

Le même logement pour des vies différentes ?

Dans une société où le modèle familial évolue, il faut réinventer l'habitat.

Les Mardis de l'ATU permettent de partager un constat et d'ouvrir des pistes pour de nouvelles solutions.



L'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours a organisé son premier *Mardis de l'ATU* le 21 février dernier au Hangar à La Riche devant une cinquantaine de participants dont la profession est liée au logement (architectes, promoteurs, aménageurs, bailleurs sociaux, élus, responsables institutionnels, ...).

"Une réunion pour échanger, débattre, croiser des regards, mélanger des intelligences sans qu'il y ait de décisions à prendre" résumait Jérôme Baratier, directeur de l'ATU, entouré d'Aurélie Ravier chargée de l'habitat à l'ATU et de Françoise Sitnikoff sociologue à l'université François Rabelais de Tours. Le thème choisi était l'évolution des modes de vie et les besoins en logement. Et il devait y avoir nombre de surprises pour ceux qui avaient encore en tête le schéma classique : un couple avec deux enfants égale un T4 ...

Au cours de cette rencontre, chacun a pu apporter sa pierre à l'édifice, sans autre souci que d'éclairer les autres participants. Devant la réussite de cette première, d'autres *Mardis de l'ATU* sont programmés. Le prochain devrait se tenir avant l'été et concerner la place de la voiture en ville.

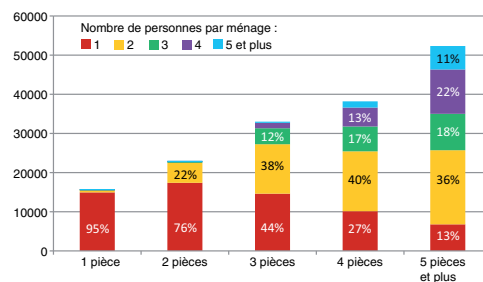
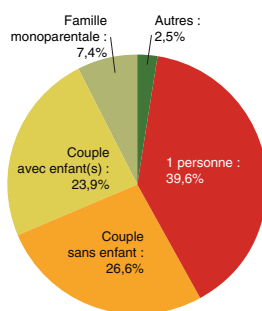
Patrick Le Bars
journaliste.

Chiffres clés de l'agglomération touragelle

En 2008

- 4 ménages sur 10 sont constitués d'une seule personne.

- 2/3 des T4 et 50% des T5 et + sont occupés par une ou deux personnes.



Entre 1999 et 2008

- Croissance démographique = + 4% ; évolution du parc de logements = + 12%.
- Plus de la moitié des nouveaux logements a accueilli le desserrement des ménages.
- Le périurbain = 56% des nouveaux habitants pour seulement 30% des constructions neuves.

Perspectives 2030¹

- Poursuite du desserrement : 1,9 personne par ménage à horizon 2030 (contre 2,1 aujourd'hui).
- Environ 40% de la production de logements entre 2007 et 2030 serviraient à accueillir le desserrement des ménages.

¹ Sur la base des projections démographiques Omphale réalisées par l'INSEE.

Chiffres nationaux

Entre 1999 et 2008²

- Maintien de l'indice conjoncturel de fécondité autour de 2 enfants par femme.
- Hausse de l'espérance de vie : + 2 ans pour les femmes ; + 3 ans pour les hommes.

Entre 1900 et aujourd'hui³

- + 200.000 heures d'espérance de vie.
- Temps libre (hors travail et de sommeil) multiplié par 4.

² Source : INSEE.

³ Source : Jean Viard, Nouveau portrait de la France, la société des modes de vie. Editions de l'Aube.

Agence d'Urbanisme
de l'Agglomération de Tours
3 cours du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
www.atu37.org

Directeur de la publication :
Jérôme Baratier

Études et rédaction :
Aurélie Ravier
02 47 71 70 74
ravier@atu37.org

Qu'est-ce que le desserrement des ménages ?

La réunion allait être riche en surprises et remises en question après la présentation des études réalisées par l'ATU sur ce que recouvre le terme de desserrement des ménages. C'est-à-dire l'évolution des modes de vie et les caractéristiques de la population qui font que là où il y avait un logement il va en falloir deux, quasiment aussi grands que le précédent. Comme de plus en plus de personnes vivent seules (choix, vieillissement de la population, ...), il faut plus de logements pour accueillir un même nombre d'habitants. Les séparations de couples et le fait que certains couples ne cohabitent pas (lieux d'emploi éloignés, volonté d'indépendance, ...) font aussi qu'il faut deux logements là où on en avait seulement besoin d'un. De plus, dans le cas de divorces, chaque parent doit disposer de suffisamment de pièces pour accueillir ses enfants.

Et l'on arrive au paradoxe que la construction neuve ne suffit pas à couvrir les besoins des habitants. "Il faudrait adapter la production de logements aux évolutions sociétales" notait la sociologue. Le modèle traditionnel de la famille, un couple résidant dans un logement, est en train de se transformer. On voit de plus en plus de familles monoparentales. Mais si les liens amoureux semblent moins durables, les liens parentaux tendent à se renforcer, quelle que soit la situation conjugale. Les relations avec les enfants sont par exemple maintenues une fois le couple séparé ■

La famille au pluriel

Avoir des enfants n'apparaît plus essentiel pour réussir une vie de couple. L'épanouissement personnel devient parfois la priorité. Il y a aujourd'hui de plus en plus de couples avec un enfant, voire sans enfants ... La norme de deux enfants par famille n'existe plus. On se marie plus tard, quand on se marie. On se sépare, on revit en couple et on finit souvent sa vie en solitaire. Tous ces changements nécessiteraient une diversification du parc de logements. Par ailleurs, les jeunes adultes demeurent de plus en plus longtemps au domicile de leurs parents, pour cause d'études prolongées ou de difficultés économiques (le "syndrome Tanguy"). Toutes ces phases de la vie correspondent à des attentes variées en matière de logement ■

Dans le cas de familles séparées ou recomposées, le nombre de personnes occupant le logement varie de façon périodique. Il y a donc des moments où une part plus ou moins importante de l'espace est inutilisée. Des formes nouvelles d'habitat sont à inventer. Dans les pays nordiques certains espaces sont mutualisés pour répondre à ce type de besoins ponctuels. A titre d'exemple, des pièces sont réservées à l'accueil momentané d'amis ou de parents des habitants d'un îlot ■

Une aspiration à l'individualité

D'autres éléments s'ajoutent à la question de la typologie des logements. Il conviendrait notamment de prendre en compte la demande de l'ensemble des membres d'une famille de disposer d'un espace à soi. Une élue soulignait que la pratique, autrefois en vigueur, de faire dormir ses enfants dans la même pièce n'est plus acceptée ; les familles souhaitent disposer d'une chambre pour chacun d'eux. De plus, la cohabitation avec des jeunes adultes peut devenir conflictuelle lorsqu'ils ne disposent pas d'assez d'autonomie et d'intimité. En même temps, de plus en plus de salariés emportent du travail à la maison et souhaitent un coin bureau séparé de l'espace familial. On a parfois de la peine à prendre en compte la multiplication des comportements individuels : "ce que l'on sait, c'est qu'on ne sait plus rien" commentait Mme Sitnikoff la sociologue. "D'où l'intérêt de croiser nos regards" soulignait M. Baratrier avant de lancer la discussion avec la salle ■

Une taille de logement à la baisse

Première constatation d'un intervenant. Le paradoxe c'est que la taille des logements diminue alors que les nouveaux modes de vie et les aspirations individuelles tendraient à l'augmenter. L'observatoire de la production de logements sociaux de Tour(s) plus précise que cette tendance se retrouve nettement dans ce segment du parc : moins 10 m² entre la situation d'avant et d'après crise. Un élu précisait que sur sa commune, "pour un type 3 on

est parti de 70 m² pour arriver à 63 m². Et les chambres sont plus petites !". Une élue intervenait pour demander que l'on construise pour répondre aux besoins : "il y a un marché de l'ancien qui peut répondre à ces demandes. Encore faut-il être assez "fortuné". Sans oublier ceux qui veulent un toit et n'en ont pas". Un professionnel témoignait : "l'immobilier est devenu un marché de l'offre où l'on ne raisonne qu'en termes de coût. Vous avez une enveloppe de 180.000 euros et il faudra rogner sur vos desiderata pour rester dans ce cadre". Un autre élu faisait état de ses difficultés pour créer un T4 dans un programme prévu au départ pour des T2. Il avait fallu toute l'astuce d'un architecte pour sortir de la norme et transformer deux T2 en T4 ... ■

Des équilibres économiques à réinventer

Autres sujets de discussion : le prix du foncier devenu trop élevé et l'augmentation du prix de l'essence qui pourraient avoir une forte incidence sur la demande de logement.

Quelles conséquences pour les Tourangeaux qui ont choisi d'habiter en lointaine périphérie pour des raisons d'économie et qui voient leur budget déplacement exploser ? Quels arbitrages des ménages souhaitant aujourd'hui accéder à la propriété ? Quels critères de choix privilégiés pour définir son lieu de résidence à l'avenir ? Autant de questions dont les réponses modèleront sans aucun doute la forme et l'organisation de la ville de demain.

L'adéquation de l'offre à la demande devrait, par ailleurs, se poser en d'autres termes à l'avenir. La disparition annoncée des aides à l'investissement locatif devrait conduire certains constructeurs à adapter leur production à leur "nouvelle clientèle", les occupants du logement, qui disposent d'exigences et de revenus différents de ceux des investisseurs.

En termes de perspectives de mode de vie, un participant évoquait la possible diminution du phénomène de décohabitation, situation qui crée de la pauvreté, difficile à surmonter en temps de crise ■