

François MadoréCESTAN - UNIVERSITÉ DE NANTES
ESO - UMR 6590 CNRS**Jean Pihan**RÉSO - UNIVERSITÉ RENNES II
ESO - UMR 6590 CNRS

Texte introductif au séminaire ESO qui s'est tenu à Nantes à la MSH Ange-Guépin en septembre 2003

Dans ce texte, nous souhaitons privilégier une lecture des questions d'habiter par une réflexion sur les stratégies résidentielles développées par les ménages. En préambule, rappelons qu'un certain nombre de travaux ont bien montré que la notion de stratégie, où l'on « restitue à l'acteur sa part d'initiative dans l'élaboration de sa propre existence », selon la définition donnée par Francis Godard (1990), est pertinente pour apprécier les logiques résidentielles des ménages. L'organisation, à la fin des années quatre-vingt, d'un séminaire destiné à explorer ce concept (Bonvalet et Fribourg, 1990), a en effet montré tout l'intérêt d'une posture épistémologique accordant « à l'habitant un réel pouvoir de décision ou, à défaut, une maîtrise partielle de son devenir » (Gotman, 1990). Il est donc désormais admis par le plus grand nombre que « les individus et les ménages disposent au cours de leur vie d'un minimum de liberté d'action et de lucidité dans leurs pratiques résidentielles » (Brun, 1990), y compris pour les moins favorisés. Nous allons revenir sur les trois principaux facteurs qui jouent un rôle primordial dans les stratégies résidentielles des ménages, à savoir le statut d'occupation, la taille du logement et sa localisation (Bonvalet et Fribourg, 1990; Bonvalet et Dureau, 2000; Ségaud et al., 2003).

Le statut d'occupation

Le statut d'occupation semble primer sur les deux autres facteurs dans l'expression des logiques résidentielles. Dans de nombreux pays, quel que soit leur niveau de développement économique, la propriété est associée à un schéma résidentiel ascendant, car elle confère à la fois une position sociale valorisante et une certaine sécurité. Néanmoins, le statut d'occupation n'est pas réductible à la seule rationalité économique ou sociale, car certains ménages font le choix de la location, indépendamment de leur niveau de vie. D'une part, le choix d'une localisation résidentielle peut primer sur le statut d'occupation, la prime à la centralité et à

ses aménités multiples pouvant se révéler déterminante dans la stratégie résidentielle, ce qui conduit alors des ménages aisés à occuper un logement locatif au cœur des agglomérations. D'autre part, le choix d'un statut d'occupation est pour partie déterminé par un effet de reproduction intergénérationnelle, comme l'ont bien montré en particulier les travaux de Paul Cuturello (1993), Catherine Bonvalet (1993, 1999), Anne Gotman (1993, 1999), Dominique Maison (1993) ou encore Yves Grafmeyer (1993, 1999). Ainsi, Catherine Bonvalet et Anne Gotman (1993), dans l'introduction de l'ouvrage consacré aux liens entre le logement et la famille, rappellent que « la distinction entre propriété et location ne recoupe que très imparfaitement la hiérarchie des ressources ou celle des positions socioprofessionnelles... car aussi bien dans la réalité de cette hiérarchie que dans son imperfection, intervient une multiplicité de facteurs, parmi lesquels les dynamiques intergénérationnelles ».

Le type d'habitat

En second, le type d'habitat révèle le tropisme de nombreux ménages, partout dans le monde, en faveur de la maison individuelle. Toutefois, de nouveau, la relation est loin d'être linéaire et mécanique, dans la mesure où la variété des configurations géographiques et sociétales, mais aussi des héritages culturels multiplie les systèmes de préférence. Marcel Roncayolo (1993) insiste, en prenant l'exemple des pays du monde industriel, sur l'existence de ces modèles culturels, rappelant « la recherche de l'habitat individuel dans les pays anglo-saxons; le goût de la « centralité » et du collectif dans l'Europe latine ». Par ailleurs, plusieurs auteurs ont bien montré, récemment, comment un habitat collectif sécurisé et fermé destiné aux catégories aisées se développait dans de nombreuses métropoles, qu'il s'agisse des États-Unis (Billard, 2003; Chevalier, 2000) ou encore de l'Amérique latine, avec l'essor des *condomínios fechados* à São Paulo (Cal-

deira, 1996; Menna-Barreto Silva, 2000) ou des *conjuntos cerrados* à Bogotà (Dureau, 2000)

La localisation

Quant à la localisation, il semble y avoir incertitude sur son rôle dans les stratégies résidentielles des individus, car la dimension spatiale est rarement explicite dans l'expression des choix résidentiels. Se résume-t-elle à une simple variable-relais (Brun, 1990) ou, au contraire, est-elle porteuse de sens (Bonvalet et Dureau, 2000)? En réalité, la réponse à la question varie selon les valeurs qui, précisément, peuvent être porteuses de sens en termes de localisation du logement. Il est clair que la variable localisation correspond à un choix de vie qui peut s'avérer déterminant. Elle peut même, dans certains cas, primer sur toute autre considération, comme le statut d'occupation, le type ou la taille du logement. Nous avons déjà souligné que certains ménages font le choix d'une localisation centrale, afin de profiter des aménités et des valeurs associées à cette position géographique, quitte à sacrifier un statut résidentiel de propriétaire et à se priver d'une maison individuelle plus grande en périphérie. Cependant, si on cherche à isoler la signification sociale rattachée à la localisation du logement, l'absence de certitude l'emporte. A priori, on pourrait postuler que le critère de l'image sociale renvoyée par le quartier est un des critères déterminants du choix des ménages, sachant combien est grand leur souhait de faire correspondre leur position résidentielle et leur position sociale. Cependant, lorsque l'on essaie de dégager ce facteur de choix dans la construction des stratégies résidentielles, à travers la réalisation d'enquêtes, force est de constater que la réalité semble nettement plus complexe.

Peter Rossi (1980), l'un des pionniers de l'analyse de la mobilité résidentielle, connu pour ses recherches sur Philadelphie où il a travaillé auprès d'un échantillon de 1000 ménages, n'a-t-il pas montré que la localisation résidentielle n'intervient pas directement dans le choix résidentiel, mais plutôt de façon médiate et secondaire? Catherine Rhein (1990) nous rappelle pourquoi l'influence de la dimension spatiale est si difficile à distinguer. Elle souligne que « les » choix préférentiels de localisation « sont en réalité des choix de type de logement et de statut d'occupation, avant tout,

et ces choix de localisation dépendent implicitement de la répartition spatiale des stocks et des logements recherchés ». Yves Grafmeyer (1993), dans ses travaux sur les stratégies résidentielles d'un échantillon de population habitant les beaux quartiers centraux de Lyon, confirme également l'absence, dans la plupart des réponses données par les ménages pour expliciter leur choix résidentiel, de toute référence à l'image sociale du lieu. Il souligne en particulier que « les enquêtés ne font pas mention directement du prestige de l'adresse elle-même, ou, à défaut, de l'image valorisante dont bénéficie le quartier ». Les marquages sociaux n'interviendraient-ils que de façon inconsciente dans les déterminants de la mobilité résidentielle des ménages? De fait, tout se passe comme si l'image sociale d'un lieu résultait de l'addition d'un grand nombre de décisions individuelles dont aucune, prises séparément, ne semble rechercher consciemment à produire ou à conforter cette image, peut-être parce que celle-ci est intériorisée et devient implicite dans l'expression du choix. Celui-ci se fonde alors avec d'autres paramètres plus directement perceptibles et sensibles, comme le coût d'acquisition et l'ambiance du quartier. Faut-il alors en conclure qu'il « est très difficile, sinon arbitraire, de tenter d'isoler une dimension spatiale dans les stratégies résidentielles », dans la mesure où « la localisation n'est pour ainsi dire jamais un but en soi, mais un moyen de jouer sur les éléments d'un arbitrage entre des enjeux professionnels, patrimoniaux, familiaux » (Brun, 1990)? Dans cette perspective, l'analyse des mobilités résidentielles requiert de porter une attention particulière aux échelles temporelles, des cycles longs (cycle de vie, cycles conjugaux, mobilité professionnelle avec changement de résidence...) aux cycles courts (quotidiens, hebdomadaires ou infra annuels) liés à l'emploi, à la formation, aux loisirs... Même s'il est difficile d'isoler la dimension spatiale dans les choix résidentiels, ces choix n'en sont pas moins porteurs d'enjeux spatiaux majeurs: les stratégies résidentielles des ménages et leur traduction en termes de demande de logements n'influencent-elles pas, à leur tour, la production des espaces urbains contemporains?

Quelques références bibliographiques

- BILLARD G., 1999, *Citoyenneté, planification et gouvernement urbain aux États-Unis*, Paris, L'Harmattan, 296 pages.
- BILLARD G., 2003, « Les États-Unis: un terrain d'étude privilégié mais non-exclusif », in BILLARD G., CHEVALIER J., MADORÉ F. et RAOULX B., *Insécurité, habitat et risque de sécession sociale dans les villes européennes et nord-américaines*, Action concertée incitative Ville, rapport final, pp 49-54.
- BONVALET C. et FRIBOURG A.-M. (dir.), 1990, *Stratégies résidentielles*, Paris, INED, 459 pages.
- BONVALET C. et GOTMAN A. (dir.), 1993, *Le logement une affaire de famille*, Paris, L'Harmattan, 167 pages.
- BONVALET C., 1993, « Le transmis et l'acquis: localisation, statut d'occupation et type d'habitat », in BONVALET C. et GOTMAN A. (dir.), 1993, *Le logement une affaire de famille*, Paris, L'Harmattan, pp 23-40.
- BONVALET C., GOTMAN A., GRAFMEYER Y. (dir.), 1999, *La famille et ses proches. L'aménagement des territoires*, Paris, PUF, INED, *Travaux et documents, cahier n° 143*, 291 pages.
- BONVALET C. et DUREAU F., 2000, « Les modes d'habiter: des choix sous contraintes », in DUREAU F., DUPONT V., LELIÈVRE E. et al (dir.), *Métropoles en mouvement*, Paris, Anthropos, pp 131-153.
- BRUN J., 1990, « Mobilité résidentielle et stratégies de localisation », in BONVALET C. et FRIBOURG A.-M. (dir.), *Stratégies résidentielles*, Paris, INED, pp 299-312.
- CALDEIRA T., 1996, « Fortified Enclaves: The New Urban Segregation », *Public Culture*, n° 8, pp 303-328.
- CHEVALIER J., 2000, *Grandes et très grandes villes en Amérique du Nord*, Paris, Ellipses, 159 pages.
- CUTURELLO P., 1993, « Le poids de l'origine et la force de parenté: la dualité familiale dans les pratiques résidentielles », in BONVALET C. et GOTMAN A. (dir.), 1993, *Le logement une affaire de famille*, Paris, L'Harmattan, pp 111-127.
- DUREAU F., 2000, « Bogotà: des stratégies résidentielles très diverses marquées par une inégale maîtrise de l'espace », in DUREAU F., DUPONT V., LELIÈVRE E. et al (dir.), *Métropoles en mouvement*, Paris, Anthropos, pp 165-173.
- GODARD F., 1990, « Sur le concept de stratégie », in BONVALET C. et FRIBOURG A.-M. (dir.), *Stratégies résidentielles*, Paris, INED, pp 9-22.
- GOTMAN A., 1990, « Stratégies résidentielles, stratégies de la recherche », in BONVALET C. et FRIBOURG A.-M. (dir.), *Stratégies résidentielles*, Paris, INED, pp 23-34.
- GRAFMEYER Y., 1993, « Héritage et production du statut résidentiel: éléments pour l'analyse de milieux locaux », in BONVALET C. et GOTMAN A. (dir.), 1993, *Le logement une affaire de famille*, Paris, L'Harmattan, pp 41-69.
- MAISON D., 1993, « Dimensions familiales de la mobilité résidentielle », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 59-60, pp 45-50.
- MENNA-BARRETO SILVA H., 2000, « São Paulo: l'accession à n'importe quel prix », in DUREAU F., DUPONT V., LELIÈVRE E. et al (dir.), *Métropoles en mouvement*, Paris, Anthropos, pp 219-226.
- RHEIN C., 1990, « Sens et rôle des localisations dans les stratégies résidentielles », in BONVALET C. et FRIBOURG A.-M. (dir.), *Stratégies résidentielles*, Paris, INED, pp 313-331.
- RONCAYOLO M., 1993, *La ville et ses territoires*, Paris, Gallimard, 278 pages.
- ROSSI P., 1980, *Why families moves*, Beverly Hills, Sage Publication, 243 pages.
- SÉGAUD Marion, DRIANT Jean-Claude, BRUN Jacques, 2003, *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, 450 pages.