



novembre 2005
n° 8
l'espace méditerranéen

L'habitat et les transformations des territoires

avril 2004

Daniel PINSON
architecte, sociologue
Professeur des Universités
CIRTA-IAR

Philippe MEJEAN
Urbaniste
Maître de conférence
CIRTA-IAR

en collaboration avec

Nicolas LUXEMBOURG
Laurent COURTOIS
Sandra THOMANN
Doctorants
IAR

Ces besoins spécifiques sont souvent relevés par les mouvements associatifs qui mobilisent leurs efforts pour apporter des réponses adaptées et une réflexion pour définir les qualités d'un habitat digne et décent. Il serait ici, intéressant de mieux saisir le rôle des associations, celle des multiples partenaires nécessaires dans le montage et le suivi de projets d'habitation - et non seulement de logement - de plus en plus complexes.

Habitat et évaluation des politiques publiques

Dans l'ensemble, on constate la faiblesse des évaluations des politiques territoriales en matière d'habitat. Il existe de nombreux travaux indexés sur des procédures avec des objectifs opérationnels. Les thèmes de l'exclusion et de la ségrégation sociale traités dans le cadre des politiques publiques tels les PLH, les PDLPD, les schémas départementaux d'accueil des gens du voyage...- , ont engendré de nombreuses productions.

À noter que les rôles respectifs et les interdépendances des différentes collectivités territoriales en charge de la gestion sociale sont peu étudiés. Des évaluations à l'échelle régionale

permettraient la consolidation des connaissances qui demeurent extrêmement localisées et éparpillées.

L'articulation entre les politiques qui traitent des territoires en matière d'habitat et celles qui sont menées envers des publics spécifiques ne semble pas faire l'objet de suivi ou d'évaluation. En effet, comment et sur quelles échelles s'articulent les programmes qui prennent en compte des publics spécifiques et les orientations d'urbanisme ? La DTA est à ce sujet muette sur la question et n'intègre pas l'habitat dans son exercice de planification. De façon générale, les questions de logement, d'habitat apparaissent déconnectées de la planification urbaine.

Il serait aussi intéressant de saisir l'articulation entre des politiques territoriales menées localement et les pouvoirs centraux qui édictent les réglementations. On peut supposer que face à des directives normatives et centralisées, les collectivités locales agissent à leur échelle, sur leur territoire sans tenir compte des incidences inter-territoriales et se saisissent à leur manière des outils proposés.

avril 2004

recherche réalisée par
l'Institut d'Aménagement
Régional
Université de la Méditerranée,
Aix-Marseille III

pour

la Direction régionale
de l'Équipement
Provence-Alpes-Côte d'Azur

et la Direction régionale de
l'Équipement
Languedoc-Roussillon

et

Plan Urbanisme
Construction Architecture
Direction Générale
de l'Urbanisme, de l'Habitat
et de la Construction

orientation et coordination

Jean-Claude JAGER
DRE PACA

Appui et suivi

Roland GOMEZ
PUCA

N°1 enjeux et définition de la métropolisation

Correspondant : Jean-Claude Jager, mail : jean-claude.jager@equipement.gouv.fr

N°2 métropolisation et dynamiques de peuplement : l'émergence de la métropole euro-méditerranéenne

Correspondant : François Moriconi-Ebrard, mail : fme@noos.fr

N°3 l'internationalisation des métropoles

Correspondant : Jean Philippe, mail : jean.philippe@univ.u-3mrs.fr

N°4 activités productives et développement économique des métropoles

Correspondant : Jean Philippe, mail : jean.philippe@univ.u-3mrs.fr

N°5 taille, centralité et attractivité des métropoles

Correspondant : Jean Philippe, mail : jean.philippe@univ.u-3mrs.fr

N°6 les mobilités et les échanges dans le processus de métropolisation

Correspondant : Xavier Godard, mail : xavier.godard@inrets.fr

N°7 métropolisation et développement social dans l'espace euro-méditerranéen

Correspondant : André Donzel, mail : xavier.donzel@msh.univ-aix.fr

N°8 l'habitat et les transformations des territoires

Correspondant : Philippe Méjean, mail : pmejean@wanadoo.fr

N°9 le tourisme et les loisirs dans la structuration des territoires métropolisés

Correspondant : Gérard Richez, mail : gerard.richez@univ-aix.fr

N°10 l'architecture des territoires métropolisés

Correspondant : René Borruéy, mail : rene.borruéy@wanadoo.fr

N°11 les centres anciens dans la structuration des territoires métropolisés

Correspondant : Denis Berthelot, mail : berthelot.dbme@wanadoo.fr

N°12 la gouvernance métropolitaine : l'évolution des pouvoirs politiques

Correspondant : Jérôme Dubois, mail : j.dubois.iar@wanadoo.fr

N°13 morphologie et gestion de l'étalement urbain

Correspondant : Roland Courtot, mail : courtot@msh.univ-aix.fr

N°14 les représentations graphiques et cartographiques de la métropolisation

Correspondant : François Moriconi-Ebrard, mail : fme@noos.fr

N°15 les représentations du projet des agglomérations

Correspondant : Michel Chiappero, mail : mchiappero@wanadoo.fr

N°16 identification des thèmes de recherche sur les questions liant mobilités et métropolisation en Région Provence Alpes Côte d'Azur

Correspondant : Xavier Godard, mail : xavier.godard@inrets.fr

N°17 les dynamiques économiques de l'espace méditerranéen français

Correspondant : Ludovic Verre, mail : l.verre@aupa.asso.fr

Quelles études et recherches locales sous ce thème ?

Des productions aux origines diverses

Si les processus de métropolisation en rapport avec les dynamiques démographiques et économiques, ont été largement étudiés, celles qui lient l'habitat aux mutations des territoires le sont peu.

Il y a aussi une obsolescence rapide des études concernant l'habitat, qui tient tout à la fois à leur adossement sur des données statistiques rapidement périmées, à leur indexation sur des procédures des politiques de l'habitat elles mêmes sujettes à inflexions, et à un manque de capitalisation par les organismes institutionnels.

La relation entre habitat et territoire est un thème peu travaillé par les organismes institutionnels qui se limitent à des approches en termes de logement avec des dimensions sectorielles et localisées qui répondent aux politiques en cours sans faire le lien avec des dynamiques urbaines de niveau plus général.

La production associative se focalise sur les populations les plus fragiles qui n'ont pas de toujours de visibilité au niveau institutionnel, malgré les politiques d'aides aux personnes les plus défavorisées. Cette production parfois marquée par un militantisme qui relativise les observations réalisées justifierait des évaluations plus contextualisées.

La production universitaire, plus détachée des contingences liées à l'exercice des politiques publiques offre de son côté des analyses critiques en matière de processus d'urbanisation, de modes de vie, de territoires.

Des thèmes récurrents

■ Étalement urbain - métropolisation

Il s'agit d'études ou de recherches à caractère général décrivant les processus de l'étalement urbain en fonction de variables essentiellement démographiques et/ou économiques.

Sous cette thématique apparaissent les observations de l'INSEE, mais aussi les productions localisées, liées à l'analyse même du processus de métropolisation avec la mise en avant de l'aire métropolitaine marseillaise comme nouvelle échelle territoriale diagnostiquée notamment par les flux de mobilités, les mouvements et processus en devenir, mais totalement absente des représentations et des stratégies des différents acteurs. Sont aussi mis en avant les jeux de concurrence des marchés des politiques communales et des stratégies d'entreprises, qui agissent sur les rouages du processus métropolitain et biaisent la perspective d'une homogénéité sociale.

Document de référence

- LANGEVIN P., CHOURAQUI E. (2000), Aire métropolitaine marseillaise, encore un effort.
- BASSANDM., (1997).Métropolisation et inégalités sociales
- DALIGAUX J. (1999), Urbanisation et société locale en Provence.

Document d'intérêt notoire

- CENTI C. (1996), Le laboratoire marseillais.
- INSEE PACA - AGAM-AUPA-DDE 13 (2002), Atlas des métropolitains de la région de Marseille-Aix-en-Provence.
- MAZELLA S., ZALIO P. (sous dir MOREL B.), Cinquante ans de recherche urbaine à Marseille - bilan bibliographique (1945-1995).



■ Marché foncier – marché du logement

Il s'agit d'études essentiellement institutionnelles et plutôt monographiques sur les questions des marchés.

On retrouve ici les outils de la planification tels la DTA et les PLH, et des études très instrumentalisées pour mesurer le marché du logement social et son évolution. Des études de marché de l'habitat mettent en relief une mobilité résidentielle liée à la structure du parc de logement, avec de fortes différenciations selon les territoires, et posent le problème de la diversité localisée de l'offre d'habitat avec entre autres la question du logement étudiant, mais aussi le devenir du mitage périurbain. Le marché privé de la production de logements peu étudié que ce soit au niveau institutionnel ou universitaire révèle cependant des pratiques et des stratégies d'acteurs qui manquent de visibilité : il existe de fait «un tiers marché», un parc privé social, composé de logements interstitiels qui constituent un espace de régulation informelle.

Document de référence

- BENSASSON S., TEULE M., (2000) Des marges aux interstices : quelles nouvelles stratégies d'acteurs sur le marché de l'habitat. PUCA.

Document d'intérêt notoire

- AUPA-AGAM-FNPC (1999), Mobilité résidentielle et fonctionnement des marchés de l'habitat dans l'AMM.
- BARONE C. L'ouverture à l'urbanisation des secteurs périphériques de Marseille ou comment favoriser le développement de l'offre de logements individuels. IAR.

■ Des publics spécifiques

Il s'agit d'études ou de recherches émanant principalement de politiques régulatrices des processus d'exclusion et de discrimination ou de recherches menées principalement par le milieu associatif sur les conditions de logement de certaines catégories de personnes.

Font parties de cette thématique les applications de la loi Besson, telles les procédures des Plan Départementaux d'accès au Logement des Personnes Défavorisées mais aussi les recherches sur la question d'habitat adapté à des groupes identitaires ou de leur impact sur la requalification des quartiers.

La Fondation Abbé Pierre joue un rôle très actif, en éditant ses Cahiers du Mal Logement et en dénonçant notamment, les conditions de vie et de logement, des saisonniers du tourisme et de l'agriculture, et les effets d'un marché immobilier qui pousse certaines catégories de personnes à résider en terrain de camping. Il est alors question de l'accès au logement pour des populations fragilisées avec des réflexions en cours sur normes à édicter pour un habitat digne et décent.

Document d'intérêt notoire

- FONDATION ABBE PIERRE (2003) Les saisonniers : des conditions de vie indignes pour les soutiers du tourisme. Cahiers du mal-logement
- FONDATION ABBE PIERRE (2002) Le terrain de camping comme dernière adresse : une domiciliation de derniers recours ? Cahiers du mal-logement.
- FOUREST A (2001) Les Tsiganes en PACA Etude.

■ Habitat – mobilités – modes de vie

Les documents concernant ce thème sont issus en grande partie du milieu de la recherche ou de l'université.

L'étalement urbain, hors de la ville y est analysé de façon approfondie que ce soit en termes de pratiques de mobilité ou en termes de représentations de l'installation résidentielle. La dépendance automobile dans ces espaces périurbains recompose les lieux de centralités. Elle permet une installation résidentielle de plus en plus contrainte par les jeux des marchés fonciers, difficile à vivre en fonction de l'évolution des cycles de vie avec un éclatement des territoires liés à l'individualisme. Le renouvellement social des espaces périurbains entraîne de nouvelles ségrégations socio-spatiales.

Document de référence

- PINSON D., THOMANN S. (2002), La maison et ses territoires.
- KAUFMANN V., et alii. (2001), Automobiles et modes de vie : quel degré de liberté ?

Document d'intérêt notoire

- COURTOIS L. (2002), Etalement urbain et évolution des centralités villageoises . IAR.
- LUXEMBOURG N. (2002), Lotissement et métropolisation : un habitat contraint et inadapté. IAR.

Éléments de problématique et propositions de recherche

Le thème de l'habitat a donné lieu à de nombreuses productions¹ dans lesquelles le logement est tour à tour analysé en tant que marché, bien patrimonial, lieu d'intimité, point de départ des mobilités quotidiennes, forme valorisée ou dévalorisée, réceptacle des modes de vie et de la représentation sociale, lieu de sociabilités...

Les explorations en sociologie et en ethnologie fournissent des références substantielles, où l'habiter est cette relation entre l'habitat et l'être, où par son existence l'homme est en contact avec son environnement naturel et social².

L'habitat est alors bien plus qu'un simple logement, qu'un bien de consommation. Il est un lieu d'appropriation, de symbolisme, de relations familiales et sociales, il se comprend dans son rapport à l'espace et à la durée.

L'habitat renvoie aux fonctions essentielles, liées et nécessaires à la vie quotidienne, de l'habitant occupant, de l'utilisateur de la métropole et du citoyen³. Ascher⁴ ; en ramenant le sujet au point de vue du logement, intègre la dimension habiter quand il qualifie le logement de pivot central autour duquel s'organise la vie sociale ,et invite à réfléchir aux qualités qui feront du logement, un habitat.

Cette relation habitat et l'environnement naturel et social convoque plusieurs échelles - du logement en lui-même, au quartier, aux centres urbains, aux services et aux agréments de l'espace métropolitain- et la liaison habitat-territoire s'est elle-même complexifiée à la mesure des différentes institutions gestionnaires convoquées, qui traduisent bien le phénomène de la métropolisation, comme un processus cumulatif de procédures, et donc de territoires -administratifs , politiques, de gestion-, de projets intercommunaux á - dont on peut déplorer le manque de vision d'ensemble.

Au vue des connaissances en matière d'habitat et de l'analyse thématique réalisée à partir de documents traitant essentiellement des métropoles du Sud de la France, il est possible de définir quatre pistes de réflexions qui s'orientent autour :

- des relations qui lient la distribution résidentielle à son environnement social et naturel que ce soit au niveau des infrastructures, des équipements mais aussi de l'environnement naturel ;
- de la prise en compte de publics rendant problématique l'accessibilité aux services urbains et la gestion locale ;
- des logiques de productions de logement avec des analyses de marchés et d'évaluation d'une demande en logement qui évolue vers du qualitatif pour répondre à des besoins nouveaux ;
- des instruments en matière d'habitat dont disposent les collectivités, et de la manière dont elles les utilisent et les articulent à des territoires.

La relation habitat et environnement

Elle est peu abordée par les organismes institutionnels, et ce alors que la puissance publique est de plus en plus sollicitée par les problèmes environnementaux tels - la gestion des risques, les conflits d'usage des sols , la protection des sites et des paysages...- et par une conscience sociale de plus en plus attentive à la préservation de l'environnement.

Les travaux en cours d'Augustin Berque⁵ sur l'habitat insoutenable présente le couple «auto pavillon » comme un élément générateur de sa propre destruction, des valeurs environnementales qu'il a lui-même promu. Dans le même sens, on peut relever parmi les enjeux soulignés par Veltz⁶ , dans les processus de métropolisation , ceux de la saturation progressive des infrastructures de transport et la qualité de l'environnement naturel qui sont à relier à la problématique de l'étalement urbain.

Il est aussi difficile d'appréhender la relation de l'habitat avec les transformations infra structurelles. On constate que la production de logement obéit à des logiques propres au parc privé sans que le lien ne soit fait avec les grandes infrastructures et les équipements alors que sont connus leurs effets sur la redistribution résidentielle et qu'ils sont laissés à la seule gestion locale. Il existe peu d'études à ce sujet ou alors liées aux grands aménagements de l'Etat.

Habitat et inégalités sociales liées à la mobilité

La capacité d'appropriation des différentes échelles de l'habiter est aussi à mettre en relation avec la diversité des modes d'habiter qui varient selon la situation sociale, le cycle de vie, les qualités du logement...

L'étalement urbain induit des pratiques basées sur l'auto mobilité et l'aire métropolitaine marseillaise n'offre pas la diversité modale nécessaire pour une pratique différenciée des espaces et une meilleure harmonie sociale. Or il est connu que l'inégalité à la mobilité est un facteur de ségrégation sociale. .

Aujourd'hui, l'analyse de l'habitat ne peut faire l'impasse sur les différents modes de transports et l'accessibilité aux équipements urbains, mais aussi sur des déterminants liés :

- aux modes d'habiter avec la question de l'habitat et de la relation aux territoires des populations en marge du modèle dominant du ménage « bi-actif » et « bi-mobilité » ,
- aux cycles de vie : la question de l'aménagement de l'étalement urbain se pose donc en regard du vieillissement démographique et la non-prise en compte de catégories non-productives telles - les jeunes et les retraités - et pose la question d'une métropolisation durable.

De plus la pratique de territoires fragmentés induite par l'individualisation de la consommation spatiale introduit aussi des conflits d'intérêts au niveau de la gestion de l'espace résidentiel : conflits intergénérationnels, mais aussi défense de l'environnement par tous les moyens...Ces conflits d'appropriation d'espaces peuvent poser des problèmes en termes d'aménagement

Habitat et logiques publiques et privées de production de logement

L'Etat n'a que peu d'action sur le marché du logement, en témoigne la Directive Territoriale d'Aménagement du département des Bouches-du-Rhône muette sur le sujet, et cette question est du ressort des collectivités locales qui doivent gérer les demandes de logements sociaux et la tension du marché de l'immobilier.

La production de logements privés, peu analysée et mal connue, engendre des spécialisations résidentielles dont il serait intéressant de connaître le renouvellement des parcs. Les questions liées aux mobilités résidentielles en relation avec les cycles de vie sont mal connues ainsi que les effets de la pression immobilière pour l'accès au logement des jeunes générations.

Les marchés du logement, social et privé, induisent des modes d'habiter spécifiques qui conduisent à une division sociale de l'espace, avec des cloisonnements ou enclavements spécifiques aux modes d'habiter. Le manque de diversité dans les modes d'accès au logement s'oppose à une diversité sociale de plus en plus manifeste quoi qu'invisible. De leur côté, les choix résidentiels en partie déterminés par les aspirations des ménages et les valeurs sociétales participent aux configurations spatiales.

La production de logements sociaux fait l'objet d'études sectorielles, parfois même très sophistiquées dans le déploiement d'outils d'analyse d'une demande, sans pour autant cerner les besoins véritables en matière de logement. Ces besoins nouveaux répondent à des évolutions de modes de vie non palpables avec les indicateurs démographiques habituels. Ils traduisent des situations sociales nouvelles liées aux processus de métropolisation qui demanderaient de nouvelles formes de logement ou de mode d'accès au logement .

1 Ségaud M., Brun J., Driant J-C., (sous dir.) (2003) Dictionnaire de l'habitat et du logement. Paris : Armand Collin

Ségaud M., Brun J. (sous dir.) (1999) Le logement et habitat. L'état des savoirs. Paris : La Découverte.

Ascher F. (1995) Le logement en questions. La Tour d'Aigues : édition de l'Aube.

2 Habitat L'état des savoirs...le Dictionnaire de l'habitat

3 Bassand M. (1997), Métropolisation et inégalités sociales. Lausanne: Presses polytechniques et universitaires romandes.

4 Ascher F (1995), Métapolis, ou l'avenir des villes. Paris : Odile Jacob.

5 Berque A., (200) Écoumène. Introduction à l'étude des milieux humains. Paris : Belin.

6 Veltz P. (1996), Mondialisation, villes et territoires : une économie d'archipels. Paris : PUF