

Mobilité résidentielle



Soumis par Forum Vies Mobiles le ven, 04/08/2016 - 13:30

La mobilité résidentielle constitue l'une des quatre formes principales de mobilité spatiale aux côtés de la mobilité quotidienne, de la migration et du voyage. Chacune de ces formes renvoie à une combinaison particulière en termes de temporalité et d'espace.

La mobilité résidentielle s'inscrit dans la longue durée (en comparaison aux formes réversibles que sont la mobilité quotidienne et le voyage) et se déroule sur de courtes distances. Ainsi, elle ne remet le plus souvent pas en question l'organisation de la vie quotidienne (en termes d'emploi, de lieux fréquentés pour les achats et les loisirs, de lien social, etc.).

À l'inverse, la migration implique de plus longues distances – à travers des frontières nationales (migrations internationales) mais aussi entre les régions d'un pays (migrations internes ou interrégionales) – provoquant une redéfinition des espaces de la vie quotidienne (Niedomysl 2011).

Cette typologie ne doit pas occulter les interactions qui existent entre les grandes formes de mobilité spatiale. Une migration, par exemple ne constitue pas uniquement un changement de pays ou de région ; elle implique également différentes décisions qui relèvent de la mobilité résidentielle (processus de sélection de la commune ou du quartier de résidence, du type d'habitat, etc.). De surcroît, la délimitation des catégories de mobilité spatiale s'estompe avec l'émergence ou la diffusion de pratiques telles que la pendularité de longues distances (Ravalet et al. 2014), la bi-résidentialité (dans le cas où un lieu de vie est occupé lors de la semaine de travail et un autre durant le week-end) (Kaufmann 2011) ou la mobilité résidentielle transfrontalière (des migrations internationales mais qui se déroulent sur de courtes distances) (Rérat et al. 2011).

Approches théoriques

Parmi les différentes manières d'étudier la mobilité résidentielle, on distingue les perspectives suivantes :

- Les perspectives déterministes et humanistes (Boyle et al. 1998). Les premières minimisent le rôle des individus et postulent que leurs déménagements constituent des réponses inévitables étant donné l'environnement (ou les structures) qui englobent et dépassent ces mêmes individus. Les secondes considèrent que les acteurs prennent consciemment une décision – même si elle n'est pas forcément rationnelle d'un point de vue économique – et disposent d'une certaine latitude dans leurs choix.
- Les perspectives macro- et micro-analytiques (Cadwallader 1992). Les premières étudient des phénomènes résidentiels agrégés et les expliquent par le contexte dans lequel ils s'insèrent (caractéristiques physiques et socio-économiques des entités spatiales considérées par exemple). Les secondes se focalisent sur les individus et étudient les processus de décision, les motivations et aspirations résidentielles, etc.

Ce champ de recherche est plus particulièrement structuré autour de cinq grandes approches théoriques qui sont brièvement esquissées ici (voir Rérat 2010 pour davantage de détails) :

- L'approche néo-classique considère l'individu comme économiquement rationnel (*homo economicus*). Cebula (1979) par exemple avance qu'il maximise son utilité en fonction des différentiels de salaire, d'aménités, et de coûts et bénéfices des politiques des collectivités locales. Ce dernier point est au cœur de la théorie du choix public (Tiebout 1956) qui postule que les individus déménagent selon la combinaison des services (assurés et proposés par une collectivité locale) et du prix (en termes de charge fiscale) qui correspond le plus à leurs préférences. Ainsi, en changeant de domicile, les individus « votent avec leurs pieds ».
- L'approche behavioriste souligne l'importance des mécanismes socio-psychologiques dans la décision de déménager. Dans cette optique, les individus sont prêts à tolérer un degré d'inconfort mais, une fois un certain niveau de stress franchi, ils cherchent à déménager dans un endroit leur procurant une meilleure qualité de vie (ou satisfaction résidentielle) (Wolpert 1965, Cadwallader 1992). Ils choisissent entre un nombre limité d'alternatives en fonction d'un seuil minimum de satisfaction (*satisficer*). L'approche behavioriste s'intéresse à l'environnement subjectif, c'est-à-dire tel qu'il est perçu, et entend identifier des régularités dans les comportements notamment par des enquêtes par questionnaire.
- L'approche institutionnelle n'a pas un statut de théorie établie ; elle s'intéresse aux rôles des *managers* et des institutions sans toutefois proposer une grille d'interprétation (Knox et Pinch 2000). Elle examine les logiques d'action et les valeurs des intermédiaires présents sur le marché immobilier (constructeurs, promoteurs, agents immobiliers, collectivités locales, institutions financières, etc.). Ces acteurs ont en commun l'exercice d'une fonction faisant le lien entre les ressources disponibles (biens immobiliers, terrains, capitaux) et les clients potentiels. Ils structurent ainsi l'offre de logements et son accès et peuvent jouer un rôle clé dans les processus de concentration de groupes de population dans certains quartiers (Texeira 2006).
- L'approche structuraliste souligne les contraintes sociales qui pèsent sur les comportements des individus et limitent leur marge de manœuvre. Elle explique les phénomènes résidentiels sur un plan structurel (caractéristiques économiques et matérielles d'une société, cadre politique, relations conflictuelles entre classes, etc.). Sur cette base, des auteurs se sont tournés vers les théories (néo-)marxistes pour analyser les phénomènes résidentiels à la lumière de l'organisation du mode de production capitaliste. C'est le cas de la gentrification qui est interprétée à l'aune des politiques néolibérales et des cycles d'investissement–désinvestissement–réinvestissement du capital dans l'environnement construit (Smith 1996).
- L'approche humaniste fait ici référence au qualificatif attribué à un courant de la géographie humaine apparu dans les années 1970 et qui met en avant l'importance de l'action (*agency*). De nombreuses recherches – tant en sociologie qu'en anthropologie – partagent ces principes sans toutefois en porter le label. Adoptant des démarches qualitatives, elles se concentrent sur la description et l'analyse d'expériences individuelles et de caractéristiques telles que les croyances, les sentiments, les valeurs, les émotions des individus ou encore leur attachement à un contexte territorial (Christie et al. 2008).

Devant la multiplicité des approches applicables aux phénomènes résidentiels, les développements récents se caractérisent par un appel à intégrer les différents points de vue – qui mettent chacun en exergue des mécanismes particuliers et ne sont pas forcément incompatibles – et à adopter un pluralisme théorique et méthodologique en fonction du questionnement (Boyle et al. 1998). C'est ce que permet de faire le concept de choix résidentiel.

Approfondissement : la notion de choix résidentiel

Le terme de choix résidentiel semble de prime abord ne pas dépasser l'antagonisme entre approches déterministes et humanistes relatif au domaine d'opportunités positives mobiles et de choix résidentiel est toutefois à considérer non pas comme la conséquence des seules aspirations des ménages mais comme un choix sous contraintes (Bonvalet et Dureau 2000, Brun et Bonvalet 2002, Authier et al. 2010).

Plus précisément, le choix résidentiel dépend des besoins et préférences des ménages dans le cadre d'une gamme limitée d'options définies par les opportunités et contraintes du marché immobilier (disponibilité des logements dans un contexte résidentiel donné, niveau des prix, etc.) et par les ressources et restrictions liées aux ménages eux-mêmes (Van Ham 2012). Ces dernières peuvent être de nature objective (revenu ou fortune disponible, localisation des lieux de travail, etc.) mais également subjective (les schèmes de la perception et de l'action induits par l'appartenance à une classe sociale, un genre, etc.). Le choix résidentiel apparaît ainsi comme étant socialement constitué, l'individu décidant en fonction des habitudes, normes et valeurs qu'il a intériorisées (Authier et al. 2010, Thomas 2013). Le choix résidentiel, en raison de l'existence de contraintes et de restrictions, est le résultat d'arbitrages que ce soit entre les personnes concernées par le déménagement ou entre les différents critères liés au logement et au contexte résidentiel (voir ci-dessous).

Le concept de choix résidentiel signifie que les individus bénéficient d'une certaine marge de manœuvre même si le champ des possibles varie grandement selon les cas. Ce positionnement théorique – à l'inverse d'une vision structuraliste – légitime l'étude de six séries de caractéristiques : l'unité d'analyse, le profil, la trajectoire, les critères de choix, le processus de décision ainsi que les rapports et modes de vie résidentiels.

Un premier élément à prendre en compte est l'unité d'analyse. Les travaux sur les mobilités spatiales se sont longtemps focalisés sur l'individu mais de nombreux auteurs ont mis en exergue l'importance du ménage de même que celle de l'entourage, soit les parents, enfants, conjoints et fratrie qui ne partagent pas le même appartement (Bonvalet et Lelièvre 1995, Mulder 2007). Les préférences et intérêts ne concordant pas forcément entre les individus concernés, le choix résidentiel implique des arbitrages, négociations et compromis (Rérat, Gurtner et Baehler 2014).

Une deuxième dimension est le profil qui renvoie tout d'abord aux variables traditionnelles que sont la position dans le parcours de vie (âge, type de ménage, etc.), le statut socio-économique (niveau de formation, catégorie socio-professionnelle, statut d'activité, etc.) et l'origine nationale. A cette différenciation sociale « verticale » s'ajoute une différenciation « horizontale » en fonction des valeurs des individus, une dimension encore peu intégrée dans l'analyse des mobilités résidentielles (Jansen 2011).

Les variables composant le profil sont importantes car tout phénomène résidentiel est doublement sélectif (Rérat et al. 2008). D'une part la propension à déménager varie selon les groupes de population. Elle est généralement supérieure à la moyenne chez les jeunes adultes, les célibataires et les divorcés (par rapport aux personnes mariées ou veuves), les personnes vivant seules et des couples non mariés (par rapport aux couples mariés en particulier avec enfants), les locataires (par rapport aux propriétaires) et les personnes hautement qualifiées (Carnazzi Weber et Golay 2005). D'autre part, chaque contexte territorial se caractérise par un potentiel d'accueil spécifique (Thomas 2013) plus ou moins attractif pour certaines catégories de la population. On observe ainsi dans les centres urbains une sous-représentation des familles et une surreprésentation des personnes vivant seules, des couples sans enfant et des colocations (Rérat et al. 2008).

Troisième aspect, la trajectoire comprend, au sens strict, les localisations et caractéristiques des logements passés, présents voire futurs. De manière plus large, cette notion souligne l'importance de replacer le choix résidentiel dans l'histoire de vie des individus (Heinz et al. 2009). Les approches biographiques analysent ainsi le choix résidentiel dans le cadre d'une triple biographie : personnelle (formation ou dissolution d'une union, naissance d'un enfant, etc.), résidentielle (localisation et caractéristiques des logements successifs) et professionnelle (entrée dans la vie active, changement de travail, retraite, etc.).

Quatrièmement, il convient de reconnaître que les choix résidentiels sont complexes et impliquent une multitude de facteurs de décision. Trois grands types d'analyse existent : la satisfaction des aspirations et les motivations résidentielles (voir Rérat 2010 pour une discussion des avantages et inconvénients de ces approches). Ils portent respectivement sur la situation actuelle (et les facteurs pouvant inciter un déménagement), les projets prévus dans un futur plus moins proche et défini (soit des préférences déclarées), et les critères qui ont sous-tendu un choix résidentiel effectif (soit des préférences révélées).

Un déménagement peut reposer sur différents facteurs. Clark et Onaka (1983) distinguent différents types de mouvements selon qu'ils sont forcés (expropriation par exemple), induits (par un changement dans la carrière professionnelle ou dans la structure du ménage) ou d'ajustement. Dans ce dernier cas, le déménagement a pour objectif l'amélioration de la qualité de vie et de celle du logement (en termes de localisation, de statut d'occupation, de taille, de confort, d'accessibilité, etc.). Le logement étant un bien composite, les ménages procèdent à un certain nombre d'arbitrages, de hiérarchisations partielles entre ces éléments, car ils ne peuvent satisfaire toutes leurs aspirations.

La décision de déménager renvoie à plusieurs registres d'action (Thomas et Pattaroni 2012). S'appuyant sur les travaux de la sociologie pragmatique (Boltanski et Thévenot 1991), Pattaroni et al. identifient (2009) par exemple trois logiques d'action qui s'articulent de manière différenciée dans les choix résidentiels : la logique fonctionnelle (« utiliser »), la logique sociale (« rencontrer ») et la logique sensible (« habiter »). Les individus ou les ménages se caractériseraient ainsi simultanément par un rapport calculateur au monde (qui s'appuie sur des éléments objectivés tels que prix ou qualités fonctionnelles et morphologiques) et sur la base duquel sont élaborées des stratégies, un rapport socio-cognitif informé par des représentations diverses (réputation par exemple) et nourrissant des aspirations et, finalement, un rapport sensible qui nourrit des attirances et des répulsions.

Cinquièmement, le processus de décision renvoie notamment à la manière dont les ménages trouvent un appartement. Authier (1998) identifie deux grandes logiques : le marché (agences, annonces) et le réseau (relations familiales ou amicales). Les ménages ne sont pas égaux face à ces logiques en fonction de leur dotation en capital économique (revenu, patrimoine), culturel (capacité à traiter l'information par exemple) et social (réseau de connaissances) (Boterman 2012). Parmi les autres facteurs, le fait de vivre sur place (le *location-specific advantage* selon Cadwallader [1992]) procure certains avantages comme la connaissance du contexte et la réactivité afin de saisir une opportunité (alors que migrer en provenance d'autres régions ou pays implique un certain apprentissage du contexte local qui peut s'effectuer à travers plusieurs étapes résidentielles) de même que le temps à disposition (l'urgence de la situation peut contraindre un ménage à revoir ses exigences).

Un dernier aspect est constitué par les pratiques spatiales des ménages ; il s'agit en d'autres termes de la mobilité quotidienne « en aval » d'un choix résidentiel. Si ce dernier peut être motivée en grande partie par la première dans le cas du choix de vivre en zone centrale (Rérat 2012), d'autres travaux ont montré la faible anticipation des nouvelles contraintes de mobilité induites par le choix périurbain (Baudelle et al. 2004, Rougé 2010). La notion de rapport résidentiel renvoie aux « formes d'appropriation et aux types de représentations du logement, mais aussi de l'immeuble, du quartier, de la ville, que les individus composant un ménage produisent » (Authier 2001, 4). Les pratiques spatiales des habitants se caractérisent non seulement par une géographie mais également par une temporalité (existence, fréquence, etc.) et des choix modaux ; elles concernent les activités professionnelles, les activités exercées lors du temps libre et les réseaux sociaux (ibid.). La définition du rapport résidentiel fait écho à celle de mode de vie proposée par Pattaroni, soit « une composition – dans le temps et dans l'espace – des activités et expériences quotidiennes qui donnent sens et forme à la vie d'une personne ou d'un groupe ». Le choix résidentiel traduit ainsi la mise en œuvre du mode de vie (Authier et al. 2010).

Perspectives de recherche

La mobilité résidentielle fait l'objet d'un regain d'intérêt dans la recherche en sciences humaines et sociales. D'une part, elle constitue un objet d'étude en soi qui fournit un matériau d'analyse et de réflexion en fonction du contexte de mutation comme le montrent les changements démographiques (en particulier le vieillissement de la population), la complexification des parcours de vie, la diversification des modes de vie et les différentes crises économiques (Coulter, van Ham et Findlay 2015). D'autre part, la mobilité résidentielle peut être considérée en tant qu'indicateur dans le but de comprendre d'autres problématiques. Il apparaît ainsi particulièrement important d'étudier la mobilité résidentielle qui constitue un mécanisme central des mutations urbaines (telles que la périurbanisation, la gentrification et la relégation, soit la « ville à trois vitesses » pour reprendre l'expression de Donzelot [2004]), des disparités régionales (Davezies 2012), des politiques de développement régional (comme l'économie présentielle/résidentielle qui renvoie à la consommation liée à la présence de populations sur un territoire) et de différents modèles urbanistiques (attractivité des quartiers issus d'opérations de densification ou régénération urbaine, impact de la morphologie urbaine sur les pratiques de mobilité, etc.).

Bibliographie

AUTHIER JEAN-YVES, 1998. « Mobilités et processus de gentrification dans un quartier réhabilité du centre historique de Lyon ». In GRAFMEYER YVES et DANSEREAU FRANCINE, eds., Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain, Lyon: Presses universitaires de Lyon, 335-352.

AUTHIER JEAN-YVES, éd. 2001: Du domicile à la ville: vivre en quartier ancien. Paris: Anthropos.

AUTHIER JEAN-YVES, BONVALET CATHERINE et LEVY JEAN-PIERRE, 2010: Elire domicile. La construction sociale des choix résidentiel, Lyon: Presses universitaires de Lyon.

BAUDELLE GUY, DARRIS GERARD, OLLIVRO JEAN et PIHAN JEAN, 2004: « Les conséquences d'un choix résidentiel périurbain sur la mobilité: pratiques et représentations des ménages ». Cybergéo, 17.

BOLTANSKI LUC et THEVENOT LAURENT, 1991: De la justification. Les économies de la grandeur, Paris: Gallimard.

BONVALET CATHERINE et DUREAU FRANÇOISE, 2000: «Les modes d'habiter: des choix sous contraintes». In DUREAU FRANÇOISE, DUPONT VERONIQUE, LELIEVRE EVA, LEVY JEAN-PIERRE et LULLE THIERRY, eds., Métropole en mouvement: une comparaison internationale, Paris: Anthropos, 131-153.

BONVALET CATHERINE et LELIEVRE EVA, 1995: « Du concept de ménage à celui d'entourage: une redéfinition de l'espace familial », Sociologie et société 27 (2), 177-190.

BOTERMAN WILLEM R., 2012: « Deconstructing Coincidence: How Middle-Class Households Use Various Forms of Capital to Find a Home. Housing », Theory and Society, 29, 321-338.

BOYLE PAUL, HALFACREE KEITH and ROBINSON VAUGHAN, 1998: Exploring Contemporary Migration, Essex: Longman.

BRUN JACQUES et BONVALET CATHERINE, 2002: « Approches quantitatives ou qualitatives de la mobilité résidentielle: éléments de bilan et perspectives », Espace, population et société (1-2), 63-72.

CADWALLADER MARTIN, 1992: Migration and Residential Mobility: Macro and Micro Analysis, Wisconsin: The University of Wisconsin Press.

CARNAZZI WEBER SARA et GOLAY SYLVIE, 2005: Interne Migration in der Schweiz. Neuchâtel: Office fédéral de la statistique.

CHRISTIE HAZEL, SMITH SUSAN J. and MUNRO MOIRA, 2008: « The emotional economy of housing », *Environment and Planning A* 40, 2296-2312.

COULTER RORY, VAN HAM MAARTEN et FINDLAY ALLAN, 2015 (à paraître): « Re-thinking residential mobility: Linking lives through time and space ». *Progress in Human Geography*, doi: 10.1177/0309132515575417, 1-15.

COURGEAU DANIEL, 1985: « Interaction between spatial mobility, family and career life cycle: a French survey », *European Sociological Review* 1 (2), 139-162.

DAVEZIES LAURENT, 2012: *La crise qui vient: la nouvelle fracture territoriale*, Paris: Seuil.

DONZELOT JACQUES, 2004: « La ville à trois vitesses: relégation, périurbanisation, gentrification », *Esprit* 303, 14-39.

HEINZ WALTER R., HUININK JOHANNES and WEYMANN ANSGAR, éd. 2009: *The Life Course Reader. Individuals and Societies Across Time*. Frankfurt/New York: Campus Verlag.

JANSEN SYLVIA J.T., 2011: « Lifestyle Method ». In JANSEN SYLVIA J.T., COOLEN HENNY C.C.H. and GOETGELUK ROLAND W., éd., *The Measurement and Analysis of Housing Preference and Choice*, Heidelberg: Springer, 177-202.

KAUFMANN VINCENT, 2011: *Rethinking the City. Urban Dynamics and Motility*, Lausanne/London: EPFL Press/Routledge.

KNOX PAUL and PINCH STEVEN, 2000: *Urban Social Geography: An Introduction*, Harlow: Pearson Prentice Hall.

MULDER CLARA H., 2007: « The Family Context and Residential Choice: a Challenge for New Research », *Population, Space and Place* 13 (4), 265-278.

NIEDOMYSL THOMAS, 2011: « How migration motives change over migration distance. Evidence on variation across socio-economic and demographic groups ». *Regional Studies*, 45, 843-855.

PATTARONI LUCA, THOMAS MARIE-PAULE and KAUFMANN VINCENT, 2009: *Habitat urbain durable pour les familles*, Lausanne: Lasur-EPFL.

RAVALET EMMANUEL, VINCENT-GESLIN STEPHANIE, KAUFMANN VINCENT et LEVEUGLE JEAN, 2014: *Tranches de vie mobile: enquête sociologique et manifeste sur la grande mobilité liée au travail*, Paris: Ed. Loco-L'atelier d'édition; Forum Vies Mobiles.

RERAT PATRICK, 2010: *Habiter la ville: évolution démographique et attractivité résidentielle d'une ville-centre*, Neuchâtel: Editions Alphil-Presses universitaires suisses.

RERAT PATRICK, 2012: « Choix résidentiel et gentrification dans une ville moyenne: Profils, trajectoires et motivations des habitants des nouveaux logements à Neuchâtel (Suisse) », *Cybergeo* 579, <http://cybergeo.revues.org/24931>.

RERAT PATRICK, GURTNER MAUREEN et BAEHLER DANIEL, 2014: « Les choix résidentiels des couples : motivations, arbitrages et logiques de genre parmi les classes moyennes supérieures urbaines », *Bulletin de la Société géographique de Liège* 63, 51-66.

