisonné relevant d'autres facteurs (par exemple un chômeur trouvant un emploi à temps partiel).

Finalement, seule l'entrée récente dans une situation professionnelle stable, après une phase d'études par exemple, semble faire basculer les individus vers un désir de déménagement, y compris pour des sédentaires affirmés en 1997 : sur les 4 anciens étudiants de l'échantillon qui ont pu trouver un emploi à temps plein, 3 sont des sédentaires affir-

ARBITRAGES

més qui veulent dorénavant déménager, 1 est un sédentaire contraint qui confirme son choix initial en 2002.

Reste que 19 sédentaires affirmés en 1997 basculent en 2002 vers l'incertitude ou le désir de déménager, y compris parmi les retraités ou inactifs (7) ou ceux exerçant un emploi stable sur l'ensemble de la période (5). Les facteurs d'évolution des choix résidentiels ne se limitent donc pas aux seules transformations des statuts professionnels.

3.2. Les transformations des situations familiales

Le devenir des situations familiales peut également et logiquement intervenir dans les transformations qui affectent les aspirations résidentielles initiales des enquêtés. Le tableau 7 montre ainsi que, dans un contexte d'une forte stabilisation de la taille des ménages (101 sur 129) et d'une évolution globale qui tend plutôt vers la sédentarité au cours des cinq années passées (84 ménages maintiennent leur volonté de rester dans le logement ou évoluent vers ce choix), les ménages dont les aspirations résidentielles changent se

Tableau 7 Évolution des choix résidentiels selon les changements de la taille des ménages sédentaires entre 1997 et 2002

	Taille du ménage identique	Diminution de la taille du ménage	Augmentation de la taille des ménages	Total
Rester en 1997 et en 2002	38	3	2	43
Rester en 1997 et incertitude ou déménagement en 2002	13	4	2	19
Partir en 1997 et en 2002	7	1	2	10
Partir en 1997 et incertitude ou sédentarité en 2002	10	1	4	15
Incertain en 1997 et 2002	11	1	1	13
Incertain en 1997 et partir en 2002	2		1	3
Incertain en 1997 et rester en 2002	20	4	2	26
Total	101	14	14	129

recrutent plutôt (et en proportion) parmi ceux dont la taille a été modifiée au cours des cinq années : deux ménages dont la taille a changé sur trois ont modifié leur choix résidentiel initial, contre un peu plus de deux ménages dont la taille est restée identique sur cinq. Généralement, lorsque la taille du ménage augmente ou diminue, le choix confirme une volonté de départ ou évolue vers le désir d'un déménagement : c'est le cas de 10 des 28 ménages dont la taille a changé, contre 22 ménages parmi les 101 dont la taille est restée identique.

Ces évolutions peuvent en partie être expliquées par les divers événements familiaux qui ont pu affecter le ménage au cours de leur période d'occupation du logement. De ce point de vue, il n'est pas inutile de confronter ceux survenus avant 1997 à ceux qui ont pu se produire depuis (Tableau 8).

Tableau 8 Événements survenus au sein des ménages sédentaires durant la période d'occupation du domicile avant 1997 et entre 1997 et 2002

<i>Réponses multiples (effectifs)</i>	Habitant désirant rester en 1997 <i>(base 62)</i>		Habitant voulant partir en 1997 <i>(base 25)</i>		Habitant aux choix incertains en 1997 <i>(base 25)</i>		Total	
	1997	2002	1997	2002	1997	2002	1997	2002
Départ d'une autre personne qui vivait avec l'enquêté	8	3	3	3	7	5	18	11
Naissance d'un enfant	17	2	2	3	7	3	26	8
Séparation ou divorce	5	1	2	4	6	3	13	8
Mariage	11		1		6		18	
Mise en ménage	6	3	4	3	7	1	17	7
Un événement différent	2	4			2	3	4	7
Départ d'un enfant ou décès	15	1	2		7	1	24	2
Accueil de longue durée d'une autre personne	5	3	1	2	4	2	10	7
Décès du conjoint	6	3	1		1		8	3
Répondants	38	15	10	11	25	14	73	40

ARBITRAGES

On constate ainsi que les individus de l'échantillon affectés par ces événements sont plus nombreux en 1997 qu'en 2002 (73 pour 40). Bien plus, pour les sédentaires affirmés ou incertains, la plupart des événements pouvant transformer la taille du ménage (mise en ménage, séparation et surtout naissance ou départ des enfants) s'étaient déjà produits avant 1997. Dans un contexte d'absence de transformations familiales et de conditions de logement favorables, le désir de rester durablement dans le logement a donc été le plus souvent confirmé pour les uns (ceux désirant rester en 1997) et majoritairement affirmé pour les autres (les incertains) (Tableau 5).

Les 25 individus voulant déménager en 1997 n'entrent pas dans cette logique. Pour nombre d'entre eux, ces événements ne s'étaient pas encore produits avant 1997 et la sédentarité contrainte n'a pas bloqué leur arrivée : c'est parmi eux que l'on trouve la plus forte fréquence de ménages ayant changé de taille du fait des naissances, des mises en ménage, de l'accueil de personnes, mais aussi des séparations (Tableau 8). Des conditions de logement souvent exiguës parfois associées à des transformations de la famille participent sans doute à maintenir un désir de déménagement pour 10 d'entre eux.

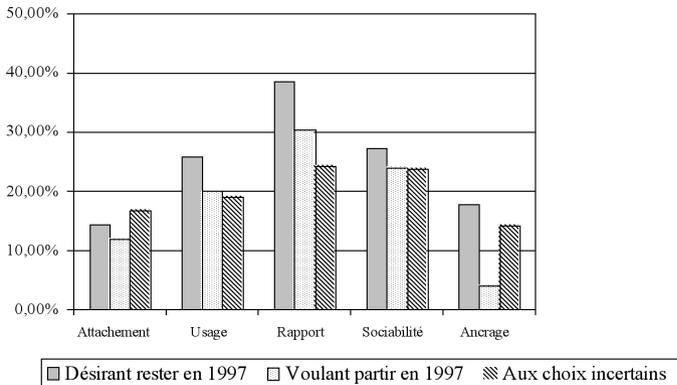
Mais les évolutions familiales, les situations résidentielles et les incertitudes pesant sur l'emploi n'expliquent pas tout : 15 enquêtés voulant déménager en 1997 affirment dorénavant être incertains de leur destin résidentiel, voire vouloir rester durablement dans leur domicile. Comment et pourquoi, indépendamment de ces événements, une stabilité contrainte peut-elle se transformer en sédentarité revendiquée ?

3.3. Les évolutions des rapports au quartier

Les expériences acquises dans le quartier de résidence peuvent fournir des éléments de réponse à cette question. De ce point de vue, il est intéressant d’observer les évolutions (négatives et positives) des différentes dimensions des rapports au quartier (voisinage, activités, sociabilités, usage et attachement)⁵ des trois groupes de sédentaires.

On constate tout d’abord que c’est parmi les sédentaires ayant déclaré vouloir rester dans leur logement en 1997 que l’on trouve la proportion la plus importante d’individus dont les rapports au quartier baissent (Figure 1).

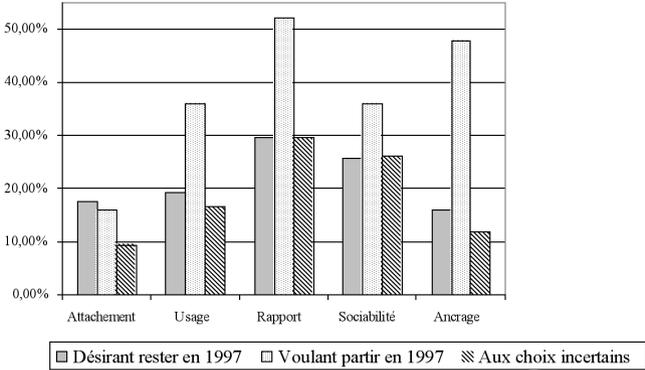
Figure 1 Proportion d’individus sédentaires dont les différentes dimensions des rapports au quartier diminuent entre 1997 et 2002



Lecture : 25,8 % des individus sédentaires ayant déclaré vouloir rester dans leur logement en 1997 ont un usage moins intensif du quartier en 2002 qu’en 1997.

5. Pour plus d’informations sur la construction des variables qualifiant les rapports au quartier, voir Chapitre V : « Les rapports au quartier », dans Authier (dir.) *et al.* [2001].

Figure 2 Proportion d'individus sédentaires dont les différentes dimensions des rapports au quartier augmentent entre 1997 et 2002



Lecture : 36 % des individus sédentaires ayant déclaré vouloir quitter leur logement en 1997 ont un usage plus intensif du quartier en 2002 qu'en 1997.

Les indicateurs vont pratiquement tous dans le même sens : ils sont proportionnellement les plus nombreux à avoir moins d'usage du quartier, moins de rapport au quartier, moins de sociabilité et moins d'ancrage. Paradoxalement cependant, c'est aussi au sein de ce groupe que nous trouvons la plus forte proportion d'individus étant davantage attachés au quartier cinq ans plus tard (Figure 2), preuve que les pratiques des lieux n'évoluent pas nécessairement en phase avec leurs perceptions. Leur désir affirmé de se maintenir dans leur logement ne s'inscrit donc pas dans un usage plus intensif de leur quartier, même s'ils y sont de plus en plus attachés, et relève probablement d'un refus de quitter un espace central qu'ils fréquentent depuis de nombreuses années.

Les sédentaires ayant déclaré vouloir quitter leur logement en 1997 présentent une fois de plus une configura-

tion opposée à la précédente. En proportion, c'est parmi eux que l'on trouve le plus d'individus évoluant vers des usages et des sociabilités plus intenses dans le quartier ; c'est également parmi eux que nous trouvons la proportion la plus élevée d'individus ayant un rapport et un ancrage au quartier plus importants en 2002 qu'en 1997 (Figure 2). Malgré des logements peu confortables et peu adaptés aux transformations qui ont pu affecter une partie de ces ménages, cet usage plus intensif du quartier contribue sans doute à réduire le désir de mobilité et à faire évoluer les projets résidentiels d'une fraction des sédentaires contraints.

Les sédentaires aux choix incertains en 1997 se situent dans la position la plus neutre. Quelle que soit la variable observée, ils constituent toujours la plus forte proportion d'individus n'ayant pas évolué dans leurs rapports au quartier entre 1997 et 2002.

CONCLUSION

Sans doute parce qu'ils résident dans des contextes qui connaissent depuis plusieurs années d'importants changements (en termes de populations, de commerces, etc.), les habitants des quartiers anciens de centre-ville (étudiés) sont nombreux à être incertains dans leur choix de *rester* ou de *partir*. La construction de leurs choix résidentiels, leurs hésitations, leurs revirements, leurs partis pris apparaissent en effet étroitement liés, non seulement à certaines propriétés sociales dont ils sont dotés, à l'exemple de l'âge ou du statut social, aux évolutions de leurs situations familiale et professionnelle, mais aussi à la manière dont ils perçoivent (en partie sous l'influence de leurs proches) leur environnement résidentiel et son évolution d'une part, et aux rapports effectifs et symboliques qu'ils entretiennent au fil du temps avec leur quartier d'autre part.

ARBITRAGES

En affirmant cela, nous n'avons pas pour autant la prétention d'avoir exploré ici toutes les dimensions qui participent à la volonté de rester ou de partir. D'autres facteurs participent sûrement à cette flexibilité des choix résidentiels : les transformations du logement, la santé, l'autonomie pour les plus âgés entre autres. Il faudrait aussi, sans doute, prolonger l'approche des liens entre les évolutions des choix résidentiels et les transformations des statuts sociaux et professionnels. De même, le cas des individus déménageant tout en restant dans le quartier mériterait une attention particulière, comme d'ailleurs celui d'individus qui, face à la difficulté de choisir entre rester ou partir, ont pris le parti de rester tout en habitant très largement ailleurs, dans des résidences secondaires héritées ou acquises par exemple. Enfin, les résultats présentés ici devront être complétés par d'autres études qui permettront de diversifier les observations vers d'autres populations situées dans d'autres types de contextes résidentiels.