



**HAL**  
open science

# Qui peut (encore) habiter à Bordeaux? : les parcours résidentiels dans la métropole bordelaise et en Gironde

Elise Thouron

► **To cite this version:**

Elise Thouron. Qui peut (encore) habiter à Bordeaux? : les parcours résidentiels dans la métropole bordelaise et en Gironde. Economies et finances. Université de Bordeaux, 2024. Français. NNT : 2024BORD0031 . tel-04504128

**HAL Id: tel-04504128**

**<https://theses.hal.science/tel-04504128>**

Submitted on 14 Mar 2024

**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.

THÈSE PRÉSENTÉE POUR OBTENIR LE GRADE  
DE

**DOCTEUR DE  
L'UNIVERSITÉ DE BORDEAUX**

ÉCOLE DOCTORALE ENTREPRISE, ÉCONOMIE ET SOCIÉTÉ

SPÉCIALITÉ *Sciences économiques*

Par Élise THOURON

**Qui peut (encore) habiter à Bordeaux ?**

**Les parcours résidentiels dans la métropole bordelaise et en Gironde.**

Sous la direction de Nathalie GAUSSIER et Renaud LE GOIX

Soutenue le 08/03/2024

**Membres du jury :**

Mme GAUSSIER Nathalie, Maître de conférences, Université de Bordeaux	Directrice de thèse
M. LE GOIX Renaud, Professeur des universités, Université Paris Cité	Directeur de thèse
Mme BOURDEAU-LEPAGE Lise, Professeur des universités, Université Lyon 3	Rapporteuse
M. DESJARDINS Xavier, Professeur des universités, Sorbonne Université	Rapporteur
M. ROUGÉ Lionel, Maître de conférences, Université de Toulouse 2	Examineur
M. TAULELLE François, Professeur des universités, Université de Toulouse 2	Examineur
Mme VALLÉE Julie, Directrice de recherche, CNRS	Examinatrice

**Membres invités :**

M. DU MOULIN DE LABARTHÈTE Simon, Directeur Général de l'agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine  
Mme DE VELLIS Caroline, Directrice d'équipe à l'agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine



## Remerciements

Avant tout, je remercie mes directeurs de thèse, Nathalie Gaussier et Renaud Le Goix, sans lesquels ce travail n'aurait pu être réalisé. Je les remercie pour leur enthousiasme, leur bienveillante exigence et leurs encouragements tout au long de cette thèse. Par ordre de rencontre, je remercie Renaud d'avoir accepté d'encadrer mes travaux depuis le master 2 *Géoprisme*. Je le remercie aussi pour ses nombreux déplacements à Bordeaux et pour ses invitations à la semaine d'écriture annuelle à Menthonnex. Je remercie Nathalie pour son soutien à toutes les étapes de ce travail et pour sa patience dans nos échanges pluridisciplinaires.

J'en profite pour remercier Myriam Houssay-Holzschuch pour l'accueil dans ce lieu magique, Menthonnex. Je remercie également Claude Lacour pour ses encouragements pendant la dernière ligne droite de cette thèse.

Je tiens à remercier Simon du Moulin de Labarthète pour l'intérêt porté à cette thèse et pour sa confiance. Je remercie aussi Françoise Le Lay pour ses conseils avisés.

J'adresse mes remerciements à Sophie Haddak-Bayce pour son accueil dans l'équipe « Usages et qualité de vie » et sa bienveillance.

Je remercie Cécile de Marchi-Rasselet et Caroline de Vellis qui ont tour à tour encadré cette thèse. Cécile, j'espère que nos chemins continueront de se croiser.

J'accorde une place particulière à l'ensemble de l'équipe de l'a-urba, mes compagnons de thèse au quotidien : Emmanuelle, Benjamin, Stella, Guillaume, Anne, Dimitri, Lionel, Leslie, Valentin, Mireille, Olivier, Marcelin, Margaux, Thibaut, Emmanuelle, Aurélien, Christine, Laurent, Hélène, Delphine, François, Clara, Vincent, Marie-Line et tous les autres !

Je remercie également Jean-Marc Offner pour son soutien dans les premiers mois de cette thèse.

Bien évidemment, je remercie les habitants qui ont accepté de participer à l'enquête et aux entretiens semi-directifs. Sans eux, cette thèse n'aurait pas été possible.

Un grand merci à mes amies de BSE, Coralie et Yaodia, pour les cafés au labo, les apéros/discussions de thèse ou encore les restos à côté de la fac. Je vous souhaite le meilleur pour la suite.

Merci à mes amis de tous les horizons pour leur présence au fil des mois et des années. Merci à mes chères amies : Anastasia, Claire, Flora Léa et Juliette. Merci à mes copains de toujours de « nos idées les plus belles » : Brice, Adrien, Pierre, Gaëtan et encore Juliette. Merci à mes amies du « journal » : Mary-Lou, Louise, Chloé et encore Juliette.

Je remercie ma mère, Guy et mon père pour leurs encouragements, leur écoute et leur soutien inconditionnel.

Je remercie ma sœur adorée, Claudie, pour sa gentillesse, son calme et surtout de me supporter au quotidien.

Enfin, merci du fond du cœur à Florian d'avoir accepté de prendre avec moi la vague de la thèse. À toutes les vagues à venir.



# Sommaire

Introduction générale.....	2
De la crise structurelle de l' <i>abordabilité</i> au blocage des parcours résidentiels.....	5
Une démarche de recherche-action pour capter les parcours résidentiels dans la métropole bordelaise et en Gironde.....	6
L'offre résidentielle dans la métropole bordelaise et en Gironde : un indicateur de la fluidité des parcours résidentiels ? .....	7
Objectif et questions de recherche.....	12
Plan de la thèse.....	14
Une méthodologie pour intégrer les dimensions spatiale et temporelle des parcours résidentiels....	15
Chapitre I. Analyser les mobilités, stratégies et parcours résidentiels dans la métropole bordelaise et en Gironde.....	17
1 Des mobilités résidentielles aux stratégies résidentielles.....	18
2 Des stratégies résidentielles aux parcours résidentiels.....	22
3 Les dimensions structurantes des parcours résidentiels .....	26
4 Pour une approche holistique des parcours résidentiels .....	28
5 Une recherche appliquée à la métropole bordelaise et la Gironde .....	34
Chapitre II. Du travail d'équipe au travail de thèse.....	43
1 Positionnement scientifique : de la chargée d'études à la doctorante Cifre .....	44
2 Une combinaison de méthodes pour capter les stratégies et parcours résidentiels.....	51
3 Des bases de données complémentaires.....	63
Chapitre III. Des territoires de l'habitat influençant les mobilités et parcours résidentiels .....	81
1 Treize territoires de l'habitat en Gironde pour répondre à la demande résidentielle.....	82
2 Des territoires de l'habitat de début de parcours résidentiels aux territoires fermés.....	98
3 Des mobilités résidentielles entre parcs de logement économiquement sélectives.....	104
Chapitre IV. En Gironde : des motifs classiques toujours d'actualité aux nouveaux facteurs de déménagement.....	111
1 Les motifs de déménagement dans la littérature .....	112
2 Une diversité de motifs de déménagement en Gironde.....	116
3 La crise sanitaire : un nouveau motif de déménagement ?.....	132
Chapitre V. Une recherche de logement nécessitant des concessions pour déménager.....	147
1 « Recherche appartement ou maison » : une recherche plutôt difficile.....	148
2 Une diversité de profils qui font beaucoup de concessions.....	164
3 Entre choix et stratégies résidentiels : une diversité de concessions pour parvenir à déménager	169
Chapitre VI. Habiter (encore) à Bordeaux : comprendre les parcours résidentiels à l'échelle de la Gironde.....	177
1 Des idéaux-types comme socle d'analyse des parcours résidentiels.....	180

2 Les parcours résidentiels qui interrogent la notion de centre en Gironde .....	194
Conclusion Générale .....	229
Une typologie des parcours résidentiels en Gironde qui questionne le parcours type articulé sur le cycle de vie.....	231
Au-delà de l’accession à la propriété, une demande multiple en Gironde .....	232
Un parcours qui continue : des perspectives de recherche aux perspectives avec l’a-urba.....	234
Des politiques publiques territorialisées pour fluidifier les parcours résidentiels .....	235
Références bibliographiques .....	237
Annexes.....	247
Table des figures.....	259
Table des tableaux .....	262
Table des encadrés.....	263









Cet autocollant qui fleurit sur les poteaux bordelais accuse les Parisiens d'arriver en masse grâce à la nouvelle ligne à grande vitesse et d'entraîner une flambée des prix de l'immobilier (Crédits : La Tribune / Mikael Lozano)

Figure 1 Autocollant « Parisien, rentre chez toi »

*Source* : <https://objectifaquitaine.latribune.fr/business/immobilier/2017-10-25/immobilier-bordeaux-affiche-complet-755658.html>

# Introduction générale

En 2017, des autocollants et des affiches apparaissent dans Bordeaux en réaction au lancement de la ligne l'Océane reliant Paris à Bordeaux en 2 heures et quelques minutes (Figure 1). Cette réaction s'est progressivement imposée autour d'un récit attribuant la hausse des prix à l'arrivée massive de Parisiens en raison de cette nouvelle ligne à grande vitesse, y compris parmi les acteurs de l'immobilier. Dans l'article de La Tribune (2017), un notaire explique que « *Bordeaux n'est plus aux Bordelais* ». Cet événement des autocollants, « *anecdotique* », comme le qualifie le Front de Libération Bordeluche, est révélateur du niveau de crispation autour des questions de logement dans la métropole bordelaise depuis quelques années. En effet, le contexte immobilier est tendu et conditionne les possibilités d'entrer dans les marchés du logement, locatif comme à la propriété, de s'y maintenir, de déménager.

Dans ce contexte, une partie de plus en plus importante de la population se trouve évincée de Bordeaux et de sa métropole ou craint de l'être à cause de la hausse des prix. Les politiques publiques font aussi le constat d'une difficulté accrue pour se loger qui tend à toucher toutes les catégories sociales. Par exemple, Stéphane Pfeiffer, élu bordelais, explique que « *ce qu'on sous-estimait peut-être c'est la difficulté, même pour les cadres, à se loger* » (Le Monde, 2021)<sup>1</sup>. L'attention des politiques se porte plus spécifiquement sur des moments clés du parcours de vie des ménages, entendus comme l'ensemble des occupants d'un même logement<sup>2</sup>, au cours desquels ils ont besoin d'adapter leur logement : « *Vous êtes un couple, vous avez 35 ans, deux enfants... Pour acheter un appartement ou une maison avec jardin à Bordeaux, il faut vraiment beaucoup de moyens* », poursuit Stéphane Pfeiffer.

Pour répondre à cet enjeu et montrer la diversité des besoins en logement, les politiques publiques de l'habitat à l'échelle locale s'appuient sur la notion de parcours résidentiel (Figure 2). Les parcours résidentiels sont entendus comme la succession des déménagements d'un individu/ ménage tout au long de son parcours de vie. Lorsque les individus/ ménages ont la possibilité de déménager et d'adapter leurs conditions de logement à l'évolution de leur situation familiale, sociale, économique ou bien même à la satisfaction de leurs aspirations, les parcours résidentiels sont fluides (Driant, 2021). À l'inverse, lorsque les individus/ ménages

---

<sup>1</sup> [https://www.lemonde.fr/economie/article/2021/09/26/a-bordeaux-meme-les-cadres-ont-du-mal-a-se-loger\\_6096037\\_3234.html](https://www.lemonde.fr/economie/article/2021/09/26/a-bordeaux-meme-les-cadres-ont-du-mal-a-se-loger_6096037_3234.html)

<sup>2</sup> Définition statistique de l'Insee, <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1879>

n'ont pas la possibilité de déménager en fonction du cycle de vie, d'une évolution professionnelle ou de leurs aspirations résidentielles, les parcours résidentiels sont entravés ou, au pire des cas, bloqués.

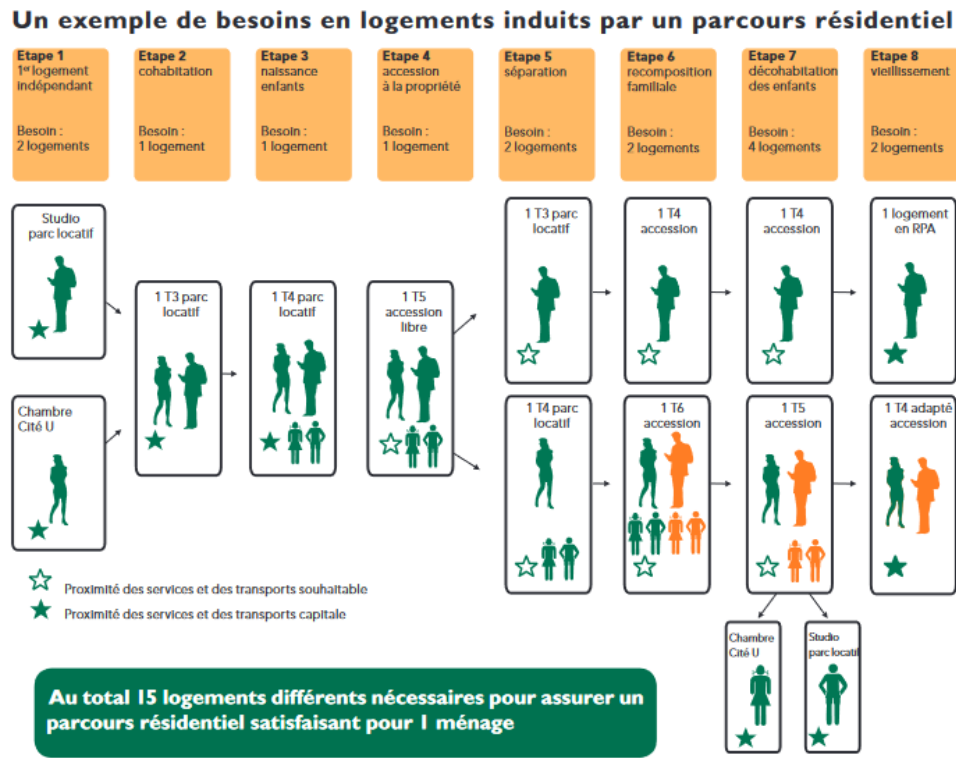


Figure 2 Extrait du Plan Local de l'Habitat de Bordeaux, PLH 2007

Selon le Plan Local de l'Habitat de Bordeaux de 2007, un parcours résidentiel est marqué par différentes étapes de la vie d'un individu : la décohabitation, la cohabitation en couple, la naissance d'un enfant, l'accession à la propriété, la séparation, la recomposition familiale, la décohabitation des enfants et, enfin, le vieillissement. À chacune de ces étapes de la vie, un individu/ ménage change de logement pour répondre à leurs besoins. Par exemple, au moment de la mise en couple, l'individu qui était dans un studio dans le parc locatif privé emménage avec sa compagne dans un T3 (3 pièces) dans le parc locatif privé. Au moment de la naissance du premier enfant, ce couple déménage dans un T4 (4 pièces) dans le parc locatif privé. Puis, le couple accède à la propriété en agrandissant le logement, car les enfants grandissent. Lors de la séparation, chacun des membres du couple a besoin d'un logement qui peut accueillir les enfants. Un des membres du couple peut se remettre en couple et recomposer une famille. Ce nouveau ménage recomposé a alors besoin d'un plus grand logement, un T6 (6 pièces) pour loger les enfants de chacun des conjoints. Devenus adultes, les enfants ont à leur tour besoin

d'un logement étudiant. Enfin, le ménage qui vieillit a besoin d'un logement adapté au grand âge. Face à la multiplicité des parcours résidentiels, ce serait près de quinze logements qui seraient nécessaires pour répondre à la demande d'un ménage. Ce schéma rappelle en économie les travaux développés plus tôt sur l'hypothèse du cycle de vie (Ando et Modigliani, 1963; Modigliani, 1986, pour une synthèse) à partir du raisonnement d'Harrod (1948) pour expliquer l'évolution de l'épargne, à consommation constante, selon l'âge de l'individu. En période d'activité, les individus accumuleraient de l'épargne, se constitueraient un patrimoine pour pouvoir ensuite à la retraite maintenir leur niveau de consommation en utilisant cette épargne. Les questions liées au logement ne sont pas étrangères à cette hypothèse du cycle de vie si l'on suppose que de nombreux individus cherchent à devenir propriétaires de leur résidence principale pour ne plus avoir à rembourser d'emprunt une fois à la retraite. L'hypothèse du cycle de vie a été critiquée notamment en ce qui concerne l'absence de legs intergénérationnels, puisque l'individu égoïste lisserait sa consommation sur les différentes phases de la consommation et ne laisserait pas d'héritage, ou encore son inadéquation aux faits (Modigliani, 1986). Cette hypothèse du cycle de vie reste encore plébiscitée pour sa simplicité (Merton, 1987) et mobilisée aujourd'hui pour comprendre l'impact des changements démographiques sur le marché immobilier résidentiel (Simon et Essafi, 2017) avec notamment le phénomène de *melt-up* et la hausse rapide et soutenue du prix des actifs issue d'une population active nombreuse.

Néanmoins, ce schéma proposé en figure 2, que rien ne fonde statistiquement, est peu nourri par la connaissance de la réalité des parcours résidentiels des individus/ ménages (a'urba, 2022)<sup>3</sup>. Pour dépasser ces écueils, les politiques publiques de l'habitat ont plus récemment aussi développé une entrée par publics, en essayant d'appréhender les besoins en logement des jeunes, des familles ou encore des ménages précaires sans toutefois réussir à adopter une approche transversale, qui dépasse la démarche des silos par publics, et territorialisée, qui tient compte des spécificités des territoires au-delà de l'approche centre-périphérie.

Ainsi, partant du constat de la difficulté à se loger dans la métropole bordelaise, l'objectif de la thèse est de proposer un cadre méthodologique qui permet l'analyse empirique des parcours résidentiels, de leur fluidité et de leurs points de blocage de façon territorialisée dans la métropole bordelaise et en Gironde.

---

<sup>3</sup> <https://www.aurba.org/productions/les-parcours-residentiels-en-gironde-et-dans-la-metropole-bordelaise/>, Chef de projet : Camille Garcelon / Sous la direction de : Cécile Rasselet / Équipe projet : Élise Thouron, Caroline De Vellis / Conception graphique : Olivier Chapu

## De la crise structurelle de l'abordabilité au blocage des parcours résidentiels

Depuis une vingtaine d'années, la France connaît une crise structurelle de l'abordabilité du logement, entendu comme le rapport entre les prix au m<sup>2</sup> des logements et les revenus mensuels des ménages. Les prix de l'immobilier augmentent de façon inédite provoquant un décrochage du rapport entre les prix immobiliers et les revenus (Figure 3). Avant 1998, l'indice du prix des logements rapporté aux revenus se situe entre 0,9 et 1,1 (dans le « tunnel »). Entre 1998 et 2008, l'indice du prix des logements rapporté aux revenus augmente de façon continue pour atteindre 1,8. Depuis 15 ans, il se stabilise entre 1,6 et 1,8.

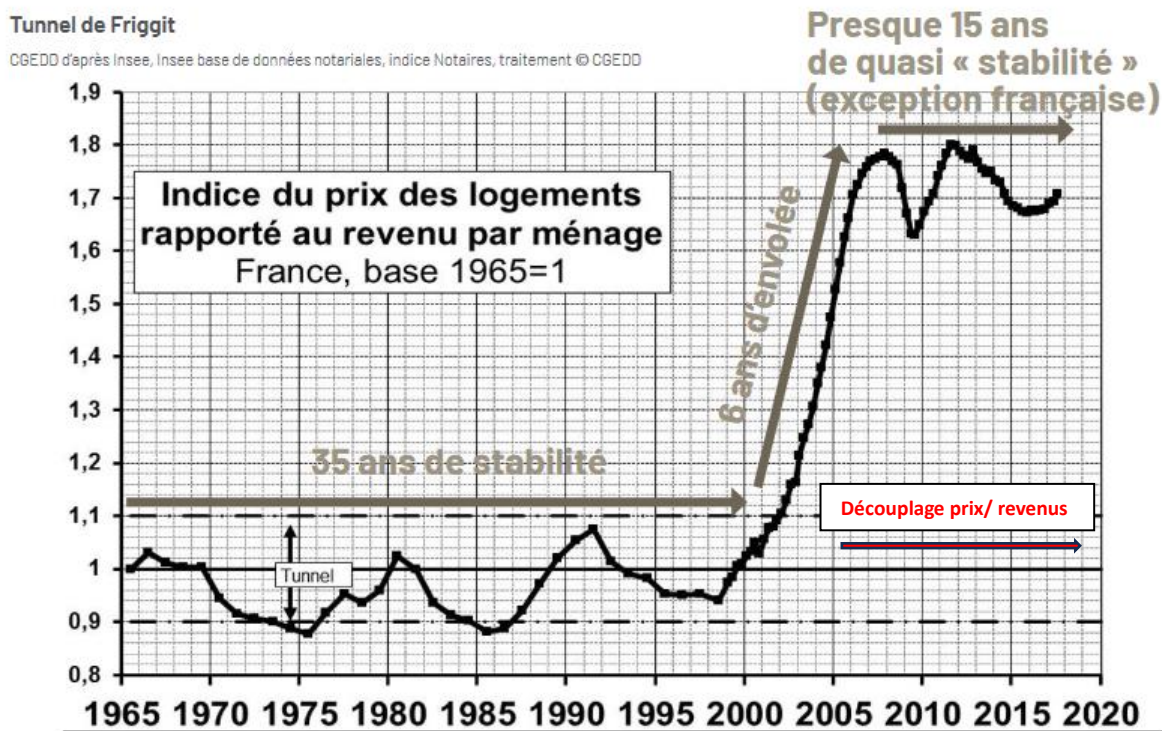


Figure 3 Le rapport prix/ revenus : évolution de l'abordabilité du logement

Source : <https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/prix-immobilier-evolution-a-long-terme-a1048.html>, Traitement : a'urba.

Le pouvoir d'achat immobilier des jeunes, des couples avec enfants et des familles monoparentales s'est particulièrement dégradé. Les primo-accédants sont sans doute ceux qui font face aux difficultés les plus fortes pour accéder à la propriété puisqu'ils ne bénéficient pas de la revente d'un autre bien immobilier (Cusin, 2013). Dans ce contexte, la chaîne du logement tend à se bloquer, entraînant un blocage des parcours résidentiels (Driant, 2021). Les ménages qui ne peuvent plus accéder à la propriété en raison de l'inabordabilité des logements restent

locataires et ne permettent pas à d'autres ménages de louer ces logements au moment où ils accèdent à la propriété<sup>4</sup>.

Pour répondre à ces difficultés, les politiques publiques ont soutenu l'offre de biens résidentiels à l'achat, avec le Prêt à Taux Zéro (PTZ), comme à la location, avec les dispositifs d'incitation à l'investissement locatif tels que le Pinel ou le Robien (Vergriete, 2013). Cette offre n'a pour autant pas ou peu été pensée en lien avec les parcours résidentiels des individus/ ménages, créant ainsi un hiatus entre l'offre et la demande réelle des individus/ ménages (Driant, 2016). Le développement du dispositif Robien en zones détendues illustre ce propos. En Gironde, par exemple, dans la commune de Pineuilh, les propriétaires qui avaient investi, souvent sans même visiter le bien, ont eu beaucoup de difficultés pour trouver des locataires (a'urba, 2019)<sup>5</sup>. Le journal Sud Ouest (2018)<sup>6</sup> cite un opérateur immobilier girondin pour décrire cette situation. « *Un investisseur est venu visiter son appartement dans le Blayais [en Gironde]. Il a cherché en vain les usines dont le vendeur lui avait parlé. Il a compris pourquoi il ne parvenait pas à louer !* ».

Ces exemples soulignent que les politiques de soutien à l'offre de logement ont parfois été mal appréhendées. Dans ce contexte, elles n'ont pas permis de proposer des réponses adaptées aux « *sérieux freins aux parcours résidentiels, principalement en région parisienne, et dans les villes à fortes attractivités résidentielle et économique* » (Cusin, 2013). La solution n'est peut-être pas du côté de l'offre. Derrière la question de l'offre et des prix immobiliers, l'enjeu majeur réside dans la connaissance et la compréhension de la fluidité des parcours résidentiels.

## **Une démarche de recherche-action pour capter les parcours résidentiels dans la métropole bordelaise et en Gironde**

Pour analyser les parcours résidentiels, leur fluidité et leurs points de blocage, mon positionnement est tourné vers la recherche-action. Cette démarche est entendue comme la production de connaissances nouvelles, pour répondre à des enjeux identifiés par les acteurs et renforcer leurs capacités (Sellamna, 2010). Plus directement, il s'agit de répondre à des questions formulées par l'agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine (a'urba) et ses partenaires

---

<sup>4</sup> <https://www.radiofrance.fr/franceculture/podcasts/geographie-a-la-carte/geographie-de-la-crise-du-logement-5317471>

<sup>5</sup> <https://www.aurba.org/productions/les-logements-defiscalises-recents-en-gironde/>, Equipe projet : Camille Garcelon, Stella Manning, Caroline De Vellis, Alice Prada, Élise Thouron, Lionel Bretin

<sup>6</sup> <https://www.sudouest.fr/economie/immobilier/immobilier-quand-la-defiscalisation-est-tout-sauf-une-bonne-affaire-3043655.php>

sur les parcours résidentiels dans la métropole bordelaise, tout en gardant une forme de distanciation par rapport à ces interrogations. Dans un « *cap pragmatique* », l'idée est de produire la thèse en trois ans à partir du foisonnement croisé des exigences académiques et des contraintes professionnelles (Foli et Dulaurans, 2013).

L'ancrage à l'a-urba s'inscrit dans un contexte institutionnel précis : le contrat en thèse Cifre (Convention industrielle de formation par la recherche) de l'ANRT (Agence Nationale Recherche Technologie). Ce dispositif permet à de jeunes chercheurs de toute discipline de réaliser une thèse dans une organisation en lien avec un ou deux laboratoire(s) de recherche (dans mon cas, le laboratoire Bordeaux Sciences Économiques de l'Université de Bordeaux et le laboratoire Géographie-cités de l'Université Paris Cité) et une direction de thèse par des chercheurs expérimentés<sup>7</sup>. Ce positionnement offre donc la possibilité d'un réel partenariat de recherche. Ce processus permet de préserver la « *scientificité* » de la recherche (Audoux et Gillet, 2011; Foli et Dulaurans, 2013). Dans ce contexte, un cadre éthique a été négocié et accepté par l'ensemble des partenaires (Sellamna, 2010).

Ce positionnement « hybride » marqué par un double ancrage – à l'agence et dans deux laboratoires de recherche – a permis de bénéficier à la fois des données et savoir-faire disponibles à l'agence et des travaux et projets de recherche des laboratoires.

### **L'offre résidentielle dans la métropole bordelaise et en Gironde : un indicateur de la fluidité des parcours résidentiels ?**

La compréhension des parcours résidentiels, de leur fluidité et leurs points de blocage nécessite une connaissance fine des marchés immobiliers résidentiels de la métropole bordelaise et en Gironde. Les travaux de l'a-urba proposent des clés de lecture de l'offre immobilière sur les marchés.

Si la demande potentielle de logement en France et dans les grandes métropoles se concentre principalement sur l'accession à la propriété (Cusin, 2013), l'offre de logement est composée d'autres parcs de logement, jouant un rôle important à différentes étapes du parcours résidentiel et du cycle de vie. Par exemple, en cas d'une séparation, le parc locatif privé offre aussi la possibilité d'un relogement rapide, pour au moins une des personnes du couple (Crepin, 2017).

---

<sup>7</sup> L'organisation reçoit une subvention annuelle forfaitaire et verse un salaire au doctorant. Le ministère de la Recherche et l'Association nationale de la recherche et de la technologie (ANRT) gèrent les conventions.



Dans la métropole bordelaise et en Gironde, plusieurs rapports de l'a-urba constituent des références exhaustives sur l'offre de logement et permettent de caractériser le parc locatif privé, le parc locatif social et le parc de propriétaires au regard de la fluidité des parcours résidentiels. Le parc locatif privé ne semble pas satisfaire aux besoins de fluidité des parcours, car il est également caractérisé par une hausse des prix et des loyers élevés, notamment dans l'agglomération de Bordeaux. Néanmoins, il présente l'avantage d'accueillir une diversité de profils de ménages et de bénéficier d'un taux de rotation de l'occupation des logements (ou *turn over*) important (a'urba, 2022)<sup>8</sup>. Le parc locatif social se distingue quant à lui par des conditions d'accession spécifiques en Gironde (a'urba, 2011)<sup>9</sup>. Même s'il permet de loger des ménages précaires, les délais d'attente associés aux conditions d'accession spécifiques en Gironde contraignent les parcours résidentiels de ces ménages. Enfin, le parc de propriétaires est marqué par une hausse des prix depuis une dizaine d'années, réduisant l'abordabilité des logements pour les ménages souhaitant acheter dans la métropole bordelaise et en Gironde. Cette hausse des prix renforce donc la sélectivité sociale des acquéreurs. Certains territoires de la métropole ont des prix à l'achat très élevés, avec un prix médian des maisons de 320 000 euros. D'autres territoires ont des logements un peu plus abordables, avec un prix médian des maisons de 210 000 euros (a'urba, 2023)<sup>10</sup>.

En 2021, l'a-urba a analysé **le parc locatif privé** de la métropole bordelaise à partir des données du recensement 2017, dans l'étude « *Les logements privés en location dans Bordeaux Métropole* »<sup>11</sup>. Le logement privé en location appartient à des personnes physiques ou à des organismes du secteur privé. Ils le mettent à disposition en contrepartie d'un loyer. Dans la métropole bordelaise, en 2017, le parc locatif privé représente 37 % des résidences principales, soit 124 400 logements diversement répartis. Entre 2007 et 2017, 14 900 logements supplémentaires sont dénombrés dans le parc locatif privé (soit une hausse de 13,6 %). Cette augmentation varie selon les territoires. Elle est de 1,7 % dans la commune de Bordeaux et de 31 % dans le reste de la métropole. Ce gain est principalement attribuable à des logements neufs : 27 400 logements en locatif privé ont été construits depuis 2006.

---

<sup>8</sup> <https://www.aurba.org/productions/les-loyers-de-lagglomeration-bordelaise-en-2022/>

<sup>9</sup> <https://www.aurba.org/productions/la-demande-en-logement-social-en-gironde/>

<sup>10</sup> <https://www.aurba.org/productions/prix-de-limmobilier-residentiel-en-gironde-et-dans-bordeaux-metropole-2/>, Equipe projet : Camille Garcelon, Leslie Acensio, Élise Thouron, Benjamin Vouilloux

<sup>11</sup> [https://www.aurba.org/wp-content/uploads/2021/05/ObsHab\\_locatif-prive\\_mai2021.pdf](https://www.aurba.org/wp-content/uploads/2021/05/ObsHab_locatif-prive_mai2021.pdf),

Équipe projet : Lionel Bretin, Élise Thouron

La hausse des prix des loyers dans le parc locatif privé de l'agglomération bordelaise semble entraver les parcours résidentiels d'une partie des ménages. En 2022, le loyer médian est de 11,8 euros/ m<sup>2</sup> (a'urba, 2022)<sup>12</sup>. Le parc locatif privé permet néanmoins d'accueillir une diversité de profils de ménages, que ce soit en termes de composition, d'âge ou de profession de la personne de référence. Il s'agit du parc de logement où le taux de rotation de l'occupation des logements est le plus important, suggérant un rôle central dans la fluidité des parcours résidentiels des ménages. En 2017, 28 % des ménages du parc locatif privé avaient déménagé durant l'année précédente (contre 11 % dans le parc social et 7 % chez les propriétaires occupants). Un tiers des ménages du locatif privé en 2017, soit 40 700 logements, y sont installés depuis moins de deux ans. Près des trois quarts des ménages du parc locatif privé sont installés dans leur logement depuis moins de cinq ans, et leur nombre a augmenté de 20 % en 10 ans.

Pour le **parc locatif social**, l'agence a analysé les modes d'attribution des logements sociaux dans le département, dans l'étude « *la demande en logement social en Gironde* » (2011)<sup>13</sup>. L'offre de logement dans le parc locatif social est régie par le dispositif de numéro unique. Depuis 2009, ce dispositif est basé sur l'attribution d'un numéro départemental d'enregistrement délivré à toute personne souhaitant obtenir un logement social. Il est unique, car il est le même pour toutes les demandes formulées par une personne que ces demandes soient successives ou simultanées auprès des bailleurs. Derrière la question des modes d'attribution, l'enjeu est la fluidité des parcours résidentiels de ceux qui ont besoin de rejoindre le parc locatif social. En effet, comme le souligne l'étude « *l'agglomération et le département font face à un déficit de logements sociaux. Les acteurs de la demande sont alors amenés à faire des choix, redéfinir des priorités. Entre demande et gestion, les objectifs sont parfois incompatibles* » (p.4). Dans les faits, en raison de leur participation financière pour le développement de l'offre de logement social, l'État, les collectivités territoriales et les collecteurs d'Action logement sont réservataires d'un certain nombre de logements. À ce titre, ils bénéficient d'un droit de propositions de candidats lors des commissions d'attribution. Le contingent prioritaire préfectoral est constitué de 30 % de logements produits avec l'aide financière de l'État. 25 % sont destinés aux publics prioritaires et 5 % aux fonctionnaires de l'État. Le département dispose d'un parc réservé aux personnes défavorisées définies selon des critères précis dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes

---

<sup>12</sup> <https://www.aurba.org/productions/les-loyers-de-lagglomeration-bordelaise-en-2022/>

<sup>13</sup> <https://www.aurba.org/productions/la-demande-en-logement-social-en-gironde/>

Défavorisées (ménages menacés d'expulsion, dépourvus de logement, suroccupation, logements insalubres, situation de handicap, rupture familiale et conjugale, ...) et a en charge la réservation et la pré attribution des logements. Enfin, le contingent d'Action logement (qui correspond à la participation des entreprises à l'effort de construction) permet à Alliance Territoires d'obtenir des réservations de logement et dispose ainsi d'une offre locative réservée aux salariés.

Pour le **parc de propriétaires**, l'a-urba décrit l'offre de logement à partir de la base de données DV3F, dans l'étude sur les « *prix de l'immobilier résidentiel en Gironde et dans Bordeaux Métropole* » (2023)<sup>14</sup>. Cette base permet une description exhaustive de l'offre (Casanova *et al.*, 2017). L'a-urba s'est intéressée en 2023 aux prix de l'immobilier des maisons et des appartements par commune.

Dans la métropole bordelaise, pour les maisons et les appartements, l'a-urba distingue les communes les plus abordables, entendues comme les communes avec les prix les plus bas, des communes intermédiaires et des communes moins abordables, marquées par les prix les plus élevés. Les communes les plus abordables sont Ambarès-et-Lagrave, Ambès, Bassens, Carbon-Blanc, Floirac, Saint-Louis-de-Montferrand, Saint-Vincent-de-Paul et Lormont (Figure 4). Le prix médian des maisons dans ces communes est de 210 000 euros pour 88 m<sup>2</sup>. Cela représente une augmentation de 71 000 euros entre 2012 et 2020. Ce marché est plutôt restreint, car les ventes réalisées dans ces communes ne représentent que 13 % des ventes totales de maisons dans Bordeaux Métropole. Pour les appartements, le prix médian des appartements de ces communes est de 124 000 euros pour 63 m<sup>2</sup>, ce qui représente une augmentation de 40 000 euros entre 2012 et 2020. 3 038 appartements ont été vendus en 9 ans soit 6 % des ventes d'appartements de la métropole bordelaise.

Les communes intermédiaires sont Artigues-près-Bordeaux, Bègles, Blanquefort, Eysines, Le Haillan, Parempuyre, Saint-Médard-en-Jalles, Le Taillan-Médoc, Villenave-d'Ornon et Martignac-sur-Jalles. Le prix médian des maisons de ces communes est de 276 000 euros pour 94 m<sup>2</sup>, cela représente une augmentation de 103 000 euros entre 2012 et 2020. 12 000 maisons ont été vendues sur la période, soit 28 % des ventes de maisons dans Bordeaux Métropole. Pour les appartements, le prix médian est de 146 000 euros pour 57 m<sup>2</sup>, soit une augmentation de 50 000 euros entre 2012 et 2020. 4 700 appartements ont été vendus entre 2012 et 2020, soit 9% des ventes d'appartements de Bordeaux Métropole.

---

<sup>14</sup> <https://www.aurba.org/productions/prix-de-limmobilier-residentiel-en-gironde-et-dans-bordeaux-metropole-2/>, Equipe projet : Camille Garcelon, Leslie Acensio, Élise Thouron, Benjamin Vouilloux

Les communes les moins abordables sont Bouliac, Bruges, Gradignan, Le Bouscat, Mérignac, Pessac, Saint-Aubin-de-Médoc et Talence. Le prix médian des maisons de ces communes de 320 000 euros pour 95 m<sup>2</sup>. Entre 2012 et 2020, ce prix médian a augmenté de 131 000 euros. 14 000 maisons ont été vendues en 9 ans, soit 35 % des ventes de maison de Bordeaux Métropole. Le prix médian des appartements de ces communes est de 141 000 euros pour 60 m<sup>2</sup>. Entre 2012 et 2020, il a augmenté de 52 000 euros. 15 900 appartements ont été vendus sur la période. Cela représente 31 % des ventes d'appartements de Bordeaux Métropole.

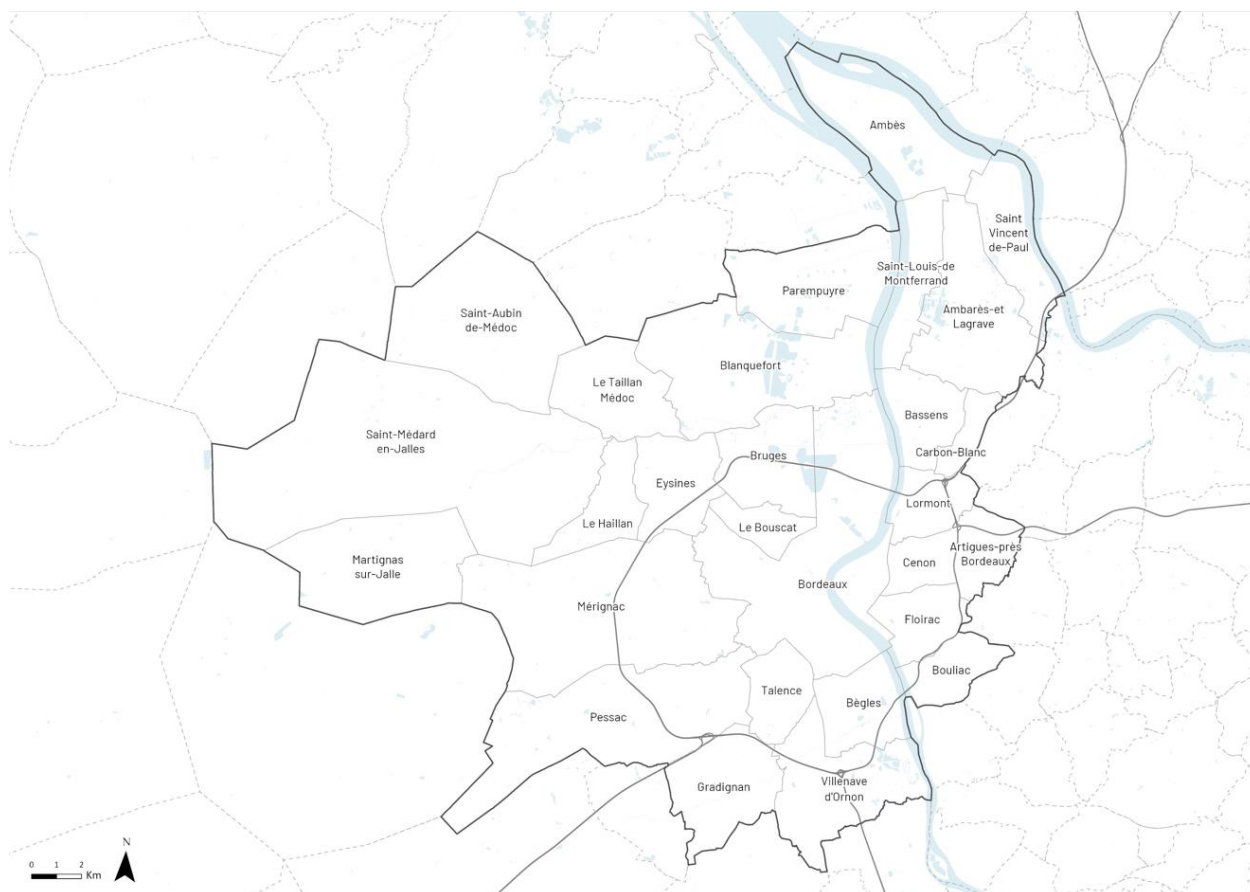


Figure 4 Carte de Bordeaux Métropole

*Source* : a'urba

Enfin, dans la commune de Bordeaux, le prix médian des maisons a augmenté de 163 000 euros entre 2012 et 2020 et est 366 000 euros pour 106 m<sup>2</sup>. 10 300 maisons ont été vendues sur la période, ce qui représente 24 % des ventes de maisons dans Bordeaux Métropole. Le prix médian des appartements a quant à lui augmenté de 82 000 euros entre 2012 et 2020. 28 600 appartements ont été vendus ce qui représente 54 % des ventes d'appartements de la métropole. Ces données questionnent les parcours résidentiels des ménages qui accèdent à la propriété dans les différentes communes de la métropole bordelaise. Les prix traduisent l'abordabilité des

biens sur les territoires, mais, au fond, ne nous informent pas sur la fluidité des parcours résidentiels. Dans cette thèse, il s'agit de comprendre les parcours résidentiels et leur fluidité dans toutes leurs dimensions et de façon territorialisée en interrogeant les approches traditionnelles sur les facteurs de localisation des ménages notamment à travers le prix de l'immobilier résidentiel, l'accessibilité aux emplois, aux aménités (Aissaoui, 2016; pour une synthèse; Bouzouina, Aissaoui et Baraklianos, 2017) et aux densités (Girard, 2016). Par exemple, les ménages avec de hauts revenus valoriseraient la centralité, alors que les ménages avec des revenus moins importants, parce qu'ils sont contraints de s'éloigner, valoriseraient des aménités périphériques tels que les espaces naturels (Baumont et Legros, 2013). Les choix de localisation, ne permettant de capter qu'un moment du parcours résidentiel, ne nous donnent pas directement de clé de lecture sur la fluidité et les points de blocage de ces parcours. Cette thèse propose de replacer les choix de localisation dans l'ensemble du parcours de vie de l'individu.

## **Objectif et questions de recherche**

L'objectif central de la thèse est d'analyser **les parcours résidentiels, leur fluidité et leurs points de blocage dans la métropole bordelaise et en Gironde**. Pour ce faire, ce travail débute par la caractérisation des flux et des motifs de déménagements pour, d'une part, analyser les choix et les stratégies résidentielles, et d'autre part, les parcours résidentiels qui en découlent. **La première étape** consiste à **caractériser les flux de mobilités résidentielles** dans le pôle de l'aire d'attraction de Bordeaux. Jusqu'à présent, les travaux sur les mobilités résidentielles concernant la Gironde et plus spécifiquement la métropole bordelaise ont étudié des stocks de population à deux dates (à partir des millésimes des données du recensement de la population). Afin d'intégrer la transition temporelle - avant et après le déménagement - dans l'analyse, la base de données Fidéli (Fichiers démographiques sur les logements et les individus), en partenariat avec l'Insee Nouvelle-Aquitaine, a été mobilisée (Insee, 2022)<sup>15</sup>. Ces données croisant les individus/ ménages, les logements et les revenus localisés permettent de caractériser les lieux de départ et de destination des mobilités résidentielles, et de préciser les parcs de logement d'origine et de destination.

Une **deuxième étape** consiste à **saisir les motifs de déménagement associés à ces mobilités résidentielles**. Quels sont les motifs de déménagement dans la métropole bordelaise et en

---

<sup>15</sup> <https://www.insee.fr/fr/statistiques/6041795>

Gironde ? Dans quelle mesure les motifs de déménagements traditionnellement observés dans la littérature sont-ils pertinents ? Dans quelle mesure la crise sanitaire constitue-t-elle un nouveau moteur des déménagements ?

Les parcours sont faits de choix et stratégies. Un **troisième moment** vise à **caractériser les choix et stratégies résidentiels** et à comprendre **dans quelle mesure la demande exprimée initialement**, au moment de la recherche du logement, **correspond à une demande effective** (le logement qui a été finalement trouvé pour se loger). Lors de la recherche du logement, la demande s'affine, se précise et rencontre la réalité de l'offre de logements disponibles conduisant dans de nombreux cas à faire des concessions. Dans les situations les moins contraintes, l'écart entre le souhaitable et le possible est faible, et permet d'opérer des choix résidentiels. Dans les situations les plus contraintes, l'écart entre le souhaitable et le possible est fort et nécessite de mettre en place des stratégies résidentielles pour parvenir à se loger. Dans quelle mesure la recherche d'un logement est-elle difficile dans la métropole bordelaise et en Gironde ? Quels sont les profils d'individus qui rencontrent des difficultés ? Quels sont les compromis réalisés pour parvenir à se loger ? Quels sont les profils des individus qui font des compromis ? Quels sont les choix et stratégies résidentiels ?

Enfin, **une quatrième étape** permet de **synthétiser l'ensemble des éléments et d'identifier les parcours résidentiels, leur fluidité et leurs points de blocage**. Il s'agit de proposer une typologie des parcours résidentiels dans la métropole bordelaise et en Gironde, en la mettant en perspective avec des idéaux-types issus de l'analyse qualitative et d'autres typologies existantes notamment sur d'autres territoires. Quels sont les différents parcours résidentiels dans la métropole bordelaise et en Gironde ? Quelles sont leurs spécificités ?

Cet objectif principal décliné en sous-objectifs conduit à la formulation de **quatre hypothèses centrales** :

- Les mobilités résidentielles permettent d'intégrer la dimension spatiale des parcours résidentiels en analysant les territoires et les parcs de logement d'origine et de destination (**H1**).
- Ces déménagements sont motivés par des facteurs traditionnellement identifiés dans la littérature et associés à des logiques familiales, professionnelles ou encore d'accession à la propriété. Néanmoins, les flux résidentiels des espaces centraux vers les espaces périurbains posent la question de l'émergence de nouveaux facteurs des mobilités résidentielles en lien avec la crise sanitaire (**H2**).

- Pour autant, quel que soit le motif de déménagement, les déménagements ne permettent pas toujours de satisfaire les aspirations résidentielles. Une majeure partie des déménagements sont le fruit de stratégies résidentielles pour parvenir à se loger (**H3**).
- Afin de mieux comprendre ces choix et stratégies résidentiels, il convient de les replacer dans le temps long du parcours de vie et résidentiel de l'individu/ ménage. Pour comprendre les parcours résidentiels, il convient donc d'intégrer à la fois la dimension spatiale et la dimension temporelle des parcours résidentiels. Cette analyse spatio-temporelle permet de mettre en évidence une diversité de parcours résidentiels dans la métropole bordelaise et en Gironde (**H4**).

## Plan de la thèse

L'appareillage théorique, conceptuel et méthodologique se situe dans les deux premiers chapitres. Dans le **chapitre 1**, le positionnement théorique dans les études sur les parcours et trajectoires résidentiels est présenté. En lien avec un positionnement de recherche-action, le choix d'utiliser préférentiellement la notion de parcours résidentiels, permettant de faire lien avec les politiques publiques de l'habitat, plutôt que celle de trajectoires résidentielles, est expliqué. L'approche s'inspire de travaux défendant une approche « *holistique* » (Borg, Kawalerowicz et Andersson, 2022), consistant à analyser les parcours résidentiels à la fois dans leur dimension spatiale et dans leur dimension temporelle. Le **chapitre 2** expose le croisement des méthodes quantitatives et qualitatives mobilisées dans la thèse pour saisir les mobilités, stratégies et parcours résidentiels. Les besoins de la thèse Cifre en agence d'urbanisme ont permis un niveau de diversité dans les orientations méthodologiques, au risque d'un certain foisonnement.

Dans le **chapitre 3**, les flux résidentiels dans le pôle de l'aire d'attraction de Bordeaux sont présentés, à partir de la base de données Fidéli.

Les deux chapitres suivants placent la compréhension de ces mobilités résidentielles au centre de l'analyse. Le **chapitre 4** analyse les moteurs des déménagements dans la métropole bordelaise et en Gironde. Les motifs traditionnellement identifiés dans la littérature sont explorés. L'émergence de nouveaux facteurs de déménagements est également testée. Le **chapitre 5** poursuit l'analyse des mobilités résidentielles en s'intéressant aux choix et stratégies résidentiels réalisés pour déménager. L'étude fine de la recherche du logement met en évidence les difficultés que peuvent rencontrer les individus en fonction de leurs profils pour parvenir à

se loger. L'analyse des compromis réalisés lors de la recherche permet d'identifier les choix et stratégies résidentiels des individus en fonction de leurs profils.

Dans le **chapitre 6**, les choix et stratégies résidentiels sont replacés dans le temps long du parcours de vie et résidentiel des individus. Afin de saisir comment les ménages parviennent (encore) à habiter à Bordeaux, six parcours résidentiels mettent en évidence qu'il est nécessaire de comprendre les parcours résidentiels à une échelle plus large, celle de la Gironde.

### **Une méthodologie pour intégrer les dimensions spatiale et temporelle des parcours résidentiels**

L'analyse intègre à la fois la dimension spatiale et la dimension temporelle des parcours résidentiels, à partir d'une méthodologie mixte qui croise des méthodes quantitatives et des méthodes qualitatives. Dans un premier temps, une phase d'étude en partenariat entre l'a-urba et l'Insee Nouvelle-Aquitaine a permis d'observer les flux résidentiels dans le pôle de l'aire d'attraction de Bordeaux, à partir de la base de données Fidéli. Cette approche quantitative permet de qualifier les flux, et ouvre sur une seconde étape destinée à appréhender les motifs des mobilités. Dans un second temps, une enquête postale par questionnaires (N=812) à l'échelle de la métropole bordelaise et de la Gironde constitue le cœur de ce travail de thèse. Elle permet d'analyser les déménagements et leurs motifs. Les choix et stratégies résidentiels sont également étudiés en fonction des profils des individus. Par cette enquête, il s'agit aussi de replacer les choix et stratégies résidentiels dans le temps long des parcours de vie et résidentiels des individus. Afin de coupler l'enquête à un recueil de données qualitatives de récits de vie, l'enquête est complétée par des entretiens avec des individus sélectionnés dans l'enquête par questionnaires. Il s'agit de comprendre plus finement les stratégies et trajectoires résidentielles. Cette « *triangulation méthodologique* » (Caillaud et Flick, 2016), qui consiste à croiser diverses techniques de collecte de données et de méthode d'analyse, permet de saisir l'ensemble des dimensions et la multiplicité des parcours résidentiels ainsi que leur fluidité et leurs points de blocage.





# Chapitre I. Analyser les mobilités, stratégies et parcours résidentiels dans la métropole bordelaise et en Gironde

Les mobilités résidentielles, nœuds des parcours résidentiels, sont entendues comme un déménagement d'un ou de plusieurs individu(s) à un instant *t*. Elles résultent de choix résidentiels et de stratégies résidentielles afin de répondre à des aspirations résidentielles en lien avec des logiques familiales, professionnelles ou encore d'accès à la propriété (Authier *et al.*, 2010). Dans les situations les moins contraintes, pour lesquelles l'écart entre le souhaitable et le possible est relativement restreint, les ménages réalisent des choix résidentiels. À l'inverse, lorsque l'écart entre le souhaitable et le possible est plus important, les ménages mettent en place des stratégies résidentielles pour parvenir à déménager. Ainsi, dans un contexte immobilier tendu tel que celui de la métropole bordelaise (a'urba, 2022), l'analyse des stratégies résidentielles permet de prendre en compte l'agentivité des individus/ ménages, entendue comme la capacité d'agir sans omettre pour autant les contraintes qui pèsent sur les choix résidentiels (Reiser, 2020), des plus aisés comme des plus modestes. Les stratégies résidentielles s'observent bien souvent lors d'un déménagement. Toutefois, une partie des individus/ ménages a aussi une stratégie à plus long terme, à l'échelle de son propre parcours de vie. Il s'agit, par exemple, d'accéder à la propriété (Offner, 2020). Les stratégies résidentielles d'un individu/ ménage, au moment d'un déménagement ou à plus long terme, influencent ainsi les parcours résidentiels. Pour aller plus avant dans la compréhension des mobilités et des stratégies résidentielles, il convient de les replacer dans l'ensemble du parcours de vie et résidentiel.

Les parcours résidentiels sont entendus comme l'enchaînement des mobilités résidentielles au fil du parcours de vie. Les parcours de vie sont eux-mêmes marqués par la succession d'événements familiaux (une mise en couple, une naissance d'un enfant ou encore une séparation). À la différence des trajectoires résidentielles qui s'intéressent à l'ensemble de la biographie de l'individu, y compris les moments d'immobilité entre les différents événements qui marquent la vie d'un individu, les parcours sont centrés sur des événements clés que sont les déménagements. Les parcours résidentiels constituent donc une approche fragmentée, centrée sur les déménagements. La trajectoire résidentielle intègre non seulement l'analyse des

déménagements et des moments d'immobilité résidentielle (compris sans mobilité résidentielle). Les travaux sur les trajectoires résidentielles se révèlent donc très riches pour la compréhension des parcours résidentiels mais trop exhaustifs pour en proposer une vision synthétique. Ce travail de thèse porte sur les parcours résidentiels et tend, quand la structuration des données le permet, vers une analyse des trajectoires résidentielles, grâce aux entretiens semi-directifs principalement. Sans pour autant être aussi exhaustive dans l'analyse que la notion de trajectoire résidentielle, la notion de parcours résidentiel permet de désigner un processus sociologique tout en étant assez synthétique pour en comprendre la fluidité et les points de blocage. La notion de parcours résidentiel fait ainsi le lien avec les politiques publiques dont le rôle est de contribuer à accompagner les individus/ ménages à chaque étape de leur vie afin qu'ils puissent trouver un logement (Driant, 2021).

## **1 Des mobilités résidentielles aux stratégies résidentielles**

### **1.1 Incertitudes familiales et incertitudes de l'emploi**

En France, historiquement, le terme de mobilité résidentielle a d'abord été utilisé dans un contexte particulier de « non-choix » à une époque où le lieu de travail et d'habitation se confondaient. C'est à partir des Trente Glorieuses, marquées par une forte hausse de logements modernes et accessibles aux classes populaires, que les familles ont commencé à entrevoir une marge de manœuvre dans le choix de leur lieu d'habitation, qui se désolidarise en parallèle du lieu de travail. Le desserrement des contraintes a permis à certains de répondre à leurs aspirations résidentielles (Berger, 2004). Dans une recherche sur les couronnes périurbaines parisiennes, Martine Berger (2004) met en évidence des choix résidentiels de ces ménages, enfants du *baby-boom*, orientés vers l'habitat pavillonnaire et/ ou l'accession à la propriété. Les travaux scientifiques, auparavant axés vers les mécanismes d'aide à la construction ou les règles d'attribution des logements sociaux, s'orientent sur les choix ou les stratégies individuelles en matière de logement (Bourdieu et Christin, 1990).

À partir des années 1960, les mœurs évoluent, ce qui remet en question le modèle de la famille nucléaire. Ces évolutions sociétales entraînent une individualisation et une diversification des parcours de vie et résidentiels (Authier *et al.*, 2010). Les ménages font massivement l'expérience de nouvelles bifurcations telles que le divorce ou le remariage. Ces événements de la vie ont des conséquences sur les parcours résidentiels : « *Alors que les trajectoires résidentielles des générations nées avant-guerre, à l'instar de leurs trajectoires familiales, se*

déroulaient de manière linéaire selon un schéma allant de la location vers la propriété, les trajectoires des générations nées après 1945 apparaissent nettement plus chaotiques, au gré des unions, séparations et remises en couple éventuelles » (Bonvalet et Bringé, 2016). Par exemple, les personnes qui divorcent doivent, bien souvent, se reloger dans le parc locatif privé ou le parc social, ce qui ajoute des étapes aux parcours résidentiels. Ces bifurcations tendent à remettre en question la notion même de « parcours résidentiel » qui renvoie à l'idée selon laquelle les positions résidentielles s'enchaînent selon un ordre défini et linéaire, en lien avec le parcours de vie. Jean-Claude Driant (2021), dans son article « *La notion de parcours résidentiel a-t-elle encore un sens ?* » est sans équivoque : « *Les contours de la notion de parcours résidentiels ont donc connu d'importantes transformations au cours des dernières décennies, mais son sens reste fort, tant pour comprendre les liens entre les étapes de nos vies et nos logements qui les accompagnent, que pour concevoir des politiques qui ouvriront le champ des possibles* » (Driant, 2021).

## **1.2 Entre sécurisation et fragilisation des parcours résidentiels : la hausse des prix de l'immobilier**

À ces évolutions familiales, il faut ajouter un mouvement de précarisation économique depuis le début des années 1980 et qui se renforce dans les années 1990 liée à l'incertitude de l'emploi combinée à une « *raréfaction des opportunités de logement rendant les parcours résidentiels fragiles et incertains* » (Authier *et al.*, 2010). Une offre plus rare et moins adaptée aux besoins renouvelés des individus en raison des évolutions familiales et professionnelles insécurise les trajectoires résidentielles.

À partir des années 2000, dans un objectif de sécurisation des trajectoires résidentielles, les politiques publiques font la promotion de l'accession à la propriété, les inscrivant dans un contexte lent, mais structurel de « *financiarisation de la propriété* » dans une logique *d'asset-based welfare* (Benites-Gambirazio et Bonneval, 2022). Cette financiarisation ordinaire est rendue possible par un recul de l'État-providence qui conduit les individus à concevoir le logement comme un actif financier (« *asset* ») qui permettrait de faire face aux accidents de la vie tels qu'un divorce ou une perte d'emploi (Le Goix *et al.*, 2021).

Dès 1995, le gouvernement d'Alain Juppé met en place le Prêt à Taux Zéro (PTZ). En 1997, dans un discours lors d'une réunion publique dans le cadre des élections législatives des 25 mai et 1er juin 1997, Alain Juppé se félicite :

*« Je voudrais commencer par fêter un événement heureux [...]. L'événement, qui nous rassemble aujourd'hui, a une valeur symbolique, bien sûr, c'est l'attribution du 200 000ème prêt à taux zéro, c'est-à-dire, pour être tout à fait concret, la 200 000ème famille qui accède à la propriété grâce à ce type nouveau de prêt [...]»<sup>16</sup>.*

Au début des années 2000, le mouvement se poursuit. Dans son discours de lancement de campagne présidentielle en 2007, Nicolas Sarkozy érige la propriété comme un pilier de son programme (Lambert, 2015) :

*« Je propose que l'on fasse de la France un pays de propriétaires [...]. Parce que lorsqu'on a accédé à la propriété, on est moins vulnérable aux accidents de la vie. [...] Devant cette injustice, certains proposent le logement social pour tous et la taxation des propriétaires par les droits de succession. Je propose la propriété pour tous ».*

Ces politiques publiques d'incitation à l'accès à la propriété ont une stratégie de croissance économique par le biais du soutien au marché immobilier au détriment des politiques publiques en faveur du logement social et du parc locatif privé.

*« These policy shifts are inter alia reflected in the sale of social rental housing and the gradual reduction in rent controls and tenant protections, ultimately making economic resources more important in determining housing and neighborhood outcomes »*  
(Hochstenbach et Musterd, 2018, p.27).

L'idéologie du « *Tous propriétaires !* » (Lambert, 2015), devenue majoritaire, a pour conséquence un renchérissement des prix de l'immobilier et un décrochage entre les prix de l'immobilier et les revenus des individus (la « sortie du tunnel »), à partir des années 2000 (Friggit, 2009). Du début des années 2000 à 2008, les prix de l'immobilier à l'achat augmentent de façon ubiquiste sur l'ensemble du territoire français, y compris dans des territoires avec des dynamiques migratoires négatives. De plus, malgré un écart de prix entre les territoires qui diminuent, la hausse des prix ne bouleverse pas la hiérarchie des marchés immobiliers de ces territoires. Pour les individus qui ont fait le choix d'accéder à la propriété, la stratégie se révèle donc être payante. Si la propriété permet de sécuriser leur parcours de vie, les travaux de l'ANR WISDHOM (Le Goix *et al.*, 2021) montrent qu'à partir de la crise économique de 2008, la hausse des prix de l'immobilier n'est plus ubiquiste dans les territoires. Dans certains territoires tels que les métropoles de Paris ou de Lyon, les prix augmentent fortement. À l'inverse, dans d'autres territoires, les biens immobiliers perdent de leur valeur. Dès lors, il devient plus

---

<sup>16</sup> Prononcé le 13 mai 1997 - Alain Juppé 13051997 accession propriete aide logement pret taux zero | vie-publique.fr

difficile pour les individus d'anticiper une hausse des prix devenue volatile et erratique. L'inégalité entre les ménages et leur vulnérabilité face aux conditions locales du marché se renforcent, et varient en fonction des conditions locales des prix, des conditions locales de l'accession - déterminées par des politiques publiques spatialement sélectives telles que le PTZ, les aides à l'investissement locatif, à la rénovation ou encore la TVA ANRU<sup>17</sup> (Le Brun, 2022) – et des conditions de l'achat des ménages. Ces conditions de l'achat diffèrent en fonction du cycle de vie des ménages, de leur patrimoine ou encore de leurs revenus. Les conditions locales de l'accumulation patrimoniale par les propriétaires ou les accédants sont donc variables et inégales, entre des parcours patrimoniaux et des parcours où la vulnérabilité des ménages l'emporte (en raison d'un endettement ou encore d'une valorisation incertaine du bien immobilier). L'accession à la propriété, perçue comme une valeur refuge par les individus et les politiques publiques, se révèle alors être aussi source de fragilisation de parcours résidentiels déjà vulnérables. Le dogme du « *Tous propriétaires !* » est remis en question :

« *Le rêve politique d'une France de propriétaires ne constitue-t-il pas une irraisonnable fuite en avant ?* » (Offner, 2020).

D'un point de vue empirique, plusieurs travaux mettent en évidence des parcours résidentiels de ménages modestes fragilisés par l'accession à la propriété dans le périurbain. Anne Gippet et Éric Charmes (2021) analysent l'éloignement comme conséquence de l'aspiration résidentielle des ménages modestes d'accéder à la propriété dans la métropole de Lyon. Les auteurs précisent que cet éloignement résidentiel ne concerne pas tous les ménages modestes et des ménages aisés vivent aussi éloignés de leur travail, parfois même en faisant la navette entre une métropole française et Paris. L'envie d'accéder à la propriété des ménages modestes se manifeste généralement lors de l'arrivée du premier enfant, qui varie selon la durée d'étude, le niveau de diplôme ou les catégories professionnelles. Les auteurs soulignent que paradoxalement la périurbanisation incite de façon structurelle les plus modestes à prendre en charge des coûts de transports élevés. Anne Gippet et Éric Charmes mettent en évidence que les primo-accédants modestes (gagnant moins de 2 500 euros par mois) sont exclus des secteurs devenus périurbains de la métropole de Lyon dès les années 2000. Dans ces secteurs, les ménages modestes candidats à l'accession « *ne peuvent espérer qu'un appartement mal adapté à une vie familiale ou une maison de village, parfois sans terrain, à rénover* ». La variable d'ajustement de ces ménages est donc de s'éloigner et de faire toujours plus de route pour se

---

<sup>17</sup> La TVA ANRU correspond à la réduction de la taxe sur la valeur ajoutée pour la construction de logements en accession dans les zones conventionnées avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine.

rendre sur leur lieu de travail. Une autre variable d'ajustement est la diminution de la taille des parcelles de terrain. Néanmoins, la promiscuité engendrée n'est pas forcément acceptable au regard du sacrifice de l'éloignement. « *Dans les lotissements standards, en effet, l'intimité est rarement protégée et quand quelqu'un sort un barbecue le week-end pour recevoir des copains, les nerfs de ceux qui veulent profiter d'un week-end au calme peuvent parfois lâcher* » (Gippet et Charmes, 2021). Dans ce contexte, cette stratégie résidentielle peut fragiliser les parcours des ménages en raison du coût financier associé. La maison est plus grande et donc plus chère et difficile à chauffer. De plus, la hausse régulière du coût de l'énergie, et donc du transport, tend à mettre les ménages du périurbain en difficulté en raison de leurs déplacements et notamment ceux pour se rendre au travail (Desjardins et Mettetal, 2012). Les trajets quotidiens des habitants du périurbain sont longs et effectués en voiture. Pour autant, les coûts de l'énergie ne remettent pas en question les stratégies résidentielles des périurbains. Dans leur enquête, Xavier Desjardins et Lucile Mettetal (2012) montrent que les ménages sont plus enclins à faire des concessions sur leur consommation d'énergie dans la maison. La hausse des coûts de l'énergie, d'actualité notamment en raison de la guerre en Ukraine, est donc un élément supplémentaire de fragilisation des parcours résidentiels et de vie des accédants modestes du périurbain, et surtout du périurbain lointain.

Dans cette thèse, il paraît fondamental de considérer le marché immobilier résidentiel dans la complémentarité de ses parcs de logement (parc de propriétaires, parc locatif privé et parc locatif social) afin de comprendre leur rôle dans la fluidité des parcours résidentiels. Même si l'accession à la propriété reste un souhait pour de nombreux ménages, il s'agit de dépasser l'opposition accession à la propriété versus location. Les parcours résidentiels sont plutôt bien souvent modélés par une alternance entre ces statuts d'occupation au grès des événements familiaux et professionnels et des aspirations résidentielles. Dans un contexte de parcours de vie de plus en plus complexes, la location permet de changer de lieu de travail plus facilement ou encore de se reloger plus rapidement après une séparation ou un divorce (Vignal, 2005; Crepin, 2017).

## **2 Des stratégies résidentielles aux parcours résidentiels**

À partir des années 2000, face aux contraintes familiales, économiques et des prix de l'immobilier, la notion de stratégie résidentielle est mobilisée dans les travaux pour analyser les stratégies résidentielles face aux contraintes (Authier *et al.*, 2010). Dans sa thèse sur les trajectoires résidentielles des familles immigrantes à Montréal, Chloé Reiser (2020) emploie le

terme de stratégies résidentielles afin de prendre en compte l'agentivité de ces ménages. Malgré une forte précarité des familles immigrantes, qui pourrait laisser croire à un champ des possibles complètement restreint, l'agentivité permet de mettre en évidence « *la capacité d'agir sans perdre de vue pour autant les nombreuses contraintes qui pèsent sur les choix résidentiels* » (Reiser, 2020). Ainsi, sans tomber dans l'écueil qui serait de considérer que les individus sont purement rationnels dans leurs choix (Bonvalet et Fribourg, 1990), cette thèse s'intéresse aux stratégies résidentielles observées des individus sachant que ces choix peuvent être rationalisés *a posteriori*. De plus, cette thèse s'intéresse à l'ensemble des individus, des plus aisés aux plus modestes. Il s'agit de prendre en compte l'agentivité des ménages, y compris des plus précaires et de l'ensemble des ménages. En effet, les plus précaires ne semblent plus être les seuls à faire face à de nombreuses contraintes dans leur parcours résidentiel. « *Dans les quinze dernières années, se loger est devenu-redevenu un enjeu essentiel pour certaines catégories sociales, mais quelques données de cadrage montrent que les catégories les plus démunies sont loin d'être les seules concernées par des difficultés dans ce domaine* » (Berthod-Wurmser et Gonzalez, 2016). Dans ce contexte, l'analyse des parcours résidentiels des individus/ ménages les plus aisés, marqués par un faible niveau de contraintes, conduit à étudier les choix résidentiels. Ces choix résidentiels se traduisent par un écart plutôt faible entre le souhaitable et le possible. Dans les situations les plus contraintes, les stratégies résidentielles des individus/ ménages sont analysées. Les stratégies résidentielles renvoient à un écart assez important entre le souhaitable et le possible. L'hypothèse posée (**H3**) est que les déménagements ne permettent pas toujours de satisfaire les aspirations résidentielles. Une majeure partie des déménagements est le fruit de stratégies résidentielles pour parvenir à se loger.

Dans la littérature française récente, les choix résidentiels et les stratégies résidentielles des ménages, notamment des plus modestes, ont été analysés à la fois dans les territoires centraux (Omhovère, 2016; Reiser, 2020) et périurbains (Rougé, 2005; Jaillet, 2013; Bacqué *et al.*, 2016). Dans les centres des métropoles françaises, les stratégies résidentielles des ménages les plus précaires ont été étudiées afin de comprendre comment ils parviennent à se loger dans ces espaces marqués par des prix à l'achat et à la location, dont ils sont donc *a priori* exclus (Omhovère, 2016). Ils en sont *a priori* exclus à la fois en raison de prix élevés à l'achat et à la location et de mécanismes de filtrages propres à la location tels que les discriminations raciales (Bonnet *et al.*, 2011). Dans une riche littérature, les stratégies résidentielles d'accession à la propriété ont été analysées dans le périurbain (Rougé, 2005; Jaillet, 2013). Dans certaines situations, ces stratégies résidentielles sont associées à des parcours résidentiels fragiles et parfois descendants, de déclassement social (Bacqué *et al.*, 2016).



Dans les métropoles françaises, à la tension du parc locatif privé et aux prix élevés, s'ajoutent les exigences des propriétaires. Tout d'abord, si la location passe par une agence immobilière ou si le propriétaire souscrit à une assurance loyers impayés, le salaire du ménage doit être au moins trois fois supérieur au montant du loyer. De plus, un deuxième filtrage est réalisé lors de la réception des demandes de location en fonction du profil des locataires. Les propriétaires et les agences sont à la recherche du locataire « idéal » (Bonnet *et al.*, 2011; Bonneval, 2014). Pour ce faire, ils n'hésitent pas à les mettre en concurrence en fonction d'un ensemble de critères, « *au feeling* », qui dépassent le cadre légal (Bunel *et al.*, 2017). Concrètement, les profils des individus sont évalués en fonction de la probabilité qu'ils soient de mauvais payeurs. Leur mode de vie ou catégorie visible (tel que le fait d'être fumeur, avoir un animal de compagnie, être en ménage de même sexe, etc.) sont évalués par rapport à leurs potentielles conséquences, rationnelles ou pas, sur l'état du logement à sa restitution. Les travaux, grâce à des méthodes de *testing*, mettent aussi en évidence des discriminations envers les personnes racisées (Bunel *et al.*, 2017). Face à ces filtrages sur le marché locatif privé notamment dans les cœurs de métropole, certains ménages font le choix d'habiter des logements insalubres, plus faciles à louer, pour pouvoir vivre dans ces territoires. Il s'agit d'une véritable stratégie résidentielle face à de fortes contraintes. À partir d'une approche qualitative d'entretiens semi-directifs, Martin Omhovère (2016) analyse les stratégies résidentielles des familles immigrantes maghrébines pour vivre dans le centre de Montpellier, plus précisément dans le quartier Gambetta. Dans ce quartier, 60 % des logements sont en situation d'insalubrité ou de vétusté. Une partie des logements ne bénéficient ni de chauffage, ni de douche ou de baignoire. Ses résultats montrent que ces familles privilégient un « *mode de vie* » à un logement décent car le quartier est une ressource pour ces personnes qui ont perdu leurs repères en raison de la migration internationale. Le quartier de Montpellier leur permet de trouver un emploi dans les domaines du commerce ou du bâtiment grâce aux réseaux de quartier. Ces habitants bénéficient aussi de la proximité du lieu d'habitat, de travaux, des commerces et du lieu de scolarisation des enfants, notamment pour réduire leurs frais de déplacement mais aussi pour gagner du temps. Ainsi, Gambetta, malgré des prix très élevés, y compris à la location, par rapport aux revenus de ces familles, est perçu comme « *un cocon protecteur* » (Omhovère, 2016).

Si les territoires centraux peuvent accueillir des parcours résidentiels marqués par de fortes contraintes, le périurbain (et notamment le périurbain lointain) est largement considéré comme le territoire d'accueil des parcours résidentiels frappés par les contraintes. Les familles modestes accèdent à la propriété dans ce territoire, faute de pouvoir y accéder ailleurs. Ces parcours résidentiels sont donc associés à un processus de déclassement ou de repli (Rougé,

2005). Comme le soulignent Anne Gippet et Éric Charmes (2021), en lien avec leur espace des possibles limité et les conséquences sur leur parcours de vie, les habitants du périurbain sont nombreux à donner ce sens descendant aux trajectoires résidentielles :

*« Dans les parties les plus populaires du périurbain, les ménages font face à une dégradation des conditions de travail, déplorent les retraites qui n'augmentent plus, voire baissent, constatent le déclin des services publics (même si leur présence reste significative, la dynamique est négative). Et même quand tout va bien, ils jugent sévèrement ce qu'ils voient autour d'eux, [...] se révoltant des difficultés de tel jeune couple qui vient d'acheter une maison et ne parvient pas à boucler ses fins de mois, malgré les heures supplémentaires. Les accidents de la vie font aussi beaucoup parler : en voyant les conséquences trop souvent dévastatrices, les habitants des couronnes périurbaines éprouvent très concrètement la fragilité de leur propre situation, y compris lorsqu'ils ont un emploi stable, une voiture et qu'ils ont pu accéder à la propriété »* (Gippet et Charmes, 2021).

Toutefois, il serait réducteur de considérer qu'il existe un seul parcours résidentiel type dans le périurbain, qui serait celui de la famille modeste avec enfants qui, pour accéder à la propriété, est contrainte à s'éloigner, parfois très loin (Rougé, 2005; Vermeersch, 2011; Jaillet, 2013). La périurbanisation est plurielle (Bacqué *et al.*, 2016). Marie-Christine Jaillet (2013) s'attache à démontrer que *« l'accession pavillonnaire périurbaine n'est pas seulement un choix 'par défaut' ou sous contrainte. Elle répond à des aspirations sociales profondes que l'on mesure bien quand on prête une oreille attentive aux habitants du périurbain »*. La maison individuelle, les possibilités d'agrandissement ou encore la taille du jardin constituent de véritables choix résidentiels. Dans la lignée de ces travaux, Stéphanie Vermeersch (2011) pose l'hypothèse d'une plus grande variabilité des situations dans le périurbain, que ce qui a pu être présenté jusqu'à présent dans la littérature sur le périurbain. Il cohabiterait à la fois des parcours résidentiels subis tels que ceux des accédants modestes à la propriété et des trajectoires de classes moyennes qui choisissent le périurbain. Au sein de ces classes moyennes, les trajectoires résidentielles sont également multiples. Certains font « facilement » le choix de vivre dans le périurbain et, pour d'autres, c'est un choix moins évident *« franchir le périph', [...] peut s'avérer difficile à assumer parce qu'il n'est pas largement partagé par l'environnement social et professionnel »* (Vermeersch, 2011, p.140). Sandrine Berroir *et al.* (2016), dans le cadre d'une enquête au nord de l'agglomération parisienne, proposent une typologie des trajectoires résidentielles centrée sur les origines géographiques et les étapes résidentielles. Cette typologie originale permet de nuancer la représentation des trajectoires résidentielles dans les territoires

périurbains : « *Comme ceux de la ville dense, les habitants du périurbain ont des capacités de choix diverses et n'accordent pas la même importance à différents critères (cadre de vie, proximité des réseaux familiaux et amicaux, logement) en fonction de leur situation sociale et de la taille du ménage* » (Berroir et al., 2016). Les trajectoires résidentielles du périurbain ne relèvent donc pas seulement de stratégies résidentielles subies mais également de choix résidentiels et s'inscrivent dans un véritable projet résidentiel.

Dans cette thèse, l'hypothèse d'une diversité des stratégies et parcours résidentiels dans la métropole bordelaise et à l'extérieur de cette dernière (dans le reste de la Gironde) est posée. Il s'agit de dépasser la dichotomie entre des parcours résidentiels qui seraient choisis dans la métropole et des parcours résidentiels qui seraient subis dans le reste de la Gironde. D'un point de vue méthodologique, l'enquête par questionnaires et les entretiens ont pour objectif de capter la dimension individuelle et subjective du sens donné aux mobilités et parcours résidentiels par ceux qui les vivent, sans pour autant ignorer la rationalisation *a posteriori* dont ils peuvent faire l'objet. Enfin, il s'agit de poser un regard renouvelé sur les stratégies et parcours résidentiels dans le périurbain et le périurbain lointain en lien avec la crise sanitaire (POPSU Territoires, 2023<sup>18</sup> ; Thouron, 2023<sup>19</sup>). Avec des aspirations résidentielles pour un jardin ou encore un désir de la nature qui se renforceraient, les parcours résidentiels dans le périurbain pourraient être de plus en plus choisis et nombreux.

### **3 Les dimensions structurantes des parcours résidentiels**

Les travaux fondateurs d'Authier (2010) dans la littérature française sur les trajectoires résidentielles ont cherché à lister de façon la plus exhaustive possible l'ensemble des dimensions structurantes de ces trajectoires, qu'elles soient internes ou externes à l'individu. Ainsi, dans son état des lieux sur les trajectoires résidentielles, il dénombre quatre principales dimensions structurantes des mobilités et des trajectoires résidentielles : professionnelle, familiale, contextuelle et structurelle. La faveur donnée à l'une ou l'autre de ces composantes se fait en fonction des aspirations individuelles et collectives, le moment de la vie, la configuration familiale ou encore la situation professionnelle (Authier et Lévy, 2019).

---

<sup>18</sup> <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/l-exode-urbain-petits-flux-grands-effets-les-a2388.html>

<sup>19</sup> <https://theconversation.com/bordeaux-lexode-urbain-dans-la-region-nest-il-quun-mythe-207335>

***Une dimension professionnelle*** : Alimentée par une riche littérature, elle est portée par le rôle de la distance domicile-travail, c'est-à-dire l'éloignement du lieu de travail, et le poids des mobilités quotidiennes.

***Une dimension familiale*** : La famille peut fournir une aide matérielle pour accéder à un logement. Il peut également s'agir de flux financiers, notamment dans le cas des familles les plus aisées, ou d'aide à la construction ou à l'aménagement. En outre, les familles transmettent des représentations et des dispositions résidentielles. Ainsi, les déménagements seraient motivés par des facteurs familiaux et professionnels traditionnellement identifiés dans la littérature. Néanmoins, les flux résidentiels des espaces centraux vers les espaces périurbains posent la question de l'émergence de nouveaux facteurs de déménagement en lien avec la crise sanitaire (H2).

***Une dimension contextuelle*** : Elle renvoie aux contextes historiques, nationaux mais aussi locaux, tels que la structure de l'offre immobilière résidentielle locale, qui modifient l'empreinte spatiale des trajectoires résidentielles. À un niveau local, certains territoires ou quartiers sont plus valorisés que d'autres par les ménages. Néanmoins, la valorisation d'un territoire, peut évoluer au cours du temps (Lévy, 2003). Dans cette thèse, afin de prendre en compte la dimension contextuelle des trajectoires résidentielles, une approche localisée est adoptée, à partir d'une étude de cas dans la métropole bordelaise et en Gironde. Dans le cadre de ces travaux, il s'agira de nuancer les approches traditionnellement admises centre-banlieues-périphéries et de proposer notre propre typologie des territoires bordelais et girondins pour mieux capter la diversité des trajectoires résidentielles.

***Une dimension structurelle*** : Les évolutions structurelles s'inscrivent dans l'historique des politiques publiques de l'habitat pour répondre aux difficultés de logement. Les chercheurs se sont intéressés aux solutions pour répondre à ces difficultés telles que le secteur HLM (Gimat, 2017) ou encore l'encadrement de l'offre par l'intervention publique avec des dispositifs de marchés tels que le Prêt à Taux Zéro (Le Brun, 2022). D'autres travaux se sont penchés sur les questions des sans domicile ou encore du relogement des catégories populaires par la puissance publique (Lelévrier, 2018). Ces travaux mettent en évidence que les efforts se concentrent sur l'offre pour répondre à la problématique d'une demande complexe et hétérogène qui n'est, bien souvent, pas bien cernée. L'objectif de cette thèse est de faire un pas de côté en ne s'intéressant pas de façon centrale à l'offre immobilière résidentielle mais plutôt à comprendre la demande au travers de la richesse et de la diversité des parcours résidentiels.

## 4 Pour une approche holistique des parcours résidentiels

Pour comprendre les parcours résidentiels dans toutes leurs dimensions, il convient de rendre compte à la fois de leurs caractéristiques spatiale (**H1**) et temporelle (**H4**). Cette analyse spatio-temporelle permet de mettre en évidence une diversité de parcours résidentiels dans la métropole bordelaise et en Gironde.

Des travaux de chercheurs suédois annoncent une approche « holistique » qui intègre à la fois la dimension spatiale et temporelle, à partir de séries de données complètes sur une population entière (Wimark, Andersson et Malmberg, 2020; Andersson, Wimark et Malmberg, 2022; Borg, Kawalerowicz et Andersson, 2022). À cet égard, la structuration des données issues du recensement en Suède est un modèle inspirant grâce à un chaînage des millésimes et également à un chaînage des différentes bases de données entre elles (sur les individus, les logements, etc.) grâce à un identifiant commun (l'équivalent suédois du numéro de sécurité sociale français) accessible à la communauté des chercheurs sur simple demande. La Suède présente en effet un contexte particulier d'accès aux données, qui permet de retracer l'ensemble de la trajectoire résidentielle dans le parcours de vie d'un individu et d'analyser les déterminants de ces trajectoires. Puis, il est possible d'agrèger les trajectoires afin de proposer une typologie, à partir de données exhaustives issues de la statistique publique.

*« We describe the housing tenure trajectories of young adults leaving the parental home and follow these housing tenure trajectories for 21 years, a period long enough to reach stable tenure state for most of the sample. Secondly, we explore possible determinants of different types of housing tenure trajectories using a social and spatial stratification framework » (Borg, Kawalerowicz et Andersson, 2022, p.2).*

Cette approche permise par des données longitudinales et géoréférencées complètes pourrait constituer un idéal à atteindre, impossible aujourd'hui en France au regard de la structuration des bases de données de la statistique publique.

Les travaux de Borg, Kawalerowicz et Andersson (2022) produisent une typologie des trajectoires résidentielles qui comprend huit types de trajectoires résidentielles, dont cinq trajectoires résidentielles de propriétaires et trois trajectoires de locataires de long terme ou permanents. Les auteurs montrent ainsi qu'après avoir loué dans le parc privé quelque temps, la plupart des individus accèdent à la propriété, pour du long terme. Les facteurs socio-économiques, notamment le fait de quitter un foyer familial avec de hauts revenus, augmentent les chances d'entrer dans le secteur de l'accession à la propriété plus tôt. Avoir des parents qui

ont étudié à l'université augmente les chances de suivre une trajectoire qui se termine dans le parc propriétaire. Les résultats montrent également que les individus avec des parents issus de la classe moyenne ont besoin d'un temps de « préparation » (études, voyages, et plus tard de former une famille) avant de devenir propriétaires. L'influence des parents provient d'un processus de socialisation et de transmission de savoirs, mais avant tout grâce au financement de l'achat de leur logement. Cet accès inégal à la propriété est un des défis du marché immobilier suédois. Pour résumer, à partir de l'exploration de données exhaustives individuelles et longitudinales, les auteurs parviennent à mettre en évidence différentes structures qui réduisent la complexité et la diversité des trajectoires grâce à des typologies.

Toutefois, dans le contexte français, les bases de données du recensement ne permettent pas une analyse des trajectoires résidentielles de manière aussi précise et suivant des cohortes nationales. Dans ce contexte, cette thèse, dans la lignée des travaux d'autres chercheurs, adopte des stratégies méthodologiques afin d'analyser les trajectoires résidentielles en intégrant à la fois la dimension spatiale et la dimension temporelle. Les chercheurs s'appuient par exemple sur les bases de données du recensement de la population et la base de données Fidéli, mais elles ne sont pas chaînées entre les différents millésimes. L'Insee limite le chaînage à deux millésimes (N et N-1), au-delà les identifiants sont changés afin de ne pas suivre les individus dans le temps long. D'autres choix méthodologiques sont faits, permettant de travailler sur des parcours, à partir d'une enquête auprès d'individus/ ménages ayant changé d'adresse (chapitre II).

#### **4.1 Analyser les stocks d'individus mobiles pour mettre en évidence les processus urbains et les enjeux d'accessibilité**

Les mobilités résidentielles, nœuds des parcours résidentiels, sont entendues comme un déménagement d'un ou de plusieurs individu(s) à un instant t. L'analyse des mobilités résidentielles permet en effet d'appréhender à la fois les dimensions spatiale et temporelle des parcours résidentiels. Plusieurs travaux abordent la question des temporalités et les questions méthodologiques associées.

Depuis les travaux de l'École de Chicago (Grafmeyer et Joseph, 1979), l'étude des mobilités résidentielles apporte un regard intéressant sur la ségrégation, la gentrification ou bien encore la périurbanisation de la pauvreté :

« *We consider residential moves particularly important because this is where displacement, exclusion and issues of housing accessibility or affordability become most apparent* » (Hochstenbach et Musterd, 2018, p.27).

En s'intéressant en particulier aux travaux analysant la dimension spatiale des trajectoires résidentielles, un marqueur essentiel porte sur les mobilités résidentielles des ménages les plus aisés, qui influencent les mobilités résidentielles des ménages les plus pauvres (Cooke et Denton, 2015; Hochstenbach et Musterd, 2018). En effet, les changements macro-géographiques dans la distribution des groupes sociaux sont majoritairement attribuables aux mouvements des ménages à hauts revenus vers les centres-villes. En retour, les ménages à plus faibles revenus sont contraints de se placer en marge à la suite de la hausse des prix consécutive à l'installation des ménages plus aisés dans le territoire (Cooke et Denton, 2015). Ces barrières à l'entrée ou ce filtrage socio-économique correspondent à ce que Driant (2016) nomme « *le blocage sélectif attribuable aux contraintes de marché* » qui oblige les ménages à faire des choix résidentiels face à la hausse des prix et dans un contexte de crise de l'accessibilité.

D'un point de vue méthodologique, la plupart de ces contributions analysent *deux stocks* de population à *deux instants t*, le plus souvent à partir de bases de données issues du recensement de la population. En d'autres termes, les chercheurs qui s'intéressent aux mobilités résidentielles étudient l'agrégation d'individus mobiles, avant et après leur déménagement. Étudier les individus mobiles, et non pas de l'ensemble de la population (individus mobiles et non mobiles), permet de mieux capter les processus urbains en cours. En effet, dans les analyses qui prennent en compte l'ensemble de la population, les individus mobiles sont invisibilisés par le stock des individus stables, ce qui empêche de capter les signaux faibles d'évolution des territoires.

« *The focus on residential moves illuminates growing and important undercurrents that would otherwise have remained obscured or appeared relatively minor. Particularly trends that mark a reversal in the direction of development for neighborhoods or areas are obscured by the large body of non-moving residents* » (Hochstenbach et Musterd, 2018, p.49).

Dans l'objectif général d'une analyse des parcours résidentiels, ma démarche vise à saisir la fluidité et les points de blocage dans les mobilités résidentielles des individus/ ménages dans les territoires de la métropole bordelaise et en Gironde. Pour ce faire, deux possibilités s'offrent. Premièrement, à partir des données du recensement de la population, l'analyse des stocks de population mobile à deux instants t permet de mettre en évidence les processus urbains en cours,

en fonction du millésime du recensement. Toutefois, une hypothèse de transition temporelle est opérée. Nous ne savons pas comment se composent *les flux* de populations entre ces deux instants  $t$ . Dans l'analyse des évolutions territoriales, les analyses débouchent donc sur « *des interprétations fréquemment fixistes de l'opposition entre les centres des minorités, et l'étalement urbain et la suburbanisation dans les travaux anglo-américains (ou dans un autre genre la triade centre-banlieues-périurbains en France)* » (Le Goix, 2022, p.3). Il paraît plus approprié, quand cela est possible, de considérer ces travaux comme étant une analyse des *individus mobiles*, à partir de *stocks* de population, plutôt qu'une analyse des *mobilités résidentielles*, qui suppose une observation de la transition temporelle et donc de capter le *flux* de population.

Une seconde possibilité consiste à analyser la dimension spatiale des trajectoires résidentielles en étudiant les nœuds (lors du changement de localisation) que sont les mobilités résidentielles. Pour cela, je m'appuie sur la base de données Fidéli, pour suivre les flux d'individus entre deux localisations à deux instants  $t$ , grâce à un identifiant commun à ces deux périodes. Cela permet de représenter les recompositions de ces individus sur le territoire en prenant en compte la transition temporelle. Toutefois, cela n'est pas suffisant car l'objectif est de replacer la trajectoire résidentielle dans le temps long du parcours de vie, et non pas seulement le temps de la mobilité résidentielle ( $N$  et  $N-1$ ). Or, la base de données Fidéli ne permet pas d'observer les mobilités résidentielles au-delà d'une année, dans mon cas entre 2016 et 2017.

#### **4.2 Capter les trajectoires résidentielles : intégrer la dimension temporelle des trajectoires résidentielles**

##### *Les travaux d'écologie factorielle et de séquençage : de l'événement à la trajectoire*

Depuis la deuxième moitié des années 1990 et les travaux fondateurs d'Abbott (1995), les chercheurs qui s'intéressent à la dimension temporelle des trajectoires adoptent généralement des méthodes de séquençages longitudinales. Ces méthodes algorithmiques de *matching analysis* pour analyser des « séquences ADN » permettent d'intégrer le temps long dans les analyses et de les centrer sur l'occurrence d'événements spécifiques tout en prenant en compte l'ordre d'apparition de ces événements. Elles ont l'avantage de s'employer sur des terrains et des thématiques variées : les trajectoires scolaires ou encore de santé (Robette, 2021). Ces méthodes ont ainsi trouvé des applications en géographie urbaine pour étudier des formes urbaines (Delmelle, 2015; Le Goix, 2016). Ces méthodes de *matching analysis* sont plus rares pour classer les trajectoires résidentielles (Robette, 2021), et ont été réalisées en grande majorité



dans des contextes anglo-américains sur des trajectoires de quartiers (Delmelle, 2015; Le Goix, 2016). Sur la base d'une analyse multivariée et construisant cinq classes de quartiers (*suburban, stability, blue collar, struggling, et new starts*), Elizabeth Delmelle (2015) analyse les transitions et les séquences des quartiers à Buffalo, Charlotte et Chicago entre 1970 et 2010. Afin d'analyser les processus de surclassement ou de déclassement de quartiers en Californie du Sud entre 1980 et 2010, Renaud Le Goix (2016) s'appuie sur des séquences temporelles d'informations pour mettre en évidence des sauts entre catégories de quartiers (issues d'une typologie qui a permis d'établir différentes classes de quartiers). Il met ainsi en évidence une divergence des trajectoires avec des quartiers stables et des quartiers qui passent par des successions de phases. Il distingue, par exemple, des quartiers renforçant l'entre-soi d'une population blanche, aisée et riche de *suburbs* hispaniques en croissance ou encore de quartiers centraux cumulant les désavantages.

Cette thèse s'intéresse aux trajectoires résidentielles des individus en Gironde et non pas à des trajectoires de quartiers. En ce sens, elle vise à dépasser les contraintes liées aux données issues de la statistique publique en apportant un regard contextualisé sur les parcours résidentiels en Gironde à partir de la connaissance fine des territoires et de leur offre immobilière résidentielle.

### ***Pallier le manque de données de la statistique publique française***

Face à ce manque de données issues de la statistique publique, les chercheurs français ont recours à des conventionnements originaux et des enquêtes qualitatives afin de pouvoir étudier les mobilités résidentielles des individus, leurs choix et leurs stratégies résidentielles. Je m'inscris dans la continuité de ces travaux.

Une solution de monter des partenariats/ des conventionnements avec des producteurs de données « originaux » tels que la Caisse d'Allocations Familiales (CAF). Par le biais d'un partenariat de recherche dans le cadre de sa thèse, Luc Guibard a eu accès aux données de mobilités résidentielles des Franciliens couverts par des prestations des caisses d'allocations familiales. Le chercheur, désormais ingénieur de recherche à la CAF, s'appuie sur un modèle gravitaire appliqué aux flux de populations allocataires entre les intercommunalités franciliennes. Le modèle a permis de prédire correctement environ 86 % des mobilités résidentielles des allocataires étudiés. Les flux résiduels se traduisent par des mouvements spécifiques qui répondent à d'autres logiques et permettent de capter les signaux faibles d'évolution des territoires. Ses résultats pour l'Île-de-France montrent que « *s'il s'agit, en majorité, des déménagements de proximité, ce sont les foyers pauvres qui s'éloignent le plus de*

*leur ancien logement. Ces déplacements reflètent et renforcent la partition sociale du territoire francilien. Des mécanismes de 'périphérisation' de la pauvreté sont par ailleurs à l'œuvre au départ de la capitale » (Guibard, 2021).*

Dans le cadre de cette thèse, je m'appuie sur un partenariat avec l'Insee Nouvelle-Aquitaine afin d'accéder à des tableaux de données issues de la base de données Fidéli sur les mobilités résidentielles dans le pôle urbain de Bordeaux. Je n'ai donc pas eu accès directement à la base de données, ce qui limite les traitements et analyses statistiques. Ces derniers sont fixés par les objectifs du partenariat. Toutefois, ces tableaux de données permettent de cadrer la suite des analyses avec des données originales et qui n'ont jamais été exploitées en Gironde. Le cœur de la thèse est une grande enquête par questionnaires.

En effet, pour compléter les données disponibles par des analyses longitudinales des ménages, des dispositifs d'enquête d'ampleur sont mobilisés dans plusieurs travaux pour analyser les stratégies et parcours résidentiels. Par exemple, Bonvalet (2019) s'appuie sur une enquête « *Biographies et entourage* » de l'Ined réalisée auprès de 2 830 Franciliens âgés de 50 à 70 ans. L'enquête a été complétée par plusieurs campagnes d'entretiens semi-directifs, certains concernant la vie familiale, en particulier l'enfance, la recomposition des couples, les questions de logement et notamment les choix résidentiels effectués au cours de la vie. 80 entretiens ont été menés sur ce thème au cours de l'année 2002 (30 à Paris, 25 en petite couronne et 25 en grande couronne). Les résultats de ce type d'analyse montrent « *l'importance des opportunités qui s'offrent aux individus à un moment donné de leur existence mais révèle également les stratégies de promotion ou de reproduction sociale via la localisation résidentielle et les enjeux de la scolarisation des enfants* » (Bonvalet, 2019).

Authier et Lévy (2019) ont construit un dispositif d'enquête qui permet un suivi de cohorte, avec la reproduction d'une même enquête à différents moments (1997, 2002 et 2003), pour capter les choix résidentiels des individus. Il paraît important de préciser ici l'ampleur du dispositif mis en place en raison de l'absence de données issue de la statistique publique :

*« Dans la première enquête, 1 697 individus ont été interrogés, 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 avons 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 » (Authier et Lévy, 2019).*

Leur étude a été menée 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, Montbron et des Chantiers). Leurs résultats montrent que pour ces habitants « *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* » (Authier et Lévy, 2019).

La méthode retenue ici s'inspire de ce dispositif, afin de caractériser les mobilités résidentielles et les parcours. Une enquête auprès d'individus/ ménages ayant déménagé, complétée par des entretiens semi-directifs permet de capter les choix et les stratégies résidentielles des individus, en lien avec les logiques économiques, mais aussi et surtout familiale, professionnelle ou encore d'accession à la propriété. La mise en place de ce type de dispositif prend donc du temps et nécessite un budget de recherche important. La durée du projet de recherche en thèse Cifre, les financements associés à ce type de contrat et l'intérêt de l'a-urba pour cette approche permettent de mener une enquête de grande ampleur sur le territoire de la métropole bordelaise et de la Gironde.

## **5 Une recherche appliquée à la métropole bordelaise et la Gironde**

Ce type d'enquête de grande ampleur n'a jamais été réalisé sur le territoire de la métropole bordelaise et girondin. L'agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine a néanmoins mené de nombreuses études sur la thématique des mobilités et parcours résidentiels, qu'il convient d'analyser. Dans ce cadre, il paraît fondamental de s'appuyer sur ces travaux à l'échelle locale. Cette section procède à une revue de littérature des études menées par l'a-urba afin de situer

ces travaux de recherche par rapport aux études ayant été réalisées jusqu'à présent dans Bordeaux Métropole et en Gironde. Ces études, plus orientées vers l'information de l'action publique que les travaux de recherche évoqués dans la section précédente, permettent d'asseoir l'analyse sur les résultats à l'échelle locale pour mieux comprendre les parcours résidentiels dans la métropole bordelaise et leurs spécificités.

Les études de l'a-urba se distinguent par trois approches adoptées en fonction des demandes des partenaires de l'agence (collectivités territoriales et élus en premier lieu) et des évolutions contextuelles. Une première famille de travaux s'intéresse aux migrations résidentielles avec une entrée sociodémographique. Une deuxième famille les analyse d'un point de vue statistique. Enfin, une dernière famille aborde les politiques publiques de l'habitat en lien avec les mobilités résidentielles dans la métropole bordelaise.

### **5.1 Les études sociodémographiques pour analyser l'attractivité de la métropole bordelaise**

Une première série de travaux analyse l'attractivité de la métropole bordelaise, en suivant une approche sociodémographique. L'attractivité est entendue comme le résultat de mouvements de population qui contribuent à la croissance démographique de tous les territoires girondins. Entre 2013 et 2019, la Gironde, dénombant 1 625 000 habitants, a gagné près de 20 000 habitants par an (a'urba, 2022)<sup>20</sup>. Cette attractivité a été consolidée par les grands projets urbains tels que l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique ou la Ligne à Grande Vitesse arrivée entre Paris et Bordeaux en 2017, et moteur de ces grands projets urbains. En effet, ces projets ont permis de répondre à la volonté politique d'accueillir plus d'habitants dans la métropole, engendrant des besoins croissants en logement. L'attractivité a donc été au cœur du récit territorial ces dernières années. Toutefois, le discours en faveur de l'attractivité semble avoir atteint d'une certaine façon ses limites tant du point de vue des habitants que de celui des élus, notamment depuis l'arrivée de la LGV (idem).

Dans les études de l'agence, l'analyse de l'attractivité repose sur la complémentarité des approches quantitatives (à partir des données de recensement principalement) et des approches qualitatives (enquêtes et entretiens semi-directifs). En 2008, l'étude « *De la prospective démographique à l'appréhension des besoins en logement. Mise en œuvre pour la CUB et nouvelles perspectives de recherche* »<sup>21</sup>, en partenariat avec l'Université de Bordeaux, vise à

---

<sup>20</sup> <https://www.aurba.org/productions/lattractivite-de-la-gironde/>

<sup>21</sup> <https://www.aurba.org/wp-content/uploads/2008/06/08B82-besoins-logements-cub-gironde.pdf>

anticiper les besoins en logements en Gironde en lien avec les dynamiques démographiques, à partir des données du recensement de la population. La méthode utilisée s'appuie sur la fraction de ménages associée à une personne d'un âge donné afin de définir les besoins en logement. Cette méthode permet de dépasser l'approche par la taille moyenne des ménages en intégrant les variations futures de la composition par âge dans l'évolution de la taille du ménage. Cette étude met en évidence plusieurs éléments importants des liens entre population et habitat :

- Les relations entre taille des ménages et catégorie de logement (plus le logement est grand, plus le ménage l'est)
- Les relations entre déménagement et naissance des enfants (les déménagements liés à une naissance se réalisent dans un périmètre proche de l'ancien lieu de résidence alors que les déménagements pour des raisons professionnelles sont généralement plus éloignés du précédent domicile)
- Les spécificités des ménages bordelais (ils sont d'une taille moindre en raison d'une plus faible fécondité et de ruptures d'unions plus rapides que dans les autres aires urbaines françaises)
- Une fécondité tardive (les Aquitains ont en moyenne leur premier enfant plus tard, sont plus nombreux à ne pas avoir d'enfant à l'issue de la vie féconde et ont un nombre d'enfant(s) par parent plus faible).

En 2008, l'objectif principal était ainsi d'appréhender les besoins en amont de la réalisation des principaux grands projets urbains et de la croissance. En 2012, le but est désormais de comprendre ce qui est à l'œuvre dans le territoire bordelais dans l'étude « *Venir à Bordeaux, y vivre ou en repartir... Décrypter les mobilités résidentielles des nouveaux arrivants et des partants récents* »<sup>22</sup>. Il s'agit aussi de questionner l'arrivée « des Parisiens », au cœur des discussions des habitants et des élus. L'objectif de l'étude est de comprendre les « *logiques habitantes* », dans un contexte d'accroissement des mobilités résidentielles dans Bordeaux et son agglomération. Face aux questions laissées en suspens par l'analyse de données de recensement, la méthode est centrée sur une « *photographie sociale* » qui correspond à l'animation d'un panel de « *18 témoins rassemblant deux groupes d'arrivants et un groupe de partants récents* ». De plus, quatre entretiens ont été menés auprès de « *jeunes acteurs économiques* ». Ces entretiens ont fait l'objet d'une analyse de contenu. Les résultats montrent la grande diversité des logiques à l'œuvre dans les parcours des arrivants et des partants et

---

<sup>22</sup> <https://www.aurba.org/productions/venir-%C3%A0-bordeaux-y-vivre-ou-en-repartir/>

dévoilent les critiques et les contradictions relevées des habitants récemment arrivés envers l'attractivité de la métropole bordelaise.

En 2022, les questionnements se poursuivent et se renforcent, notamment depuis l'arrivée de la LGV. L'étude « *L'attractivité de la Gironde, une analyse des migrations résidentielles 2013-2019* »<sup>23</sup> porte sur les néo-Girondins, venus habiter le département, et s'intéresse aussi à ceux qui ont choisi de le quitter. Les principales questions posées sont les suivantes : « *Connaît-on bien les ressorts de cette attractivité ? Les néo-Girondins sont-ils tous des Parisiens, comme tente de nous le faire croire la rumeur populaire ? Quel est le type d'habitants que la Gironde attire ? Quelle est la part d'étudiants parmi ceux-ci ? Y a-t-il un comportement spécifique des retraités en termes de mobilité géographique ?* » (p.3). Les données mobilisées sont les fichiers des migrations résidentielles issues du recensement de la population de 2019 de l'Insee. Les résultats mettent en évidence une très forte attractivité : « *Cette attractivité girondine s'est renforcée par rapport aux migrations observées en 2013, et cela se constate pour Bordeaux et Talence, et encore plus dans le reste de la métropole, ce qui est une évolution marquante entre ces deux dates. Cependant, ces deux communes restent le principal territoire d'accueil des arrivants puisque 39% des néo-Girondins y choisissent d'y habiter* » (p.4). Les échanges avec les départements néo-aquitains sont les plus importants (en particulier avec ceux des anciennes régions d'Aquitaine et du Poitou-Charentes) : « *Ils représentent une arrivée sur quatre et quatre départs sur dix. Pour autant, le solde entre entrées et sorties est équilibré entre la Gironde et le reste de la Nouvelle-Aquitaine* » (p.4). Un nouvel arrivant sur cinq provient d'Île-de-France. « *Ce n'est pas la métropole bordelaise qu'ils recherchent préférentiellement, même s'ils y sont numériquement plus nombreux, mais sa périphérie ou le littoral. Si leur profil est plutôt familial, on observe néanmoins une arrivée de personnes retraitées. Leur niveau de diplôme ou de catégorie socioprofessionnelle est plus élevé que la population résidente ou que les autres personnes entrant en Gironde* » (p.4).

Ces évolutions des mobilités résidentielles modifient les territoires et les processus urbains qui y sont à l'œuvre. Ce sont les études avec une entrée statistique qui permettent de mettre en évidence des processus urbains tels que l'exclusion ou la ségrégation dans la métropole bordelaise.

---

<sup>23</sup> <https://www.aurba.org/productions/lattractivite-de-la-gironde/>

## 5.2 Les études avec une entrée statistique pour l'analyse des conséquences de l'attractivité

Les études avec une entrée statistique menées à l'a-urba s'intéressent à la ségrégation comme conséquence voire comme « un retour de bâton » de l'attractivité. Dans ces travaux, la ségrégation est entendue comme une spécialisation des territoires qui renforce les disparités. Les territoires les plus pauvres tendent à l'être de plus en plus et les territoires les plus riches à se stabiliser. L'analyse de la ségrégation s'appuie sur des données quantitatives (principalement les données de la Caisse d'Allocations Familiales). Cela permet de mettre en évidence les trajectoires de territoires. L'étude « *Regards croisés sur la ségrégation sociospatiale en Gironde, analyse des migrations résidentielles d'allocataires de la CAF en Gironde, entre 2009 et 2014* » (2018)<sup>24</sup> montre ainsi une accentuation des disparités pré existantes à la période :

*« Un constat sans appel : entre 2009 et 2014, les territoires les plus pauvres du département girondin ont tendance à se paupériser encore d'avantage tandis que la situation des territoires les plus favorisés reste globalement stable. Les dynamiques d'accentuation des disparités socio-spatiales observées il y a 10 ans se poursuivent voire même se renforcent pour certains territoires. La concentration d'une offre sociale sur certains territoires (aussi bien en termes de logements que de services à la population), les réseaux personnels de solidarité expliquent évidemment ce phénomène. La métropole joue d'ailleurs à plein son rôle d'accueil des ménages les plus en difficulté. En revanche, ces constats apparaissent problématiques pour des territoires périurbains ou ruraux, déjà fragilisés et qui manquent de ressources pour faire face à l'accentuation des difficultés de leurs habitants » (p.38).*

Les données de la CAF (2009-2014) sont également mobilisées pour étudier les flux résidentiels dans les Quartiers Prioritaires de la Ville « *Les mouvements de population dans les quartiers 'politique de la ville' Analyse des migrations résidentielles des allocataires de la CAF* » (2017)<sup>25</sup>. Le but est d'éclairer la fonction d'accueil des quartiers prioritaires de la métropole bordelaise pour les ménages les plus vulnérables. Les résultats montrent que les quartiers prioritaires étudiés constituent « *une réponse à un besoin dans un parcours de vie, notamment pour les familles allocataires monoparentales* ».

---

<sup>24</sup> <https://www.aurba.org/productions/regards-crois%C3%A9s-sur-la-s%C3%A9gr%C3%A9gation-socio-spatiale-en-gironde/>

<sup>25</sup> <https://www.aurba.org/productions/mouvements-de-population-quartiers-politique-de-ville/>

### 5.3 Les études avec une entrée « politiques publiques de l'habitat » pour répondre aux enjeux de l'attractivité

Les politiques publiques de l'habitat apparaissent donc comme la meilleure façon de réguler les effets de l'attractivité sur les phénomènes urbains tels que la ségrégation, en promouvant la solidarité entre les territoires. La troisième et dernière série de travaux s'intéresse à la solidarité comme réponse aux processus à l'œuvre. Il s'agit de répondre aux besoins de « tous » (valeur portée par l'agence)<sup>26</sup> et de parvenir à trouver un équilibre entre dynamisme démographique et solidarité. Une solidarité « humaine » et entre territoires. Cela nécessite de sortir de l'échelle métropolitaine (ne pas s'intéresser uniquement à la métropole mais de prendre en compte les territoires voisins). Pour cela, l'agence organise des débats entre acteurs, élus et chercheurs en amont et en aval de la mise en œuvre des politiques publiques de l'habitat.

En 2017, les questions sont les suivantes « *La métropole sera-t-elle en capacité de répondre aux besoins de tous ? Comment trouver l'équilibre entre dynamisme démographique et solidarité ? L'adéquation entre le marché et les revenus des habitants est-elle impossible à résoudre ?* ».

L'attractivité a conduit à construire rapidement et massivement des logements, et notamment dans le cadre de dispositifs d'incitation à l'investissement locatif. Les conséquences de ces politiques publiques de l'habitat sont questionnées :

*« Estimés à près de 40 000 logements en Gironde (soit 6,5% du parc), ils représentent en 2018, 60 % de la production de logements collectifs neufs. Toutefois, difficiles à observer, éloignés de la sphère de l'action publique, ces logements 'investisseurs' continuent de faire l'objet d'une certaine méfiance de la part des élus dont certains redoutent qu'ils ne deviennent les copropriétés dégradées de demain » (« Les logements défiscalisés récents en Gironde », 2019, p.3)<sup>27</sup>.*

L'objectif de cette étude, rédigée dans le cadre de mon stage de fin d'études, est de mettre en évidence les points de vigilance auxquels les collectivités doivent être attentifs pour créer des logements défiscalisés de qualité et qui répondent aux besoins des habitants. Pour ce faire, face au manque de données sur les logements défiscalisés, la démarche s'est appuyée sur un croisement de méthodes quantitative (à partir de la base de données *Filocom*, un ensemble de critères pour identifier au mieux les logements défiscalisés) et qualitative (entretiens semi directifs et repérage des copropriétés sur le terrain). Une étude de terrain a permis de confronter

---

<sup>26</sup> <https://www.aurba.org/actualites/2023-2029-le-nouveau-projet-pour-lagence-adopte/>, p.19

<sup>27</sup> <https://www.aurba.org/productions/les-logements-defiscalises-recents-en-gironde/>



les immeubles identifiés comme étant défiscalisés dans la base de données Filocom et la réalité du terrain. Des acteurs de l'habitat locaux ont été interrogés. Les résultats mettent en évidence que, pour les locataires, les logements défiscalisés jouent un rôle important dans la fluidité des parcours résidentiels :

*« En effet, face aux besoins en logements engendrés par la pression démographique, ils permettent de développer une offre locative conséquente et utile aux parcours résidentiels des ménages. Ils semblent notamment assurer une fonction de sas, des logements 'où on passe', point de chute pour de nouveaux arrivants ou espace de transition lors d'une rupture dans un parcours de vie » (p.53).*

Toutefois, en fonction des territoires d'investissement, l'étude souligne des inégalités pour les investisseurs. En effet, pour certains ménages, le risque de mise en difficulté des parcours de vie des ménages est réel. Une partie d'entre eux ont acheté sur plan et à distance, sans prendre en compte les besoins des futurs locataires, les conduisant à baisser les loyers voire ne pas réussir à louer. Ces investisseurs, souvent des (pré) retraités, peuvent se retrouver fragiliser dans leurs parcours de vie.

Pour résumer, ces trois catégories d'études couvrent des approches socio-démographiques, des analyses mesurant les effets de l'attractivité, et des analyses des politiques publiques de l'habitat. Ce corpus met en évidence que la métropole bordelaise est caractérisée par une forte attractivité qui semble rendre les mobilités et parcours résidentiels plus difficiles, notamment pour les ménages les plus modestes. Les résultats de ces études interrogent donc la fluidité des parcours résidentiels dans la métropole et incitent à s'interroger sur la complémentarité de la métropole bordelaise et du reste de la Gironde dans l'accueil de ces parcours. Les résultats questionnent aussi les parcours résidentiels des Parisiens qui seraient venus s'installer en grand nombre dans la région, après l'arrivée de la LGV en 2017.

Fort de ces constats, cette thèse s'appuie sur les résultats des études menées par l'agence sur le territoire métropolitain bordelais, tout en prenant de la distance avec ces études afin de construire ses propres questions et méthodes de recherche.

## **Conclusion**

Ce chapitre a permis de montrer que les travaux qui s'intéressent aux trajectoires résidentielles intègrent à la fois des dimensions temporelle et spatiale. Les travaux sur les trajectoires résidentielles sont riches pour comprendre les parcours résidentiels et moins exhaustifs que les trajectoires. Les trajectoires résidentielles renvoient aux déménagements et aux moments

d'immobilité entre les déménagements. Les parcours résidentiels proposent une approche synthétique des trajectoires résidentielles en analysant l'enchaînement des mobilités résidentielles - nœuds des trajectoires résidentielles - tout au long du parcours de vie de l'individu. Cette approche synthétique des trajectoires souligne la fluidité et les points de blocage des parcours résidentiels.

L'analyse des mobilités résidentielles, dont l'enchaînement à l'échelle individuelle permet de reconstituer les parcours résidentiels, permet d'appréhender la dimension spatiale des parcours résidentiels et d'analyser leurs reconfigurations spatiales. Néanmoins, d'un point de vue méthodologique, la plupart des contributions analysent deux stocks de population à deux instants  $t$ , à partir des données du recensement. Autrement dit, les chercheurs qui s'intéressent aux mobilités résidentielles étudient l'agrégation d'individus mobiles avant et après leur déménagement. Dans cette thèse, la base de données Fidéli permet d'analyser les flux résidentiels en intégrant la dimension temporelle entre deux instants  $t$  (entre 2016 et 2017), grâce à un identifiant commun entre les deux millésimes. Néanmoins, Fidéli ne permet pas d'étudier les mobilités résidentielles au-delà de ces deux instants  $t$ , dans le temps long du parcours de vie. Dans d'autres contextes, cela aurait pu être possible. En Suède par exemple, le contexte d'accès aux données est particulier et permet de retracer l'ensemble de la trajectoire résidentielle dans le temps long et d'analyser les déterminants des trajectoires résidentielles. Cela permet aux chercheurs suédois d'intégrer à la fois la dimension spatiale et la dimension temporelle des trajectoires résidentielles et ainsi de proposer des typologies des trajectoires résidentielles, à partir de séries de données complètes sur une population entière (Wimark, Andersson et Malmberg, 2020; Andersson, Wimark et Malmberg, 2022; Borg, Kawalerowicz et Andersson, 2022).

Afin d'intégrer la dimension temporelle des trajectoires résidentielles en palliant le manque de données de la statistique publique française, les chercheurs mobilisent des enquêtes (Authier et Lévy, 2019; Bonvalet, 2019). Ces enquêtes permettent d'analyser les stratégies résidentielles et les parcours résidentiels dans toutes leurs dimensions. En prenant appui sur les résultats des études déjà menées à l'a-urba, la méthode retenue dans cette thèse est une enquête menée auprès d'individus/ ménages ayant récemment déménagé dans la métropole bordelaise et en Gironde, complétée par des entretiens semi-directifs.



## Chapitre II. Du travail d'équipe au travail de thèse

Cette thèse s'inscrit dans « *un double mouvement méthodologique* » (Migozzi, 2020) qui associe une diversité de méthodes quantitatives et qualitatives, en fonction des collaborations et des interrogations de l'a-urba et de ses partenaires. Les besoins de la thèse ont probablement ajouté un niveau de diversité dans les orientations méthodologiques, au risque d'un certain foisonnement. Dans ce contexte, ce chapitre explique les différents choix méthodologiques et les outils mobilisés dans la thèse.

La démarche méthodologique est construite en fonction de mon positionnement de chercheuse dans une agence d'urbanisme et nécessite de mobiliser des méthodes de recherche tournées vers l'action. Il est important, en effet, de prendre appui sur les questions formulées par l'agence, l'ensemble de ses partenaires tels que les collectivités territoriales et les élus, tout en conservant l'indépendance dans la recherche menée. Il s'agit ainsi de problématiser et d'apporter au mieux les connaissances nécessaires à la prise de décision (Audoux et Gillet, 2011).

La méthodologie, à l'image de mon positionnement scientifique de recherche-action, a pour point de départ une interrogation de l'a-urba. Il s'agit d'étudier les flux résidentiels en analysant les territoires et les parcs de logement d'origine et de destination. Ce travail collectif à l'a-urba a aussi été un travail partenarial avec l'Insee Nouvelle-Aquitaine. Dès la première année de thèse, cette question collective et partenariale a permis d'apporter des premiers éléments de connaissance et d'orienter la méthode et les outils mobilisés pour la suite de la thèse.

Confrontée au secret statistique et à la nécessité de mieux caractériser et comprendre les parcours résidentiels en Gironde, j'ai fait le choix de mener une enquête par questionnaires qui a été le cœur du travail empirique de la thèse. Allant des tris à plat aux régressions logistiques en passant par des méthodes de classification, l'analyse de l'enquête est quantitative. Les approches plus qualitatives, comme les entretiens semi-directifs, ont complété, parfois nuancé, les résultats de l'enquête par questionnaires.

La première partie explique le positionnement scientifique, les grands choix méthodologiques en lien avec les demandes des partenaires de l'agence et les études réalisées à l'a-urba. La deuxième partie développe les différentes méthodes mobilisées pour capter les stratégies résidentielles et les parcours résidentiels en Gironde tout en adoptant une approche réflexive par rapport à ma posture de chercheuse en agence d'urbanisme. Enfin, la troisième partie expose

les différentes bases de données mobilisées, le corpus d'entretiens semi-directifs et discute leurs modalités de construction et leurs complémentarités.

## **1 Positionnement scientifique : de la chargée d'études à la doctorante Cifre**

Le positionnement de cette thèse Cifre en agence d'urbanisme a une des implications sur le travail de recherche. L'a-urba, à l'image de l'ensemble des agences d'urbanisme membres de la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme (FNAU)<sup>28</sup>, est un « *outil d'aide à la décision* » : « *Elles mettent à disposition des moyens d'observation et d'évaluation et proposent des réflexions stratégiques et opérationnelles et contribuent ainsi au processus décisionnel des élus* ». Dans une démarche de recherche-action, l'idée est de répondre aux questions des élus - tout en gardant une forme de distanciation par rapport à ces interrogations - notamment par la reformulation et la problématisation. L'agence dispose ainsi d'une expertise sur les différents domaines de l'urbanisme et du développement territorial. Il s'agit donc de prendre appui sur les études réalisées en lien avec le sujet de la thèse au cours des vingt dernières années pour poser les hypothèses de recherche. Enfin, elle fonctionne sur un modèle mutualisé d'ingénierie (avec « *une volonté de travailler en commun à l'échelle d'un territoire afin d'orienter les stratégies territoriales* »). Le but est de mobiliser au mieux ces outils pour répondre aux objectifs de recherche.

### **1.1 Répondre aux interrogations des élus**

Plusieurs événements organisés à l'a-urba (Figure 5) ont contribué à répondre aux interrogations des élus en lien avec le sujet de thèse. En novembre 2021, le plus déterminant de ces événements pour l'orientation de mes questions de recherche s'est tenu. Il s'intitule « *Les parcours résidentiels en Gironde et dans la métropole bordelaise* ». Les propos introductifs ont été prononcés par Bernard Louis-Blanc, adjoint au maire de Bordeaux chargé de l'Urbanisme résilient (au moment de l'événement). La table ronde « *Connaître et comprendre pour mieux agir* » a réuni Sophie Piquemal, vice-présidente du département de la Gironde, chargée de l'Urgence sociale, de l'habitat, de l'insertion et de l'économie sociale ainsi que Stéphane Pfeiffer, adjoint au maire de Bordeaux, chargé du Service public du logement et de l'habitat, de l'emploi, de l'économie sociale et solidaire et des formes économiques innovantes. Il est aussi

---

<sup>28</sup> Qu'est-ce qu'une agence d'urbanisme ? - Fnau

conseiller métropolitain. Les échanges avec les élus ont souligné l'importance d'analyser les parcours résidentiels dans la métropole bordelaise et en Gironde, dans un contexte de marché immobilier tendu. Les élus interrogent l'accueil des parcours résidentiels des jeunes familles avec des enfants dans la métropole bordelaise.

Bernard Louis-Blanc, adjoint au maire de Bordeaux chargé de l'Urbanisme résilient (au moment de l'événement) :

« On a l'obligation d'étudier des réponses concrètes qui permettraient de concilier les parcours résidentiels avec les cycles de vie des ménages. Les ménages qui vivent ou qui travaillent au cœur des grandes agglomérations ou dans la proche couronne doivent la plupart du temps renoncer à habiter dans le même bassin de vie, dès qu'ils ont des enfants. En effet, les loyers mais aussi la structure de l'offre disponible n'autorisent pas l'accès à un logement de grande taille situé dans une zone centrale et/ ou bien desservie par les transports en commun qu'à une faible proportion des ménages. Et, on note que, dans les grandes métropoles et sur la métropole bordelaise, passé le cap d'accès à un logement familial signifie disposer d'un logement de type 3 ou 4. Et ça s'avère aujourd'hui impossible pour le budget des jeunes ménages qui - à moyens constants - vont préférer échanger de la distance par rapport au centre et du temps de transport contre de la surface parce qu'on sait qu'à budget constant franchir une couronne depuis le centre signifie en règle général gagner une pièce supplémentaire. Et donc les jeunes ménages et les jeunes actifs sont conduits, de façon quasi systématique, à emprunter dès le premier enfant un parcours résidentiel qui les fait quitter leur territoire de vie avec tout leur réseau, toutes leurs attaches et surtout les éloigner de façon extrêmement importante de leur lieu de travail. »

Ils ont également questionné les stratégies résidentielles des ménages d'accession à la propriété. Pour eux, il s'agit de savoir dans quelle mesure cette stratégie d'accession peut fragiliser les parcours résidentiels et de vie.

Sophie Piquemal, vice-présidente du département de la Gironde, chargée de l'Urgence sociale, de l'habitat, de l'insertion et de l'économie sociale :

« Je voulais dire à Monsieur Boulay, moi, ce qui m'a plu pas mal, c'est la notion de propriété. Parce qu'effectivement, c'est très français. Il faut être propriétaire de son logement. Les gens sont capables de faire des sacrifices énormes pour accéder. Et, ensuite, ils peuvent basculer dans le social. Et dans le social, ils vont venir chez nous. Et après, on ne pourra pas les loger. Cette notion m'intéresse beaucoup. Est-ce vraiment une finalité d'être propriétaire de son logement ? Et l'idée aussi que le logement est un produit financier, en tant qu'élue, ça me gêne beaucoup. Je pense que c'est un sujet que l'on va mettre sur la table : Propriétaire, oui, mais à quel prix ? Et je vois que le prix pour certaines populations est assez important ».

Cette demande résidentielle portée par l'accèsion à la propriété interroge enfin l'articulation entre cette dernière et les politiques publiques qui visent à réduire l'étalement urbain tel que le Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Stéphane Pfeiffer, adjoint au maire de Bordeaux, chargé du Service public du logement et de l'habitat, de l'emploi, de l'économie sociale et solidaire, conseiller métropolitain :

« Moi ce que je retiens, c'est que quand on parle de parcours résidentiels, en général, on parle d'évolution des besoins dans le temps en fonction de notre âge, ce qu'on fait dans notre vie ... du petit logement étudiant à la sortie du lycée [...]. Mais, il faut aussi qu'on arrive à envisager les parcours résidentiels, et c'est extrêmement complexe, c'est aussi comment on évalue et on anticipe les aspirations de demain. C'est un peu ce que vous disiez tout à l'heure. Tout le monde rêve d'une maison avec un jardin. C'est vrai. Mais, comment est-ce qu'on concilie cela avec d'autres contraintes ? Ces contraintes qui sont la proximité des lieux d'emploi, contraintes du ZAN, contraintes de prix aussi ... et aussi des choses que l'on ne maîtrise pas aujourd'hui et comment on anticipe ça aujourd'hui ? »

Ces interventions ont ainsi permis de capter les enjeux des élus. L'idée est aussi de garder une forme de distanciation par rapport à ces questions dans la formulation des objectifs et questions de recherche.

#### **Les événements organisés et qui participent de façon centrale au contenu empirique de la thèse :**

**Titre :** « **Défiscalisation immobilière : du produit au logement. Quel rôle des collectivités dans l'accompagnement des logements investisseurs ?** »

**Collaborateurs :** Élise Thouron, Laurie Magimel sous la direction de Cécile Rasselet / chef de projet : Camille Garcelon/ graphisme : Olivier Chaput

**Date de l'événement :** octobre 2019

**Lien :** [https://www.aurba.org/wp-content/uploads/2020/04/aurba\\_2010\\_CR\\_Atelier\\_Habitat.pdf](https://www.aurba.org/wp-content/uploads/2020/04/aurba_2010_CR_Atelier_Habitat.pdf)

**Renaud Le Goix** (directeur de thèse) a présenté les travaux de l'ANR WISDHOM lors de cet événement.

**Titre :** « **Les parcours résidentiels en Gironde et dans la métropole bordelaise** »

**Collaborateurs :** Élise Thouron, Caroline De Vellis / Chef de projet : Camille Garcelon / Sous la direction de : Cécile Rasselet / Conception graphique : Olivier Chaput

**Date de l'événement :** novembre 2021

**Lien :** <https://www.aurba.org/productions/les-parcours-residentiels-en-gironde-et-dans-la-metropole-bordelaise/>

**Guilhem Boulay** (membre du Comité de Suivi Individuel de thèse), Maître de conférences en géographie (UMR 7300 Espace), a présenté ses travaux de thèse, « *Le prix de la ville : Le marché immobilier à usage résidentiel dans l'aire urbaine de Marseille-Aix-en-Provence (1990-2010)* », lors de cet événement.

En juin 2023, j'ai également co-animé un atelier « **Bordeaux, métropole à vivre** » sur les parcours résidentiels. Les échanges lors de ces ateliers ne peuvent pas faire l'objet d'une restitution.

Figure 5 Les événements organisés

## 1.2 Prendre appui sur les études réalisées pour poser les hypothèses de recherche

Dans les études de l'agence, il convient de distinguer, parmi les études qui participent de façon centrale au contenu empirique de la thèse, celles auxquelles je n'ai pas participé (Figure 6 et Figure 7) de celles auxquelles j'ai participé (Figure 8 et Figure 9). Antérieure à mon arrivée à l'agence, l'étude « *Être périurbain en Gironde* » (2019) est centrale pour ce travail de recherche. Sans s'intéresser directement aux mobilités résidentielles, elle a permis de mettre en évidence une diversité de modes de vie dans le périurbain ainsi que de nuancer une perception négative du périurbain. Le périurbain, pour ceux qui l'habitent, est un véritable choix résidentiel (Figure 7).

Au cours de la thèse, avec la casquette de chargée d'études « *urbaniste spécialiste modes de vie et pratiques* », la contribution à des études sur l'offre de logement dans la métropole bordelaise et en Gironde - « *Les logements défiscalisés récents en Gironde* » (2019), « *Les logements privés en location dans Bordeaux Métropole* » (2021) et « *Prix de l'immobilier résidentiel en Gironde et dans Bordeaux Métropole* » (2023) - a enrichi les réflexions pour ce travail de recherche. Ces études ont permis de mieux cerner l'offre de logement auquel se confronte la demande des ménages (Figure 8). Elles ont été mobilisées dans l'introduction de la thèse.

L'étude « *Un ensemble de marchés de l'habitat interconnectés au sein du pôle urbain de Bordeaux* » (Figure 9), pensée par l'agence en articulation avec le travail de thèse, a contribué à répondre en partie à mes questions de recherche. Cette étude rend compte des flux résidentiels sur le territoire, à partir de tableaux de données Fidéli. Pour cette étude en partenariat avec l'Insee Nouvelle-Aquitaine, j'ai participé à la problématisation, à l'analyse des tableaux de données mis à disposition par l'Insee et à la rédaction de l'étude. Enfin, j'ai coconstruit la typologie des territoires de l'habitat qui a servi de grille de lecture des déménagements dans le pôle urbain de Bordeaux. Dans ce cadre, j'ai donc participé à l'ensemble des réunions. Néanmoins, si cette étude a servi de point de départ, elle ne constitue pas le cœur du travail de recherche. Le travail de thèse s'est progressivement détaché des études menées à l'agence.

Enfin, pour mon intégration à l'agence et en lien avec mon projet professionnel, j'ai pris part à des études (Figure 10) et des événements (Figure 11) sans lien avec le travail de recherche. Au cours de la thèse, un nouveau projet et une nouvelle direction ont été mis en place, ce qui a impliqué un investissement dans le nouveau projet d'agence en participant à un atelier de réflexion sur les « coopérations territoriales ». À l'issue de la mise en place du projet d'agence, de nouvelles équipes ont été formées, et j'ai changé d'équipe en lien avec un projet



professionnel tourné vers les agences d'urbanisme, les collectivités territoriales ou encore les bureaux d'études.

**Les études de l'agence qui participent au contenu empirique de la thèse :**

**Titre :** « De la prospective démographique à l'appréhension des besoins en logement. Mise en œuvre pour la CUB et nouvelles perspectives de recherche »

**Date de parution :** 2008

**Lien :** <https://www.aurba.org/productions/de-la-prospective-d%C3%A9mographique-%C3%A0-lappr%C3%A9hension-des-besoins-en-logements/>

**Titre :** « La demande en logement social en Gironde »

**Date de parution :** 2011

**Lien :** <https://www.aurba.org/productions/la-demande-en-logement-social-en-gironde/>

**Titre :** « Venir à Bordeaux, y vivre ou en repartir... Décrypter les mobilités résidentielles des nouveaux arrivants et des partants récents »

**Date de parution :** 2012

**Lien :** <https://www.aurba.org/productions/venir-%C3%A0-bordeaux-y-vivre-ou-en-repartir/>

**Titre :** « Les mouvements de population dans les quartiers 'politique de la ville' Analyse des migrations résidentielles des allocataires de la CAF »

**Date de parution :** 2017

**Lien :** [Les mouvements de population dans les quartiers "politique de la ville" - a'urba, agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine \(aurba.org\)](https://www.aurba.org/productions/les-mouvements-de-population-dans-les-quartiers-politique-de-la-ville-analyse-des-migrations-residentielles-des-allocataires-de-la-caf)

**Titre :** « Les mouvements de population dans les quartiers 'politique de la ville' Analyse des migrations résidentielles des allocataires de la CAF »

**Date de parution :** 2017

**Lien :** [Les mouvements de population dans les quartiers "politique de la ville" - a'urba, agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine \(aurba.org\)](https://www.aurba.org/productions/les-mouvements-de-population-dans-les-quartiers-politique-de-la-ville-analyse-des-migrations-residentielles-des-allocataires-de-la-caf)

**Titre :** « Regards croisés sur la ségrégation sociospatiale en Gironde, analyse des migrations résidentielles d'allocataires de la CAF en Gironde, entre 2009 et 2014 »

**Date de parution :** 2018

**Lien :** [La ségrégation socio-spatiale en Gironde - a'urba, agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine \(aurba.org\)](https://www.aurba.org/productions/regards-croises-sur-la-segregation-socio-spatiale-en-gironde-analyse-des-migrations-residentielles-d-allocataires-de-la-caf-en-gironde-entre-2009-et-2014)

**Titre :** « Le logement des étudiants dans Bordeaux Métropole »

**Date de parution :** 2018

**Lien :** <https://www.aurba.org/productions/le-logement-des-etudiants-dans-bordeaux-metropole/>

**Titre :** « L'attractivité de la Gironde, une analyse des migrations résidentielles 2013-2019 »

**Date de parution :** 2022

**Lien :** [L'attractivité de la Gironde - a'urba, agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine \(aurba.org\)](https://www.aurba.org/productions/l-attractivite-de-la-gironde-une-analyse-des-migrations-residentielles-2013-2019)

Figure 6 Les études de l'agence qui participent au contenu empirique de la thèse

**L'étude de l'agence antérieure à la thèse et qui participe de façon centrale au contenu empirique de la thèse :**

**Titre :** « Être périurbain en Gironde, Une étude de l'a-urba & 6-T bureau de recherche »

**Date de parution :** décembre 2020

**Lien :** [https://www.aurba.org/wpcontent/uploads/2021/01/aurba\\_6T\\_faire\\_projet\\_dans\\_periurbain\\_012\\_021.pdf](https://www.aurba.org/wpcontent/uploads/2021/01/aurba_6T_faire_projet_dans_periurbain_012_021.pdf)

Figure 7 L'étude de l'agence antérieure à la thèse et qui participe de façon centrale au contenu empirique de la thèse

**Les études avec une implication majeure et qui participent au contenu empirique de la thèse :**

**Titre :** « Les logements défiscalisés récents en Gironde »

**Collaborateurs :** Stella Manning, Caroline De Vellis, Alice Prada, Elise Thouron, Lionel Bretin  
Chef de projet : Camille Garcelon / Sous la direction de : Cécile Rasselet

**Date de parution :** novembre 2019

**Lien :** [Les logements défiscalisés récents en Gironde - a'urba, agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine \(aurba.org\)](https://www.aurba.org/productions/les-logements-defiscalises-recents-en-gironde-a-urba-agence-durbanisme-bordeaux-aquitaine-aurba.org)

**Titre :** « Les logements privés en location dans Bordeaux Métropole »

**Collaborateurs :** Sous la direction de : Cécile De Marchi-Rasselet/ Chef de projet : Lionel Bretin/ Équipe projet : Lionel Bretin, Élise Thouron

**Date de parution :** mai 2021

**Lien :** <https://www.aurba.org/productions/les-logements-privés-en-location-dans-bordeaux-metropole/>

**Titre :** « Prix de l'immobilier résidentiel en Gironde et dans Bordeaux Métropole »

**Collaborateurs :** Camille Garcelon, Leslie Acensio, Élise Thouron, Benjamin Vouilloux  
Photographie : Hélène Dumora

Chef de projet : Camille Garcelon sous la direction de Caroline De Vellis

**Date de parution :** mars 2023

**Lien :** <https://www.aurba.org/productions/prix-de-limmobilier-residentiel-en-gironde-et-dans-bordeaux-metropole-2/>

Figure 8 Les études avec une implication majeure et qui participent au contenu empirique de la thèse

**Les études avec une implication majeure et qui participent de façon centrale au contenu empirique de la thèse :**

**Titre :** « Un ensemble de marchés de l'habitat interconnectés au sein du pôle urbain de Bordeaux »

**Collaborateurs :** Vincent Graciet, Marc Joubert, Nicolas Kempf (Insee), Caroline De Vellis, Élise Thouron (a'urba)

**Date de parution :** janvier 2022

**Lien :** <https://www.insee.fr/fr/statistiques/6041795>

**Titre :** « Population et lieux de vie en Gironde. Une typologie des territoires girondins »

**Equipe projet :** Caroline De Vellis, avec Élise Thouron et Stella Manning / Sous la direction de : Cécile Rasselet / Conception graphique : Christine Dubart / Couverture : Hélène Dumora

**Date de parution :** avril 2022

**Lien :** [https://www.aurba.org/wpcontent/uploads/2022/07/aurba\\_2022\\_typologie\\_territoires\\_gironde.pdf](https://www.aurba.org/wpcontent/uploads/2022/07/aurba_2022_typologie_territoires_gironde.pdf)

Figure 9 Les études avec une implication majeure et qui participent de façon centrale au contenu empirique de la thèse

**Les études avec une implication majeure et qui ne participent pas au contenu empirique de la thèse :**

**Titre : « Grande rive droite : profils et tendances d'un territoire »**

**Collaborateurs :** Anne Delage, Caroline De Vellis, Emmanuelle Gaillard, Malvina Orozco, Élise Thouron, Sous la direction de : Cécile Rasselet / Chef de projet : Thibaut Lurcin/ Conception graphique : Olivier Chaput / Cartographie : Catherine Cassou-Mounat, Laurent Dadies, Christine Dubart, Vincent Laguille / photographies © Natacha Cagnard - e.toile prod pour a'urba

**Date de parution :** 2019

**Lien :** [Grande rive droite : profils et tendances d'un territoire - a'urba, agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine \(aurba.org\)](#)

**Titre : « Immobilier d'entreprise : l'essentiel des chiffres de l'année 2022 »**

**Collaborateurs :** Aurélien Crespin, Margaux Darrietort, Élise Thouron, Benjamin Vouilloux / Chef de projet : Thibaut Lurcin / Sous la direction de : Caroline De Vellis

**Date de parution :** mai 2023

**Lien :** [file:///C:/Users/e-thouron/Downloads/aurba\\_Chiffres-cles\\_OIEB\\_052023.pdf](file:///C:/Users/e-thouron/Downloads/aurba_Chiffres-cles_OIEB_052023.pdf)

**Tous les trimestres**, j'ai actualisé les données de la demande placée des locaux d'activités et des bureaux et je les ai présentées aux promoteurs immobiliers adhérant à l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise bordelaise (OIEB).

L'a-urba accompagne **des projets communaux dans le cadre du futur PLUi de la communauté d'agglomération du Libournais (Cali). D'octobre à décembre 2023**, avec Dimitri Boutleux, sous la direction de Françoise Le Lay et Sophie Haddak-Bayce, nous avons identifié des enjeux, des leviers d'action, et des scénarios de spatialisation pour une commune.

Figure 10 Les études avec une implication majeure et qui ne participent pas au contenu empirique de la thèse

**L'événement avec une implication majeure et qui ne participe pas au contenu empirique de la thèse :**

**Titre : Les (r)évolutions de l'emploi : enjeux pour les territoires**

**Collaborateurs :** Élise Thouron, Benjamin Vouilloux / Chef de projet : Thibaut Lurcin / Sous la direction de : Cécile Rasselet/ Conception graphique : Christine Dubart

**Date de parution :** 2020

**Lien :** [Les \(r\)évolutions de l'emploi : enjeux pour les territoires - a'urba, agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine \(aurba.org\)](#)

Figure 11 L'événement avec une implication majeure et qui ne participe pas au contenu empirique de la thèse

### **1.3 Mobiliser au mieux les outils et les méthodes pour répondre aux objectifs de recherche**

En lien avec les études réalisées à l'a-urba, j'ai pu orienter les méthodes et les outils pour la suite des travaux de recherche. L'étude partenariale avec l'Insee Nouvelle-Aquitaine a permis d'opérer un choix crucial, en prenant le parti de ne pas demander au Centre d'accès sécurisé aux données (CASD) d'accéder directement à la base de données Fidéli, dont je reviendrai sur les limites. Ainsi, une combinaison de méthodes complémentaires a été mise en place pour saisir les mobilités résidentielles, les stratégies résidentielles ainsi que les parcours résidentiels, leur fluidité et leurs points de blocage. À cet effet, le cœur de ce travail de thèse est donc une enquête par questionnaires. Néanmoins, l'enquête par questionnaires ne permet pas de retracer l'ensemble de la trajectoire de vie et résidentielle des individus. Afin de mettre en récit les parcours résidentiels et de mieux comprendre les stratégies résidentielles, des entretiens semi-directifs ont complété l'enquête par questionnaires.

## **2 Une combinaison de méthodes pour capter les stratégies et parcours résidentiels**

### **2.1 Un travail collectif et un partenariat avec l'Insee Nouvelle-Aquitaine pour l'analyse des mobilités résidentielles dans le pôle de la ZAAV de Bordeaux**

Une partie de la recherche s'est déroulée dans le cadre d'un partenariat entre l'a-urba et l'Insee Nouvelle-Aquitaine pour l'analyse des mobilités résidentielles, à partir du Fichier démographique d'origine fiscale sur les logements et les personnes (Fidéli). Fidéli contient des informations géolocalisées à N et N-1 sur le parc de logement, les individus et les ménages et sur les flux (changement de parc, de statut, de composition familiale, distance parcourue ou encore sur l'entrée et la sortie d'un territoire). Le chapitre III est le résultat de ce travail, qui a posé les bases de la démarche. Les principaux résultats sont présentés dans une fiche Insee Analyse : « *Un ensemble de marchés de l'habitat interconnectés au sein du pôle urbain de Bordeaux* », Vincent Graciet, Marc Joubert, Nicolas Kempf (Insee), Caroline De Vellis, Elise Thouron (agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine), 2022<sup>29</sup>. Ils ont également fait l'objet de plusieurs communications (Figure 12).

---

<sup>29</sup> <https://www.insee.fr/fr/statistiques/6041795>

**Ces travaux ont donné lieu à plusieurs restitutions. Les résultats ont été communiqués lors d'événements organisés par l'agence :**

*Événement de l'Observatoire de l'habitat et des modes de vie*, novembre 2021<sup>30</sup>. En présence de techniciens des collectivités territoriales et d'élus métropolitains.

*Webinaires au Conseil départemental de la Gironde*, 2021 et 2022. Présentation des résultats à différents services.

*Présentation interne* en présence de Pierre Hurmic, président de l'a-urba et maire de Bordeaux, septembre 2022.

**Ils ont également été présentés lors d'un événement organisé par l'Université de Bordeaux :**

*Semaine Data SHS, « Traiter et analyser des données en Sciences humaines et sociales »*, décembre 2022, organisé par la Plateforme universitaire de données de Bordeaux (PUD-B) dans le cadre de l'événement national proposé par la TGIP Prodego<sup>31</sup>.

Figure 12 Récapitulatif des communications sur l'étude a-urba/ Insee (2021)

L'intérêt principal du partenariat était d'avoir accès par le biais d'un intermédiaire à Fidéli, et ainsi de ne pas recourir aux données de recensement de la population pour l'analyse des mobilités résidentielles. En effet, les travaux à partir des données de recensement de la population à différentes périodes, à l'image de la recherche d'Anne Clerval (2013) sur le processus de gentrification, s'appuient sur des hypothèses de transition temporelle, mais débouchent sur des modèles fixistes (Le Goix, 2022) :

*« Depuis les approches de l'École de Chicago, les mesures ne portent pas sur les dynamiques, mais quasi exclusivement sur des représentations statistiques : des groupes sociaux sont considérés comme temporairement statiques, et les travaux mettent en évidence des phases [...] »* (idem, p.21).

Dans cette perspective, Fidéli, grâce à un identifiant commun entre deux années (N et N-1) permet l'intégration de la transition temporelle dans l'analyse.

Dans le cadre de la convention, les directeurs du projet ont choisi le périmètre d'études traditionnellement adopté par l'Insee. Il s'agit de l'aire d'attraction d'une ville (ZAAV) « *qui remplace le zonage en aire urbaine (ZAU) désigne un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle de population et d'emploi, et d'une couronne qui regroupe les communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle. À partir de critères de densité de population, d'emplois et déplacements domicile-travail, le pôle de l'aire d'attraction*

<sup>30</sup> <https://www.aurba.org/productions/les-parcours-residentiels-en-gironde-et-dans-la-metropole-bordelaise/>

<sup>31</sup> [https://www.mshbx.fr/wp-content/uploads/2022/10/prog\\_semaine\\_data\\_shs\\_mshbx.pdf](https://www.mshbx.fr/wp-content/uploads/2022/10/prog_semaine_data_shs_mshbx.pdf)

*de la ville de Bordeaux constitue ainsi un point de convergence des déplacements domicile-travail des communes avoisinantes. La Commune la plus peuplée : Bordeaux, en est la ville centre. Les 17 autres communes du pôle sont par ordre décroissant de population : Mérignac, Pessac, Talence, Villenave-d'Ornon, Saint-Médard-en-Jalles, Bègles, Gradignan, Cenon, Eysines, Le Bouscat, Lormont, Bruges, Floirac, Blanquefort, Le Haillan, Le Taillan-Médoc, Artigues-près-Bordeaux<sup>32</sup> ». Le millésime retenu de la base de données Fidéli est 2017 car il s'agit de l'année la plus récente disponible au moment de l'étude.*

Dans le cadre du partenariat avec l'équipe de l'a-urba, nous n'avions pas accès à la base de données Fidéli. Les statisticiens de l'Insee nous transmettent des tableaux à double entrée, en fonction des questions posées. Ce mode de travail implique un protocole de livraison des données mis en place par l'Insee. Nous n'avons aucun regard sur ces étapes. Nous posons des questions de recherche. Puis, des tableaux sont livrés. Pour retracer au mieux les étapes de cette « boîte noire » de l'Insee : Tout d'abord, il s'agit d'extraire une base exploitable à l'échelle du pôle de la ZAAV. Pour ce faire, un filtre géographique sur les individus et les logements est appliqué. Les différentes tables (table des individus, table des logements, table des revenus et table des adresses) sont fusionnées pour obtenir une unique base de travail. Ensuite, différentes variables sont créées (parcs de logements, catégorisation des niveaux de vie calcul des distances parcourues, ...). Dans un deuxième temps, le zonage est appliqué. Puis, l'entité « déménagement » est construite en identifiant le couple « logement N-1 » et « logement N ». Ces déménagements sont caractérisés par des trajectoires entre parcs, des âges et des changements de composition familiale. Enfin, les informations sont extraites sous forme de tableaux à simple ou double entrée, en veillant au respect du secret statistique.

## **2.2 L'enquête par questionnaires pour comprendre les parcours résidentiels**

Après avoir présenté les grands flux résidentiels dans le pôle de la ZAAV de Bordeaux, à partir des tableaux de données issus de Fidéli, j'ai fait le choix de mener, au cœur de mes travaux de thèse, une grande enquête par questionnaires à l'échelle de la métropole bordelaise et de la Gironde. L'objectif est de replacer les mobilités résidentielles dans le temps long du parcours de vie. Cette enquête permet de collecter des données inédites sur les parcours résidentiels des ménages. Afin de répondre au besoin des partenaires de l'a-urba en premier lieu desquels Bordeaux Métropole et le conseil département de la Gironde, le périmètre de l'enquête est celui

---

<sup>32</sup> <https://www.insee.fr/fr/statistiques/6041795>

de la Gironde. Il s'agit de comprendre la complémentarité entre la métropole et sa périphérie à chacune des étapes du parcours résidentiel. L'idée est ainsi de mettre en évidence des processus tels que la périphérisation de la pauvreté. Face aux tensions sur le marché immobilier métropolitain, il est désormais nécessaire d'analyser la configuration spatiale des parcours résidentiels à l'échelle départementale. Les élus l'ont souligné lors des échanges, la métropole bordelaise n'est pas un îlot indépendant des territoires « voisins », pour reprendre leur vocabulaire. Ces échelles - de la métropole et du département – présentent aussi l'avantage de pouvoir faire le lien entre les parcours résidentiels et les politiques publiques de l'habitat.

Une enquête « Nouveaux Voisins » de La Poste a été le support de l'enquête par questionnaires. Les parcours résidentiels pouvaient être appréhendés à l'aide de deux méthodologies différentes (Figure 13, page 56) :

- Une enquête téléphonique avec l'institut de sondages IPSOS
- Une enquête papier par voie postale à partir de la base de données « Nouveaux Voisins », mise à disposition par la Poste.

Dans le cadre de l'enquête téléphonique, l'objectif est de mener une enquête sur parcours résidentiels auprès d'un échantillon représentatif de la population de la Gironde. Comme pour l'enquête sur la perception des habitants de leur ville *post-covid*<sup>33</sup>, IPSOS contacte par téléphone un panel d'individus. Ce panel est constitué en fonction des besoins. Les répondants sont rémunérés par IPSOS. IPSOS réalise l'ensemble de la passation téléphonique des questionnaires et transmet un fichier type « Excel » avec les résultats. IPSOS offre également un service d'analyse des résultats. Le risque principal de cette méthode est d'interroger des individus n'ayant pas déménagé au sein du marché immobilier résidentiel, tel qu'il est actuellement structuré. Les stratégies résidentielles recueillies ne correspondraient donc plus au marché contemporain. Pour ces raisons, cette solution n'est pas retenue. En revanche, l'avantage majeur de cette méthode aurait été d'être assurés du nombre de répondants et de leur représentativité.

Dans le cadre de l'enquête « Nouveaux Voisins », l'objectif est de mener une enquête sur les parcours résidentiels des individus ayant récemment déménagé en Gironde. La Poste propose aux habitants un service de transfert du courrier en cas de déménagement. Elle loue ce fichier, intitulé « Nouveaux voisins », pour réaliser des opérations d'envois postaux ciblés. Une fois les adresses acquises, c'est La Poste qui s'occupe de tout : impression du questionnaire, mise sous-pli, intégration d'une lettre de présentation de l'étude et enveloppe T pour la réponse. Les

---

<sup>33</sup> <https://u-paris.fr/paris-londres-une-etude-sur-la-perception-des-habitants-de-leur-ville/>

individus contactés n'ont ainsi rien à payer, mais ne sont pas rémunérés. La durée de validité de l'enveloppe T est de 3 mois. Les personnes contactées répondent au questionnaire par écrit puis le renvoient. J'ai la charge de la retranscription et de l'analyse des résultats. Il s'agit d'une partie centrale du travail de thèse. Cibler ces nouveaux arrivants permet de construire un récit actuel des parcours résidentiels, de leur fluidité et de leurs points de blocage. L'enquête par questionnaires permet également de recruter les individus pour les entretiens semi-directifs. Cela permet de constituer facilement un corpus d'entretiens en lien avec l'enquête par questionnaires. C'est cette méthode qui a été retenue.

Choisir cette méthode, c'était donc prendre le risque d'un faible taux de retour. Face à ce risque, je me suis appuyée sur l'expérience d'autres chercheurs pour rassurer et convaincre l'agence. Le retour sur les travaux ayant mobilisé l'enquête par voie postale a été nécessaire pour évaluer le risque de faible taux de retour et rassurer et convaincre l'agence. J'ai pu notamment capitaliser l'expérience de Didier Despond (2019), pour l'ensemble de son « *Étude sur les stratégies résidentielles des ménages à proximité des aéroports de Paris CDG, de Paris – Orly et de Toulouse – Blagnac* ». Il a obtenu un taux global de retour de 6,73 % et souligne que la part des personnes ayant accepté de répondre aux entretiens est élevée (48,9 %), presque égale à la moitié des personnes ayant répondu aux questionnaires. Il met aussi en évidence que les femmes répondent davantage à ce type de questionnaire. Je me suis également appuyée sur le taux de retour de l'enquête de l'ANR WISDHOM sur l'accès à la propriété et les trajectoires patrimoniales à Paris, Lyon et Avignon (Le Goix et Bonneval, 2023), qui est de 5 %. Il varie entre 4 % et 9 % selon les communes. Il est un peu plus élevé dans l'urbain que dans le périurbain (source des échantillons : Loïc Bonneval, Rapport interne sur l'enquête ANR WISDHOM, 2022)<sup>34</sup>. Ces taux de retour peuvent donc servir de base pour estimer le taux de retour en Gironde (environ 6% espéré).

---

<sup>34</sup> Callen, D., Le Corre, T., Kutz, W., Huvelle, R., Bonneval, L. et Le Goix, R. (2024) D'accédant à « entrepreneur patrimonial » : investir son logement en Ile-de-France, in: J. Maulat, A. Fleury et S. Barles (Eds) *La fabrique du Grand Paris*. à paraître.



	<b>Avantages</b>	<b>Inconvénients</b>	<b>Prix</b>
<b><u>IPSOS</u></b>	<p>1) Représentativité des enquêtés</p> <p>2) Assurance du nombre de questionnaires obtenus</p>	<p>1) Le profil des personnes enquêtées : une forme de professionnalisation de l'enquête IPSOS ?</p> <p>2) Manque de pertinence des données : des données sur l'ensemble des individus (et non pas seulement sur ceux ayant récemment déménagé)</p> <p>3) Manque de fiabilité des retours du questionnaire</p> <p>4) Pas de possibilité de les recontacter afin de réaliser des entretiens</p> <p>5) Difficulté pour mettre à défaut les cadrages traditionnels afin d'étudier les mobilités résidentielles à partir des grilles d'analyse proposées par IPSOS</p>	<p>À partir d'un devis demandé par l'urba dans le cadre d'une enquête sur les boulevards, pour un questionnaire de 15 minutes pour 400 personnes interrogées, il faut compter 22 700 euros hors taxes.</p>
<b><u>La Poste</u></b>	<p>1) Pertinence des individus ciblés pour notre enquête : des données sur les individus ayant récemment déménagé</p> <p>2) Questionnaires remplis par les individus eux-mêmes</p> <p>3) Possibilité de recontacter les individus ayant répondu au questionnaire</p>	<p>1) Pas de certitude concernant le nombre de répondants</p> <p>2) Manque d'information sur les personnes ne pouvant pas déménager</p>	<p>À partir d'un devis réalisé en première année de thèse, une étude à l'échelle de la Gironde, avec environ 10 000 adresses, coûte 9 500 euros.</p>

Figure 13 Tableau récapitulatif des avantages et des inconvénients de chacune des méthodes présentées à la direction de l'agence en décembre 2021

Après avoir convaincu la structure d'accueil de recourir à cette méthode (Figure 14), l'ancrage hybride de la thèse conduit à questionner le cadre légal de l'enquête par questionnaires. En effet, elle est à la fois financée, portée et hébergée à l'a-urba pour pouvoir être utilisée par la suite dans le cadre de réflexions propres à l'agence et le produit d'une réflexion universitaire et a vocation à venir compléter la connaissance dans ce champ de recherche. Or, chacun a ses contraintes, ses techniques et référents dont il a fallu trouver les points de convergence. À partir de l'étude du fonctionnement du RGPD en Cifre, j'ai rencontré à la fois le référent délégué à la Protection des Données (DPO) de l'a-urba<sup>35</sup> et une DPO du CNRS<sup>36</sup>. Ces réunions ont permis de mener une réflexion aboutie sur le traitement des données personnelles et d'apporter des informations précises et justes aux participants de l'enquête. Les études de l'agence dépendent de la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) avec un registre mis à jour par le DPO de l'agence. Toutefois, si je suis employée de l'agence, il n'en demeure pas moins que mes travaux sont aussi réalisés dans le cadre de mon rattachement à deux laboratoires de recherche, eux-mêmes rattachés au CNRS. J'ai donc inscrit cette enquête à la fois au registre de l'a-urba et au registre du CNRS, chaque DPO considérant que cette recherche relève de leur responsabilité réglementaire (Figure 15).

*Convaincre ma structure d'accueil en Cifre de financer l'enquête*

Après avoir choisi le périmètre d'analyse, la méthodologie, estimé le taux de retour et réalisé le questionnaire, l'enjeu était de présenter mes arbitrages. Ceci a eu lieu en deux étapes. Tout d'abord, devant le comité de direction lors de la revue des projets 2022 à l'a-urba, en décembre 2021, j'ai présenté mon projet d'enquête par questionnaires, la méthodologie et les résultats attendus appuyés par un premier devis non abouti de La Poste. La directrice des études et les directeurs d'équipe ont approuvé ce projet d'enquête. J'ai dû défendre l'intérêt de l'enquête par questionnaires, car ils avaient une préférence pour l'enquête IPSOS qui leur aurait permis de tester la méthode. Toutefois, cette méthode ne répondait pas à mes objectifs de recherche. Enfin, avant le lancement définitif de l'enquête, un entretien avec le directeur administratif et financier a permis de valider le budget du projet.

Figure 14 Convaincre ma structure d'accueil en Cifre de financer l'enquête

<sup>35</sup> Michaël David, en avril 2022

<sup>36</sup> Gaëlle Bujan, en avril 2022

*Données personnelles recueillies dans le cadre du questionnaire :*

*Données d'identification* (Nom, Prénom, sexe, date et lieu de naissance, date de naissance du conjoint, âge des enfants, mail, téléphone, profession)

*Données sur la vie personnelle* (Nombre de personnes et composition du foyer, statut d'occupation, type de logement, taille, surface, présence d'espace extérieur, cadre de vie de l'actuel et du précédent logement, raisons du déménagement, niveau de satisfaction du logement)

*Données sur la vie professionnelle* (Diplôme, situation d'emploi et type d'emploi, commune et code postal de travail, temps du trajet, moyen de transport principal, pratique du télétravail, intitulé de la profession, intitulé de la profession du conjoint et des parents)

*Données d'ordre économique et financier* (Part du budget mensuel consacré au logement, type d'apport pour l'achat du logement (revente, donation, économies personnelles), type de bien(s) loué(s) / acheté(s), héritage de biens immobiliers (oui/ non))

*Données de connexion* (Adresse IP)

*Données de localisation* (Adresse et CP du logement actuel, adresse et CP du précédent logement, commune de naissance, avoir résidé en Gironde avant 18 ans, être birésidentiel (oui / non))

Figure 15 Données personnelles collectées dans le cadre de l'enquête par questionnaire

Une fois le cadre légal fixé, la rédaction du questionnaire est un travail difficile d'aller-retour entre d'un côté la formulation précise des questions et de l'autre, la capacité d'anticipation et d'analyse des retours attendus pour nourrir la recherche. Dans une première phase de test, des entretiens exploratoires (sans retranscription) ont été menés afin d'évaluer la pertinence et la cohérence du questionnaire avec ces entretiens. Le questionnaire a ainsi évolué en fonction des retours lors des différentes phases de test réalisées auprès de collègues doctorants, de l'agence et de connaissances. Une trentaine de personnes ont participé à cette première phase de test sur une version papier. Dans une seconde phase, le questionnaire en ligne a été testé. Des personnes moins familières avec les applications numériques ont été sollicitées afin d'évaluer le niveau de difficulté de la version numérique. Une trentaine de personnes ont pris part au test sur une version numérique du questionnaire. Pour accéder au questionnaire en ligne, les destinataires du questionnaire papier pouvaient flasher un QR code positionné sur la fiche explicative permettant aussi d'informer les répondants de leurs droits et leur donner envie de répondre (Figure 16 et Figure 17). Cette fiche s'appuie sur le retour d'expérience du format développé dans le cadre du programme ANR WISDHOM coordonné par Renaud Le Goix, Laure

Casanova-Enault et Loïc Bonneval<sup>37</sup> et a donc un format très proche. Le but est d'informer les répondants de leurs droits, en conformité avec le Règlement Général à la Protection des Données (RGPD). Elle doit également motiver les personnes sélectionnées à participer à l'enquête. La mise en page est donc importante et a fait l'objet d'échanges en interne à l'agence.



## Vous avez déménagé récemment ? Participez à l'étude !

### Qui mène cette étude ?

Je suis **Élise Thouron, doctorante à l'Université de Bordeaux**.

Dans le cadre de ma thèse, je réalise cette étude **sous la responsabilité de l'Agence d'Urbanisme Bordeaux Aquitaine (a'urba)**, du laboratoire Bordeaux Sciences Economiques (BSE) et du laboratoire Géographie-Cités.

Comme toutes les agences d'urbanisme, l'a-urba est une association loi 1901 ayant des compétences ou des implications en matière d'aménagement.

### Pourquoi une étude sur les parcours résidentiels ?

Cette étude doit permettre de mieux comprendre les parcours résidentiels, qui sont le résultat d'un ou plusieurs déménagements. En effet, les données actuelles sont partielles alors même que les parcours résidentiels sont toujours plus complexes.

Pour mieux les accompagner, il s'agit donc de mieux les connaître.

### Quels sont les types de questions auxquelles vous devez vous attendre ?

Les questions qui vous seront posées s'intéressent à votre logement, la façon dont vous l'avez trouvé, loué ou bien acheté. Elles porteront également sur les motivations de votre déménagement, vos préférences en ce qui concerne votre logement et votre cadre de vie ou encore la composition de votre famille et des informations complémentaires comme votre âge ou votre profession.

### Qui participe à l'étude ?

Vous avez été sélectionné car vous avez récemment déclaré un changement d'adresse à La Poste et votre nouveau logement se situe en Gironde.

### Est-il vraiment utile que vous répondiez ?

**Votre participation est essentielle pour mon étude !**

**J'ai (vraiment) besoin de vous !**

Quelle que soit la raison de votre déménagement, que vous soyez propriétaire ou locataire, d'un appartement ou d'une maison, étudiant, retraité, en recherche d'emploi ou en emploi, satisfait de votre logement ou non, votre expérience est précieuse. Il est important que les personnes sélectionnées pour l'étude répondent au questionnaire. **Cela permettra d'aboutir à une connaissance plus fiable et plus précise** des parcours résidentiels et, plus généralement, de la situation du logement en Gironde.

**Il est également important que le questionnaire soit intégralement rempli.**

1/2 - a'urba

Hangar G2 - Bassin à flot n°1 - Quai Armand-Lalande - BP 71 - F-33041 Bordeaux Cedex  
+33(0)5 56 98 86 33 - contact@aurba.org - aurba.org

### Comment répondre à cette étude ?

Vous pouvez répondre à cette étude de deux façons :

**1) Par enveloppe retour**, jointe au questionnaire. Il vous suffira dans ce cas d'y glisser le questionnaire rempli et de la poster, sans avoir à l'affranchir.

**2) Sur internet**, au lien suivant :

<https://www.aurba.org/genre/vous-avez-demenage-recemment-participez-a-letude-2/>

Ou y accéder directement par QR code :



Si vous acceptez d'être recontacté pour un entretien approfondi, merci de laisser vos coordonnées à la fin du questionnaire.

### Combien de temps cela va-t-il vous prendre de répondre ?

Le questionnaire prendra **10 à 15 minutes** de votre temps.

### Quel usage sera fait de vos réponses ?

**La loi vous protège. Vos réponses m'intéressent dans un seul but scientifique.**

**Toutes les informations seront rendues totalement anonymes.** Votre participation au projet est entièrement libre et volontaire. Vous êtes libre de vous retirer ou de cesser votre participation à ce projet à tout moment. Ce retrait n'aura aucune conséquence.

Le projet prend les engagements suivants : votre identité sera dissimulée à l'aide d'un numéro aléatoire pour tous les types d'informations collectées. Seule la responsable du projet détient la table de correspondance qui permet de faire le lien entre votre identité et le numéro aléatoire attribué le fichier.

Toutes les données seront gardées en France. Vos données sont conservées en base active jusqu'à la fin de la thèse, en décembre 2023. Après cette date, elles seront archivées selon le Code du Patrimoine.

Vous pouvez accéder et obtenir copie des données vous concernant, vous opposer au traitement de ces données, les faire rectifier ou les faire effacer. Vous disposez également d'un droit à la limitation du traitement de vos données. Vous pouvez exercer ces droits en vous adressant à : [dpo-rgpd@aurba.org](mailto:dpo-rgpd@aurba.org) ou à l'adresse suivante : DPO RGPD - Agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine Hangar G2 Bassin à flot n°1 quai Armand Lalande BP 71 F-33041 Bordeaux Cedex

Pour plus d'information : <https://www.aurba.org/genre/rgpd-2022/>

Contact & information :

[dpo-rgpd@aurba.org](mailto:dpo-rgpd@aurba.org)

2/2 - a'urba

Figure 16 Recto fiche explicative de l'enquête      Figure 17 Verso fiche explicative de l'enquête

À partir du 24 mai 2022, 9 772 courriers ont été envoyés par La Poste dont 144 courriers qui ont été mal adressés. Au total, j'ai reçu 897 questionnaires, dont 741 en version papier et 147 questionnaires complets en ligne. 9 questionnaires en version papier n'étaient pas exploitables. Le taux de retour est donc d'environ 9 %. Les « nouveaux voisins » ont reçu le questionnaire dans leur boîte aux lettres à partir du 30 mai 2022. J'ai reçu les 51 premiers retours de

<sup>37</sup> <https://wisdhom.hypotheses.org/>

questionnaires à l'agence le 9 juin 2022 (Figure 18). En parallèle, le travail de saisie des questionnaires a directement été mis en œuvre dans LimeSurvey via le QRCode. Le pic de réception de courriers a été atteint le 14 juin 2022 avec 240 questionnaires reçus en une seule journée. Pour accélérer et optimiser la saisie des questionnaires à partir de l'écran de saisie de LimeSurvey, deux questionnaires en ligne fictifs ont été créés. Ainsi, Benjamin Vouilloux, assistant d'équipe, et Sophie Lepers, stagiaire à l'a-urba, ont pu m'aider dans ce travail. En effet, l'usage des licences universitaires n'étant pas ouvert au personnel de l'agence, cette solution hybride qui mobilise conjointement des ressources à l'Université et à l'agence, m'a permis d'avancer au mieux dans ma recherche. Chaque questionnaire saisi a un numéro d'identifiant dans la base de données Excel (après export) qui correspond à son identifiant inscrit sur le questionnaire papier. Il est ainsi facile de mettre en lien un questionnaire papier avec sa ligne Excel ou csv.



Figure 18 Photographie des questionnaires reçus le 14 juin

### **2.3 Les entretiens semi-directifs pour mettre en récit les parcours résidentiels et capter les trajectoires résidentielles**

De juin à août 2022, en parallèle de la saisie des questionnaires papier et de premières analyses statistiques, des entretiens à composante biographique ont été réalisés. L'idée de ces entretiens est, dans une approche mixte classique (Morange et Schmoll, 2016), d'approfondir les résultats de l'enquête par questionnaires.

Les entretiens ont ainsi pour objectif de replacer le parcours résidentiel dans le temps long du parcours de vie et d'accéder à l'ensemble de la trajectoire résidentielle. Le parcours résidentiel est entendu comme une succession d'événements alors que la trajectoire s'intéresse aussi bien aux événements et à leurs enchaînements qu'aux périodes d'immobilité résidentielle entre ces événements. Dans ce cadre, la retranscription des entretiens joue un rôle central de mise en récit des résultats quantitatifs. Afin de laisser la place aux digressions et à l'improvisation, les entretiens ont été menés de façon semi-directive, en s'appuyant néanmoins sur une grille d'entretiens (Annexe 1) pour orienter les échanges vers des thèmes précis. Tout en ayant conscience de la rationalisation *a posteriori* des trajectoires résidentielles, il s'agit de capter « *le sens que les personnes elles-mêmes accordent aux expériences qu'elles ont connues et au déroulement de leur propre existence* » (Grafmeyer et Authier, 2015) qui n'est perceptible que partiellement dans l'enquête par questionnaires. L'idée est de retracer les trajectoires résidentielles des personnes interrogées en mettant l'accent sur les déménagements et notamment le dernier déménagement.

Dans un premier temps, en amont du lancement de l'enquête par questionnaires et des entretiens qui en ont découlé, des entretiens exploratoires ont été conduits. Cela a permis de mieux définir le sujet et de repérer les questions mal posées ou inutiles (Olivier de Sardan, 1995). Pour cette phase de test, je me suis appuyée - habitant Bordeaux depuis plusieurs années et ayant grandi dans cette ville - sur mon réseau personnel. Je n'ai pas mené des entretiens avec des connaissances, mais avec des connaissances afin de ne pas connaître leur trajectoire résidentielle et de vie en amont de nos échanges. Ainsi, cette période a été un moment à part, bien décrit par Jean-Pierre Olivier de Sardan (1995) : « *Le chercheur de terrain observe et interagit aussi sans y prêter autrement attention, sans avoir l'impression de travailler, et donc sans prendre de notes, ni pendant, ni après. Il ne se sent pas toujours en service commandé, heureusement pour lui* ». Puis, 12 entretiens avec des répondants recrutés via l'enquête par questionnaires ont été menés entre mi-juin et mi-août avec Sophie Lepers, stagiaire à l'a-urba. Près de la moitié des répondants au questionnaire (47 %) ont laissé leurs coordonnées pour pouvoir être recontactés dans le cadre d'un entretien. Les entretiens ont été pour les deux tiers réalisés et retranscrits par la stagiaire. En parallèle, je poursuivais la saisie des questionnaires et travaillais la grille des entretiens au fur et à mesure des entretiens que nous réalisions.

La stratégie de recrutement des entretiens a consisté à sélectionner une diversité d'individus en termes d'âge, de lieu de vie, de métiers, de profil familial ou encore de difficulté à trouver un logement pour rendre compte de la multiplicité des situations et des trajectoires résidentielles.

L'ensemble de ces informations est disponible à la lecture des questionnaires. Dans la continuité de nombreux travaux qualitatifs sur les trajectoires résidentielles, en déployant cette stratégie, comme l'explique Chloé Reiser (2021) dont l'analyse des trajectoires résidentielles des familles immigrantes au Québec s'appuie de façon centrale sur des entretiens, « [...] *je ne visais pas, avec mon échantillon, une représentativité parfaite des parcours de logement [...]. L'idée était plutôt de trouver des individus différents au sein de la population pour dégager des trajectoires typiques* » (p. 86). Les personnes ont été contactées par téléphone pour convenir d'un rendez-vous en face à face dans le lieu de leur choix ou par téléphone. La plupart des rendez-vous ont eu lieu dans un café ou par téléphone. Les entretiens non rémunérés, l'agence a offert les consommations, souvent un café ou un soda, permettant de créer un environnement de confiance et permettant aux individus de se livrer plus facilement.

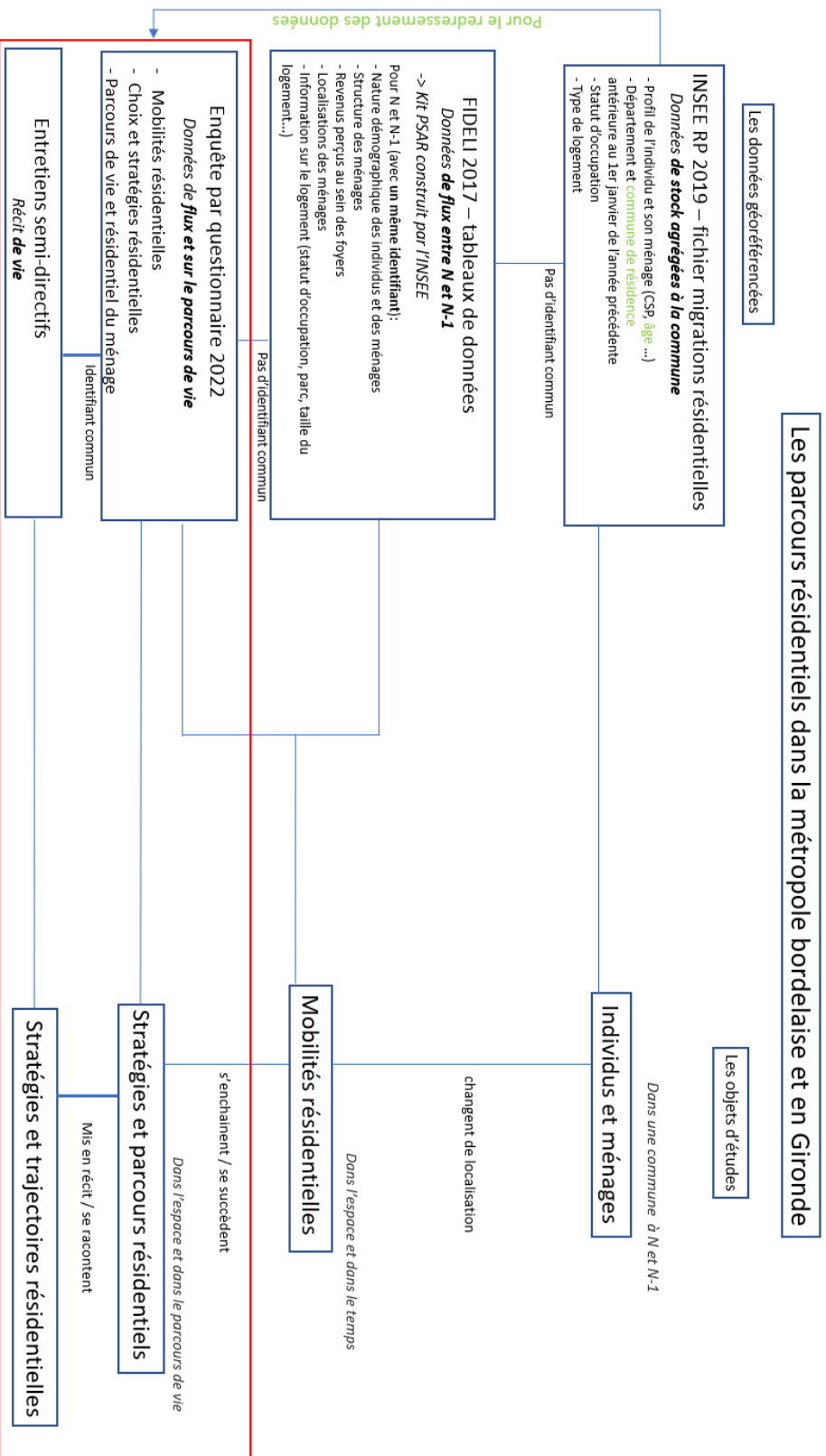


Figure 19 Modèle conceptuel de données

### 3 Des bases de données complémentaires



Ces différentes méthodes de collecte de données ont permis de construire un vaste corpus de données qui associent les tableaux de données issus de la base de données Fidéli, les questionnaires de l'enquête en version papier et en ligne et les entretiens semi-directifs menés en parallèle de la collecte des questionnaires (Figure 19). Pour traiter ce corpus, différentes techniques d'analyse sont mobilisées. Après les traitements de l'équipe de l'Insee Nouvelle-Aquitaine, les tableaux de données issus de la base de données Fidéli ont directement été interprétés. La base de données issue de l'enquête par questionnaires fait l'objet de traitements statistiques et de données pour comprendre les parcours résidentiels. Les données ont été redressées afin d'avoir un échantillon représentatif de la métropole et du département. Enfin, les entretiens semi-directifs sont analysés de façon thématique et par entretien pour mettre en perspective les résultats de l'enquête par questionnaires.

### **3.1 La collecte des tableaux de données Fidéli**

Le partenariat entre l'a-urba et l'Insee Nouvelle-Aquitaine a ouvert l'accès à des données agrégées et traitées issues de Fidéli. À partir de ces tableaux de données, l'idée est de caractériser les flux dans le pôle de l'aire d'attraction de Bordeaux. Dans cette section, la présentation de Fidéli vise à mieux saisir les analyses présentées dans le chapitre III. Ayant pour objectif premier la collecte de l'impôt, Fidéli croise des données sur les ménages, les logements et les revenus localisés permettent de caractériser les lieux de départ et de destination des mobilités résidentielles. Cette base annuelle de données statistiques sur les logements et leurs occupants est le résultat d'une mise en cohérence de diverses sources fiscales (le fichier d'imposition des personnes, le fichier des déclarations des revenus, la taxe d'habitation<sup>38</sup>, le fichier des propriétés bâties, fichier des communautés et le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux). C'est cette mise en cohérence d'une aussi grande diversité de sources fiscales en une seule et même base de données statistiques qui fait toute la puissance de Fidéli (Insee et Ministère Des Finances (DGFIP), 2021, p.29). À ce jour, le millésime le plus ancien à disposition des utilisateurs est 2015 et le plus récent est 2020. Il n'est donc pas possible d'analyser les mobilités résidentielles récentes et les tendances de mobilités qui y sont associées, notamment celles en lien avec la crise sanitaire (qui ont eu lieu depuis mars 2020). La base contient néanmoins des informations géolocalisées à N et N-1 sur le parc de logement

---

<sup>38</sup> La suppression de la taxe d'habitation n'aura pas de conséquence sur la base de données Fidéli, car, si la taxe est supprimée, le fichier ne l'est pas afin de pouvoir recenser les logements secondaires, toujours soumis à cette taxe.

(type de logement, coordonnées du logement, surface et taille du logement ou encore le statut d'occupation), les individus et les ménages (type de ménage, revenus et niveau de vie, âge, liens familiaux) et sur les flux (changement de parc, de statut, de composition familiale, distance parcourue ou encore sur l'entrée ou la sortie d'un territoire).

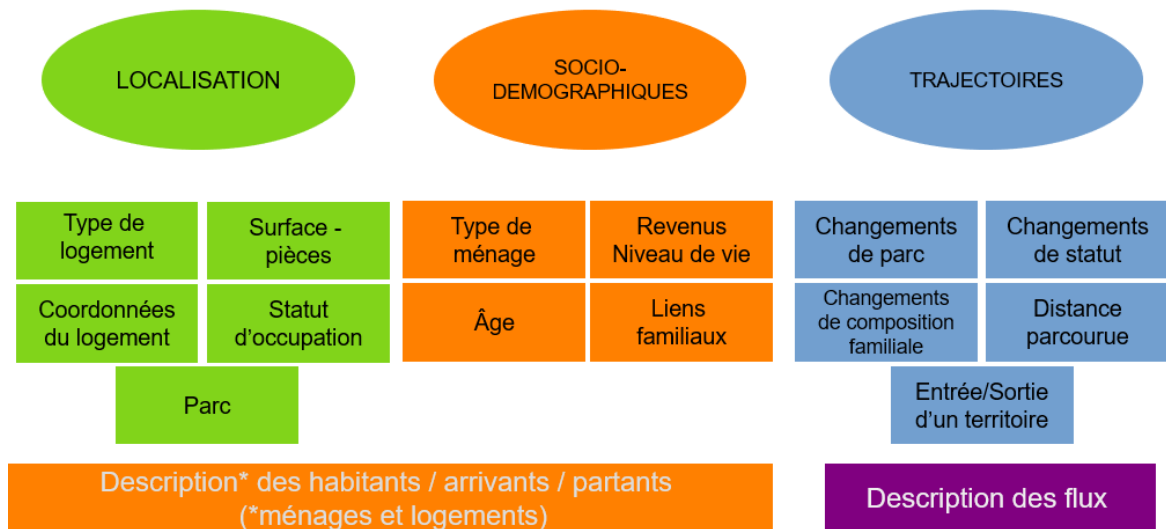


Figure 20 Présentation de la base de données Fidéli

Source : Insee, Courrier des statistiques N6 - 2021

L'ensemble de ces données est mis à disposition sous la forme de 5 tables (Figure 21) : la table des individus, la table des ménages, la table des adresses hors TH, la table des locaux et la table des dépendances. Dans le cadre de nos travaux, ce sont la table des individus, la table des ménages et celle des locaux qui nous intéressent, car, par leur mise en lien via un identifiant commun à N et N-1, ce sont celles qui permettent de qualifier une mobilité résidentielle.

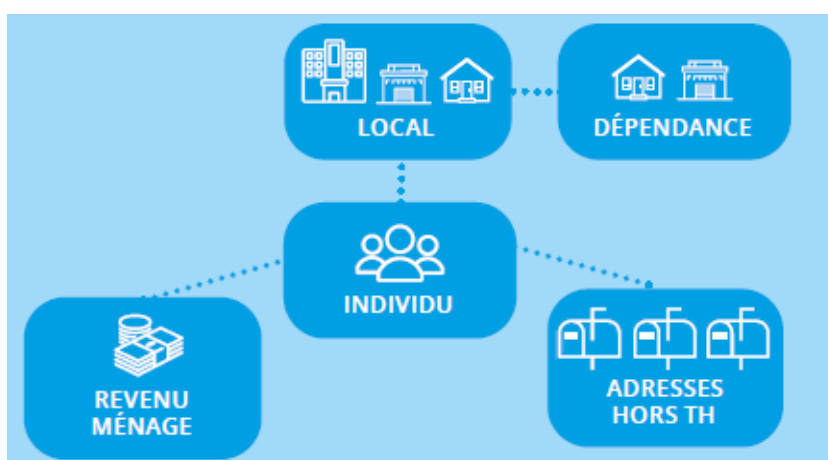


Figure 21 Présentation des différentes tables de la base de données Fidéli

Source : Insee, Courrier des statistiques N6 – 2021

La table « individu » caractérise les individus par des variables démographiques (année et commune de naissance, sexe, type de ménage, lien familial avec le référent fiscal du ménage, situation matrimoniale), de logement (l'identifiant du logement principal et des résidences secondaires, indicatrice de changement de domicile), monétaires (revenus individuels et type du revenu principal), et enfin, de pondération (le poids qui permet de filtrer les bi-localisés tels que les étudiants, les enfants en garde partagée, les décès ou encore les départs à l'étranger).

La table « revenu ménage » apporte des informations complémentaires sur les revenus au niveau de l'ensemble des occupants du logement : les revenus déclarés, le revenu disponible monétaire, les prestations sociales (détaillées par type de prestations) et le niveau de vie et indice de pauvreté monétaire (60% du niveau de vie médian).

Enfin la table « local » regroupe tous les locaux (logements ou non) avec pour principales variables :

- Adressage, dont la géolocalisation à partir de la parcelle
- Description du local : type de local, année d'achèvement, nombre et descriptif des pièces, surface
- Occupant : statut d'occupation, date d'arrivée, type de résidence (principale ou secondaire)
- Propriétaire : type de personne morale, commune de résidence et année de naissance

Fidéli est donc une source riche pour étudier les mobilités résidentielles, car elle permet de caractériser les flux résidentiels, en intégrant la transition temporelle (entre N et N-1) dans l'analyse. Les informations sur les individus et les logements sont très détaillées, car la base est un condensé d'informations fiscales géolocalisées. Elle permet également des zonages à façon, à l'échelle infracommunale. Cela entraîne des contraintes fortes liées au secret statistique dans l'analyse des données Fidéli (Tableau 1). Néanmoins, les informations disponibles ne permettent pas d'accéder au type d'emploi ni à la catégorie socioprofessionnelle des individus. L'Insee essaie également de se rapprocher le plus possible des données traditionnelles exhaustives du recensement de la population ou des enquêtes auprès des ménages, mais Fidéli demeure moins précis en ce qui concerne le recensement de la population, car son objectif premier est la collecte de l'impôt. De plus, le millésime le plus récent actuellement accessible est 2020. Elle ne permet donc pas d'analyser les dynamiques récentes des mobilités résidentielles, notamment celles en lien avec la crise sanitaire de la covid-19.

Enfin, et c'est ce qui a été le plus déterminant dans mon choix de mener une enquête par questionnaires, elle ne permet pas de suivre un individu dans un temps long. Les identifiants

changent au-delà de N et N-1, ce qui ne permet pas de proposer des analyses longitudinales des déménagements, dans le temps, nécessaires pour approcher la notion de parcours résidentiels.

Le secret statistique est une contrainte forte dans l'analyse des données Fidéli, mais nécessaire. En effet, en raison de la finesse des données géographiques, le producteur de la base craint que les données individuelles sensibles soient mal gérées par les chercheurs et utilisateurs et diffusées. Le secret statistique empêche donc de diffuser des données qui permettraient l'identification d'individus et se décline en 3 sous-catégories : le secret primaire lié à la diffusion (aucune case ne doit contenir moins de 11 individus, 100 pour les données relatives aux revenus et 200 pour les données sur la pauvreté), le secret statistique géographique et la différenciation géographique. Fidéli est diffusable au niveau communal si la commune contient plus de 5 000 habitants. Pour les communes de moins de 5000 habitants, une diffusion au niveau EPCI est possible si la somme des populations des communes de moins de 5000 habitants de l'EPCI dépasse 2000 habitants. Il est également envisageable de faire valider par le Centre d'accès sécurisé aux données (CASD) un « zonage à façon » avec une population minimale de 2000 personnes par zone. De plus, le producteur de la base reste vigilant à la gestion de la différenciation géographique. La diffusion et le croisement de plusieurs sous-zones ne doivent pas permettre l'isolement d'un petit nombre d'individus.

Tableau 1 La gestion du secret statistique avec Fidéli

### **3.2 La création de la base de données sur les parcours résidentiels et son traitement statistique**

Après avoir analysé les lieux d'origine et de destination des mobilités résidentielles grâce à Fidéli, il s'agit de saisir les motifs de déménagement associés à ces mobilités et de caractériser les choix et stratégies résidentiels afin d'identifier au mieux les parcours résidentiels. Pour cela, face aux limites de Fidéli, je fais le choix de recourir à une enquête par questionnaires à l'échelle de la Gironde afin de construire une base de données sur les stratégies et parcours résidentiels<sup>39</sup>. Ainsi, les tableaux de données de Fidéli ont permis de décrire, pour la première fois, les flux résidentiels dans la ZAAV de Bordeaux. Néanmoins, les données de Fidéli ne permettent pas d'analyser l'ensemble du parcours résidentiel (car les millésimes ne sont pas chaînés au-delà

---

<sup>39</sup> J'ai répondu à une interview pour la plateforme de formations Callisto à ce sujet. L'idée est de partager mon expérience avec de futurs doctorants : <https://callistoformation.fr/course/view.php?id=223&section=3>

de N et N-1). C'est pour cette raison que j'ai fait le choix de m'appuyer sur les données de cadrage constituées par les tableaux de données de Fidéli pour mener une grande enquête par questionnaires sur les parcours résidentiels. Les données collectées dans l'enquête par questionnaires ont permis de construire une base de données inédite sur les stratégies et parcours résidentiels dans la métropole bordelaise et en Gironde (Figure 22). Elle est constituée de 5 tables de données reliées entre elles par un identifiant commun, qui correspond à un numéro d'individu :

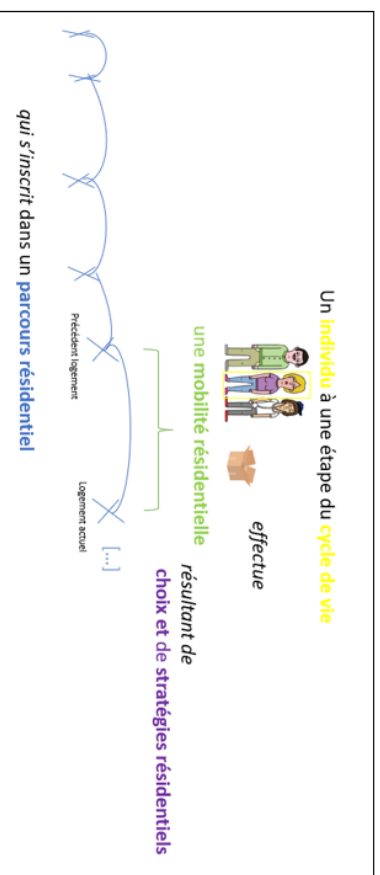
- Une table sur les individus et les cycles de vie
- Une table sur les mobilités résidentielles
- Une table sur la satisfaction vis-à-vis du logement actuel
- Une table sur les choix et stratégies résidentiels
- Une table sur les parcours résidentiels

Dans la figure suivante, je propose un schéma synthétique des données de chacune des tables. En croisant les informations des différentes tables, il est possible d'analyser les stratégies et parcours résidentiels des individus en les replaçant dans le temps long, du parcours de vie d'un individu.

<b>Table des individus et cycles de vie</b>	
Identifiant	
Age	
Age conjoint	
Sexe	
Profil ménage	
Enfants	
Situation d'emploi	
CSP	
CSP conjoint	
Contrat	
Diplôme	
Part des dépenses consacrées au logement	

<b>Table des mobilités résidentielles</b>	
Identifiant	
Trajectoires entre territoires	
Trajectoires entre type de logement(s)	
Trajectoires BmhorsBM	
Trajectoires entre statut d'occupation	
Localisation du logement actuel	
Localisation du précédent logement	
Changement de la taille du logement	
Changement des dépenses consacrées au logement	
Influence de la crise sanitaire sur le déménagement	

<b>Table de satisfaction du logement actuel</b>	
Identifiant	
Satisfaction taille du logement	
Satisfaction qualité du logement	
Satisfaction localisation du logement	



## Un identifiant commun à toutes les tables

### Table des choix et stratégies résidentielles

Identifiant	
Commune de recherche numéro 1	
Commune de recherche numéro 2	
Commune de recherche numéro 3	
Durée de recherche du logement actuel	
Niveau de difficulté de recherche du logement actuel	
Niveau de concession	
Concession sur la localisation	
Concession sur le prix	
Concession sur la taille	
Concession sur l'extérieur	
Concession sur un parking	
Concession sur la qualité du logement	

### Table des parcours résidentiels

Identifiant	
Durée dans le précédent logement	
Nombre de déménagement(s) avant 18 ans	
Nombre de déménagement(s) après 18 ans	
Nombre de fois propriétaire	
Enfance en Gironde	
Statut d'occupation des parents durant l'enfance	

Figure 22 Schéma des tables composant la base de données sur les stratégies et parcours résidentiels en Gironde

Auteur : E. Thouron, 2023.

## *Présentation de l'échantillon*

Pour l'enquête par questionnaires, l'objectif était de cibler des individus/ ménages ayant récemment déménagé. Néanmoins, l'objectif est d'avoir un échantillon le plus représentatif de la population de la métropole bordelaise et de la Gironde. En effet, aux biais de la base Fidéli s'ajoute le biais de sélection des répondants au questionnaire. Les personnes retraitées et âgées, les femmes, mais aussi les cadres ont tendance à plus répondre à ce type d'enquête par questionnaires (Desponds, Cazeaux et Frétygny, 2019). Les individus qui réachèment leur courrier présentent des spécificités en raison du coût de ce service commercial (environ 40 euros). Les jeunes et les plus précaires ont donc probablement moins tendance à y recourir. Néanmoins, d'après les chercheurs de POPSU Territoires (2023, p.43), « avec près de 2/3 de la mobilité résidentielle couverte par des contrats de réexpédition de courrier, et compte tenu de [...] très fortes corrélations [avec les données Insee « Fichier détail migrations résidentielles »], la confiance dans la représentativité des données de La Poste est forte<sup>40</sup>. » Ils ont utilisé la base de données pour observer les flux entre territoires sans mener d'enquête à partir de cette base de données. Avec cette méthode, leur objectif n'était pas d'avoir accès aux stratégies et parcours résidentiels, mais d'analyser les flux résidentiels entre territoires ou à l'intérieur d'un territoire. Leurs travaux ne présentent donc pas de biais liés à la non-réponse au questionnaire. Dans le cadre d'une enquête par questionnaires, certains profils sont surreprésentés : les femmes, les cadres et professions intellectuelles supérieures et les personnes les plus âgées qui sont à la retraite (Desponds, Cazeaux et Frétygny, 2019). La comparaison des résultats de l'enquête par questionnaires avec les données du Fichier détail « Migrations résidentielles » 2019 le confirme. Dans l'enquête par questionnaires, les femmes sont surreprésentées. Dans l'enquête à l'échelle de la Gironde (Figure 23), elles représentent 60,8 %, alors que 46,4 % des femmes ont déménagé entre 2018 et 2019 (Fichier détail « Migrations résidentielles 2019»). Dans l'enquête à l'échelle de la métropole (Figure 24), 61,2 % des répondants sont des femmes, alors qu'elles représentent 47,1 % des individus qui ont déménagé en 2019. Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont également surreprésentés parmi les répondants de l'enquête par questionnaire. Dans l'enquête en Gironde (Figure 26), ils représentent 37,7 % des répondants, alors qu'ils ne représentent que 20,7 % des individus qui ont déménagé en 2019. Les professions intermédiaires sont également surreprésentées parmi les répondants. Dans l'enquête en Gironde (hors Bordeaux Métropole), 27,4 % des répondants

---

<sup>40</sup> [https://popsu.archi.fr/sites/default/files/2023-02/DP\\_EXODEURBAIN\\_0.pdf](https://popsu.archi.fr/sites/default/files/2023-02/DP_EXODEURBAIN_0.pdf)

sont des professions intermédiaires, alors qu'ils représentent 25,8 % des individus qui ont déménagé en 2019 (Figure 28). Dans l'enquête dans la métropole, 32,4 % des répondants sont des professions intermédiaires, alors qu'ils représentent 30 % des individus qui déménagement (Figure 27). Afin de déterminer les professions et catégories socioprofessionnelles (PCS) de l'enquête, j'ai recodé manuelle les modalités de la variable en fonction du découpage INSEE des PCS en 6 catégories :

- Agriculteurs exploitants
- Artisans/ commerçants et chefs d'entreprise
- Cadres et professions intellectuelles supérieures
- Professions intermédiaires
- Employés
- Ouvriers<sup>41</sup>

Ce recodage a été opéré à partir de la question sur la profession actuelle ou dernière profession exercée. Les informations fournies par les répondants étaient parfois trop peu détaillées pour déterminer avec précision dans quelle catégorie classer la profession, ce qui peut induire des erreurs de recodage. Voici quelques exemples de recodage qui me semblent imprécis :

Profession	code_PCS	Libellé_CSP2
Coach	31A4	Psychologues, psychanalystes, psychothérapeutes (non médecins)
CAF	33C0	Cadres administratifs de la fonction publique
fromager	55A0	Vendeurs en produits alimentaires
Game artist	46E2	Graphistes et autres professions intermédiaires des arts graphiques, de la mode et de la décoration

Tableau 2 Recodage des PCS

J'ai préféré attribuer des PCS pour les analyses plutôt que de perdre les informations transmises par les individus. Toutefois, face à ces approximations, il n'était pas possible d'utiliser cette variable pour la pondération des résultats afin que mon échantillon soit représentatif de la population métropolitaine et de la population girondine.

---

<sup>41</sup> Nomenclature PCS : Trouver son code de profession en PCS 2020 (nomenclature-pcs.fr), page consultée le 04/09/2022 : « La nomenclature des professions et catégories socioprofessionnelles (PCS) sert à la codification du recensement et des enquêtes que l'Insee réalise auprès des individus et des ménages. La PCS 2020 comporte quatre niveaux d'agrégation emboîtés. Au niveau le plus fin, on compte 311 rubriques de profession décrites par un code à 4 positions comportant deux chiffres, une lettre et un chiffre. Le niveau intermédiaire regroupe 121 professions regroupées ; il est décrit par un code correspondant aux 3 premières positions du code des rubriques de professions en PCS 2020. Au niveau le plus agrégé, les 6 groupes socioprofessionnels correspondent au premier chiffre de la PCS 2020. Au deuxième niveau, les 29 catégories socioprofessionnelles correspondent aux deux premiers chiffres de la PCS 2020. Pour les groupes et catégories (niveaux 1 et 2), sont proposés à la fois des intitulés longs et des intitulés courts, qui permettent une lecture plus fluide des tableaux et graphiques utilisant la PCS 2020, tout en conservant une harmonisation des usages de la nomenclature. »



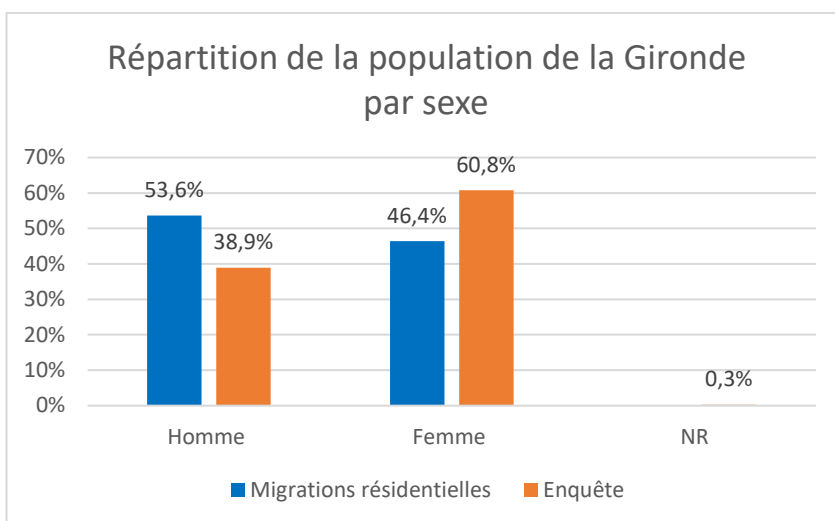


Figure 23 Répartition de la population girondine par sexe

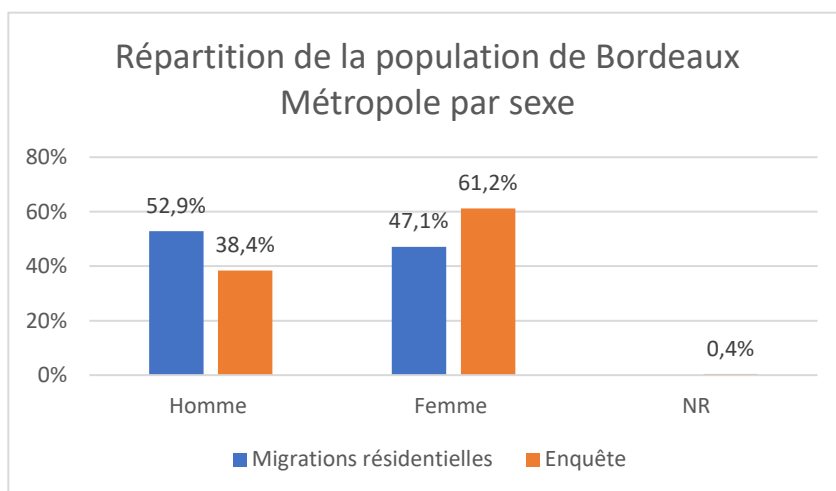


Figure 24 Répartition de la population de Bordeaux Métropole par sexe

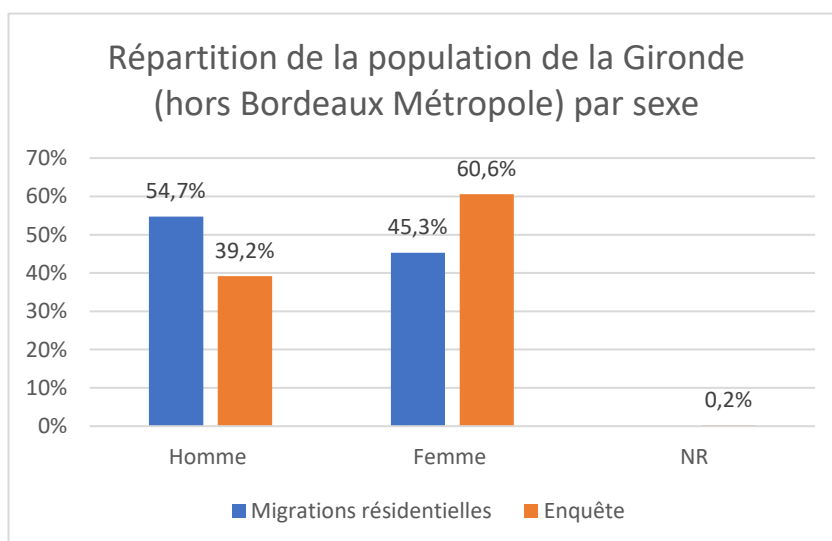


Figure 25 Répartition de la population de la Gironde (hors Bordeaux Métropole) par sexe

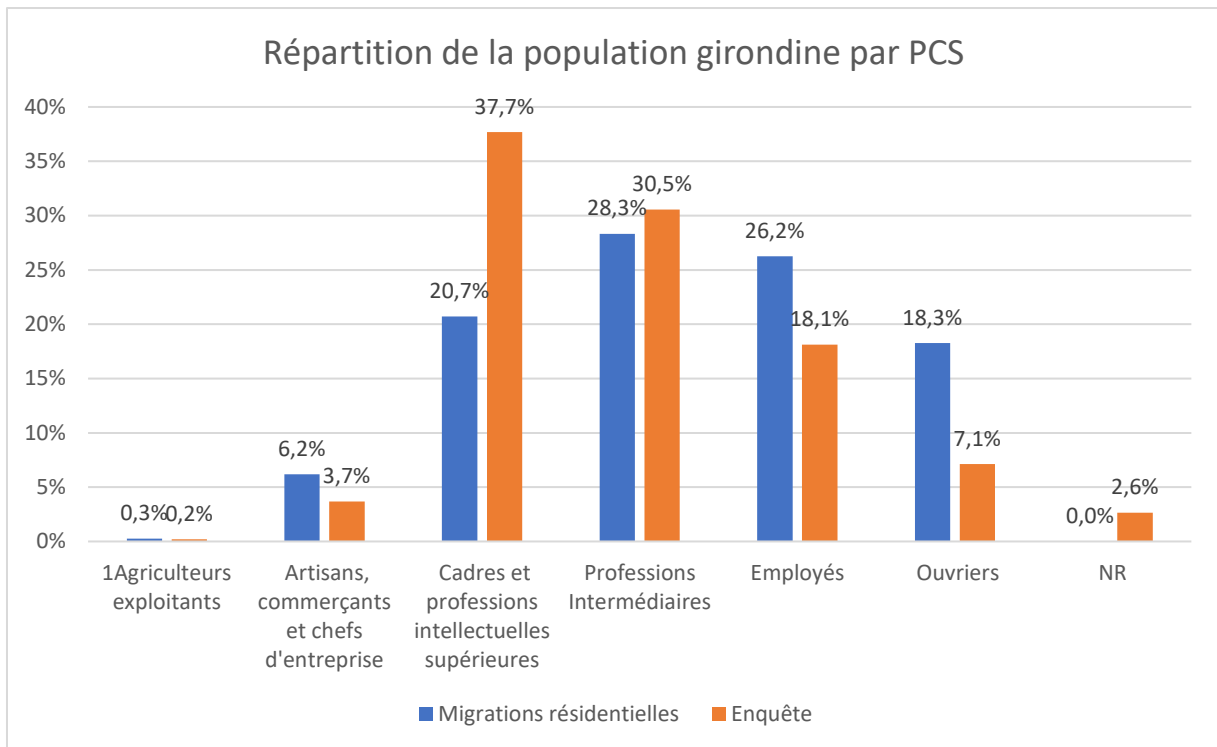


Figure 26 Répartition de la population gironde par PCS

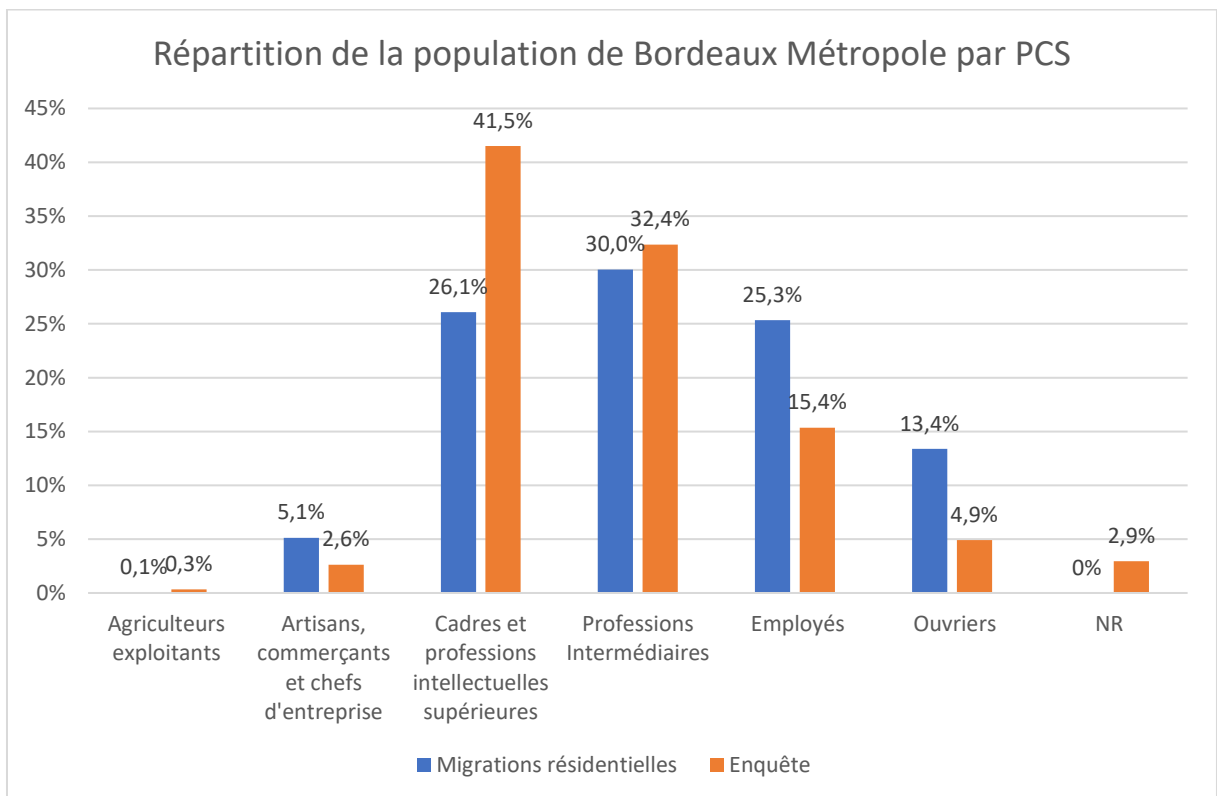


Figure 27 Répartition de la population de Bordeaux Métropole par PCS

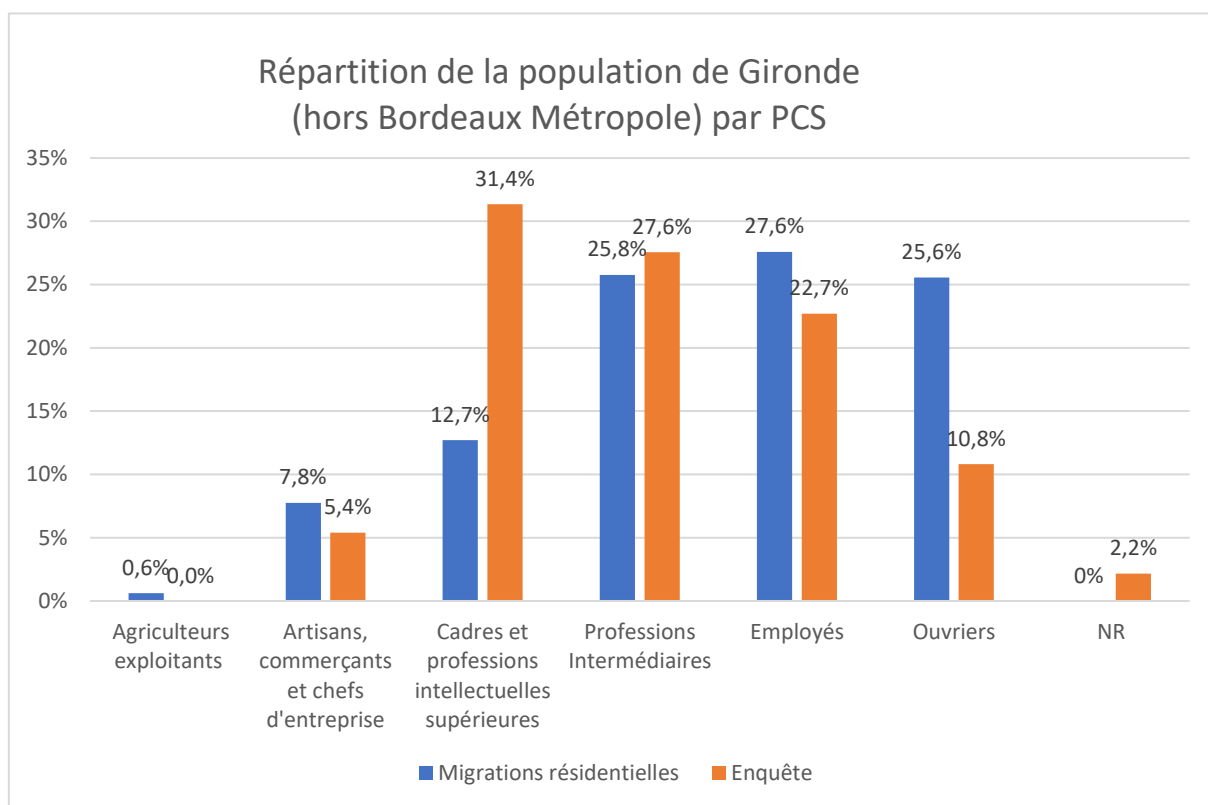


Figure 28 Répartition de la population de Gironde (hors Bordeaux Métropole) par PCS

### ***Pondération de l'échantillon***

La comparaison de la répartition de la population dans mon enquête par rapport au fichier « Migrations résidentielles » 2019 a permis de choisir les variables de pondération. Je fais donc le choix de pondérer les résultats par tranches d'âge en distinguant Bordeaux Métropole et le reste de la Gironde. En effet, je fais l'hypothèse que l'âge est la variable centrale pour comprendre les parcours résidentiels (Baccaïni, 1994; Authier *et al.*, 2010). La pyramide des âges présente des différences entre Bordeaux Métropole et le reste de la Gironde. La population est plus jeune dans la métropole. Je fais donc le choix de pondérer en distinguant Bordeaux Métropole et le reste de la Gironde. Face à un redressement important et de petits effectifs pour les moins de 30 ans (Tableau 3 et Tableau 5), je prends la décision de les écarter de l'analyse. De plus, l'agence a déjà mené des travaux sur les parcours résidentiels des jeunes dans la métropole bordelaise qui ont permis de mettre en évidence leurs stratégies résidentielles, à partir des données de la CAF et d'entretiens semi-directifs. Les résultats mettent en évidence l'important des réseaux de solidarité familiaux et amicaux dans les parcours résidentiels des jeunes. Face à une pénurie d'offres et à l'enjeu de la qualité des logements qui leur sont proposés, les jeunes sont ainsi prêts à faire des compromis pour pouvoir répondre aux deux critères principaux qui

guident leurs choix : la proximité au lieu d'étude ou au centre-ville ainsi que la desserte en transports (a'urba, 2021)<sup>42</sup>.

En se concentrant sur les plus de 30 ans, la répartition de la population entre les territoires dans l'enquête est très proche de celle du fichier détail « Migrations résidentielles » 2019. Parmi les individus de plus de 30 ans qui ont déménagé vers la Gironde ou à l'intérieur de la Gironde, 50 % habitent dans Bordeaux Métropole à l'issue du déménagement et 50 % dans le reste de la Gironde. À partir des données de l'enquête (après la pondération à partir des âges), 408 individus habitent dans Bordeaux Métropole après le déménagement et 403 dans le reste de la Gironde. Dans la métropole, les individus de 30 à 44 ans ont un poids de 1,6 ; les individus de 45 à 59 ans de 0,8 ; de 60 à 74 ans de 0,5 et de 75 ans et plus de 0,5 également (Tableau 4). Dans le reste de la Gironde, les individus de 30 à 44 ans ont un poids de 2,2 ; les individus de 45 à 59 ans de 1,1 ; de 60 à 74 ans de 0,4 et de 75 ans et plus de 0,5 (Tableau 6).

### **Bordeaux Métropole (N = 454)**

	21 à 29 ans	30 à 44 ans	45 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans et +
Insee "fichier Migrations résidentielles" 2019	48,5%	31,5%	12,6%	4,9%	2,5%
Enquête par questionnaire	10,1%	33,3%	27,1%	19,6%	9,9%
Poids	4,8	0,9	0,5	0,3	0,3

Tableau 3 Pondération par âge Bordeaux Métropole

### **Bordeaux Métropole plus de 30 ans (N = 408)**

	30 à 44 ans	45 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans et +
Insee "fichier Migrations résidentielles" 2019	61,1%	24,5%	9,5%	4,9%
Enquête par questionnaire	37,3%	31%	20,9%	10,8%
<b>Poids</b>	<b>1,6</b>	<b>0,8</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>

Tableau 4 Pondération par âge des 30 et plus dans Bordeaux Métropole

<sup>42</sup> <https://www.aurba.org/productions/le-logement-des-etudiants-dans-bordeaux-metropole/>

### Gironde hors Bordeaux Métropole (N = 426)

	21 à 29 ans	30 à 44 ans	45 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans et +
Insee "fichier Migrations résidentielles" 2019	27,3%	36,2%	19,1%	12,1%	5,3%
Enquête par questionnaire	4,0%	21,7%	22,1%	37,1%	15,0%
Poids	6,8	1,7	0,9	0,3	0,4

Tableau 5 Pondération par âge en Gironde hors Bordeaux Métropole

### Gironde hors Bordeaux Métropole plus de 30 ans (N = 420)

	30 à 44 ans	45 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans et +
Insee "fichier Migrations résidentielles" 2019	49,8%	23,8%	38,4%	15,3%
Enquête par questionnaire	22,5%	24%	38,4%	15,3%
<b>Poids</b>	<b>2,2</b>	<b>1,1</b>	<b>0,4</b>	<b>0,5</b>

Tableau 6 Pondération des 30 ans et plus par âge en Gironde hors Bordeaux Métropole

### *Les analyses statistiques et de données*

Ainsi, la pondération permet de réaliser les analyses statistiques et de données de l'enquête. L'analyse des données est un travail difficile, qui présente un coût d'entrée important. La thèse a été l'occasion de me former à l'analyse et aux outils de l'analyse de données. À la fois parce qu'il me sera facile de le valoriser dans la suite de mon parcours professionnel, qu'il enrichit mon champ de compétences en analyses statistiques et économétriques, mais aussi parce qu'il est ouvert et bien documenté, j'ai choisi de recourir au logiciel RStudio. Le GitHub de Larmarange<sup>43</sup> et l'ouvrage « *R pour la statistique et la science des données* »<sup>44</sup> ont été mes repères. J'ai donc procédé par tâtonnements en lien avec mon apprentissage de l'outil et, aussi, avec la compréhension et l'interprétation des résultats. À plusieurs reprises, j'ai été amenée à recoder des variables, notamment pour les analyses factorielles et à requestionner les liens entre variables. Après avoir recodé les variables, de premiers traitements statistiques ont permis de présenter les premiers résultats de l'enquête. L'analyse des relations entre variables grâce à des tableaux croisés met en évidence la diversité des situations. Pour cela, j'ai eu recours à des tests

<sup>43</sup> analyse-R (larmarange.github.io)

<sup>44</sup> R pour la statistique et la science des données | Le site du livre (r-stat-sc-donnees.github.io)

de khi<sup>2</sup>. Toutefois, si ce test est efficace pour mettre en évidence les liens entre des variables qualitatives, il ne dit rien sur le sens du lien. C'est la lecture du tableau des pourcentages qui permet d'interpréter. Enfin, « *les tests de khi<sup>2</sup> ne sont pas une preuve absolue de la présence ou de l'absence d'une dépendance entre ces variables. Il fournit que des présomptions de relations ...qui devront être étayées par d'autres analyses, d'autres croisements ...* » (Martin, 2005). Ces analyses ont donc été alimentées par des itérations avec des analyses factorielles qui permettent d'avoir une vue d'ensemble sur les liens entre les différentes variables. Elles ont également permis de réduire le nombre de variables nécessaires pour décrire de manière fiable les individus. Les traitements ont aussi été enrichis de traitements plus complexes afin de proposer une typologie des stratégies et parcours résidentiels dans la métropole bordelaise et en Gironde. Concrètement, une Analyse en Composante Multiple (ACM) réduit le nombre d'axes intégrés dans le modèle. Puis une Classification Ascendante Hiérarchique (CAH) permet de regrouper les individus qui se ressemblent et de les distinguer de ceux qui sont différents. L'ensemble des traitements ont été réalisés avec les données pondérées dans les règles de l'art. Les résultats présentés dans la thèse sont ceux issus des traitements avec les données pondérées.

### **3.3 La réalisation d'un corpus d'entretiens**

Le couplage de l'enquête à un recueil de données qualitatives de récits de vie permet de replacer le parcours résidentiel dans l'ensemble de la trajectoire résidentielle et de vie. En effet, si le questionnaire interroge sur les nœuds des parcours résidentiels notamment le dernier déménagement, les entretiens permettent de retracer toute la trajectoire résidentielle en comprenant mieux les transitions entre les différents déménagements. L'idée est ainsi de préciser et de mettre en récit les résultats de l'enquête par questionnaires. Les enregistrements audios ont été retranscrits de façon littérale, en utilisant les signes conventionnels de la ponctuation pour traduire la parole orale en texte écrit. L'idée est de réaliser des « *analyses de contenu qui étudient et comparent les sens des discours pour mettre à jour les systèmes de représentations véhiculés par ces discours.* » (Blanchet et Gotman, 2007).

Les entretiens sont analysés par une lecture exogène un à un des entretiens, qui débute dès la retranscription, orientée par les intentions d'analyse. Cette analyse de discours n'échappe pas à une forme d'interprétation guidée par les objectifs de recherche. Puis, différentes analyses thématiques sont appliquées. La grille d'analyses thématiques répond aux résultats de l'enquête par questionnaire. Par exemple, pour les questions sur les motifs de déménagements dans le questionnaire, la grille d'analyse thématique procède ainsi :

Concernant les raisons de votre dernier déménagement, pour chacune des propositions suivantes, pourriez-vous indiquer si vous êtes « tout à fait d'accord », « plutôt d'accord », « plutôt pas d'accord », « pas du tout d'accord » :	Tout à fait d'accord	Plutôt d'accord	Plutôt pas d'accord	Pas du tout d'accord
J'ai déménagé pour <b>modifier la taille du logement</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
J'ai déménagé pour <b>améliorer la qualité du logement</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
J'ai déménagé pour <b>changer de cadre de vie</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
J'ai déménagé pour <b>vivre chez mon/ma conjoint(e)</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
J'ai déménagé pour <b>vivre au domicile parental</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
J'ai déménagé pour <b>quitter le domicile parental</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
J'ai déménagé pour <b>m'adapter à une naissance</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
J'ai déménagé pour <b>m'adapter à une mise en couple</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
J'ai déménagé pour <b>m'adapter à un autre agrandissement de la famille</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
J'ai déménagé pour <b>m'adapter à un autre événement familial (séparation, décès, etc.)</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
J'ai déménagé pour <b>me rapprocher de la famille</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
J'ai déménagé pour <b>me rapprocher de l'école des enfants</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
J'ai déménagé pour <b>m'adapter à une nouvelle situation professionnelle ou à un nouveau lieu d'études</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
J'ai déménagé pour <b>m'adapter à une mutation professionnelle</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
J'ai déménagé pour <b>devenir propriétaire</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
J'ai déménagé pour <b>avoir un logement moins cher</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Figure 29 Questions sur les motifs de déménagement dans le questionnaire

#### MOTIFS DE DEMENAGEMENTS :

- Motifs familiaux
- Motifs professionnels
- Motifs en lien avec le cadre et la qualité de vie
- Résultats inattendus par rapport aux résultats de l'enquête par questionnaire

Ou encore, pour les questions sur les choix et stratégies résidentiels dans le questionnaire, la grille d'analyse thématique propose :

<b>Combien de temps avez-vous cherché de façon active votre logement actuel ?</b> <input type="checkbox"/> Moins d'1 mois <input type="checkbox"/> Entre 1 mois et moins de 3 mois <input type="checkbox"/> Entre 3 mois et moins de 6 mois <input type="checkbox"/> Entre 6 mois et moins d'1 an <input type="checkbox"/> 1 an ou plus, précisez : _____	<b>La recherche de votre logement actuel a-t-elle été :</b> <input type="checkbox"/> Pas ou peu difficile <input type="checkbox"/> Moyennement difficile <input type="checkbox"/> Difficile <input type="checkbox"/> Très difficile
	<b>Lors de la recherche de votre logement actuel avez-vous fait :</b> <input type="checkbox"/> Pas de concession <input type="checkbox"/> Peu de concessions <input type="checkbox"/> Quelques concessions <input type="checkbox"/> Beaucoup de concessions

Figure 30 Questions sur la recherche du logement dans le questionnaire

<b>Pourriez-vous indiquer si vous êtes « tout à fait d'accord », « plutôt d'accord », « plutôt pas d'accord », « pas du tout d'accord » avec les propositions suivantes</b> <b>Pour trouver mon logement actuel, j'ai accepté de :</b>	Tout à fait d'accord	Plutôt d'accord	Plutôt pas d'accord	Pas du tout d'accord
Ne pas habiter là où je l'envisageais initialement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Payer plus cher que ce que j'avais prévu au départ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Choisir un logement plus petit que prévu	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Renoncer à avoir un espace extérieur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Renoncer à avoir un garage ou une place de parking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Baisser mes critères de qualité du logement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Figure 31 Questions sur les concessions dans le questionnaire

### CHOIX ET STRATEGIES RESIDENTIELS :

- Durée de recherche
- Niveau de difficulté de recherche
- Niveau de concession
- Nature des concessions
- Résultats inattendus par rapport aux résultats de l'enquête par questionnaires



## **Conclusion**

Ce chapitre a développé la combinaison de méthodes mobilisées et construite dans une démarche de recherche-action qui fait sens avec un parcours professionnel à mi-chemin entre le monde universitaire et le monde de l'entreprise. Le partenariat entre l'a-urba et l'Insee Nouvelle-Aquitaine a ouvert l'accès à des données inédites sur les flux résidentiels dans le pôle de la ZAAV de Bordeaux et la possibilité de présenter rapidement des premiers résultats. Il m'a aussi permis de faire un choix éclairé pour la suite de mes travaux. J'ai choisi, au cœur de mon projet de thèse, de mener une enquête par questionnaires, prenant ainsi le recul nécessaire par rapport aux études menées à l'agence et venant enrichir le corpus de recherche existant. Cette enquête a été complétée par des entretiens semi-directifs qui mettent en récit les stratégies et trajectoires résidentielles en Gironde. Les différentes techniques d'enquête ont permis la construction de différentes bases de données complémentaires. Les tableaux de données Fidéli servent à l'analyse exhaustive des flux résidentiels. Toutefois, ils ne permettent pas de comprendre les parcours résidentiels dans le temps long du parcours de vie l'individu. La base de données issue de l'enquête par questionnaires permet de capter les stratégies résidentielles et les parcours résidentiels dans le temps long, leur fluidité et leurs points de blocage. Les entretiens semi-directifs offrent la possibilité de comprendre l'ensemble de la trajectoire résidentielle des individus.

## Chapitre III. Des territoires de l'habitat influençant les mobilités et parcours résidentiels

L'objectif de ce chapitre est d'observer les mobilités résidentielles dans la métropole bordelaise et en Gironde, en analysant à la fois la dimension spatiale et la dimension temporelle (entre N et N-1) de ces flux résidentiels, à partir de tableaux de données issus de la base de données Fidéli. Ces tableaux de données issus de Fidéli peuvent être étudiés dans cette thèse grâce à un partenariat entre l'Insee Nouvelle-Aquitaine et l'a-urba (Insee, 2022). Dans ce cadre, l'échelle d'analyse de ce chapitre qui est le pôle de l'aire d'attraction de Bordeaux (pôle de la ZAAV) est différente de celle des chapitres suivants, car elle a été orientée par ce partenariat avec l'Insee et repose sur un découpage fonctionnel : *« l'aire d'attraction d'une ville (ZAAV) qui remplace le zonage en aire urbaine (ZAU) désigne un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle de population et d'emploi, et d'une couronne qui regroupe les communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle. À partir de critères de densité de population, d'emplois et déplacements domicile-travail, le pôle de l'aire d'attraction de la ville de Bordeaux constitue ainsi un point de convergence des déplacements domicile-travail des communes avoisinantes. Commune la plus peuplée, Bordeaux en est la ville centre. Les 17 autres communes du pôle sont par ordre décroissant de population : Mérignac, Pessac, Talence, Villenave-d'Ornon, Saint-Médard-en-Jalles, Bègles, Gradignan, Cenon, Eysines, Le Bouscat, Lormont, Bruges, Floirac, Blanquefort, Le Haillan, Le Taillan-Médoc, Artigues-près-Bordeaux »* (idem). Jusqu'à présent, les travaux qui analysent les mobilités résidentielles dans la région s'appuient sur des données de recensement à deux instants t. Il s'agit ainsi de dépasser une analyse des stocks de population (à partir des données du recensement) pour proposer une analyse des flux résidentiels entre deux instants t (à partir des tableaux de données Fidéli) afin d'analyser les configurations spatiales et entre parcs de logement de ces mobilités résidentielles. Le but est de comprendre les liens entre les différents territoires et entre les différents parcs de logement, en faisant l'hypothèse que certains territoires et parcs de logement facilitent les mobilités résidentielles.

Afin de comprendre les liens entre les différents territoires, sans reprendre le découpage centre-périphéries proposé par l'Insee, nous avons construit une typologie des territoires de l'habitat à une échelle spatiale fine (à l'iris ou à la commune pour les communes de moins de 10 000 habitants). L'idée de cette typologie est de proposer une structure à relier aux mobilités

résidentielles (Lévy, 2003). La grille de lecture regroupe des territoires permettant de répondre à la demande résidentielle en fonction du profil socioéconomique des habitants et de l'offre de logement (prix à l'achat et à la location et typologie du parc de logement) sur les territoires. L'hypothèse principale de l'agence est que « *la mobilité résidentielle est moins une affaire de proximité géographique que de type de marché. Ainsi, les secteurs disposant d'un parc résidentiel similaire, en matière de typologie, de prix ou encore de population résidente, pourraient reproduire de mêmes pratiques de migrations résidentielles alors qu'ils se situent dans des positions géographiques extrêmes* » (a'urba, 2023, p.39)<sup>45</sup>. Le vocabulaire mobilisé pour décrire ces « territoires de l'habitat » a évolué au fil des publications avec l'Insee et l'a-urba. Tout d'abord, dans le cadre de la publication avec l'Insee, les mobilités résidentielles au sein des différents « marchés » de l'habitat du pôle de l'attraction de Bordeaux ont été présentées. Toutefois, la publication qui détaille la méthodologie de cette typologie a été l'occasion de discuter ce choix sémantique. L'objectif n'était pas de décrire une offre, mais plutôt des territoires qui répondent à des modes de vie. Le terme de « territoire de l'habitat » a donc été choisi.

Dans une première partie, après avoir présenté les grands flux en lien avec le pôle de la ZAAV de Bordeaux, la typologie des territoires de l'habitat en Gironde en treize classes distingue les territoires en fonction du profil socioéconomique des habitants et de l'offre de logement afin de proposer une structure à relier aux mobilités résidentielles. Dans une deuxième partie, les flux résidentiels entre « territoires de l'habitat » sont présentés. L'analyse de ces flux résidentiels met en évidence que les territoires de l'habitat à l'échelle du pôle de la ZAAV de Bordeaux participent de façon inégale à la fluidité des parcours résidentiels. Enfin, dans une dernière partie, les flux résidentiels entre parcs de logement sont étudiés en s'intéressant à la fluidité et aux points de blocage, en fonction des revenus.

## **1 Treize territoires de l'habitat en Gironde pour répondre à la demande résidentielle**

En première analyse, les tableaux de données Fidéli permettent d'analyser les « grands » flux en lien avec le pôle de la ZAAV de Bordeaux (Figure 32). Ainsi, au total, au cours de l'année 2016, 85 000 déménagements (pour 126 000 individus) ont eu lieu dans le pôle de l'aire d'attraction de Bordeaux ou entre celui-ci et le reste de la France. L'ensemble de ces

---

<sup>45</sup> <https://www.aurba.org/productions/population-et-lieux-de-vie-en-gironde/>

déménagements mobilisent 1 logement sur 6. Dans le détail, 33 000 ont eu lieu en interne au pôle de la ZAAV. 7 500 ont quitté la Gironde hors pôle de Bordeaux pour rejoindre le pôle de la ZAAV. 8 300 ont quitté le pôle de la ZAAV pour rejoindre la Gironde hors pôle de Bordeaux. 7 500 déménagements ont rejoint le pôle de la ZAAV depuis la Nouvelle-Aquitaine hors Gironde. 4 900 déménagements ont quitté le pôle de la ZAAV pour rejoindre la Nouvelle-Aquitaine hors Gironde. 14 400 déménagements ont rejoint le pôle de la ZAAV depuis le reste de la France. 9 500 déménagements ont quitté le pôle de la ZAAV pour rejoindre le reste de la France. En 2017, à la fin de la période, 724 000 individus habitent dans le pôle de l'aire d'attraction de Bordeaux. Ils sont répartis dans 340 000 résidences principales. 42 % des individus vivent dans le parc de propriétaires, 38 % dans le parc locatif privé et 19 %, dans le parc social.

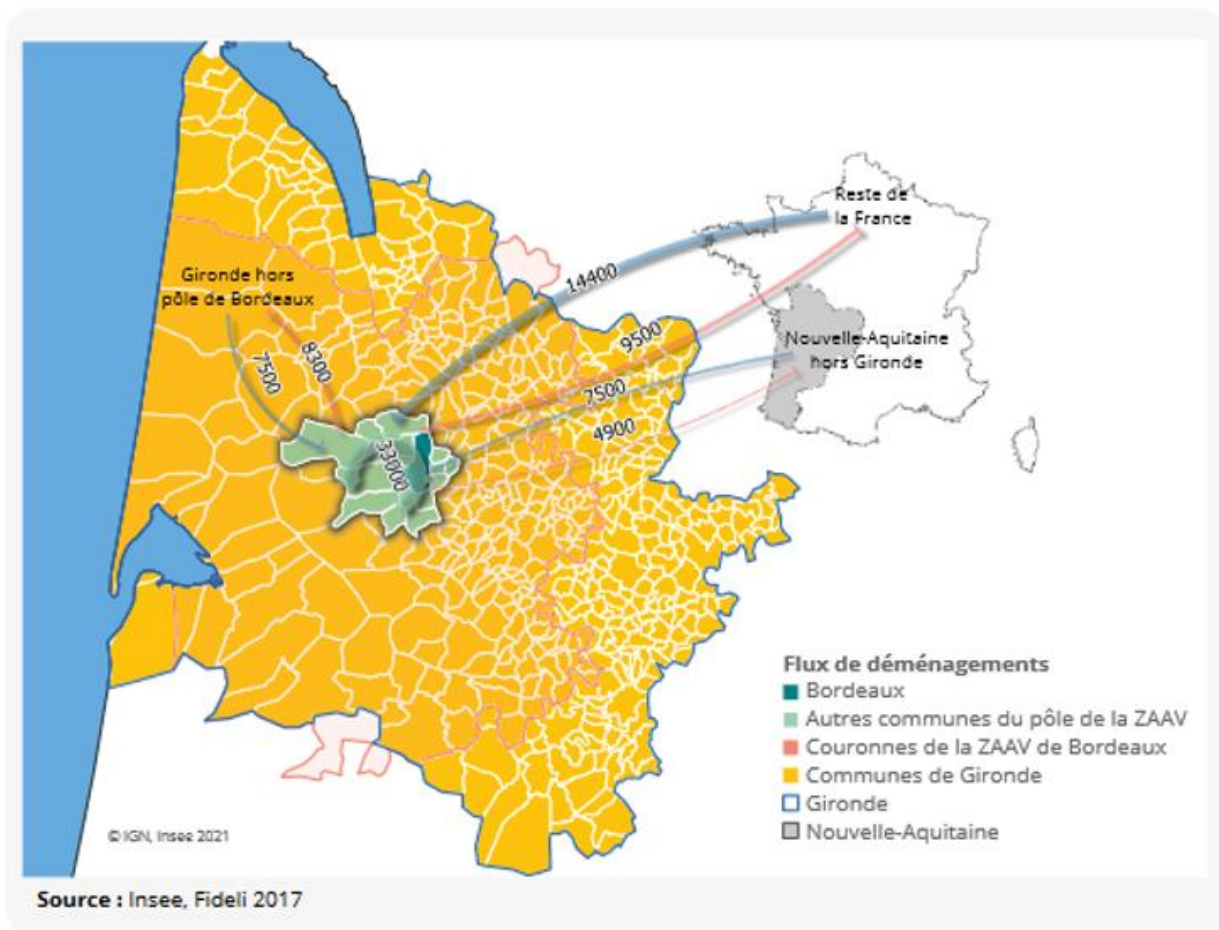


Figure 32 L'aire d'attraction de Bordeaux et les principaux flux de déménagements (Insee, 2022)

Après avoir étudié les grands flux en lien avec l'aire d'attraction de Bordeaux (Figure 32), les flux à l'intérieur du pôle de l'aire d'attraction de Bordeaux sont analysés en s'appuyant sur une typologie des « territoires de l'habitat » (a'urba, 2022) réalisée par l'équipe de l'a-urba (Figure

33). Cette typologie permet de distinguer les territoires en fonction du profil socioéconomique des habitants et de l'offre de logement. Les résultats des classifications, à l'échelle de la métropole bordelaise et de la Gironde, proposent une typologie en treize classes : sept dans la métropole bordelaise et six dans le reste de la Gironde (Annexe 2).

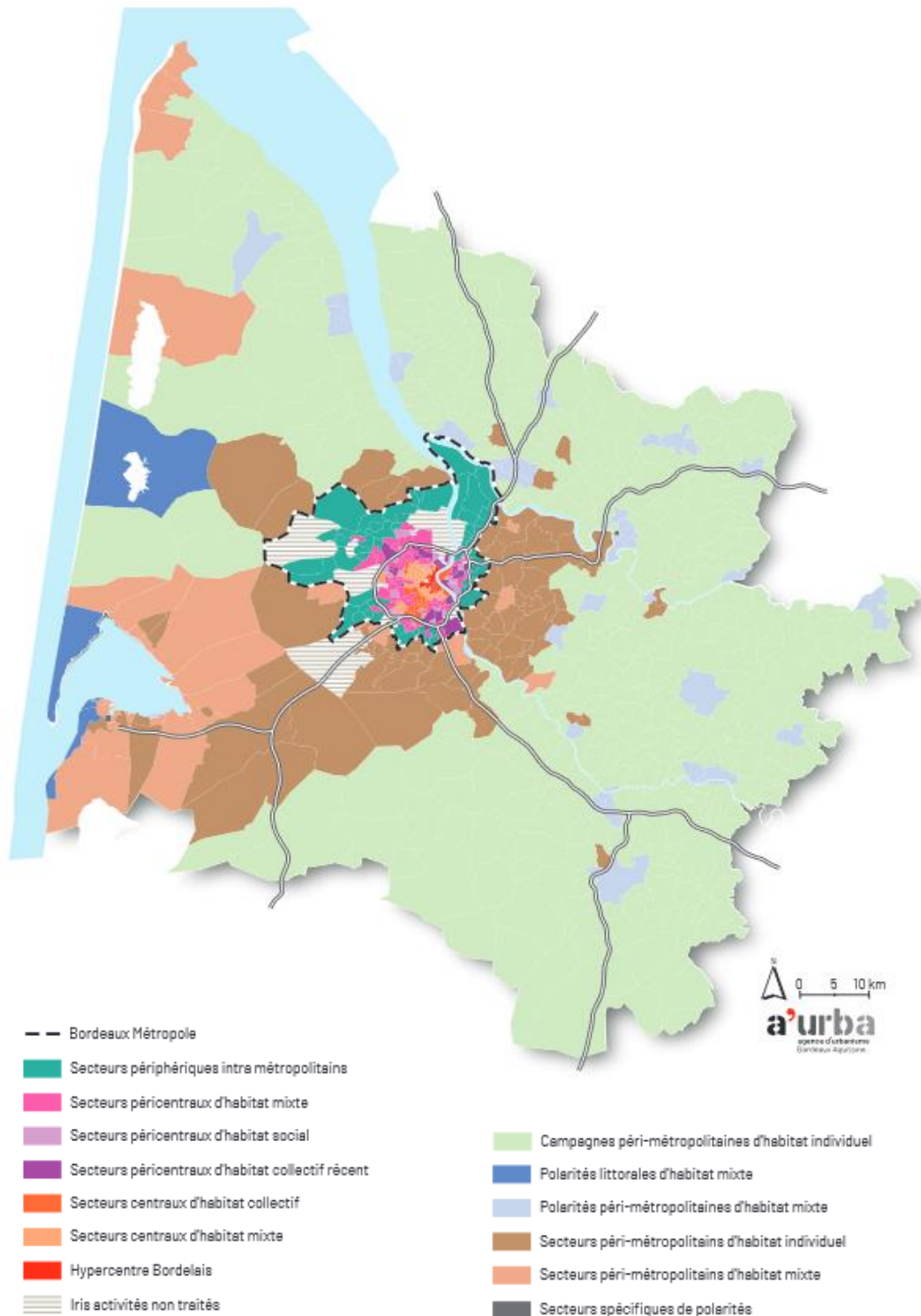


Figure 33 Typologie des territoires de l'habitat en Gironde (a'urba, 2022)

L'**hypercentre bordelais d'habitat collectif** est caractérisé par un parc de petits logements avec les prix les plus élevés de la métropole. Ce sont principalement des jeunes adultes qui y vivent. Les personnes seules et les ménages atypiques sont surreprésentés. Les cadres sont également plus nombreux que les ouvriers et les employés.

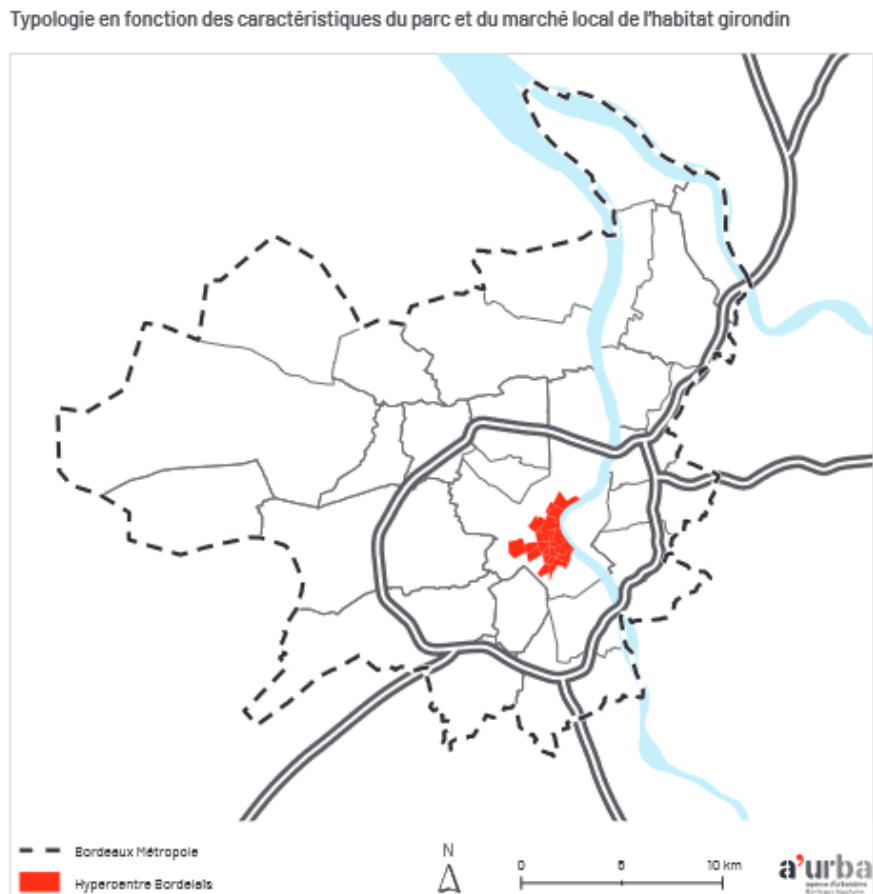


Figure 34 L'hypercentre bordelais

Les **secteurs centraux d'habitat mixte** représentent un marché diversifié de logements anciens avec aussi bien des propriétaires de maison que des locataires en appartement dans le parc privé avec des prix à la location et à l'achat élevés. La population qui y réside est diverse. Les familles, y compris monoparentales, y sont sous représentés par rapport à l'ensemble de la métropole. En revanche, les cadres y sont surreprésentés.

Typologie en fonction des caractéristiques du parc et du marché local de l'habitat girondin

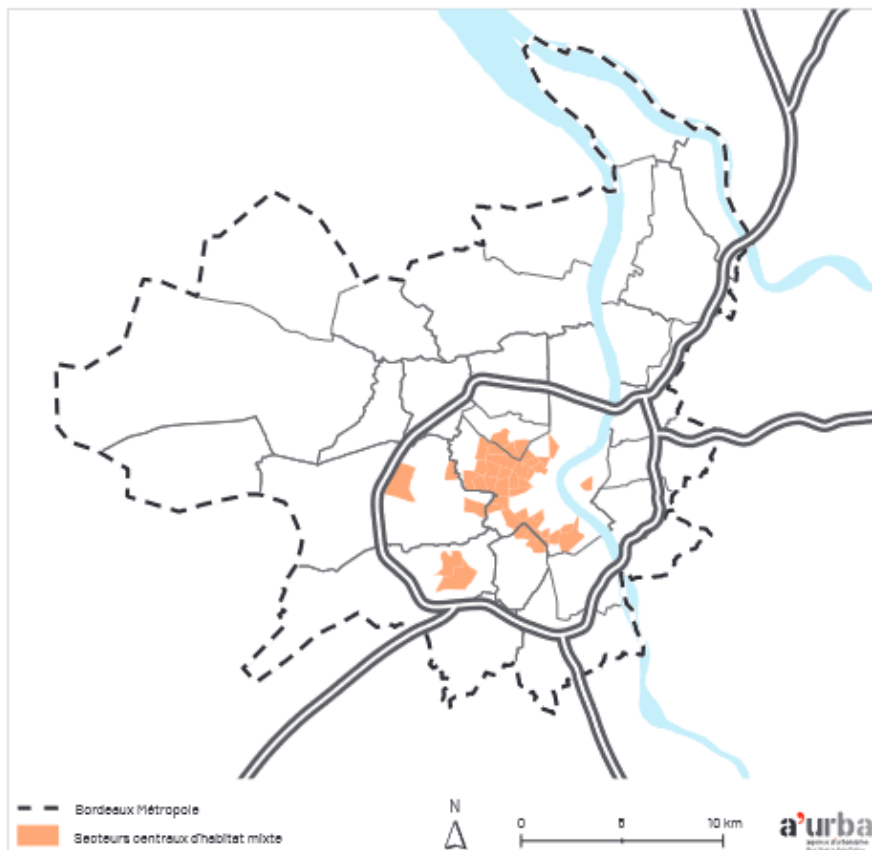


Figure 35 Les secteurs centraux d'habitat mixte

Les **secteurs centraux d'habitat collectif** se caractérisent par des logements de petite taille. Les locataires d'appartement dans le parc privé sont surreprésentés. C'est un territoire marqué par une forte présence de jeunes étudiants.

Typologie en fonction des caractéristiques du parc et du marché local de l'habitat girondin

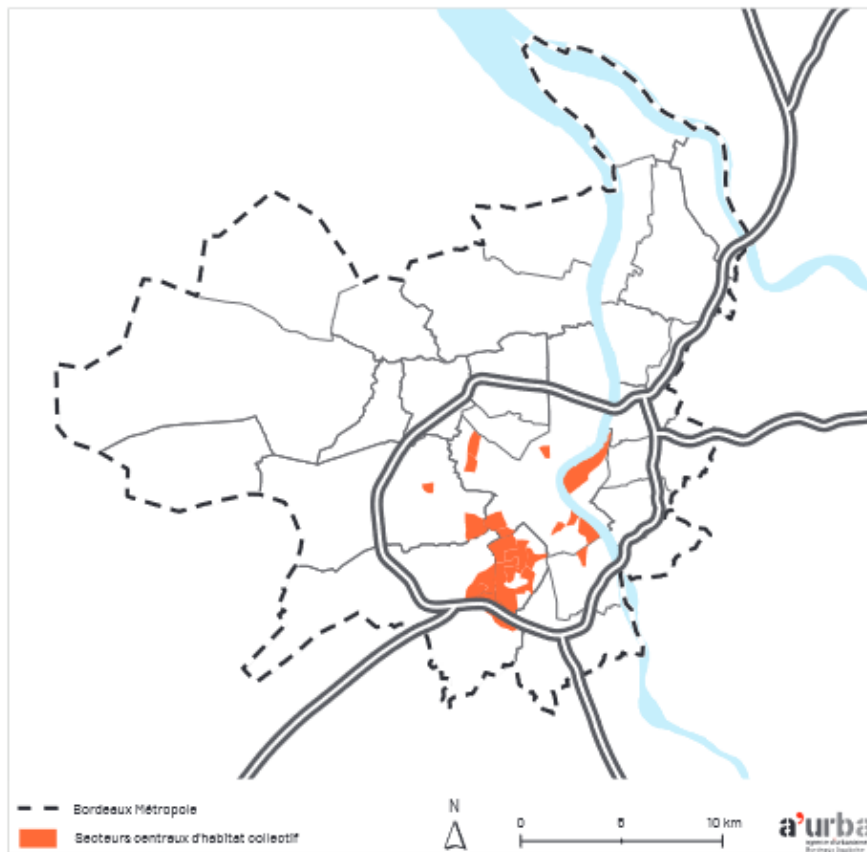


Figure 36 Les secteurs centraux d'habitat collectif



Les **secteurs péricentraux d'habitat collectif récent** sont constitués de logements récents avec des prix dans la moyenne de Bordeaux Métropole. Les trentenaires et les enfants y sont surreprésentés. Peu nombreux en volume, les ménages atypiques tels que les cohabitations de locataires sont surreprésentés par rapport à l'ensemble de la métropole. De plus, les familles monoparentales le sont aussi. Enfin, les employés, les professions intermédiaires et les ouvriers sont surreprésentés par rapport à l'ensemble de la métropole.

Typologie en fonction des caractéristiques du parc et du marché local de l'habitat girondin

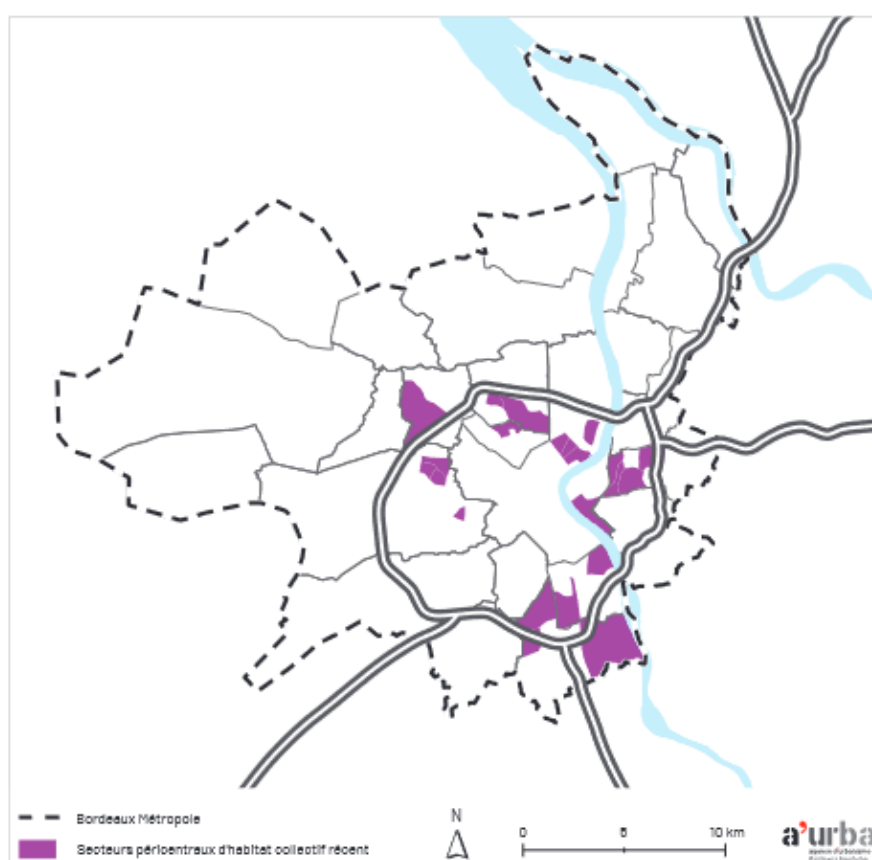


Figure 37 Les secteurs péricentraux d'habitat collectif récent

Les **secteurs péricentraux d'habitat mixte** sont caractérisés par une mixité d'habitat individuel et collectif. Les grands et les petits logements sont surreprésentés, avec des prix à l'achat et à la location dans la moyenne de la Bordeaux Métropole. En termes d'âge et de profil familial, ils ne présentent pas de spécificités. Toutefois, les retraités sont surreprésentés.

Typologie en fonction des caractéristiques du parc et du marché local de l'habitat girardin

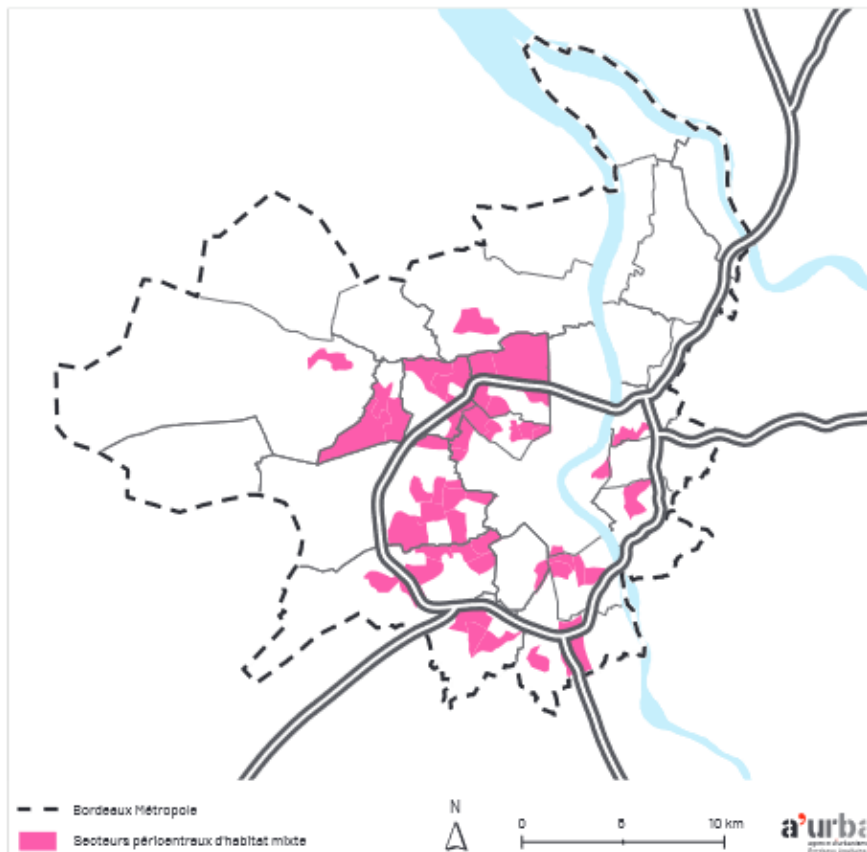


Figure 38 Les secteurs péricentraux d'habitat mixte

Les **secteurs péricentraux d'habitat social** se distinguent par la présence d'habitat social, majoritairement constitués par un parc collectif. Parc social exclu, les prix à l'achat comme à la location sont les plus faibles de la métropole. Toutefois, l'évolution des prix est plus forte que dans d'autres secteurs de la métropole. La population qui y réside est jeune. En effet, les jeunes adultes comme les enfants sont surreprésentés. Les familles monoparentales tout comme les ouvriers, les employés et les personnes sans activité professionnelle y sont surreprésentés.

Typologie en fonction des caractéristiques du parc et du marché local de l'habitat girondin

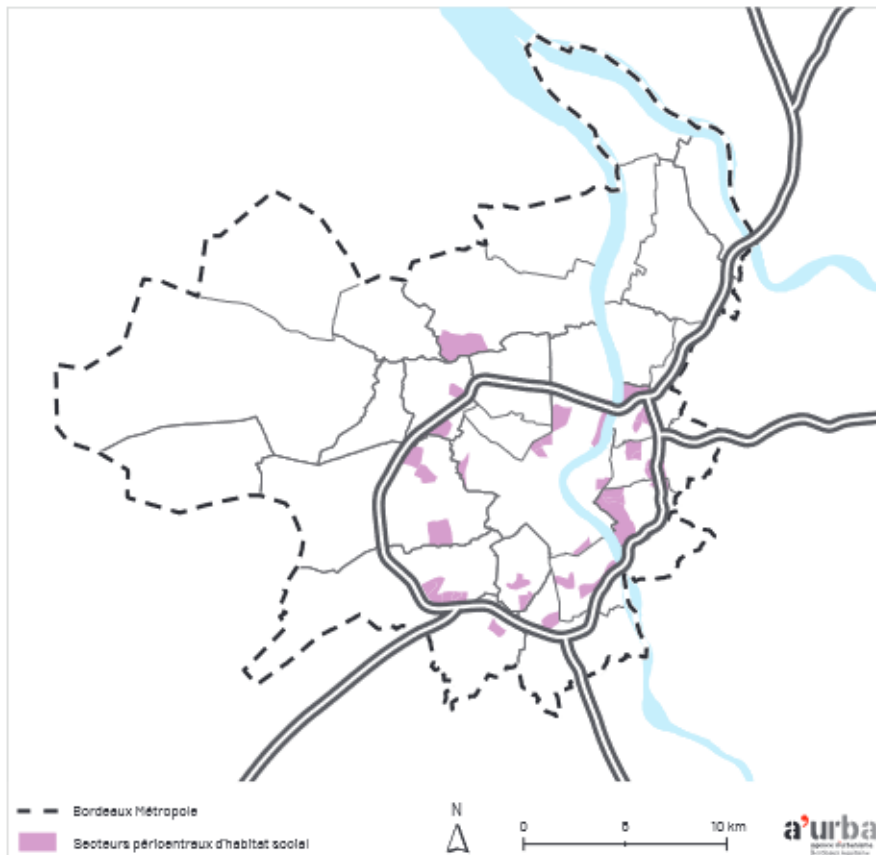


Figure 39 Les secteurs péricentraux d'habitat social

Les **secteurs périphériques intra-métropolitains** sont constitués majoritairement de grandes maisons habitées par des propriétaires. Les prix à l'achat et à la location sont plus faibles que la moyenne de Bordeaux Métropole. Les cadres y sont sous représentés. À l'inverse, les retraités représentent une part plus importante que dans l'ensemble de la Gironde.

Typologie en fonction des caractéristiques du parc et du marché local de l'habitat girondin

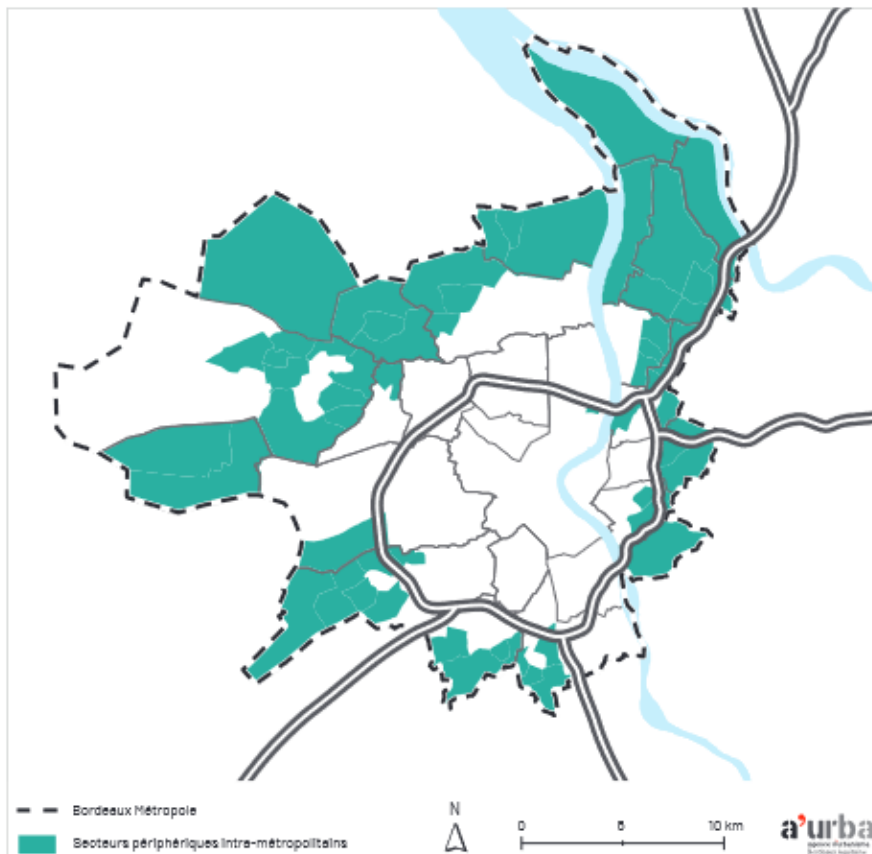


Figure 40 Les secteurs périphériques intra-métropolitains

Les **polarités littorales d'habitat mixte (secondaires)** sont caractérisées par la forte présence de résidences secondaires et de prix élevés. Ce sont les prix les plus élevés du territoire girondin. La population résidente est majoritairement constituée de retraités.

Typologie en fonction des caractéristiques du parc et du marché local de l'habitat girondin

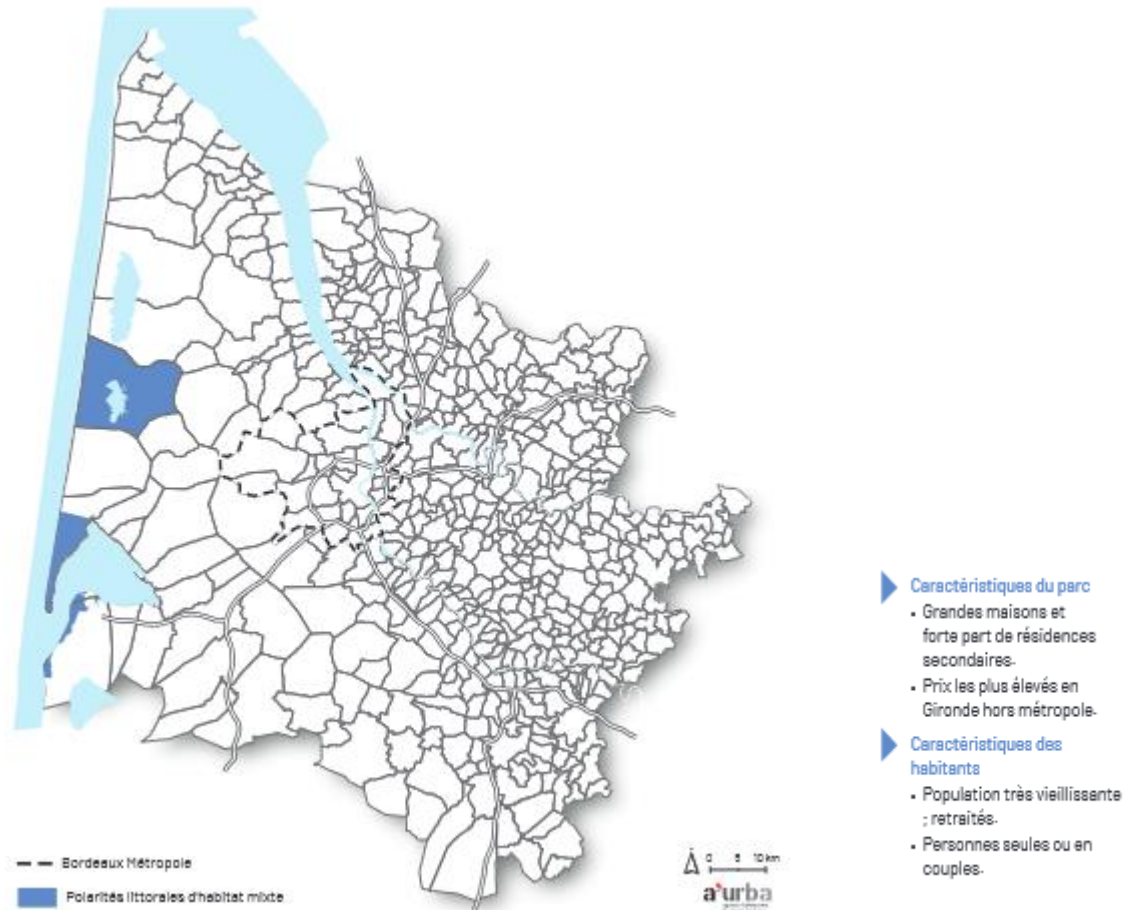


Figure 41 Les polarités littorales d'habitat mixte (secondaires)

Les **polarités péri-métropolitain d’habitat mixte** sont marquées par une offre de logement variée à des prix modérés. Les prix à l’achat sont dans la moyenne des territoires girondins hors Bordeaux Métropole. Les profils des habitants sont variés. Les personnes seules et les familles monoparentales sont surreprésentées. De plus, les ouvriers et les employés le sont également.

Typologie en fonction des caractéristiques du parc et du marché local de l’habitat girondin

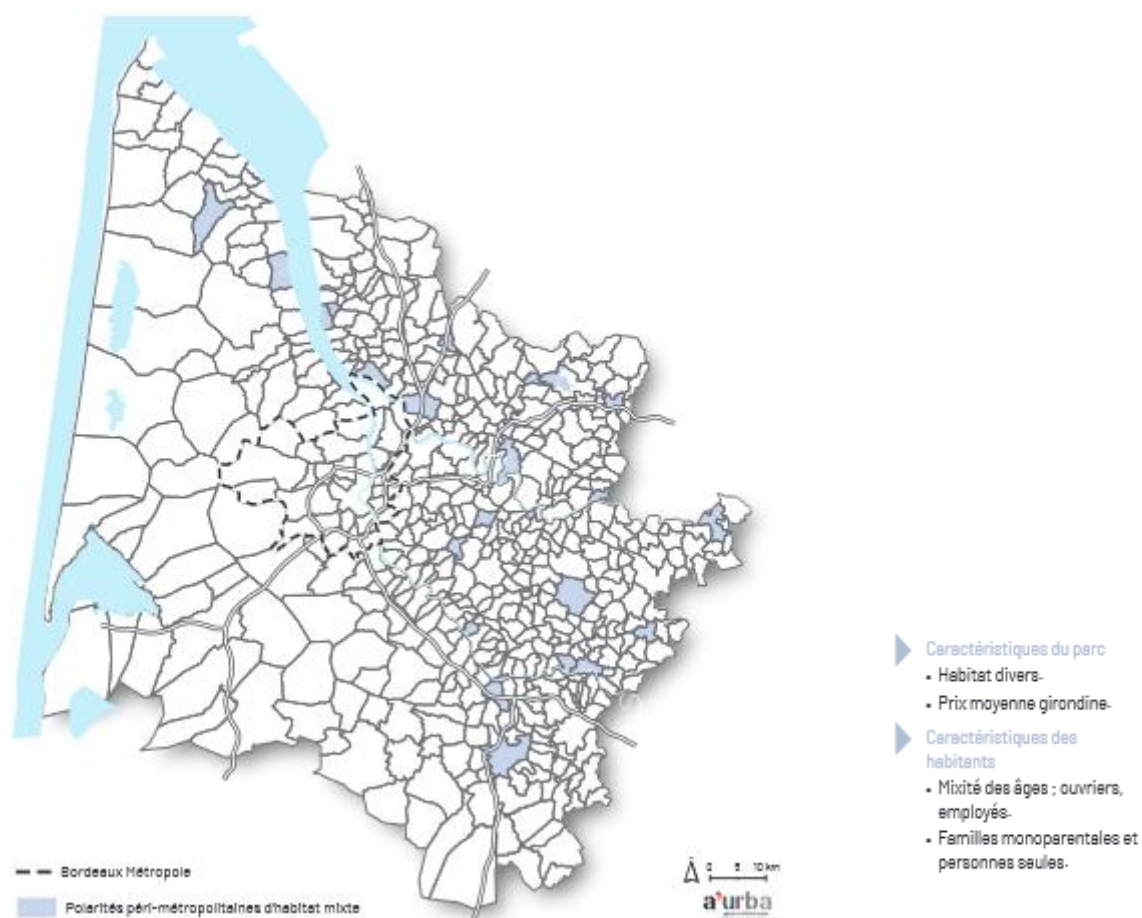


Figure 42 Les polarités péri-métropolitain d’habitat mixte

Les **secteurs péri-métropolitains d'habitat mixte** sont constitués d'une offre de logement variée. Ils sont également marqués par la présence de résidences secondaires. Les prix à l'achat comme à la location sont plus élevés que ceux du département hors métropole. Les familles et les retraités y sont surreprésentés. Enfin, les cadres, les employés et les professions sont également surreprésentés.

Typologie en fonction des caractéristiques du parc et du marché local de l'habitat girondin

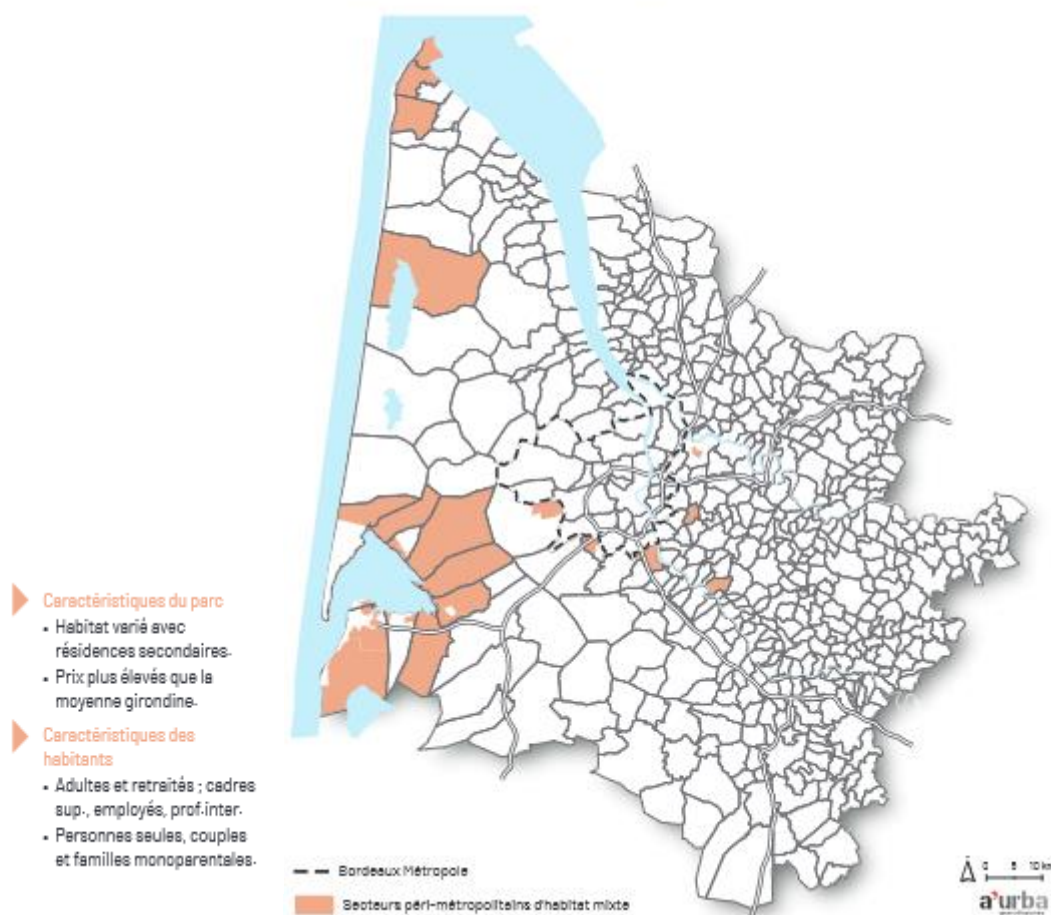


Figure 43 Les secteurs péri-métropolitains d'habitat mixte

Les **secteurs péri-métropolitains d'habitat individuel** sont composés de grandes maisons avec des prix modérés. Ces territoires, souvent limitrophes à la métropole bordelaise, offrent des prix (d'achat comme à la location) moins chers que les secteurs périphériques intra-métropolitains mais légèrement plus élevés que ceux enregistrés dans les communes girondines hors Bordeaux Métropole. Ils sont habités par des familles de classes moyennes à supérieures. Les cadres et les professions intermédiaires sont surreprésentés.

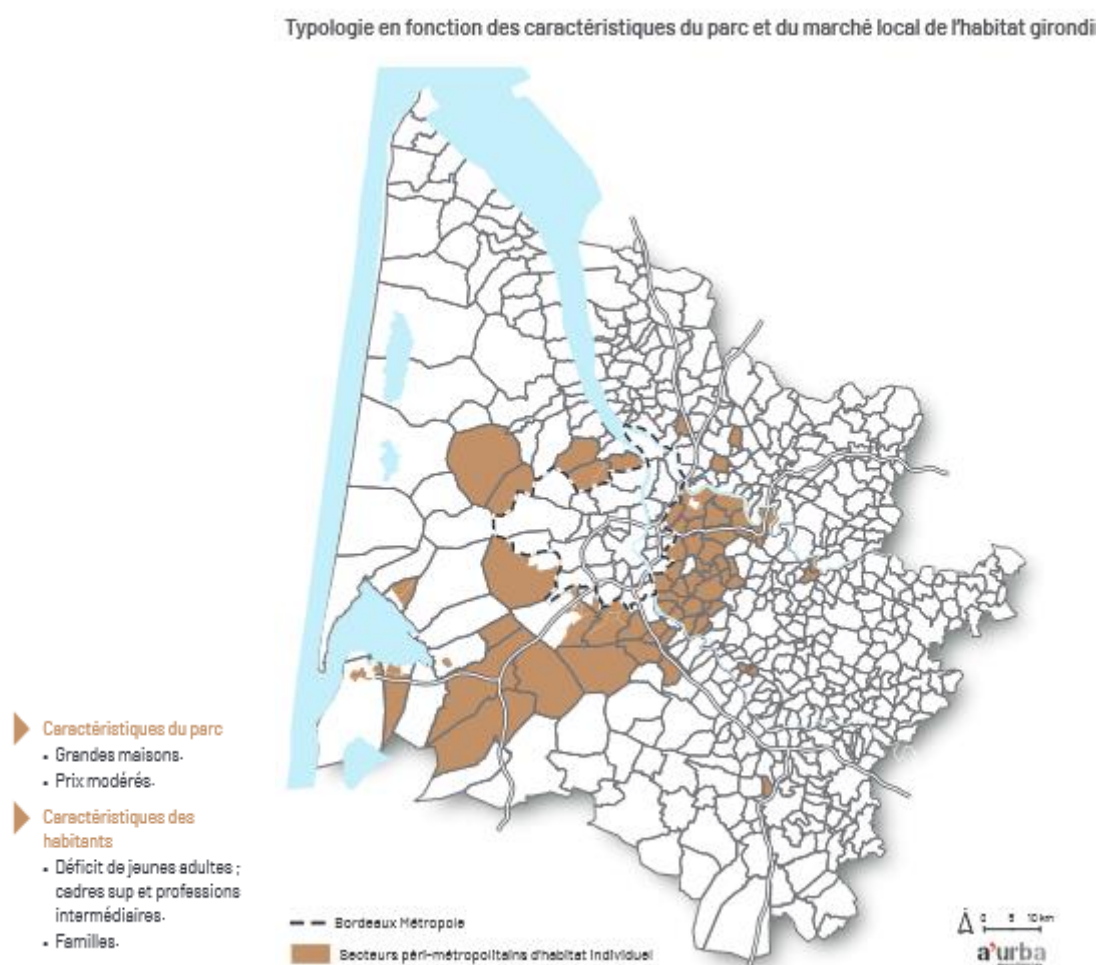


Figure 44 Les secteurs péri-métropolitains d'habitat individuel



Les **campagnes péri-métropolitaines d'habitat individuel** sont constituées de grandes maisons. Les prix à l'achat et à la location sont les plus faibles du département. Les habitants de ces territoires sont principalement des familles de milieux ouvriers.

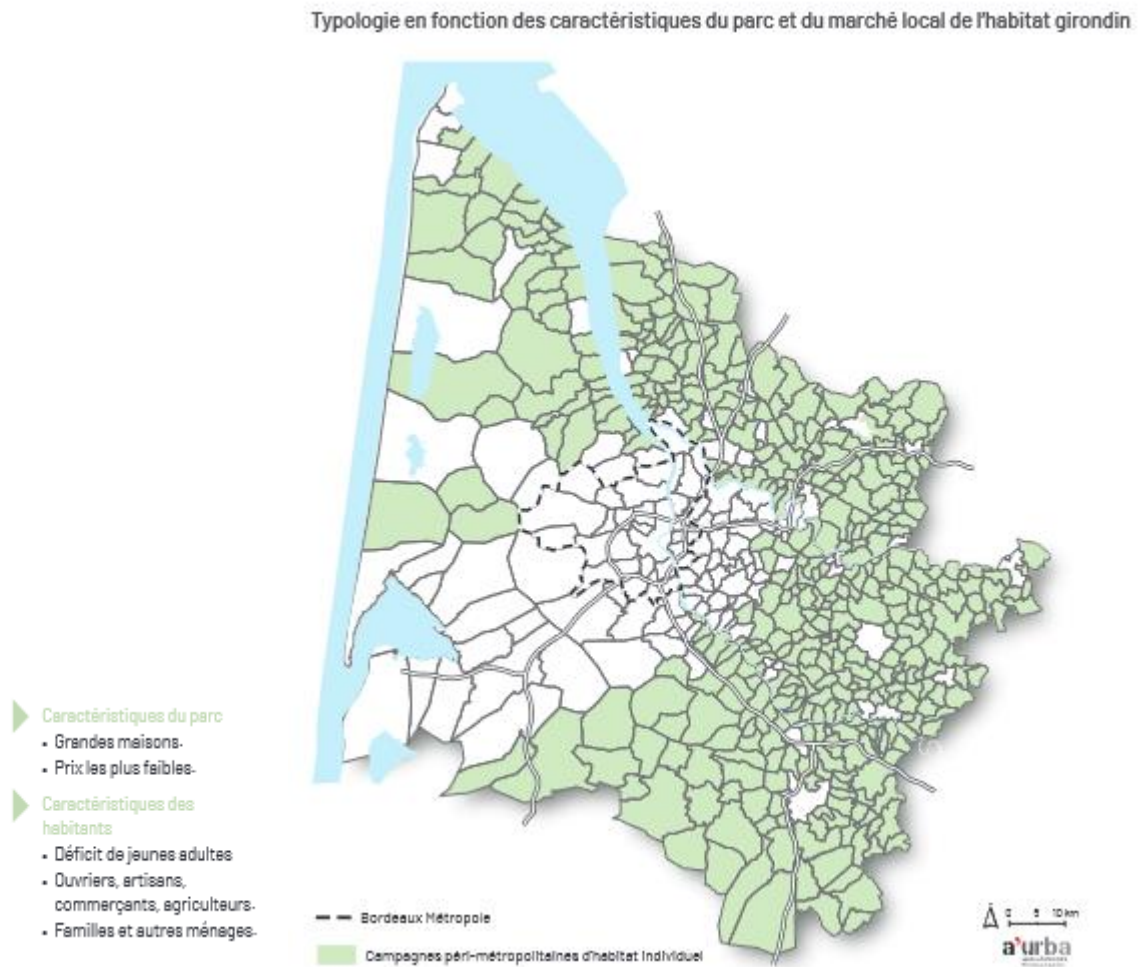


Figure 45 Les campagnes péri-métropolitaines d'habitat individuel

Les **polarités spécifiques** renvoient à des territoires caractérisés par un parc privé très présent, de petits logements et un marché tendu. Les prix à l'achat et à la location sont très élevés. Les personnes seules y sont fortement surreprésentées et, dans une moindre mesure, les familles monoparentales. Les retraités sont également surreprésentés.

Typologie en fonction des caractéristiques du parc et du marché local de l'habitat girondin

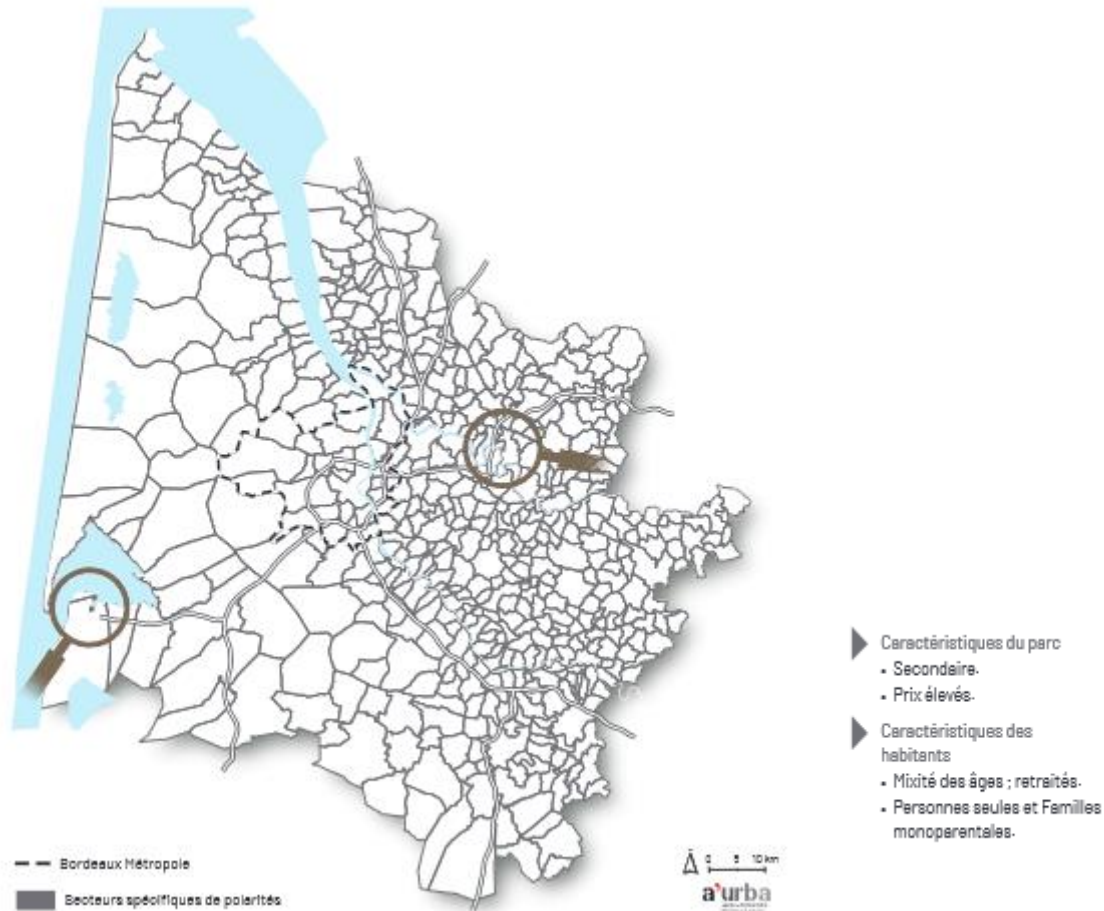


Figure 46 Les polarités spécifiques

Ces treize territoires de l'habitat à l'échelle de la Gironde servent de grille de lecture à l'analyse des mobilités résidentielles dans le pôle de la ZAAV de Bordeaux. Dans la métropole bordelaise, la typologie distingue sept territoires de l'habitat (les secteurs périphériques intra métropolitains, les secteurs péri-centraux d'habitat mixte, les secteurs péri-centraux d'habitat social, les secteurs péri-centraux d'habitat collectif récent, les secteurs centraux d'habitat collectif, les secteurs centraux d'habitat mixte et l'hypercentre bordelais). En Gironde, la typologie souligne six territoires de l'habitat (les campagnes péri-métropolitaines d'habitat individuel, les polarités

littorales d’habitat mixte, les polarités péri-métropolitaines d’habitat mixte, les secteurs péri-métropolitains d’habitat individuel, les secteurs péri-métropolitains d’habitat mixte et les secteurs spécifiques de polarité).

## 2 Des territoires de l’habitat de début de parcours résidentiels aux territoires fermés

Dans cette partie, un zoom est opéré sur les déménagements en interne au pôle de la ZAAV afin de comprendre les liens entre les territoires qui constituent le pôle de la ZAAV, en s’appuyant sur la typologie de l’a-urba. Le but de cette section est de comprendre le rôle de chacun de ces territoires dans la fluidité des mobilités résidentielles. Quel est le rôle de chacun des territoires pour faciliter et permettre les déménagements ? Quel sens, ascendant ou descendant, les territoires d’origine et de destination donnent-ils aux mobilités et parcours résidentiels (Lévy, 2003) ?

Entre 2016 et 2017, 33 000 déménagements ont eu lieu dans le pôle de Bordeaux. Un tiers des déménagements s’opèrent en interne à un même territoire de l’habitat. Ainsi, 64 % des flux s’accompagnent d’un changement de territoire.

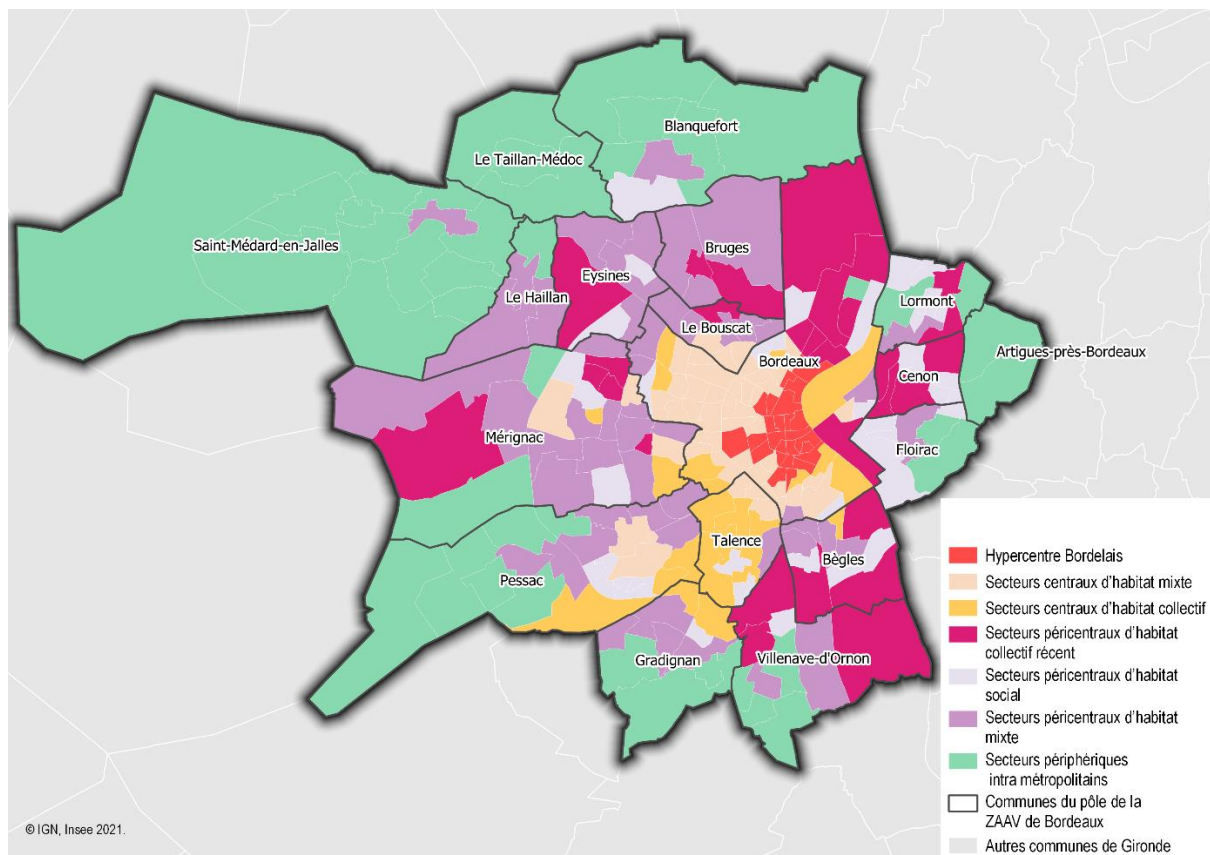
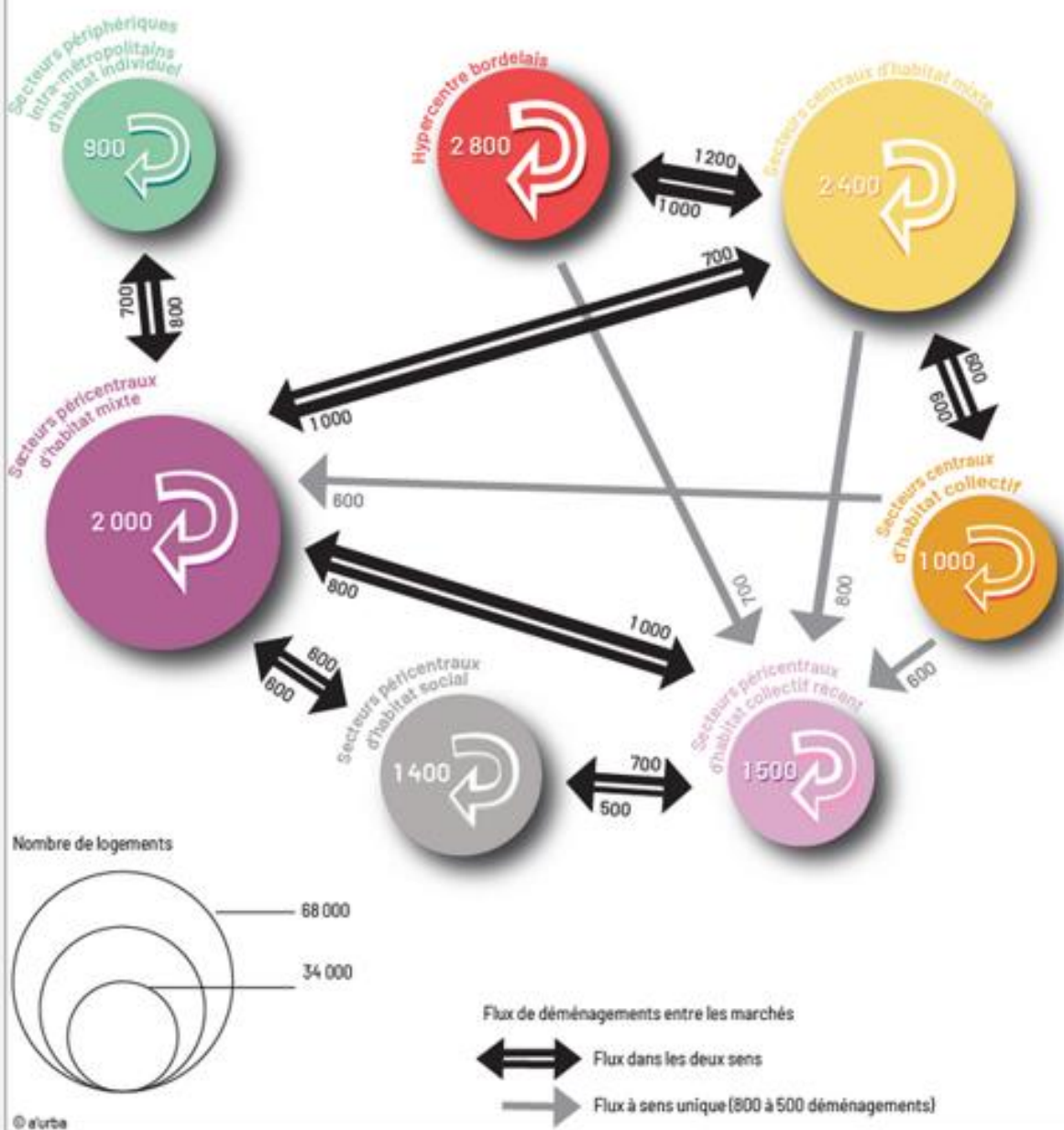


Figure 47 Typologie des territoires de l’habitat à l’échelle du pôle de la ZAAV de Bordeaux

Les déménagements au sein du pôle de la ZAAV entre 2016 et 2017



Lecture : au cours de l'année 2016, 2 800 déménagements sont survenus à l'intérieur de l'hypercentre bordelais. Ce secteur échange intensément avec les secteurs centraux d'habitat mixte : 1 200 déménagements sortants contre 1 000 entrants. De plus, 700 déménagements sortent de l'hypercentre bordelais pour se diriger vers les secteurs péri-centraux d'habitat collectif récent.

Source : a'urba, Insee, RP 2017, Fideli 2017

Figure 48 Les principaux flux de déménagements au sein des marchés de l'habitat bordelais

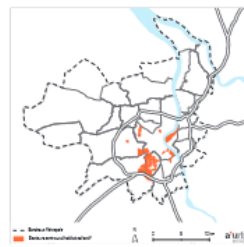
### Hypercentre bordelais



- ▶ **Caractéristiques du parc**
  - Petits logements.
  - Prix les plus élevés de Bordeaux Métropole.
- ▶ **Caractéristiques des habitants**
  - Jeunes adultes, cadres supérieurs.
  - Personnes seules.

Figure 49 Hypercentre bordelais

### Secteurs centraux d'habitat collectif



- ▶ **Caractéristiques du parc**
  - Habitat collectif ancien.
  - Prix élevés.
- ▶ **Caractéristiques des habitants**
  - Jeunes étudiants.
  - Personnes seules et autres ménages.

Figure 50 Les secteurs centraux d'habitat collectif

L'hypercentre bordelais et les secteurs centraux d'habitat collectif sont **des territoires de début de parcours résidentiels** (Insee, 2022)<sup>46</sup>. Ils émettent plus de flux qu'ils n'en reçoivent. Leurs habitants sont majoritairement jeunes et locataires dans le parc privé. Nous faisons l'hypothèse que quitter ces territoires marqués par des petits logements offre la possibilité aux individus de rejoindre des territoires qui leur permettent d'accéder à la propriété et, de façon liée, à des logements plus grands. Les individus qui quittent ces territoires sont généralement plus âgés que ceux qui viennent s'y installer. L'hypercentre bordelais échange des flux principalement avec les territoires proches. 700 déménagements rejoignent les secteurs péricentraux d'habitat collectif récent, avec des prix à l'achat et à la location moins élevés. Les logements sont plus récents et plus grands que ceux de l'hypercentre bordelais. L'hypercentre bordelais échange aussi de nombreux flux entre les secteurs centraux d'habitat mixte : 1 200 déménagements partent de l'hypercentre bordelais et rejoignent les secteurs centraux d'habitat mixte, et en retour, 1 000 déménagements quittent les secteurs centraux d'habitat mixte pour rejoindre l'hypercentre bordelais. Les secteurs centraux d'habitat mixte, contrairement à l'hypercentre bordelais, échangent aussi avec les secteurs centraux d'habitat collectif, proches géographiquement. Nous faisons l'hypothèse que l'hypercentre bordelais et les secteurs centraux d'habitat collectif sont peu connectés en raison d'une offre similaire (Insee, 2022). Ils répondent aux mêmes besoins et étapes du parcours résidentiel, ce qui limite probablement les déménagements.

<sup>46</sup> <https://www.insee.fr/fr/statistiques/6041795>

### Secteurs centraux d'habitat mixte

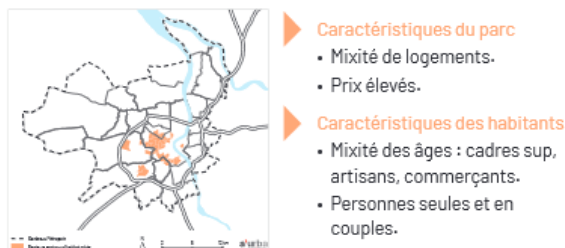


Figure 51 Les secteurs centraux d'habitat mixte

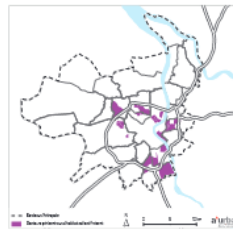
### Secteurs péricentraux d'habitat mixte



Figure 52 Les secteurs péricentraux d'habitat mixte

Les secteurs centraux d'habitat mixte et les secteurs péricentraux d'habitat mixte sont des **territoires de l'habitat « d'interface »** (Insee, 2022). Ils échangent avec de nombreux autres territoires avec une intensité similaire. C'est pour cette raison que nous les avons qualifiés de territoires « d'interface ». Ces territoires sont caractérisés par de l'habitat aussi bien individuel que collectif, à l'achat et à la location. Cette diversité de l'offre résidentielle répond ainsi à une diversité de parcours de vie et résidentiels. Les secteurs centraux d'habitat mixte échangent avec les secteurs centraux d'habitat collectif, marqués par un parc de logements récents et une part importante de petits logements. 750 flux partent des secteurs centraux d'habitat mixte à destination des secteurs péricentraux d'habitat collectif récent, qui ont des prix à l'achat et à la location moins élevés, portés par la construction neuve (Insee, 2022). Ces flux pourraient correspondre à des départs au moment de la naissance du premier enfant, pour agrandir le logement, ou de l'achat du premier logement, vers des prix plus accessibles à l'achat. 600 flux partent des secteurs centraux d'habitat collectif à destination des secteurs péricentraux d'habitat mixte. Les secteurs centraux d'habitat collectif ne communiquent en revanche presque pas avec l'hypercentre bordelais. Les déménagements suivraient donc une logique du centre vers les périphéries. Les retours vers l'hypercentre semblent marginaux.

### Secteurs péricentraux d'habitat collectif récent



#### Caractéristiques du parc

- Habitat collectif récent.
- Prix dans la moyenne de Bordeaux Métropole.

#### Caractéristiques des habitants

- Jeunes ménages ; employés, ouvriers et professions intermédiaires
- Familles monoparentales.

Figure 53 Les secteurs péricentraux d'habitat collectif récent

Nous avons nommé les **territoires de l'habitat « récepteurs »** ceux qui reçoivent plus de flux résidentiels qu'ils n'émettent. Les secteurs péricentraux d'habitat collectif récent reçoivent des flux d'une diversité de territoires (700 depuis l'hypercentre bordelais, 800 depuis les secteurs centraux d'habitat mixte, 600 depuis les secteurs centraux d'habitat collectif, 700 depuis les secteurs péricentraux d'habitat social et 1 000 depuis les secteurs péricentraux d'habitat mixte). Au total, ils accueillent plus de 4 200 déménagements, probablement portés par la construction neuve qui permet de mettre sur le marché immobilier un nombre important de biens aussi bien à l'achat qu'à la location. De plus, les prix sont moins élevés que dans les territoires centraux et péricentraux (à l'exception des secteurs péricentraux d'habitat social). Toutefois, ils ne reçoivent et n'émettent que très peu de flux vers les secteurs périphériques intra-métropolitains d'habitat individuel.

### Secteurs péricentraux d'habitat social

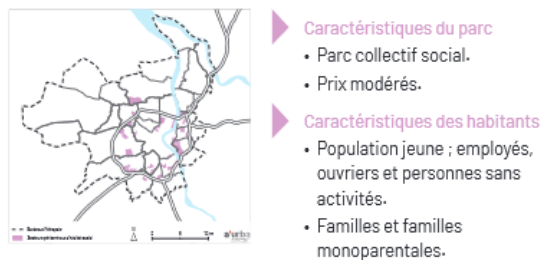


Figure 54 Les secteurs péricentraux d'habitat social

### Secteurs périphériques intra-métropolitains

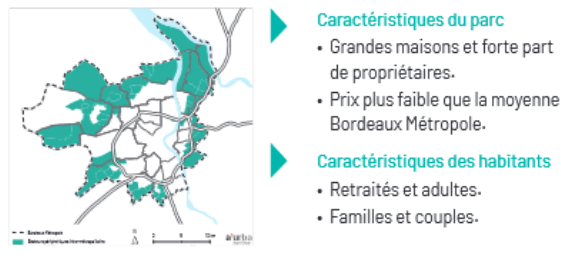


Figure 55 Les secteurs périphériques intra-métropolitains

Les secteurs péricentraux d'habitat social et les secteurs périphériques intra-métropolitains qualifiés de « **peu dynamiques** », voire « **fermés** », se caractérisent par de faibles flux échangés avec les autres territoires. Les secteurs péricentraux d'habitat social échangent des flux avec les secteurs d'habitat péricentraux d'habitat mixte et d'habitat collectif récent, qui sont proches spatialement et avec des prix moins élevés que les autres secteurs centraux. Ce sont probablement les seuls secteurs accessibles pour ceux qui quittent le parc locatif social. En ce sens, nous pouvons faire l'hypothèse que les secteurs péricentraux d'habitat social sont marqués par des parcours résidentiels bloqués, avec une impossibilité de déménager en raison de prix plus élevés ailleurs. Les secteurs périphériques intra-métropolitains d'habitat individuel échangent des flux résidentiels seulement avec les secteurs péricentraux d'habitat mixte. Ces secteurs péricentraux d'habitat mixte présentent des prix un peu plus élevés à l'achat et à la location que les secteurs périphériques intra-métropolitains d'habitat individuel. Les individus qui déménagent dans ce territoire se dirigent principalement vers le parc de propriétaires. Nous pouvons faire l'hypothèse qu'il s'agit principalement « d'effet de bord ».

Ainsi, on distingue des territoires de l'habitat, à l'instar des secteurs centraux d'habitat mixte, les secteurs péricentraux d'habitat mixte ou encore les péricentraux d'habitat collectif récent, qui semblent jouer en faveur de la fluidité des mobilités et parcours résidentiels. À l'inverse, d'autres territoires, tels que les secteurs péricentraux d'habitat social et les secteurs périphériques intra-métropolitains, semblent fermés et participer à un ancrage des parcours résidentiel, par choix ou par contrainte. Par l'intensité des flux en interne et en lien avec les espaces centraux et péricentraux, les résultats remettent en question que ces espaces ne participeraient pas à la fluidité des parcours résidentiels, en raison de prix trop élevés. Néanmoins, il n'est pas possible de dire au prix de quels compromis parfois les individus parviennent à déménager dans ces territoires de l'habitat.



### 3 Des mobilités résidentielles entre parcs de logement économiquement sélectives

Pour aller plus en avant dans la caractérisation des mobilités résidentielles à partir de la base de données Fidéli, nous avons étudié les flux entre parcs de logement. Dans un premier temps, il s'agit d'identifier des parcs qui facilitent les mobilités résidentielles. Dans un second temps, les flux résidentiels entre parcs de logement sont croisés avec les revenus afin d'identifier la fluidité et les points de blocage de ces flux résidentiels. En effet, si tous les individus, quels que soient leurs revenus, parviennent à déménager, les plus aisés déménagent plus que les autres (Figure 56). Dans un contexte français dans lequel accéder à la propriété est considéré comme le résultat d'une trajectoire résidentielle ascendante (Lévy, 2003; Authier *et al.*, 2010), l'idée est de mettre en évidence les « *barrières à l'entrée* » (Driant, 2013) que peuvent rencontrer les individus selon leurs revenus.

Nombre d'individus par quintile réalisant un déménagement en lien avec le pôle de la ZAAV

traitement © s'urba

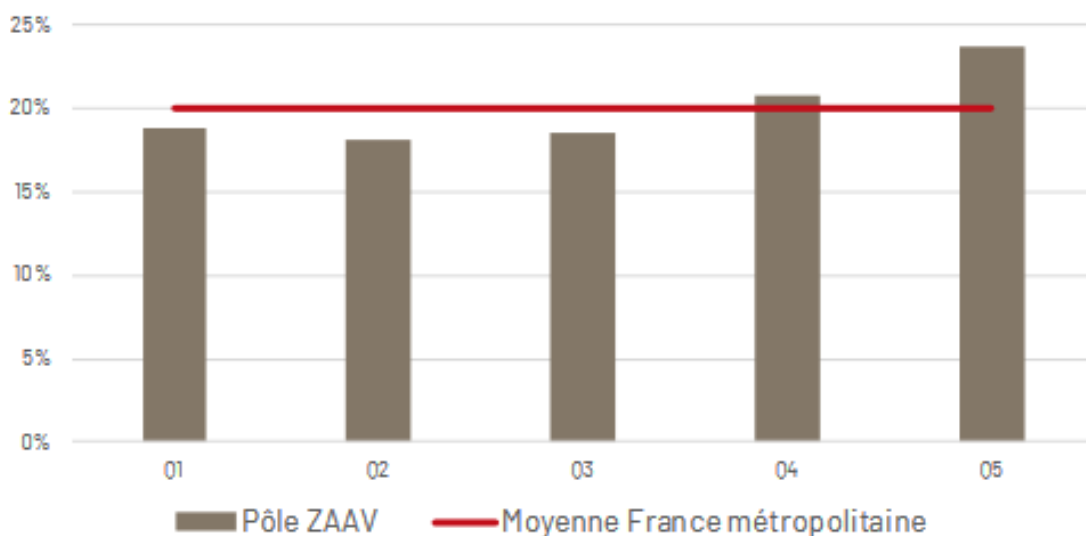


Figure 56 Nombre d'individus par quintile réalisant un déménagement en lien avec le pôle de la ZAAV

Les résultats (Figure 56) mettent en évidence que près de la moitié des déménagements (29 948/59 842) ont lieu au sein d'un même parc de logement (en interne au parc locatif privé, au parc locatif social ou au parc de propriétaires). La mobilité résidentielle entre parcs la plus importante est celle au sein du parc locatif privé : 18 812 individus ont déménagé au sein du parc locatif privé. Ensuite, en deuxième position, 10 154 individus ont quitté le parc locatif privé pour devenir propriétaire. Ce flux est caractérisé par des individus avec des revenus plus élevés que la moyenne. Dans la moitié des cas, ils sortent du pôle urbain de Bordeaux. À l'inverse, et en troisième position, 9 920 individus ont quitté le parc de propriétaires pour louer dans le parc privé. En quatrième position, 8 150 personnes ont déménagé en interne au parc locatif privé. Le parc social est majoritairement rejoint par des individus qui étaient dans le parc locatif privé avant le déménagement (3 564 individus). 2 986 ont déménagé en interne au parc social. Enfin, 1424 individus étaient propriétaires et, à l'issue du déménagement, louent dans le parc locatif privé. Ainsi, le parc locatif privé joue un rôle important dans la fluidité des déménagements. Il semble permettre de changer plus facilement de parc que le parc locatif social et le parc de propriétaires. Par exemple, 10 154 individus sont devenus propriétaires depuis le parc locatif privé, alors qu'ils ne sont que 1 634 depuis le parc locatif social. De plus, 3 198 individus ont quitté le parc locatif social pour rejoindre le parc locatif privé, alors qu'ils ne sont que 1 634 à rejoindre le parc de propriétaires. Toutefois, les résultats montrent une certaine porosité entre le parc locatif social et les autres parcs. Il convient de creuser les profils associés à ces flux résidentiels entre parcs de logement. Dans le cadre du partenariat avec l'Insee, nous avons fait le choix de s'intéresser plus spécifiquement au niveau de revenus (a'urba, 2022)<sup>47</sup>.

---

<sup>47</sup> Les parcours résidentiels en Gironde et dans la métropole bordelaise - a'urba, agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine (aurba.org)

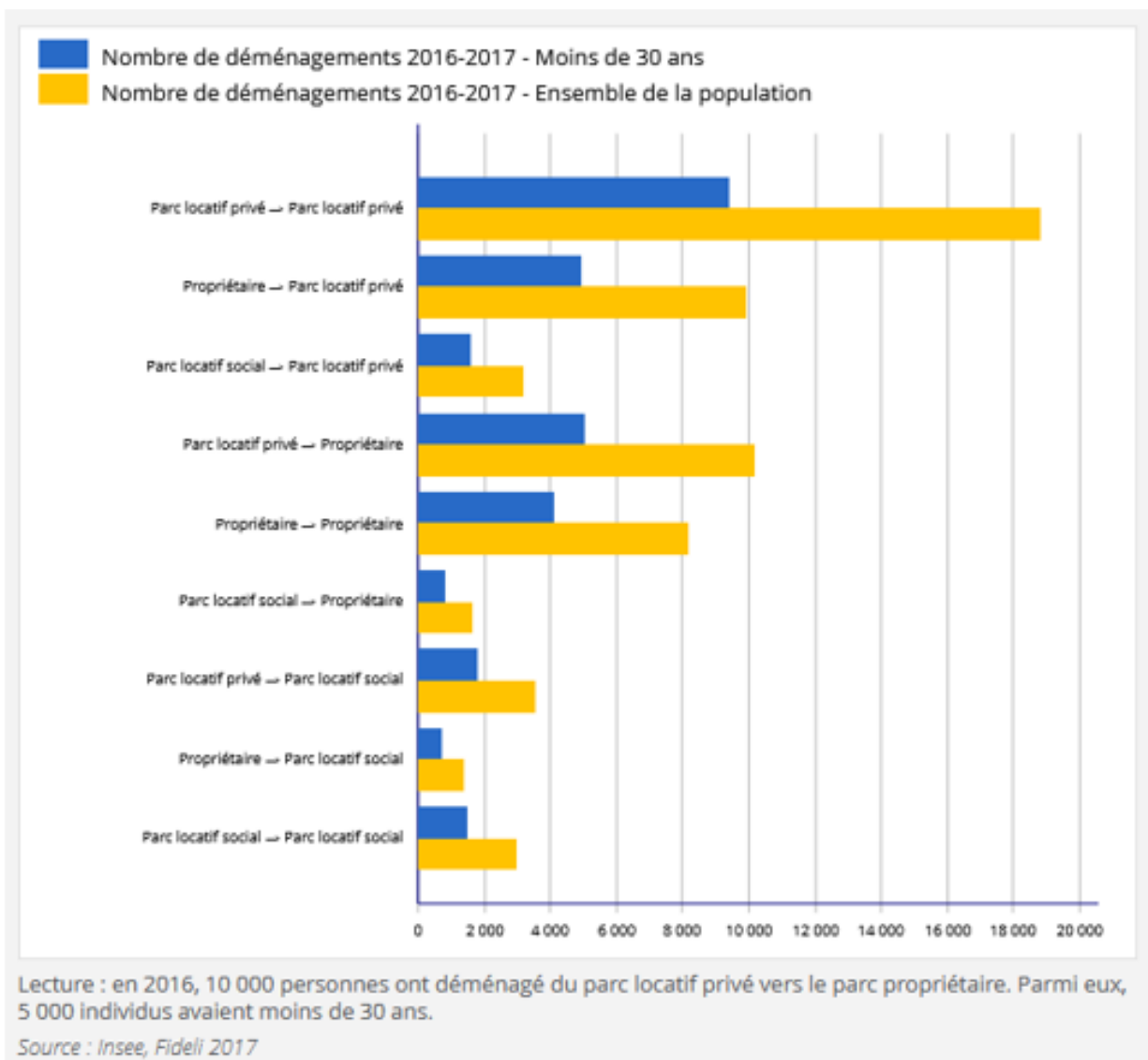


Figure 57 Nombre de déménagements selon les parcs d'origine et de destination

En intégrant l'importance des clivages économiques entre l'accèsion à la propriété et les mobilités en lien avec les secteurs locatifs, cinq de ces flux entre parcs de logement sont les plus propices à illustrer ces inégalités : les flux du parc social vers le parc social, du parc social vers le parc propriétaire, du parc locatif privé vers le parc de propriétaires, du parc locatif privé vers le parc social ainsi que du parc de propriétaires vers le parc de propriétaires.

Parmi les flux venant du parc social, il convient de distinguer ceux qui se dirigent vers le parc social et ceux qui se dirigent vers l'accèsion à la propriété. Parmi les mobilités en interne au parc social, les individus les plus pauvres (quintile 1 ou, autrement dit, les 20 % des individus ayant les revenus les plus faibles) sont surreprésentés dans ce flux en interne au parc social.

Avec ceux du deuxième quintile, ils représentent les trois quarts des déménagements au sein de ce flux. Ces résultats convergent avec la littérature qui montre que la mobilité interne au parc social tend à se concentrer sur les bas revenus (Driant, 2016).

Parmi les flux du parc social vers le parc d'accèsion à la propriété, les mobilités résidentielles sont représentatives des spécificités du parc social. Les plus pauvres (quintile 1) n'ont pas les moyens de sortir du parc social. Les franges modestes (quintile 2) sont également sous représentées. Les plus aisés, peu présents dans ce parc, le sont aussi. En revanche, les individus avec des revenus moyens ou moyens supérieurs (quintiles 3 et 4) sont surreprésentés. Il s'agit de ce que Jean-Claude Driant nomme le « *haut du panier* » du peuplement du parc qui parvient à en sortir, même s'ils sont de moins en moins nombreux » (Driant, 2016). Ainsi, ce type de flux semble correspondre à des mobilités ascendantes, qui permettent une promotion sociale (Lévy, 2003; Authier *et al.*, 2010).

Nous l'avons vu, le parc locatif privé est tout autant le principal pourvoyeur de flux vers l'accèsion à la propriété que vers le parc locatif social. Le parc locatif privé semble donc jouer le rôle de « *plaque tournante* » des mobilités résidentielles (Driant, 2016).

Les individus qui accèdent à la propriété, après avoir loué, sont répartis selon une échelle inversée au sein de laquelle les hauts revenus dominant largement. Le dernier quintile (quintile 5) représente près de 40 % de ces flux de la location dans le parc privé vers l'accèsion à la propriété. Les individus avec des revenus moyens ou moyens supérieurs (quintiles 3 et 4) représentent un peu moins de la moitié des accédants à la propriété. À l'autre bout de l'échelle, les individus du premier et du deuxième quintile (quintile 1 et 2) ne représentent que 15 % de ceux qui accèdent à la propriété. Ces mobilités résidentielles tendent à être considérées comme ascendantes (Lévy, 2003; Authier *et al.*, 2010).

En miroir au profil de revenus de ceux qui accèdent à la propriété, près des trois quarts des individus qui entrent dans le parc social appartiennent aux quintiles 1 et 2. Ces résultats s'inscrivent dans un processus de polarisation croissante des individus qui intègrent le parc social (Driant, 2016).

Les individus qui déménagent pour rester propriétaire sont majoritairement aisés (quintile 4 et 5). La hausse des prix de l'immobilier et des conditions de crédit encore favorables en 2017<sup>48</sup> permettent probablement aux individus déjà propriétaires d'adapter leurs conditions de logement plutôt facilement (Driant, 2016).

---

<sup>48</sup> Pour rappel, il s'agit du millésime 2017 de Fidéli.

Nombre d'individus dans chaque quintile de France métropolitaine

traitement © s'urbs

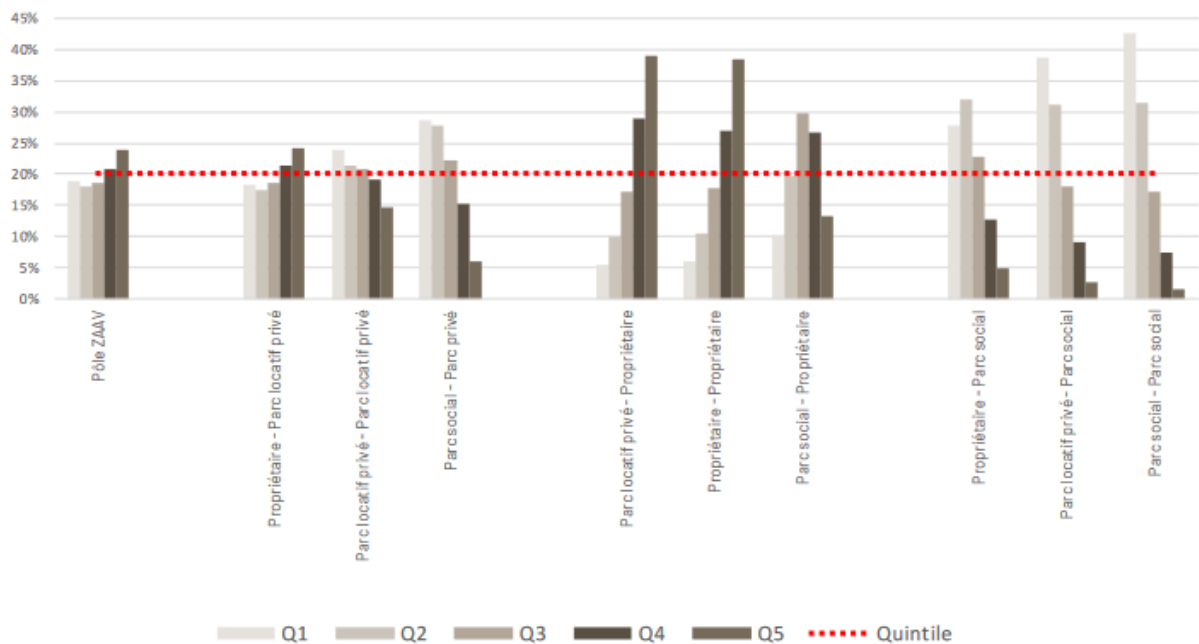


Figure 58 Nombre d'individus dans chaque quintile de France métropolitaine

Les résultats de l'analyse des tableaux de données de Fidéli permettent de mettre en évidence des filtres économiques ou, autrement dit « *des barrières à l'entrée* » identifiées dans les mobilités résidentielles entre parcs de logement (Driant, 2016). Dans le pôle de ZAAV de Bordeaux, l'accès à la propriété depuis le parc locatif privé semble plutôt réservé à une frange aisée des individus. Toutefois, une partie des individus les plus pauvres parviennent à devenir propriétaires, probablement en lien avec des stratégies résidentielles qu'il convient donc de creuser, notamment d'éloignement (Rougé, 2005).

## Conclusion

La typologie des territoires de l'habitat a permis de nuancer en partie les approches centre-périphéries traditionnellement admises pour l'étude des mobilités résidentielles. Des mobilités résidentielles partent des territoires périphériques pour rejoindre d'autres territoires périphériques, sans passer par les territoires centraux, ce qui suggère que des parcours résidentiels se déploient dans ces espaces indépendamment des espaces centraux.

Dans la métropole bordelaise, la typologie distingue sept territoires de l'habitat (les secteurs périphériques intra métropolitains, les secteurs péricentraux d'habitat mixte, les secteurs

péricentraux d'habitat social, les secteurs péricentraux d'habitat collectif récent, les secteurs centraux d'habitat collectif, les secteurs centraux d'habitat mixte et l'hypercentre bordelais). En Gironde, la typologie souligne six territoires de l'habitat (les campagnes péri-métropolitaines d'habitat individuel, les polarités littorales d'habitat mixte, les polarités péri-métropolitaines d'habitat mixte, les secteurs péri-métropolitains d'habitat individuel, les secteurs péri-métropolitains d'habitat mixte et les secteurs spécifiques de polarité).

L'analyse des flux résidentiels dans le pôle urbain de Bordeaux montre des territoires qui semblent faciliter les premières étapes des parcours résidentiels : l'hypercentre bordelais et les secteurs centraux d'habitat collectif. Elle permet de mettre en évidence des territoires « d'interface » qui échangent avec de nombreux autres territoires de l'habitat dans la même intensité : les secteurs centraux d'habitat mixte, les secteurs centraux d'habitat mixte et les secteurs péricentraux d'habitat mixte. L'analyse aussi souligne des territoires « récepteurs » qui accueillent plus de flux qu'ils n'en émettent : secteurs péricentraux d'habitat collectif récent. Les territoires « d'interface » et les territoires « récepteurs » semblent participer à la fluidité des mobilités résidentielles, par leur intensité des flux résidentiels. À l'inverse, des territoires « peu dynamiques » voire « fermés » échangent peu de flux résidentiels avec les autres territoires de l'habitat du pôle de l'aire d'attraction de Bordeaux : les secteurs péricentraux d'habitat social et les secteurs périphériques intra-métropolitains d'habitat individuel. Ces territoires semblent entraver voire bloquer les mobilités résidentielles. Les individus qui y habitent sont probablement bloqués dans ces territoires parce que les autres territoires présentent des prix à l'achat et à la location plus élevés, notamment pour ceux qui se situent dans le parc social. En revanche, pour ceux qui habitent les secteurs périphériques intra-métropolitains, il est plus difficile de distinguer des mobilités résidentielles subies de mobilités résidentielles choisies, et ainsi de donner un sens - ascendant ou descendant - à ces flux résidentiels. Dans la même veine, si les mobilités résidentielles entre parcs de logement sont économiquement sélectives, il n'en demeure pas moins qu'il est difficile de distinguer celles qui relèvent de choix ou, au contraire, de contraintes. Pour ce faire, il convient d'explorer les motifs, choix et stratégies résidentiels associés à ces mobilités résidentielles. C'est l'objectif des chapitres IV, V et VI.



## Chapitre IV. En Gironde : des motifs classiques toujours d'actualité aux nouveaux facteurs de déménagement

Dans ce chapitre, l'objectif est de progresser dans la compréhension des mobilités résidentielles en Gironde en analysant les motifs de déménagement. Il s'agit de partir des motifs les plus classiques pour tester leur actualité, tout en prenant en compte des motifs plus récents tels que ceux motivés par le cadre de vie, et de façon liée, par la crise sanitaire. Traditionnellement, depuis les années 1960, les motifs de déménagement sont étudiés au prisme de grandes sphères qui relèvent de logiques familiales, professionnelles ou encore de logique d'accèsion à la propriété (Authier *et al.*, 2010). Dans la littérature plus récente, de nouveaux facteurs de localisation résidentielle en lien avec le bien-être et la qualité de vie sont proposés (Bourdeau-Lepage, 2021). Ces travaux interrogent des approches économiques plus anciennes sur la prise en compte des préférences des ménages dans les choix de localisation qui montrent, par exemple, que les ménages avec de hauts revenus valorisent la centralité alors que les ménages avec des revenus moins importants, parce qu'ils sont contraints de s'éloigner, valorisent des aménités périphériques telles que les espaces naturels ou encore la présence d'un jardin (Baumont et Legros, 2013). La prise en compte des facteurs de localisation en lien avec le bien-être et la qualité de vie pour l'ensemble des individus et de leur ménage conduit à s'interroger sur le rôle de la crise sanitaire dans les aspirations résidentielles actuelles. L'idée est de tester l'hypothèse selon laquelle la crise sanitaire aurait donné envie à de nombreux citadins de quitter la ville pour rejoindre des territoires ruraux, offrant des espaces de nature à distance des nuisances de la ville. Les facteurs de localisation associés au niveau d'équipements et d'infrastructures (école ou crèche pour les familles avec des enfants ou encore des équipements de santé pour les personnes âgées), d'emploi (distance au travail, proximité des transports) ou encore d'offre de logement seraient ainsi rebattus. Une première partie procède à une revue de littérature des motifs classiques de déménagements, mais aussi des évolutions plus contemporaines. Dans une deuxième partie, l'actualité des motifs classiques de déménagement est testée, à partir de l'enquête menée en Gironde en 2022 (Figure 59). Puis, des déterminants de déménagement « *soft* » par opposition à des déterminants « *hard* », liés aux aménités et aux équipements, sont analysés (Bourdeau-Lepage, 2021). Dans une dernière partie, la crise sanitaire est testée comme nouveau motif de déménagement en Gironde afin de saisir les motifs



de manière plus globale aujourd’hui. Le profil de ceux qui disent déménager en raison de la crise sanitaire et les trajectoires dans lesquelles ils s’inscrivent sont étudiés afin d’en comprendre les conséquences.

Concernant les raisons de votre dernier déménagement, pour chacune des propositions suivantes, pourriez-vous indiquer si vous êtes « tout à fait d'accord », « plutôt d'accord », « plutôt pas d'accord », « pas du tout d'accord » :	Tout à fait d'accord	Plutôt d'accord	Plutôt pas d'accord	Pas du tout d'accord
J'ai déménagé pour <b>modifier la taille du logement</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
J'ai déménagé pour <b>améliorer la qualité du logement</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
J'ai déménagé pour <b>changer de cadre de vie</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
J'ai déménagé pour <b>vivre chez mon/ma conjoint(e)</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
J'ai déménagé pour <b>vivre au domicile parental</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
J'ai déménagé pour <b>quitter le domicile parental</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
J'ai déménagé pour <b>m'adapter à une naissance</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
J'ai déménagé pour <b>m'adapter à une mise en couple</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
J'ai déménagé pour <b>m'adapter à un autre agrandissement de la famille</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
J'ai déménagé pour <b>m'adapter à un autre événement familial</b> (séparation, décès, etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
J'ai déménagé pour <b>me rapprocher de la famille</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
J'ai déménagé pour <b>me rapprocher de l'école des enfants</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
J'ai déménagé pour <b>m'adapter à une nouvelle situation professionnelle ou à un nouveau lieu d'études</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
J'ai déménagé pour <b>m'adapter à une mutation professionnelle</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
J'ai déménagé pour <b>devenir propriétaire</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
J'ai déménagé pour <b>avoir un logement moins cher</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Figure 59 Extrait du questionnaire de l'enquête

## 1 Les motifs de déménagement dans la littérature

Depuis les années 1980, les travaux confirment la stabilité des trois sphères familiale, professionnelle et d’accession à la propriété et soulignent la domination des événements familiaux dans les facteurs de déménagement (Debrand et Taffin, 2006). Ces motifs familiaux de déménagement ont toutefois évolué à la faveur des transformations et des diversifications des formes et trajectoires familiales (Authier *et al.*, 2010). Désormais, les déménagements familiaux en raison d’un divorce ou d’une séparation font partie intégrante des parcours résidentiels. Dans ce contexte, les nouvelles formes familiales qui en découlent remettent en cause le rapport linéaire entre étapes du cycle de vie et statut d’occupation (Crepin, 2017). Par exemple, dans le cadre d’un divorce, l’un des conjoints, souvent le père, est contraint de prendre un logement en location dans le parc privé après avoir quitté la maison familiale. Il s’agit de prendre en compte ces évolutions dans les analyses.

## 1.1 L'âge et les motifs familiaux : les facteurs les plus déterminants des déménagements

En lien avec le cycle de vie et les événements familiaux qui le composent, l'âge est le facteur le plus déterminant des déménagements (Authier *et al.*, 2010). Les travaux menés avec l'Insee Nouvelle-Aquitaine ont permis de mettre en évidence que, dans le pôle de la ZAAV de Bordeaux, les moins de 30 ans sont les plus mobiles. La plupart des déménagements (65 %) concernent des individus de moins de 30 ans, alors qu'ils représentent 38 % de la population du pôle (Insee, 2022). Ces résultats à l'échelle du pôle de la ZAAV de Bordeaux convergent avec ceux de la littérature. Debrand et Taffin (2006, p.506) expliquent que « *l'âge a le plus fort impact sur la mobilité résidentielle : le taux de mobilité résidentielle diminue considérablement avec l'âge. Par exemple, le taux de mobilités des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans est de 31,8 % par an alors qu'il est inférieur à 5 % quand elle a plus de 55 ans* ». De plus, les chercheurs mettent en évidence que ce fort taux de mobilité résidentielle des jeunes s'explique en grande partie par des événements familiaux tels que les mises en couple, les séparations et les naissances qui incitent à la mobilité (Debrand et Taffin, 2002). Dans le pôle de la ZAAV de Bordeaux, « *les deux tiers des déménagements sont liés à une modification de la composition du ménage telle qu'une mise en couple, un départ du domicile familial ou une séparation* » (Insee, 2022). Ces résultats corroborent ceux de Vignolles et Delances (2017) qui montrent qu'une mise en couple dans les quatre années précédant l'enquête augmente significativement la probabilité de déménager (Vignolles et Delances, 2017). Ils soulignent aussi que la séparation, en impliquant au moins une des deux personnes du couple, est l'événement familial qui constitue le facteur de mobilité le plus important. Ces résultats convergent avec ceux de Luc Guibard qui montre l'importance des séparations dans les motifs de déménagement grâce à un modèle permettant d'estimer l'effet spécifique de chaque caractéristique de foyers allocataires de la Caisse d'Allocations familiales (CAF) sur leur probabilité de déménager (Guibard, 2021). La séparation multiplie par quatre la probabilité de déménager. De façon plus générale, Luc Guibard (2021) confirme la prépondérance des motifs familiaux dans les déménagements.

Dans la continuité de ces travaux, il s'agit donc de tester l'hypothèse que les motifs familiaux sont les principaux motifs de déménagement des individus de plus de 30 ans qui ont déménagé en Gironde en 2023, en analysant un à un ces motifs familiaux (mise en couple, séparation, divorce ...). Enfin, pour capter les déménagements en différé par rapport à un événement familial, le changement de taille du logement et de budget consacré à ce dernier sont étudiés. Par exemple, un agrandissement d'un logement peut faire suite à une naissance, quelques mois

après l'arrivée de l'enfant. À l'inverse, un divorce débouche généralement sur une diminution de la taille et du budget consacré au logement.

## **1.2 Les motifs professionnels de déménagement : des facteurs déterminants des déménagements**

Dans les facteurs déterminants des mobilités résidentielles, « *le travail occupe une place centrale* » (Authier *et al.*, 2010). Depuis quelques décennies, la mobilité géographique est devenue une nouvelle norme au travail, notamment pour les emplois les plus qualifiés. Elle s'est transformée en une condition de la promotion professionnelle (idem). Luc Guibard (2021) montre que les changements de situation professionnelle sont les caractéristiques qui favorisent le plus les déménagements, aux côtés des événements familiaux. Les mobilités professionnelles s'orientent principalement vers le parc locatif privé (Gobillon, 2001). Cette mobilité peut être de courte durée et précéder d'autres déménagements, vers le parc propriété (idem).

Dans la continuité de ces travaux, je teste l'importance des motifs professionnels parmi les individus de plus de 30 ans qui ont déménagé en Gironde en 2023, en m'intéressant plus spécifiquement aux changements professionnels et aux mutations professionnelles. Dans l'enquête, les changements professionnels correspondent à perdre son emploi ou à trouver un emploi. Une mutation professionnelle renvoie à un changement de poste au sein d'une même entreprise ou à un changement de lieu de travail. Elle peut être à l'origine de l'employeur ou du salarié.

## **1.3 L'accession à la propriété : un facteur important de déménagement**

En plus des motifs familiaux et professionnels, accéder à la propriété est un facteur de déménagement largement documenté dans la littérature sur les mobilités résidentielles (Authier *et al.*, 2010; Vermeersch, 2011). Dans le pôle de la ZAAV de Bordeaux entre 2016 et 2017, 29 % des déménagements partent du parc locatif privé pour rejoindre le parc de propriétaires. Les individus qui s'inscrivent dans ce type de déménagement ont des revenus plus élevés que la moyenne. De plus, dans la moitié des cas, il s'agit d'une sortie du pôle (Insee, 2022). Ce desserrement s'explique à la fois par des prix immobiliers à l'achat moins élevés à l'extérieur

du pôle de la ZAAV de Bordeaux (a'urba, 2022)<sup>49</sup> et par le cycle de vie, au moment de la mise en couple et de l'arrivée des enfants, avec des typologies de logement plus grandes en s'éloignant du pôle (Gobillon, Lambert et Pellet, 2019). De plus, dans un contexte de recul de l'État-providence, l'accession à la propriété est perçue comme une valeur refuge par les individus et les politiques publiques. Elle peut aussi se révéler être aussi source de fragilisation de parcours déjà vulnérables (Le Goix *et al.*, 2021). En effet, dans certains territoires, tels que les métropoles de Paris ou de Lyon, les prix augmentent fortement. À l'inverse, dans d'autres territoires, les biens immobiliers perdent de leur valeur (Lambert, 2015). Dès lors, il devient plus difficile pour les individus d'anticiper une hausse des prix devenue volatile et erratique (Le Goix *et al.*, 2021). En parallèle, l'accession à la propriété ralentit y compris dans les territoires dans lesquels les prix baissent. À partir d'une enquête par voie postale, dans quatre communes de trois agglomérations (Paris, Lyon et Avignon) auprès des propriétaires résidents (1 427 réponses), Renaud Le Goix et Loïc Bonneval (2022)<sup>50</sup> mettent en évidence que « *le sens général de l'évolution ressort équivoque : l'abordabilité, entendue, comme le rapport entre les prix et les revenus, a diminué partout.* » La part des primo-accédants tend à diminuer au profit des propriétaires ayant fini de rembourser leur prêt immobilier. Dans ce contexte, l'accession à la propriété des jeunes ménages aux revenus faibles a ainsi fortement diminué : « *En 1973, 34 % d'entre eux étaient propriétaires. En 2013 ils sont 16 %, soit une baisse de moitié* »<sup>51</sup>. Dans ce contexte, les catégories sociales qui parviennent encore à devenir propriétaires s'engagent dans des parcours d'accession plus longs et plus difficiles qu'auparavant (Bonneval et Le Goix, 2022).

Dans la lignée de ces travaux, la prédominance de l'accession à la propriété comme facteur de déménagement est testée. Le sens donné aux mobilités résidentielles en lien avec ce motif de mobilité résidentielle est aussi analysé.

---

<sup>49</sup> <https://www.aurba.org/productions/prix-de-limmobilier-residentiel-en-gironde-et-dans-bordeaux-metropole-2/>, Chef de projet : Camille Garcelon sous la direction de Caroline De Vellis, Equipe projet : Camille Garcelon, Leslie Acensio, Elise Thouron, Benjamin Vouilloux

<sup>50</sup> <https://theconversation.com/immobilier-la-propriete-devient-de-moins-en-moins-abordable-meme-dans-les-zones-les-plus-pauvres-203255>

<sup>51</sup> <https://publications.banque-france.fr/hausse-des-inegalites-dacces-la-propriete-entre-jeunes-menages-en-france-1973-2013#:~:text=En%201973%2C%2034%20%25%20d',ont%20jou%C3%A9%20sur%20cette%20dynamique>

## **1.4 Les motifs de déménagement en lien avec le bien-être et le cadre de vie : des facteurs de plus en plus importants ?**

Dans la littérature plus récente, de nouveaux facteurs de localisation résidentielle en lien avec le bien-être et le cadre de vie sont proposés. Dans ses travaux, Lise Bourdeau-Lepage (2021, p.92) interroge l'émergence de facteurs, qualifiés de « *soft* », pour l'ensemble des individus. Les aménités telles que la proximité avec la nature ne serait donc plus nécessairement un choix par défaut, valorisées par les individus qui n'ont pas d'autres choix que de vivre dans les espaces périurbains ou ruraux. Elle met en évidence l'importance de « *la possibilité de pratiquer une activité de plein air comme le jardinage, la course ou le vélo, l'accès à des espaces verts [...], l'opportunité offerte par certains lieux de rencontrer des personnes* » dans les facteurs de localisation des individus. Elle souligne également l'effet accélérateur des tendances des aspirations résidentielles, notamment des citoyens, qu'ont eu les confinements successifs.

Dans le cadre de l'enquête en Gironde, en plus des grandes sphères traditionnelles des facteurs de déménagement, les déterminants en lien avec le cadre de vie sont examinés. Ces facteurs semblent revêtir un rôle plus central, que ce qui a été décrit dans la littérature sur les mobilités, stratégies et parcours résidentiels jusqu'à présent. Dans la continuité, l'objectif est également de capter l'influence de la crise sur les déménagements, qui pourrait renforcer l'envie de campagne et de nature de ceux qui déménagent. Il s'agit de saisir les motifs de manière plus globale aujourd'hui.

## **2 Une diversité de motifs de déménagement en Gironde**

### **2.1 Une prépondérance des motifs en lien avec le cadre de vie et la qualité du logement**

Afin de tester les hypothèses énoncées, une analyse de la fréquence des motifs de déménagement est réalisée à partir d'un nuage de mots (Figure 60). La taille des mots est proportionnelle à la fréquence dont le motif est cité par les répondants de l'enquête, que ce soit le seul motif ou un motif qui se cumule avec un ou plusieurs autres motifs de déménagement<sup>52</sup>. Le motif est recensé quand la réponse au questionnaire est « *Tout à fait d'accord* ».

L'analyse montre l'importance des motifs en lien avec le cadre de vie ainsi que la taille et la qualité du logement : 310 déménagements ont pour motif principal le cadre de vie, 273 déménagements, un changement de la taille du logement et 269, une amélioration de la qualité

---

<sup>52</sup> Ce sont toujours les données pondérées. Un arrondi à l'entier a été opéré.

du logement. Ces motifs de déménagements se cumulent, dans de nombreuses situations avec des motifs familiaux, professionnels ou d'accession à la propriété.

Les motifs familiaux sont mentionnés 137 fois. Le principal motif de déménagement familial est la séparation ou le décès d'un conjoint. Ce motif est recensé 33 fois. Un changement de la taille du logement est associé au cycle de vie des ménages. Lorsque la famille s'agrandit, les ménages changent de logement pour plus grand. À l'inverse, lors d'un divorce, chacun des membres du couple s'oriente vers un logement plus petit et moins cher.

Les motifs de déménagement en lien avec des logiques professionnelles sont cités 111 fois, dont 48 fois pour une mutation professionnelle. Un changement de situation professionnelle peut également conduire à modifier la taille et la part des dépenses consacrées au logement. 87 observations ont pour motif de déménagement l'accession à la propriété.

Dans le cadre de cette enquête menée en 2022, la fréquence des motifs en lien avec la qualité de vie interroge l'influence de la crise sanitaire sur les déménagements. Cette hypothèse est testée après avoir analysé les motifs de déménagement en lien avec des logiques de qualité de vie, des logiques familiales, des logiques professionnelles et d'accession à la propriété, en croisant une approche quantitative et qualitative. En effet, l'analyse s'appuie à la fois sur l'analyse statistique des résultats de l'enquête et l'analyse des entretiens semi-directifs qui ont permis d'approfondir et de questionner les résultats statistiques.



Figure 60 Nuage de mots sur les motifs de déménagement en Gironde

**Lecture :**

**Taille :** « J'ai déménagé pour modifier la taille du logement »

**Qualité :** « J'ai déménagé pour améliorer la qualité du logement »

**Cadre :** « J'ai déménagé pour changer de cadre de vie »

**Conjoint :** « J'ai déménagé pour vivre chez mon/ma conjoint.e »

**Parents :** « J'ai déménagé pour vivre au domicile parental »

**Naissance :** « J'ai déménagé pour m'adapter à une naissance »

**Couple :** « J'ai déménagé pour m'adapter à une mise en couple »

**Agrandissement :** « J'ai déménagé pour m'adapter à un autre agrandissement de la famille »

**Événement :** « J'ai déménagé pour d'adapter à un autre événement familial (séparation, décès, etc.) »

**Rapprochement :** « J'ai déménagé pour me rapprocher de la famille »

**École :** « J'ai déménagé pour me rapprocher de l'école des enfants »

**Travail :** « J'ai déménagé pour m'adapter à une nouvelle situation professionnelle ou à un nouveau lieu d'études »

**Mutation :** « J'ai déménagé pour m'adapter à une mutation professionnelle »

**Propriétaire :** « J'ai déménagé pour devenir propriétaire »

**Dépense :** « J'ai déménagé pour avoir un logement moins cher »

Motifs	Fréquence
Cadre	310
Taille	273
Qualité	269
Propriétaire	87
Travail	68
Mutation	43
Dépense	37
Événement	33
Rapprochement	25
Couple	23
Naissance	19
Conjoint	14
Agrandissement	13
École	6
Parent	4

Figure 61 Données nuage de mots

Le cadre de vie, la taille et la qualité du logement sont des motifs importants de déménagement en Gironde. Si l'on considère l'ensemble des déménagements, 38,6 % ont pour motif de changer de cadre de vie, 34 % ont pour motif de modifier la taille du logement et 33,4 % ont pour motif d'améliorer la qualité du logement. De plus, parmi les déménagements qui n'ont qu'un seul motif, 13% sont motivés uniquement par la modification de la taille du logement, 8,8 % par le changement du cadre de vie et 6% par l'amélioration de la qualité du logement.

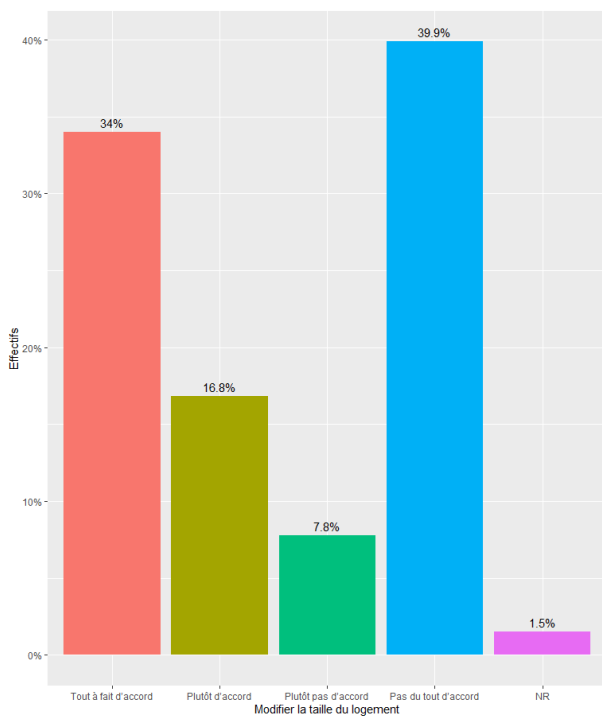


Figure 62 Modifier la taille du logement

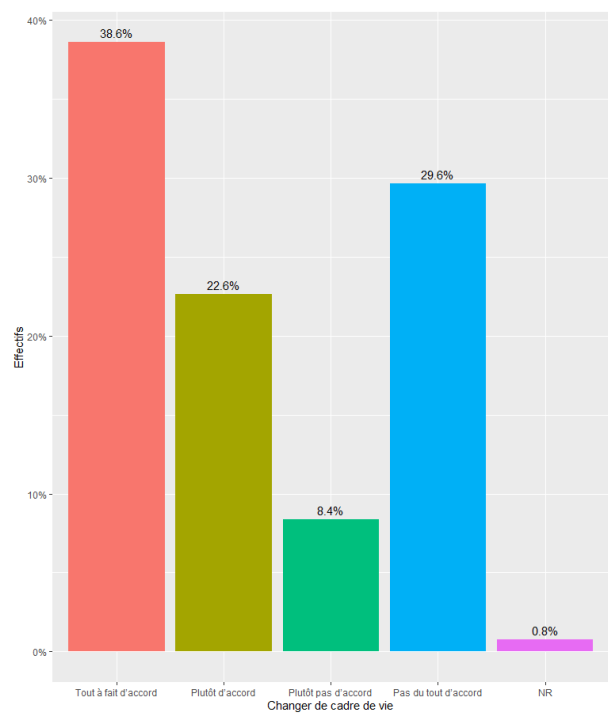


Figure 63 Changer de cadre de vie

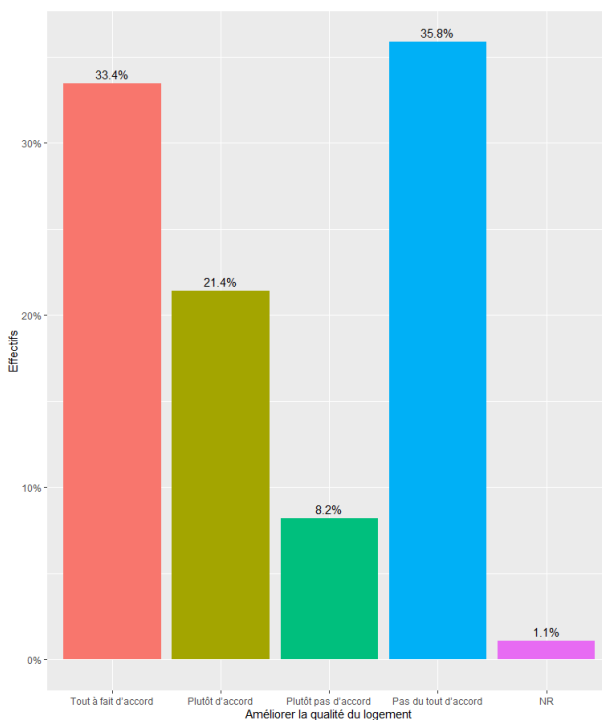


Figure 64 Améliorer la qualité du logement



## 2.2 Une diversité d'événements familiaux comme motif de déménagement en Gironde

Les moments de transition familiale sont souvent accompagnés d'un changement de logement, que ce soit par anticipation ou *a posteriori* de l'événement (Authier *et al.*, 2010). Par exemple, un couple peut anticiper l'arrivée d'un enfant et acheter un appartement plus grand en lien avec ce projet. À l'inverse, une séparation peut conduire à se retrouver dans une situation de recherche urgente de logement. J'analyse l'influence de ces divers événements familiaux sur les déménagements. Afin de faciliter la lecture, je m'appuie sur les étapes du cycle de vie en lien avec les parcours résidentiels. Pour chaque étape, il s'agit d'identifier la part des déménagements qui ont l'événement familial comme facteur de déménagement. Il s'agit aussi de mieux comprendre ce motif de déménagement.

La première étape du parcours résidentiel identifiée dans la littérature est le départ du domicile parental (Authier *et al.*, 2010). Pour rappel, la population étudiée est âgée de plus de 30 ans. Il est donc probable que cet événement ne soit pas à l'origine de nombreux déménagements. Les résultats de l'enquête montrent que 1,1 % des individus<sup>53</sup> ont pour un des motifs principaux de quitter le domicile parental (Figure 65). L'entrée dans la vie d'adulte, après une période d'études plus ou moins longue et professionnalisante, est souvent marquée par un départ du domicile parental. Toutefois, les expériences de recohabitation, après le premier départ, sont fréquentes (Maunaye *et al.*, 2019). En effet, les jeunes issus de tous les milieux sociaux sont exposés aux difficultés de logement. Dans ce contexte, un accident de parcours (une séparation ou une perte de travail) peut conduire à une « *confrontation brutale au marché du logement et à adopter une stratégie de repli vers le foyer parental à défaut de pouvoir prétendre à un logement autonome* » (Maunaye *et al.*, 2019). La famille est alors un filet de sécurité, mais le sens donné à cette recohabitation n'est pas le même selon les situations. Ces retours au domicile parental peuvent être vécus soit comme un « *rebond* », un « *tremplin* », notamment pour les jeunes des classes moyennes et supérieures ou, au contraire, comme un « *retour* » ou un « *renoncement* », particulièrement pour les jeunes des classes populaires (Maunaye *et al.*, 2019). En Gironde, 1 % des individus âgés de plus de 30 ans retournent vivre chez leurs parents (Figure 66). Dans le cas de Juliette<sup>54</sup>, le retour au domicile de sa mère après un divorce a été l'occasion d'avoir un soutien le temps de trouver un bien à acheter pour vivre avec son enfant et ainsi de rebondir.

---

<sup>53</sup> Sauf mention contraire, les résultats sont fournis pour l'ensemble des répondants.

<sup>54</sup> Juliette est une femme de profession intermédiaire d'une trentaine d'années. Elle a déménagé 5 fois dans sa vie et a vécu en Gironde pendant son enfance. Elle vit seule avec un enfant à charge dans une commune au nord de Langon, « entre ville et campagne ». Elle est propriétaire avec un prêt à rembourser

Entretien n°3, Juliette :

« Et puis là depuis que je suis arrivée en fait là j'étais un peu logée chez ma maman. Le temps de trouver un bien, et cetera. Donc j'ai acheté au fur et à mesure tous mes meubles, et du coup là j'ai déjà tous mes meubles. ».

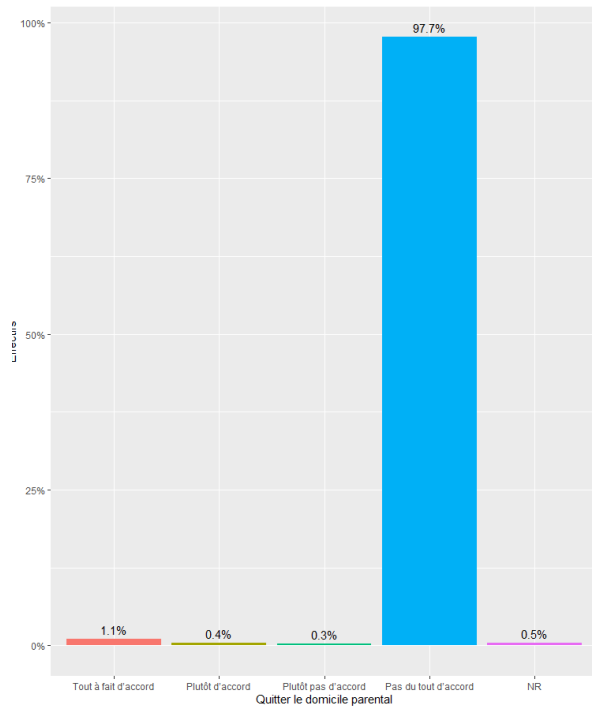


Figure 65 Quitter le domicile parental

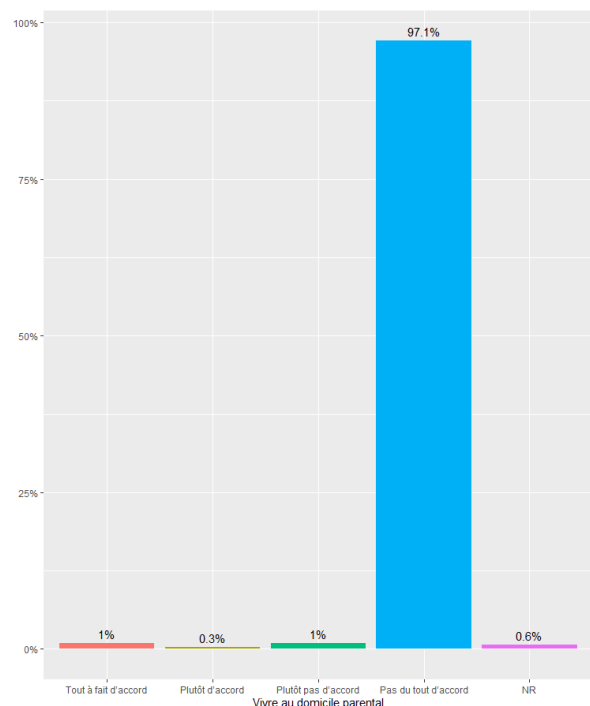


Figure 66 Vivre au domicile parental

Les étapes suivantes, mises en évidence dans la littérature, sont la mise en couple ou de vivre chez la conjointe ou le conjoint. 6,4 % des déménagements ont pour raison l'adaptation à une mise en couple. 4,6 % des déménagements ont pour motif de vivre chez le conjoint ou la conjointe. Tout comme le départ du domicile parental, une mise en couple est également, à un moment de l'histoire de l'individu, l'occasion d'une mobilité résidentielle. Cette installation en couple peut se faire soit dans un nouveau logement (qui n'est pas celui d'un des partenaires, Figure 68) ou dans le logement d'un des membres du couple (Figure 67).

---

et consacre plus de la moitié de son budget pour le logement. Avant son déménagement, elle vivait dans un DROM (Département ou Région d'outre-mer).

Elle a déménagé à la suite de la séparation avec le père de sa fille. Sa recherche a duré moins de 3 mois et a été moyennement difficile. Elle a fait beaucoup de concessions. Elle a fait des concessions sur la localisation la présence d'un extérieur et d'une place de parking et, dans une moindre mesure, sur la qualité du logement. Elle envisage de réaliser des travaux et de déménager dans plus de 5 ans.

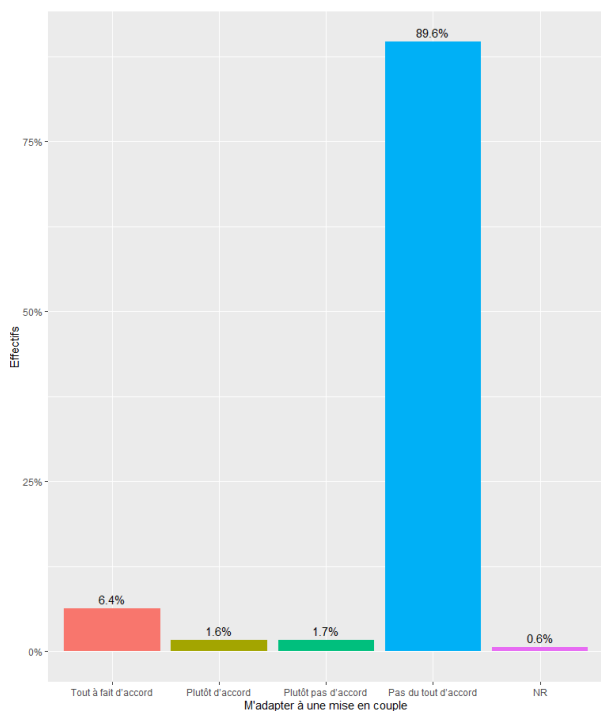


Figure 67 M'adapter à une mise en couple

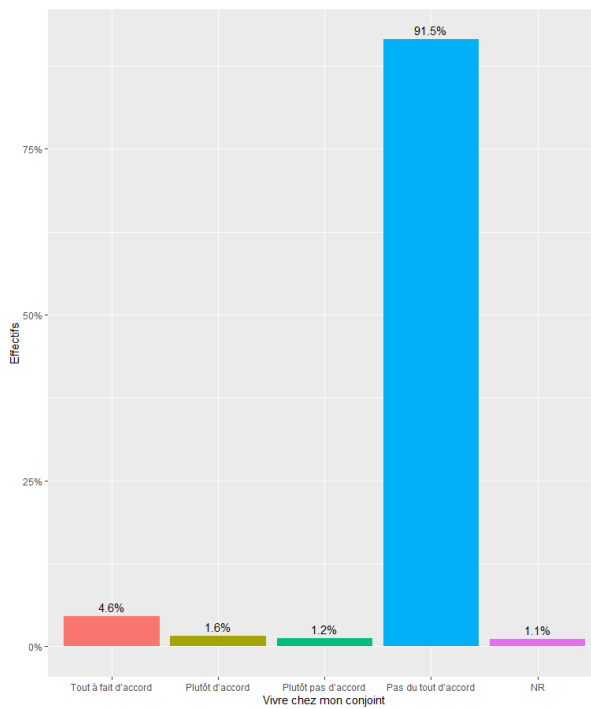


Figure 68 Vivre chez mon conjoint

5,9 % des déménagements ont pour motif l'adaptation à une naissance (Figure 69). Mes travaux ne font pas de distinction entre le premier enfant et les suivants. En effet, le logement est souvent adapté au projet familial dès le premier enfant (Baccaini, 1994).

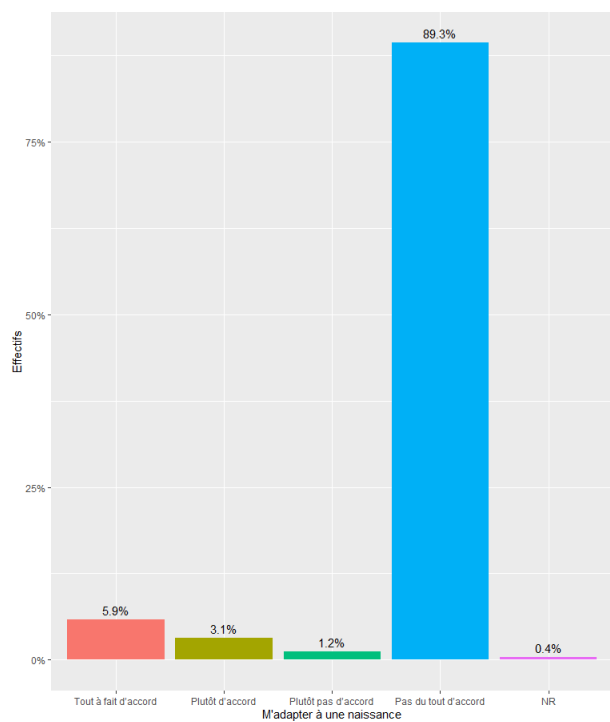


Figure 69 M'adapter à une naissance

Les séparations et les divorces représentent 13,6 % des déménagements (Figure 70). Ces résultats convergent avec les travaux de Luc Guibard (2021) qui met en évidence que les séparations sont le facteur influençant le plus la probabilité de déménager parmi les changements familiaux. Depuis plusieurs dizaines d'années, les motifs familiaux de déménagements ne peuvent plus être pensés selon le modèle unique de la famille nucléaire (Crepin, 2017). Il est nécessaire de prendre en compte les divorces et les recompositions familiales dans l'analyse des mobilités résidentielles. En effet, la séparation est un événement assez banal pour faire partie de l'histoire du couple (de Singly, 2010; Crepin, 2017) et qui reconfigure la trajectoire résidentielle d'au moins une des personnes du couple. L'ascension résidentielle du couple et de sa famille par l'accession à la propriété est souvent remise en question, au moins momentanément (Crepin, 2017; Clément et Bonvalet, 2021).

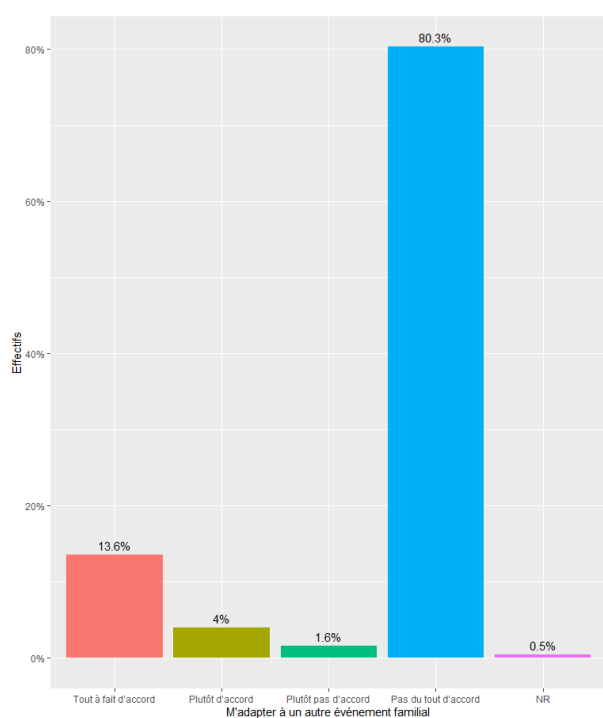


Figure 70 M'adapter à un autre événement familial

L'augmentation des séparations et des divorces cumulée à la fragilisation des parcours professionnels (Authier *et al.*, 2010) entraîne une augmentation des déménagements qui nécessitent, dans la plupart des cas, une diminution du budget attribué au logement. Les résultats montrent que 10,4 % des déménagements ont une diminution du budget consacré au logement comme facteur (Figure 71). L'importance de ce motif de déménagement tend à montrer à la fois l'importance du parc locatif social et privé abordable dans les parcours résidentiels pour accueillir ce type de déménagement.

La séparation n'est pas la seule raison de déménager en lien avec la vie de couple. Les résultats de l'enquête ne permettent pas de distinguer les séparations et les divorces des décès<sup>55</sup>. Le décès est un « *tournant biographique* » (Laborde, Lelièvre et Vivier, 2007), notamment s'il a lieu à un jeune âge. À l'aune d'un décès, les choix résidentiels de la personne restante peuvent être requestionnés. Le jardin peut devenir pénible à entretenir, la maison trop grande et chargée de souvenirs (Berger *et al.*, 2010).

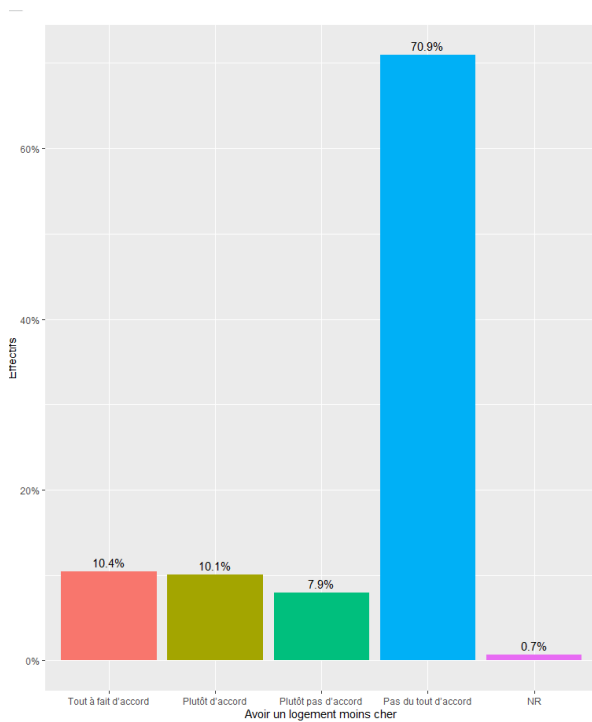


Figure 71 Avoir un logement moins cher

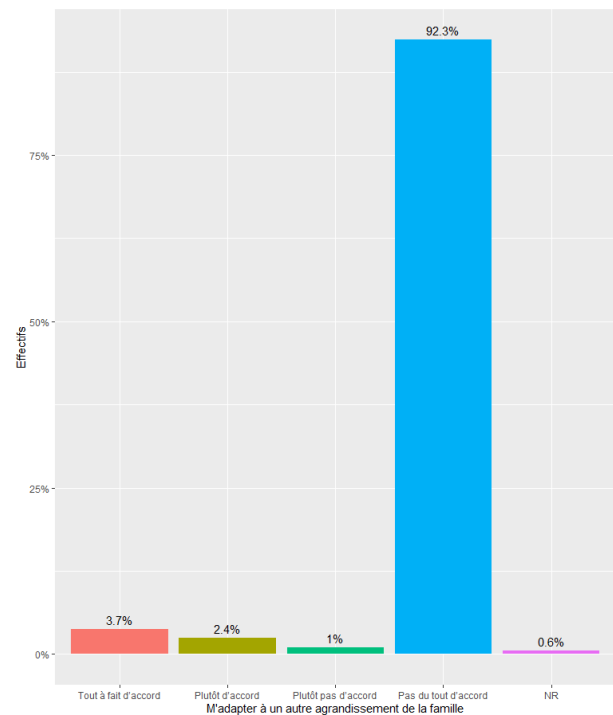


Figure 72 M'adapter à un autre agrandissement de la famille

3,7 % des déménagements s'inscrivent dans le cadre d'un agrandissement de la famille, hors naissance (Figure 72). Parmi les entretiens, un seul répondant a déménagé pour agrandir sa

<sup>55</sup> La formation est la suivante « *J'ai déménagé pour m'adapter à un autre événement familial (séparation, décès, etc.)* ».

famille. David<sup>56</sup>, employé en CDD, rencontrait des difficultés pour trouver un logement en location. Il a fini par trouver un arrangement qui est de vivre avec sa mère, venue des Antilles.

Entretien n°4, David :

« Je me suis séparé de la mère de ma fille et en fait j'ai fait venir ma mère des Antilles et il me fallait plus grand. Donc en fait c'est pour ça, c'est pour accueillir ma mère, et avoir une chambre pour ma fille et donc voilà ».

De plus, il héberge un ami.

« En fait, pour l'instant j'héberge mon meilleur ami. »

Tous les quatre vivent dans un appartement dans le parc privé à Bruges. Dans ce déménagement, la recomposition familiale croise donc également des logiques intergénérationnelle et amicale. L'originalité de cette mobilité est également que le retour au domicile parental n'était pas vraiment possible du fait de la distance. La stratégie a donc été de reconstituer une forme de domicile parental, avec la mère de David. Les rapprochements familiaux s'opèrent donc notamment en parallèle de divorce.

Au-delà des logiques familiales en lien avec le cycle de vie étudiées précédemment, il est nécessaire, pour comprendre les déménagements, de prendre en compte la localisation de la famille. En Gironde, se rapprocher de la famille représente 8,7 % des déménagements (Figure 73). Cette proximité à la famille est plus souvent observée dans les familles populaires que parmi les cadres, qui sont plus mobiles (Vignal, 2010). Toutefois, les résultats en Gironde (Tableau 7) tendent à montrer que la catégorie socioprofessionnelle n'a pas d'influence sur le fait de déménager pour se rapprocher de la famille ( $p$ -valeur = 0,11). Aussi bien les cadres que les employés déménagent pour se rapprocher de leur famille. Toutefois, sans pour autant que cela soit statistiquement significatif, les employés (38,5 %) sont un peu plus nombreux que les cadres (35,3 %) à avoir déménagé pour se rapprocher de leur famille. En revanche, l'âge exerce une influence sur le fait de déménager pour se rapprocher de la famille ( $p$ -valeur < 0,001).

---

<sup>56</sup> David est un employé en CDD. Il a déménagé 4 fois dans sa vie. Il vit en colocation dans une maison mitoyenne avec un de ses parents, son enfant et un ami, au Bouscat, « en périphérie de ville ». Il consacre plus de la moitié de ses revenus pour le logement. Sa recherche a duré moins de 6 mois et a été moyennement difficile. Il a fait quelques concessions sur la localisation, le prix et la qualité du logement. Auparavant, il vivait à Bruges, « en périphérie de ville », dans un appartement en location. Il envisage de déménager à nouveau dans plus de 5 ans.

Parmi les individus qui ont déménagé pour se rapprocher de leur famille, les plus de 75 ans sont surreprésentés : 35,7 % des personnes qui ont déménagé pour se rapprocher de leur famille ont plus de 75 ans, alors qu'ils représentent 7,7 % de l'effectif total. Ce rapprochement familial s'inscrit probablement dans une logique double : à la fois pour passer du temps en famille et pour pouvoir bénéficier d'aide en cas de perte d'autonomie. Néanmoins, ce rapprochement n'est pas toujours le fait de la personne vieillissante. Ce sont souvent les enfants eux-mêmes qui, pour se rassurer, souhaitent que leurs parents déménagent à proximité (Nowik et Thalineau, 2010).

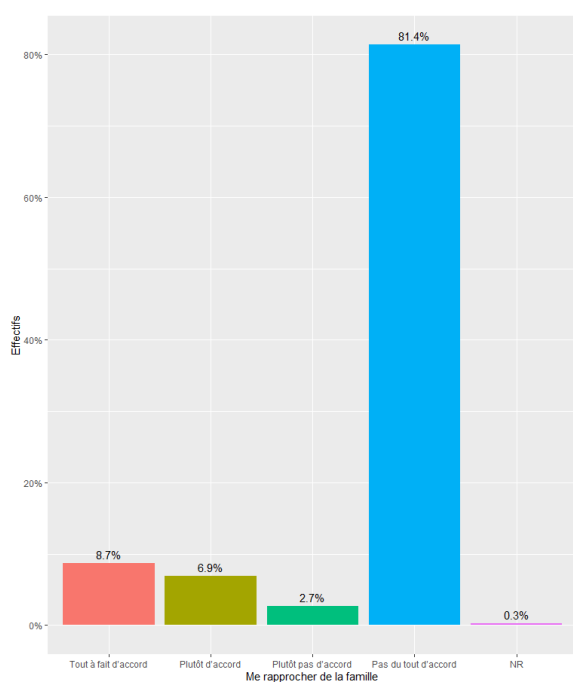


Figure 73 Me rapprocher de la famille

Caractéristique	Effectue un déménagement pour se rapprocher de la famille ?			p-valeur <sup>2</sup>
	non (446 obs.) <sup>1</sup>	oui (49 obs.) <sup>1</sup>	Total, N = 610 <sup>1</sup>	
<b>PCS</b>				0,11
Cadres	43,8% (185 obs.)	35,3% (12 obs.)	43,2% (197 obs.)	
Employés	21,1% (86 obs.)	38,5% (19 obs.)	22,3% (105 obs.)	
Professions intermédiaires	35,1% (151 obs.)	26,3% (10 obs.)	34,5% (161 obs.)	
Manquant	24 obs.	8 obs.	32 obs.	
<b>Âge</b>				<0,001
30 à 44 ans	66,4% (209 obs.)	39,0% (8 obs.)	64,5% (217 obs.)	
45 à 59 ans	27,9% (173 obs.)	25,2% (11 obs.)	27,7% (184 obs.)	
75 ans et plus	5,6% (64 obs.)	35,7% (30 obs.)	7,7% (94 obs.)	

<sup>1</sup> % (n (unweighted) obs.)

<sup>2</sup> test du Chi<sup>2</sup> avec la correction du second ordre de Rao & Scott

Tableau 7 Effectue un déménagement pour se rapprocher de la famille en fonction de la PCS et de l'âge

Remarque : suppression des variables avec des modalités < à 5 observations.

Lecture : **Total**, N = 610 correspond au total des effectifs pondérés. Les effectifs pondérés représentent une estimation des effectifs dans la population totale et ne représentent en rien le nombre d'observations dans l'enquête. **Après la pondération** (%), parmi l'ensemble des individus qui déclarent avoir déménagé pour se rapprocher de la famille 35,7 % ont plus de 75 ans, alors que les plus de 75 ans représentent 7,7 % de l'effectif total. Cette surreprésentation est confirmée par un test de khi2 (p-valeur <0,001).

### 2.3 Des jeunes qui déménagent pour des raisons professionnelles en Gironde

Les motifs professionnels sont également des motifs importants de déménagement (Baccaïni, 1994; Authier *et al.*, 2010). Dans notre enquête, 11,3 % des déménagements ont au moins pour motif principal l'adaptation à une mutation professionnelle (Figure 74) et 17,6 %, à une nouvelle situation professionnelle (Figure 75). Au-delà de ces caractéristiques générales, les travaux sur les déménagements pour mutation professionnelle se sont principalement intéressés à l'insertion professionnelle des jeunes qui bougent. Les jeunes hommes diplômés, de catégories socioéconomiques supérieures et ayant déménagé dans le passé sont ceux qui ont la plus forte probabilité d'effectuer ce type de déménagement (Margirier, 2004).

En Gironde, les résultats de l'enquête par questionnaire (Tableau 8) suggèrent que la catégorie socioprofessionnelle n'a pas d'influence sur le fait de déménager dans le cadre d'une mutation. En revanche, les résultats montrent que 76,9 % des individus qui déménagent dans le cadre d'une mutation ont entre 30 et 44 ans, alors qu'ils représentent 64,3 % de l'échantillon (p-valeur = 0,008). Les hommes sont également surreprésentés dans ce type de déménagement.



Parmi les hommes, 50,7 % déménagent dans le cadre d'une mutation alors qu'ils ne représentent que 33,2 % des personnes qui déménagent. Parmi les femmes, 49,3 % des femmes bougent dans le cadre d'une mutation, alors qu'elles représentent 66,8 % de l'échantillon ( $p$ -valeur = 0,004). Ainsi, dans le cas des couples hétérosexuels, les déménagements pour motifs professionnels sont à comprendre dans une approche genrée. Les femmes sont plus enclines que les hommes à suivre leur conjoint, parfois au détriment de leur propre carrière (Bonnet et Collet, 2009). Ces mobilités n'impliquent donc pas les hommes et les femmes de la même manière.

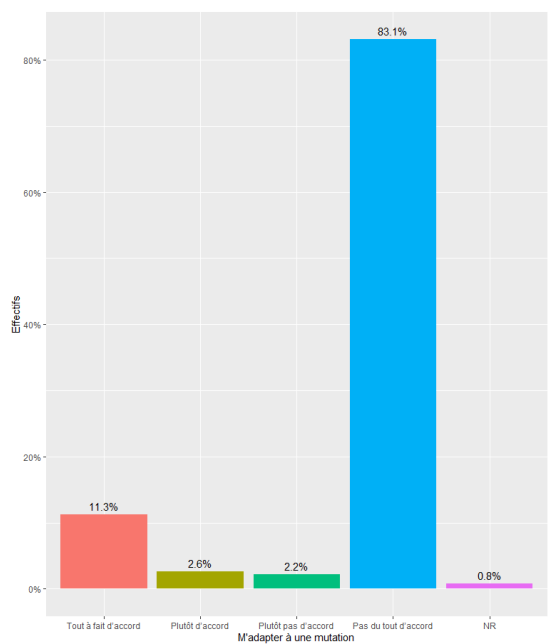


Figure 74 M'adapter à une mutation professionnelle

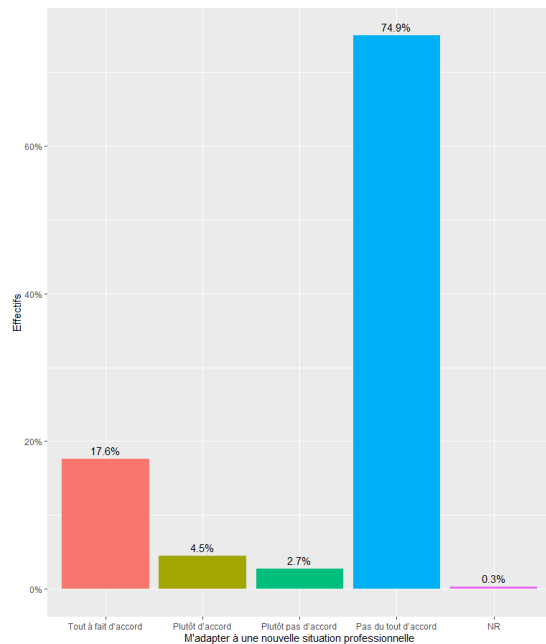


Figure 75 M'adapter à une nouvelle situation professionnelle

Caractéristique	Effectue un déménagement pour une mutation?			p-valeur <sup>2</sup>
	non (436 obs.) <sup>1</sup>	oui (57 obs.) <sup>1</sup>	Total, N = 605 <sup>1</sup>	
<b>PCS</b>				0,5
Cadres	43,9% (174 obs.)	40,1% (23 obs.)	43,4% (197 obs.)	
Employés	20,9% (89 obs.)	28,5% (15 obs.)	22,0% (104 obs.)	
Professions intermédiaires	35,2% (143 obs.)	31,4% (18 obs.)	34,7% (161 obs.)	
Manquant	30 obs.	1 obs.	31 obs.	
<b>Âge</b>				0,008
30 à 44 ans	62,3% (179 obs.)	76,9% (36 obs.)	64,3% (215 obs.)	
45 à 59 ans	28,7% (163 obs.)	23,1% (21 obs.)	27,9% (184 obs.)	
75 ans et plus	9,0% (94 obs.)	0,0% (0 obs.)	7,8% (94 obs.)	
<b>Sexe</b>				0,004
Un homme	30,4% (145 obs.)	50,7% (28 obs.)	33,2% (173 obs.)	
Une femme	69,6% (291 obs.)	49,3% (29 obs.)	66,8% (320 obs.)	

<sup>1</sup> % (n (unweighted) obs.)

<sup>2</sup> test du Chi<sup>2</sup> avec la correction du second ordre de Rao & Scott

Tableau 8 Effectue un déménagement pour une mutation ?

Remarque : suppression des variables avec des modalités < à 5 observations.

Lecture : **Total**, N = 610 correspond au total des effectifs pondérés. Les effectifs pondérés représentent une estimation des effectifs dans la population totale et ne représentent en rien le nombre d'observations dans l'enquête. **Après la pondération (%)**, parmi l'ensemble des individus qui déclarent avoir déménagé pour une mutation professionnelle 76,9 % ont entre 30 et 44 ans, alors que les 30 à 44 ans représentent 64,3 % de l'effectif total. Cette surreprésentation est confirmée par un test de khi2 (p-valeur = 0,008).

## 2.4 Devenir propriétaire, un facteur central de mobilité en Gironde

En Gironde, les résultats de l'enquête confirment l'importance de l'accession à la propriété dans les motifs de déménagement. 28,6 % des déménagements ont pour un des motifs principaux de devenir propriétaire (Figure 76). De plus, les entretiens confirment qu'accéder à la propriété est toujours considéré comme le signe d'un parcours résidentiel promotionnel. Dans la continuité du dogme politique du « tous propriétaires » (Offner, 2020), de nombreux ménages

perçoivent l'accession à la propriété comme une façon de sécuriser leur parcours de vie et celui de leurs proches. Pour Laura<sup>57</sup> et son compagnon, redevenir propriétaires, après une mutation professionnelle, est vécu comme une nouvelle ascension de leur trajectoire résidentielle en vue de se constituer un patrimoine.

Entretien n°2, Laura :

« Oui, parce que l'on ne souhaitait pas rester locataires quand même, c'était... Enfin, on voulait quand même, acheter... enfin redevenir propriétaire. [...] Voilà, pour se constituer un patrimoine immobilier, tout simplement, qu'on se fait déjà à la base quoi, et voilà ... Se payer un crédit pour nous, plutôt que de payer les loyers au propriétaire. »

Pour Juliette, il s'agit également de sécuriser son parcours de vie, mais surtout celui de sa fille.

Entretien n°3, Juliette :

« Disons qu'au moins tous les mois, l'argent que je donne, il sert à quelque chose, et c'est pour léguer quelque chose à ma fille aussi. »

Toutefois, pour cette jeune infirmière, accéder à la propriété était plus une contrainte qu'un choix. Elle n'a pas réussi à louer un logement et a donc fait le choix, par défaut, d'acheter une maison en périphérie de Bordeaux. Le sens donné à cette accession est donc vécu, paradoxalement, à la croisée de la contrainte et d'un parcours résidentiel ascendant. Pour Régis<sup>58</sup>, père d'enfants d'une vingtaine d'années qui ont quitté le foyer parental, c'est aussi une logique patrimoniale familiale qui a incité sa compagne et lui à acheter.

---

<sup>57</sup> Laura est une femme d'une quarantaine d'années en couple avec deux enfants. Elle a déménagé 9 fois dans sa vie, dont 7 fois à l'âge adulte. Elle et son compagnon sont cadres. Ils vivent dans une commune proche de Libourne, « *entre ville et campagne* », dans une maison indépendante dont ils sont propriétaires avec un prêt à rembourser. Auparavant, ils vivaient dans une maison mitoyenne, dans la même commune proche de Libourne, dont ils étaient locataires dans le parc privé. Ils ont déménagé pour devenir propriétaires. La crise sanitaire n'a pas eu d'influence sur leur déménagement. Leur recherche a duré moins d'un an et été très difficile. Ils ont fait quelques concessions. Ils envisagent d'effectuer des travaux dans leur maison et de déménager dans plus de 5 ans.

<sup>58</sup> Régis est un commerçant en couple d'une cinquantaine d'années. Il a déménagé 4 fois dans sa vie. Ils vivent dans une commune à l'extérieur de la métropole, au sud de Bouliac, « *à la campagne* ». Ils sont propriétaires sans prêt à rembourser d'une maison indépendante. Ils sont également propriétaires de plusieurs biens destinés à la location. Auparavant, ils vivaient à Bordeaux dans une maison dont ils étaient propriétaires sans prêt à rembourser. Ils ont déménagé pour changer de cadre de vie. La crise sanitaire est le facteur déterminant de leur déménagement. Ils ont cherché pendant moins d'un mois et la recherche n'a pas été difficile. Ils n'ont pas fait de concession. Ils ont réalisé une rénovation complète de la maison. Ils n'envisagent pas de déménager à nouveau.

Entretien n°8, Régis :

« [...] C'est laisser quelque chose à nos enfants. Ça, c'était la première chose. On a eu la chance d'avoir des parents qui nous ont laissé quelque chose, des grands-parents de mon épouse qui nous ont aidés au début pour la première acquisition. On a eu après derrière la chance de pouvoir acheter au bon moment et revendre au très bon moment aussi. Donc être propriétaire, c'est se créer un patrimoine, le valoriser, et le transmettre ».

Hélène<sup>59</sup>, mère de trois enfants et cadre, a acheté un appartement sur plan au Haillan alors qu'elle était locataire dans le parc social dans la même commune. Pour elle, au-delà de la sécurisation du parcours de vie, c'est un mode de vie marqué par l'envie de se sentir chez soi.

Entretien n°11, Hélène :

« On peut faire ce qu'on veut. Moi qui aime le jardinage, on peut planter des arbres qu'on veut. On peut mettre des fleurs, un potager, on peut faire ce qu'on veut. Être propriétaire aussi, c'est aussi pouvoir avoir des animaux, parce que là, on n'ose pas trop prendre un chat, si... on sait pas trop quel caractère aura le chat, donc s'il détériore les murs ou quoi que ce soit, on s'en voudra un peu. [...] C'est plus la liberté d'être propriétaire. »

L'analyse qualitative souligne que, dans le cadre de l'accession à la propriété, la qualité du logement, sa taille et le cadre de vie sont également des facteurs déterminants des déménagements.

---

<sup>59</sup> Hélène est cadre et vit au Haillan, « *en ville* ». Dans sa vie, elle a déménagé 8 fois. Elle a 3 enfants à charge. Elle habite un appartement dont elle est propriétaire avec un prêt à rembourser. Elle consacre entre un tiers et moins de la moitié de son budget au logement. Auparavant, elle vivait dans la même commune dans une maison mitoyenne dont elle était locataire dans le parc social, « *entre ville et campagne* ». Elle a déménagé en raison d'une séparation et pour devenir propriétaire. Elle a cherché pendant moins d'un mois. Sa recherche n'a pas été difficile. Elle a fait quelques concessions, notamment sur la taille du logement. Elle n'envisage pas de déménager à nouveau.

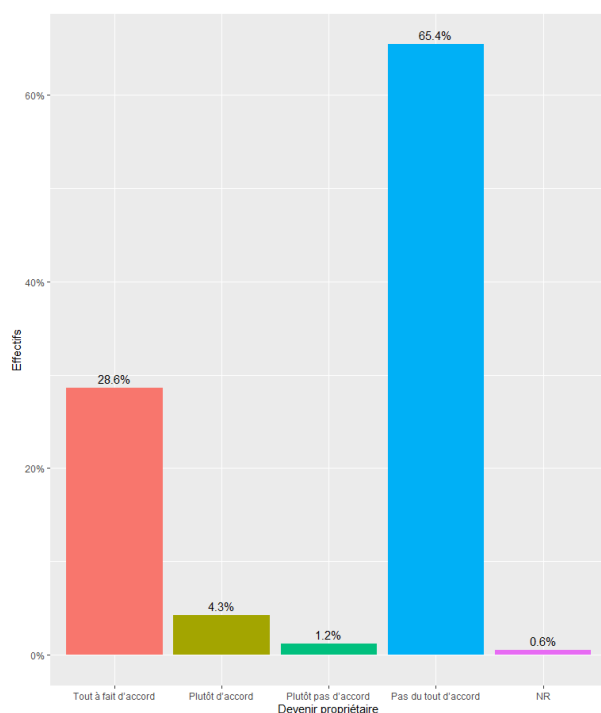


Figure 76 Devenir propriétaire

### 3 La crise sanitaire : un nouveau motif de déménagement ?

L'enquête a permis de mettre en évidence que les facteurs traditionnels de déménagement associés à des logiques familiales, professionnelles et d'accession à la propriété perdurent en Gironde. Des déterminants en lien avec le cadre de vie et la qualité du logement semblent revêtir un rôle plus central que ce qui a été décrit dans la littérature jusqu'à présent. Dans ce contexte, le rôle de la crise sanitaire dans les aspirations résidentielles des ménages est à questionner.

En France, il est désormais clair que la crise sanitaire n'a pas entraîné d'exode urbain (POPSU, 2023)<sup>60</sup>, y compris en Gironde (Thouron, 2023)<sup>61</sup>. Autrement dit, elle n'a pas entraîné de départs massifs des villes vers les campagnes (POPSU, 2023). Elle ne s'est donc pas imposée comme un facteur majeur de déménagement. Loin de ce bouleversement, elle a engendré des « *petits flux* », d'un point de vue statistique, aux conséquences limitées. En effet, la crise sanitaire a confirmé et renforcé des processus de *métropolisation* (concentration des fonctions et des populations dans les centres urbains), de *périurbanisation* (extension des surfaces artificialisées en périphéries des centres urbains), de *desserrement urbain* (marqué par une extension plus

<sup>60</sup> <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/l-exode-urbain-petits-flux-grands-effets-les-a2388.html>

<sup>61</sup> <https://theconversation.com/bordeaux-lexode-urbain-dans-la-region-nest-il-quun-mythe-207335>

petite que la périurbanisation, départs des individus des cœurs de ville) et de *renaissance rurale* (renforcement de l'attractivité des espaces ruraux de villégiature) préexistants (idem).

Pourtant, dès les premiers confinements, l'expertise et la presse ont rapidement analysé la crise sanitaire comme un facteur inédit de déménagement, faisant régulièrement leurs gros titres sur « l'exode urbain » *post covid*. La crise sanitaire aurait ainsi donné envie à de nombreux citoyens de quitter les villes pour rejoindre des territoires ruraux, offrant des espaces de nature à distance des nuisances de la ville.

Pour autant, l'envie de quitter la ville est à replacer dans un cadre plus large que celui de la crise sanitaire. Dans les années 2000, Joëlle Salomon Calvin et Mathieu Nicole<sup>62</sup> interrogent la représentation collective d'une « *ville mal-aimée* ». Ils montrent que cette « urbaphobie » se comprend par opposition à la campagne qui serait plus désirable (Nicole, 2014). En 2013, Marie-Christine Jallet analyse les raisons pour lesquelles la ville est devenue moins désirable pour les habitants : « *Pour une grande part de nos concitoyens, s'ils sont contraints, pour des raisons professionnelles et résidentielles (trouver à se loger rapidement) de s'y localiser, les conditions de vie qu'elle offre sont loin d'être considérées comme satisfaisantes : la ville est jugée bruyante, malcommode, peu facile à vivre. [...] Ce rejet de la ville est amplifié par les ménages qui ont des enfants en bas âge ou d'âge scolaire et le souci de les élever dans un environnement sûr et de qualité* » (Jallet, 2013, p.72).

Dans ce contexte, « l'exode urbain », reposant sur un rejet de la ville, ne peut avoir les mêmes conséquences que l'exode rural, s'inscrivant dans des logiques professionnelles. En effet, l'exode rural renvoie au « *départ massif de populations rurales à destination des villes, motivé par la recherche d'un travail ou de meilleures conditions de vie [...]* » lors de la Révolution industrielle. Ainsi, derrière l'expression « *exode urbain* » se cache un « *malentendu* », il ne s'agit pas d'un départ massif de population « *sorte de retour de bâton d'un exode rural* » (POPSU, 2023).

Néanmoins, les publications grand public se sont interrogées sur les conséquences, sans prendre la mesure du phénomène d'un point de vue statistique. Dans ce cadre, elles ont rapidement échafaudé un portrait-robot des individus qui déménageraient en réaction à la crise sanitaire. Ce profil-type correspondrait à des cadres qui pratiquent le télétravail, diplômés d'un bac +5 et qui quittent la ville. Tout d'abord, en réponse à ce récit, la crise sanitaire, en tant que nouveau facteur de déménagement, est questionnée. De plus, j'interroge le profil de ceux qui déménagent

---

<sup>62</sup> Cf. Les actes du colloque « *Ville Mal Aimée, Ville à Aimer* » au château de Cerisy-la-Salle, 5-12 juin 2007, [http://www-ohp.univ-paris1.fr/Ref\\_Page1/TOC\\_Def.htm](http://www-ohp.univ-paris1.fr/Ref_Page1/TOC_Def.htm)

en raison de la crise sanitaire et les flux associés à ce motif de déménagement en Gironde. En effet, département fort de 1 625 000 habitants et au solde migratoire (solde entre les entrants et les sortants) le plus élevé de France métropolitaine avec 22 300 nouveaux habitants au recensement 2019, la Gironde présente des enjeux particuliers (a'urba, 2022)<sup>63</sup>. L'attractivité des territoires girondins hors de la métropole est en question puisque, les deux tiers des arrivants s'installaient dans Bordeaux Métropole en 2019. Dans ce cadre, les recherches sur cette question soulignent « *la nécessité de regarder chaque territoire dans son contexte pour l'accompagner au mieux* » (POPSU, 2023). Je fais l'hypothèse que les mobilités résidentielles en lien avec la crise sanitaire s'inscrivent probablement plus dans des dynamiques de mobilités classiques, que propres à la crise sanitaire. Enfin, je fais l'hypothèse qu'à l'échelle de la Gironde, les flux ne sont pas massifs et n'entraînent pas un bouleversement des dynamiques préexistantes à la crise sanitaire.

### **3.1 Identifier un nouveau motif : l'enjeu de la « prévision immédiate »**

L'enjeu principal pour répondre à ces questions est de réussir à faire de la « *prévision immédiate* », c'est-à-dire de décrire un phénomène en train de se produire ou qui s'est produit tout récemment (POPSU, 2023). En effet, les bases de données du recensement imposent aux chercheurs et aux techniciens des collectivités territoriales un décalage des millésimes. Il faut donc d'autres sources. L'équipe POPSU Territoires a fait le choix de recourir à la base de données « Nouveaux Voisins » qui permet d'analyser les recompositions des flux résidentiels, notamment les plus récents (au cours des 6 derniers mois). Néanmoins, la base de données est issue des déclarations de changement d'adresse à La Poste ce qui n'inclue donc pas les individus n'ayant pas réalisé cette démarche payante lors de leur déménagement. Deux tiers des ménages qui déménagent souscrivent un contrat de réexpédition (POPSU, 2023). En parallèle, l'équipe POPSU Territoires a mené des entretiens dans cinq territoires et ont permis de montrer la diversité des profils de ménages qui s'inscrivent dans ce type de trajectoires (des profils précaires, des préretraités ou encore des dynamiques nouvelles « d'investissement en milieu rural »). La Région Nouvelle-Aquitaine a opté pour la base de données des inscriptions scolaires, qui permet d'avoir un indicateur des mobilités générales. L'analyse est donc centrée sur les familles avec enfants à l'école primaire ou maternelle, ce qui exclut toute une partie de la population de l'analyse. Ainsi, l'équipe de POPSU Territoires met évidence que les flux au

---

<sup>63</sup> <https://www.aurba.org/productions/lattractivite-de-la-gironde/>

départ des villes et à destination des territoires ruraux ne sont pas massifs. Selon ce raisonnement, l'exode urbain serait un mythe. En effet, si certains types de territoires enregistrent un « effet Covid » positif sur leurs soldes migratoires (les villes petites et moyennes, les espaces périurbains et ruraux), il s'agit plutôt d'un renforcement des phénomènes préexistants à la crise.

Dans la continuité, Olivier Bouba-Olga décrit les effets de la crise sanitaire, dès la fin des premiers confinements<sup>64</sup>. En mobilisant les données des inscriptions scolaires, il pose le postulat que les mobilités des individus avec enfant(s) en âge d'être scolarisés seraient de bons indicateurs de mobilités générales. Dans ce cadre, il fait l'hypothèse que, si des individus quittent les métropoles, les inscriptions scolaires dans les métropoles devraient diminuer au profit des autres territoires. Il montre que ce n'est pas le cas. Toutefois, il souligne des signaux faibles d'évolution des flux, après la crise. Avant la crise, dans le premier degré (à l'école maternelle et primaire), les inscriptions scolaires dans les métropoles étaient en hausse tous les ans. Après la crise, elles sont en baisse. Les communautés de communes dont les inscriptions baissaient (plus que la moyenne nationale) continuent de voir baisser leurs inscriptions, mais moins qu'avant la crise. Les écarts des taux d'inscription se sont resserrés entre les métropoles et les communautés de communes. Pour le chercheur, ce sont donc des signaux faibles d'évolution des flux après la crise. Pour autant, l'exode urbain n'a pas eu lieu. Enfin, ces données présentent des limites, car elles ne permettent pas de distinguer les effets des flux résidentiels de ceux de l'évolution démographique (effet des classes d'âge) ou encore de l'offre scolaire (ouverture/ fermeture de classes, stratégies scolaires pour intégrer ou fuir certains établissements scolaires ...).

Dans ce champ de recherche, j'ai donc fait le choix de mobiliser la base de données « Nouveaux voisins » qui permet de centrer l'analyse sur les flux résidentiels. L'objectif est de connaître l'importance de ce motif de déménagement afin de savoir si la crise sanitaire s'impose comme un nouveau facteur des mobilités résidentielles, à la fois à l'échelle macro (du territoire girondin) et à l'échelle micro (individuelle des habitants qui ont récemment déménagé en Gironde). Pour ce faire, je m'appuie sur les données de l'enquête par questionnaires à l'échelle de la Gironde. Dans le questionnaire, la question posée était la suivante :

<b>Diriez-vous que la crise de la Covid-19 a été :</b>	<input type="checkbox"/> Le facteur déterminant de votre déménagement
	<input type="checkbox"/> Un des facteurs déterminants de votre déménagement
	<input type="checkbox"/> Sans influence sur votre déménagement

Figure 77 Extrait du questionnaire

<sup>64</sup> <https://www.banquedesterritoires.fr/inscriptions-scolaires-ces-jeunes-couples-qui-quittent-les-metropoles>



En effet, afin de contourner le manque de données récentes issues du recensement de la population, une question sur l'influence de la crise sanitaire sur les déménagements a été intégrée dans le questionnaire. En complément, en se plaçant à une échelle de la trajectoire résidentielle individuelle, parmi le corpus des onze entretiens, le récit du seul individu ayant répondu dans le questionnaire que la crise sanitaire est le facteur déterminant du déménagement est analysé. Dans l'ensemble de la base de données, trente individus ont répondu que la crise est le facteur déterminant de leur déménagement. Comme pour les motifs traditionnels de déménagement, l'objectif est d'investiguer plus en avant les résultats des analyses statistiques issus de l'enquête par questionnaire et également de mettre en doute la pertinence de la question posée dans l'enquête.

### **3.2 La crise sanitaire : un élément déclencheur d'un projet résidentiel sur le temps long ?**

Les résultats du questionnaire mettent en évidence que la crise sanitaire en Gironde n'est pas un facteur majeur de déménagement (Figure 78). 80 % des répondants affirment que la crise sanitaire a été sans influence sur leur déménagement. 14,8 % affirment que la crise sanitaire est un des facteurs déterminants de leur déménagement et 3,7 % que la crise sanitaire est le facteur déterminant de leur déménagement.

Régis (entretien n°8), la cinquantaine, marié et père de deux enfants qui ont quitté le domicile parental, s'inscrit dans les 3,7 % des trajectoires résidentielles pour lesquelles la crise sanitaire a été le facteur déterminant. C'est ce qu'il a coché dans le questionnaire. En explorant ce résultat statistique, l'entretien révèle que la crise sanitaire a été un « **élément déclencheur** » d'un projet de déménagement en réflexion depuis plusieurs années. Il fait le récit de son dernier déménagement.

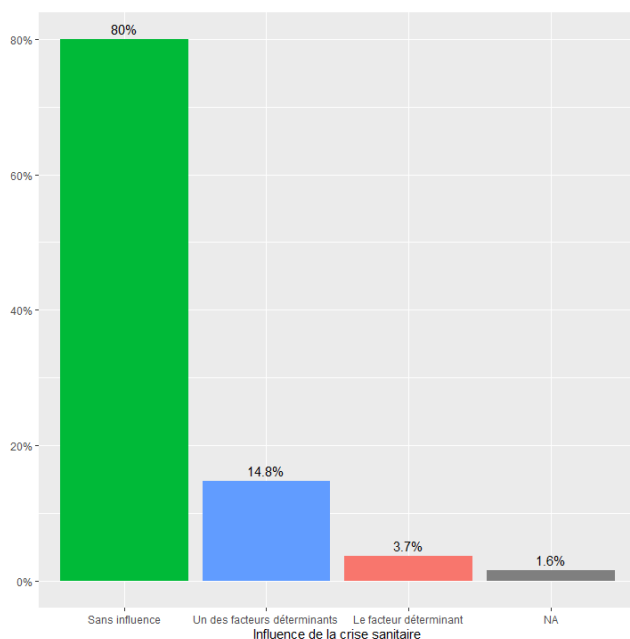


Figure 78 Influence de la crise sanitaire sur les déménagements en Gironde

Entretien n°8, Régis :

« On a revendu en 95, pour acheter toujours dans le quartier, rue [...], une plus grande maison avec jardin. Et on y est resté donc... jusqu'au moment du confinement, où là déjà Bordeaux commençait à nous porter un peu sur la tête, par rapport à tout ce que c'était devenu en termes de nuisances sonores, de trafics... de monde... ça correspondait plus du tout à notre vie qu'on voulait, je dirais de citadin de ville de Province. »

S'il décrit le confinement comme une révélation de ses aspirations résidentielles, il souligne que, pour autant, c'est une réflexion qui s'inscrit dans un temps long, qui a débuté bien avant le confinement :

« OK. Est-ce que vous pouvez me décrire un petit peu plus les trafics, qu'est-ce qu'il s'est passé... ? Alors les trafics, c'est... Les trafics, c'est la circulation, c'est les deux-roues, qui sont insupportables en termes de comportement. [...] Le bruit la nuit, quand les gens reviennent de soirée, ils se fichent complètement que les gens dorment. [...]. Enfin, c'est devenu invivable pour nous. Plus le monde, c'est complètement saturé cette ville [...]. C'est quelque chose qu'on a pas du tout aimé, et on a vécu le premier confinement, où à 18 heures, il n'y avait plus personne dans les rues. Et là, ça a été la révélation. Notre rue, il y avait plus une voiture à partir de 18 heures, quasiment. Il y avait pas de mouvement la nuit. Vous pouviez dormir la fenêtre ouverte, vous n'entendiez pas le bruit de la ville. On s'est dit, ouais c'est ce qu'il nous faut quoi. Voilà. Donc on est allé... Il y a un copain qui habitait à Quinsac, et un jour on l'attendait, on l'a attendu pendant trois quarts d'heure, parce qu'il était parti faire une course ou je ne sais pas quoi. Et là, pareil, on s'est retrouvé à la campagne. Pendant trois quarts d'heure, avec un calme, les oiseaux qui chantaient, pas une voiture. Donc ça nous a complètement confirmé notre désir, on a regardé les annonces... et en un mois, on avait acheté. On a visité quatre maisons et... du coup, on est parti sur ce nouveau projet, voilà. Donc c'est vrai que ça... Ça a été, ça a été vraiment cette révélation. Depuis des années on y pensait, mais ça a précipité les choses. [...].

**OK, donc votre dernier déménagement, c'était vraiment le besoin de calme ?** Ah totalement. **C'était vraiment le...** Ah c'est le seul motif ! On avait une grande maison sur Bordeaux, non

mitoyenne, avec un jardin. On avait une parcelle de 700 mètres carrés, avec des arbres, des... des oiseaux dans le jardin. Tout ça, ça allait. Le problème, c'est tout ce qu'il y avait autour. »

Il est difficile de distinguer un déménagement qui se serait produit dans tous les cas, dans une temporalité peut-être un peu différente, d'un déménagement véritablement impulsé par la crise sanitaire. Ces éléments ne sont pas mis en évidence par l'analyse quantitative de l'enquête, mais plutôt dans les narrations individuelles. L'histoire de Régis décrit un besoin de calme, d'un cadre de vie différent, révélé, ou plutôt, confirmé par la crise sanitaire. En effet, dans la situation décrite, la crise sanitaire s'inscrit plutôt comme un accélérateur de logiques de déménagement liées au cadre et la qualité de vie.

### **3.3 Une diversité de profils d'individus qui déménagent**

Le but est de capter le profil des individus qui ont la crise sanitaire comme motif de déménagement. Il reste en effet difficile de distinguer des déménagements propres à la crise sanitaire des déménagements motivés par un changement de cadre de vie, en germination avant même le début de la crise sanitaire. Dans ce contexte, il s'agit d'analyser le profil des individus qui déménagent en raison de la crise sanitaire. Pour des raisons statistiques (observations  $>$  à 5 dans les tests de khi<sup>2</sup>), je regroupe les individus qui considèrent que la crise sanitaire est le « facteur déterminant » et « un des facteurs déterminants » du déménagement.

Plusieurs méthodes statistiques sont combinées. D'abord, à partir d'analyses bivariées confirmées par des tests de khi<sup>2</sup>, j'analyse les caractéristiques des individus qui ont déménagé en raison de la crise sanitaire par rapport aux caractéristiques de l'ensemble des individus de mon échantillon. Ensuite, afin d'affiner ces résultats, je m'appuie sur une régression logistique pour identifier les facteurs associés à ce type de déménagement. Je fais l'hypothèse, qu'à l'image du kaléidoscope de profils identifiés à l'échelle nationale (POPSU, 2023), les « *exodeurs* » en Gironde renvoient à une multitude de profils d'individus. Les chercheurs décrivent une diversité de ménages (des profils précaires, des préretraités ou encore des dynamiques nouvelles « d'investissement en milieu rural »), à partir d'une série d'entretiens.

# Qui sont les «exodeurs» en Gironde ?

individus qui ont déménagé en raison de la crise sanitaire

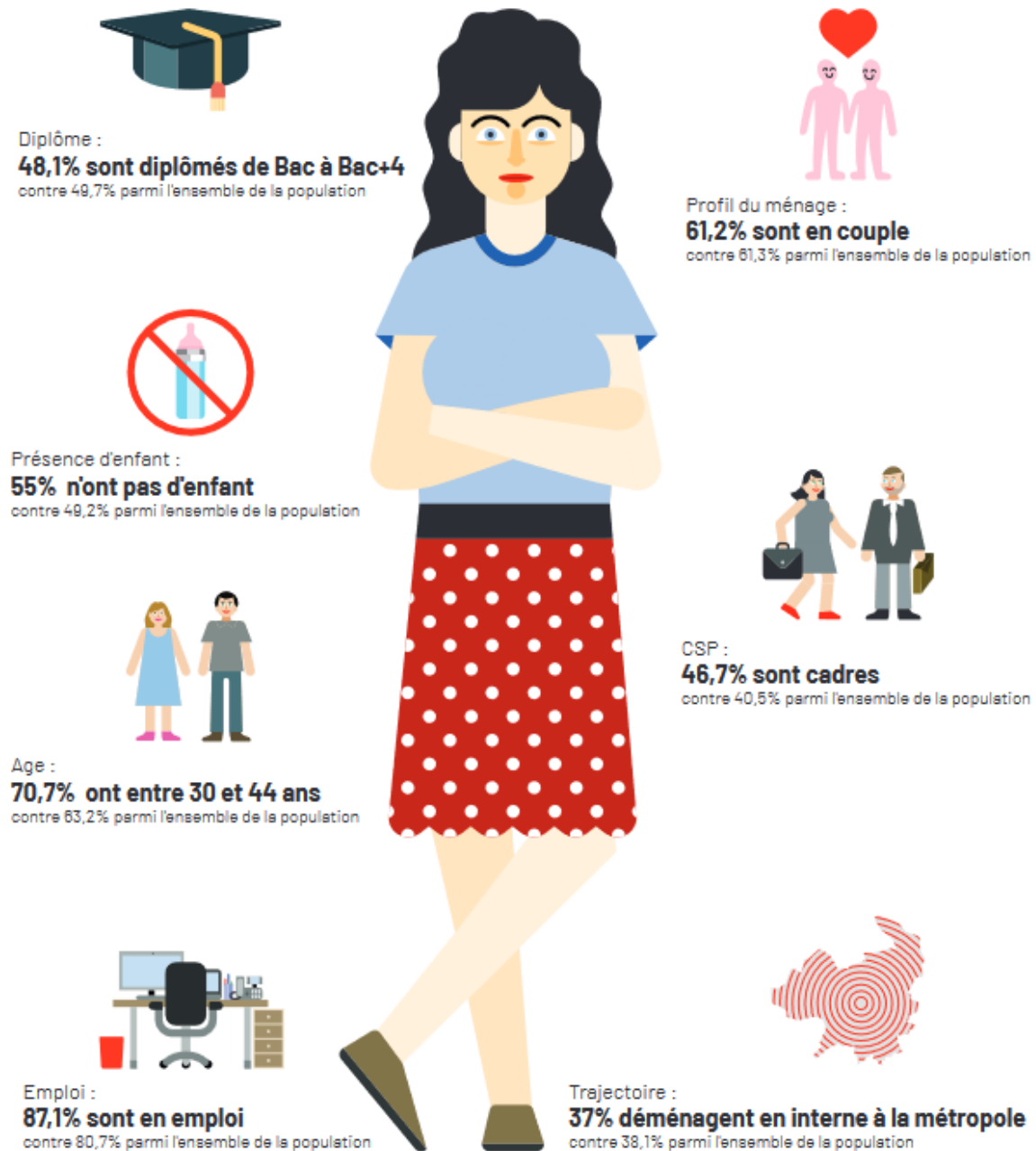


Figure 79 Le profil des "exodeurs" en Gironde

Source : a'urba, 2023 ; à partir des données de l'auteur.

En première analyse, je m'intéresse aux individus qui sont surreprésentés parmi ceux qui déménagent en raison de la crise sanitaire. Les profils qui se dégagent sont des individus jeunes et ayant un emploi de type cadres, diplômés d'un Bac + 2 à Bac +4, en couple, sans enfant et qui ont déménagé dans la métropole bordelaise (Figure 79). Afin d'approfondir ces profils, il convient de confirmer ces résultats par des tests statistiques de khi2 (Tableau 9 et Tableau 10). Les résultats mettent en évidence que les « *exodeurs* » sont jeunes et en emploi. La composition des ménages influe partiellement sur le déménagement. Ainsi, le profil du ménage (*p-valeur* = 0,8) et la présence ou non d'un ou plusieurs enfants (*p-valeur* = 0,2) n'influencent pas le fait de déménager en raison de la crise sanitaire. En revanche, l'âge semble jouer (*p-valeur* = 0,024). Après redressement, 70,7 % des individus qui déménagent en raison de la crise sanitaire ont moins de 45 ans (Figure 80). De plus, les résultats suggèrent que la situation d'emploi influence le fait de déménager (*p-valeur* = 0,020). Les individus en emploi sont surreprésentés parmi ceux qui déménagent pour ce motif (87,1 % contre 80,7 % parmi l'ensemble des individus qui déménagent). En revanche, la catégorie socioprofessionnelle (*p-valeur* = 0,3) et le niveau de diplôme (*p-valeur* = 0,2) ne semblent pas jouer pas sur le fait de déménager en raison de la crise sanitaire. Ces résultats s'inscrivent dans la continuité des travaux menés par l'économiste Olivier Bouba-Olga (2023), à partir des données d'inscriptions scolaires, qui suggèrent que ce sont surtout des ménages jeunes qui réalisent ce type de mobilités résidentielles<sup>65</sup>.

---

<sup>65</sup> <https://www.banquedesterritoires.fr/inscriptions-scolaires-ces-jeunes-couples-qui-quittent-les-metropoles>

Caractéristique	Effectue un déménagement en raison de la crise sanitaire ?			p-valeur <sup>2</sup>
	non (582 obs.) <sup>1</sup>	oui (141 obs.) <sup>1</sup>	Total, N = 893 <sup>1</sup>	
<b>Âge</b>				0,024
30 à 44 ans	60,9% (170 obs.)	70,7% (58 obs.)	63,2% (228 obs.)	
45 à 59 ans	26,0% (162 obs.)	22,3% (43 obs.)	25,1% (205 obs.)	
60 à 74 ans	8,7% (179 obs.)	3,9% (26 obs.)	7,6% (205 obs.)	
75 ans et plus	4,3% (71 obs.)	3,1% (14 obs.)	4,0% (85 obs.)	
<b>Profil du ménage</b>				0,8
Au domicile parental, en colocation, autre	3,9% (24 obs.)	5,4% (5 obs.)	4,3% (29 obs.)	
En couple	61,2% (318 obs.)	61,7% (80 obs.)	61,3% (398 obs.)	
Seul	34,9% (240 obs.)	32,9% (56 obs.)	34,4% (296 obs.)	
<b>Présence d'enfant(s)</b>				0,2
Avec enfant(s)	52,6% (206 obs.)	45,0% (52 obs.)	50,8% (258 obs.)	
Sans enfant ou NR	47,4% (376 obs.)	55,0% (89 obs.)	49,2% (465 obs.)	

<sup>1</sup> % (n (unweighted) obs.)

<sup>2</sup> test du Chi<sup>2</sup> avec la correction du second ordre de Rao & Scott

Tableau 9 Déménagement en raison de la crise sanitaire en fonction de l'âge, du profil du ménage et de la présence d'enfant(s)

Lecture : **Total**, N = 893 correspond au total des effectifs pondérés. Les effectifs pondérés représentent une estimation des effectifs dans la population totale et ne représentent en rien le nombre d'observations dans l'enquête.

**Après la pondération** (%), parmi l'ensemble des individus qui déclarent ne pas avoir effectué leur déménagement en raison de la crise sanitaire 60,9 % ont entre 30 et 44 ans, 26 % entre 45 et 59 ans, 8,7 % entre 60 et 74 ans et 4,3 % ont 75 ans et plus. Parmi les individus qui déclarent ne pas avoir effectué leur déménagement en raison de la crise sanitaire, 70,7 % ont entre 30 et 44 ans, 22,3 % entre 45 et 59 ans, 3,9 % entre 60 et 74 ans et 3,1 % ont 75 ans et plus. Parmi l'ensemble des individus, 63,2 % ont entre 30 et 44 ans, 25,1 % entre 45 et 59 ans, 7,6 % entre 60 et 74 ans et 4 % ont 75 ans et plus.

Part des individus par âge en fonction de l'influence de la crise sanitaire sur leur déménagement

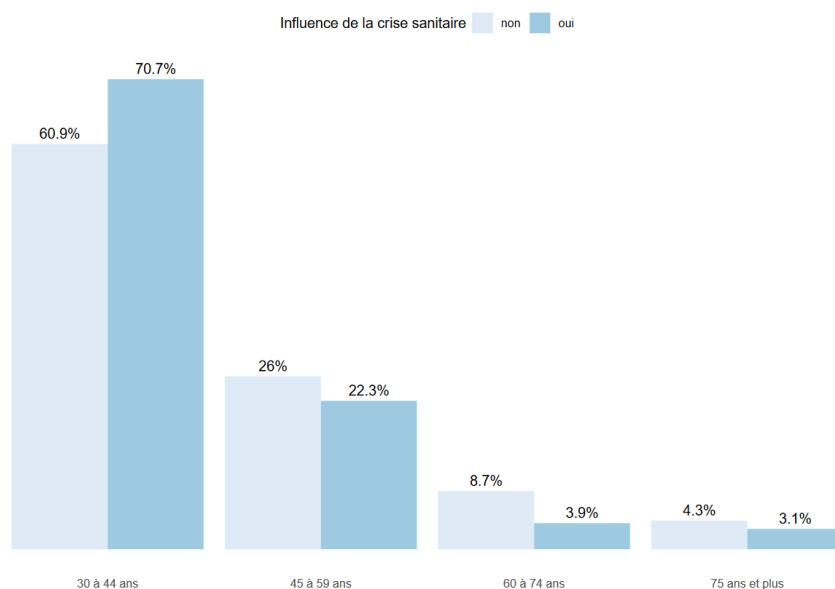


Figure 80 Part des individus par âge en fonction de l'influence de la crise sanitaire sur leur déménagement

Caractéristique	Effectue un déménagement en raison de la crise sanitaire ?			p-valeur <sup>2</sup>
	non (582 obs.) <sup>1</sup>	oui (141 obs.) <sup>1</sup>	Total, N = 893 <sup>1</sup>	
<b>Niveau de diplôme</b>				0,2
Diplômés de Bac à Bac+4	50,2% (286 obs.)	48,1% (74 obs.)	49,7% (360 obs.)	
Diplômés de Bac+5 et plus	34,5% (161 obs.)	42,1% (48 obs.)	36,3% (209 obs.)	
Pas ou peu diplômés	15,4% (135 obs.)	9,8% (19 obs.)	14,1% (154 obs.)	
<b>Catégorie socioprofessionnelle</b>				0,3
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	3,0% (23 obs.)	2,2% (6 obs.)	2,8% (29 obs.)	
Cadres	38,6% (223 obs.)	46,7% (60 obs.)	40,5% (283 obs.)	
Employés	19,9% (118 obs.)	11,8% (18 obs.)	18,0% (136 obs.)	
Ouvriers	7,6% (48 obs.)	8,4% (12 obs.)	7,8% (60 obs.)	
Professions intermédiaires	30,8% (170 obs.)	30,9% (45 obs.)	30,8% (215 obs.)	
<b>Emploi</b>				0,020
En emploi	78,8% (318 obs.)	87,1% (99 obs.)	80,7% (417 obs.)	
Pas en emploi	21,2% (264 obs.)	12,9% (42 obs.)	19,3% (306 obs.)	

<sup>1</sup> % (n (unweighted) obs.)

<sup>2</sup> test du Chi<sup>2</sup> avec la correction du second ordre de Rao & Scott

**Tableau 10** Effectue un déménagement en raison de la crise sanitaire en fonction du niveau de diplôme, de la catégorie socioprofessionnelle et de l'emploi

*Lecture : Total, N = 893 correspond au total des effectifs pondérés. Les effectifs pondérés représentent une estimation des effectifs dans la population totale et ne représentent en rien le nombre d'observations dans l'enquête. Après la pondération (%), parmi l'ensemble des individus qui déclarent ne pas avoir effectué leur déménagement en raison de la crise sanitaire 80,1 % sont en emploi, 12,9 % ne sont pas en emploi. Cette surreprésentation est confirmée par un test de khi2 (p-valeur = 0,020).*

Afin d'affiner mes analyses, l'objectif est d'identifier les facteurs associés au déménagement en raison de la crise sanitaire. Pour cela, une régression logistique est proposée (Figure 81).

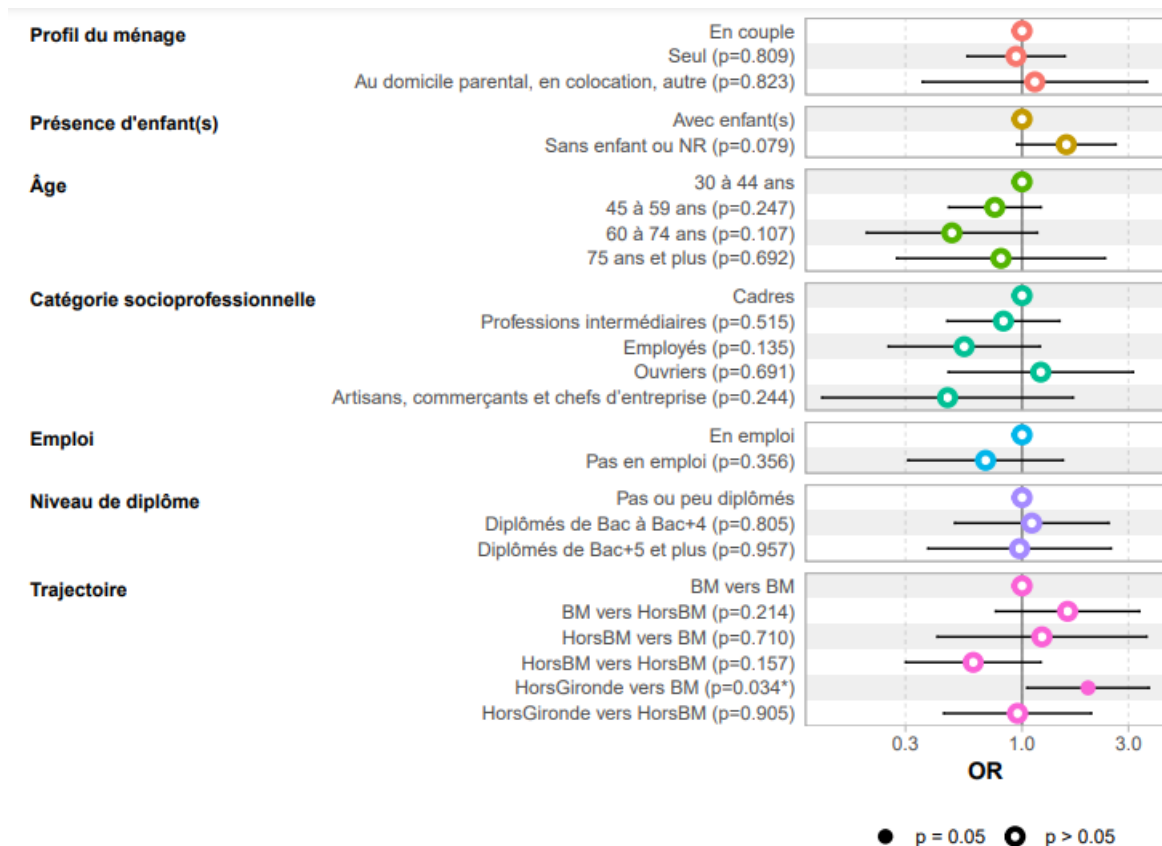


Figure 81 Régression logistique, facteurs associés aux déménagements en raison de la crise sanitaire

**Facteurs associés aux déménagements en raison de la crise sanitaire.** Lecture : Pour chaque caractéristique des individus (signifiée par des couleurs différentes), plus le point est à droite, plus la probabilité de déménager par rapport à la référence (le point de la même couleur le plus haut) est élevée ; plus le point est à gauche, plus la probabilité de déménager par rapport à la référence est faible. Il s'agit de l'odds ratio (OR). Les barres horizontales représentent les marges d'erreur pour chaque résultat (IC 95 %). BM = Bordeaux Métropole ; HorsBM = Gironde hors Bordeaux Métropole ; Hors Gironde = extérieur du département.

La régression logistique montre que le profil type de « l'exodeur » en Gironde est plus nuancé que celui présenté dans la presse en ce qui concerne la catégorie socioprofessionnelle et le niveau d'études. Les analyses statistiques mettent en évidence que le niveau de diplôme ou encore la PCS ne jouent pas sur le fait de déménager pour ce motif. Aussi bien les cadres que les ouvriers déménagent en raison de la crise sanitaire. De plus, les bacs +5 ont une probabilité de déménager proche de celle des individus peu ou pas diplômés. Enfin, dans le cadre de la régression logistique, le seul facteur associé aux déménagements en raison de la crise sanitaire est la trajectoire depuis l'extérieur de la Gironde vers la métropole bordelaise.



Pour finir, on interroge le lien entre les trajectoires interterritoriales avec le fait de déménager en raison de la crise sanitaire ( $p$ -valeur = 0,006, Tableau 11). Ces trajectoires sont construites en fonction de différents périmètres, qui permettent de tester les effets de l'attractivité métropolitaine (entre Bordeaux Métropole, hors de la métropole et hors de la Gironde).

Caractéristique	Effectue un déménagement en raison de la crise sanitaire ?			p-valeur <sup>2</sup>
	non (582 obs.) <sup>1</sup>	oui (141 obs.) <sup>1</sup>	Total, N = 893 <sup>1</sup>	
<b>Trajectoire</b>				0,006
BM vers BM	38,4% (181 obs.)	37,0% (40 obs.)	38,1% (221 obs.)	
BM vers HorsBM	8,5% (53 obs.)	11,7% (21 obs.)	9,2% (74 obs.)	
HorsBM vers BM	4,7% (27 obs.)	4,9% (8 obs.)	4,7% (35 obs.)	
HorsBM vers HorsBM	22,8% (148 obs.)	11,2% (16 obs.)	20,1% (164 obs.)	
HorsGironde vers BM	14,5% (75 obs.)	27,4% (33 obs.)	17,6% (108 obs.)	
HorsGironde vers HorsBM	11,1% (98 obs.)	7,7% (23 obs.)	10,3% (121 obs.)	

<sup>1</sup> % (n (unweighted) obs.)

<sup>2</sup> test du Chi<sup>2</sup> avec la correction du second ordre de Rao & Scott

Tableau 11 Effectue un déménagement en raison de la crise sanitaire en fonction du type de trajectoire

*Lecture : Total, N = 893 correspond au total des effectifs pondérés. Les effectifs pondérés représentent une estimation des effectifs dans la population totale et ne représentent en rien le nombre d'observations dans l'enquête. Après la pondération (%), parmi l'ensemble des individus qui déclarent ne pas avoir effectué leur déménagement en raison de la crise sanitaire 27,4 % ont déménagé de l'extérieur de la Gironde vers la métropole (HorsGironde vers BM), alors que les déménagements en de l'extérieur de la Gironde vers la métropole représentent 17,6 % des déménagements. Cette surreprésentation est confirmée par un test de khi2 ( $p$ -valeur = 0,006).*

Si on enregistre que 11,7 % des déménagements en lien avec la crise sanitaire quittent la métropole pour rejoindre le reste de la Gironde contre 9,2 % parmi l'ensemble des déménagements, les résultats de ces croisements montrent qu'en Gironde, la crise du Covid-19 semble jouer en faveur d'une accélération des arrivées dans la métropole bordelaise (Figure 82). Les déménagements à l'intérieur de la métropole, de l'extérieur de la Gironde vers la métropole et du reste de la Gironde vers la métropole en lien avec la crise sanitaire confirment plutôt un maintien des flux à destination de la métropole. 37 % des déménagements en lien avec la crise sanitaire ont eu lieu en interne à la métropole. 27,4 % des déménagements en lien avec la crise sanitaire partent de l'extérieur de la Gironde vers la métropole bordelaise, alors que cette

trajectoire représente 17,6 % de l'ensemble des déménagements. 4,9 % des déménagements en lien avec la crise sanitaire quittent le reste de la Gironde pour rejoindre la métropole, alors que cette trajectoire représente 4,7 % de l'ensemble des déménagements.

Enfin, 7,7 % des déménagements en lien avec la crise sanitaire partent de l'extérieur de la Gironde vers le reste de la Gironde, alors que les déménagements qui s'inscrivent dans cette trajectoire représentent 10,3 % de l'ensemble des déménagements.

Autrement dit, les flux à destination de la métropole ne semblent pas être réorientés vers le reste de la Gironde à la faveur de la crise sanitaire. Les résultats des analyses suggèrent même plutôt un renforcement des flux depuis l'extérieur de la Gironde vers la métropole.

Ainsi, ces déménagements s'inscrivent probablement plus dans un fonctionnement territorial classique, que dans des effets propres à la crise sanitaire. Il reste, en effet, difficile de différencier des trajectoires classiques d'éventuelles spécificités des mobilités résidentielles liées au Covid-19.

Part des individus par trajectoire en fonction de l'influence de la crise sanitaire sur leur déménagement

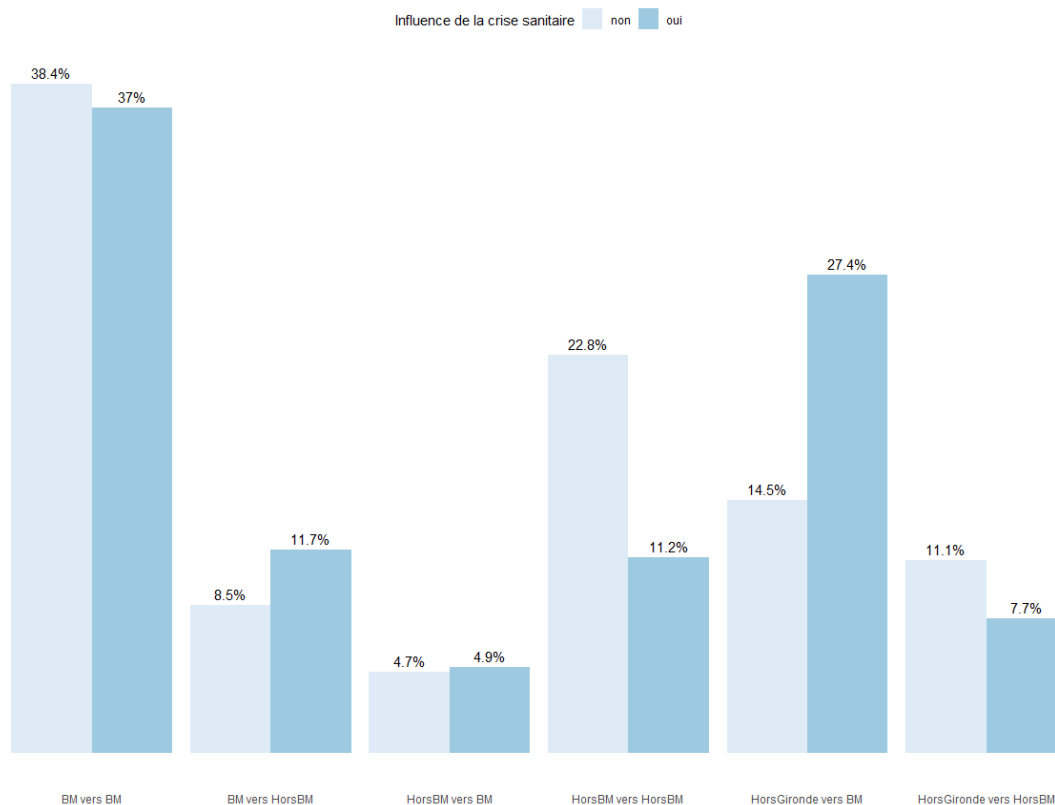


Figure 82 Part des individus par trajectoire en fonction de l'influence de la crise sanitaire sur leur déménagement

## Conclusion

Les motifs récents de déménagement en lien avec le cadre de vie sont prépondérants en Gironde. En considérant l'ensemble des déménagements, 38,6 % ont pour motif l'amélioration du cadre de vie, 34 % ont pour motif la modification de la taille du logement et 33,4 % ont pour motif l'amélioration de la qualité du logement. Les motifs familiaux restent d'actualité et sont importants. Le motif familial le plus important de déménagement en Gironde est la séparation et le divorce : il représente 13,6 % des déménagements. Les motifs professionnels sont également des motifs de déménagement importants en Gironde : 11,3 des déménagements ont pour motif l'adaptation à une mutation professionnelle et 17,6 % à une nouvelle situation professionnelle. 76,4 % des individus qui déménagent pour une mutation professionnelle ont entre 30 et 44 ans, alors qu'ils représentent 64,3 % de l'échantillon ( $p\text{-valeur} = 0,008$ ). Les résultats confirment également le rôle central de l'accession à la propriété dans les facteurs de déménagement : 28,6 % des déménagements ont pour raison principale de devenir propriétaire. L'analyse des déterminants traditionnels et de ceux plus récents souligne que les facteurs en lien avec le cadre de vie semblent revêtir un rôle plus central, que ce qui a été décrit dans la littérature sur les mobilités, stratégies et parcours résidentiels jusqu'à présent. Dans ce contexte, le rôle de la crise sanitaire dans les aspirations résidentielles des ménages est à questionner. Les résultats de l'enquête mettent en évidence que la crise sanitaire n'est pas un facteur majeur de déménagement. 80 % des répondants affirment que la crise sanitaire a été sans influence sur leur déménagement. 14,8 % que la crise sanitaire a été un des facteurs déterminants de leur déménagement. 3,7 % que la crise sanitaire a été le facteur déterminant de leur déménagement. Les 18,5 % de flux résidentiels en lien avec la crise ne semblent pas être réorientés vers le reste de la Gironde (Gironde hors Bordeaux Métropole) à la faveur de la crise sanitaire. Les résultats suggèrent même plutôt un renforcement des flux depuis l'extérieur de la Gironde vers la métropole. Ainsi, la crise sanitaire n'a pas bouleversé les équilibres préexistants dans le département girondin. En effet, si une sur représentation des déménagements de la métropole vers le reste de la Gironde est observée, elle a néanmoins confirmé et accentué l'attractivité de la métropole. De plus, dans les parcours résidentiels, la crise sanitaire n'est pas un facteur de déménagement à placer au même plan que les motifs classiques de déménagement. En effet, les déménagements en Gironde en lien avec la crise sanitaire s'inscrivent dans des choix résidentiels plus larges que les simples conséquences directes de la pandémie. Ainsi, les déménagements en Gironde restent impulsés par des motifs familiaux, professionnels, d'accession à la propriété, et également en lien avec le cadre et la qualité de vie.

## Chapitre V. Une recherche de logement nécessitant des concessions pour déménager

Après avoir analysé les « nœuds » des parcours résidentiels que sont les mobilités résidentielles, il convient de replacer les mobilités résidentielles dans les choix résidentiels et les stratégies résidentielles afin d'avancer dans la compréhension des parcours résidentiels. D'une part, ce chapitre vise à caractériser les choix résidentiels et les stratégies résidentielles des individus/ménages au travers de la recherche du logement, qui précède le déménagement. D'autre part, ce chapitre cherche à comprendre dans quelle mesure la demande exprimée initialement, au moment de la recherche du logement (Bonneval, 2008, 2014), correspond à une demande effective (le logement qui a été finalement trouvé pour parvenir à se loger) en analysant les compromis, lors du déménagement. Dans la lignée des travaux de Grafmeyer (2010) et de Bonneval (2014), la recherche du logement est définie comme un ajustement entre un souhaitable et un possible, au cours duquel différentes options sont étudiées, des arbitrages sont opérés. Lors de la recherche du logement, les aspirations résidentielles se confrontent à la réalité, c'est-à-dire l'offre disponible sur le marché immobilier. La recherche du logement ne se confronte pas à l'ensemble de l'offre, mais à l'offre disponible c'est-à-dire les biens qui sont proposés à la location ou à la vente, au moment de la recherche (Cornuel, 2019). C'est également l'occasion de préciser voire de définir le budget en fonction des revenus et du patrimoine propres à chaque individu. Dans ce contexte, à la croisée entre les aspirations, les capacités propres à chaque individu en termes de budget et l'offre disponible (Desponds, Cazeaux et Frétiigny, 2019), la recherche du logement peut être plus ou moins facile en fonction des individus et de leur ménage. Ainsi, elle est entendue « *non pas comme le fruit d'une décision ponctuelle, mais comme un processus complexe, plus ou moins étalé dans le temps, au fil duquel des solutions alternatives sont explorées, des intentions s'explicitent, des hésitations et des tensions se font jour* » (Grafmeyer, 2010, p.55). Ainsi, l'écart entre le souhaitable et le possible est plus ou moins important. Les compromis constituent donc la « *solution alternative* » retenue, mais qui n'est pas ce qui était souhaité au départ. Dès lors, dans les situations les moins contraintes (et pour lesquelles l'écart entre le souhaitable et le possible est plutôt faible), les choix résidentiels des individus et de leur ménage sont décrits. À l'inverse, dans les situations les plus entravées (et pour lesquelles l'écart entre le souhaitable et le possible est plus

important), les stratégies résidentielles des individus et de leur ménage sont analysées (Reiser, 2020).

Dans une première partie, les principales caractéristiques des individus sont analysées en fonction des difficultés rencontrées lors de la recherche de leur logement. Le niveau de difficulté de recherche du logement capté est une perception *a posteriori*<sup>66</sup>. Il ne s'agit donc pas d'un critère objectif, chaque individu ressent différemment sa propre expérience et la rationalise *a posteriori*. Dans cette partie, l'objectif n'est donc pas de documenter les discriminations ou mécanismes de filtrage propres au marché de la location, notamment lors de la recherche d'un logement, qui sont déjà très bien décrits dans les travaux existants (Bunel *et al.*, 2017; Challe *et al.*, 2021). Il s'agit de dessiner des profils d'individus qui rencontrent des difficultés lors de la recherche, en amont du déménagement, dans une approche qui croise le quantitatif (grâce aux données de l'enquête) et le qualitatif (grâce aux entretiens semi-directifs). Dans une seconde partie, il s'agit de proposer un portrait des individus qui font beaucoup de compromis, en se plaçant au moment du déménagement. Ensuite, la nature de ces compromis est étudiée afin de comprendre les choix résidentiels et les stratégies résidentielles des individus.

## **1 « Recherche appartement ou maison » : une recherche plutôt difficile**

Au-delà de la passion française pour l'immobilier (Landriève, 2016), le succès des émissions centrées sur la recherche d'un appartement ou d'une maison (« *Recherche appartement ou maison*<sup>67</sup> ») révèle l'importance du moment de la recherche dans la définition du projet résidentiel. À Bordeaux, les appels à participation à l'émission (par exemple, en 2013, 2020, 2021, 2023) rappellent un contexte récurrent de manque d'offre et de hausse des prix (Figure 83). La recherche serait alors « *un défi* » pour une partie des individus. Ainsi, il est crucial de caractériser la demande à travers des profils types d'individus pour lesquels la recherche d'un logement s'avère difficile.

En Gironde, seulement 21,7 % des répondants trouvent la recherche pas ou peu difficile (Figure 84). 68,8 % évoquent le caractère difficile de la recherche du logement. 9,6 % des répondants ne se prononcent pas sur cette question ou n'ont pas eu à faire de recherche de logement dans le cadre de leur déménagement.

---

<sup>66</sup> En effet, dans le questionnaire, la question dans la section « La recherche de votre logement actuel » était : « *La recherche de votre logement actuel a-t-elle été : pas ou peu difficile, moyennement difficile, difficile, très difficile* ».

<sup>67</sup> [https://www.6play.fr/recherche-appartement-ou-maison-p\\_918](https://www.6play.fr/recherche-appartement-ou-maison-p_918)

## L'émission "Recherche appartement ou maison" sur M6 se déplace à Bordeaux et cherche des candidats pour participer. A vos mails...

Popularisée par le présentateur vedette Stéphane Plaza, qui a depuis annoncé qu'il arrêterait, l'émission "Recherche appartement ou maison" sur M6, la chaîne se déplace à Bordeaux. Dans une ville où les prix de l'immobilier ont grimpé en flèche et où l'offre se fait rare, c'est un défi.

Figure 83 Extrait de l'appel à participation à l'émission "Recherche appartement ou maison"

Source : <https://www.sudouest.fr/gironde/bordeaux/l-emission-de-m6-recherche-appartement-ou-maison-bientot-en-tournage-a-bordeaux-1642215.php>

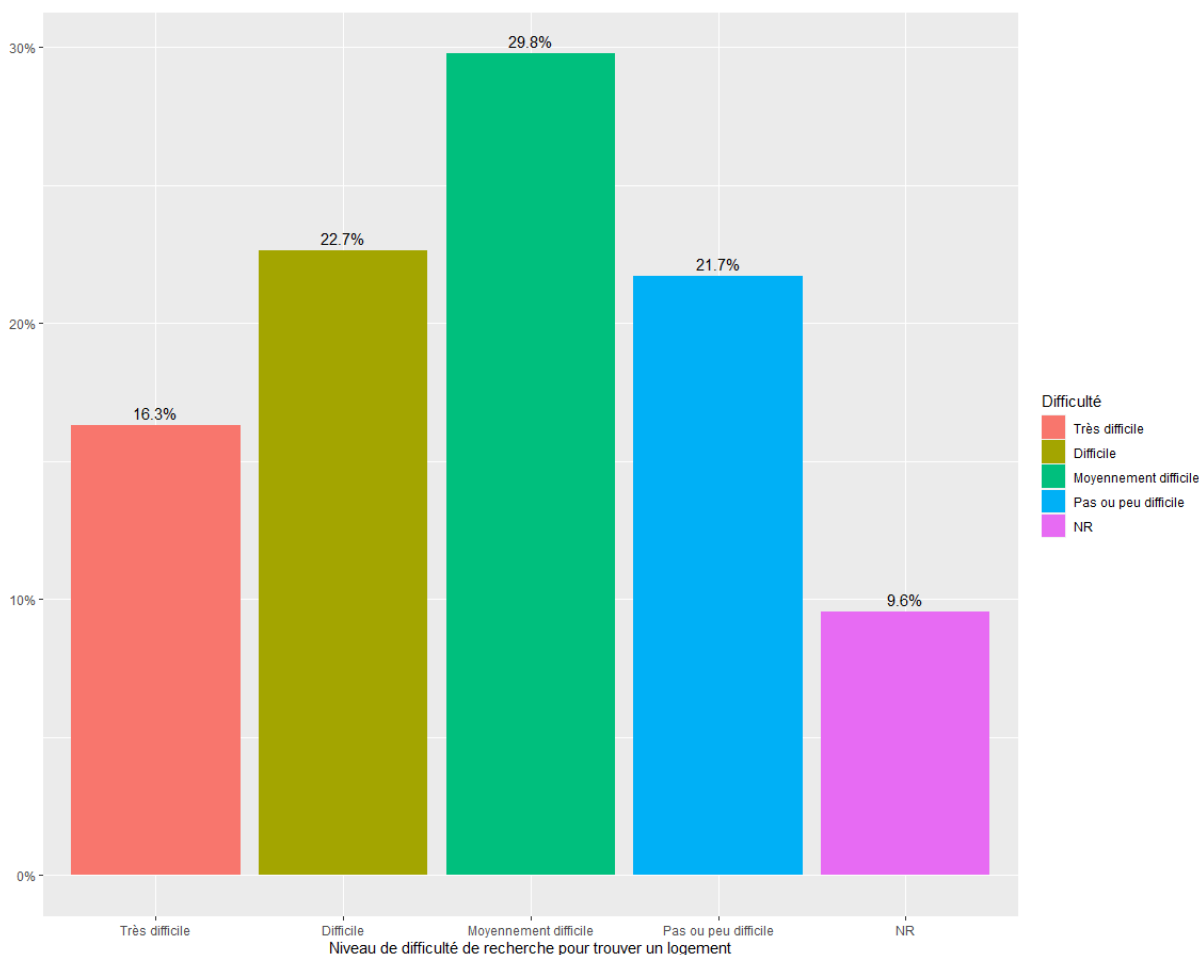


Figure 84 Niveau de difficulté de recherche pour trouver un logement

## 1.1 Les jeunes et les locataires, le parcours du combattant ?

Les variables de la composition socio-économique de l'individu, de la structure de son ménage, de son statut d'occupation ou encore de sa trajectoire territoriale sont systématiquement croisées avec la difficulté de recherche. Afin d'avoir des effectifs suffisants pour les tests de khi2 (> 5 observations), les réponses « Très difficile » et « Difficile » (oui) sont regroupées. Les autres réponses, « Peu ou pas difficile » et « Moyennement difficile » sont également rassemblées (non). Cela permet de dessiner des profils d'individus qui rencontrent des difficultés lors de la recherche, et d'autres, qui n'en rencontrent pas.

Dans l'enquête, une première analyse montre qu'il y a peu de différences entre les ménages dans l'énonciation des difficultés à chercher un logement. Les caractéristiques liées au profil familial (seul/couple,  $p$ -valeur = 0,15) ou encore le fait d'avoir des enfants ( $p$ -valeur = 0,051) ne jouent pas de manière significative sur le niveau de difficulté de recherche d'un logement (Tableau 12).

Caractéristique	Recherche du logement difficile ou très difficile ?			p-valeur <sup>2</sup>
	non (412 obs.) <sup>1</sup>	oui (284 obs.) <sup>1</sup>	Total, N = 697 <sup>1</sup>	
<b>Profil</b>				0,15
En couple	237 (59%)	196 (66%)	433 (62%)	
Seul	162 (41%)	103 (34%)	264 (38%)	
<b>Enfants</b>				0,051
Avec enfant(s)	177 (44%)	159 (53%)	336 (48%)	
Sans enfant	221 (56%)	140 (47%)	361 (52%)	

<sup>1</sup> n (%)

<sup>2</sup> test du Chi<sup>2</sup> avec la correction du second ordre de Rao & Scott

Tableau 12 Niveau de difficulté de recherche en fonction du profil et de la présence d'enfant(s)

**Lecture :** Total, N = 697 correspond au total des effectifs pondérés. Les effectifs pondérés représentent une estimation des effectifs dans la population totale et ne représentent en rien le nombre d'observations dans l'enquête. **Après la pondération** (%), parmi l'ensemble des individus qui déclarent que la recherche du logement a été difficile ou très difficile, 66% sont en couple, alors que les individus en couple représentent 62 % de l'échantillon total. Cette surreprésentation n'est pas confirmée par un test de khi2 ( $p$ -valeur = 0,15).

**Remarque :** suppression des « colocations, au domicile parental et autre » (car < à 5 observations).

De manière contre-intuitive, ce constat est également partagé par les caractéristiques de l'emploi sur le niveau de difficulté de recherche (Tableau 13 et Tableau 14). Le niveau de diplôme (*p-valeur* = 0,3), le type de contrat (*p-valeur* >0,9) et être en emploi ou non (*p-valeur* = 0,3) n'ont pas non plus d'influence sur le fait de rencontrer des difficultés de recherche. Aussi bien les cadres que les ouvriers rencontrent des difficultés (*p-valeur* = 0,5). En effet, 38,8 % des cadres disent avoir rencontré des difficultés lors de la recherche du logement et 8,6 % d'ouvriers, alors qu'ils représentent respectivement 39,3 % et 8,3 % de l'échantillon.

Caractéristique	Recherche du logement difficile ou très difficile ?			p-valeur <sup>2</sup>
	non (419 obs.) <sup>1</sup>	oui (297 obs.) <sup>1</sup>	Total, N = 715 <sup>1</sup>	
<b>Diplôme</b>				0,3
Aucun, CEP, Brevet	6,3% (37 obs.)	2,9% (15 obs.)	4,9% (52 obs.)	
Bac	13,8% (62 obs.)	12,4% (40 obs.)	13,2% (102 obs.)	
Bac+2 à Bac+4	34,7% (134 obs.)	40,3% (113 obs.)	37,1% (247 obs.)	
Bac+5 et plus	33,2% (122 obs.)	31,9% (82 obs.)	32,7% (204 obs.)	
CAP, BEP	12,0% (64 obs.)	12,5% (47 obs.)	12,2% (111 obs.)	
<b>PCS</b>				0,5
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	3,5% (16 obs.)	1,4% (6 obs.)	2,6% (22 obs.)	
Cadres	39,7% (155 obs.)	38,8% (108 obs.)	39,3% (263 obs.)	
Employés	20,1% (77 obs.)	18,0% (48 obs.)	19,2% (125 obs.)	
Ouvriers	8,1% (29 obs.)	8,6% (26 obs.)	8,3% (55 obs.)	
Professions intermédiaires	28,6% (108 obs.)	33,3% (94 obs.)	30,7% (202 obs.)	
Manquant	34 obs.	15 obs.	49 obs.	
<b>Contrat</b>				>0,9
Autre	2,0% (6 obs.)	3,2% (7 obs.)	2,5% (13 obs.)	
En CDD, intérim, contractuel	6,4% (12 obs.)	6,6% (12 obs.)	6,5% (24 obs.)	
En CDI ou fonctionnaire titulaire	82,9% (175 obs.)	81,6% (139 obs.)	82,3% (314 obs.)	
Indépendant, chef d'entreprise	8,7% (25 obs.)	8,6% (14 obs.)	8,6% (39 obs.)	
Manquant	201 obs.	125 obs.	326 obs.	

<sup>1</sup> % (n (unweighted) obs.)

<sup>2</sup> test du Chi<sup>2</sup> avec la correction du second ordre de Rao & Scott

Tableau 13 Niveau de difficulté de recherche en fonction du niveau de diplôme, de la PCS, du type de contrat



Caractéristique	Recherche du logement difficile ou très difficile ?			p-valeur <sup>2</sup>
	non (411 obs.) <sup>1</sup>	oui (295 obs.) <sup>1</sup>	Total, N = 700 <sup>1</sup>	
<b>Emploi</b>				0,3
En emploi	73,8% (221 obs.)	78,5% (178 obs.)	75,9% (399 obs.)	
En recherche d'emploi	5,3% (15 obs.)	5,6% (14 obs.)	5,4% (29 obs.)	
Retraité	20,9% (175 obs.)	15,8% (103 obs.)	18,7% (278 obs.)	

<sup>1</sup> % (n (unweighted) obs.)

<sup>2</sup> test du Chi<sup>2</sup> avec la correction du second ordre de Rao & Scott

Tableau 14 Niveau de difficulté de recherche en fonction de l'emploi

En revanche, les jeunes rencontrent plus de difficultés dans la recherche de leur logement ( $p$ -valeur = 0,030). En effet, 58,7 % des individus qui ont rencontré des difficultés ont entre 30 et 44 ans, alors qu'ils ne représentent 56 % de l'ensemble de l'échantillon. À l'inverse, 3,7 % des individus qui ont rencontré des difficultés ont plus de 75 ans, alors qu'ils représentent 6,5 % de l'ensemble des individus (Tableau 15).

Caractéristique	Recherche du logement difficile ou très difficile ?			p-valeur <sup>2</sup>
	non (426 obs.) <sup>1</sup>	oui (301 obs.) <sup>1</sup>	Total, N = 727 <sup>1</sup>	
<b>Âge</b>				0,030
30 à 44 ans	54,0% (122 obs.)	58,7% (102 obs.)	56,0% (224 obs.)	
45 à 59 ans	24,0% (107 obs.)	24,7% (83 obs.)	24,3% (190 obs.)	
60 à 74 ans	13,3% (125 obs.)	13,0% (93 obs.)	13,1% (218 obs.)	
75 ans et +	8,7% (72 obs.)	3,7% (23 obs.)	6,5% (95 obs.)	

<sup>1</sup> % (n (unweighted) obs.)

<sup>2</sup> test du Chi<sup>2</sup> avec la correction du second ordre de Rao & Scott

Tableau 15 Niveau de difficulté de recherche en fonction de l'âge

Les résultats des entretiens semi-directifs convergent avec les résultats de l'enquête par questionnaires et permettent d'apporter un éclairage sur la recherche de logement plus difficile pour des jeunes, qui n'ont pas constitué de patrimoine. À l'inverse, ils mettent en évidence des individus plus avancés dans le cycle de vie, avec un patrimoine plus important, qui ne

rencontrent que peu de difficultés<sup>68</sup>. Pour Régis et sa femme, la recherche d'une maison loin de la ville de Bordeaux a été très facile. Leur aspiration résidentielle était un bien au calme et avec des prestations de qualité.

Entretien n°8, Régis :

« *Donc votre dernier déménagement, c'était vraiment le besoin de calme ?* Ah totalement. *C'était vraiment le...* Ah c'est le seul motif ! On avait une grande maison sur Bordeaux, non mitoyenne, avec un jardin. On avait une parcelle de 700 mètres carrés, avec des arbres, des oiseaux dans le jardin. Tout ça, ça allait. Le problème, c'est tout ce qu'il y avait autour [...]. Alors nos critères, c'était, une grande maison, en pierres anciennes. On adore les vieilles pierres anciennes, et cetera. Avec un grand jardin, et au calme. »

L'accumulation de patrimoine immobilier et financier au cours de leur vie leur permet d'avoir un budget d'un peu plus d'un million d'euros qui rend la recherche aisée. Ce n'est pas le cas d'un plus jeune couple de cadres<sup>69</sup>, avec un budget plus restreint, pour qui la hausse des prix a rendu la recherche plus difficile.

Entretien n°2, Laura :

« *Après voilà, le prix du marché ici, c'est beaucoup plus cher, et c'est vrai que quand on est arrivé, on avait trouvé une location qui était pas mal, qui n'était pas trop chère. Et, depuis le covid en fait, les prix ont énormément augmenté, ouais. Les prix ont énormément augmenté, surtout dans ce village. Enfin, comme partout, dans ce village comme ailleurs, mais encore plus ici, qui est vraiment un secteur très demandé.* »

Ce jeune couple de cadres entre 40 et 45 ans avec deux enfants cherchait une maison à acheter dans une commune limitrophe de Libourne. Dans l'attente de trouver un bien à acheter, ils

---

<sup>68</sup> C'est le cas de Régis. Il est un commerçant en couple d'une cinquantaine d'années. Il a déménagé 4 fois dans sa vie. Ils vivent dans une commune à l'extérieur de la métropole, au sud de Bouliac, « à la campagne ». Ils sont propriétaires sans prêt à rembourser d'une maison indépendante. Ils sont également propriétaires de plusieurs biens destinés à la location. Auparavant, ils vivaient à Bordeaux dans une maison dont ils étaient propriétaires sans prêt à rembourser. Ils ont déménagé pour changer de cadre de vie. La crise sanitaire est le facteur déterminant de leur déménagement. Ils ont cherché pendant moins d'un mois et la recherche n'a pas été difficile. Ils n'ont pas fait de concession. Ils ont réalisé une rénovation complète de la maison. Ils n'envisagent pas de déménager à nouveau.

<sup>69</sup> Laura est une femme d'une quarantaine d'années en couple avec deux enfants. Elle a déménagé 9 fois dans sa vie, dont 7 fois à l'âge adulte. Elle et son compagnon sont cadres. Ils vivent dans une commune proche de Libourne, « entre ville et campagne », dans une maison indépendante dont ils sont propriétaires avec un prêt à rembourser. Auparavant, ils vivaient dans une maison mitoyenne, dans la même commune proche de Libourne, dont ils étaient locataires dans le parc privé. Ils ont déménagé pour devenir propriétaires. La crise sanitaire n'a pas eu d'influence sur leur déménagement. Leur recherche a duré moins d'un an et a été très difficile. Ils ont fait quelques concessions. Ils envisagent d'effectuer des travaux dans leur maison et de déménager dans plus de 5 ans.

étaient en location dans la commune. Laura décrit une recherche très difficile en raison du manque d'offre.

« Il y a très très très peu de biens dans ce village qui sont à la vente, justement parce que c'est très demandé ... justement parce que c'est rare les villages où il y a de la crèche jusqu'au collège avec toutes les structures périscolaires, qui sont quasiment toutes les unes à côté des autres. Donc c'est un village qui est très demandé, il y a très peu de biens. Et donc, on a cherché quasiment ... pendant... Moi j'ai regardé au final... pendant presque un an, un an et demi. J'ai regardé les annonces, on a visité pas mal de choses. »

Ils ont fait le choix d'étaler dans le temps la recherche et de ne pas chercher ailleurs. Ils ont mis plus d'un an pour trouver un bien à acheter dans la commune qu'ils souhaitaient. Pour eux, il n'était pas envisageable d'habiter ailleurs. Pour cette famille avec des enfants, la proximité aux aménités était primordiale.

« Il y a tout ce qu'il faut, de la crèche, jusqu'au collège, avec le périscolaire associé. Enfin, il y a toutes les commodités pour les enfants. Et puis, il y a tous les petits commerces pour la vie quotidienne. Il y a un drive piéton pour aller chercher ses courses. Il y a une petite épicerie, il y a un coiffeur, il y a un dentiste, il y a des médecins, il y a des infirmiers, des cardiologues, enfin voilà, j'en oublie certainement, mais... Boulangerie, boucherie, Enfin, il y a tout ce qu'il faut pour le quotidien. Et l'avantage, c'est que c'est entre nos deux travaux respectifs, et que c'est près de Libourne, pour tout ce qui est quotidien quoi. C'est entre Libourne et Bordeaux, et du coup moi je travaille à Libourne, et mon conjoint à Bordeaux, comme ça, ça nous... Il y a au moins un des deux qui est près de... et on reste près des écoles quoi, et au milieu de nos deux travaux. »

Ainsi, les résultats des analyses statistiques montrent que les caractéristiques liées à la situation professionnelle ou familiale n'influencent pas le fait de déménager avec difficulté ou pas. En revanche, ils mettent en évidence que l'âge joue sur le fait de rencontrer des difficultés lors de la recherche du logement ( $p$ -valeur = 0,030). Les entretiens semi-directifs précisent ces résultats en soulignant que le cycle de vie, en lien avec les besoins et les aspirations associés à un âge et avec l'accumulation de patrimoine immobilier et financier, exerce une influence certaine sur la recherche du logement. Les individus les plus jeunes sont ceux qui rencontrent le plus de difficultés lors de la recherche du logement.

Les jeunes ne sont pas les seuls à rencontrer des difficultés. En effet, sans qu'il y ait de lien avec le cycle de vie ( $p$ -valeur = 0,5, Tableau 16), les locataires, aussi bien du parc social que du parc privé, sont également surreprésentés parmi ceux qui rencontrent des difficultés ( $p$ -valeur < 0,001, Tableau 17).

Caractéristique	Influence de l'âge sur le statut d'occupation ?				p-valeur <sup>2</sup>
	Locataire dans le parc privé (272 obs.) <sup>1</sup>	Locataire dans le parc social (HLM) (55 obs.) <sup>1</sup>	Propriétaire (432 obs.) <sup>1</sup>	Total, N = 755 <sup>1</sup>	
Âge					0,5
30 à 44 ans	55,2% (84 obs.)	48,4% (15 obs.)	56,0% (130 obs.)	55,2% (229 obs.)	
45 à 59 ans	25,5% (75 obs.)	34,6% (21 obs.)	23,8% (108 obs.)	25,2% (204 obs.)	
60 à 74 ans	12,2% (75 obs.)	11,5% (13 obs.)	14,7% (146 obs.)	13,6% (234 obs.)	
75 ans et +	7,1% (38 obs.)	5,5% (6 obs.)	5,6% (48 obs.)	6,1% (92 obs.)	

<sup>1</sup> % (n (unweighted) obs.)

<sup>2</sup> test du Chi<sup>2</sup> avec la correction du second ordre de Rao & Scott

Tableau 16 Influence de l'âge sur le statut d'occupation

Caractéristique	Recherche du logement difficile ou très difficile ?			p-valeur <sup>2</sup>
	non (407 obs.) <sup>1</sup>	oui (293 obs.) <sup>1</sup>	Total, N = 703 <sup>1</sup>	
Statut				<0,001
Locataire dans le parc privé	29,3% (123 obs.)	45,0% (135 obs.)	36,1% (258 obs.)	
Locataire dans le parc social (HLM)	5,6% (25 obs.)	8,6% (23 obs.)	6,9% (48 obs.)	
Propriétaire avec un prêt à rembourser	49,9% (148 obs.)	36,6% (84 obs.)	44,1% (232 obs.)	
Propriétaire sans prêt à rembourser	15,2% (111 obs.)	9,8% (51 obs.)	12,8% (162 obs.)	

<sup>1</sup> % (n (unweighted) obs.)

<sup>2</sup> test du Chi<sup>2</sup> avec la correction du second ordre de Rao & Scott

Tableau 17 Niveau de difficulté de recherche en fonction du statut d'occupation

Le parc locatif est perçu par les politiques publiques de l'habitat comme un facilitateur dans les parcours résidentiels. En effet, il serait un parc plus facile à rejoindre que celui de l'accession à la propriété et choisi pour « *sa grande souplesse d'utilisation pour les locataires* » (a'urba, 2021)<sup>70</sup>. Il présente aussi d'autres avantages : « *Financièrement, il est moins engageant que l'accession à la propriété qui induit un prêt bancaire sur plusieurs années, des taxes diverses, et des charges annexes pas toujours prévues dans un budget. Même si les propriétaires bailleurs sont généralement exigeants en termes de dispositifs de garanties et/ou de caution, il reste plus facile d'accès que le parc locatif social* » (a'urba, 2021). Ces avantages en font un parc très plébiscité par une diversité de profils que ce soit en termes d'âge ou encore de PCS. En effet, les entretiens semi-directifs mettent en lumière que, dans certaines situations, le parc

<sup>70</sup> [https://www.aurba.org/wp-content/uploads/2021/05/ObsHab\\_locatif-prive\\_mai2021.pdf](https://www.aurba.org/wp-content/uploads/2021/05/ObsHab_locatif-prive_mai2021.pdf)

locatif privé peut servir de « sas » entre deux étapes du parcours résidentiel. Philippe<sup>71</sup> et sa compagne ne connaissaient pas la région avant de déménager pour le travail, et sont restés environ deux ans en location à Bordeaux avant d'acheter un terrain pour faire construire une maison vers Libourne. Le temps de la construction de leur maison, ils ont déménagé dans une maison en location à proximité de leur maison en construction.

Entretien n°9, Philippe :

« On faisait construire une maison sur Libourne, et donc habitant Bordeaux, on voulait quand même se rapprocher de la construction. Et en plus de ça, ma femme a obtenu une mutation professionnelle. Donc elle est partie de (...) Bordeaux vers (...) Libourne, ça nous a fait partir. »

Dans cette situation, le parc locatif joue effectivement un rôle d'accueil dans des moments de transition, entre deux étapes du parcours résidentiel. Dans la métropole bordelaise, les professions intermédiaires sont les plus représentées dans ce parc (21 % des ménages). Mais, depuis 10 ans, la part des cadres et professions intellectuelles supérieures a augmenté de 2,6 points dans ce parc et atteint 15 % des occupants du parc locatif privé en 2017. Ils contribuent à un tiers de la croissance du nombre total de ménages de ce parc (pour 25 % dans les autres parcs), soit 5 200 ménages supplémentaires depuis 2007. La concurrence entre les personnes modestes, qui n'ont pas d'autres choix que de louer et les cadres, en recherche de solutions rapides et qui font le choix de louer, est forte (a'urba, 2021). En effet, la recherche d'un logement en location est différente de la recherche d'un logement en accession à la propriété. Louer un logement revient à la consommation d'un service (Cornuel, 2019) proposé par un propriétaire bailleur ou une agence immobilière tandis que l'accession résulte d'une rencontre entre un prix et un budget. Il s'agit d'une transaction (Bonnet *et al.*, 2011). Dans ce contexte, à partir des données de l'enquête, l'hypothèse testée est qu'il est plus difficile de trouver un

---

<sup>71</sup> Philippe, la trentaine, est de profession intermédiaire. Il a déménagé 9 fois et a vécu en Gironde dans son enfance. Avec sa compagne, ils ont un enfant à charge. Depuis moins de 3 mois, ils vivent dans une maison mitoyenne à Libourne dont ils sont locataires dans le parc privé. Ils consacrent plus de la moitié de leur budget au logement. Ils sont tout à fait satisfaits de la qualité et plutôt satisfaits de la taille de leur logement. En revanche, ils ne sont plutôt pas satisfaits de la localisation de leur logement. Auparavant, ils habitaient à Bordeaux dans un appartement dont ils étaient locataires dans le parc privé. Ils ont déménagé pour changer de cadre de vie et s'adapter à une mutation professionnelle. Dans une moindre mesure, ils ont déménagé afin d'avoir un logement moins cher. À l'issue du déménagement, ils ont augmenté la taille de leur logement. Ils consacrent une part similaire de leur budget au logement qu'avant leur déménagement. Dans le cadre de la recherche de leur logement qui a duré moins de 6 mois, ils ont cherché dans un secteur large en fonction des « [prix, transport par rapport à Bordeaux](#) ». Leur recherche a été moyennement difficile et ils ont fait peu de concessions, notamment sur la qualité et la présence d'un extérieur. Ils ont effectué des travaux de rénovation. Ils envisagent de déménager à nouveau dans moins d'un an, car ils font construire une maison dans une commune à proximité.

logement en location dans le parc privé que d'accéder à la propriété, en raison des filtres opérés par le propriétaire bailleur et/ ou l'agence immobilière (Bunel *et al.*, 2017; Challe *et al.*, 2021). Les résultats confirment cette hypothèse et mettent en évidence un lien entre la difficulté rencontrée lors de la recherche et le statut d'occupation à l'issue du déménagement (*p-valeur* <0,001). Ainsi, 45 % des locataires dans le parc privé ont rencontré des difficultés alors qu'ils ne représentent que 36,1 % de l'échantillon. En revanche, 36,6 % des propriétaires avec un prêt rencontrent des difficultés, alors qu'ils représentent 44,1 % de l'ensemble de la population. Les propriétaires sans prêt à rembourser sont 9,8 %, contre 12,8 % de l'ensemble de la population. Ces résultats statistiques font sens avec le récit de Juliette<sup>72</sup>, mère d'un jeune enfant et travaillant dans la métropole, qui cherchait un logement en location à proximité de son travail, lors d'une période de transition, après une séparation. Néanmoins, elle n'a pas trouvé de logement en location.

Entretien n°3, Juliette :

« Moi, ma difficulté, c'est qu'au début je ne cherchais pas à être propriétaire, je cherchais juste un logement pour me loger. Et le problème c'est que je n'ai pas réussi malgré mon CDI, malgré ma profession, parce que moi je suis infirmière. Et ... du coup c'est très très très difficile de trouver des logements ».

Elle a finalement acheté une maison en périphérie de Bordeaux, dans une commune du reste de la Gironde.

« Heureusement, j'avais un petit apport qui fait que je me suis rabattue pour être propriétaire. Donc j'ai visité une dizaine de maisons et puis celle où il n'y a pratiquement pas de travaux, alors il y en a quand même un peu, mais celles où il y a le moins de, de travaux à faire et je m'en suis saisie. *D'accord, donc vous avez acheté votre logement par défaut ?* Oui. »

Juliette n'a pas partagé d'expériences de discrimination par rapport à son statut familial de mère célibataire qui pourrait expliquer ses difficultés lors de la recherche d'un logement en location. Toutefois, dans la littérature (Challe *et al.*, 2021), les discriminations des propriétaires et des

---

<sup>72</sup> Juliette est une femme de profession intermédiaire d'une trentaine d'années. Elle a déménagé 5 fois dans sa vie et a vécu en Gironde pendant son enfance. Elle vit seule avec un enfant à charge dans une commune au nord de Langon, « entre ville et campagne ». Elle est propriétaire avec un prêt à rembourser et consacre plus de la moitié de son budget pour le logement. Avant son déménagement, elle vivait dans DROM (Département ou Région d'outre-mer). Elle a déménagé à la suite d'une séparation. Sa recherche a duré moins de 3 mois et a été moyennement difficile. Elle a fait beaucoup de concessions : sur la localisation, la présence d'un extérieur et d'une place de parking et, dans une moindre mesure, sur la qualité du logement. Elle envisage de réaliser des travaux et de déménager dans plus de 5 ans.

agences immobilières vis-à-vis des parents isolés, et notamment des mères, qui cherchent à louer un logement sont décrites. David est un père qui élève seul sa fille. Il a également rencontré des difficultés pour se loger. Il raconte les refus qu'il a essuyés avant de parvenir à trouver un logement. Son histoire met en évidence des stratégies résidentielles pour contourner ces difficultés et de potentielles discriminations.

Entretien n°4, David :

« *Vous avez trouvé assez facilement ?* Non non, on a mis, on a cherché. Je sais qu'il y a des gens qui ont plus de difficultés que nous, mais on a trouvé en novembre, mais en fait on cherchait depuis juin. Donc depuis juin 2021, on cherchait et on a trouvé en novembre 2021. *OK, et donc vous avez trouvé comment ?* Par agence. *Et pour vous quels étaient les principaux critères de votre logement ?* En fait c'est que moi je travaille, donc j'ai changé de boulot entre temps, je ne travaille plus dans la grande distribution, et en fait je suis contractuel à la mairie [...]. Et je pense que le fait d'être contractuel et de ne pas être en CDI par exemple, c'est un frein pour les propriétaires. *Et donc là vous avez fait comment pour passer outre ce frein ?* Alors en fait ma mère est à la retraite, et elle a une bonne retraite. *Oui* Et donc, en fait, le propriétaire qui a accepté de nous louer la maison, il habite en Martinique. Donc peut-être que ça a joué en fait. Il loue sa maison en métropole à Bruges, mais il vit au quotidien en Martinique... Et comme ma mère est originaire de là-bas, peut être que ça joue, en plus, bon moi je gagne bien ma vie, mais je suis en CDD. Et ma mère elle a une bonne retraite, mais c'est peut-être ça qui a joué pour qu'il accepte notre dossier parce qu'on a eu beaucoup de refus. »

Cette réponse est très intéressante. Il ne répond pas sur ses critères, mais sur les critères des propriétaires vis-à-vis des locataires, qui réduisent son champ des possibles.

Les locataires du parc locatif social rencontrent des difficultés de recherche spécifiques dont font état de nombreux travaux (Dietrich-Ragon, 2013; Gimat, 2017). En Gironde, 8,6 % des individus qui ont rencontré des difficultés lors de la recherche du logement se situent dans le parc social, alors qu'ils représentent 7,2 % de l'échantillon (Figure 85). De plus, les résultats de l'enquête font état d'une période de recherche beaucoup plus longue que dans le parc locatif privé. Dans le parc locatif social, près d'un tiers des recherches durent plus d'un an, contre 5,5 % dans le parc locatif privé. 16,5 % des recherches durent entre 6 mois et moins d'1 an, contre 8,1 % dans le parc locatif privé.

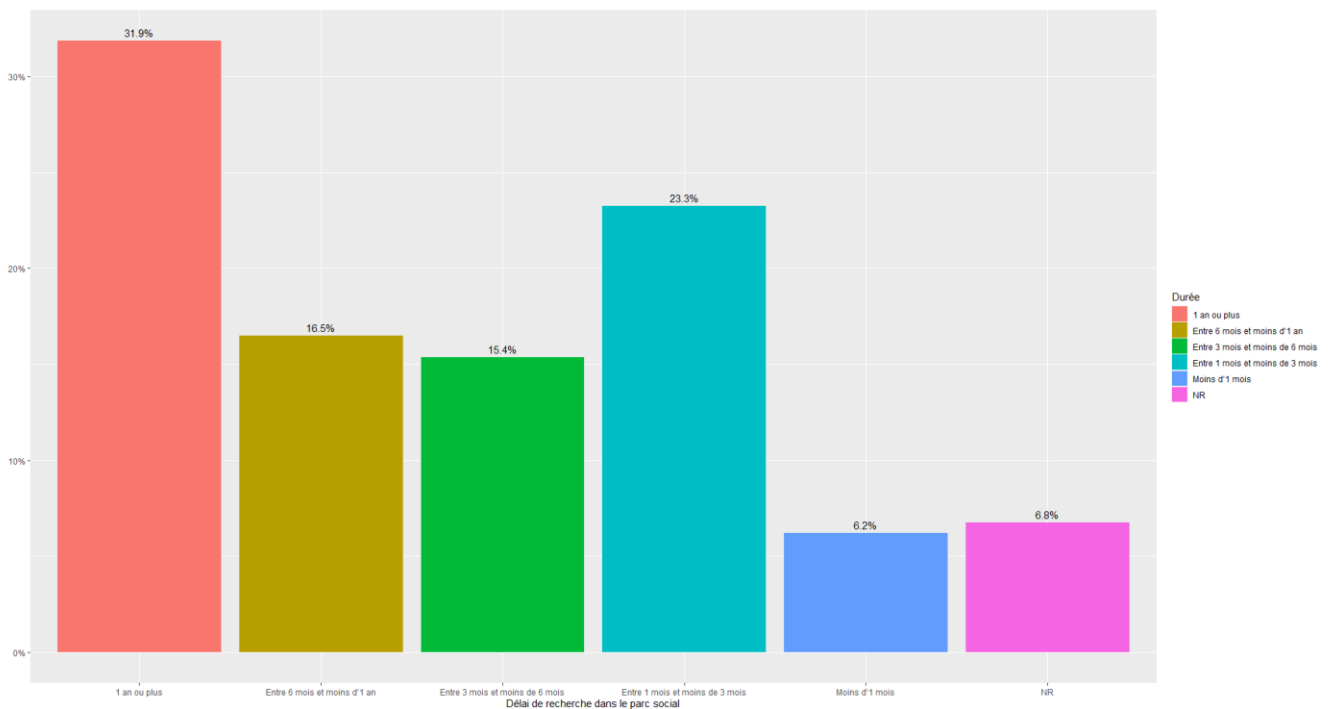


Figure 85 Délai de recherche dans le parc social

Pour les individus en situation d'urgence - par exemple lors d'une rupture conjugale ou d'une mutation professionnelle - le parc locatif social, en raison de délais d'attente trop longs, ne permet pas de répondre à la demande. Dans ce contexte, les ménages s'orientent vers le parc locatif privé (a'urba, 2021)<sup>73</sup>. Ce constat est confirmé par l'analyse qualitative. Elle met en évidence des blocages ou, du moins, des ralentissements dans les parcours résidentiels en raison des lenteurs du parc social, notamment pour ceux qui n'ont pas la possibilité de rejoindre le parc locatif privé ou même d'accéder à la propriété. Bernadette, employée, voulait se rapprocher de son travail à Eysines<sup>74</sup>. Avant de parvenir à déménager à proximité de son travail et de celui

<sup>73</sup> Bretin Lionel et Thouron Elise, 2021, « Les logements privés en location dans Bordeaux Métropole », [https://www.aurba.org/wp-content/uploads/2021/05/ObsHab\\_locatif-prive\\_mai2021.pdf](https://www.aurba.org/wp-content/uploads/2021/05/ObsHab_locatif-prive_mai2021.pdf)

<sup>74</sup> Bernadette est une employée d'une cinquantaine d'années qui vit seule avec son fils à Eysines, « en ville », dans un appartement depuis moins d'un an. Au total, elle a déménagé 17 fois dans sa vie dont 7 pendant son enfance. Elle est locataire dans le parc social. Elle consacre entre un tiers et moins de la moitié de son budget au logement. Elle a déménagé pour s'adapter à une nouvelle situation professionnelle. Elle a cherché pendant 2 ans. Sa recherche de logement a été très difficile. Elle a fait beaucoup de concessions, notamment sur la localisation, la taille, la qualité du logement et la présence d'un extérieur et d'une place de parking. Elle envisage de déménager à nouveau d'ici 5 ans. Auparavant, elle vivait à Gujan-Mestras dans un appartement dans le parc social, « en bord de mer ».



de son fils âgé d'une vingtaine d'années, elle était locataire dans le parc social à Gujan-Mestras. Elle se livre sur son exclusion du parc locatif privé, probablement en raison de la dureté de la sélection. Après s'être retirée des règles du jeu du parc locatif privé (Dietrich-Ragon, 2013), elle a fait preuve de ténacité pour parvenir à déménager au sein du parc social locatif.

Entretien n°7, Bernadette :

« Alors je ne peux pas prétendre au parc privé, j'ai pas les moyens, j'ai pas de garant. Donc ça, c'était fait. Le logement social, vous êtes dans le circuit du logement social, vous avez un numéro de demande, et par ce numéro de demande, vous faites plein de choses, soit déménager, soit changer d'appartement... Enfin bon. [...] Et moi, j'ai fait donc une demande de mutation, donc j'attendais qu'on me propose. Ils ont une plateforme [...] où tous les gens qui habitent en logement social, quel que soit le bailleur, proposent des échanges de logement. [...] Dans cette bourse d'échanges, je m'y étais inscrite, j'y suis restée plusieurs mois. J'ai visité plusieurs appartements, donc pour procéder à des échanges. Et en fait, mes dossiers n'ont jamais été acceptés. À chaque fois, on me disait que c'était pas possible, pas possible, pas possible. Donc, je n'ai jamais pu faire ces échanges-là, et comme je voyais que ça n'avancait pas là, c'est quand mon fils, en octobre, a trouvé sa formation, enfin son employeur sur Eysines, que j'ai pilonné par appel et mail, tous les jours. Et j'ai fait ça, tous les jours jusqu'à ce qu'en novembre, du coup, ça a fini par fonctionner... J'ai eu la chance de tomber à la Clairsienne sur une dame, qui je pense a été soit parce que mes demandes étaient assez claires et elle a pu y répondre, j'ai eu de la chance, soit voilà... Soit je ne sais pas quoi vous dire. Mais effectivement, à force de les pilonner, mais quand je vous dis pilonner, c'était tous les jours, j'appelais tous les jours. Tous les jours, je prenais mon téléphone, je les appelais chacun et j'envoyais des mails. Je me suis dit, au bout d'un moment, y'en a un qui va dire OK, bon là il va falloir, voilà. Je voulais que tout le monde prenne conscience de l'urgence qui était la mienne, et financièrement, et ... familiale. On était épuisé de tous ces trajets et financièrement du coup, parce que ça nous coûtait cher, et puis je n'ai pas une voiture, pour ça quoi. Donc voilà, donc voilà, c'était tout ça. Mais, ça a été du tous les jours quoi, du quotidien. »

La recherche d'un logement social est donc tributaire d'un ensemble de conditions et de mécanismes qui la rendent complexe. Dans ce contexte, il est facile d'imaginer que tout le monde n'a pas la possibilité d'entreprendre des démarches en vue d'un déménagement avec autant de détermination et d'énergie que Bernadette.

## 1.2 Une recherche plus difficile dans la métropole que dans le reste de la Gironde ?

Caractéristique	Recherche du logement difficile ou très difficile ?			p-valeur <sup>2</sup>
	non (426 obs.) <sup>1</sup>	oui (301 obs.) <sup>1</sup>	Total, N = 727 <sup>1</sup>	
<b>Territoire</b>				0,4
BM	50,2% (214 obs.)	53,8% (159 obs.)	51,8% (373 obs.)	
HorsBM	49,8% (212 obs.)	46,2% (142 obs.)	48,2% (354 obs.)	
<b>TerritoireINSEE</b>				0,2
Bourgs ruraux	15,2% (50 obs.)	10,8% (36 obs.)	13,3% (86 obs.)	
Ceintures urbaines	8,6% (43 obs.)	8,4% (23 obs.)	8,5% (66 obs.)	
Centres urbains intermédiaires	7,7% (39 obs.)	12,6% (39 obs.)	9,8% (78 obs.)	
Grands centres urbains	39,5% (167 obs.)	40,8% (119 obs.)	40,1% (286 obs.)	
Petites villes	7,9% (44 obs.)	8,0% (27 obs.)	8,0% (71 obs.)	
Rural à habitat dispersé	19,7% (76 obs.)	15,9% (47 obs.)	18,1% (123 obs.)	
Rural à habitat très dispersé	1,3% (7 obs.)	3,4% (10 obs.)	2,2% (17 obs.)	

<sup>1</sup> % (n (unweighted) obs.)

<sup>2</sup> test du Chi<sup>2</sup> avec la correction du second ordre de Rao & Scott

Tableau 18 Niveau de difficulté de recherche en fonction du type de territoire

En première analyse, les tests de khi2 mettent en évidence une absence de lien entre les découpages territoriaux : Bordeaux Métropole et le reste de la Gironde ou encore les territoires du découpage INSEE (rural/urbain) et la difficulté de recherche (Tableau 18). Si les résultats ne sont pas statistiquement significatifs, ils suggèrent toutefois des signaux faibles de difficulté de recherche dans la métropole. En effet, parmi les individus qui ont rencontré des difficultés de recherche, 53,8 % se sont installés dans Bordeaux Métropole, alors que dans l'ensemble de l'échantillon, 51,8 % des individus se sont installés dans la métropole. À l'inverse, 46,2 % des individus qui ont rencontré des difficultés se sont installés dans le reste de la Gironde, alors que les individus qui se sont installés dans le reste de la Gironde représentent 48,2 % des individus. Ce résultat pourrait être attribuable au statut d'occupation et au profil des individus en termes d'âge dans chaque territoire. En effet, les nouveaux habitants de Bordeaux Métropole sont plus jeunes ( $p\text{-valeur} = 0,007$ ) et plus souvent locataires ( $p\text{-valeur} = 0,004$ ) que les nouveaux habitants du reste de la Gironde (Tableau 19 et Tableau 20).

<b>Influence de l'âge sur le territoire ?</b>				
<b>Caractéristique</b>	<b>BM (385 obs.)<sup>1</sup></b>	<b>HorsBM (378 obs.)<sup>1</sup></b>	<b>Total, N = 757<sup>1</sup></b>	<b>p-valeur<sup>2</sup></b>
<b>Âge</b>				0,007
30 à 44 ans	60,3% (146 obs.)	49,4% (83 obs.)	55,0% (229 obs.)	
45 à 59 ans	23,7% (115 obs.)	26,8% (90 obs.)	25,2% (205 obs.)	
60 à 74 ans	11,5% (89 obs.)	15,9% (147 obs.)	13,6% (236 obs.)	
75 ans et +	4,5% (35 obs.)	7,9% (58 obs.)	6,1% (93 obs.)	

<sup>1</sup> % (n (unweighted) obs.)

<sup>2</sup> test du Chi<sup>2</sup> avec la correction du second ordre de Rao & Scott

Tableau 19 Influence de l'âge sur le territoire de destination

<b>Influence du statut d'occupation sur le territoire ?</b>				
<b>Caractéristique</b>	<b>BM (385 obs.)<sup>1</sup></b>	<b>HorsBM (378 obs.)<sup>1</sup></b>	<b>Total, N = 757<sup>1</sup></b>	<b>p-valeur<sup>2</sup></b>
<b>Statut</b>				0,004
Locataire dans le parc privé	40,6% (155 obs.)	30,5% (117 obs.)	35,7% (272 obs.)	
Locataire dans le parc social (HLM)	9,0% (37 obs.)	5,4% (18 obs.)	7,2% (55 obs.)	
Propriétaire	50,4% (192 obs.)	64,1% (240 obs.)	57,1% (432 obs.)	
Manquant	1 obs.	3 obs.	4 obs.	

<sup>1</sup> % (n (unweighted) obs.)

<sup>2</sup> test du Chi<sup>2</sup> avec la correction du second ordre de Rao & Scott

Tableau 20 Influence du statut d'occupation sur le territoire de destination

Toutefois, dans le détail, les résultats laissent à penser, sans pour autant que cela soit validé par les tests statistiques ( $p\text{-valeur} = 0,10$ , Tableau 21) que ce n'est pas la seule raison, car le territoire d'origine semble également exercer une influence. Ces analyses suggèrent qu'il s'agit d'un *signal faible* de trajectoires entre territoires associés à des difficultés lors de la recherche. En effet, 31,6 % des individus qui ont rencontré des difficultés concernent des déménagements en interne à la métropole, alors qu'ils représentent 32,6 % des effectifs. En revanche, 6,9 % des individus qui ont rencontré des difficultés ont déménagé de l'extérieur de la métropole vers la

métropole, alors qu'ils représentent 4,2 % des effectifs. De plus, 15,9 % des individus qui ont rencontré des difficultés ont déménagé depuis l'extérieur du département vers la métropole, alors qu'ils représentent 15,1 % de l'effectif. Ce sont donc probablement des signaux faibles de difficultés pour rejoindre la métropole depuis les autres territoires (reste de la Gironde et extérieur de la Gironde). Toutefois, dans un contexte de périurbanisation de la pauvreté et de desserrement urbain (Hochstenbach et Musterd, 2018; Guibard, 2021), les flux les plus contraints sont probablement réorientés vers l'extérieur de la Gironde. Dans ce contexte, une fois la concession sur la localisation opérée, la recherche est facilitée. C'est ce que suggèrent les résultats des entretiens semi-directifs à l'image de Juliette qui s'est installée en périphérie de la métropole, alors qu'en première intention, elle souhaitait vivre dans la métropole. Ainsi, une partie des individus, les plus modestes mais aussi des classes moyennes, est contrainte de s'éloigner des territoires métropolitains au fil de la recherche, pour ouvrir le champ des possibles. Cela nécessite donc d'investiguer plus en avant le profil des individus qui font des concessions et la nature de ces concessions faites au moment de la recherche du logement.

Caractéristique	Recherche du logement difficile ou très difficile ?			p-valeur <sup>2</sup>
	non (425 obs.) <sup>1</sup>	oui (301 obs.) <sup>1</sup>	Total, N = 724 <sup>1</sup>	
<b>Trajectoire</b>				0,10
BM-BM	33,4% (134 obs.)	31,6% (92 obs.)	32,6% (226 obs.)	
BM-HorsBM	12,3% (48 obs.)	8,8% (21 obs.)	10,8% (69 obs.)	
HorsBM-BM	2,6% (15 obs.)	6,3% (19 obs.)	4,2% (34 obs.)	
HorsBM-HorsBM	25,9% (98 obs.)	21,7% (64 obs.)	24,1% (162 obs.)	
HorsGironde-BM	14,5% (65 obs.)	15,9% (48 obs.)	15,1% (113 obs.)	
HorsGironde-HorsBM	11,3% (65 obs.)	15,7% (57 obs.)	13,2% (122 obs.)	

<sup>1</sup> % (n (unweighted) obs.)

<sup>2</sup> test du Chi<sup>2</sup> avec la correction du second ordre de Rao & Scott

Tableau 21 Niveau de difficulté de recherche en fonction de la trajectoire territoriale

## 2 Une diversité de profils qui font beaucoup de concessions

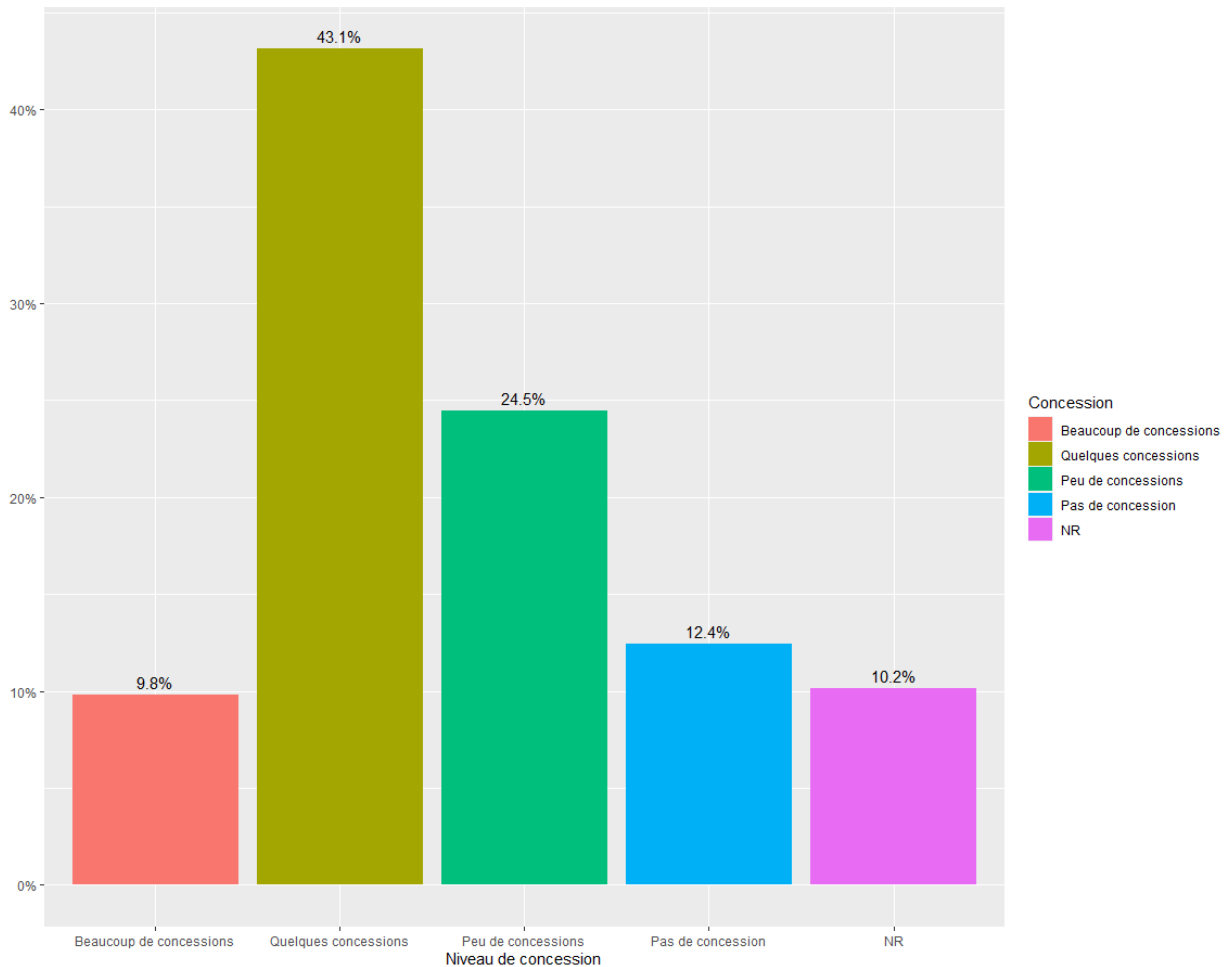


Figure 86 Niveau de concession

9,8 % d'individus ont fait beaucoup de concessions en Gironde pour trouver un logement. 43,1 % ont fait quelques concessions. Seuls 12,4 % des individus n'ont pas du tout fait de concession (Figure 86). Les analyses se concentrent sur les individus qui ont fait « beaucoup de concessions » (oui), car les profils sont plus distinctifs que si l'on s'intéresse au profil des individus qui ont « quelques concessions » et « beaucoup de concessions ». Les analyses se centrent donc sur les 71 observations correspondantes. Les résultats soulignent qu'une diversité de profils d'individus a réalisé beaucoup de concessions.

Le profil familial ( $p$ -valeur = 0,022, Tableau 22) influence le niveau de compromis. 50,9 % des individus qui font beaucoup de compromis sont seuls, alors qu'ils représentent 37,5 % de l'effectif total. En revanche, le fait d'avoir un ou des enfants ( $p$ -valeur = 0,8, Tableau 23) ne semble pas avoir d'influence sur le niveau de compromis. En termes d'âge ( $p$ -valeur = 0,021, Tableau 24), les 45 à 59 ans sont surreprésentés parmi ceux qui ont fait beaucoup de concessions.

Ils sont 37,7 % à avoir fait beaucoup de concessions, alors qu'ils représentent 24,1 % de l'échantillon. Dans le cycle de vie, pour les ménages qui ont pu bénéficier des mécanismes d'accumulation patrimoniale, c'est une période qui correspond à une accumulation de patrimoine qui permet d'investir, de consommer, autrement dit de louer un bien ou d'acheter avec un budget plus important qu'au début de la vie professionnelle. En parallèle, pour les parents, les enfants sont toujours présents au domicile familial. Les besoins sont donc nombreux et les aspirations résidentielles sont motivées par l'augmentation des revenus (Ando et Modigliani, 1963). Toutefois, les individus de cette tranche d'âge tendent à faire beaucoup de concessions. Le cycle de vie n'est donc pas suffisant pour expliquer les stratégies résidentielles des ménages, d'autres variables sont à prendre en compte.

<b>Effectue un déménagement en faisant beaucoup de concessions ?</b>				
<b>Caractéristique</b>	<b>non (605 obs.)<sup>1</sup></b>	<b>oui (82 obs.)<sup>1</sup></b>	<b>Total, N = 688<sup>1</sup></b>	<b>p-valeur<sup>2</sup></b>
<b>Profil</b>				0,022
En couple	64,1% (358 obs.)	49,1% (36 obs.)	62,5% (394 obs.)	
Seul	35,9% (247 obs.)	50,9% (46 obs.)	37,5% (293 obs.)	

<sup>1</sup> % (n (unweighted) obs.)

<sup>2</sup> test du Chi<sup>2</sup> avec la correction du second ordre de Rao & Scott

Tableau 22 Niveau de concession en fonction du profil

<b>Effectue un déménagement en faisant beaucoup de concessions ?</b>				
<b>Caractéristique</b>	<b>non (571 obs.)<sup>1</sup></b>	<b>oui (71 obs.)<sup>1</sup></b>	<b>Total, N = 646<sup>1</sup></b>	<b>p-valeur<sup>2</sup></b>
<b>Enfants</b>				0,8
Avec enfant(s)	48,9% (204 obs.)	51,0% (25 obs.)	49,1% (229 obs.)	
Sans enfant ou NR	51,1% (367 obs.)	49,0% (46 obs.)	50,9% (413 obs.)	

<sup>1</sup> % (n (unweighted) obs.)

<sup>2</sup> test du Chi<sup>2</sup> avec la correction du second ordre de Rao & Scott

Tableau 23 Niveau de concession en fonction de la présence d'enfant(s)

Caractéristique	Effectue un déménagement en faisant beaucoup de concessions ?			p-valeur <sup>2</sup>
	non (571 obs.) <sup>1</sup>	oui (71 obs.) <sup>1</sup>	Total, N = 646 <sup>1</sup>	
<b>Âge</b>				0,021
30 à 44 ans	58,5% (188 obs.)	40,9% (15 obs.)	56,8% (203 obs.)	
45 à 59 ans	22,6% (142 obs.)	37,7% (26 obs.)	24,1% (168 obs.)	
60 à 74 ans	13,1% (174 obs.)	14,3% (21 obs.)	13,2% (195 obs.)	
75 ans et plus	5,7% (67 obs.)	7,1% (9 obs.)	5,9% (76 obs.)	

<sup>1</sup> % (n (unweighted) obs.)

<sup>2</sup> test du Chi<sup>2</sup> avec la correction du second ordre de Rao & Scott

Tableau 24 Niveau de concession en fonction de l'âge

Les locataires du parc privé et du parc social qui ont fait beaucoup de concessions sont respectivement surreprésentés par rapport à l'ensemble des répondants ( $p$ -valeur = 0,001, Tableau 25). Bernadette explique qu'elle a dû faire des concessions importantes sur la qualité de son logement pour pouvoir déménager au sein du parc social et à proximité de son travail.

Entretien n°7, Bernadette :

*« Au niveau énergie, les bâtiments sont très vieux, je connais pas la date de construction, mais à voir les structures, je pense qu'on est entre les années 75-80. Et donc y'a pas du tout d'isolation phonique, donc c'est très... Je sais pas comment vous dire... Alors en plus de Gujan, alors ça on s'en fiche, mais Gujan, j'arrivais d'un appartement HLM qui était une construction récente et j'étais la primo-accédante et donc là, on était sur toutes les nouvelles technologies, donc il y avait pas un bruit... Il y avait des portes coupe-feu pour tout ce qui était chaudière, ballon d'eau chaude, et cetera. [...] Bon bref, j'arrive ici, déjà je suis au gaz et j'ai peur du gaz, ça n'a pas aidé. Voilà. Je suis au gaz, ça me fait plutôt peur, mais bon, voilà. La chaudière marchait pas, on est resté en plein mois de novembre, un mois sans eau chaude et sans chauffage. Donc là, Clairsienne nous avait mis à disposition des soufflants pour avoir du chauffage. Mais on avait pas d'eau chaude, on s'est lavé à l'eau froide pendant un mois. Donc voilà. »*

Les individus en recherche d'emploi sont également surreprésentés parmi ceux qui ont fait beaucoup de concessions ( $p$ -valeur < 0,001, Tableau 26). De plus, également confirmé par un test de khi2 ( $p$ -valeur = 0,013, Tableau 27), les cadres sont sous-représentés parmi les individus qui font beaucoup de concessions. Les classes populaires, c'est-à-dire les ouvriers et les

employés, sont surreprésentées parmi les individus qui font beaucoup de concessions (respectivement 15,8 % et 25,5 % parmi les individus qui font beaucoup de concessions, contre 8,5 % et 20,1 % dans l'ensemble de ceux qui déménagent). Les professions intermédiaires sont également surreprésentées. 36,9 % des individus qui ont fait beaucoup de concessions sont des professions intermédiaires, alors qu'ils ne représentent que 31,3 % l'échantillon.

Caractéristique	Effectue un déménagement en faisant beaucoup de concessions ?			p-valeur <sup>2</sup>
	non (616 obs.) <sup>1</sup>	oui (82 obs.) <sup>1</sup>	Total, N = 702 <sup>1</sup>	
<b>Statut</b>				0,001
Locataire dans le parc privé	34,3% (215 obs.)	51,3% (41 obs.)	36,1% (256 obs.)	
Locataire dans le parc social (HLM)	6,4% (38 obs.)	13,9% (11 obs.)	7,2% (49 obs.)	
Propriétaire avec un prêt à rembourser	46,1% (213 obs.)	25,0% (18 obs.)	43,9% (231 obs.)	
Propriétaire sans prêt à rembourser	13,2% (150 obs.)	9,8% (12 obs.)	12,9% (162 obs.)	

<sup>1</sup> % (n (unweighted) obs.)

<sup>2</sup> test du Chi<sup>2</sup> avec la correction du second ordre de Rao & Scott

Tableau 25 Niveau de concession en fonction du statut d'occupation

Caractéristique	Effectue un déménagement en faisant beaucoup de concessions ?			p-valeur <sup>2</sup>
	non (617 obs.) <sup>1</sup>	oui (84 obs.) <sup>1</sup>	Total, N = 696 <sup>1</sup>	
<b>Emploi</b>				<0,001
En emploi	77,4% (356 obs.)	64,2% (42 obs.)	76,0% (398 obs.)	
En recherche d'emploi	4,2% (20 obs.)	15,7% (9 obs.)	5,4% (29 obs.)	
Retraité	18,3% (241 obs.)	20,1% (33 obs.)	18,5% (274 obs.)	

<sup>1</sup> % (n (unweighted) obs.)

<sup>2</sup> test du Chi<sup>2</sup> avec la correction du second ordre de Rao & Scott

Tableau 26 Niveau de concession en fonction de l'emploi



Caractéristique	Effectue un déménagement en faisant beaucoup de concessions ?			p-valeur <sup>2</sup>
	non (571 obs.) <sup>1</sup>	oui (76 obs.) <sup>1</sup>	Total, N = 666 <sup>1</sup>	
<b>PCS</b>				0,013
Cadres	42,3% (243 obs.)	21,7% (19 obs.)	40,1% (262 obs.)	
Employés	19,5% (108 obs.)	25,5% (20 obs.)	20,1% (128 obs.)	
Ouvriers	7,6% (46 obs.)	15,8% (10 obs.)	8,5% (56 obs.)	
Professions intermédiaires	30,6% (174 obs.)	36,9% (27 obs.)	31,3% (201 obs.)	

<sup>1</sup> % (n (unweighted) obs.)

<sup>2</sup> test du Chi<sup>2</sup> avec la correction du second ordre de Rao & Scott

Tableau 27 Niveau de concession en fonction de la PCS

Au-delà du profil socioéconomique des individus, l'hypothèse posée est que les individus qui ont fait beaucoup de concessions s'inscrivent dans des trajectoires spécifiques, notamment de la métropole vers le reste du département. Le territoire de destination n'a pas d'influence sur le fait de réaliser beaucoup de compromis (Tableau 28). En revanche, le flux entre les territoires exerce une influence (*p-valeur* = 0,006). Les individus qui réalisent beaucoup de concessions s'inscrivent dans des flux depuis l'extérieur de la métropole et du département vers la métropole et de l'extérieur du département vers le reste de la Gironde. En revanche, les individus qui déménagent au sein de la métropole et qui ont fait beaucoup de concessions sont sous-représentés par rapport à l'ensemble des individus qui ont déménagé en interne à la métropole. Néanmoins, il reste toutefois difficile de distinguer les déménagements qui ont quitté la métropole pour rejoindre le reste de la Gironde, par choix ou par contrainte. De plus, le découpage administratif entre la métropole et le reste de la Gironde ne semble pas être adapté à la compréhension du phénomène de desserrement urbain. En effet, les entretiens mettent paradoxalement en évidence que la localisation est la concession la plus fréquente et la plus importante pour parvenir à déménager. Il convient donc d'examiner plus en avant la nature des compromis.

Caractéristique	Effectue un déménagement en faisant beaucoup de concessions ?			p-valeur <sup>2</sup>
	non (633 obs.) <sup>1</sup>	oui (88 obs.) <sup>1</sup>	Total, N = 720 <sup>1</sup>	
<b>Territoire</b>				0,5
BM	51,6% (322 obs.)	56,3% (47 obs.)	52,2% (369 obs.)	
HorsBM	48,4% (311 obs.)	43,7% (41 obs.)	47,8% (352 obs.)	
<b>Trajectoire</b>				0,006
BM-BM	33,7% (202 obs.)	24,7% (22 obs.)	32,7% (224 obs.)	
BM-HorsBM	11,9% (66 obs.)	3,2% (4 obs.)	10,9% (70 obs.)	
HorsBM-BM	3,6% (24 obs.)	8,4% (8 obs.)	4,1% (32 obs.)	
HorsBM-HorsBM	24,5% (145 obs.)	20,1% (17 obs.)	24,0% (162 obs.)	
HorsGironde-BM	14,4% (96 obs.)	23,3% (17 obs.)	15,4% (113 obs.)	
HorsGironde-HorsBM	12,0% (100 obs.)	20,5% (20 obs.)	12,9% (120 obs.)	

<sup>1</sup> % (n (unweighted) obs.)

<sup>2</sup> test du Chi<sup>2</sup> avec la correction du second ordre de Rao & Scott

Tableau 28 Niveau de concession en fonction du type de territoire et de trajectoire

Pour résumer, parmi les 9,8 % des individus qui disent avoir fait beaucoup de compromis en Gironde se trouve une diversité de profils d'individus : les personnes seules ( $p$ -valeur = 0,022), les individus en milieu de cycle de vie ( $p$ -valeur = 0,021), les locataires du parc social et privé ( $p$ -valeur = 0,001) et les individus en recherche d'emploi ( $p$ -valeur < 0,001) tout comme les ouvriers et employés ( $p$ -valeur = 0,013) sont surreprésentés. De plus, ils sont surreprésentés dans les flux depuis l'extérieur de la métropole (reste de la Gironde et extérieur de la Gironde) vers la métropole ( $p$ -valeur = 0,006). Il convient de s'intéresser à la nature de ces concessions.

### 3 Entre choix et stratégies résidentiels : une diversité de concessions pour parvenir à déménager

#### 3.1 Des choix et stratégies centrés sur la localisation et le prix

L'analyse de la distribution de types concessions met en évidence que les plus fréquentes relèvent de la localisation et du prix. Autrement dit, les stratégies résidentielles des individus

consistent principalement à élargir de la zone de recherche de logement ou augmenter le budget consacré au logement. Ainsi, à partir du moment où les individus souhaitent agrandir leur logement ou adapter leur logement tout en ne s'éloignant pas trop du lieu de travail, ils mettent en place des stratégies résidentielles pour répondre à ces besoins. Bien souvent, il s'agit de faire un compromis sur la localisation ou sur le prix (Vermeersch, 2011).

En Gironde, près de 20 % des répondants sont « tout à fait d'accord » avec le fait qu'ils ont réalisé une concession sur la localisation (Figure 87) et 16,6 %, avec le fait qu'ils ont réalisé une concession sur le prix (Figure 88). Sylvie<sup>75</sup>, cadre, a mis trois ans pour trouver un logement dans le cadre d'une accession à la propriété qui correspond à ses aspirations. Elle a progressivement fait des concessions sur la localisation.

Entretien n°5, Sylvie :

« Quand je n'arrivais pas à trouver, j'ai élargi le périmètre... sans me limiter, c'est-à-dire à regarder plutôt du côté de Bordeaux sud toujours et à élargir vers Talence, et Bègles, que je connais moins bien. Talence, je connais un peu plus que Bègles. Mais finalement... Je ne trouvais pas plus. En sachant que les critères des transports en commun, l'accessibilité aux transports en commun, était vraiment primordiale, c'est-à-dire, si je faisais la concession d'aller à Talence ou à Bègles, il fallait que je sois à cinq minutes maximum d'un arrêt de tram. Là pour le coup, c'était le tram, parce que je ne voulais pas me sentir isolée. Donc c'était un compromis, par rapport à la localisation, mais avec d'autres conditions du coup. Voilà, en termes de surface, je n'ai pas voulu faire des compromis parce qu'encore une fois, travaillant de chez moi, c'était important de... pouvoir avoir un espace bureau. »

Sylvie a donc desserré sa zone de prospection. Pour autant, elle reste dans le découpage administratif de la métropole bordelaise. Ce n'est pas le cas d'Isabelle<sup>76</sup>. Cette enseignante a choisi un logement, à l'extérieur de la métropole à Sainte-Eulalie, loin de sa zone de recherche initiale, dans la métropole (à proximité de Blanquefort, dans les communes de Lormont, Eysines

---

<sup>75</sup> Sylvie est cadre. D'une cinquantaine d'années, elle vit seule. Elle a déménagé une dizaine de fois. Elle est propriétaire d'une maison mitoyenne avec un prêt à rembourser. Elle consacre entre un tiers et moins de la moitié de son budget au logement. Auparavant, depuis plusieurs années, elle vivait dans un appartement à Bordeaux dont elle était locataire dans le parc privé. Elle a déménagé pour améliorer la qualité de son logement et devenir propriétaire. Elle a cherché pendant 3 ans un logement. La recherche a été très difficile et elle a fait quelques concessions, notamment sur le prix. Elle a réalisé une rénovation complète de son logement avec des aides de l'ANAH. Elle n'envisage pas de déménager à nouveau.

<sup>76</sup> Isabelle est une femme seule. Elle a déménagé 8 fois dans sa vie. Elle est enseignante et vit dans une commune de l'Entre-Deux-Mers, « en périphérie de ville », dans une maison mitoyenne dont elle est propriétaire avec un prêt à rembourser. Elle consacre entre un tiers et moins de la moitié de son budget au logement. Auparavant, elle vivait à Bordeaux depuis quelques années dans un appartement dont elle était locataire dans le parc privé. Elle a déménagé pour augmenter la taille de son logement et devenir propriétaire. Elle a cherché pendant moins d'un an et la recherche a été moyennement difficile. Elle a fait quelques concessions, notamment sur la localisation et la présence d'un espace extérieur. Elle a réalisé des travaux d'amélioration. Elle envisage de déménager à nouveau dans plus de 5 ans.

ou encore Le Bouscat). Sa logique de recherche ne suit pas les découpages administratifs, elle procède par sauts de puce, à partir d'une première zone de recherche « idéale ».

Entretien n°6, Isabelle :

« Et donc quand j'ai vu que je ne pouvais pas, je me suis dit bon, je vais élargir mon champ de recherche. Je ne vais pas m'arrêter à Bordeaux et ses abords immédiats, desservis par le tram. Globalement, c'était je vais m'éloigner un petit peu. Tout en sachant que, comme je travaille à Blanquefort, je ne pouvais pas m'étendre vers, trop vers le sud. Fallait que je reste vraiment au nord Bordeaux. Et donc, j'ai commencé à étendre à différentes communes donc, Lormont, Eysines, Le Bouscat. Et en fait ce sont encore des communes très demandées sur lesquelles en fait, il y a des offres qui sont des offres de soit de très petits appartements, de type studio, soit de grandes maisons à plus d'une centaine de mètres carrés, avec un grand jardin, et qui-là était hors budget pour moi. Donc en fait je suis allée par strates, je veux dire que j'ai commencé à chercher, j'ai vu ce qui retombait, j'ai vu qu'un peu soit c'était trop petit, soit c'était trop cher. Et donc, j'ai commencé à ouvrir mon champ de recherches jusqu'à Sainte-Eulalie, Ambarès, où là j'ai bien vu qu'effectivement, il y avait davantage de choses qui me correspondaient et où j'ai pu commencer à faire quelques visites. »

Elle a ainsi élargi le champ des possibles afin de pouvoir déménager et accéder à la propriété.

« *Quand vous avez élargi, c'était beaucoup plus possible...* C'était beaucoup plus possible, ouais, ouais. Soit... Ça commençait en tout cas à devenir, à correspondre à ce que je voulais en termes de superficie, et de distance de travail. Donc voilà comment s'est passée ma recherche, mais ça a été assez rapide en fait. »

Pour cela, elle a fait des compromis également sur le prix, en étant au maximum de son budget.

« J'avais 140 000 euros. *Et vous avez trouvé avec votre budget...* 140 000 euros, j'ai tout mis. [rire] »

Le degré de contrainte diffère d'une situation à une autre (Vermeersch, 2011) . Ainsi, malgré des frontières floues, lorsque le degré de contraintes est important, il convient de parler de stratégies plutôt que de choix résidentiels. En effet, dans certaines situations, les compromis sur la localisation et le prix ne sont pas suffisants. Pour certains, il est nécessaire d'ajuster avec d'autres compromis.

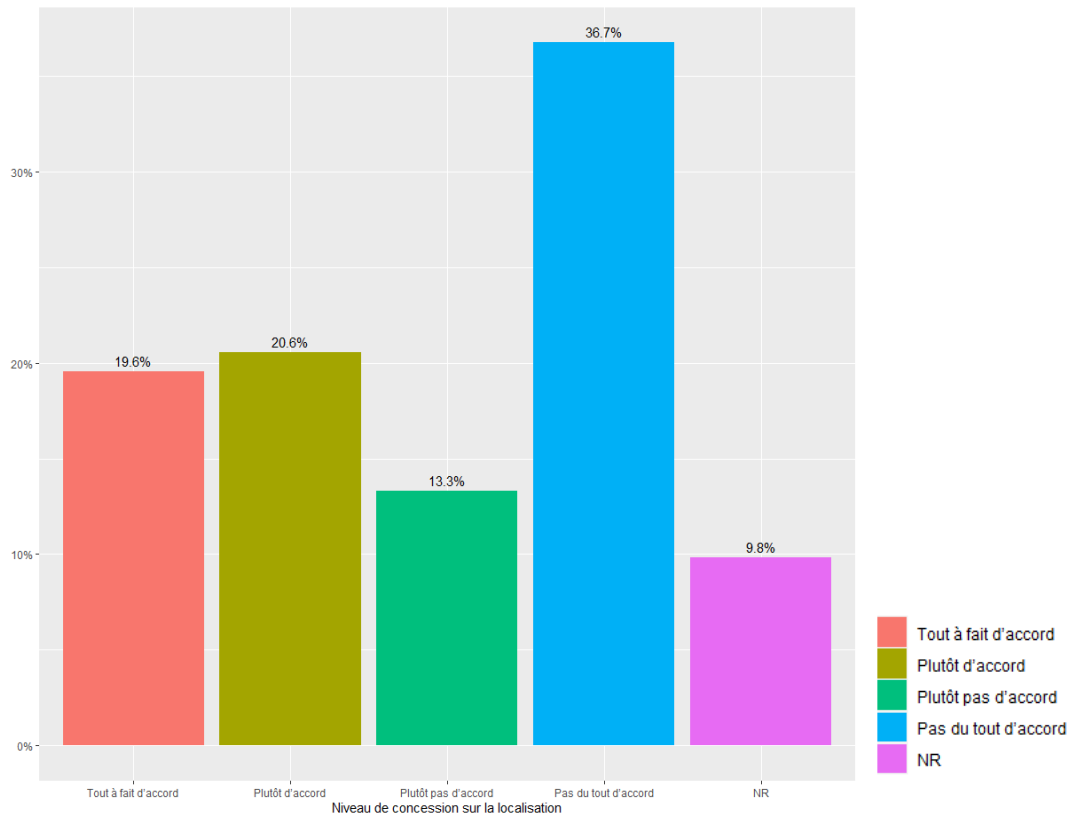


Figure 87 Niveau de concession sur la localisation

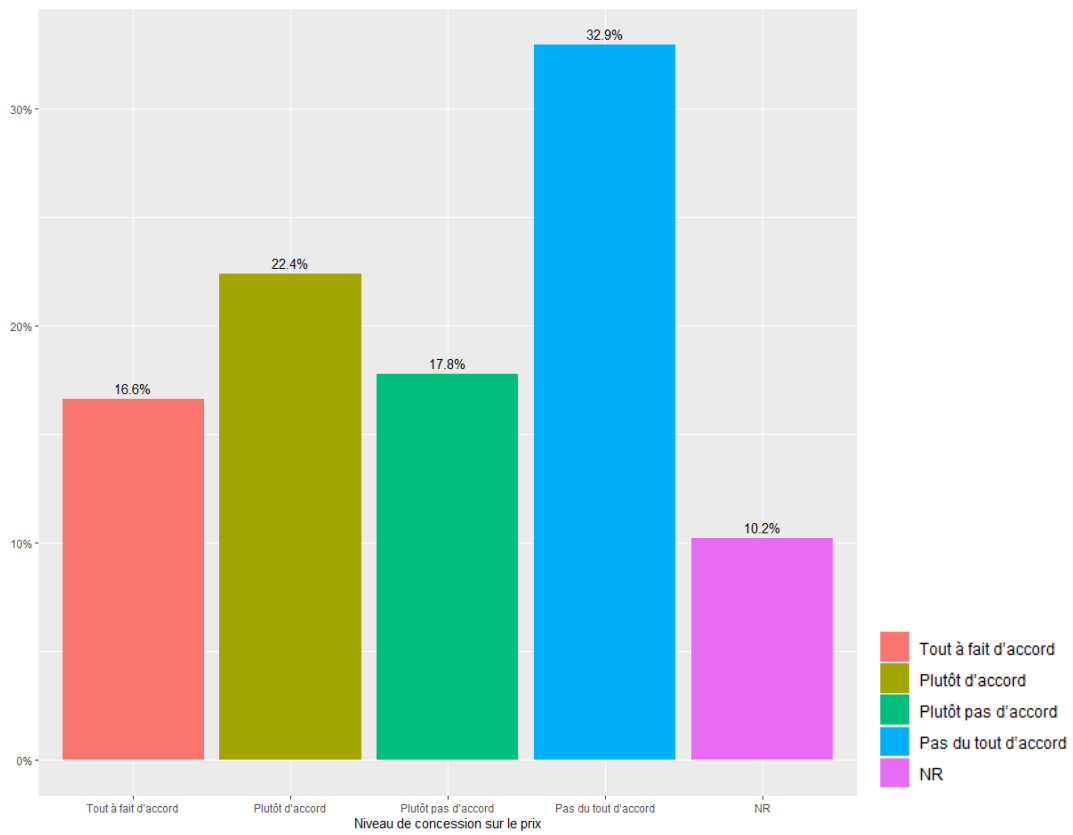


Figure 88 Niveau de concession sur le prix

### 3.2 Les stratégies résidentielles : une accumulation de concessions ?

Dans le questionnaire et le corpus d'entretiens, les autres compromis tels que la taille ou la qualité du logement, la présence d'un extérieur ou d'un parking semblent constituer des variables d'ajustement. 10,9 % des individus sont tout à fait d'accord pour dire qu'ils ont fait un compromis sur la taille du logement (Figure 89), 10 %, sur la qualité du logement (Figure 90), 10,5 %, sur la présence d'un jardin (Figure 91) et 11,7 %, sur l'équipement d'un parking ou d'un garage (Figure 92).

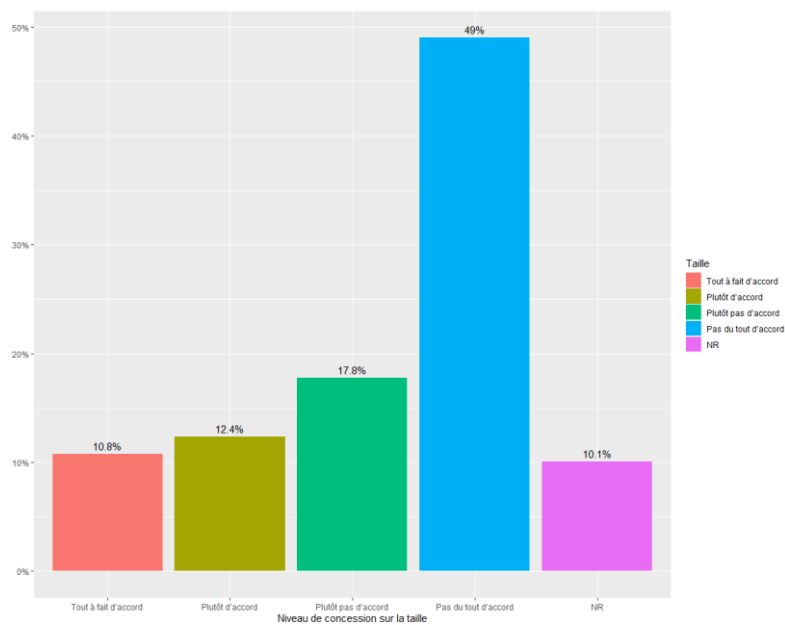


Figure 89 Niveau de concession sur la taille

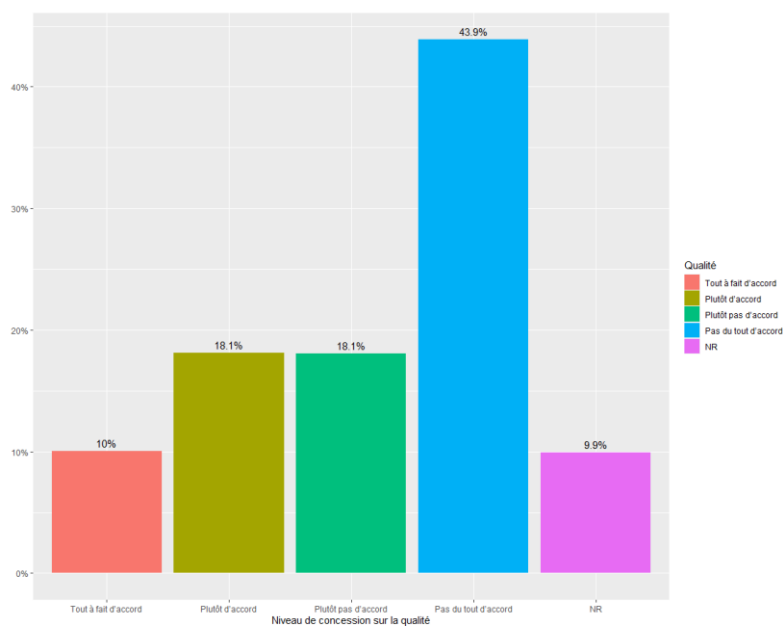


Figure 90 Niveau de concession sur la qualité

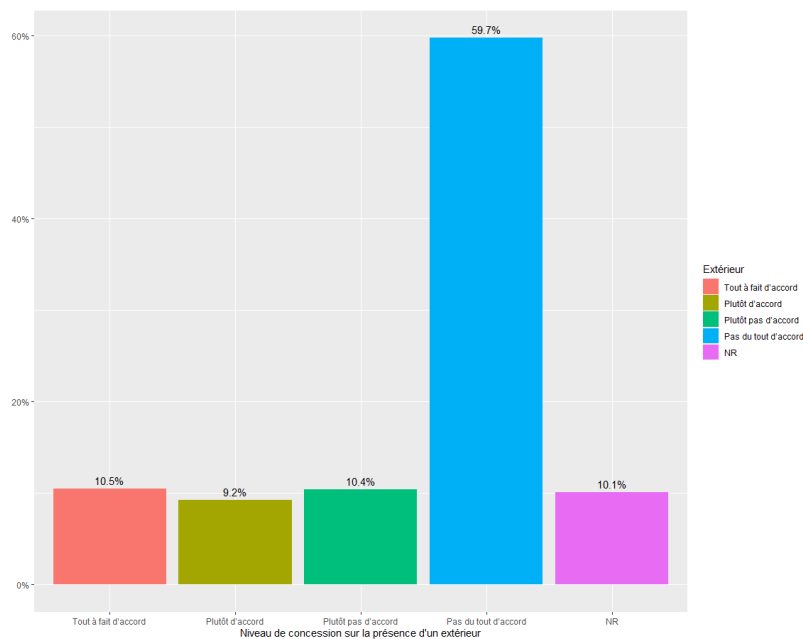


Figure 91 Niveau de concession sur la présence d'un extérieur

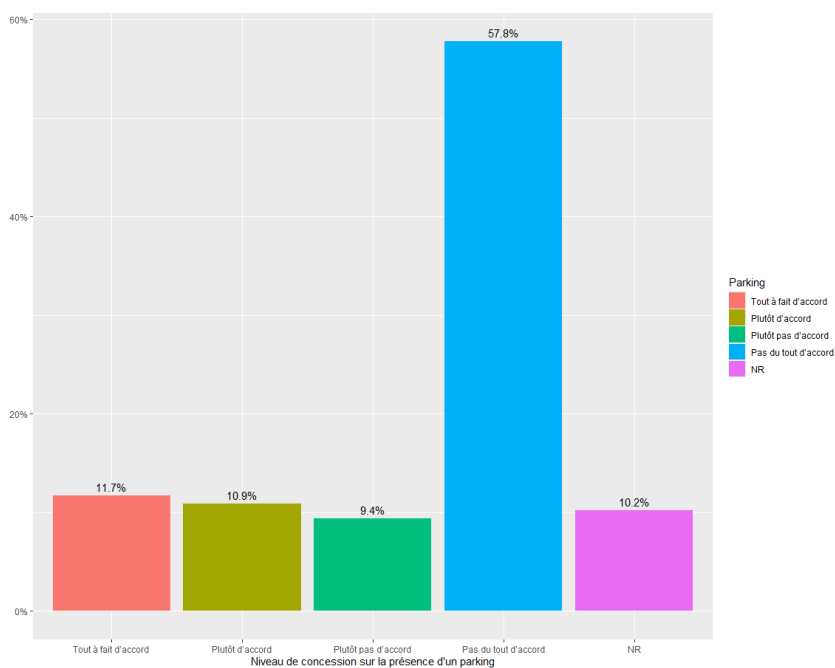


Figure 92 Niveau de concession sur la présence d'un parking

Les résultats des entretiens mettent en évidence comment s'articulent les compromis dans les stratégies résidentielles. Juliette, mère célibataire a acheté un appartement dans l'extérieur de la Gironde. Mais, ce n'était pas son premier choix, notamment en termes de localisation. De plus, elle souhaitait avoir un extérieur. Elle a trouvé un compromis, fruit d'une stratégie résidentielle.

### Entretien n°3, Juliette :

« En fait je l'ai accepté ce logement parce que je suis face à une grande, grande place, j'ai comme une grande cour devant chez moi qui fait que ma fille, quand elle sort, elle n'est pas directe sur une route. Et en plus, elle peut, un peu profiter de l'herbe et tout ça. On a une jolie vue sur une place, avec une église. Enfin voilà, le panorama est tellement joli que c'est ça aussi qui m'a plu quoi. »

Ainsi, les résultats montrent qu'une diversité de profils d'individus qui rencontrent des difficultés dans leur recherche de logement réalisent beaucoup de compromis pour déménager. De plus, les choix et stratégies résidentiels s'articulent principalement autour de compromis en lien avec la localisation et le prix. Toutefois, les stratégies résidentielles cumulent bien souvent des concessions de différentes natures afin de concrétiser le projet résidentiel.

## **Conclusion**

68,8 % des Girondins ont mis en évidence le caractère difficile de la recherche du logement. Les résultats des analyses statistiques soulignent que la situation professionnelle ou familiale influence peu le niveau de difficulté de la recherche du logement. À l'inverse, ils montrent que l'âge joue sur le fait de rencontrer des difficultés lors de la recherche du logement ( $p$ -valeur = 0,030). Les entretiens semi-directifs précisent ces résultats en montrant que le cycle de vie, en lien avec les besoins et les aspirations associés à un âge et avec l'accumulation de patrimoine immobilier et financier, exerce une influence certaine sur la recherche du logement. Les locataires du parc locatif privé et social font aussi face à des difficultés importantes dans le cadre de la recherche de leur logement. Pour le parc locatif social, les entretiens mettent en évidence que la recherche de logement est tributaire d'un ensemble de conditions et de mécanismes qui la rend complexe (Dietrich-Ragon, 2013; Gimat, 2017). Pour le parc locatif privé, les entretiens soulignent que les locataires font face à des barrières à l'entrée aussi bien légales qu'illégales, qui évaluent, au-delà de leur situation financière, leurs modes de vie et pratiques (Fauchoux-Leroy *et al.*, 2014; Challe *et al.*, 2021). Enfin, l'analyse quantitative suggère, sans que cela soit statistiquement significatif, des signaux faibles de difficulté de recherche dans la métropole.

Dans un contexte de recherche difficile, des compromis sont opérés. Parmi les 9,8 % des individus qui disent avoir fait beaucoup de compromis en Gironde se trouve une diversité de profils d'individus : les personnes seules ( $p$ -valeur = 0,022), les individus en milieu de cycle de vie ( $p$ -valeur = 0,021), les locataires du parc social et privé ( $p$ -valeur = 0,001) et les individus en recherche d'emploi ( $p$ -valeur < 0,001) tout comme les ouvriers et employés ( $p$ -



*valeur = 0,013*) sont surreprésentés. De plus, ils sont surreprésentés dans les flux depuis l'extérieur de la métropole (reste de la Gironde et extérieur de la Gironde) vers la métropole (*p-valeur = 0,006*). Toutefois, dans un contexte de périurbanisation de la pauvreté (Hochstenbach et Musterd, 2018), il reste difficile de distinguer les flux entre territoires choisis ou contraints, *a posteriori*. Les entretiens semi-directifs mettent en évidence des concessions importantes sur la localisation, marquées par un desserrement urbain depuis les territoires de la métropole bordelaise. En effet, les individus ont, bien souvent, orienté leurs choix et stratégies résidentiels vers des concessions en lien avec le prix et la localisation. Toutefois, dans les situations les plus contraintes, les stratégies résidentielles cumulent plusieurs concessions telles que la présence d'un extérieur voire, dans les situations les plus contraintes, sur la qualité du logement. Afin d'aller plus en avant dans la compréhension des choix et stratégies résidentiels, il convient de les replacer dans le temps long du parcours de vie de l'individu, et ainsi capter l'ensemble du parcours résidentiel des individus. C'est l'objectif du chapitre VI.

## Chapitre VI. Habiter (encore) à Bordeaux : comprendre les parcours résidentiels à l'échelle de la Gironde

Ce dernier chapitre a pour objectif de révéler la diversité des parcours résidentiels dans la métropole bordelaise et en Gironde, à partir de l'analyse des mobilités et stratégies résidentielles.

Les résultats des précédents chapitres soulignent que le gradient d'urbanité ne permet qu'en partie d'expliquer les mobilités et stratégies résidentielles. Une partie des individus arbitrent entre coût des transports/ surface du logement pour déterminer leur localisation résidentielle, au centre ou en périphérie, en fonction de leurs revenus (Bouzouina, Aissaoui et Baraklianos, 2017). Par exemple, Sylvie (entretien n°5) et Isabelle (entretien n°6) ont progressivement élargi leur zone de recherche en arbitrant entre la distance au travail et la taille du logement, en fonction de leurs revenus. « J'ai élargi le périmètre [...]. En sachant que les critères de transports en commun, l'accessibilité en transports en commun, étaient vraiment primordiaux [...]. Donc, c'était un compromis par rapport à la localisation » (entretien n°5, Sylvie).

Néanmoins, l'analyse des stratégies résidentielles révèle d'autres préférences de localisation des ménages qui sont à l'origine de la diversité des situations dans le périurbain (Bacqué *et al.*, 2016). Si une partie des ménages font le choix contraint de l'éloignement, une autre partie, y compris des cadres, valorise les aménités du périurbain. Par exemple, Juliette (entretien n° 3) a fait le choix contraint d'acheter une maison dans le périurbain, loin de son travail. Les individus comme Juliette acceptent les contraintes du quotidien du fait de cet éloignement et, en premier lieu, les trajets pour se rendre au travail (Charmes, 2021). À l'inverse, des ménages aisés, tels que Régis (entretien n°8), ont choisi le périurbain dont ils valorisent les aménités naturelles et le cadre de vie (« le calme »). Ces résultats concordent avec l'étude sur le périurbain menée par le bureau d'études 6-T et l'a-urba en 2019<sup>77</sup>.

*« On relève le satisfecit global de ses habitants notamment sur les dimensions en lien avec le logement, le cadre de vie et le statut d'accédant à la propriété. Cet 'investissement' est perçu comme une sécurité, un projet de transmission, une liberté (d'aménager à son goût et à hauteur de ses moyens) et un certain gage de réussite. [...] Vivre dans ces lieux entrerait dans un processus de recherche d'amélioration d'un*

---

<sup>77</sup> [https://www.aurba.org/wp-content/uploads/2021/01/aurba\\_6T\\_faire\\_projet\\_dans\\_periurbain\\_012021.pdf](https://www.aurba.org/wp-content/uploads/2021/01/aurba_6T_faire_projet_dans_periurbain_012021.pdf)

*quotidien, très en lien avec le cycle de vie et ferait de facto moins écho à l'idée d'un périurbain subi, même s'ils s'expriment pour certains » (a'urba, 2019, p.45).*

Remettant aussi en question le gradient d'urbanité, certains ménages modestes privilégient la proximité au travail, aux équipements ou encore aux commerces et font le choix de vivre dans la métropole bordelaise, au prix de nombreuses concessions. Par exemple, Bernadette (entretien n°7), locataire dans le parc social, a fait de nombreuses concessions sur la taille et la qualité de son logement pour vivre à proximité de son travail et de celui de son fils. Ces stratégies résidentielles permettent ainsi d'esquisser une pluralité de trajectoires résidentielles en Gironde, qu'il convient d'approfondir.

Récemment, des travaux ont également souligné la diversité des trajectoires résidentielles, à l'échelle de la métropole du Grand Paris (Vermeersch *et al.*, 2018). À partir d'une enquête par entretiens, Stéphanie Vermeersch, Lydie Launay et Éric Charmes mettent en évidence les arbitrages et les mobilités résidentielles très contrastées des classes moyennes. Dans ce contexte, ils distinguent des trajectoires résidentielles qui se maintiennent dans les centres face à la gentrification, des trajectoires qui franchissent le périphérique en quête d'accession à la propriété et/ ou de logements plus grands et, enfin, des trajectoires qui s'éloignent encore plus de la capitale, vers le périurbain. Ces travaux permettent d'avoir une sorte de référence ou de point de comparaison pour l'analyse des trajectoires résidentielles en Gironde, toute proportion gardée : Paris et Bordeaux ne se situent pas au même niveau dans la hiérarchie urbaine. La métropole bordelaise se situe au 5<sup>e</sup> rang de la hiérarchie urbaine, si l'on considère le poids de son aire urbaine. Il s'agit de comprendre les trajectoires résidentielles dans une métropole française et sa périphérie (le reste du département) au-delà des effets attendus dans les métropoles de rang mondial (Sassen, 2001). Par ailleurs, la thèse s'inscrit dans une démarche originale qui s'intéresse aux trajectoires résidentielles des individus ayant récemment déménagé, la conception de l'enquête de Vermeersch *et al.* (2018) portant sur un corpus de ménages mobiles et de ménages stables. Le choix de centrer l'étude sur les déménagements récents permet d'analyser la facilité (ou la difficulté) des parcours résidentiels face au marché immobilier à l'achat et à la location, tel qu'il est actuellement structuré. L'idée est de révéler plus facilement la fluidité et les points de blocage contemporains des parcours résidentiels. En effet, les chercheurs expliquent que, dans un contexte haussier, pour des profils proches, un lieu accessible quelques années auparavant ne l'est pas forcément aujourd'hui :

*« Autrement dit, au fil des années, l'évolution des prix réduit fortement le stock de logements accessibles aux catégories inférieures et même moyennes. Ainsi, s'installer aujourd'hui aux alentours de la rue des Martyrs est plus difficile qu'il y a une dizaine*

*d'années, et ceci vaut aussi bien pour accéder à la propriété sans posséder de patrimoine conséquent, que pour louer un appartement adapté à la configuration familiale » (Vermeersch et al., 2018, p.38).*

Les auteurs de « *Quitter Paris ?* » choisissent enfin d'analyser les trajectoires des classes moyennes, particulièrement intéressantes pour intégrer leurs choix dans un univers contraint : « *S'intéresser aux fractions supérieures des classes moyennes présente par conséquent l'intérêt de pouvoir laisser une place à l'analyse des dimensions les plus véritablement choisies des pratiques et choix résidentiels* » (idem, p.22). Or, il paraît important de poser aussi l'hypothèse de l'agentivité des individus y compris les plus précaires (Reiser, 2020), mais aussi de tenir compte des stratégies des plus aisés qui ont pu évoluer. La prise en compte de l'agentivité des ménages s'inscrit dans un contexte bordelais, dans une certaine mesure, moins contraint que le contexte parisien. Les classes populaires ont encore quelques marges de manœuvre, qui ne se résument pas au seul parc locatif social (notamment pour vivre dans le centre). En effet, comme nous l'avons vu dans le chapitre III, dans le pôle de l'aire d'attraction de Bordeaux, 10 % des individus qui quittent le parc social pour rejoindre le parc de propriétaires appartiennent au quintile 2 c'est-à-dire au 40% des ménages les plus modestes.

Dans un premier temps, des idéaux-types des trajectoires résidentielles en Gironde, issus de l'analyse des entretiens semi-directifs mis en perspective avec la littérature récente sur les trajectoires résidentielles, sont proposés. Ces idéaux-types constituent un socle de l'analyse et nécessitent d'être discutés par les résultats de l'analyse statistique afin d'en saisir leur pertinence. Aussi, la validité heuristique des idéaux-types est remise en chantier en se basant sur la profondeur statistique de l'analyse multivariée, pour produire une typologie plus complète des parcours résidentiels qui puisse mettre en évidence des types de parcours moins visibles des politiques publiques. Une Classification Ascendante Hiérarchique (CAH) a été réalisée à partir des facteurs d'une Analyse en Composante Multiple (ACM). Les six parcours résidentiels en Gironde interrogent un parcours résidentiel type et unique.

# 1 Des idéaux-types comme socle d'analyse des parcours résidentiels

Grâce aux idéaux-types, issus de l'analyse du corpus d'entretiens, deux trajectoires vers la métropole sont mises en évidence : les trajectoires des « gentrificateurs » (Vermeersch *et al.*, 2018) et des « combattifs ». Trois trajectoires vers le reste de la Gironde se distinguent : les « déplacés » (*idem*) vers la périphérie et ceux, plus loin, vers le périurbain. Les retraités « heureux » choisissent de vivre en périphérie aussi bien que dans le périurbain.

## 1.1 Les « gentrificateurs » de la métropole

Dans la littérature, la « catégorie de 'gentrificateurs', comme celle de 'gentrifiés', regroupe des populations socialement très diverses, aux positions différenciées dans les parcours résidentiels, animées par des logiques sociales qui ne se réduisent pas au processus d'une reconquête socio-spatiale entraînant l'éviction des classes populaires » (Vermeersch *et al.*, 2018). Dans la métropole bordelaise, les « gentrificateurs » font le choix d'acheter des biens dans des quartiers peu valorisés (par rapport aux autres quartiers centraux) et/ ou des logements insalubres à rénover afin de vivre à proximité de leur emploi, des commerces ou des transports. Ils choisissent la centralité, qu'ils ont expérimentée pendant leurs études ou lors d'une première installation à Bordeaux, dans le parc locatif privé. Ils favorisent les déplacements à pied ou à vélo. À Bordeaux, le quartier emblématique de la gentrification, étudié par le sociologue Thierry Oblet, est Saint-Michel<sup>78</sup>. Dans ce quartier, la gentrification est « douce » car selon Oblet, si les prix sont élevés (6 000 euros/ m<sup>2</sup> en 2017), le quartier garde une forme d'authenticité, « l'esprit, l'âme, la diversité ». Les « gentrificateurs » valorisent cette mixité sociale. Sylvie (entretien n°5, Encadré 1) a acheté une échoppe « avec beaucoup de travaux à faire, mais dans le quartier du Sacré-Cœur » à 198 000 euros. Avant cet achat, elle a vécu plusieurs années dans le quartier dans un appartement en location. Elle a rapidement cherché à acheter, mais les prix élevés et le dynamisme du marché lui ont fait rater quelques opportunités.

### Entretien n°5, Sylvie :

« J'ai plusieurs biens comme ça, je dirais deux ou trois, qui me sont passés sous le nez avant même que j'aie le temps de visiter. C'était très compliqué pour moi parce que comme je travaille et voyage beaucoup, je suis restée sans pouvoir rien faire. Sans pouvoir acheter pendant trois ans à peu près jusqu'à l'arrivée de la Ligne à Grande Vitesse, la LGV, et là, les prix ont explosé,

---

<sup>78</sup> François Cougoule, Patrice Godier, Thierry Oblet. Mythologies de la ville. CAMBO : CAhiers de la Métropole Bordelaise, 16, pp.25-63, 2019, 978-2-36062-241-2. {halshs-02458377} et <https://www.sudouest.fr/economie/bordeaux-la-gentrification-de-saint-michel-se-precise-3230694.php>

et donc ça a remis en cause mon projet. En plus, professionnellement, j'avais des grands changements qui se produisaient et du coup j'ai arrêté de chercher pendant un an et demi avant de m'y remettre, en changeant du coup mes prétentions. [...] Je voulais vraiment acheter dans la pierre bordelaise, dans l'ancien. Et il y avait peu de biens dans mes moyens. Et, finalement, au fur et à mesure des visites, j'ai essayé de ne pas me fermer de porte et de commencer à visiter des biens atypiques ».

Même pour cette cadre, la hausse des prix et le dynamisme du marché ont ralenti son projet résidentiel. Cette situation est assez révélatrice de l'inabondabilité de Bordeaux. Afin de rester à proximité de la gare de Bordeaux (même si elle s'est un peu éloignée sa de zone de prédilection), pour son activité professionnelle tout en accédant à la propriété, elle a acheté une échoppe « insalubre » et « qui était habitée par une dame socialement en grande difficulté, qui avait la maladie de tout garder ». Elle ajoute :

« Son bien n'avait jamais été rénové depuis la construction de l'échoppe donc vous imaginez. Il y avait encore des toilettes dehors. C'était une passoire thermique de la pire espèce. C'était vraiment plus qu'insalubre ».

Conseillée par sa banque, elle a financé en partie la rénovation de son logement avec des aides de l'État.

« J'ai été chercher des subventions de Bordeaux Métropole pour MaRénov et en discutant avec plusieurs conseillers je suis arrivée jusqu'à InCité et, finalement, je bénéficie aussi de l'ANAH<sup>79</sup> dans le cadre d'une rénovation globale ».

Désormais, Sylvie (entretien n°5) est ravie de son nouveau lieu de vie dont elle valorise à la fois le calme, à l'échelle de sa rue, et le dynamisme, à l'échelle du quartier.

« Je suis très contente du quartier. J'habite dans une impasse qui est tout à fait inattendue alors que j'habitais à cinq minutes à pied, je ne l'avais jamais vue. C'est très calme et ensoleillé. »

« Le quartier est assez dynamique. Au bout de la rue, ils sont en train de finir le chantier où il va y avoir un petit centre-ville qui était avec des commerçants. C'est bien aussi parce que c'est vrai que le quartier par rapport aux commerçants est un peu calme même s'il y en a quelques-uns qui se sont installés depuis quatre ou cinq ans. Il est bien desservi au niveau des transports en commun. Il n'est pas loin de la gare à pied, mais il y a aussi deux lignes de bus qui vont partout et permettent de rejoindre les centres stratégiques de Bordeaux. »

---

<sup>79</sup> L'Agence nationale de l'habitat (Anah) peut accorder des aides financières pour la réalisation de travaux dans votre logement (rénovation énergétique, adaptation à la perte d'autonomie...). Les travaux doivent être réalisés dans un logement datant d'au minimum 15 ans. Le logement doit être la résidence principale. Les aides de l'Anah se cumulent avec d'autres dispositifs.  
Source : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1328>

### Entretien n°5, Sylvie :

Sylvie est cadre. D'une cinquantaine d'années, elle vit seule. Elle a déménagé une dizaine de fois. Elle est propriétaire d'une maison mitoyenne avec un prêt à rembourser. Elle consacre entre un tiers et moins de la moitié de son budget au logement. Auparavant, depuis plusieurs années, elle vivait dans un appartement à Bordeaux dont elle était locataire dans le parc privé. Elle a déménagé pour améliorer la qualité de son logement et devenir propriétaire. Elle a cherché pendant 3 ans un logement. La recherche a été très difficile et elle a fait quelques concessions, notamment sur le prix. Elle a réalisé une rénovation complète de son logement avec des aides de l'ANAH. Elle n'envisage pas de déménager à nouveau.

Encadré 1 Entretien n°5, Sylvie

## **1.2 Les « combattifs » de la métropole**

Le terme de « combattifs » fait écho à une « *bataille du centre qui ne se fait pas à armes égales* » (Vermeersch *et al.*, 2018, p.38). Comme les « gentrificateurs », les « combattifs » privilégient la centralité, mais leurs trajectoires relèvent plus du parcours du combattant que d'un long fleuve tranquille. Une partie d'entre eux étaient déjà dans la métropole et veulent rester à proximité de leur précédent logement (c'est le cas de David, entretien n°4, Encadré 2 et Hélène, entretien n°11, Encadré 4). D'autres étaient dans le reste de la Gironde et souhaitent vivre à proximité de leur emploi (Bernadette, entretien n°7, Encadré 3). Pour y parvenir, leur stratégie est de s'orienter vers des quartiers moins valorisés, avec une faible qualité de vie (quartiers HLM ou encore dans les zones aéroportuaires) et/ ou vers le parc locatif, qu'il soit privé ou social. Ces parcs de logement jouent ainsi un rôle central dans le maintien dans des espaces centraux des ménages vulnérables, en raison d'un récent « accident de la vie » telle qu'un divorce, une séparation ou une perte de logement ou encore en raison de faibles revenus rendant la recherche d'un logement plus difficile. Dans ce contexte, aussi bien des cadres que des professions intermédiaires ou des employés s'inscrivent dans cette trajectoire résidentielle. David explique que son changement de travail vers un statut plus précaire a rendu difficile la recherche d'un logement.

### Entretien n°4, David :

« Je pense que le fait d'être contractuel et de ne pas être en CDI par exemple, c'est un frein pour les propriétaires ».

Les « combattifs » s'appuient parfois sur la solidarité familiale. C'est le cas de David qui, pour se loger avec sa fille, a fait le choix de vivre avec sa mère, fonctionnaire à la retraite. Lorsqu'ils ne bénéficient pas de cette solidarité, les « combattifs », notamment les familles monoparentales,

ont recours au parc locatif social. Bernadette, pour se rapprocher de son travail et de celui de son fils, vit depuis quelques mois dans un HLM dans la métropole. Pour autant, la situation n'est pas idéale en raison des difficultés sociales dans son quartier et dans son immeuble.

Entretien n°7, Bernadette :

« Mais, bon, je vous dis, j'ai vécu à Marseille. Donc, je peux pas dire que c'est quelque chose que je connais pas, qui m'effraie, qui me panique, non. Mais ce n'est pas quelque chose que j'avais envie de revivre. Voilà. Il y a des trafics, c'est clair. Ça se passe dans l'immeuble, ça fume dans l'immeuble, ça monte, ça descend ... Bon voilà. Et c'est ce que je voulais éviter par rapport à mon fils, et par rapport à moi, bien sûr. Mais je voulais vraiment éviter que mon fils tombe là-dedans... Mais après je ne vous cache pas, j'attends de voir comment les choses évoluent. J'attends un petit peu, je vais pas recommencer à casser les pieds à mon monde<sup>80</sup>. Mais j'espère pouvoir changer. Mon fils finit sa deuxième année d'apprentissage [...]. On prendra peut-être la décision tous les deux, de louer en partageant le loyer. Quelque chose soit dans le privé, soit refaire une demande au bailleur social, pour avoir quelque chose d'un peu plus... d'un peu plus résidentiel. »

Ces trajectoires résidentielles montrent que les classes populaires, au prix de compromis, parviennent à vivre dans la métropole en étant en location dans le parc privé ou social. Hélène, ayant une meilleure situation professionnelle que les autres « combattifs » du corpus, a réussi à quitter le parc social (rejoint après une séparation), pour accéder à la propriété. Elle a acheté un appartement sur plan dans la même commune. Cette localisation permet à ses enfants d'être autonomes pour aller au collège.

Entretien n°11, Hélène :

« Quand j'ai vu l'annonce, je me suis dit, c'est vraiment près de tout ce dont j'ai besoin. Les commodités de ma vie de tous les jours, aller à l'école, aller au travail, et avoir accès à la verdure. Excusez-moi, j'ai oublié quelque chose, j'ai un arrêt de bus au pied de l'immeuble, et j'ai pensé aussi que pour ma fille et mes garçons en suivant, pour aller au lycée [...]. C'était desservi aussi pour la mobilité future de mes enfants ».

Si son nouveau logement se situe dans la même commune que le précédent, la qualité de vie est différente. Dans son nouvel appartement, les nuisances sonores se cumulent, ce qui pèse sur son quotidien et celui de ses enfants.

« Mais voilà, si on veut parler par rapport à d'autres logements, où vous faites des enquêtes, qui sont peut-être plus en campagne, ou plus éloignés de l'aéroport, c'est vrai qu'on entend les avions. Après moi c'est vraiment très très bruyant. L'avenue [...] est très bruyante. Par rapport au logement social où j'étais, j'étais plus excentrée, c'était très calme, dans un quartier très calme.

---

<sup>80</sup> Elle fait référence à ses efforts quotidiens pour trouver un logement social dans la métropole.



Pourtant, ce n'est vraiment pas loin. [...] J'ai ma fille qui, par exemple, elle a dû mettre des boules *quiès* pour dormir ».

**Entretien n°4, David :**

David est un employé en CDD. Il a déménagé 4 fois dans sa vie. Il vit en colocation dans une maison mitoyenne avec un de ses parents, son enfant et un ami, au Bouscat, « *en périphérie de ville* ». Il consacre plus de la moitié de ses revenus pour le logement. Sa recherche a duré moins de 6 mois et a été moyennement difficile. Il a fait quelques concessions sur la localisation, le prix et la qualité du logement. Auparavant, il vivait à Bruges, « *en périphérie de ville* », dans un appartement en location. Il envisage de déménager à nouveau dans plus de 5 ans.

Encadré 2 Entretien n°4, David

**Entretien n°7, Bernadette :**

Bernadette est une employée d'une cinquantaine d'années qui vit seule avec son fils à Eysines, « *en ville* », dans un appartement depuis moins d'un an. Au total, elle a déménagé 17 fois dans sa vie dont 7 pendant son enfance. Elle est locataire dans le parc social. Elle consacre entre un tiers et moins de la moitié de son budget au logement. Elle a déménagé pour s'adapter à une nouvelle situation professionnelle. Elle a cherché pendant 2 ans. Sa recherche de logement a été très difficile. Elle a fait beaucoup de concessions, notamment sur la localisation, la taille, la qualité du logement et la présence d'un extérieur et d'une place de parking. Elle envisage de déménager à nouveau d'ici 5 ans. Auparavant, elle vivait à Gujan-Mestras dans un appartement dans le parc social, « *en bord de mer* ».

Encadré 3 Entretien n°5, Bernadette

**Entretien n°11, Hélène :**

Hélène est cadre et vit au Haillan, « *en ville* ». Dans sa vie, elle a déménagé 8 fois. Elle a 3 enfants à charge. Elle habite un appartement dont elle est propriétaire avec un prêt à rembourser. Elle consacre entre un tiers et moins de la moitié de son budget au logement. Auparavant, elle vivait dans la même commune dans une maison mitoyenne dont elle était locataire dans le parc social, « *entre ville et campagne* ». Elle a déménagé en raison d'une séparation et pour devenir propriétaire. Elle a cherché pendant moins d'un mois. Sa recherche n'a pas été difficile. Elle a fait quelques concessions, notamment sur la taille du logement. Elle n'envisage pas de déménager à nouveau.

Encadré 4 Entretien n°11, Hélène

### **1.3 Les « déplacés » (Vermeersch *et al.*, 2018) vers la banlieue**

Les « déplacés » vers la périphérie attachent une importance moins forte à la centralité que les deux premiers idéaux-types présentés. Pour eux, il s'agit d'accéder à la propriété en s'éloignant de la ville de Bordeaux, tout en restant dans une certaine proximité. L'éloignement est motivé par l'achat d'une maison, de préférence avec un jardin. Dans le cas du Grand Paris, cet éloignement se matérialise par le départ hors de la métropole parisienne, en passant le périphérique.

Les chercheurs montrent qu'une fois « *la décision prise de passer le périphérique, l'achat de la maison, si possible avec un jardin, est vécu comme une forme de compensation de l'éloignement. Le départ hors de Paris étant largement déterminé par la situation familiale ; la maison est une manière de transmuier la contrainte en motivation positive. Une fois acquise, elle est très investie, avec des travaux la rendant plus conforme aux modes de vie de ses nouveaux occupants* » (Vermeersch et al., 2018, p.69).

Dans le contexte bordelais, les espaces périphériques se situent aussi dans la métropole. Isabelle (entretien n°6, Encadré 5) louait un appartement dans Bordeaux, « en ville » et a acheté une maison mitoyenne dans une commune au nord de la métropole, qu'elle considère « en périphérie de ville ».

Entretien n°6, Isabelle :

« J'ai eu ma mutation sur Bordeaux. Donc, j'étais mutée à Pauillac, mais comme je ne voulais pas vivre à Pauillac, parce que j'aime la vie [rire]... J'ai pris un appartement du côté du quartier Saint-Michel, dans le quartier Saint-Michel [...]. Un petit appartement que j'occupais seule aussi et dans lequel je suis restée cinq ans. »

La recherche de sa maison n'a pas été simple. Elle a dû procéder par cercles concentriques pour finalement trouver une maison qui correspondait à son budget et qui, à la fois, n'était pas trop éloignée de son travail. Elle n'a pas fait de compromis sur la desserte en transports.

« Donc en fait je suis allée par strates, je veux dire que j'ai commencé à chercher, j'ai vu ce qui retombait. J'ai vu qu'un peu soit c'était trop petit, soit c'était trop cher. Et donc j'ai commencé à ouvrir mon champ de recherche ».

« Je voulais pas faire énormément de route, et que la circulation sur Bordeaux est la circulation sur Bordeaux, donc je savais qu'il fallait que je trouve sur... Je me laissais 30, 45 minutes de transport ou de trajet, le matin. Donc j'avais tracé un cercle à peu près autour de Blanquefort ».

L'éloignement et les coûts engendrés par cet éloignement sont en partie compensés par la vie de quartier.

« Je suis obligée de prendre ma voiture, alors qu'avant je pouvais très bien laisser ma voiture garée et prendre un tram. Donc ça, je sais bien que, malheureusement, ce n'était peut-être pas le bon calcul avec l'augmentation de l'essence ».

« Voilà, c'était très accueillant et les gens sont vraiment très charmants. Et donc il y a vraiment une ambiance un peu de quartier. Et puis, comme je suis, il s'avère que je suis la nouvelle arrivée et la plus jeune de cette impasse, voilà, il y a un petit côté, 'oh voilà la petite jeune, on va la prendre sous notre aile !', 'Mais ça va vous êtes bien installée ? vous avez tout ce qu'il faut ? Tenez j'ai fait un gâteau, vous en voulez une part ?' [sourire]. Donc c'est vraiment, c'est vraiment charmant ».

À l'inverse, Catherine (entretien n°10, Encadré 6), pour quitter le parc social en raison de la mauvaise qualité de vie dans son immeuble a fait le choix de louer un appartement plus éloigné du centre de la métropole, mais en restant quand même assez près de son travail pour y aller à vélo :

Entretien n°10, Catherine :

« C'était pas rapport à mon travail surtout. [...] J'évite la voiture, moi je me déplace à vélo pour aller à mon travail. Donc voilà, que ce soit limitrophe, travail et maison, ça, c'est hyper important. C'est juste pour faire des économies d'énergies ».

Pour Catherine, si la proximité à son travail est centrale dans son choix résidentiel, son arbitrage s'est fait dans une forme de rejet des quartiers défavorisés plus centraux de la métropole :

« Lormont, Cenon ... Les Aubiers, enfin tous les quartiers où y'a ... J'appelle ça un peu des quartiers ... sensibles, ça, c'est hors de question ».

En ce sens, cette trajectoire résidentielle se rapproche des trajectoires d'accès à la propriété en périphérie, car il s'agit d'une « ascension résidentielle » du parc social vers le parc locatif privé, en acceptant de s'éloigner du centre.

**Entretien n°6, Isabelle :**

Isabelle est une femme seule. Elle a déménagé 8 fois dans sa vie. Elle est enseignante et vit dans une commune de l'Entre-Deux-Mers, « *en périphérie de ville* », dans une maison mitoyenne dont elle est propriétaire avec un prêt à rembourser. Elle consacre entre un tiers et moins de la moitié de son budget au logement. Auparavant, elle vivait à Bordeaux depuis quelques années dans un appartement dont elle était locataire dans le parc privé.

Elle a déménagé pour augmenter la taille de son logement et devenir propriétaire. Elle a cherché pendant moins d'un an et la recherche a été moyennement difficile. Elle a fait quelques concessions, notamment sur la localisation et la présence d'un espace extérieur. Elle a réalisé des travaux d'amélioration. Elle envisage de déménager à nouveau dans plus de 5 ans.

Encadré 5 Entretien n°6, Isabelle

#### Entretien n°10, Catherine :

Catherine est employée et son compagnon est ouvrier. Ils ont la quarantaine et vivent dans un appartement dans la métropole, « *entre ville et campagne* », dont ils sont locataires dans le parc privé depuis moins d'un an. Ils consacrent entre un tiers et moins de la moitié de leur budget au logement. Ils sont plutôt satisfaits de la taille, la qualité et la localisation de leur logement.

Auparavant, ils vivaient à Bruges, « *en périphérie de ville* », depuis quelques années, dans le parc social. Ils ont déménagé dans le cadre d'une mutation professionnelle et pour se rapprocher de leur famille. Ils voulaient également changer de cadre de vie. À l'issue du déménagement, ils ont diminué la taille de leur logement et consacrent une part plus importante de leur budget au logement. Ils ont cherché dans différentes communes de la métropole pour les raisons suivantes : « *Je travaille sur le secteur de Mérignac* », « *piste cyclable* », « *très bien desservi avec les transports en commun* ». Ils ont cherché pendant moins de 3 mois. Leur recherche a été moyennement difficile et ils ont fait quelques concessions, notamment sur le prix et la qualité du logement. Ils envisagent de déménager à nouveau dans moins d'un an.

Encadré 6 Entretien n°10, Catherine

### **1.4 Les « déplacés » (Vermeersch et al., 2018) vers le périurbain (lointain)**

Les « déplacés » du périurbain s'inscrivent dans des trajectoires résidentielles de la métropole, parfois même de Bordeaux, vers le reste de la Gironde. Ce sont des familles et familles monoparentales de classes moyennes qui font le choix d'accéder à la propriété et de changer de cadre de vie. Elles recherchent de l'espace et de la verdure. Si vivre dans le périurbain peut révéler un véritable choix (a'urba, 2020)<sup>81</sup>, cela peut aussi être un choix par défaut. C'est le cas de Juliette (entretien n°3, Encadré 8). Elle aurait préféré louer un appartement dans la métropole, à proximité de son travail. Elle s'est rabattue sur une maison de village dans le périurbain dont elle s'est finalement accommodée. Néanmoins, l'éloignement pèse sur son budget et son quotidien, sans pour autant que cela ne la mette réellement en difficulté financière.

#### Entretien n°2, Laura :

« Là, actuellement, la seule chose qui ne me convient pas, c'est que, du coup, je fais pas mal de route pour aller sur Bordeaux et que vu le prix du carburant actuellement c'est plus trop ça. »

« Je gagne bien ma vie en sachant qu'au pire je peux faire un peu d'intérim et du coup ça me complète en fait, donc j'ai pas trop ... je galère pas trop financièrement pour l'instant [...]. J'ai pas trop de soucis. »

Elle envisage tout de même de louer une ou plusieurs chambres afin de finaliser les travaux de sa maison.

---

<sup>81</sup> <https://www.aurba.org/productions/etre-periurbain-gironde/>

« Maintenant j'ai des petits travaux comme je vous dis la façade, l'intérieur, parce que c'est une maison en pierres appartements, donc il y a juste [...] trois murs à améliorer. Donc ça, je sais que ça va me coûter un petit budget, mais comme j'ai des chambres ici, j'ai la possibilité de faire Airbnb. [...] Comme ça, c'est un peu donnant/ donnant. Pas un truc trop cher. Mais comme ça avoir un peu de monde à la maison et du coup me permettre d'avoir un peu de sous de côté pour pouvoir me faire les petits travaux de déco, de machin ... comme je voudrais. »

Philippe (entretien n°9, Encadré 9) et Laura (entretien n°2, Encadré 7) eux ont fait le choix de vivre dans le périurbain. Philippe, dont le budget était contraint, a acheté un terrain et fait construire une maison, bénéficiant ainsi du Prêt à Taux Zéro (PTZ) et de frais de notaire réduits pour la construction neuve. Ces aides ont été déterminantes dans son parcours résidentiel.

Entretien n°9, Philippe :

« Les frais de notaire sont différents sur une maison qui est déjà construite puisque là c'est sur l'ensemble du prix, donc le coût global de la maison, alors que sur une maison en construction, c'est 4% sur le prix du terrain. Donc ça n'a rien à voir en frais de notaire. Quand on n'a pas d'apport, la construction c'est un peu plus intéressant. »

Si la demande résidentielle de Philippe et sa famille a été portée par les aides à l'accession, quelques mois plus tard, cette demande ne serait probablement plus satisfaite en raison de la hausse des taux d'intérêt et du resserrement des conditions de crédit. Cette situation est révélatrice du blocage de la chaîne du logement qui a débuté et qui tend à se renforcer<sup>82</sup>. Les ménages comme Philippe et sa famille sont désormais bloqués dans leurs parcours résidentiels.

« Tout est trop cher en fait. Là, nous, on a pu acheter, on a eu de la chance, parce qu'au moment où on a pris le crédit, il nous faisait encore certaines possibilités. Aujourd'hui, il faut quasiment 10% d'apport. Enfin, ça aurait été impossible d'acheter aujourd'hui. »

Laura et son compagnon, plus aisés, ont quant à eux été séduits par le charme du village et les grands espaces de la maison avec « beaucoup d'arbres assez anciens », qui est « une ancienne maison de maître, divisée pour faire le lotissement » leur permettant d'avoir chacun une pièce pour télétravailler en plus d'une chambre pour recevoir. *Post-covid*, le choix du périurbain était d'autant plus évident que le couple a la possibilité de télétravailler.

Entretien n°2, Laura :

« En fait, on a sélectionné cette maison-là, parce que [...] la maison est assez découpée, donc en fait, au final, ça nous permet que chaque enfant ait sa chambre, et on a chacun notre bureau. [...] Et

---

<sup>82</sup> <https://www.radiofrance.fr/franceculture/podcasts/geographie-a-la-carte/geographie-de-la-crise-du-logement-5317471>

en plus une chambre d'ami. Donc en fait, c'était vraiment pratique pour le télétravail parce que comme ça, on a chacun notre bureau, on ne se gêne pas. Et en plus quand on reçoit du monde, on n'est pas en train de replier le canapé ou je ne sais pas quoi parce qu'on doit télétravailler. Donc c'est vrai que c'est pour ça qu'on a sélectionné ce bien, parce qu'il était vraiment pratique pour le télétravail. »

Cette trajectoire résidentielle en lien avec la crise sanitaire ne s'inscrit pas dans un bouleversement des aspirations résidentielles préexistantes de cette famille. La crise sanitaire conforte simplement le choix du périurbain pour l'espace et la qualité de vie qu'il offre.

**Entretien n°2, Laura :**

Laura est une femme d'une quarantaine d'années en couple avec deux enfants. Elle a déménagé 9 fois dans sa vie, dont 7 fois à l'âge adulte. Elle et son compagnon sont cadres. Ils vivent dans une commune proche de Libourne, « *entre ville et campagne* », dans une maison indépendante dont ils sont propriétaires avec un prêt à rembourser. Auparavant, ils vivaient dans une maison mitoyenne, dans la même commune proche de Libourne, dont ils étaient locataires dans le parc privé. Ils ont déménagé pour devenir propriétaires. La crise sanitaire n'a pas eu d'influence sur leur déménagement. Leur recherche a duré moins d'un an et été très difficile. Ils ont fait quelques concessions. Ils envisagent d'effectuer des travaux dans leur maison et de déménager dans plus de 5 ans.

Encadré 7 Entretien n°2, Laura

**Entretien n°3, Juliette :**

Juliette est une femme de profession intermédiaire d'une trentaine d'années. Elle a déménagé 5 fois dans sa vie et a vécu en Gironde pendant son enfance. Elle vit seule avec un enfant à charge dans une commune au nord de Langon, « *entre ville et campagne* ». Elle est propriétaire avec un prêt à rembourser et consacre plus de la moitié de son budget pour le logement. Avant son déménagement, elle vivait dans un DROM (Département ou Région d'outre-mer). Elle a déménagé à la suite de la séparation avec le père de sa fille. Sa recherche a duré moins de 3 mois et a été moyennement difficile. Elle a fait beaucoup de concessions. Elle a fait des concessions sur la localisation, la présence d'un extérieur et d'une place de parking et, dans une moindre mesure, sur la qualité du logement. Elle envisage de réaliser des travaux et de déménager dans plus de 5 ans.

Encadré 8 Entretien n°3, Juliette

### **Entretien n°9, Philippe :**

Philippe, la trentaine, est de profession intermédiaire. Il a déménagé 9 fois et a vécu en Gironde dans son enfance. Avec sa compagne, ils ont un enfant à charge. Depuis moins de 3 mois, ils vivent dans une maison mitoyenne à Libourne dont ils sont locataires dans le parc privé. Ils consacrent plus de la moitié de leur budget au logement. Ils sont tout à fait satisfaits de la qualité et plutôt satisfaits de la taille de leur logement. En revanche, ils ne sont plutôt pas satisfaits de la localisation de leur logement. Auparavant, ils habitaient à Bordeaux dans un appartement dont ils étaient locataires dans le parc privé. Ils ont déménagé pour changer de cadre de vie et s'adapter à une mutation professionnelle. Dans une moindre mesure, ils ont déménagé afin d'avoir un logement moins cher. À l'issue du déménagement, ils ont augmenté la taille de leur logement. Ils consacrent une part inchangée de leur budget au logement. Dans le cadre de la recherche de leur logement qui a duré moins de 6 mois, ils ont cherché dans un secteur large en fonction des « **prix, transport par rapport à Bordeaux** ». Leur recherche a été moyennement difficile et ils ont fait peu de concessions, notamment sur la qualité et la présence d'un extérieur. Ils ont effectué des travaux de rénovation. Ils envisagent de déménager à nouveau dans moins d'un an car ils font construire une maison dans une commune à proximité.

Encadré 9 Entretien n°9, Philippe

## **1.5 Les retraités « heureux » en périphérie ou dans le périurbain**

Les trajectoires résidentielles des idéaux-types des retraités « heureux » partent de la métropole, parfois d'espaces centraux, ou d'autres villes françaises vers la périphérie ou le périurbain. Ayant accumulé du patrimoine immobilier et financier tout au long de leur cycle de vie, les retraités étaient déjà propriétaires et le restent, parfois sans même contracter un prêt immobilier. Pour autant, leurs situations patrimoniales sont diverses. Régis (entretien n°8, Encadré 11) a ainsi vendu sa maison dans Bordeaux pour acheter une grande maison en pierre à la campagne à plus d'un million d'euros. Avec sa compagne, ils ont également plusieurs appartements en location. Ils souhaitent vivre au calme. Leur trajectoire résidentielle est facile grâce au patrimoine accumulé tout au long de leur parcours de vie. Ils n'ont fait aucun compromis.

Robert (entretien n°12, Encadré 12) et sa compagne ont également une trajectoire portée par leur patrimoine accumulé au cours de leur cycle de vie. Ils ont bénéficié de la hausse des prix de l'immobilier lors de la revente de leur appartement au Bouscat. La hausse des prix favorise donc ceux qui s'inscrivent dans une trajectoire patrimoniale, voire une classe patrimoniale (Callen et al, 2024)<sup>83</sup>.

---

<sup>83</sup> Callen, D., Le Corre, T., Kutz, W., Huvelle, R., Bonneval, L. and Le Goix, R. (2024) Bricoleur du dimanche ou expert immobilier ? investir son logement en Ile-de-France in: J. Maulat, A. Fleury and S. Barles (Eds) La fabrique du Grand Paris. à paraître.

Entretien n°12, Robert :

« On s'est rendu compte que l'appartement où on habitait avait de la valeur. C'est-à-dire que par rapport au prix où je l'ai acheté, et au prix où je l'ai vendu, c'est de la folie. Ça dépasse l'entendement... [...] J'en ai profité, je l'ai mis en vente [...] et je l'ai vendu le soir même. [...] Ils ont pas discuté le prix. »

« Donc j'ai très vite vendu, trop vite, certainement. [rire] Parce que du coup, je me retrouve en location, et maintenant le but est d'aller [dans une commune proche de Libourne] ».

Néanmoins, les classes les moins aisées de ces parcours patrimoniaux subissent elles aussi, en retour, la hausse des prix ubiquiste. Face aux prix élevés, y compris dans le reste du département, le projet d'achat de maison est un peu plus difficile que ce qu'ils envisageaient initialement. En attendant de trouver une maison à acheter, Robert et sa femme sont en location. Dans ce contexte, même les profils les plus avancés dans le cycle de vie, ayant accumulé du patrimoine tout au long de leur vie et jouant de l'écart de prix entre la métropole et le reste du département, ont une trajectoire fragilisée et ralentie par la hausse des prix.

« Au début on a cherché des maisons toutes construites, mais c'est très cher, aussi. Parce que je l'ai vendu cher peut-être mon appartement, mais du coup [rire] racheter, c'est très cher aussi. »

« Donc évidemment, le cadran on va dire ouest de Bordeaux, c'est pas la peine. Donc on a cherché plutôt au nord-ouest. Donc ma famille est originaire de Libourne. Moi j'ai fait l'arbre généalogique de ma famille et toutes les racines remontent à Libourne et autour. Donc quand j'ai vu qu'en fait, Libourne et autour, étaient jouable point de vue prix, on était plus axés en fait, sur cette région-là. »

Robert et sa femme ont finalement acheté une maison sur plan, après avoir vu un panneau publicitaire d'un promoteur. Leur situation financière le temps de la construction est un peu tendue, car ils doivent payer un loyer. De plus, le contexte a évolué, augmentant le budget de la maison.

« Bon, ça on pouvait pas le savoir au début mais, entre-temps, la crise covid est arrivée et... le problème, c'est que la guerre aussi en Ukraine, surtout ça, certainement, qui a fait que les prix des matériaux ont explosé [...]. Donc, on a pris 12%. [...] Là, je paie quand même un loyer qui normalement ... je devrais être dans cette maison déjà. »

Pour Michelle (entretien n°1, Encadré 10), qui a vécu plus de vingt ans en région parisienne, la situation est plus facile tant du point de vue financier que de l'installation. Aux décès de ses parents, elle a fait le choix de passer sa retraite dans la maison familiale dans le reste de la Gironde. Elle connaît l'endroit et s'y sent bien.



**Entretien n°1, Michelle :**

« Je suis chez moi ... [...] C'est pas vraiment une nouvelle installation dans un lieu méconnu. C'est une installation dans un lieu que je connais, que je fréquente depuis longtemps, dans une maison où j'ai aussi toute une partie de ma vie. Donc c'est pas comme si j'avais déménagé dans un endroit que je ne connaissais pas, sans connaître personne. »

L'étude fine des trajectoires résidentielles des retraités « heureux » donne donc à voir des contrastes au sein de ces trajectoires soulignant que chaque trajectoire résidentielle est unique et propre à l'histoire de vie d'un individu.

**Entretien n°1, Michelle :**

Michelle est une ingénieure à la retraite d'une soixantaine d'années. Elle a déménagé 4 fois dans sa vie, à l'âge adulte. Depuis moins de 6 mois, elle vit dans une maison indépendante dont elle est propriétaire avec un prêt à rembourser, « *en périphérie de ville* », à Saint-Médard-en-Jalles. Elle consacre entre un quart et moins d'un tiers de son budget au logement. Elle a réalisé des travaux d'amélioration de la maison. Auparavant, elle vivait depuis plus de 20 ans en région parisienne, « *en périphérie de ville* », dans une maison mitoyenne dont elle était propriétaire avec un prêt à rembourser. Étant à la retraite, elle a déménagé après le décès de ses parents dans la maison familiale. La crise sanitaire a été un des facteurs déterminants de son déménagement. Elle n'envisage pas de déménager à nouveau.

Encadré 10 Entretien n°1, Michelle

**Entretien n°8, Régis :**

Régis est un commerçant en couple d'une cinquantaine d'années. Il a déménagé 4 fois dans sa vie. Ils vivent dans une commune à l'extérieur de la métropole, au sud de Bouliac, « *à la campagne* ». Ils sont propriétaires sans prêt à rembourser d'une maison indépendante. Ils sont également propriétaires de plusieurs biens destinés à la location. Auparavant, ils vivaient à Bordeaux dans une maison dont ils étaient propriétaires sans prêt à rembourser. Ils ont déménagé pour changer de cadre de vie. La crise sanitaire est le facteur déterminant de leur déménagement. Ils ont cherché pendant moins d'un mois et la recherche n'a pas été difficile. Ils n'ont pas fait de concession. Ils ont réalisé une rénovation complète de la maison. Ils n'envisagent pas de déménager à nouveau.

Encadré 11 Entretien n°8, Régis

**Entretien n°12, Robert :**

Robert est un employé à la retraite en couple. Dans sa vie, il a déménagé 11 fois dont 1 pendant son enfance. Ils vivent dans une commune girondine au nord-est de la métropole, « *entre ville et campagne* ». Depuis moins d'un an, ils habitent une maison mitoyenne dont ils sont locataires dans le parc locatif privé. En parallèle, ils possèdent une maison en construction dans une commune voisine. Auparavant, ils vivaient dans un appartement depuis moins de 5 ans au Bouscat, « *en ville* », dont ils étaient propriétaires avec un prêt à rembourser. Ils ont déménagé pour acheter une maison moins chère que l'appartement qu'ils ont revendu et ainsi bénéficié d'une plus-value pour leur retraite. La crise sanitaire n'a pas eu d'influence sur leur déménagement. Ils ont cherché pendant moins de 6 mois. Leur recherche a été très difficile. Ils ont fait quelques concessions, notamment sur la localisation.

Encadré 12 Entretien n°12, Robert

Ainsi, l'analyse qualitative des idéaux-types permet de révéler une diversité de trajectoires résidentielles dans la métropole bordelaise et en Gironde. Certaines de ces trajectoires convergent avec celles mises en évidence dans les travaux dans le Grand Paris (Vermeersch *et al.*, 2018). Les « gentrificateurs » de la métropole bordelaise ont des points communs avec les « gentrificateurs » du Grand Paris. Ils s'installent « *dans un logement abordable qui nécessite souvent des travaux de réhabilitation [...]* » (*ibid*, p.31). À Paris comme à Bordeaux, le désir de centralité est partagé par de nombreux individus. Pour autant, ce n'est pas si simple. Comme nous l'avons vu dans le deuxième idéal-type, les « combattifs » parviennent à vivre au centre au prix de nombreux compromis et en s'installant dans la majorité des cas dans le parc locatif privé ou social. Ceux qui ne souhaitent pas se serrer dans un appartement et pouvoir accéder à la propriété font le choix de s'éloigner vers la périphérie ou le périurbain. Ainsi, même si les territoires sont différents, des logiques d'accession à la propriété caractérisées par des stratégies d'éloignement ressortent des deux enquêtes (celle à Paris et celle à Bordeaux). Les trajectoires résidentielles de « déplacés » sont diverses en Gironde. Une partie de ces « déplacés » choisissent les territoires périphériques et périurbains pour le cadre et la qualité de vie offerte. D'autres opèrent des choix contraints (Juliette, entretien n°4).

Des spécificités des trajectoires résidentielles dans la métropole bordelaise et en Gironde sont à noter. Les « gentrificateurs » bordelais rénovent souvent des échoppes, valorisées pour leurs caractéristiques architecturales donnant du « cachet » et permettant de se distinguer des autres maisons du quartier. Le territoire le permettant, les « déplacés » du périurbain font parfois le choix de construire leur maison, bénéficiant ainsi d'aide de l'État (le PTZ) et de frais de notaire réduits. C'est une stratégie pour parvenir à acheter, malgré un budget parfois restreint. Ces trajectoires interrogent la façon dont cette demande sera satisfaite dans les années à venir, face à la hausse des prix des matériaux et recentrage en cours du PTZ. Ce recentrage du PTZ intervient dans un contexte où la construction neuve est de plus en plus remise en question, au travers du dispositif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) notamment. Enfin, la Gironde est un territoire propice aux trajectoires résidentielles des (pré) retraités. Ces retraités ont des situations contrastées en fonction de leur patrimoine. Ces trajectoires présentent des enjeux en lien avec le grand âge. Les territoires périurbains n'ayant pas toujours les équipements et les infrastructures adaptés.

## 2 Les parcours résidentiels qui interrogent la notion de centre en Gironde

Pour compléter ces idéaux-types, dont les catégories correspondent bien aux portraits faits par ailleurs en Île-de-France (Vermeersch et al. 2018), l'analyse statistique de l'enquête par questionnaires (Annexe 3 pour la méthodologie : CAH sur ACM, 645 individus) permet de distinguer d'autres parcours originaux (Figure 93 et Figure 94). Parmi les six parcours résidentiels en Gironde, deux viennent compléter les analyses de la première partie de ce chapitre. Il s'agit des néo-Bordelais locataires (classe 2, 45 observations) et des jeunes bénéficiant d'aides et/ ou d'un patrimoine familial (classe 3, 35 observations). À ces deux parcours s'ajoutent les accédants en métropole (classe 1, 87 observations), les professions intermédiaires en milieu de cycle de vie entravées dans la métropole (classe 4, 186 observations), les ouvriers et les employés entravés en Gironde hors métropole (classe 5, 137 observations) et, enfin, les retraités « heureux » (classe 6, 154 observations). Ainsi, l'étude des individus constituant chacune des classes met en évidence que deux classes de la typologie, les moins représentées statistiquement, ne sont pas couvertes par des entretiens : la classe 2 et la classe 3<sup>84</sup>. L'analyse des parangons de ces classes permet de mieux cerner les parcours résidentiels qu'elles regroupent et représentent. Dans ce contexte, la typologie et les idéaux-types présentés précédemment sont mis en perspective enfin de mieux comprendre les parcours résidentiels dans la métropole bordelaise et en Gironde.

---

<sup>84</sup> Les entretiens ont été réalisés grâce à une fiche contact dans le questionnaire. Autrement dit, les individus du corpus d'entretiens sont également aussi dans la base de données de l'enquête par questionnaires. Il s'agit des deux parcours résidentiels qui sont les moins représentés statistiquement.

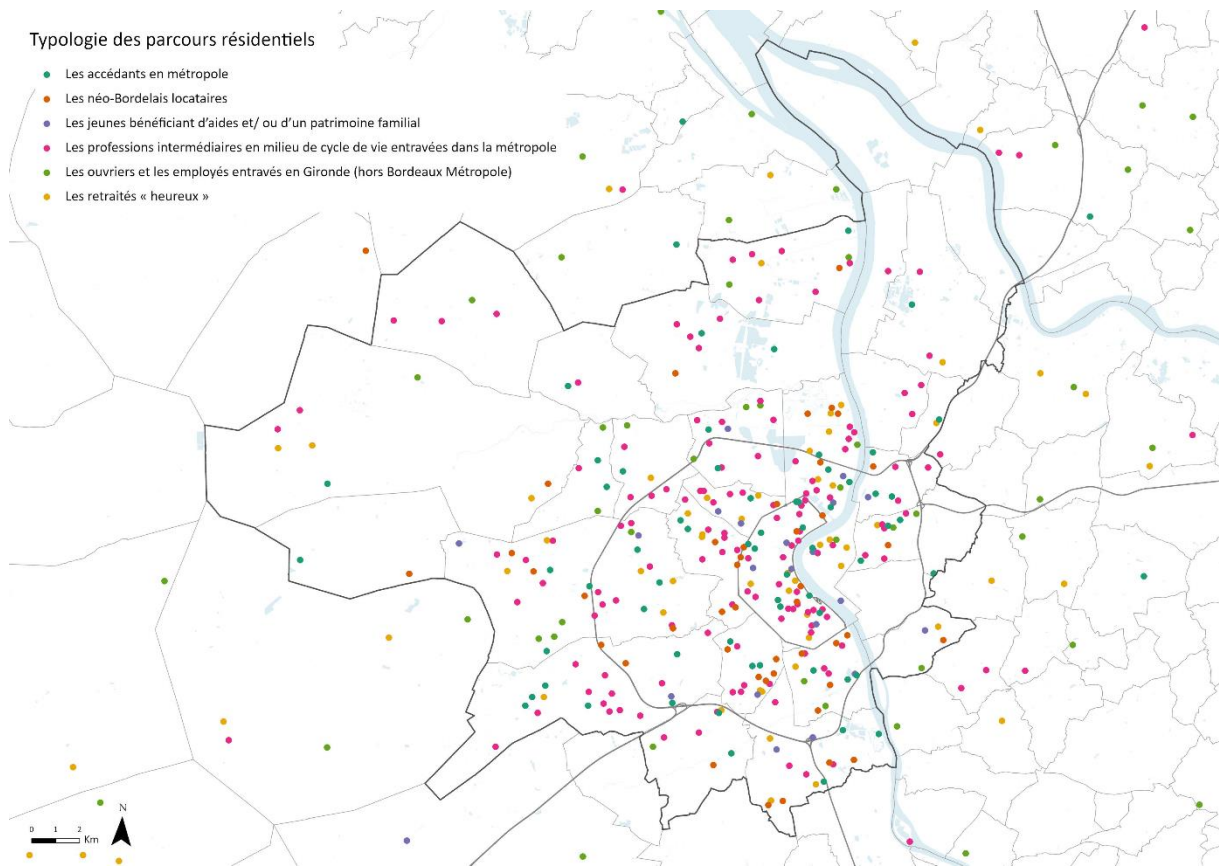


Figure 93 Typologie des parcours résidentiels dans la métropole bordelaise

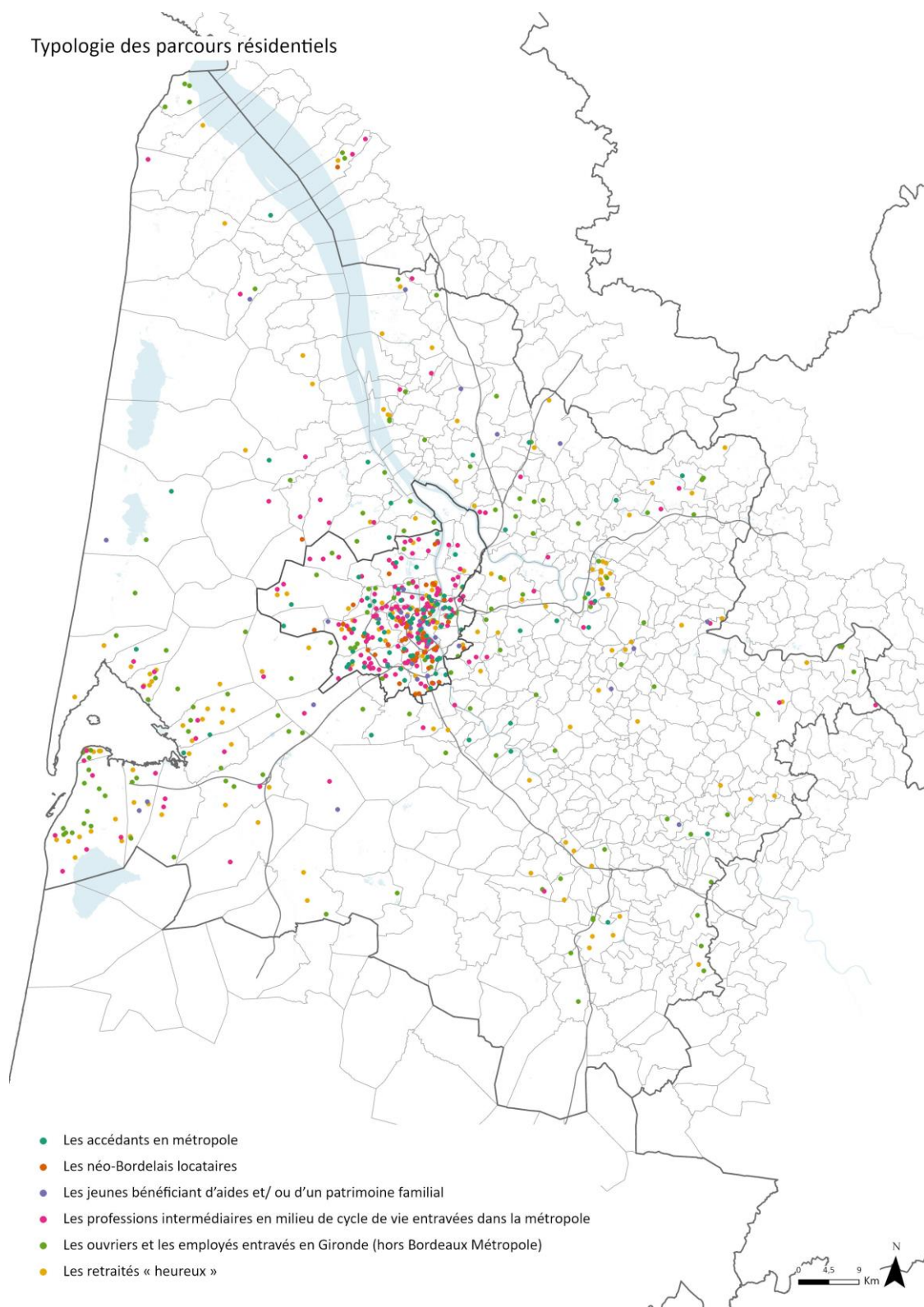


Figure 94 Typologie des parcours résidentiels en Gironde

*Les parcours 2\* et 3\* sont révélés par l'analyse statistique, et n'apparaissent pas dans la structure des idéaux-types discutée par Vermeersch et al. 2018.*

## **2.1 Entre les trajectoires résidentielles des « combattifs » et des « déplacés » : les « accédants en métropole »**

Cette classe (87 observations) renvoie à des parcours résidentiels de jeunes cadres avec une stratégie résidentielle d'accession à la propriété dans la métropole. Laura (entretien n°2), Isabelle (entretien n°6), Hélène (entretien n°11) et Philippe (entretien n°9) appartiennent à cette classe. Elle rassemble donc des idéaux-types de « déplacés » vers la banlieue (Isabelle), vers le périurbain (Laura et Philippe) et des « combattifs » de la métropole (Hélène). Le dénominateur commun de ces idéaux-types est une stratégie résidentielle d'accession à la propriété.

D'un point de vue statistique, 56 % des individus de cette classe accèdent à la propriété depuis le parc locatif privé, alors que les individus qui s'inscrivent dans cette trajectoire représentent 23 % de l'échantillon. À l'instar du parangon de cette classe, 95 % des individus de cette classe sont des jeunes (de 30 à 44 ans), 66 % sont des cadres (alors qu'ils représentent 39 % de l'ensemble de l'échantillon) et 61 % déménagent au sein de la métropole (contre 32 % parmi l'ensemble de l'échantillon). Il faut également noter que 19 % des individus de cette classe ont déménagé de la métropole vers le reste de la Gironde (contre 11 % parmi l'ensemble de l'échantillon).

Le parangon (Encadré 13) est une femme en couple qui a déménagé de Mérignac vers Martignas-sur-Jalle au sein du parc locatif privé pour améliorer la qualité du logement et changer de cadre de vie. Si les trajectoires d'accession à la propriété sont majoritaires dans cette classe, il n'en demeure pas moins que 11 % des individus ont déménagé dans le parc locatif privé. Ces trajectoires minoritaires dans le parc locatif sont un signal faible de parcours dont la demande n'est pas l'accession à la propriété mais la location. Enfin, s'ils ont fait peu de concessions, plus de la moitié des individus qui s'inscrivent dans ce type de parcours résidentiel consacrent entre un tiers et moins de la moitié de leur budget au logement. Dépassant les 33 %, c'est un taux d'effort important.

Ainsi, ces parcours résidentiels de jeunes cadres accédant à la propriété mis en évidence par l'analyse statistique de l'enquête par questionnaires pose un nouveau regard sur les trajectoires résidentielles en montrant que le désir d'accession à la propriété transcende des logiques territoriales (métropole versus reste de la Gironde) en rassemblant des profils de cadre qui choisissent, en fonction de leurs aspirations résidentielles et de leurs situations, le territoire pour réaliser leur projet d'accession à la propriété. Ces parcours résidentiels montrent que la demande des jeunes ménages dans la métropole bordelaise et en Gironde reste largement marquée par une envie d'accéder à la propriété et que, pour y parvenir, ils sont prêts à consacrer

une part importante de leur budget. Ce taux d'effort des jeunes cadres est un signal de la crise de l'abordabilité dans la métropole bordelaise.

**Parcours le plus représentatif de la classe « les accédants en métropole » :**

La répondante est une femme d'une trentaine d'années en couple sans enfant. Elle est cadre et travaille dans une commune à l'extérieur de la métropole (Saint-Jean-d'Illac). Au total, elle a déménagé 2 fois dans sa vie, après 18 ans. Elle n'a pas vécu en Gironde pendant son enfance.

Depuis moins de 6 mois, elle et son compagnon habitent dans une commune de la métropole (Martignas-sur-Jalle), « *en périphérie de ville* », dans un appartement dont ils sont locataires dans le parc privé.

Auparavant, depuis moins de 5 ans, ils vivaient dans un appartement dont ils étaient locataires dans le parc privé, à Mérignac, « *entre ville et campagne* ».

Ils ont déménagé pour améliorer la qualité de son logement et pour changer de cadre de vie. La crise sanitaire n'a pas eu d'influence sur son déménagement.

À l'issue du déménagement, ils n'ont pas changé la taille de son logement et ils consacrent une part plus importante de son budget au logement. Pendant moins de 3 mois, ils ont cherché dans leur commune et dans les communes environnantes. Leur recherche de logement n'a pas été difficile et ils ont fait peu de concessions. Ils sont plutôt d'accord avec la proposition « *Pour trouver mon logement actuel, j'ai accepté de payer plus cher que prévu* ». Ils envisagent de déménager à nouveau dans moins de 1 an.

Encadré 13 Parangon de la classe 1

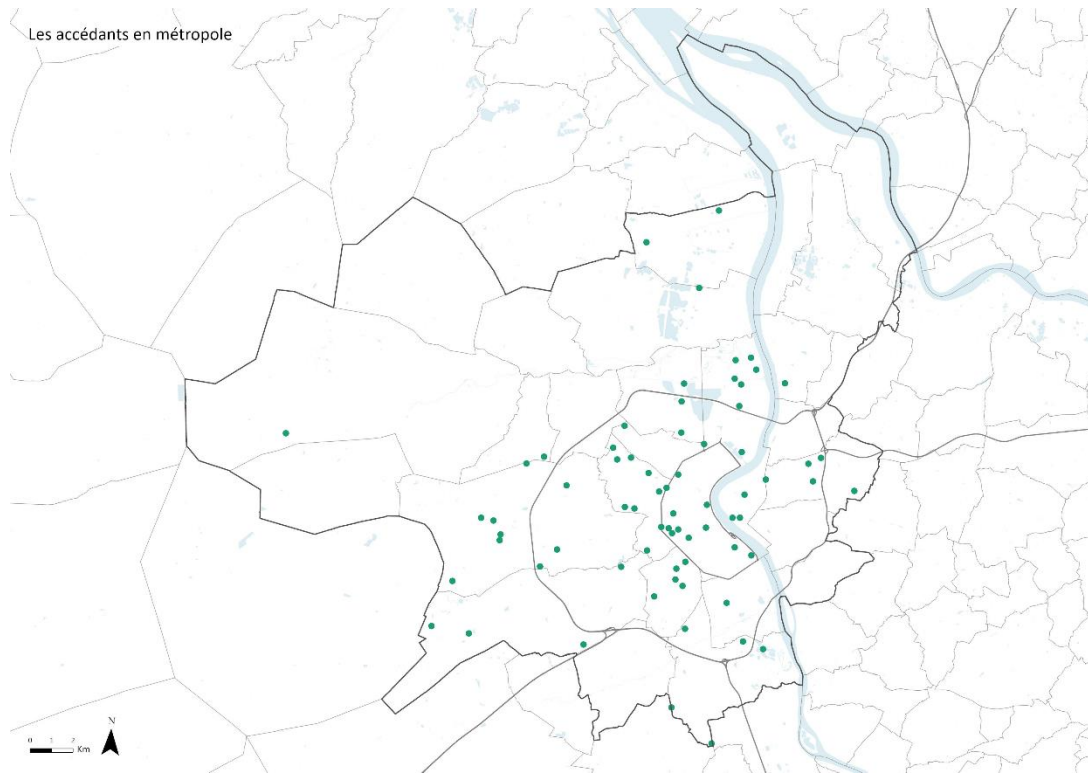


Figure 95 Les accédants en métropole après le déménagement (Bordeaux Métropole)

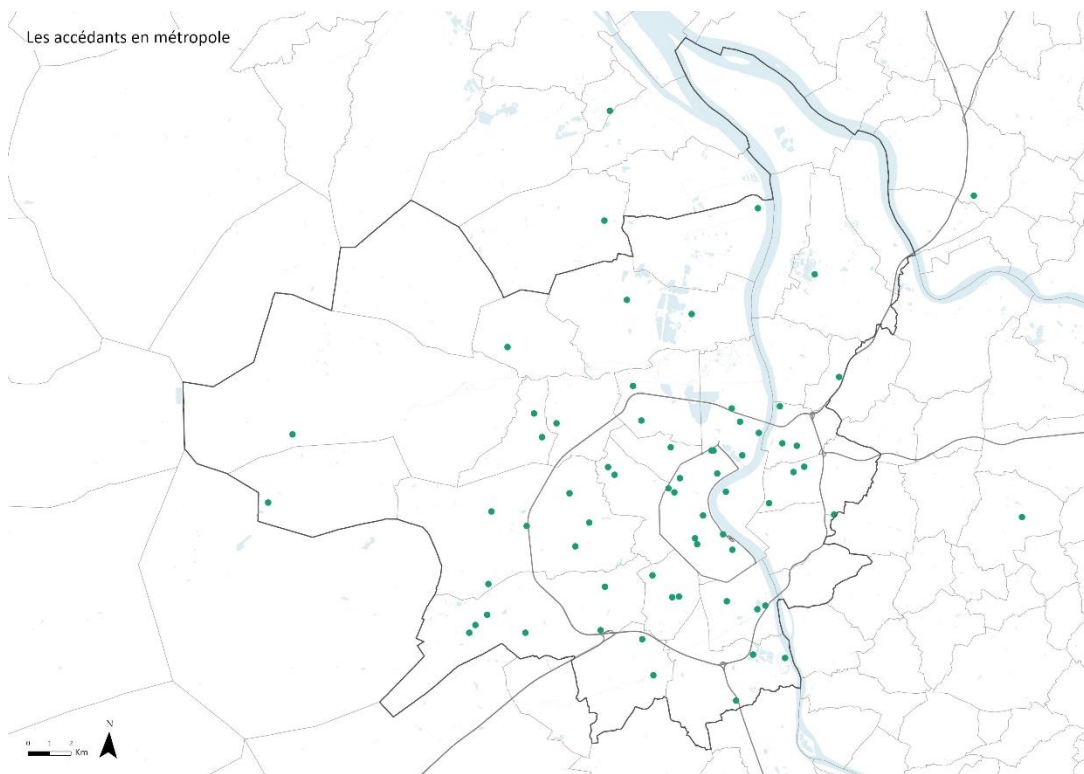


Figure 96 Les accédants en métropole avant le déménagement (Bordeaux Métropole)



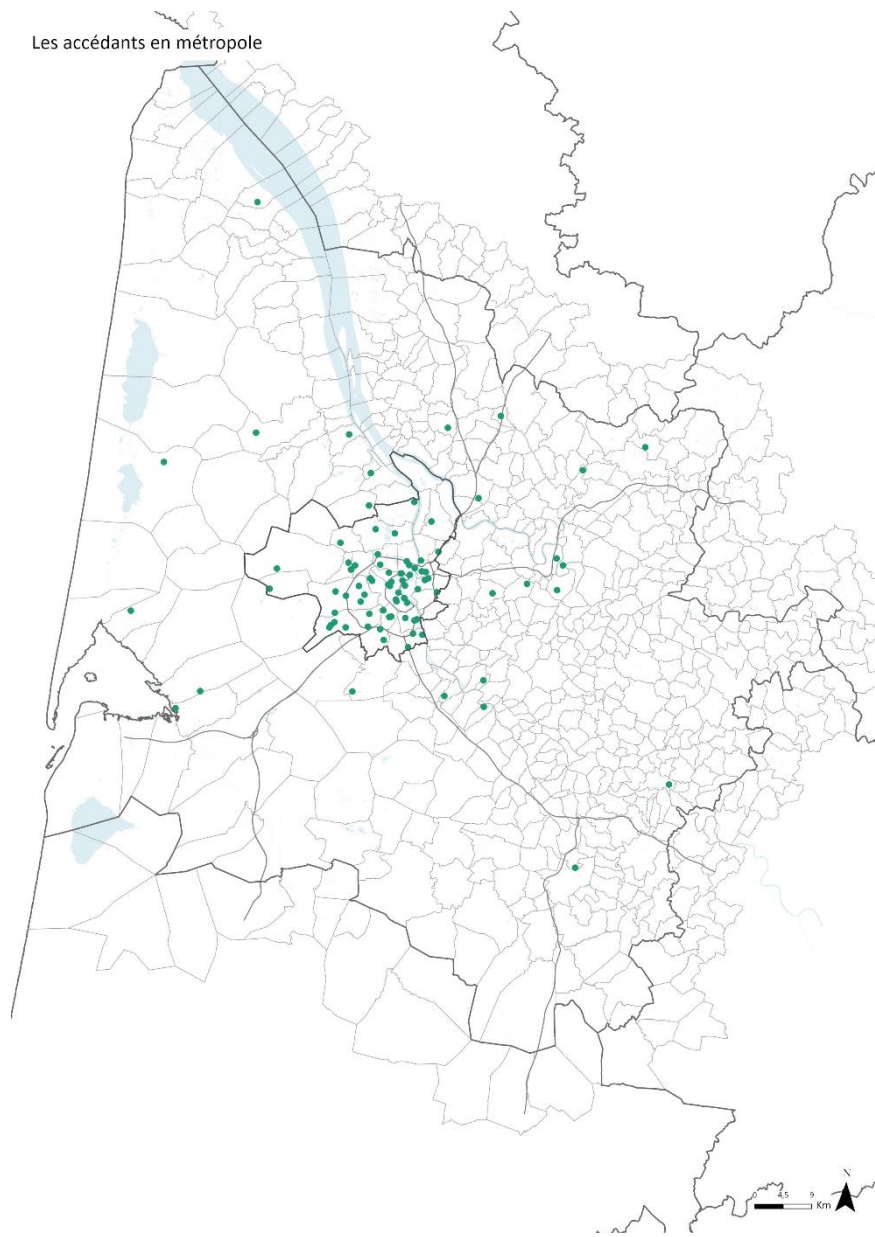


Figure 97 Les accédants en métropole après le déménagement (Gironde)

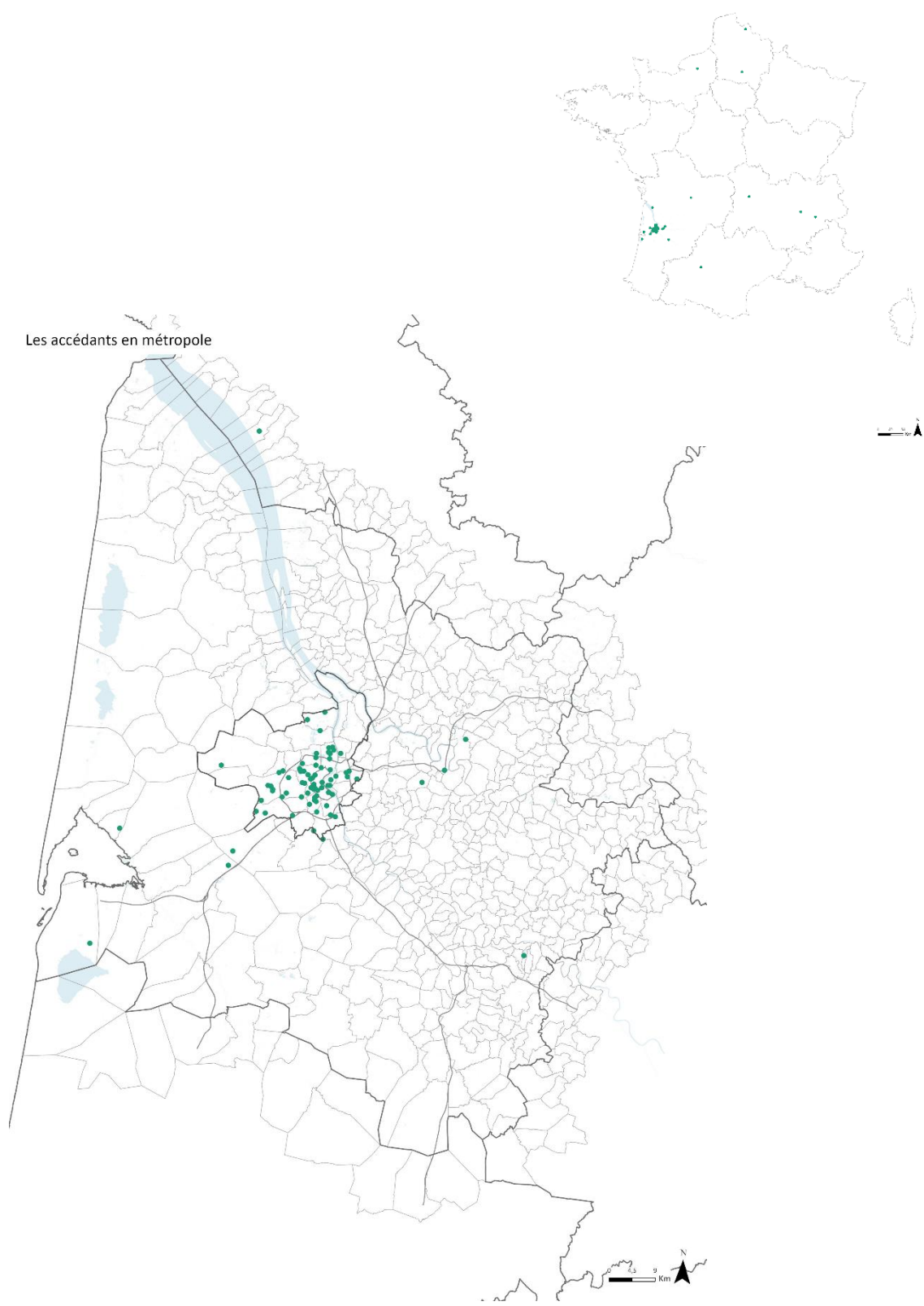


Figure 98 Les accédants en métropole avant le déménagement (France et Gironde)

## 2.2 « Les néo-Bordelais locataires »

Cette classe, représentant un premier apport distinctif de l'analyse multivariée par comparaison aux groupes idéaux-types, rassemble des parcours de jeunes cadres néo-Bordelais qui déménagent depuis une autre région pour le travail et s'installent dans le parc locatif privé. C'est une classe qui regroupe peu d'individus (45 observations), mais avec une forte spécificité. À l'image du parangon (Encadré 14), ces parcours résidentiels rassemblent de jeunes cadres qui déménagent pour des motifs professionnels (69 % déménagent pour des raisons professionnelles, contre 26 % pour l'ensemble de l'échantillon). 81 % d'entre eux déménagent de l'extérieur de la Gironde vers la métropole, contre 15 % dans l'ensemble de l'effectif. Comme le parangon, 14 % d'entre eux ont déménagé depuis le reste de la Gironde vers la métropole bordelaise, alors qu'ils sont 4 % parmi l'ensemble de l'échantillon à s'inscrire dans cette trajectoire (Figure 101 et Figure 102).

La majeure partie d'entre eux s'installent dans le parc locatif privé soit depuis le parc de propriétaires avec un prêt à rembourser soit depuis le parc locatif privé. Auparavant, ils ont vécu quelques années dans leur précédent logement (entre 2 ans et moins de 5 ans). Ils ont cherché peu de temps leur logement (moins de 3 mois pour 25 % d'entre eux et moins d'1 mois pour 27 % d'entre eux). Ils consacrent entre un quart et moins d'un tiers de leur budget au logement. Enfin, pour 27 % d'entre eux la crise sanitaire a été un des facteurs déterminants de leur déménagement, contre 18 % dans l'ensemble de l'échantillon.

Ces parcours résidentiels présentent des enjeux de l'accueil des nouveaux arrivants dans la métropole bordelaise. Pour répondre à cette demande et faciliter ces parcours résidentiels, l'offre de logement en locatif dans le parc privé dans la métropole bordelaise est centrale.

Laura (entretien n°2), même si elle n'appartient pas à cette classe de la typologie, a connu cette situation en arrivant en Gironde avant d'accéder à la propriété quelques mois plus tard.

### Entretien n°2. Laura :

« En fait, moi, j'étais encore en période d'essai et mon conjoint avait démissionné pour me rejoindre. En fait, les propriétaires étaient très frileux, parce qu'on n'avait pas anticipé qu'on pourrait être vus comme étant dans une situation précaire, alors qu'en fait on avait tous les deux un travail. Et en fait c'est que sur le papier, ça pouvait faire peur. Donc on a eu beaucoup de mal à faire passer notre dossier même si on avait largement les moyens de payer le loyer ».

Pour ces parcours résidentiels qui participent au dynamisme du territoire, il s'agit de rassurer les propriétaires sur la situation transitoire (période d'essai, recherche d'un emploi pour l'un des deux conjoints ...) de ces nouveaux arrivants.

**Parcours le plus représentatif de la classe « les néo-bordelais locataires » :**

Le répondant est un homme en couple d'une trentaine d'années avec un enfant à charge. Depuis moins de 6 mois, ils vivent dans un appartement à Saint-Médard-en-Jalles, « *en ville* », dont ils sont locataires dans le parc privé. Ils sont plutôt satisfaits de la localisation du logement et tout à fait satisfaits de la qualité et de la localisation.

Auparavant, ils vivaient depuis quelques années, en Gironde (à Cambes), « *à la campagne* », dans une maison indépendante dont ils étaient propriétaires avec un prêt à rembourser.

Ils ont déménagé pour s'adapter à un changement professionnel (qui n'est pas une mutation). La crise sanitaire n'a pas eu d'influence sur leur déménagement. À l'issue du déménagement, ils ont diminué la taille du logement et consacrent une part moins importante de leur budget au logement.

Ils ont cherché leur logement dans un secteur large, pendant moins de 3 mois. La recherche a été difficile et ils ont fait quelques concessions. Ils sont plutôt d'accord avec les propositions « *Pour trouver mon logement actuel, j'ai accepté de choisir un logement plus petit que prévu* » et « *Pour trouver mon logement actuel, j'ai accepté de renoncer à avoir un espace extérieur* ». Ils envisagent de déménager à nouveau dans moins de 5 ans.

Encadré 14 Parangon de la classe 2

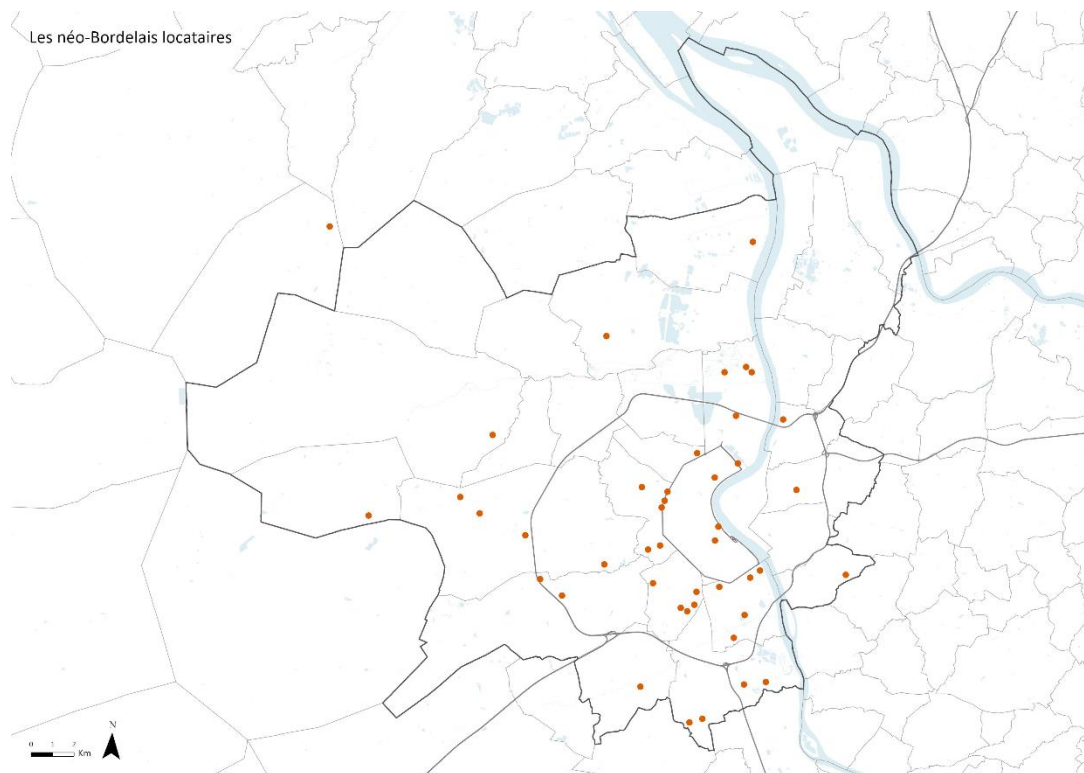


Figure 99 Les néo-Bordelais locataires après le déménagement (Bordeaux Métropole)

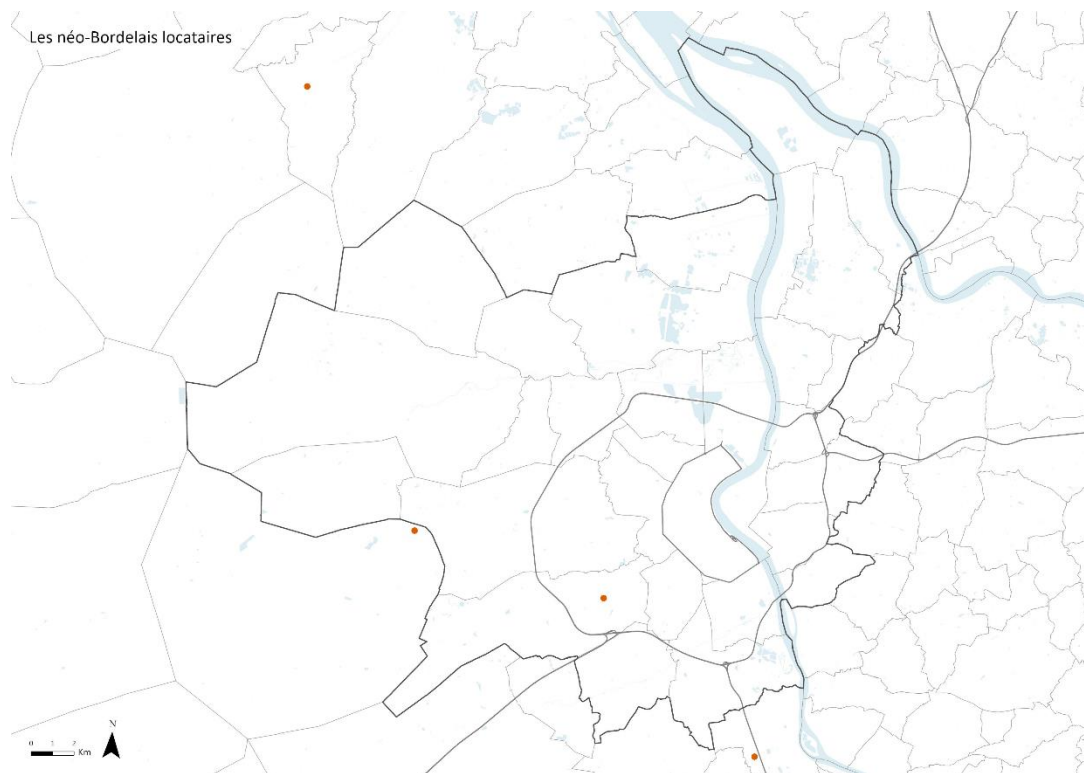


Figure 100 Les néo-Bordeaux locataires avant le déménagement (Bordeaux Métropole)

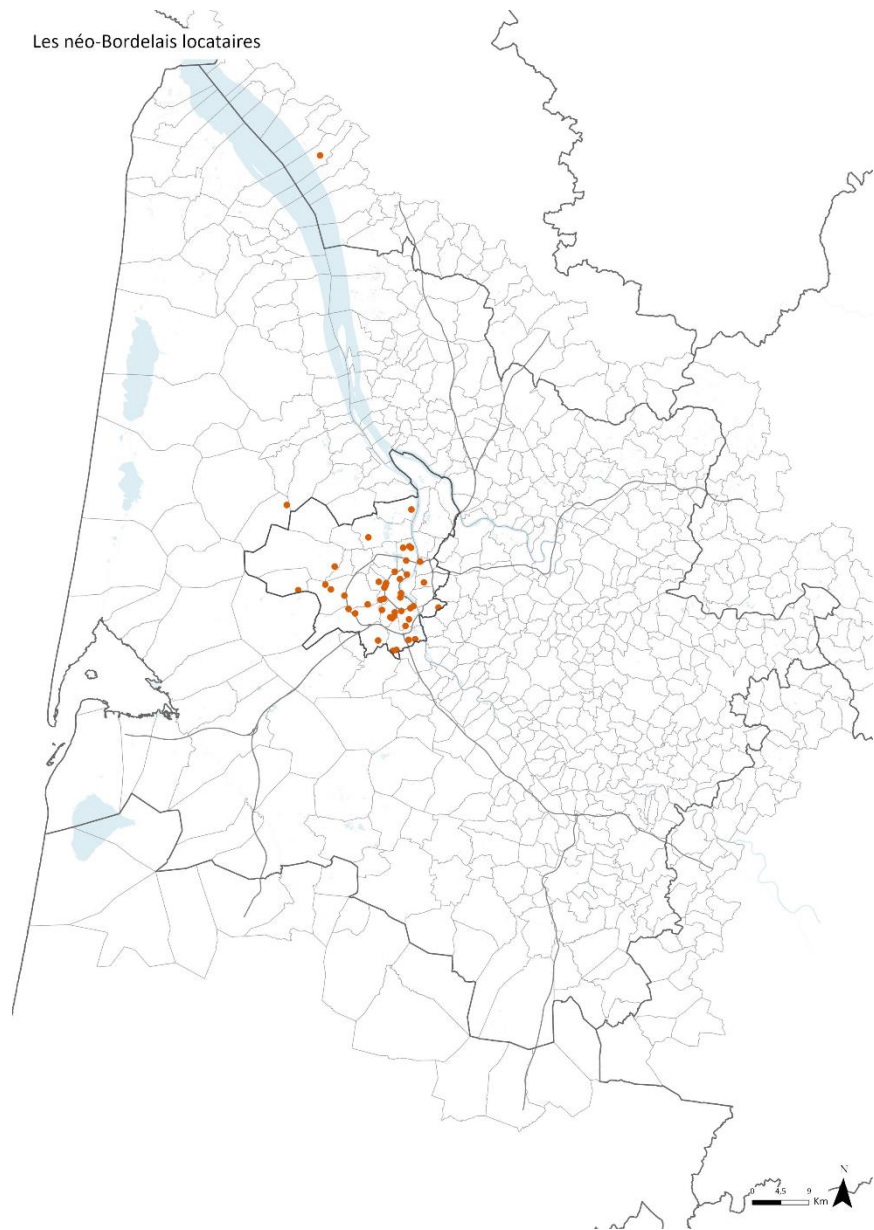


Figure 101 Les néo-Bordelais locataires après le déménagement (Gironde)

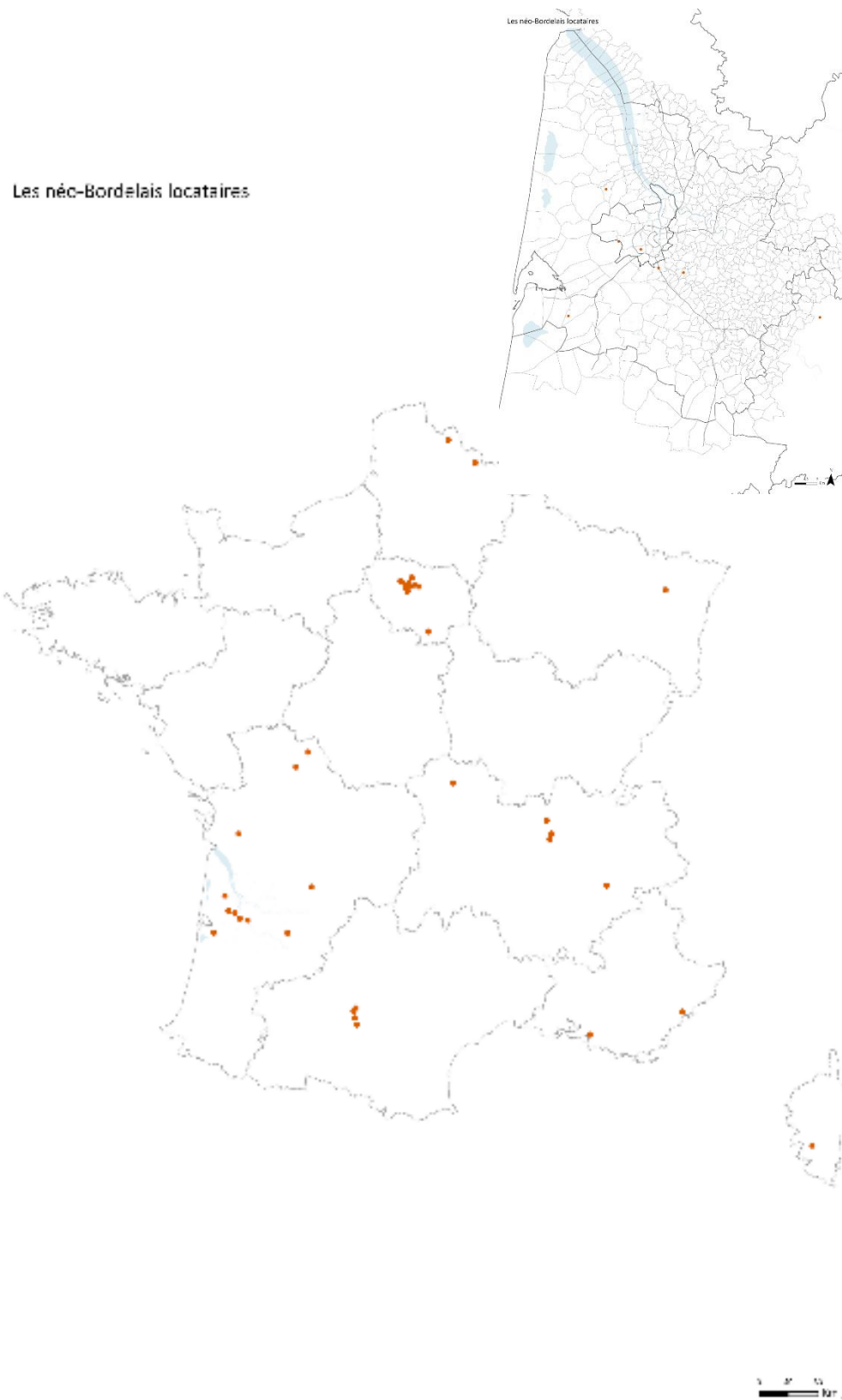


Figure 102 Les néo-Bordelais locataires avant le déménagement (France et Gironde)

### **2.3 Les jeunes bénéficiant d'aides et/ ou d'un patrimoine familial**

Cette classe de la typologie rassemble des parcours résidentiels fluides de jeunes bénéficiant d'aides et/ ou d'un patrimoine familial. Assez réduite en effectifs (35 observations), elle constitue également un apport de l'analyse multivariée des enquêtes, en comparaison aux idéaux-types.

59 % des individus de cette classe n'ont pas fait de concession (alors qu'ils représentent 13 % de l'ensemble des effectifs) et 35 % des individus de la classe déclarent que la recherche du logement actuel n'a pas ou peu été difficile (alors qu'ils représentent 23 % de l'effectif total). À l'inverse, les individus qui disent que la recherche a été difficile sont sous-représentés. Ils représentent 13 % des individus de cette classe, contre 25 % de l'effectif total. 88 % des individus de la classe sont âgés de 30 à 44 ans, alors qu'ils représentent 13 % de l'ensemble des effectifs. Les déménagements en interne au reste de la Gironde sont surreprésentés (Figure 105 et Figure 106). Ils représentent 41 % des effectifs de la classe contre 24 % de l'ensemble de l'échantillon. En revanche, les déménagements de la métropole vers le reste de la Gironde sont plutôt sous-représentés. Ils représentent 4 % des déménagements de cette classe contre 11 % parmi l'ensemble de l'effectif.

Le parangon de cette classe (Encadré 15) a déménagé de Bordeaux vers le Bouscat. À Bordeaux, la répondante et son compagnon vivaient dans un appartement dont ils étaient propriétaires avec un prêt à rembourser. Au Bouscat, ils sont désormais propriétaires d'une maison avec un prêt à rembourser. Le couple est également propriétaire de plusieurs appartements destinés à la location. Ce patrimoine immobilier participe à la fluidité de leur parcours résidentiel. 40 % des individus de cette classe consacrent entre un quart et moins d'un tiers de leur budget au logement (alors qu'ils représentent 25 % de l'effectif total). En d'autres termes, ils ont du patrimoine et sont aidés. Enfin, dans la classe, 40 % des individus étaient locataires et accèdent à la propriété avec un prêt à rembourser, contre 23 % de l'effectif total.

Cette classe de la typologie est intéressante, car elle donne à voir des parcours résidentiels de jeunes ménages aisés qui ne rencontrent pas particulièrement de difficultés. Ce constat met en évidence des inégalités dans les parcours résidentiels des jeunes accédants à la propriété. Si la majeure partie des primo-accédants rencontrent des difficultés, une partie, plus faible a des parcours résidentiels faciles. Ces parcours résidentiels sont probablement portés à la fois par la multipropriété (comme pour le parangon) et par les transmissions intergénérationnelles



(Bonneval et Le Goix, 2023)<sup>85</sup> auxquelles s'ajoutent les prêts aidés tels que le PTZ. Pour mieux comprendre cette classe de la typologie, la situation de la fille de Régis (entretien n°8) est éclairante. Elle a bénéficié du patrimoine de ses parents multipropriétaires, « retraités heureux ».

Entretien n°8, Régis :

« On avait une maison à Arcachon, on l'a vendue. Pour le moment, l'argent de la plus-value, on l'a prêté à notre fille pour construire une maison [...] et qu'ils n'aient ni crédit ni loyer pendant les deux ans de la construction. »

Enfin, cette classe rappelle que les parcours résidentiels dans le périurbain sont véritablement choisis et se déploient au sein de ces espaces périurbains, sans partir du centre. Sachant que 69 % des individus de la classe ont augmenté la taille de leur logement (contre 49 % parmi l'ensemble de l'effectif), la majeure partie de ces parcours résidentiels périurbains fluides sont aussi « ascendants » (Lévy, 2003).

**Parcours le plus représentatif de la classe « les jeunes bénéficiant d'aides et/ou d'un patrimoine familial » :**

La répondante est une employée en couple sans enfant. Ils ont une trentaine d'années et sont employés. Depuis quelques mois, ils vivent dans une maison mitoyenne dans une commune de la métropole (Le Bouscat), « en ville », et sont propriétaires avec un prêt à rembourser. Ils sont également propriétaires d'un ou plusieurs biens destinés à la location.

Ils consacrent entre un quart et moins d'un tiers de leur budget au logement. Ils sont tout à fait satisfaits de la taille, la qualité et la localisation de leur logement. Ils ont réalisé des travaux de rafraîchissement de leur logement. Auparavant, ils vivaient depuis quelques années dans un appartement à Bordeaux dont ils étaient propriétaires avec un prêt à rembourser.

Ils ont déménagé principalement pour améliorer la qualité du logement. Ils ont aussi déménagé pour augmenter la taille de leur logement et changer de cadre de vie. La crise sanitaire a été un des facteurs déterminants de leur déménagement.

La recherche de leur logement a duré moins de 1 mois et ils n'ont pas fait de concession. Toutefois, elle a été très difficile. Ils envisagent de déménager à nouveau dans moins de 5 ans.

Encadré 15 Parangon de la classe 3

---

<sup>85</sup> Le Goix, R. and Bonneval, L. (2023) Immobilier : la propriété devient de moins en moins abordable, même dans les zones les plus pauvres, in: The Conversation. Paris (<https://theconversation.com/immobilier-la-propriete-devient-de-moins-en-moins-abordable-meme-dans-les-zones-les-plus-pauvres-203255>).

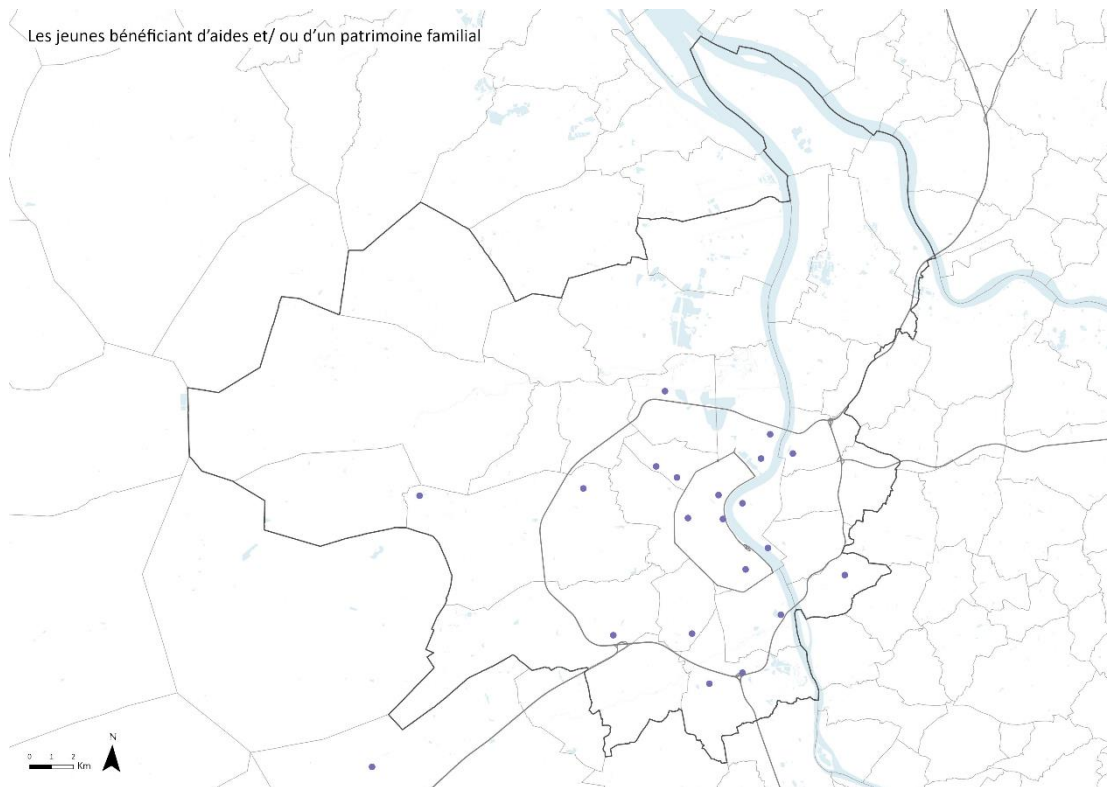


Figure 103 Les jeunes bénéficiant d'aides et/ ou d'un patrimoine familial après le déménagement (Bordeaux Métropole)

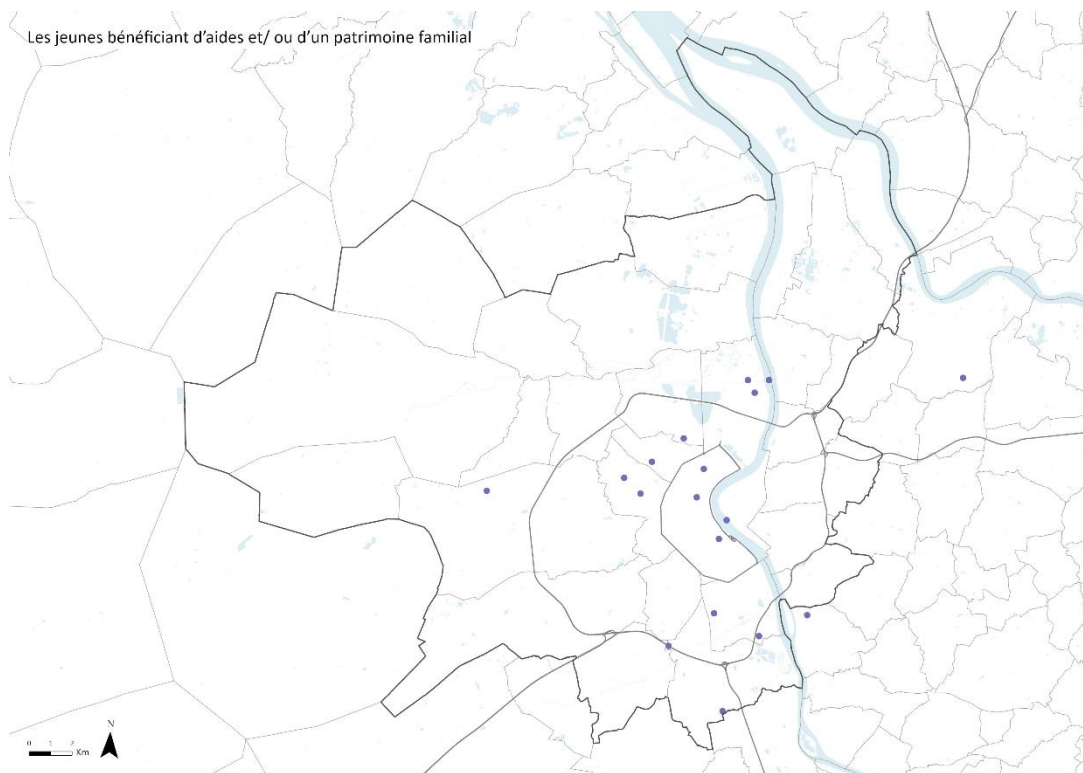


Figure 104 Les jeunes bénéficiant d'aides et/ ou d'un patrimoine familial avant le déménagement (Bordeaux Métropole)

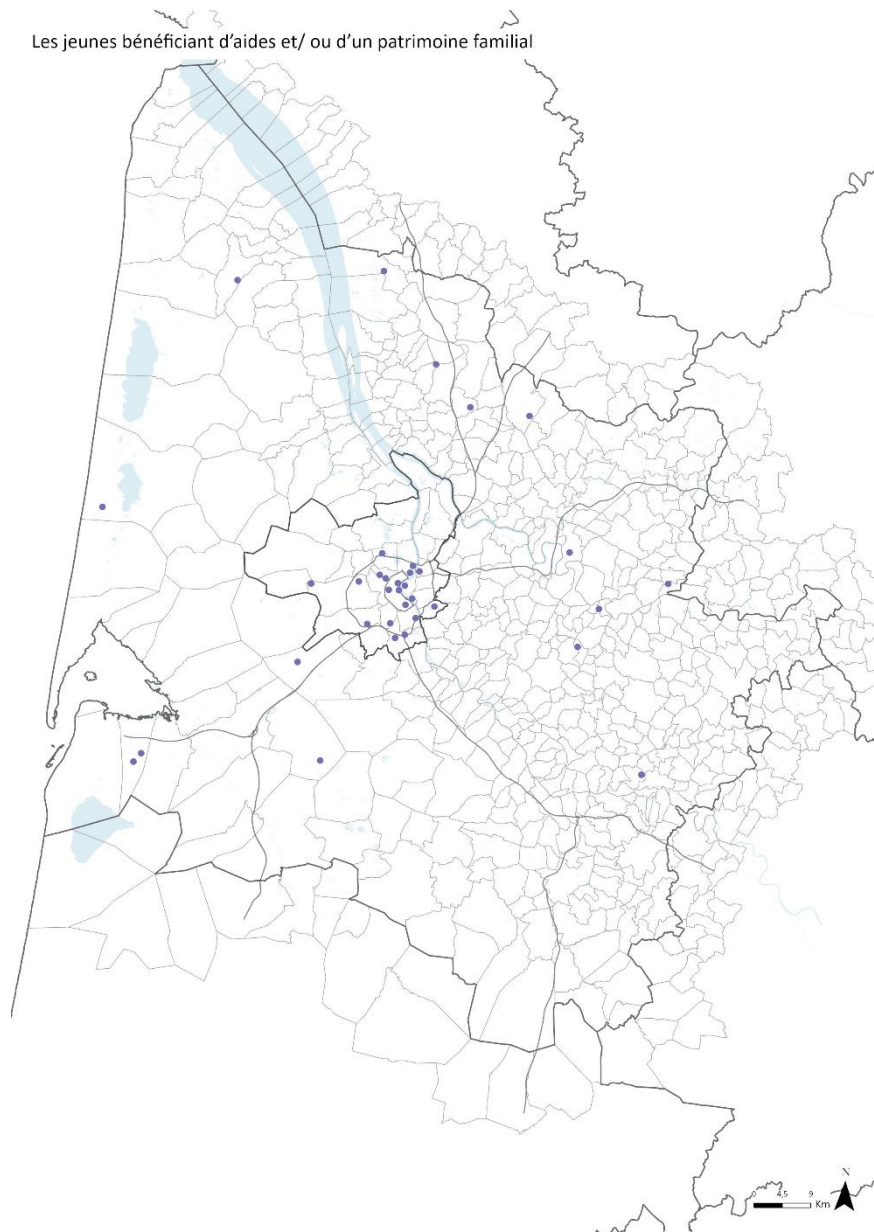


Figure 105 Les jeunes bénéficiant d'aides et/ ou d'un patrimoine familial après le déménagement (Gironde)

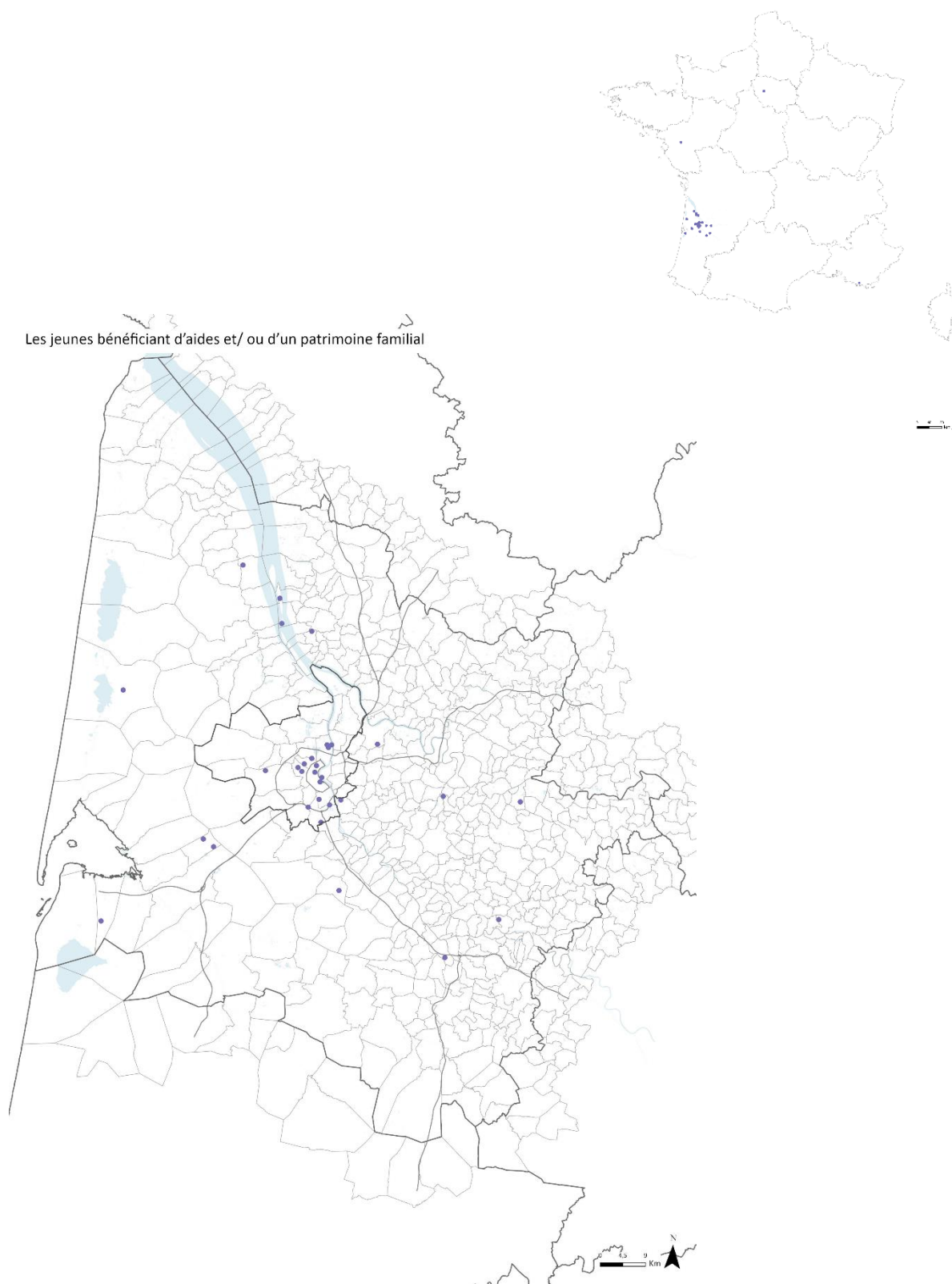


Figure 106 Les jeunes bénéficiant d'aides et/ ou d'un patrimoine familial après le déménagement (France et Gironde)

## **2.4 Entre les « gentrificateurs » et les « combattifs », une frontière floue : les professions intermédiaires en milieu de cycle de vie entravées dans la métropole**

Cette classe rassemble des ménages qui relèvent à la fois des idéaux-types de « gentrificateurs » et de « combattifs », mettant ainsi en évidence une frontière assez poreuse entre ces types de trajectoires. Ces parcours résidentiels de professions intermédiaires en milieu de cycle de vie déménageant en interne à la métropole sont les plus représentés à l'échelle de la Gironde (186 observations).

Sylvie (entretien n°5) et Bernadette (entretien n°7) appartiennent à cette classe de la typologie. La trajectoire de Sylvie illustre bien cette porosité. Avant la hausse des prix de 2017, son budget lui permettait d'acheter un bien qui correspondait en grande partie à ses aspirations résidentielles. Quelques mois plus tard, en raison de la hausse des prix, son champ des possibles s'est réduit, la contraignant à acheter une échoppe en mauvais état. Son parcours tend alors vers ceux des « combattifs », faisant des compromis sur la taille et la qualité du logement.

Statistiquement, cette classe regroupe des individus en milieu de cycle de vie de professions intermédiaires. 57 % ont entre 45 et 59 ans, contre 25 % parmi l'ensemble de l'effectif et 63 % sont de professions intermédiaires, contre 30 % parmi l'ensemble de l'effectif. Les jeunes de 30 à 44 ans sont sous-représentés (27 % contre 57 % dans l'ensemble de l'échantillon), tout comme les employés (4 % contre 19 % dans l'ensemble de l'échantillon) et les cadres (25 % contre 39 % dans l'ensemble de l'échantillon). Auparavant, ils ont vécu plusieurs années dans leur précédent logement (47 % entre 5 ans et moins de 10 ans et 33 % entre 10 ans et moins de 20 ans).

Les individus de cette classe rencontrent des obstacles dans leurs parcours résidentiels. Alors qu'ils représentent 25 % de l'effectif total, les individus pour qui la recherche du logement a été difficile représentent 31 % des individus de cette classe. De plus, les individus qui ont fait beaucoup de concessions sont surreprésentés (17 % contre 10 % pour l'ensemble de l'effectif). À l'issue du déménagement, 45 % d'entre eux ont diminué la taille de leur logement (contre 35 % parmi l'ensemble de l'effectif). Dans cette classe, les déménagements en interne à la métropole bordelaise sont surreprésentés : 47 % des individus de cette classe ont déménagé en interne à la métropole, contre 32 % parmi l'ensemble de l'effectif (Figure 107 et Figure 108). Néanmoins, le paragon de cette classe (Encadré 16), en couple avec un enfant, arrive de l'extérieur du département et s'installe dans le reste de la Gironde en étant propriétaires. En revanche, les individus qui ont déménagé en interne au reste de la Gironde sont sous-représentés (11 % contre 23 % dans l'ensemble de l'effectif).

Cette classe souligne à nouveau l'enjeu de la fluidité des parcours et l'importance d'accompagner les parcours résidentiels à toutes les étapes du cycle de vie, et non pas seulement en début de parcours résidentiels. La récente séparation de Bernadette l'a conduite à d'abord s'installer dans le parc locatif social à Gujan-Mestras puis dans un autre logement social, plus proche de son travail et de celui de son fils, dans la métropole. À cette étape du cycle de vie, les accidents de la vie tels qu'un divorce, une séparation ou encore une perte d'emploi jouent la fluidité des parcours résidentiels des ménages.

**Parcours le plus représentatif de la classe « les professions intermédiaires en milieu de cycle de vie entravées dans la métropole » :**

La répondante est une femme de profession intermédiaire, en recherche d'emploi, en couple avec un enfant à temps complet. Elle et son compagnon ont une trentaine d'années. Depuis quelques mois, ils vivent dans une maison indépendante, « *entre ville et campagne* », dont ils sont propriétaires avec un prêt à rembourser. Ils consacrent entre un quart et moins d'un tiers de leur budget au logement. Ils ont financé l'achat de leur maison principalement grâce à la revente d'un bien immobilier. Ils sont plutôt satisfaits de la taille de leur logement et tout à fait satisfaits de la qualité et de la localisation.

Auparavant, ils vivaient depuis plusieurs années dans le nord de la France, « *à la campagne* », dans une maison indépendante dont ils étaient propriétaires avec un prêt à rembourser.

Ils ont déménagé pour changer de cadre de vie et s'adapter à mutation professionnelle.

Dans le cadre de la recherche, ils ont cherché dans différentes communes du département pour être à proximité de la famille (« *proximité familiale* »).

Ils ont cherché moins d'un mois et n'ont pas rencontré de difficulté. Toutefois, ils ont fait quelques concessions, notamment sur la localisation et le prix. Ils n'envisagent pas de déménager à nouveau.

Encadré 16 Parangon de la classe 4

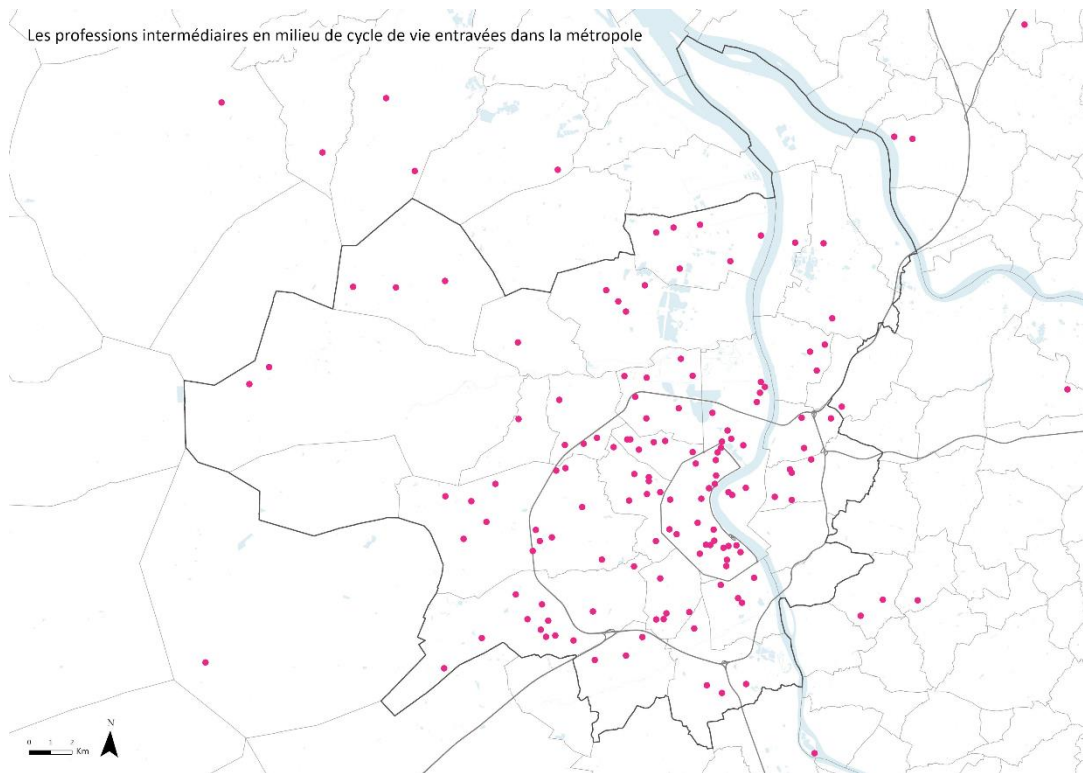


Figure 107 Les professions intermédiaires en milieu de cycle de vie entravées dans la métropole après le déménagement (Bordeaux Métropole)

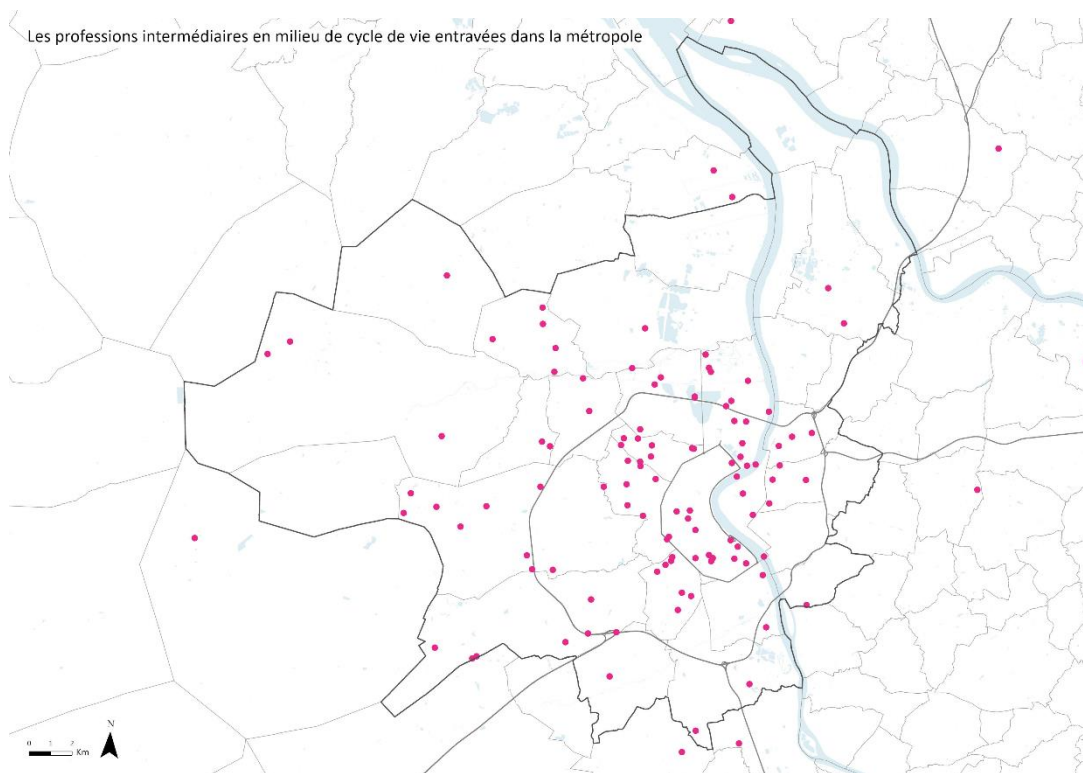


Figure 108 Les professions intermédiaires en milieu de cycle de vie entravées dans la métropole avant le déménagement (Bordeaux Métropole)

Les professions intermédiaires en milieu de cycle de vie entravées dans la métropole

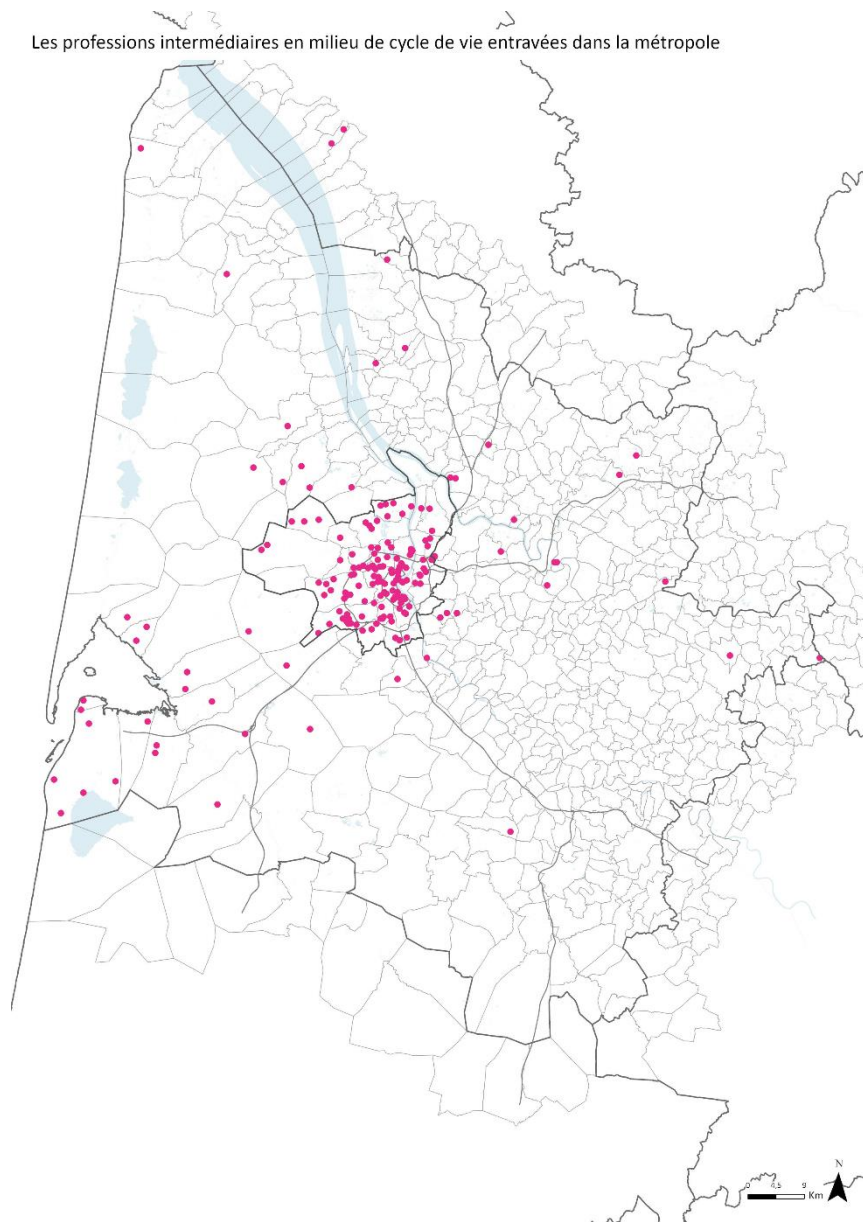


Figure 109 Les professions intermédiaires en milieu de cycle de vie entravées dans la métropole après le déménagement (Gironde)



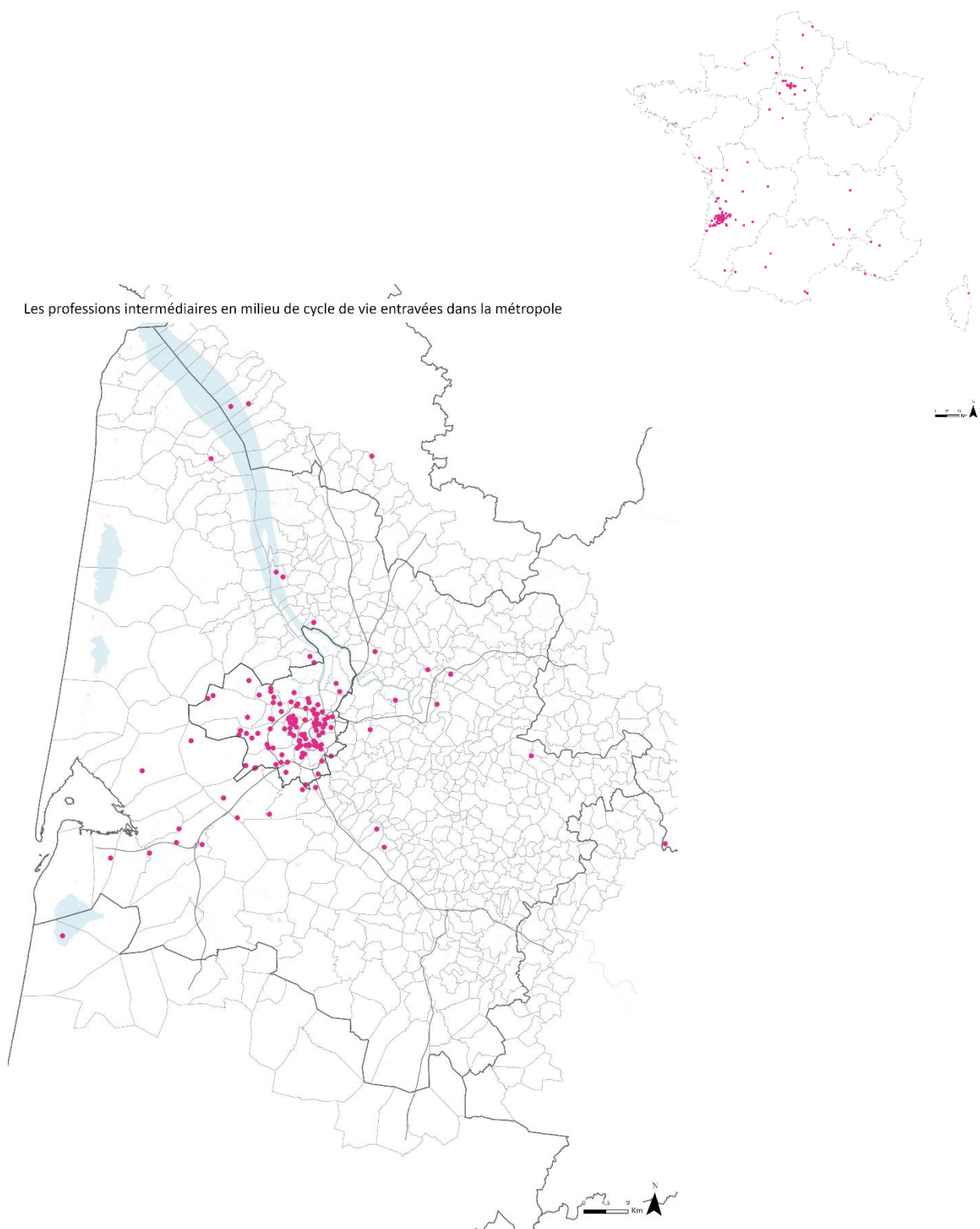


Figure 110 Les professions intermédiaires en milieu de cycle de vie entravées dans la métropole avant le déménagement (France et Gironde)

## 2.5 Les ouvriers et les employés entravés en Gironde (hors Bordeaux Métropole)

Cette classe (137 observations) regroupe des ouvriers et des employés avec des parcours résidentiels entravés en Gironde (hors Bordeaux Métropole). Catherine (entretien n°10), « déplacée » vers la périphérie, appartient à cette classe de la typologie. Ces parcours résidentiels mettent en lumière une diversité de parcours résidentiels au sein des « déplacés » vers la banlieue. Une partie des « déplacés » s'inscrivent dans une logique d'accèsion à la propriété, comme le montre la première classe de la typologie (« les accédants en métropole »). Ce n'est pas le cas de cette classe de la typologie : les accédants à la propriété depuis le parc locatif privé sont sous-représentés. Une autre partie des « déplacés » vers la banlieue, et c'est cette classe de la typologie, renvoie à des parcours entravés de classes populaires qui s'éloignent pour parvenir à se loger.

D'un point de vue statistique, les accédants à la propriété depuis le parc locatif privé représentent 14 % des individus de cette classe, contre 23 % de l'ensemble des effectifs.

Pour ces ménages, la recherche a été très difficile dans 26 % des cas, contre 18 % dans l'ensemble de la population. Les individus qui n'ont pas fait de concession sont sous-représentés, ils sont 2,5 % dans cette classe contre 13 % dans l'ensemble de l'effectif.

À l'image du parangon de la classe (Encadré 17), les employés et les ouvriers représentent 70 % des individus de cette classe, contre 27 % de l'ensemble de l'effectif. 26 % consacrent plus de la moitié de leur budget au logement, contre 18 % de tous les répondants. Le parangon de classe consacre entre un tiers et moins de la moitié. Dans tous les cas, il s'agit d'une part conséquente du budget qui est réservée au logement. Pour ces classes populaires, le reste à vivre n'est probablement pas très important. D'autant plus, qu'au budget réservé au logement, s'ajoute celui consacré aux déplacements, notamment pour se rendre au travail.

À l'instar de 20 % des individus de cette classe, le parangon arrive de l'extérieur de la Gironde et s'est installé dans le reste de la Gironde (Figure 113 et Figure 114). La majeure partie des individus de cette classe (60 %) ont déménagé en interne au reste de la Gironde. En revanche, les individus qui ont déménagé en interne à la métropole sont sous-représentés : ils représentent 9 % des individus de cette classe, alors qu'ils représentent 32 % de l'ensemble de l'effectif.

Les cartographies soulignent que ces déménagements ont lieu à la fois dans le périurbain « *proche où domine l'habitat pavillonnaire et qui de manière fonctionnelle au moins (emplois et transports) tend à être absorbé par l'agglomération* » (cf. les parcours à proximité des grands axes routiers et de la rocade) et dans le périurbain plus lointain « *où domine encore la faible*

*densité, l'éloignement des aménités urbaines et des pôles d'emplois ainsi qu'une moindre accessibilité* » (Rougé, 2009).

Les parcours résidentiels des classes populaires au sein du reste de la Gironde donnent à voir des entraves. Ces ménages consacrent une part importante de leur budget au logement et sont en partie dépendants de la voiture. Ce constat rappelle que les politiques d'habitat ne peuvent être pensées qu'en relation avec les politiques de transports (Vermeersch *et al.*, 2018, p.172). Ces enjeux rejoignent, de façon exacerbée, ceux des « déplacés » en banlieue, de la première classe de la typologie. C'est le cas de Philippe (entretien n°9).

Entretien n°9, Philippe :

« Il faudrait développer réellement les transports en commun à Bordeaux [...] pour favoriser finalement l'extension et pour que les gens soient moins concentrés à l'intérieur de la ville de Bordeaux et que du coup il y ait une grande couronne autour. Mais, pour ça, il faudrait des transports en commun. Mais le problème c'est que Bordeaux veut vivre comme Paris mais sans les avantages de Paris. [...] Y'a pas de métro, les lignes de tram sont beaucoup trop longues. Les TER, il n'y en a quasiment pas, à part pour aller à Libourne. Mais bon, c'est quand même compliqué. Ils veulent installer ce qu'ils appellent le RER métropolitain, c'est une bonne idée, mais bon ... Ils vont mettre deux gares en fonctionnement. C'est très bien, mais c'est beaucoup trop peu. »

**Parcours le plus représentatif de la classe « les ouvriers et les employés entravés en Gironde (hors Bordeaux Métropole) » :**

La répondante est une femme d'une quarantaine d'années en couple avec deux enfants. Elle est employée en CDD. Il est cadre. Depuis moins de 2 ans, ils vivent dans une maison indépendante à l'extérieur de la métropole (à Cambes), « à la campagne », dont ils sont locataires dans le parc privé. Ils consacrent entre un tiers et moins de la moitié de leur budget au logement. Ils sont tout à fait satisfaits de la taille de leur logement. Ils sont plutôt satisfaits de la qualité et de la localisation du logement. Auparavant, ils vivaient en Bretagne, « en ville », depuis plus de 10 ans. Ils habitaient une maison indépendante dont ils étaient propriétaires avec un prêt. Ils ont déménagé pour s'adapter à une mutation professionnelle. À l'issue du déménagement, ils ont augmenté la taille de leur logement et la part du budget consacré au logement. La recherche de leur logement a duré quelques mois et a été très difficile. Ils ont fait quelques concessions, notamment sur le prix et la localisation. Ils envisagent de déménager à nouveau dans moins de 5 ans.

Encadré 17 Parangon de la classe 5

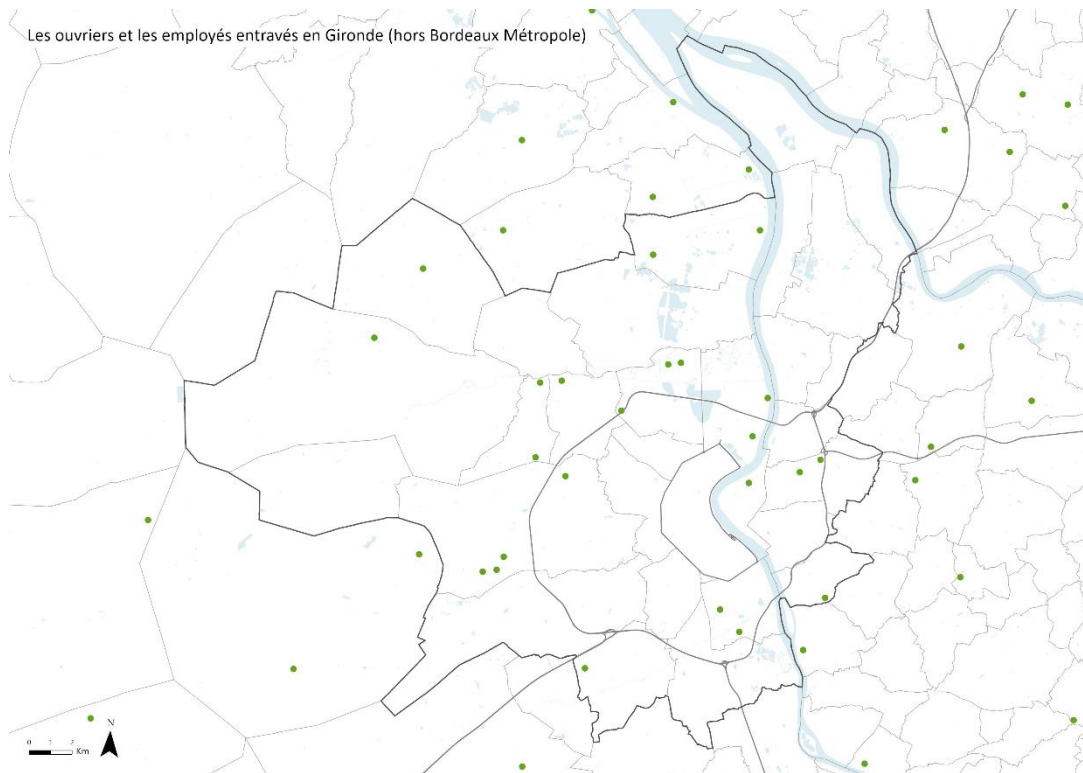


Figure 111 Les ouvriers et les employés entravés en Gironde après le déménagement (Bordeaux Métropole)

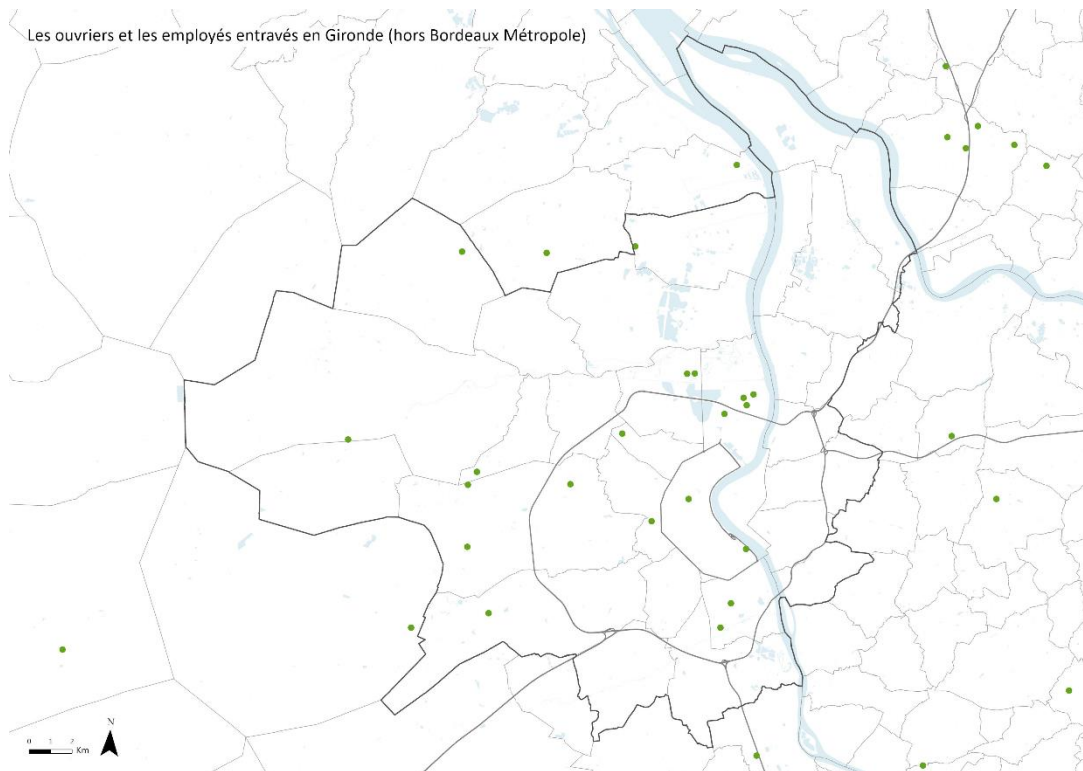


Figure 112 Les ouvriers et les employés entravés en Gironde avant le déménagement (Bordeaux Métropole)

Les ouvriers et les employés entravés en Gironde (hors Bordeaux Métropole)

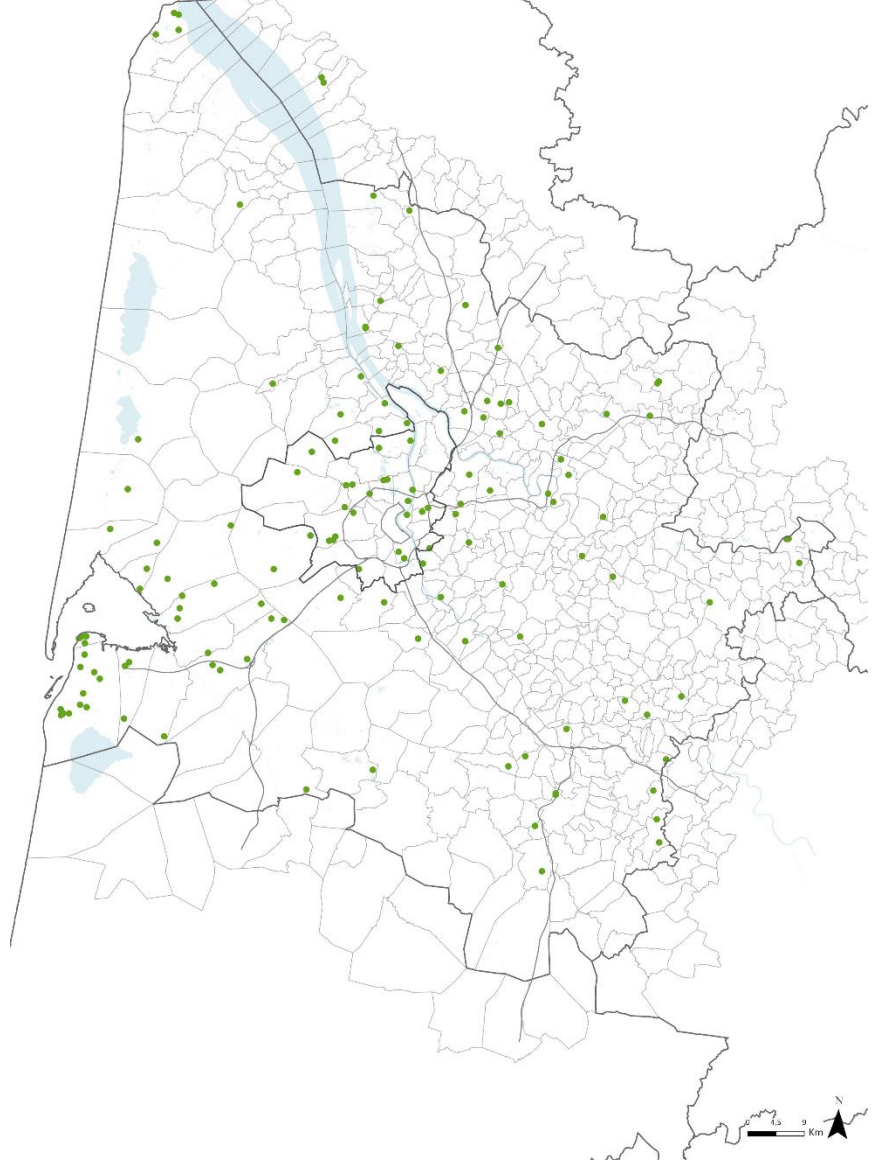


Figure 113 Les ouvriers et les employés entravés en Gironde après le déménagement (Gironde)

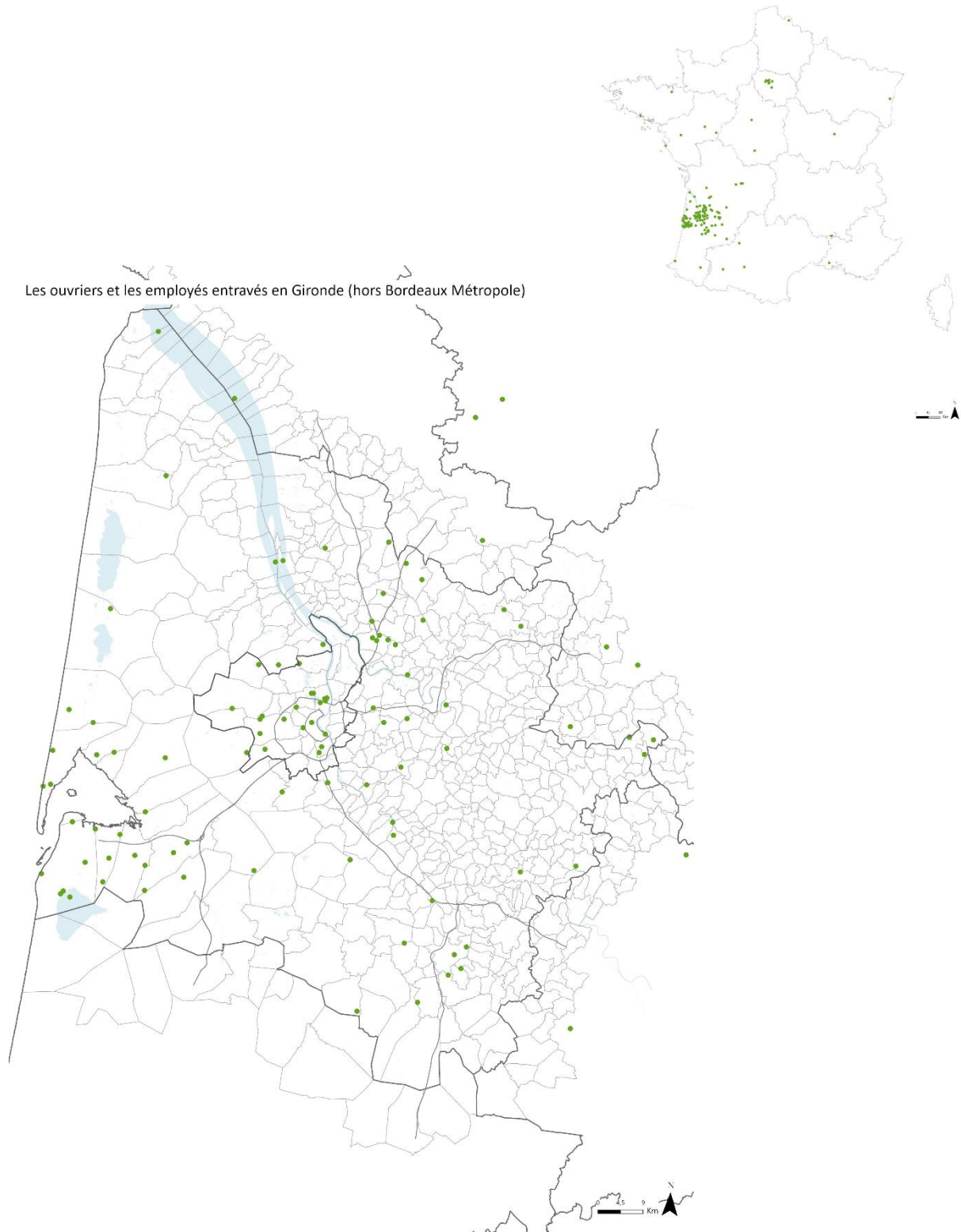


Figure 114 Les ouvriers et les employés entravés en Gironde avant le déménagement (France et Gironde)

## 2.6 Les retraités « heureux »

Les retraités « heureux » rassemblent des parcours résidentiels d'individus de plus de 60 ans (classe d'âge des « *baby boomers* ») qui ont déménagé après avoir vécu plus de 20 ans dans leur précédent logement. Ils ont des parcours résidentiels fluides en Gironde hors métropole (Figure 117 et Figure 118). 43 % d'entre eux consacrent moins d'un quart de leur budget au logement. Ces parcours résidentiels sont les deuxièmes les plus importants statistiquement à l'échelle de la Gironde (154 observations). Michelle (entretien n°1), Régis (entretien n°8) et Robert (entretien n°12) appartiennent à cette classe de la typologie.

Dans cette approche statistique et à l'image du parangon (Encadré 18), plus d'un tiers d'entre eux étaient propriétaires sans prêt à rembourser avant le déménagement et le sont restés. Outre, cette patrimonialisation par le biais de la résidence principale, une partie des retraités « heureux » ont également patrimonialisé grâce à l'investissement locatif, porté depuis les années 1980/ 1990 par des dispositifs de défiscalisation immobilière tels que le Pinel (a'urba, 2019)<sup>86</sup>. Régis a hérité de deux appartements et a acheté d'autres appartements, dont certains en Pinel. Cette situation financière et patrimoniale permet aussi des transmissions intergénérationnelles au moment où les enfants de ces retraités « heureux » veulent accéder à la propriété. Ces transferts générationnels engendrent ainsi des phénomènes de désépargne<sup>87</sup>. Pour rappel, Régis a vendu une maison secondaire à Arcachon pour aider sa fille à accéder à la propriété.

La situation patrimoniale des retraités « heureux » facilite les recherches de logement. Dans le cadre de la recherche du logement, un peu plus d'un quart d'entre eux n'ont pas fait de concession, contre 13 % dans l'ensemble de l'échantillon. Enfin, près de 40 % d'entre eux ont vécu en Gironde pendant leur enfance, contre 30 % dans l'ensemble de l'échantillon). C'est le cas de Michelle, revenue vivre dans la maison familiale à la retraite.

Cette catégorie des parcours résidentiels met en évidence des parcours résidentiels fluides de retraités dans le reste de la Gironde depuis la métropole et d'autres métropoles françaises telles que Paris. L'analyse de l'idéal type des retraités « heureux » a toutefois permis de souligner une diversité de situation, avec des parcours très faciles (comme ceux de Régis et Michelle) et d'autres (comme celui de Robert) un peu plus entravés. C'est aussi le cas du parangon de cette

---

<sup>86</sup> <https://www.aurba.org/productions/les-logements-defiscalises-recents-en-gironde/>

<sup>87</sup> <https://www.radiofrance.fr/franceculture/podcasts/geographie-a-la-carte/geographie-de-la-crise-du-logement-5317471>

classe (Encadré 18) qui explique avoir vécu une recherche moyennement difficile et fait quelques concessions.

**Parcours le plus représentatif de la classe « les retraités 'heureux' » :**

Le répondant est un homme en couple sans enfant à charge. Ils ont une soixante-dizaine d'années et sont retraités cadres. Depuis quelques mois, ils vivent dans une commune du reste de la métropole, au sud de Libourne (Grézillac), « *entre ville et campagne* ». Ils sont propriétaires sans prêt à rembourser d'une maison mitoyenne. Ils ont entièrement rénové leur maison. Pour leur achat, ils ont bénéficié de la revente d'un bien immobilier. Ils consacrent moins d'un quart de leur budget au logement. Ils sont tout à fait satisfaits de la qualité, de la taille et de la localisation de leur logement.

Ils ont déménagé pour se rapprocher de leur famille, après une naissance. À l'issue du déménagement, ils ont diminué la taille de leur logement. La crise sanitaire n'a pas eu d'influence sur leur déménagement.

Avant leur déménagement, depuis plus de 20 ans, ils vivaient dans une autre commune du reste de la métropole, « *à la campagne* ». Ils étaient déjà propriétaires sans prêt à rembourser d'une maison indépendante.

Pendant moins de 3 mois, ils ont cherché dans un secteur large, en s'appuyant notamment leur famille pour les aider. Ils ont d'abord cherché dans la commune de Branne pour « *proximité de la famille et proximité immédiate des services* ». Puis, dans la commune dans laquelle ils résident actuellement pour la « *proximité de Branne* ».

Leur recherche a été moyennement difficile et ils ont fait quelques concessions. Ils sont plutôt d'accord avec les propositions « Pour trouver mon logement actuel, j'ai accepté de payer plus cher que ce que j'avais prévu au départ », « Pour trouver mon logement actuel, j'ai accepté de renoncer à avoir un espace extérieur », « Pour trouver mon logement actuel, j'ai accepté de renoncer à avoir un garage ou une place de parking » et « Pour trouver mon logement actuel, j'ai accepté de baisser mes critères de qualité du logement ». Ils n'envisagent pas de déménager à nouveau.

Encadré 18 Parangon de la classe 6



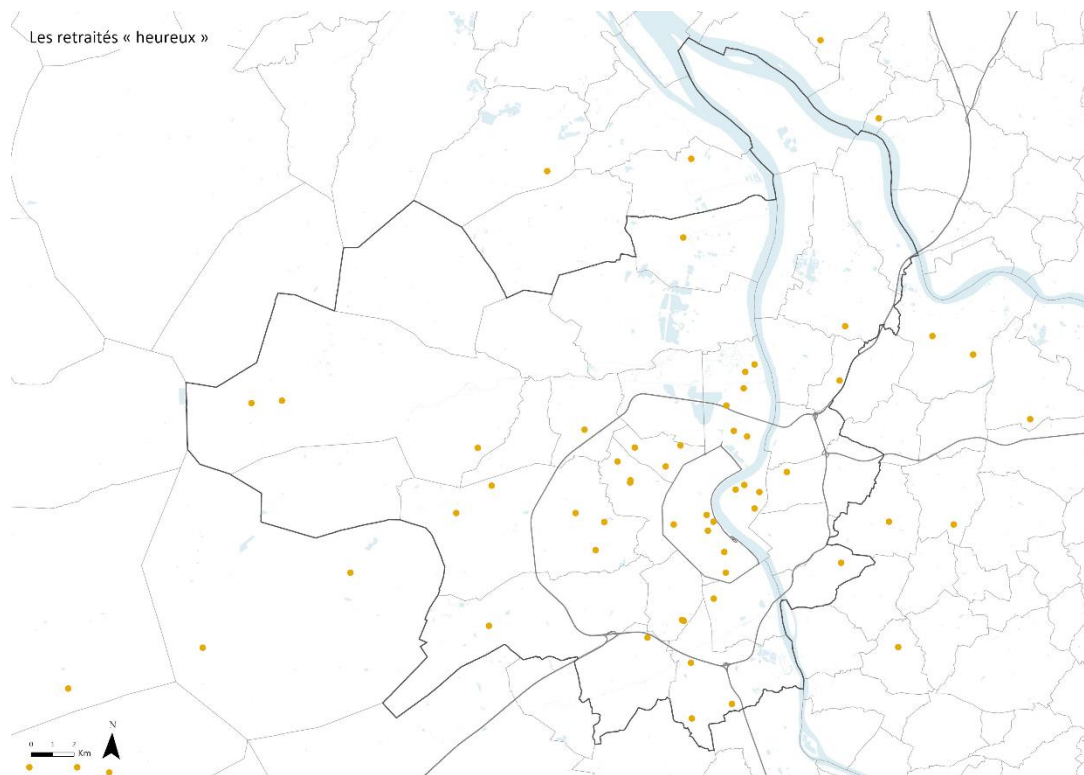


Figure 115 Les retraités « heureux » après le déménagement (Bordeaux Métropole)

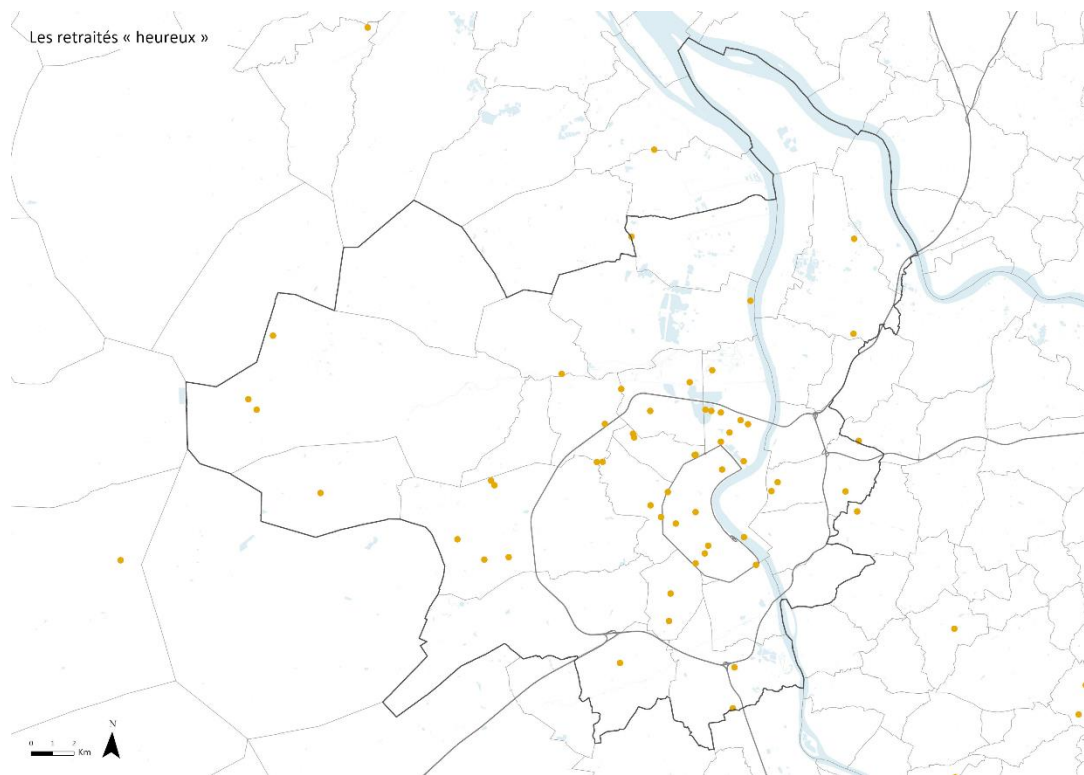


Figure 116 Les retraités « heureux » avant le déménagement (Bordeaux Métropole)

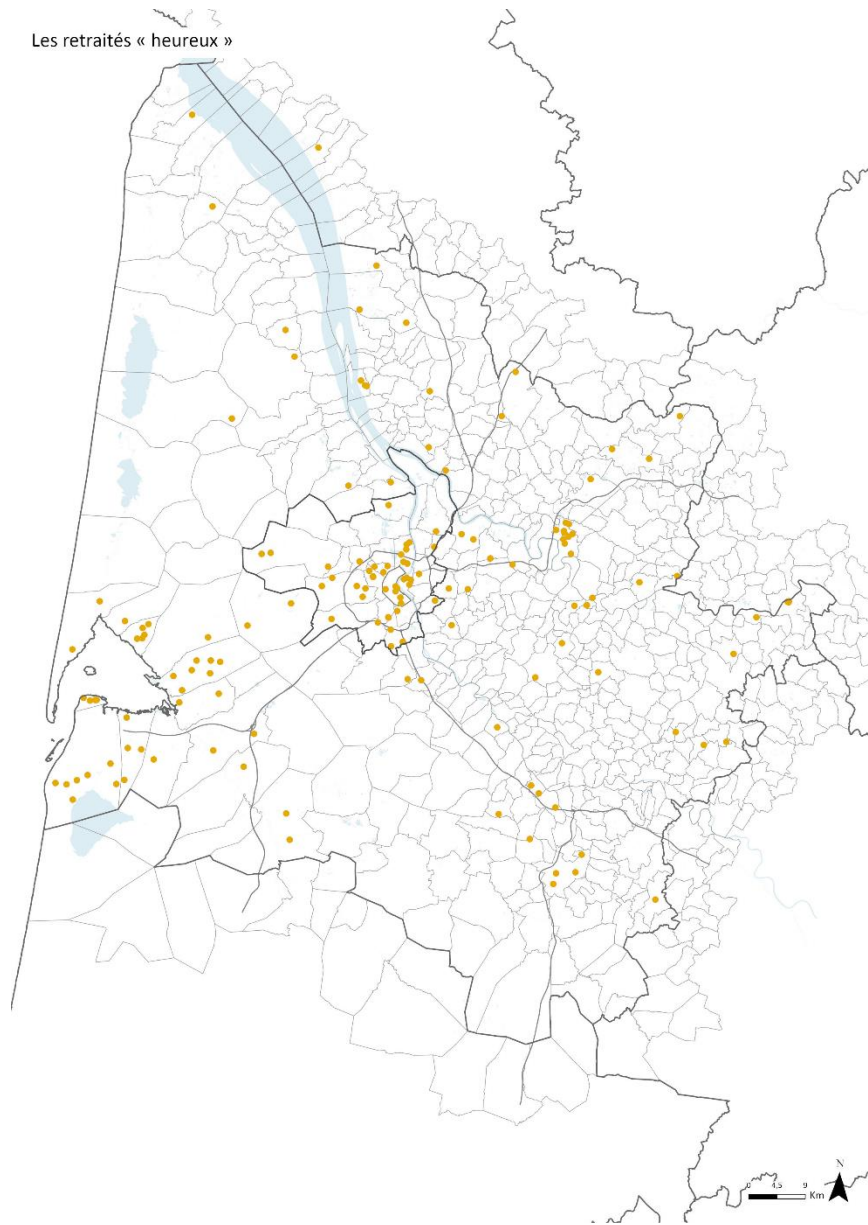


Figure 117 Les retraités « heureux » après le déménagement (Gironde)

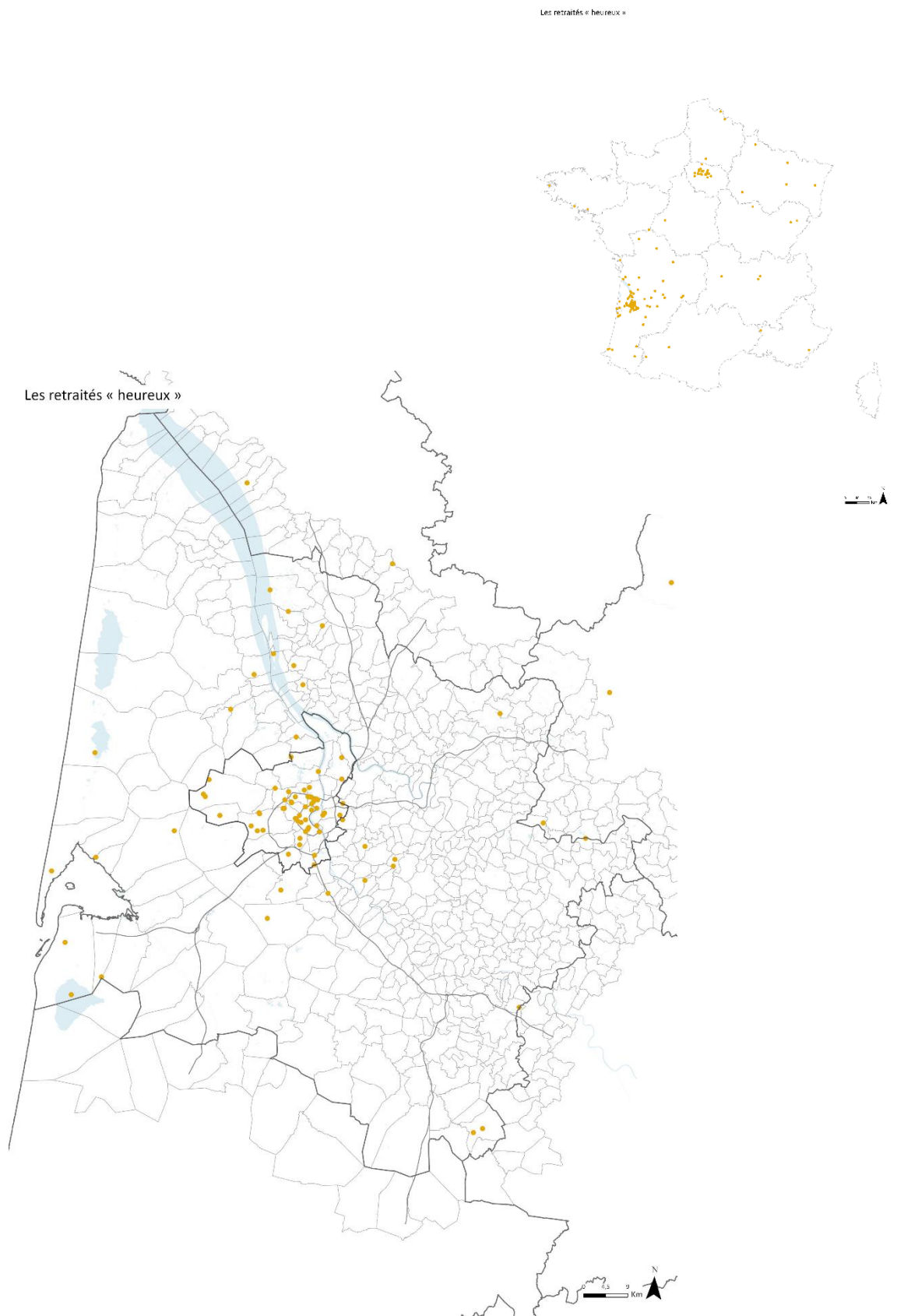


Figure 118 Les retraités heureux avant le déménagement (France et Gironde)

## Conclusion

Les idéaux-types des trajectoires résidentielles soulignent la diversité des trajectoires et convergent avec celles mises en évidence dans le Grand Paris (Vermeersch *et al.*, 2018). Les résultats des idéaux-types montrent que les trajectoires résidentielles dans Bordeaux se comprennent dans la complémentarité des territoires à l'échelle de la Gironde. Les stratégies résidentielles sont pensées par les individus/ ménages en fonction de leur connaissance du territoire, de leur ancrage ou encore de la distance au travail et dépassent ainsi la dichotomie entre la métropole bordelaise et le reste de la Gironde. L'accès à la rocade, à de grands axes routiers, aux transports en commun ou encore la distance au travail ou à l'école des enfants sont souvent plus structurants que les frontières administratives pour comprendre les trajectoires résidentielles en Gironde. L'analyse multivariée issue de l'enquête par questionnaires révèle six parcours résidentiels en Gironde dont deux parcours résidentiels originaux (qui n'avaient pas été pensés par les idéaux-types) : « Les néo-Bordelais locataires », qui ont besoin d'une offre dans le parc locatif à proximité de leur nouvel emploi, et « les jeunes bénéficiant d'aides et/ ou d'un patrimoine familial » dont les parcours résidentiels se déploient dans le périurbain, indépendamment de la métropole d'un point de vue résidentiel. Ce constat rappelle que les métropoles et leurs périphéries sont polycentriques. Ces parcours résidentiels de jeunes primo-accédants en périphérie et dans le périurbain sont fluides mais probablement aidés à la fois par des aides publiques à l'accession et complétés par des transferts intergénérationnels de la génération des « baby-boomers » ayant accumulé un patrimoine important tout au long de leur vie. L'analyse souligne aussi des parcours résidentiels fluides de « retraités heureux », des parcours résidentiels plutôt fluides « d'accédants en métropole » et des parcours résidentiels entravés de « professions intermédiaires en milieu de cycle de vie entravées dans la métropole » ainsi que « d'ouvriers et d'employés entravés en Gironde (hors Bordeaux Métropole) ».

Ainsi, l'analyse de la typologie des parcours résidentiels met en évidence que le cycle de vie ne permet pas à lui seul d'expliquer les parcours résidentiels des ménages, leur fluidité et leurs points de blocage. Les parcours résidentiels sont également socialement sélectifs. Les catégories aisées accèdent plus facilement à la propriété et *a fortiori*, à la location. À l'inverse, les classes les plus précaires sont exclues de l'accession à la propriété, parfois même dans le périurbain alors que l'accession à la propriété demeure centrale dans la demande résidentielle. Les inégalités patrimoniales au sein de la même étape du cycle de vie opèrent enfin des distinctions importantes dans la fluidité des parcours résidentiels. Pour les jeunes ménages aisés, dont l'accessibilité dans la métropole est en question, les transferts patrimoniaux des

parents semblent être un véritable levier pour ceux qui en bénéficient. Les « petits » retraités subissent aussi ces inégalités patrimoniales. Les classes populaires des retraités, même si elles ont accédé à la propriété, ont des parcours résidentiels plus fragiles (c'est le cas de Robert, entretien n°12) et incertains que ceux des classes plus aisées (c'est le cas de Régis, entretien n°8). Enfin, les aspirations résidentielles propres à chaque parcours de vie influencent aussi les parcours résidentiels. À moment dans le cycle de vie similaire et catégorie professionnelle équivalente, les trajectoires de vie mènent à des choix et à des arrangements différents. L'ensemble de ces éléments permettent d'expliquer la diversité des parcours résidentiels ainsi que leurs divers points de blocage.

# Conclusion Générale

Depuis le début de la thèse en décembre 2019, une crise immobilière s'est ajoutée à la crise structurelle de l'*abordabilité* du logement. Cette crise immobilière est marquée par la remontée des taux d'intérêt rendant l'accession à la propriété encore plus socialement sélective et renforçant le blocage de la chaîne du logement. Autrement dit, les ménages qui ne peuvent plus accéder à la propriété restent locataires et ne permettent pas à d'autres ménages de louer ces logements au moment où ils accèdent à la propriété<sup>88</sup>. Dans ce contexte, les ménages entravés risquent d'être désormais complètement bloqués dans leurs parcours résidentiels.

Cette double crise incite le gouvernement et le ministre du Logement, Patrice Vergriete, à dessiner une feuille de route pour 2024 avec notamment la restructuration du Prêt à Taux Zéro (PTZ) et la décentralisation des politiques du logement. La restructuration du PTZ, à laquelle s'ajoute la hausse des taux d'intérêt, pourrait exercer une influence plus complexe sur la fluidité des parcours résidentiels. Les ménages qui souhaitent (primo)accéder à la propriété d'une maison individuelle ne bénéficieront plus du PTZ pour solvabiliser leur demande dans les années à venir. Étant donné que ce sont ces mêmes politiques de soutien à l'accession à la propriété qui ont contribué en partie à la hausse des prix de l'immobilier à l'achat, une façon de voir le verre à moitié plein est de considérer que le marché se régulera par une baisse des prix, permettant à nouveau à ceux qui le souhaitent d'accéder à la propriété. Cela résoudra en partie l'équation dans une approche socioéconomique, mais pas d'un point de vue écologique. La construction de maisons neuves dans le périurbain restera à l'origine de l'étalement urbain, en contradiction avec l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Cette situation incite à proposer des solutions territorialisées de transformations écologiques avec la maison individuelle. En somme, il s'agit de sortir « *d'une opposition stérile entre maisons individuelles et immeubles collectifs* » (Rougé, 2023) et entre dispersion urbaine et transition écologique (Offner, 2020) à une échelle spatiale fine.

En ce sens, la décentralisation devrait permettre une différenciation territoriale des politiques publiques du logement, ce qui semble être une réponse adaptée pour répondre au blocage des parcours résidentiels en fonction de leurs spécificités à l'échelle locale.

---

<sup>88</sup> <https://www.radiofrance.fr/franceculture/podcasts/geographie-a-la-carte/geographie-de-la-crise-du-logement-5317471>, <https://www.epfif.fr/2023/11/06/colloque-2023-foncier-et-territoires-comment-sortir-de-la-crise-du-logement/> (introduction de Jean-Claude Driant)

Cette feuille de route gouvernementale pour 2024 confirme la nécessité d'analyser les parcours résidentiels, leur fluidité et leurs points de blocage à l'échelle locale, dans la métropole bordelaise et en Gironde.

Dans un positionnement de recherche-action, la thèse a proposé un cadre méthodologique qui aboutit à l'analyse des parcours résidentiels, de leur fluidité et de leurs points de blocage de façon territorialisée. Dans le cadre du travail en agence, l'analyse s'est appuyée sur une caractérisation des flux et des motifs de déménagements, pour d'une part, analyser les choix et stratégies résidentiels, et d'autre part, les parcours résidentiels qui en découlent. Pour ce faire, les données Fidéli (par le biais d'un partenariat avec l'Insee Nouvelle-Aquitaine) ont permis d'intégrer la transition temporelle (avant et après le déménagement) dans l'analyse. Ces données croisant les ménages, les logements et les revenus localisés ont caractérisé les territoires d'origine et de destination des mobilités résidentielles, et précisé les parcs de logement d'origine et de destination.

Partant de cette caractérisation générale des flux, à partir d'une enquête auprès des ménages ayant récemment déménagé, une seconde étape a permis de comprendre les motifs de déménagement associés à ces mobilités résidentielles, en particulier les choix et stratégies associés aux déménagements. Ces éléments ont ensuite été rapprochés du logement effectivement choisi. Il s'agissait de dessiner des profils d'individus qui rencontrent des difficultés lors de la recherche du logement, en amont du déménagement, dans une approche qui croise des données quantitatives (l'enquête) et des données qualitatives (les entretiens semi-directifs). En se plaçant au moment du déménagement, les principales caractéristiques des individus qui font beaucoup de compromis pour déménager et de leur ménage ont été saisies. L'étude de la nature de ces compromis a permis de comprendre les choix et stratégies résidentiels des individus/ ménages. Dans une démarche de synthèse, une typologie des parcours résidentiels construite à partir d'une analyse multivariée a été mise en perspective avec des idéaux-types issus du corpus d'entretiens semi-directifs. La typologie des parcours résidentiels a discuté de la validité heuristique des idéaux-types en se basant sur la profondeur statistique de l'analyse multivariée.

## Une typologie des parcours résidentiels en Gironde qui questionne le parcours type articulé sur le cycle de vie

La typologie souligne six parcours résidentiels à l'échelle de la Gironde permettant de comprendre qui peut (encore) habiter à Bordeaux : les « accédants en métropole », les « néo-Bordelais locataires », les « jeunes bénéficiant d'aides et/ ou d'un patrimoine familial », les « retraités heureux », les « professions intermédiaires en milieu de cycle de vie entravées dans la métropole » et les « ouvriers et employés entravé en Gironde hors métropole ».

Cette typologie montre qu'en fonction de l'évolution des modes de vie, du travail et de la structure des marchés du logement, les parcours résidentiels ne peuvent plus être pensés selon un parcours type, linéaire et seulement guidé par le cycle de vie. Les parcours résidentiels semblent plus complexes : ils sont socialement sélectifs et les inégalités patrimoniales au sein d'une même étape du cycle de vie opèrent des distinctions importantes. Qui plus est, les parcours résidentiels ne semblent pas toujours se lire selon le gradient d'urbanité. Si dans certaines situations le gradient d'urbanité permet d'expliquer les parcours résidentiels des ménages, la hiérarchie entre les espaces, selon laquelle les ménages aisés valoriseraient les ménages centraux et les ménages plus modestes valoriseraient les espaces périphériques, n'est pas si claire en Gironde. Les cadres valorisent aussi bien la métropole bordelaise que la Gironde hors métropole. À l'inverse, les employés et les ouvriers parviennent à habiter dans la métropole, au prix de compromis. Les aspirations résidentielles propres à chaque parcours de vie exercent donc une influence. À moment similaire dans le cycle de vie et catégorie professionnelle équivalente, les trajectoires de vie mènent à des choix et des arrangements différents.

La typologie des parcours résidentiels, si elle caractérise les idéaux-types attendus et soulignés par l'approche qualitative, contribue à mettre en évidence des parcours originaux et moins documentés.

Les « **accédants en métropole** » renvoient à de jeunes cadres qui accèdent à la propriété dans la métropole bordelaise. Leurs parcours résidentiels sont plutôt fluides. Leur principale entrave est le budget : ils consacrent une part importante de leur budget au logement (entre un tiers et moins de la moitié).

Les « **néo-Bordelais locataires** », catégorie laissée de côté par l'approche par idéaux-types, rassemblent des jeunes cadres néo-bordelais qui déménagent depuis une autre région pour le travail et s'installent dans le parc locatif privé. Leurs parcours résidentiels sont pourtant



entravés par le manque d'offre et des prix à la location élevés. L'enjeu pour ces parcours résidentiels est aussi de rassurer face au risque d'impayés les propriétaires en raison de la situation transitoire qu'implique un changement professionnel (période d'essai, recherche d'emploi pour l'un des deux conjoints...).

Un second apport distinctif de l'analyse multivariée est la catégorie des « **jeunes bénéficiant d'aides et/ ou d'un patrimoine familial** » et qui déménagent sans difficulté dans le périurbain. Ces parcours résidentiels se déploient dans le périurbain indépendamment du centre. Ces parcours rappellent ce que plusieurs chercheurs ont déjà mis en évidence : le périurbain n'est pas un choix par défaut (Rougé, 2005; Jaillet, 2013). Ces parcours résidentiels de jeunes primo-accédants en périphérie et dans le périurbain sont fluides grâce à l'aide à la fois des politiques publiques de soutien à l'accession et des transferts intergénérationnels de la génération des « *baby-boomers* » ayant accumulé un patrimoine important tout au long de leur vie.

Les « **retraités heureux** » ont des parcours résidentiels fluides grâce au patrimoine accumulé par l'achat de la résidence principale et l'investissement immobilier. Les dispositifs de défiscalisation ont contribué à l'accumulation patrimoniale de cette génération qui a aussi bénéficié de la hausse des prix depuis 2008.

Enfin, deux catégories de parcours résidentiels semblent rencontrer des entraves. D'une part, il s'agit de « **professions intermédiaires en milieu de cycle de vie entravées dans la métropole** », qui rencontrent des difficultés pour déménager en interne à la métropole à la suite d'un accident de la vie tel qu'une séparation. D'autres part, ce sont des « **ouvriers et employés entravé en Gironde hors métropole** ». Ces ménages vivent dans le périurbain sans pour autant accéder à la propriété. Ils consacrent une part importante de leur budget au logement et sont en partie dépendants de la voiture.

## **Au-delà de l'accession à la propriété, une demande multiple en Gironde**

Ces six parcours résidentiels en Gironde mettent en évidence une demande multiple, au-delà de l'accession à la propriété. En effet, la demande résidentielle peut se lire à l'aide des motifs classiques de déménagements – motifs familiaux, professionnels ou encore d'accession à la propriété – et des motifs plus récents associés au cadre de vie. En Gironde, les résultats mettent en évidence l'importance de la qualité du logement et du cadre de vie au sein de la demande résidentielle. 38,6 % des répondants disent avoir déménagé pour changer de cadre de vie et 33,4 %, pour améliorer la qualité du logement. La crise sanitaire a confirmé l'importance de ces facteurs « *softs* » de déménagement (Bourdeau-Lepage, 2021), sans pour autant provoquer

un bouleversement de la demande résidentielle qui serait réorientée des espaces centraux vers les espaces périurbains et ruraux (Thouron, 2023).

Les motifs plus classiques, inscrits dans des logiques professionnelles, familiales ou encore d'accession à la propriété, restent d'actualité. Les motifs professionnels de déménagements soutiennent une demande tournée, de façon pragmatique, vers le parc locatif privé dans la métropole. Il s'agit notamment de se loger rapidement à proximité du nouvel emploi. Les déménagements pour des raisons familiales portent une demande multiple. Les événements familiaux tels que les séparations et les divorces nécessitent souvent des logements moins chers et plus petits, à la location, dans le parc privé ou social, ou à l'achat (Crepin, 2017). Néanmoins, les délais dans le parc locatif social ne permettent pas de répondre à cette demande souvent urgente. Les familles monoparentales peuvent être contraintes de se réorienter vers le parc locatif privé, le temps d'obtenir un logement social. L'agrandissement de la famille par une mise en couple ou l'arrivée d'un enfant indique une demande axée vers l'accession à la propriété, bien souvent dans des maisons avec jardin (Charmes, 2021; Gippet et Charmes, 2021).

Dans ce cadre, alors que plus de la moitié des Girondins ont été contraints de faire des compromis sur leur recherche initiale, l'accession à la propriété demeure une demande centrale. Dans le pôle de la ZAAV de Bordeaux entre 2016 et 2017, 29 % des déménagements partent du parc locatif privé pour rejoindre le parc de propriétaires. Dans l'enquête en Gironde, 28,6 % des répondants sont tout à fait d'accord avec le fait qu'ils ont déménagé pour devenir propriétaires. L'accession à la propriété est néanmoins socialement sélective (avec une surreprésentation des individus des quintiles 4 et 5 qui accèdent à la propriété) et exclut ainsi une partie des ménages les plus précaires. Pour autant, une partie des individus modestes parviennent à accéder à la propriété par des stratégies d'éloignement résidentiel (Rougé, 2005; Gippet et Charmes, 2021). Pour ces personnes, l'accession à la propriété est une façon, voire la seule façon de se constituer un patrimoine et de sécuriser leur parcours de vie, dans un contexte de recul de l'État-providence (Le Goix *et al.*, 2021). Dans l'enquête en Gironde, l'analyse des idéaux-types met en évidence des familles qui accèdent à la propriété dans le périurbain, parfois lointain, en consacrant une part importante de leur budget au logement. Ces ménages acceptent l'éloignement, mais souhaitent, en retour, une maison individuelle avec un jardin.

Enfin, les entretiens mettent en évidence que la proximité avec le travail et l'école des enfants demeure aussi centrale dans la demande résidentielle, voire, elle est même, dans certaines situations, plus importante pour les répondants que l'accession à la propriété. Ces ménages valorisent la proximité à leur lieu de travail, aux commerces ou encore aux transports en

commun. Comme le souligne Xavier Desjardins, « *dans les villes comme dans les campagnes, les habitants sont demandeurs d'un territoire 'à portée de main'* » (Desjardins, 2020). Cette demande résidentielle concerne aussi bien les catégories aisées que les catégories plus populaires, qui mobilisent leurs ressources pour ne pas être évincés des quartiers centraux (Guibard, Le Goix, 2024)<sup>89</sup>.

## **Un parcours qui continue : des perspectives de recherche aux perspectives avec l'a-urba**

Mon parcours à l'a-urba se poursuit en Contrat à Durée Indéterminé ce qui permettra de valoriser et d'approfondir ces travaux de recherche dans les années à venir avec l'agence. En 2024, une ligne du programme de travail annuel de l'a-urba est consacrée aux parcours résidentiels dans la métropole bordelaise et en Gironde.

D'un point de vue méthodologique, ces travaux de recherche ont permis d'expérimenter pour la première fois à l'agence une enquête postale, avec un bon taux de retour. Dans les années à venir, ce type d'enquête pourrait être reproduit afin de mener un véritable suivi de cohorte pour comprendre l'évolution des stratégies résidentielles et des parcours résidentiels dans la métropole bordelaise et en Gironde.

La problématique de cette thèse est centrée sur les ménages mobiles, ceux qui ont réussi à déménager. Elle permet de souligner la fluidité et les points de blocage, tout en comprenant la demande. Pour autant, certains ménages sont bloqués et ne parviennent pas du tout à déménager pour répondre à leurs besoins. Une perspective de recherche serait d'interroger ces ménages sur leurs parcours résidentiels et de proposer une analyse de leurs blocages.

Alors qu'environ 7 270 personnes sont fortement exposées au sans-abrisme, logées dans des dispositifs d'accueil ou hébergées chez un tiers (Fondation Abbé Pierre, 2023)<sup>90</sup>, cette thèse ne s'est pas non plus intéressée aux parcours résidentiels des personnes sans-abris dans la métropole bordelaise et en Gironde. En 2024, pour la deuxième année consécutive, l'agence sera membre du comité scientifique de la Nuit de Solidarité, portée par la ville de Bordeaux, qui a vocation à connaître le nombre de personnes sans-abris, leurs profils et leurs besoins.

---

<sup>89</sup> « Those who leave. An analysis of outward mobility and suburbanization of welfare beneficiaries in gentrified Paris », *Urban Studies*, à paraître 2024

<sup>90</sup> <https://www.fondation-abbepierre.fr/actualites/mal-logement-en-gironde-environ-4-850-personnes-sans-domicile-fixe>

Enfin, cette thèse s'est intéressée au cas bordelais, en raison de l'intensité de la crise du logement. Elle pourrait être mise en perspective avec les résultats d'autres travaux de recherche qui se sont intéressés à la crise du logement dans les métropoles françaises. Cette mise en perspective avec d'autres travaux de recherche pourrait être croisée avec la valorisation de la thèse dans le cadre d'un événement organisé par l'a-urba en présence des acteurs locaux du logement (collectivités territoriales, élus ou encore bailleurs sociaux). L'idée est de pouvoir identifier avec les acteurs du logement des pistes de déblocage des parcours résidentiels dans la métropole bordelaise et en Gironde.

### **Des politiques publiques territorialisées pour fluidifier les parcours résidentiels**

La diversité des parcours résidentiels dans la métropole bordelaise et en Gironde mise en évidence par la typologie invite à repenser ces politiques publiques de façon territorialisée, en n'opposant pas la métropole bordelaise et la Gironde hors métropole, afin de faciliter les parcours résidentiels. L'analyse des stratégies résidentielles et des parcours résidentiels met en évidence que la prise en compte de la complémentarité des territoires est nécessaire pour permettre la fluidité des parcours résidentiels et apporter des réponses à la crise du logement. Concrètement, un des enjeux est de permettre aux familles qui ont quitté la métropole, bien souvent pour accéder à une maison avec jardin, de revenir dans la métropole si elles le souhaitent, par exemple lors d'une séparation. Pour ceux qui font le choix de vivre à l'extérieur de la métropole bordelaise, l'éloignement résidentiel engendré par l'accession à la propriété pose aussi question en termes de politiques publiques de transports. Les ménages modestes qui accèdent dans le périurbain lointain risquent une fragilisation de leurs parcours résidentiels et de vie, déjà vulnérables. Ces ménages consacrent une part importante de leur budget au logement et sont en partie dépendants de la voiture pour se rendre au travail (Desjardins et Mettetal, 2012). Ce constat rappelle que les politiques publiques d'habitat ne peuvent être pensées qu'en relation avec les politiques de transports (Vermeersch *et al.*, 2018, p.172).

Depuis les années 2000, dans un mouvement de remise en question de l'étalement urbain, les politiques publiques sont de plus en plus en faveur de l'habitat collectif et de la densité (Charmes, 2021). Les ménages pourraient choisir de vivre dans des copropriétés dans les espaces centraux. Néanmoins, ces copropriétés ne sont pas exemptées de difficultés et soulèvent des enjeux de rénovation. Les copropriétés les plus abordables sont dégradées ou présentent des risques de dégradation ce qui pourrait fragiliser les parcours patrimoniaux des propriétaires.

Pour les locataires, elles sont aussi parfois des passoires thermiques, coûteuses et difficiles à vivre au quotidien. Les politiques publiques doivent permettre un accès à un logement décent, à toutes les étapes de la vie.

Le permis de louer, testé dans l'agglomération bordelaise, est une première étape vers cet objectif. Le contexte actuel de crise du logement incite à collectivement proposer un nouveau récit résidentiel. Le Bail Réel Solidaire (BRS) est probablement l'une des pistes les plus prometteuses, en constituant une alternative pérenne entre la location et l'accession afin de relever le défi du logement abordable (Le Rouzic, 2019). Elle permet à des ménages d'accéder à un moindre coût et, *de facto*, dans des espaces plus centraux.

Pour résumer, les politiques publiques en faveur de la fluidité des parcours résidentiels ne peuvent se restreindre aux politiques publiques de l'habitat, même si elles sont fondamentales. De façon territorialisée, elles doivent intégrer des politiques économiques, sociales, environnementales et de transports. Les parcours résidentiels apparaissent ainsi comme un catalyseur des enjeux de la ville de demain.

# Références bibliographiques

Aissaoui, H. (2016) Choix de localisation résidentielle des ménages en milieu urbain : les apports récents des modèles de choix discrets en présence d'un nombre élevé d'alternatives. These de doctorat. Lyon. Available at: <https://www.theses.fr/2016LYSE2093> (Accessed: 26 December 2023).

Andersson, E.K., Wimark, T. et Malmberg, B. (2022) 'Tenure type mixing and segregation', *Housing Studies*, 37(1), pp. 26–49. Available at: <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1803803>.

Ando, A. et Modigliani, F. (1963) 'The "Life Cycle" Hypothesis of Saving: Aggregate Implications and Tests', *The American Economic Review*, 53(1), pp. 55–84.

Audoux, C. et Gillet, A. (2011) 'Recherche partenariale et co-construction de savoirs entre chercheurs et acteurs : l'épreuve de la traduction', *Revue Interventions économiques. Papers in Political Economy* [Preprint], (43). Available at: <https://doi.org/10.4000/interventionseconomiques.1347>.

Authier, J.-Y. et al. (2010) 'Etat des lieux sur les trajectoires résidentielles', p. 85.

Authier, J.-Y. (2016) 'Préambule - Les trajectoires résidentielles : un champ de recherche pour saisir le sens des mobilités', in S. Fol, Y. Miot, et C. Vignal (eds) *Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques*. Villeneuve d'Ascq: Presses universitaires du Septentrion (Le regard sociologique), pp. 21–38. Available at: <http://books.openedition.org/septentrion/3182> (Accessed: 13 April 2021).

Authier, J.-Y. et Lévy, J.-P. (2019) 'Rester ou partir ? : La construction sociale des choix résidentiels des habitants des quartiers anciens centraux, en France', in C. Bonvalet (ed.) *Élire domicile : La construction sociale des choix résidentiels*. Lyon: Presses universitaires de Lyon (Sociologie), pp. 123–148. Available at: <http://books.openedition.org/pul/4908> (Accessed: 19 January 2021).

Baccaïni, B. (1994) 'Comportements migratoires et cycles de vie', *Espace Populations Sociétés*, 12(1), pp. 61–74. Available at: <https://doi.org/10.3406/espos.1994.1626>.

Bacqué, M.-H. et al. (2016) 'Des territoires entre ascension et déclin : trajectoires sociales dans la mosaïque périurbaine', *Revue française de sociologie*, 57(4), pp. 681–710. Available at: <https://doi.org/10.3917/rfs.574.0681>.

Baumont, C. et Legros, D. (2013) 'Nature et impacts des effets spatiaux sur les valeurs immobilières. Le cas de l'espace urbanisé parisien', *Revue économique*, 64(5), pp. 911–950. Available at: <https://doi.org/10.3917/reco.645.0911>.

Benites-Gambirazio, E. et Bonneval, L. (2022) 'Housing as asset-based welfare. The case of France', *Housing Studies*, 0(0), pp. 1–15. Available at: <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2141205>.

Berger, M. (2004) *Les périurbains de Paris: De la ville dense à la métropole éclatée ?* CNRS Éditions via OpenEdition.

Berger, M. et al. (2010) 'Vieillir en pavillon : mobilités et ancrages des personnes âgées dans les espaces périurbains d'aires métropolitaines (Toulouse, Paris, Marseille)', *Espace populations sociétés*. *Space populations societies*, (2010/1), pp. 53–67. Available at: <https://doi.org/10.4000/eps.3912>.

Berroir, S. et al. (2016) 'Trajectoires résidentielles, construction des espaces de vie et ancrage dans le périurbain. Enquête au nord de l'agglomération parisienne', *Revue française des affaires sociales*, (3), pp. 65–89.

Berthod-Wurmser, M. et Gonzalez, L. (2016) 'Avant-propos', *Revue française des affaires sociales*, (3), pp. 7–28.

Blanchet et Gotman, A. et A. (2007) *L'entretien - L'enquête et ses méthodes -*. Available at: <https://www.eyrolles.com/Entreprise/Livre/l-entretien-9782200601911/> (Accessed: 20 August 2023).

Bonnet, E. et Collet, B. (2009) 'Les familles face à la mobilité pour raisons professionnelles : des logiques de genre bien différenciées', *Recherches familiales*, 6(1), pp. 55–66. Available at: <https://doi.org/10.3917/rf.006.0055>.

Bonnet, F. et al. (2011) 'À la recherche du locataire « idéal » : du droit aux pratiques en région parisienne', *Regards croisés sur l'économie*, 9(1), pp. 216–227. Available at: <https://doi.org/10.3917/rce.009.0216>.

Bonneval, L. (2008) *Les agents immobiliers, place et rôle des intermédiaires sur le marché du logement dans l'agglomération lyonnaise (1990-2006)*. phdthesis. Université Lumière - Lyon II. Available at: <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00669351> (Accessed: 19 January 2021).

Bonneval, L. (2014) 'Les tiers dans le choix du logement : comment les agents immobiliers contribuent à l'élaboration des projets résidentiels', *Espaces et sociétés*, n° 156-157(1), pp. 145–159.

Bonvalet, C. (2019) 'Les logiques des choix résidentiels des Franciliens', in J.-Y. Authier et J.-P. Lévy (eds) *Élire domicile : La construction sociale des choix résidentiels*. Lyon: Presses universitaires de Lyon (Sociologie), pp. 55–76. Available at: <http://books.openedition.org/pul/4887> (Accessed: 19 January 2021).

Bonvalet, C. et Bringé, A. (2016) 'L'impact des trajectoires familiales sur les parcours résidentiel et géographique des franciliens nés entre 1930 et 1950', *Revue européenne des*

sciences sociales. *European Journal of Social Sciences*, (54–1), pp. 75–102. Available at: <https://doi.org/10.4000/ress.3452>.

Bonvalet, C. et Fribourg, A.-M. (1990) *Stratégies résidentielles: actes du séminaire organisé par Catherine Bonvalet et Anne-Marie Fribourg* (Paris, 1988). INED.

Borg, I., Kawalerowicz, J. et Andersson, E.K. (2022) ‘Socio-spatial stratification of housing tenure trajectories in Sweden – A longitudinal cohort study’, *Advances in Life Course Research*, 52, p. 100467. Available at: <https://doi.org/10.1016/j.alcr.2022.100467>.

Bourdeau-Lepage, L. (2021) ‘Bien-être et facteurs soft d’attractivité urbaine : l’exemple des aménités naturelles’, *Regards croisés sur l’économie*, 28(1), pp. 87–94.

Bourdieu, P. et Christin, R. (1990) ‘La construction du marché’, *Actes de la Recherche en Sciences Sociales*, 81(1), pp. 65–85. Available at: <https://doi.org/10.3406/arss.1990.2927>.

Bouzouina, L., Aissaoui, H. et Baraklianos, I. (2017) ‘Dynamiques des choix de localisation des ménages’.

Bunel, M. et al. (2017) ‘Les discriminations dans l'accès au logement à Paris : une expérience contrôlée’. Available at: <https://shs.hal.science/halshs-01521995> (Accessed: 17 July 2023).

Caillaud, S. et Flick, U. (2016) ‘Triangulation méthodologique. Ou comment penser son plan de recherche.’

Callen, D. et al. (2024) D’accédant à « entrepreneur patrimonial » : investir son logement en Ile-de-France, in: J. Maulat, A. Fleury et S. Barles (Eds) *La fabrique du Grand Paris*. à paraître

Casanova, L. et al. (2017) ‘Deux bases de données, aucune référence de prix’, *Revue d’Economie Regionale Urbaine*, Octobre(4), pp. 711–732.

Challe, L. et al. (2021) ‘Parent isolé recherche appartement : discriminations dans l’accès au logement et configurations familiales à Paris’, *Population*, 76(1), pp. 77–114. Available at: <https://doi.org/10.3917/popu.2101.0077>.

Charmes, É. (2021) ‘Accession à la propriété et dynamiques résidentielles dans le périurbain’, in *Métropole et éloignement résidentiel*. Paris: Autrement (Les cahiers POPSU), pp. 21–31. Available at: <https://doi.org/10.3917/autre.charm.2021.01.0021>.

Clément, C. et Bonvalet, C. (2021) ‘Reconfigurations des logiques résidentielles et désinstitutionnalisation des parcours de vie’, *Retraite et société*, 86(2), pp. 47–69. Available at: <https://doi.org/10.3917/rs1.086.0048>.

Clerval, A. (2013) ‘Paris sans le peuple. La gentrification de la capitale’, Paris, La Découverte, coll. « Hors collection Sciences Humaines », 2013, 280 p., ISBN : 9782707171283.



Cooke, T.J. et Denton, C. (2015) 'The suburbanization of poverty? An alternative perspective', *Urban Geography*, 36(2), pp. 300–313. Available at: <https://doi.org/10.1080/02723638.2014.973224>.

Cornuel, D. (2019) 'Choix résidentiels et analyse économique', in J.-Y. Authier, C. Bonvalet, et J.-P. Lévy (eds) *Élire domicile : La construction sociale des choix résidentiels*. Lyon: Presses universitaires de Lyon (Sociologie), pp. 15–34. Available at: <http://books.openedition.org/pul/4863> (Accessed: 19 January 2021).

Crepin, L. (2017) *Les conséquences résidentielles des séparations conjugales : articuler les inégalités de classe et de genre dans la France contemporaine*. These en préparation. Paris 8. Available at: <https://www.theses.fr/s185013> (Accessed: 5 October 2023).

Cusin, F. (2013) 'Les prix immobiliers dans les métropoles françaises. Un révélateur de la pénurie de logements ?', *Revue de l'OFCE*, 128(2), pp. 123–162. Available at: <https://doi.org/10.3917/reof.128.0123>.

Debrand et Taffin (2006) 'Les changements de résidence : entre contraintes familiales et professionnelles – Données sociales : La société française | Insee'. Available at: <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1371997?sommaire=1372045> (Accessed: 6 October 2023).

Delmelle, E. (2015) 'Five decades of neighborhood classifications and their transitions: A comparison of four US cities, 1970–2010', *Applied Geography*, 57. Available at: <https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2014.12.002>.

Desjardins, X. (2020) 'L'aménagement face au désir de proximité', *Constructif*, 55(1), pp. 58–61. Available at: <https://doi.org/10.3917/const.055.0058>.

Desjardins, X. et Mettetal, L. (2012) 'L'habiter périurbain face à l'enjeu énergétique', *Flux*, 8990(3), pp. 46–57.

Desponds, D., Cazeaux, L. et Frétiigny, J.-B. (2019) *Etude des stratégies résidentielles autour des plateformes aéroportuaires (cas étudiés : Lyon – Bron et Marseille - Provence)*. Research Report. Laboratoire MRTE, Université de Cergy-Pontoise, p. 171 p. Available at: <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-02455240> (Accessed: 13 May 2022).

Dietrich-Ragon, P. (2013) 'Qui rêve du logement social ?', *Sociologie*, 4(1), pp. 19–42. Available at: <https://doi.org/10.3917/socio.041.0019>.

Driant, J.-C. (2013) 'Crise du logement ? Quelles crises ?', *Savoir/Agir*, 24(2), pp. 19–25. Available at: <https://doi.org/10.3917/sava.024.0019>.

Driant, J.-C. (2016) 'Les choix résidentiels des ménages face à la crise du logement', in S. Fol, Y. Miot, et C. Vignal (eds) *Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques*. Villeneuve d'Ascq: Presses universitaires du Septentrion (Le regard sociologique), pp. 41–64. Available at: <http://books.openedition.org/septentrion/3185> (Accessed: 8 June 2021).

Driant, J.-C. (2021) 'La notion de parcours résidentiel a-t-elle encore un sens ?', *Tous urbains*, 33(1), pp. 29–34. Available at: <https://doi.org/10.3917/tu.033.0029>.

Faucheux-Leroy, S. et al. (2014) 'Les ménages "aux portes du logement"', *Recherche sociale*, 212(4), pp. 6–97. Available at: <https://doi.org/10.3917/recsoc.212.0006>.

Foli, O. et Dulaurans, M. (2013) 'Tenir le cap épistémologique en thèse Cifre. Ajustements nécessaires et connaissances produites en contexte', *Études de communication. langages, information, médiations*, (40), pp. 59–76.

Friggit, J. (2009) 'Le prix des logements sur longue période', *Informations sociales*, 155(5), pp. 26–33. Available at: <https://doi.org/10.3917/inso.155.0026>.

Gimat, M. (2017) 'Produire le logement social. Hausse de la construction, changements institutionnels et mutations de l'intervention publique en faveur des HLM (2004-2014)', *Revue de la régulation. Capitalisme, institutions, pouvoirs [Preprint]*, (22). Available at: <https://doi.org/10.4000/regulation.12582>.

Gippet, A. et Charmes, É. (2021) 'Le coût de l'éloignement pour les accédants modestes', in *Métropole et éloignement résidentiel*. Paris: Autrement (Les cahiers POPSU), pp. 65–75. Available at: <https://doi.org/10.3917/autre.charm.2021.01.0065>.

Girard, M. (2016) *Densités urbaines et analyse économique des choix résidentiels*. These de doctorat. Dijon. Available at: <https://www.theses.fr/2016DIJOE007> (Accessed: 26 December 2023).

Gobillon, L. (2001) 'Emploi, logement et mobilité résidentielle', *Economie et Statistique*, 349(1), pp. 77–98. Available at: <https://doi.org/10.3406/estat.2001.7415>.

Gobillon, L., Lambert, A. et Pellet, S. (2019) 'The Suburbanization of Poverty: Homeownership Policies and Spatial Inequalities in France'.

Grafmeyer, Y. et Authier, J.-Y. (2015) '1. Figures de la ville', in *Sociologie urbaine*. Paris: Armand Colin (128), pp. 8–16. Available at: <https://www.cairn.info/sociologie-urbaine--9782200601706-p-8.htm> (Accessed: 13 August 2023).

Grafmeyer, Y. et Joseph, I. (1979) *L'École de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine*. Aubier, p. 378. Available at: <https://shs.hal.science/halshs-00606860> (Accessed: 29 December 2023).

Guibard, L., Le Goix, R. (2024) « Those who leave. An analysis of outward mobility and suburbanization of welfare beneficiaries in gentrified Paris », *Urban Studies*, à paraître 2024

Guibard (2021) 'Déménager en Île-de-France : les ménages aux revenus modestes s'éloignent davantage de Paris - Institut Paris Région', *L'Institut Paris Region [Preprint]*. Available at: <https://www.institutparisregion.fr/societe-et-habitat/les-franciliens/demenager-en-ile-de-france-les-menages-modestes-seloignent-davantage-de-paris/> (Accessed: 6 October 2023).

Harrod., R.F. (1948) 'The Fall in Consumption.1', *Bulletin of the Oxford University Institute of Economics & Statistics*, 10(5), pp. 162–167. Available at: <https://doi.org/10.1111/j.1468-0084.1948.mp10005003.x>.

Hochstenbach, C. et Musterd, S. (2018) 'Gentrification and the suburbanization of poverty: changing urban geographies through boom and bust periods', *Urban Geography*, 39(1), pp. 26–53. Available at: <https://doi.org/10.1080/02723638.2016.1276718>.

Insee (2022) Un ensemble de marchés de l'habitat interconnectés au sein du pôle urbain de Bordeaux - Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine - 114. Available at: <https://www.insee.fr/fr/statistiques/6041795> (Accessed: 6 October 2023).

Insee et Ministère Des Finances (DGFIP) (2021) 'Fichiers DÉmographiques sur les Logements et les Individus - 2020'. Centre d'Accès Sécurisé aux Données (CASD). Available at: <https://doi.org/10.34724/CASD.295.4164.V1>.

Jaillet, M.-C. (2013) 'Peut-on encore vivre en ville ?L'exemple de Toulouse', *Esprit*, Mars/Avril(3–4), pp. 68–82. Available at: <https://doi.org/10.3917/espri.1303.0068>.

Laborde, C., Lelièvre, É. et Vivier, G. (2007) 'Trajectoires et événements marquants, comment dire sa vie ?Une analyse des faits et des perceptions biographiques', *Population*, 62(3), pp. 567–585. Available at: <https://doi.org/10.3917/popu.703.0567>.

Lambert, A. (2015) *Tous propriétaires !, L'envers du décor pavillonnaire*. Available at: <https://www.librairie-lecarnetaspirales.fr/livre/7529490-tous-proprietaires-l-envers-du-decor-pavillo--anne-lambert-seuil> (Accessed: 3 February 2022).

Landriève, S. (2016) *L'immobilier - Une passion française*. Available at: <https://www.eyrolles.com/Entreprise/Livre/l-immobilier-9782354570958/> (Accessed: 15 July 2023).

Le Brun, P. (2022) 'Un soutien géographiquement inégal : la sélectivité spatiale des aides publiques à l'investissement immobilier résidentiel des ménages en France', *Géographie, économie, société*, 24(1), pp. 43–68. Available at: <https://doi.org/10.3166/ges.2022.0002>.

Le Goix, R. (2016) *Du manteau d'Arlequin au Rubik's cube : analyser les multiples dimensions de trente années d'évolutions socio-économiques des quartiers en Californie du Sud*, *Géoconfluences*. École normale supérieure de Lyon. Available at: <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/dossiers-regionaux/etats-unis-espaces-de-la-puissance-espaces-en-crisis/articles-scientifiques/du-manteau-d-arlequin-au-rubik-s-cube> (Accessed: 1 November 2023).

Le Goix, R. et al. (2021) 'Housing (In)Equity and the Spatial Dynamics of Homeownership in France: A Research Agenda', *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 112(1), pp. 62–80. Available at: <https://doi.org/10.1111/tesg.12460>.

Le Goix, R. (2022) 'Ségrégation sociospatiale dans les villes', in Cottineau, C. and Pumain, D., *Les villes au cœur des inégalités*. ISTE Group, pp. 151–188. Available at: <https://doi.org/10.51926/ISTE.9063.ch5>.

Le Rouzic, V. (2019) *Essais sur la post-propriété : les organismes de foncier solidaire face au défi du logement abordable*. These de doctorat. Paris 1. Available at: <http://www.theses.fr/2019PA01H075> (Accessed: 19 January 2021).

Lelévrier, C. (2018) 'Rénovation urbaine et trajectoires résidentielles : quelle justice sociale ?', *Métropolitiques* [Preprint]. Available at: <https://metropolitiques.eu/Renovation-urbaine-et-trajectoires-residentielles-quelle-justice-sociale.html> (Accessed: 1 November 2023).

Lévy, J.-P. (2003) 'Peuplement et trajectoires dans l'espace résidentiel : le cas de la Seine-Saint-Denis', *Population*, 58(3), pp. 365–400. Available at: <https://doi.org/10.3917/popu.303.0365>.

Margirier, G. (2004) 'Quelles mobilités géographiques en début de vie active ?', *Formation Emploi*, 87(1), pp. 15–27. Available at: <https://doi.org/10.3406/forem.2004.1668>.

Martin, O. (2005) 'L'analyse de données quantitatives. L'enquête et ses méthodes', *Lectures* [Preprint]. Available at: <https://doi.org/10.4000/lectures.879>.

Maunaye, E. et al. (2019) 'Le domicile familial comme ressource ? Expériences de recohobitation dans les transitions vers l'âge adulte', *Revue française des affaires sociales*, (2), pp. 143–166. Available at: <https://doi.org/10.3917/rfas.192.0143>.

Merton, R.C. (1987) 'In Honor of Nobel Laureate, Franco Modigliani', *Journal of Economic Perspectives*, 1(2), pp. 145–155. Available at: <https://doi.org/10.1257/jep.1.2.145>.

Migozzi, J. (2020) *Une ville à vendre : numérisation et financiarisation du marché du logement au Cap : stratification et ségrégation de la métropole émergente*. These de doctorat. Université Grenoble Alpes. Available at: <https://www.theses.fr/2020GRALH007> (Accessed: 12 August 2023).

Modigliani, F. (1986) 'Cycle de vie, épargne individuelle et richesse des nations', *Revue française d'économie*, 1(2), pp. 16–54. Available at: <https://doi.org/10.3406/rfec.1986.1116>.

Morange, M. et Schmoll, C. (2016) *Les outils qualitatifs en géographie: Méthodes et applications*. Armand Colin.

Nicole, M. (2014) *Interroger une représentation collective : la ville mal-aimée*.

Nowik, L. et Thalineau, A. (2010) 'La mobilité résidentielle au milieu de la retraite', *Espace populations sociétés*. *Space populations societies*, (2010/1), pp. 41–51. Available at: <https://doi.org/10.4000/eps.3904>.

Offner, J.-M. (2020) 'II. Trajectoires résidentielles', *Essai*, pp. 39–54.

Olivier de Sardan, J.-P. (1995) 'La politique du terrain', *Enquête*. Archives de la revue *Enquête*, (1), pp. 71–109. Available at: <https://doi.org/10.4000/enquete.263>.

Omhovère, M. (2016) 'Vivre à Gambetta, l'ancrage local. Lorsque la proximité devient ressource', in S. Fol, Y. Miot, et C. Vignal (eds) *Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques*. Villeneuve d'Ascq: Presses universitaires du Septentrion (Le regard sociologique), pp. 229–248. Available at: <http://books.openedition.org/septentrion/3205> (Accessed: 8 June 2021).

Reiser, C. (2020) *Logement social et trajectoires résidentielles des familles immigrantes à Toronto et Montréal*. These en préparation. Université de Paris (2019-....). Available at: <http://www.theses.fr/s179133> (Accessed: 18 March 2021).

Robette, N. (2021) *L'analyse statistique des trajectoires : Typologies de séquences et autres approches*, *L'analyse statistique des trajectoires : Typologies de séquences et autres approches*. Paris: Ined Éditions (Méthodes et Savoirs). Available at: <http://books.openedition.org/ined/16670> (Accessed: 13 February 2023).

Rougé, L. (2005) *Accession à la propriété et modes de vie en maison individuelle des familles modestes installées en périurbain lointain toulousain : les captifs du périurbain ?* Available at: <https://www.theses.fr/2005TOU20011> (Accessed: 8 October 2023).

Rougé, L. (2009) 'L'installation périurbaine entre risque de captivité et opportunités d'autonomisation', *Articulo - Journal of Urban Research* [Preprint], (5). Available at: <https://doi.org/10.4000/articulo.1440>.

Rougé, L. (2023) 'Périphéries urbaines et écologie populaire', *Espaces et sociétés*, 188(1), pp. 179–186. Available at: <https://doi.org/10.3917/esp.188.0179>.

Sassen, S. (2001) 'The global City. New York, London, Tokyo', *The Global City: New York, London, Tokyo*, 107. Available at: <https://doi.org/10.2307/2152688>.

Sellamna, N.-E. (2010) '1. La recherche-action des origines à nos jours', in *Innover avec les acteurs du monde rural*. Versailles: Éditions Quæ (Agricultures tropicales en poche), pp. 21–29. Available at: <https://doi.org/10.3917/quae.faire.2010.01.0021>.

Simon, A. et Essafi, Y. (2017) 'Concurrence générationnelle et prix immobiliers', *Revue d'Economie Regionale Urbaine*, (1), pp. 109–140.

Singly, F. de (2010) *Sociologie de la famille contemporaine*. Armand Colin.

Vergriete, P. (2013) *La ville fiscalisée : politiques d'aide à l'investissement locatif, nouvelle filière de production du logement et recomposition de l'action publique locale en France (1985-2012)*. These de doctorat. Paris Est. Available at: <https://www.theses.fr/2013PEST1061> (Accessed: 12 December 2023).

Vermeersch, S. (2011) 'Bien vivre au-delà du « périph » : les compromis des classes moyennes', *Sociétés contemporaines*, 83(3), pp. 131–154. Available at: <https://doi.org/10.3917/soco.083.0131>.

Vermeersch, S. et al. (2018) *Quitter Paris ? Les classes moyennes entre périphéries et centres*. Créaphis éditions. Available at: <https://hal.science/hal-01993435> (Accessed: 18 October 2023).

Vignal, C. (2005) 'Injonctions à la mobilité, arbitrages résidentiels et délocalisation de l'emploi', *Cahiers internationaux de sociologie*, 118(1), pp. 101–117. Available at: <https://doi.org/10.3917/cis.118.0101>.

Vignolles et Delances (2017) 'Ça déménage ? La mobilité résidentielle et ses déterminants – Les conditions de logement en France | Insee'. Available at: <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2586010?sommaire=2586377> (Accessed: 6 October 2023).

Wimark, T., Andersson, E.K. et Malmberg, B. (2020) 'Tenure type landscapes and housing market change: a geographical perspective on neo-liberalization in Sweden', *Housing Studies*, 35(2), pp. 214–237. Available at: <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1595535>.



# Annexes

## Annexe 1 : Grille d'entretiens

### *Entretien d'une heure environ*

La question en gras est à poser. Les questions en dessous permettent de relancer et de préciser.

- 1) Commençons par revenir sur votre parcours résidentiel, c.-à-d. l'ensemble des lieux où vous avez habité au cours de votre vie.**

**OU On va revenir le plus loin possible dans ce qu'on appelle votre « parcours résidentiel », dans votre enfance jusqu'à aujourd'hui... pouvez-vous me raconter ...**

Pour chacune des étapes, il serait intéressant de savoir avec qui vivait la personne, son statut d'occupation, le type de logement habité (maison, appartement ...), sa profession (idéalement son revenu) et de pouvoir dater l'arrivée et le départ du logement (en année) ainsi que ce qui lui plaisait le plus et le moins.

- 2) Vous avez répondu à des questions sur votre dernier déménagement, peut-on revenir sur ce qui l'a motivé (les besoins qui y sont associés) ?**

Avant votre déménagement, vous avez dit que vous viviez ... Dans quel type de logement ? Quel était votre statut d'occupation ? Avec qui viviez-vous ? Quel cadre de vie/ environnement ? En gardez-vous un bon souvenir ? Pourquoi ? Quels étaient les motifs de votre déménagement ? Rôle des raisons professionnelles, familiales, du départ du domicile parental, du passage de locataire à propriétaire, de la localisation, etc. Qu'attendiez-vous de ce logement ? De ce quartier ?

- 3) Pouvez-vous décrire votre recherche initiale ? A-t-elle évolué ? Si oui, de quelle façon ?**

Comment s'est passée la recherche de votre logement ? Quels étaient vos principaux critères ? Quelle a été l'importance du prix, de la localisation, de la proximité à certains équipements ou services (ex. : école ou stade), de l'environnement, du type de logement (maison/ appartement) ou encore de la crise sanitaire ? Qu'est-ce qui a pu vous aider ? Complexifier la recherche ? Quels étaient vos choix principaux ? Quelles ont été vos principales contraintes ? Quelles ont été vos concessions ?

Dans le questionnaire, vous avez dit que le covid a été « un des facteurs déterminants de votre déménagement / le facteur déterminant de votre déménagement », pouvez-vous m'en dire un peu plus ?  
*Si mention de difficultés importantes : relancer*

Avez-vous été conseillé par des amis ou de la famille ? Avez-vous eu recours à un/des professionnels de l'immobilier ?

- 4) En ce qui concerne les quartiers ou les communes que vous avez envisagés, pouvez-vous revenir sur les raisons peut-on revenir sur ce qui vous a motivé à les envisager ? Idem pour les communes non envisagées.**

Quelle aurait été pour vous l'option idéale ? Quelles étaient les options que vous souhaitiez éviter ?

Relance : Notamment en termes de localisation.

- 5) Revenons sur votre installation, comment s'est passée votre installation dans votre nouveau logement et dans votre nouveau quartier ?**

Quelle image avez-vous de votre quartier ? Quelle image avez-vous de votre logement ?

Avez-vous des activités à proximité ? Vos enfants en ont-ils ? Y avez-vous beaucoup de relations familiales, amicales, professionnelles ? Par rapport à votre quartier ou commune précédente, qu'en pensez-vous ? Par rapport à votre précédent logement, qu'en pensez-vous ?



Quels sont les désagréments/ les éléments de gêne ? (Relations sociales du quartier, ambiance, bruit, pollution, etc.).

- 6) **Êtes-vous propriétaire ou locataire de ce logement ? Si propriétaire : qu'est-ce qu'être propriétaire représente pour vous ? Depuis quand l'êtes-vous ? Si locataire : pourquoi ce choix ? Pouvons-nous revenir sur la part du budget consacré au logement ? Rencontrez-vous des difficultés ?**

Quels en sont les avantages ? Qu'est-ce que la propriété vous évoque/ représente pour vous ? Si des travaux ont été réalisés dans ce logement (reprendre les résultats du questionnaire), quels étaient les objectifs ?

- 7) **Quels sont vos projets de logement/ de déménagement ? Où vous voyez-vous vivre dans 5 ans ? Et dans 10 ans ? Avec quel statut ? Dans quel type de territoire ?**

- 8) **Avez-vous bénéficié de politiques publiques de l'habitat ? D'un dispositif de défiscalisation dans le cadre de votre logement actuel ?**

Dans quelle mesure ce dispositif vous a-t-il aidé à vous loger ? Selon vous, quelles sont les marges de manœuvre des politiques publiques pour mieux répondre aux besoins en logement en Gironde et dans la métropole bordelaise ?

- 9) **Selon vous, que devraient faire les politiques publiques pour répondre aux besoins en logement en Gironde ? Et dans la métropole bordelaise ?**

**Merci à vous ! Souhaitez-vous être informés des résultats de l'étude ?**

## **Annexe 2 : Méthodologie de la typologie des « territoires de l'habitat »**

Afin de construire cette grille d'analyse des mobilités résidentielles, 3 bases de données ont été mobilisées : la base de données du recensement (Insee RP), la base de données Demandes de Valeurs Foncières (DVF) et le Fichier Localisé Social et fiscal (Filosofi)<sup>91</sup>. Tout d'abord, la base de données sur le recensement de la population permet d'apporter des informations sur le parc existant : « *Les territoires présentent-ils des surreprésentations de logements individuels, de logements collectifs ou existe-t-il une mixité dans le parc ? Les logements présentent-ils des grandes typologies (T4, T5 et plus) ou, au contraire, le parc est-il constitué de petits logements ne proposant qu'une ou deux pièces ? S'agit-il de logements récents ou anciens ? Le parc est-il principalement destiné à de la résidence principale ou dispose-t-il également de résidence secondaire ?* ». Ensuite, la base DVF permet de renseigner sur le nombre de transactions et les prix à l'achat : « *Quels sont les prix à l'achat sur le territoire ? Le marché est-il dynamique, enregistre-t-il de nombreuses transactions ?* ». Enfin, le fichier Filosofi décrit le type de

---

<sup>91</sup> <https://www.casd.eu/source/fichier-localise-social-et-fiscal/>

population résidente grâce à des informations sur les revenus médians des habitants et le statut d'occupation des logements.

### **Choix des méthodes statistiques et préparation des variables**

Cette typologie a été réalisée à l'échelle de la métropole et du département afin de pouvoir la remobiliser dans d'autres études de l'agence<sup>92</sup>.

La métropole et la Gironde hors métropole sont des territoires qui présentent des caractéristiques très différentes en matière de population, de logement ou encore de prix immobiliers. Nous avons donc fait le choix de réaliser une typologie pour chaque territoire (pour Bordeaux Métropole et pour la Gironde hors Bordeaux Métropole).

Dans un premier temps, à l'aide du logiciel SPAD<sup>93</sup>, une analyse factorielle a permis de réduire le nombre de dimensions des axes afin de faciliter la compréhension des résultats. Ensuite, une combinaison de méthodes de classification (*k-means* puis Classification Ascendante Hiérarchique, CAH) a permis de réaliser un découpage des territoires de la Gironde et de la métropole bordelaise.

#### ***7 classes pour la Gironde hors métropole***

13 variables sont actives<sup>94</sup> et l'ACP est pondérée par le volume de logements en 2017 (Figure 119 et Figure 121). L'ACP permet la réduction des 13 variables en 3 axes d'analyse. Ces trois axes spécifiques dessinent un nuage de points en trois dimensions. Chaque point représente un des 561 territoires (iris et communes de Gironde hors Bordeaux Métropole) girondin. Ces axes synthétisent 80,2 % de l'information contenue dans les 13 variables préalables. Le premier axe répartit les territoires en fonction de la typologie des logements (taille des logements et type d'habitat). Le deuxième axe répartit les territoires en fonction de la valeur du parc et départage également les territoires selon le statut d'occupation. Enfin, le troisième axe répartit les territoires selon la part de résidences secondaires.

---

<sup>92</sup> « La typologie élaborée a déjà été mobilisée pour des travaux réalisés avec l'Insee sur les migrations résidentielles. Elle pourra inspirer d'autres réflexions. » (a'urba, 2023).

<sup>93</sup> L'a-urba a réalisé les analyses factorielles et de classification sur SPAD. Toutefois, pour les travaux de thèse, j'ai eu recours au logiciel RStudio dont la licence est gratuite.

<sup>94</sup> La part du locatif social ne représentait pas un volume suffisant. Elle a été conservée en variables illustratives.

Libellé de la variable	Effectif	Poids	Moyenne (pondérée)	Écart-type (pondéré)	Minimum	Maximum
Part résidence secondaire	556	435693,527	0,141	0,226	0,000	0,759
Proprio maison	556	435693,527	0,655	0,151	0,134	1,000
LocPrivé maison	556	435693,527	0,139	0,050	0,000	0,571
Loc privé appat	556	435693,527	0,080	0,089	0,000	0,590
part T1/T2	556	435693,527	0,096	0,076	0,000	0,513
part T3	556	435693,527	0,174	0,066	0,000	0,384
part T4 et +	556	435693,527	0,730	0,131	0,248	0,974
% maison RP	556	435693,527	0,849	0,156	0,189	1,000
Niveau Loyers 2017	556	435693,527	3,544	4,695	0,000	11,000
Revenu médian	541	434993,411	21592,350	2785,476	13540,000	31840,000
volume vente	556	435693,527	361,283	347,760	1,000	1508,000
part des transactions	556	435693,527	0,167	0,056	0,021	0,539
prix moyen 5 ans	540	434743,736	2307,390	1432,285	740,000	13314,000
part parc récent	556	435693,527	0,071	0,050	0,000	0,311
HLM Maison	556	435693,527	0,028	0,029	0,000	0,197

Figure 119 Statistiques sommaires des variables pour les individus actifs (Gironde)

### 5 classes pour la métropole

17 variables sont actives et l'ACP est également pondérée par le volume de logements en 2017 (Figure 120 et Figure 121). Le parc étant assez dense et mixte dans la métropole, des variables sur les prix à l'accession qui distinguent le parc individuel et le parc collectif ont été intégrées. Grâce à l'ACP, les 17 variables sont réduites en 4 axes d'étude. Ces quatre axes spécifiques permettent ainsi d'obtenir un nuage de point en quatre dimensions, où chaque point représente un des 259 territoires de Bordeaux Métropole, principalement des zones infracommunales (iris) ou communes pour celles de moins de 10 000 habitants. Ces axes fournissent 75,8 % de l'information contenue dans les variables initiales. Le premier axe répartit les territoires en fonction de la typologie des logements (taille des logements et typologie d'habitat). Le deuxième axe répartit les territoires en fonction des revenus des ménages occupant les logements. Le troisième axe prend en compte le dynamisme des ventes de logements. Enfin, le quatrième axe discrimine les territoires selon les prix et la présence de logements de trois pièces.

Libellé de la variable	Effectif	Poids	Moyenne (pondérée)	Écart-type (pondéré)	Minimum	Maximum
Part résidence secondaire	259	412992,983	0,016	0,019	0,000	0,129
Proprio maison	259	412992,983	0,323	0,229	0,000	0,911
LocPrivé maison	259	412992,983	0,054	0,036	0,000	0,202
Loc privé appat	259	412992,983	0,271	0,193	0,000	0,762
HLM Maison	259	412992,983	0,021	0,035	0,000	0,249
HLM apprt	259	412992,983	0,157	0,194	0,000	0,966
part T1/T2	259	412992,983	0,302	0,198	0,003	0,933
part T3	259	412992,983	0,232	0,084	0,014	0,483
part T4 et +	259	412992,983	0,466	0,206	0,043	0,958
% maison RP	259	412992,983	0,408	0,274	0,000	0,997
Niveau Loyers 2017	259	412992,983	11,099	9,914	9,700	12,400
Revenu médian	259	412992,983	22398,006	3951,751	13040,000	33680,000
volume vente	259	412992,983	418,987	238,617	0,000	1399,000
part du volume de transaction sur le volume total	259	412992,983	0,227	0,080	0,000	0,552
évolution des prix moyen	253	406667,548	0,211	0,184	-0,687	1,018
prix moyen apprt 2017	229	376192,339	3278,757	808,799	1249,000	5499,000
prix moyen maison 2017	218	347442,554	3534,870	772,704	1629,000	5582,000
part parc récent	259	412992,983	0,084	0,096	0,000	0,498
proprio appat	259	412992,983	0,105	0,098	0,000	0,568
Locataire meublé	259	412992,983	0,048	0,086	0,000	0,900
prix moyen 5 ans	258	411382,917	3135,517	1336,556	1438,000	18466,000

Figure 120 Statistiques sommaires des variables pour les individus actifs (Bordeaux Métropole)

### **Classification des territoires péri-métropolitains**

La méthode de classification nous propose différentes segmentations. Nous avons opté pour la prescription du critère de Calinski-Harabasz<sup>1</sup> qui regroupe les 561 territoires observés en six classes :

- la classe 1 regroupe 5 territoires ;
- la classe 2 regroupe 38 territoires ;
- la classe 3 regroupe 76 territoires ;
- la classe 4 regroupe 29 territoires ;
- la classe 5 regroupe 410 territoires ;
- la classe 6 regroupe seulement 3 territoires très spécifiques.

1. L'indice de Calinski-Harabasz est le rapport entre la variance inter-groupes et la variance intra-groupe. C'est l'une des mesures de qualité d'une segmentation.

### **Classification des territoires métropolitains**

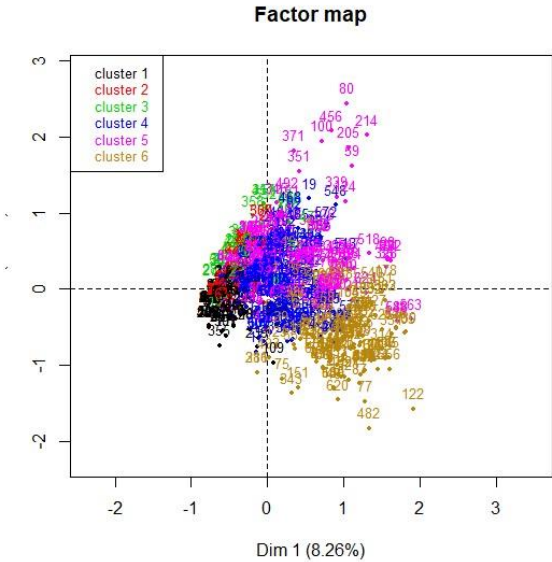
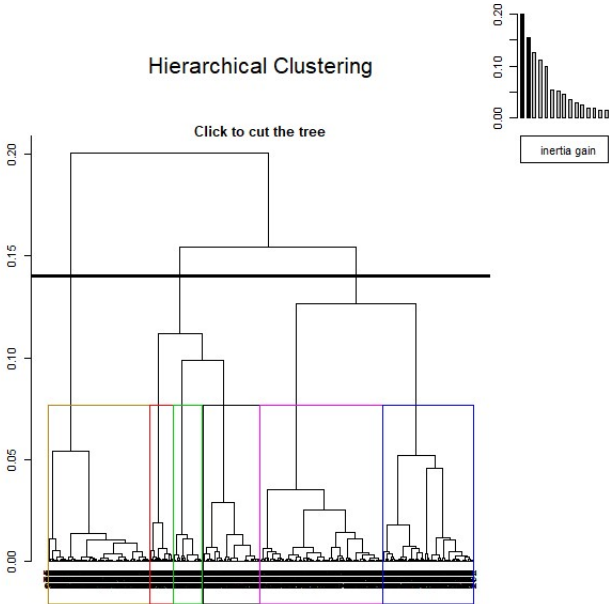
Le choix s'est porté sur un regroupement en sept classes distinctes :

- la classe 1 regroupe 57 territoires ;
- la classe 2 assemble 49 territoires ;
- la classe 3 regroupe 40 territoires ;
- la classe 4 regroupe 22 territoires ;
- la classe 5 regroupe 22 territoires ;
- la classe 6 regroupe 44 territoires ;
- la classe 7 regroupe 25 territoires.

Figure 121 Résultats des classifications

# Annexe 3 : Méthodologie de la typologie des parcours résidentiels en Gironde

Dans un premier temps, une Analyse en Correspondances Multiples (ACM) est réalisée afin de résumer l'information contenue dans l'ensemble des variables.



<i>eigenvalue</i>	<i>% of variance cumulative</i>	<i>% of variance</i>
dim 1	0.34671258	8.255061
dim 2	0.29254231	6.965293
dim 3	0.27262320	6.491029
dim 4	0.25120195	5.980999
dim 5	0.23765710	5.658502
dim 6	0.23230783	5.531139
dim 7	0.22239329	5.295078
dim 8	0.20918706	4.980644
dim 9	0.20718155	4.932894
dim 10	0.20417765	4.861373
dim 11	0.19586971	4.663564
dim 12	0.18521826	4.409959
dim 13	0.17943932	4.272365
dim 14	0.17532525	4.174411
dim 15	0.17218950	4.099750
dim 16	0.16015535	3.813223
dim 17	0.15460578	3.681090
dim 18	0.14384748	3.424940
dim 19	0.14129806	3.364240
dim 20	0.12605050	3.001202
dim 21	0.09001629	2.143245

Ensuite, pour construire la typologie des parcours résidentiels, je m'appuie sur la méthode de Classification Ascendante Hiérarchique (CAH). Cette méthode regroupe de manière itérative les individus qui se ressemblent selon le critère « d'agrégation » le plus communément utilisé en sciences sociales qui est le critère de Ward. Il cherche à minimiser l'hétérogénéité au sein d'une classe (inertie intra-classe) et à maximiser l'hétérogénéité entre les classes (inertie inter-classe). La CAH débouche sur un arbre de classification ou « dendrogramme » au sein duquel chaque niveau correspond à une partition de l'ensemble des individus. Afin de choisir le nombre de classes de la typologie, dans un premier temps, je m'appuie sur la suggestion du package « *FactoMineR* » dans le logiciel R qui est le plus grand saut d'inertie. Cela permet de minimiser les variations au sein des classes et de maximiser la différence avec les autres. Toutefois, ce choix appartient au chercheur et il est tout à fait possible de choisir un autre découpage pour tenter d'améliorer « *l'identification des régularités* » (Robette, 2021, p.19). Il est tentant de laisser la responsabilité de découpage entièrement à la machine. Mais, l'intérêt de cette méthode procède des itérations entre les différents découpages possibles et de les confronter aussi aux résultats des entretiens semi-directifs et surtout à mes questions de recherche. Ainsi, mon objectif n'est pas de démêler le vrai du faux ou encore de fixer un nombre parfait de classes

dans une typologie. Les classifications produites sont plutôt fructueuses ou infructueuses par rapport à mes questions et objectifs de recherche (Robette, 2021, p.20). « *Le choix d'une typologie suppose donc un arbitrage, le critère principal étant que la typologie finalement sélectionnée soit cohérente et porteuse d'enseignements du point de vue de la recherche qui est menée* » (idem, p.20). C'est ce principe qui guide mes choix. L'objectif est de proposer une connaissance synthétique des parcours résidentiels pour aider à la définition des politiques publiques de l'habitat, sans pour autant masquer la diversité de ces derniers.

### Les liens entre les variables des différentes tables

En amont de l'Analyse en Composantes Multiples (ACM), un premier travail a été de choisir les variables actives et illustratives intégrées dans le modèle. En effet, l'enquête par questionnaire, avec plus de 70 questions, a permis de collecter un grand nombre de données qui ont été recodées pour construire une base de données sur les parcours résidentiels.

Afin de proposer une typologie des parcours résidentiels, j'aurais pu fixer un certain nombre de critères qui détermineraient la construction des classes d'individus, « à la main ». Toutefois, la variété des parcours risque de rendre le travail compliqué « *certaines trajectoires atypiques peuvent ne correspondre à aucun critère, d'autres, au contraire, en remplir plusieurs* » (Robette, 2021, p.13).

Dans un premier temps, afin de réaliser une Classification Ascendante Hiérarchique (CAH), mon objectif a été de déterminer les variables dépendantes. Pour cela, je me suis appuyée sur des boucles de tests de khi2, toujours avec les données pondérées, à partir des tables de données décrites chapitre II (table des individus et cycles de vie, table des mobilités résidentielles, table des choix et stratégies résidentiels et table des parcours résidentiels).

**Table sur les individus et cycles de vie : les variables « Age » et « CSP » en variables actives**

	Profil	Enfants	Age	Ageconjoint	Emploi	Contrat	Diplôme	CSP	Dépense
Profil	0.000000000	0.000065049	0.007508260	0.000000000	0.03647762	0.401534702	0.363996084	0.1927320	0.570120342
Enfants	0.000065049	0.000000000	0.000000000	0.000000000	0.00000000	0.000009119	0.012604295	0.7375679	0.000000374
Age	0.007508260	0.000000000	0.000000000	0.000000000	0.00000000	0.000000000	0.000001604	0.4176811	0.000000000
Ageconjoint	0.000000000	0.000000000	0.000000000	0.000000000	0.00000000	0.000000000	0.000037017	0.3432946	0.000000000
Emploi	0.036477618	0.000000000	0.000000000	0.000000000	0.00000000	0.000000000	0.000000000	0.2143147	0.000000000
Contrat	0.401534702	0.000009119	0.000000000	0.000000000	0.00000000	0.000000000	0.000004515	0.3488127	0.000013046
Diplôme	0.363996084	0.012604295	0.000001604	0.000037017	0.00000000	0.000004515	0.000000000	0.00000000	0.000727276
CSP	0.192732010	0.737567864	0.417681117	0.343294597	0.21431471	0.348812663	0.000000000	0.00000000	0.101367244
Dépense	0.570120342	0.000000374	0.000000000	0.000000000	0.00000000	0.000013046	0.000727276	0.1013672	0.000000000

**Lecture :** Plus la probabilité est faible (inférieure à 10% ou 5% selon l'usage) moins l'hypothèse d'indépendance entre les deux variables est crédible et donc plus l'hypothèse d'un lien entre ces variables est acceptable.

Je fais le choix de retenir la variable « Age » en variable active, très bien renseignée, et qui est dépendante avec toutes les autres variables de la table sauf la variable « CSP ». Je retiens donc également la variable « CSP » en variable active dans le modèle. Les autres variables de la table sont des variables illustratives.

**Table sur les mobilités résidentielles : la variable « Trajectoire BMhorsBM » en variable active**

	Trajectoire BMhorsBM	Trajectoire statut	Changement taille	Changement dépense	Covid
Trajectoire BMhorsBM	0.000000000	0.00000000	0.000000031	0.01569094	0.003125427
Trajectoire statut	0.000000000	0.00000000	0.000000000	0.000000000	0.314608526
Changement taille	0.000000031	0.00000000	0.000000000	0.000000000	0.000418952
Changement dépense	0.015690943	0.00000000	0.000000000	0.000000000	0.650536814
Covid	0.003125427	0.3146085	0.000418952	0.65053681	0.000000000

*Lecture : Plus la probabilité est faible (inférieure à 10% ou 5% selon l'usage) moins l'hypothèse d'indépendance entre les deux variables est crédible et donc plus l'hypothèse d'un lien entre ces variables est acceptable.*

Je fais le choix de retenir la variable « Trajectoire BMhorsBM » en variable active, bien renseignée dans la base de données. Les autres variables de cette table sont des variables illustratives dans le modèle.

**Table sur les choix et stratégies résidentiels : la variable « Concession » en variable active**

	Difficulté	Concession	Localisation	Prix	Taille	Extérieur	Garage	Qualité
Difficulté	0.000000000	0.0000e+00	0.006465818	4.1380e-06	1.02e-07	0.316594977	0.004674793	0e+00
Concession	0.000000000	0.0000e+00	0.000000000	1.8675e-05	0.00e+00	0.000000008	0.000084044	0e+00
Localisation	0.006465818	0.0000e+00	0.000000000	0.0000e+00	0.00e+00	0.000025721	0.000001396	3e-09
Prix	0.000004138	1.8675e-05	0.000000000	0.0000e+00	0.00e+00	0.000014955	0.000000174	0e+00
Taille	0.000000102	0.0000e+00	0.000000000	0.0000e+00	0.00e+00	0.000000000	0.000000000	0e+00
Extérieur	0.316594977	8.0000e-09	0.000025721	1.4955e-05	0.00e+00	0.000000000	0.000000000	0e+00
Garage	0.004674793	8.4044e-05	0.000001396	1.7400e-07	0.00e+00	0.000000000	0.000000000	0e+00
Qualité	0.000000000	0.0000e+00	0.000000003	0.0000e+00	0.00e+00	0.000000000	0.000000000	0e+00

*Lecture : Plus la probabilité est faible (inférieure à 10% ou 5% selon l'usage) moins l'hypothèse d'indépendance entre les deux variables est crédible et donc plus l'hypothèse d'un lien entre ces variables est acceptable.*

Je retiens la variable « Concession » en variable active, car elle a l'avantage de synthétiser l'ensemble des concessions (localisation, prix, taille, extérieur, garage ou encore qualité). Les autres variables sont des variables illustratives dans le modèle.



**Table sur les parcours résidentiels : la variable « Ancrage » en variable active**

	▲ Ancrage ▼	Enfancegironde ▼	Nombre ▼	Statutparents ▼	Age ▼	Propriétaire ▼
<b>Ancrage</b>	0.000000000	0.000068795	0.000145537	0.589970013	0.000000000	0.000641523
<b>Enfancegironde</b>	0.000068795	0.000000000	0.083877110	0.309751682	0.05316453	0.218044804
<b>Nombre</b>	0.000145537	0.083877110	0.000000000	0.000264487	0.02419277	0.027544658
<b>Statutparents</b>	0.589970013	0.309751682	0.000264487	0.000000000	0.29687473	0.098801199
<b>Age</b>	0.000000000	0.053164531	0.024192767	0.296874726	0.000000000	0.000000000
<b>Propriétaire</b>	0.000641523	0.218044804	0.027544658	0.098801199	0.000000000	0.000000000

*Lecture : Plus la probabilité est faible (inférieure à 10% ou 5% selon l'usage) moins l'hypothèse d'indépendance entre les deux variables est crédible et donc plus l'hypothèse d'un lien entre ces variables est acceptable.*

Je retiens la variable « Ancrage » en variable active, car elle a l'avantage d'être bien renseignée et elle est dépendante des autres variables de la table, à l'exception de la variable « Statutparents ». Toutefois, la variable « Statutparents » est très mal renseignée, je ne l'intègre donc pas dans le modèle en tant que variable active.

Les autres variables sont des variables illustratives dans le modèle.

## Récapitulatif des variables actives et des variables illustratives du modèle

Lorsque des variables ne sont pas indépendantes, je choisis la variable la mieux renseignée à intégrer en variable active dans le modèle. Les autres variables permettent de qualifier les différentes classes de la typologie en étant positionnées en variables illustratives.

### ❖ Les variables actives :

- **Âge** : Tranche d'âge de l'individu (30 à 44 ans, 45 à 59 ans, 60 à 75 ans, 75 ans et plus)
- **CSP** : Catégorie Socio-Professionnelle de l'individu en 8 catégories : Agriculteurs exploitants, Artisans, commerçants, chefs d'entreprise, Cadres et professions intellectuelles supérieures, Professions intermédiaires, Employés, Ouvriers, Retraités et les Autres personnes sans activité professionnelle
- **Trajectoire BMhorsBM** : Trajectoire entre le territoire d'origine [(Bordeaux Métropole (BM), Hors Bordeaux Métropole (HorsBM), Hors Gironde, (HorsGironde)] et le territoire de destination [(Bordeaux Métropole (BM), Hors Bordeaux Métropole (HorsBM))]
- **Concession** : Niveau de concession lors de la recherche du logement (pas de concession, peu de concessions, quelques concessions ou beaucoup de concessions)
- **Ancrage** : Temps passé dans le précédent logement (moins de 6 mois, de 6 mois à moins d'1 an, d'1 an à moins de 2 ans, de 2 ans à moins de 5 ans, de 5 ans à moins de 10 ans, de 10 ans à moins de 20 ans, 20 ans ou plus).

❖ **Les variables illustratives :**

- **Profil :** Profil familial (seul/ en couple)
- **Enfants :** Avoir un ou des enfant(s) (avec enfant(s), sans enfant)
- **Diplôme :** Aucun, CEP, Brevet ; CAP, BEP ; Bac, Bac+2 à Bac+4, Bac+5 et plus
- **Partdépense :** Part de l'ensemble des dépenses consacrées au logement dans le budget mensuel (moins d'un quart, entre un quart et moins d'un tiers, entre un tiers et moins de la moitié, plus de la moitié)
- **Trajectoire statut :** Parc d'origine (locataire dans le parc privé, locataire dans le parc social, propriétaire avec un prêt à rembourser, propriétaire sans prêt à rembourser, logé à titre gratuit, autre) et parc de destination (locataire dans le parc privé, locataire dans le parc social, propriétaire avec un prêt à rembourser, propriétaire sans prêt à rembourser, logé à titre gratuit, autre)
- **Trajectoire territoires :** Territoire d'origine (en ville, en périphérie de ville, entre ville et campagne, à la campagne, en bord de mer) et territoire de destination (en ville, en périphérie de ville, entre ville et campagne, à la campagne, en bord de mer)
- **Changement taille :** Augmentation, stabilisation ou diminution de la taille du logement
- **Changement dépense :** Augmentation, stabilisation ou diminution de la part du budget consacré au logement
- **Covid :** Influence de la crise sanitaire sur le déménagement (le facteur déterminant, un des facteurs déterminants, sans influence)
- **Satisfaction localisation :** Satisfaction vis-à-vis de la localisation du logement (tout à fait satisfait, plutôt satisfait, plutôt pas satisfait, pas du tout satisfait)
- **Durée de recherche :** Durée de recherche de façon active le logement actuel (moins d'1 mois, entre 1 mois et moins de 3 mois, entre 3 mois et moins de 6 mois, entre 6 mois et moins d'1 an, 1 an ou plus)
- **Difficulté :** Difficulté lors de la recherche du logement actuel (pas ou peu difficile, moyennement difficile, difficile, très difficile)
- **Localisation :** Concession sur la localisation, « Pour trouver mon logement actuel, j'ai accepté de ne pas habiter là où je l'envisageais initialement » : oui (tout à fait d'accord et plutôt d'accord) / non (plutôt pas d'accord, pas du tout d'accord)
- **Prix :** Concession sur le prix, « Pour trouver mon logement actuel, j'ai accepté de payer plus cher que ce que j'avais prévu au départ » : oui (tout à fait d'accord et plutôt d'accord) / non (plutôt pas d'accord, pas du tout d'accord)
- **Propriétaire :** Nombre de fois durant le parcours résidentiel que la personne a été propriétaire (jamais, une fois, plusieurs fois)
- **Nombre :** Tranche de nombre de déménagements durant le parcours résidentiel (0 à 2 fois, 3 à 6 fois, 7 à 10 fois, 11 à 14 fois, 15 fois ou plus)
- **Enfancegironde :** Avoir résidé en Gironde avant l'âge de 18 ans (oui, non)
- **Statutparents :** Avant l'âge de 18 ans, statut d'occupation des parents/ des tuteurs du répondant (locataires dans le parc privé, locataires dans le parc social, propriétaires, autre)

- **Motif\_cadre** : Au moins un « *tout à fait d'accord* » à un des motifs de cadre de vie (modifier la taille du logement, améliorer la qualité du logement, changer de cadre de vie)
- **Motif\_familial** : Au moins un « *tout à fait d'accord* » à un des motifs de cadre de vie (vivre chez mon conjoint, vivre au domicile parental, quitter le domicile parental, m'adapter à une naissance, à une mise en couple, à un agrandissement de la famille, à un autre événement familial)
- **Motif\_professionnel** : Au moins un « *tout à fait d'accord* » à un des motifs professionnels (m'adapter à une nouvelle situation professionnelle ou à un nouveau lieu d'études, à une mutation professionnelle).

### **Gestion de l'information manquante**

Pour les variables actives, j'ai supprimé les informations manquantes qui étaient souvent en petits effectifs, ce qui avaient tendance à créer de petites classes dans la typologie orientées par la non-réponse et difficilement interprétables.

Pour les variables illustratives, qui n'ont pas d'influence sur la construction du modèle, j'ai intégré les valeurs manquantes dans l'analyse en les recodant (*Non Renseigné*).

# Table des figures

Figure 1 Autocollant « Parisien, rentre chez toi » .....	1
Figure 2 Extrait du Plan Local de l'Habitat de Bordeaux, PLH 2007 .....	3
Figure 3 Le rapport prix/ revenus : évolution de l'abordabilité du logement.....	5
Figure 4 Carte de Bordeaux Métropole .....	11
Figure 5 Les événements organisés .....	46
Figure 6 Les études de l'agence qui participent au contenu empirique de la thèse .....	48
Figure 7 L'étude de l'agence antérieure à la thèse et qui participe de façon centrale au contenu empirique de la thèse .....	49
Figure 8 Les études avec une implication majeure et qui participent au contenu empirique de la thèse .....	49
Figure 9 Les études avec une implication majeure et qui participent de façon centrale au contenu empirique de la thèse .....	49
Figure 10 Les études avec une implication majeure et qui ne participent pas au contenu empirique de la thèse.....	50
Figure 11 L'événement avec une implication majeure et qui ne participe pas au contenu empirique de la thèse.....	50
Figure 12 Récapitulatif des communications sur l'étude a-urba/ Insee (2021).....	52
Figure 13 Tableau récapitulatif des avantages et des inconvénients de chacune des méthodes présentées à la direction de l'agence en décembre 2021 .....	56
Figure 14 Convaincre ma structure d'accueil en Cifre de financer l'enquête .....	57
Figure 15 Données personnelles collectées dans le cadre de l'enquête par questionnaire.....	58
Figure 16 Recto fiche explicative de l'enquête .....	59
Figure 17 Verso fiche explicative de l'enquête .....	59
Figure 18 Photographie des questionnaires reçus le 14 juin .....	60
Figure 19 Modèle conceptuel de données .....	63
Figure 20 Présentation de la base de données Fidéli .....	65
Figure 21 Présentation des différentes tables de la base de données Fidéli .....	65
Figure 22 Schéma des tables composant la base de données sur les stratégies et parcours résidentiels en Gironde .....	69
Figure 23 Répartition de la population girondine par sexe .....	72
Figure 24 Répartition de la population de Bordeaux Métropole par sexe.....	72
Figure 25 Répartition de la population de la Gironde (hors Bordeaux Métropole) par sexe .....	72
Figure 26 Répartition de la population gironde par PCS.....	73
Figure 27 Répartition de la population de Bordeaux Métropole par PCS.....	73
Figure 28 Répartition de la population de Gironde (hors Bordeaux Métropole) par PCS .....	74
Figure 29 Questions sur les motifs de déménagement dans le questionnaire.....	78
Figure 30 Questions sur la recherche du logement dans le questionnaire .....	79
Figure 31 Questions sur les concessions dans le questionnaire.....	79
Figure 32 L'aire d'attraction de Bordeaux et les principaux flux de déménagements (Insee, 2022) .....	83
Figure 33 Typologie des territoires de l'habitat en Gironde (a'urba, 2022) .....	84
Figure 34 L'hypercentre bordelais .....	85
Figure 35 Les secteurs centraux d'habitat mixte.....	86
Figure 36 Les secteurs centraux d'habitat collectif.....	87
Figure 37 Les secteurs péricentraux d'habitat collectif récent .....	88
Figure 38 Les secteurs péricentraux d'habitat mixte.....	89
Figure 39 Les secteurs péricentraux d'habitat social.....	90
Figure 40 Les secteurs périphériques intra-métropolitains.....	91

Figure 41 Les polarités littorales d’habitat mixte (secondaires).....	92
Figure 42 Les polarités péri-métropolitain d’habitat mixte.....	93
Figure 43 Les secteurs péri-métropolitains d’habitat mixte .....	94
Figure 44 Les secteurs péri-métropolitains d’habitat individuel .....	95
Figure 45 Les campagnes péri-métropolitaines d’habitat individuel .....	96
Figure 46 Les polarités spécifiques .....	97
Figure 47 Typologie des territoires de l’habitat à l’échelle du pôle de la ZAAV de Bordeaux .....	98
Figure 48 Les principaux flux de déménagements au sein des marchés de l’habitat bordelais .....	99
Figure 49 Hypercentre bordelais .....	100
Figure 50 Les secteurs centraux d’habitat collectif.....	100
Figure 51 Les secteurs centraux d’habitat mixte.....	101
Figure 52 Les secteurs péricentraux d’habitat mixte .....	101
Figure 53 Les secteurs péricentraux d’habitat collectif récent.....	102
Figure 54 Les secteurs péricentraux d’habitat social.....	103
Figure 55 Les secteurs périphériques intra-métropolitains.....	103
Figure 56 Nombre d’individus par quintile réalisant un déménagement en lien avec le pôle de la ZAAV .....	104
Figure 57 Nombre de déménagements selon les parcs d’origine et de destination.....	106
Figure 58 Nombre d’individus dans chaque quintile de France métropolitaine .....	108
Figure 59 Extrait du questionnaire de l’enquête .....	112
Figure 60 Nuage de mots sur les motifs de déménagement en Gironde .....	118
Figure 61 Données nuage de mots.....	118
Figure 62 Modifier la taille du logement.....	119
Figure 63 Changer de cadre de vie .....	119
Figure 64 Améliorer la qualité du logement.....	119
Figure 65 Quitter le domicile parental.....	121
Figure 66 Vivre au domicile parental .....	121
Figure 67 M’adapter à une mise en couple .....	122
Figure 68 Vivre chez mon conjoint .....	122
Figure 69 M’adapter à une naissance.....	122
Figure 70 M’adapter à un autre événement familial.....	123
Figure 71 Avoir un logement moins cher .....	124
Figure 72 M’adapter à un autre agrandissement de la famille .....	124
Figure 73 Me rapprocher de la famille .....	126
Figure 74 M’adapter à une mutation professionnelle .....	128
Figure 75 M’adapter à une nouvelle situation professionnelle .....	128
Figure 76 Devenir propriétaire .....	129
Figure 77 Extrait du questionnaire .....	135
Figure 78 Influence de la crise sanitaire sur les déménagements en Gironde.....	137
Figure 79 Le profil des "exodeurs" en Gironde.....	139
Figure 80 Part des individus par âge en fonction de l’influence de la crise sanitaire sur leur déménagement.....	141
Figure 81 Régression logistique, facteurs associés aux déménagements en raison de la crise sanitaire .....	143
Figure 82 Part des individus par trajectoire en fonction de l’influence de la crise sanitaire sur leur déménagement.....	145
Figure 83 Extrait de l’appel à participation à l’émission "Recherche appartement ou maison".....	149
Figure 84 Niveau de difficulté de recherche pour trouver un logement.....	149
Figure 85 Délai de recherche dans le parc social .....	159
Figure 86 Niveau de concession.....	164
Figure 87 Niveau de concession sur la localisation.....	172

Figure 88 Niveau de concession sur le prix.....	172
Figure 89 Niveau de concession sur la taille .....	173
Figure 90 Niveau de concession sur la qualité .....	173
Figure 91 Niveau de concession sur la présence d'un extérieur .....	174
Figure 92 Niveau de concession sur la présence d'un parking .....	174
Figure 93 Typologie des parcours résidentiels dans la métropole bordelaise.....	195
Figure 94 Typologie des parcours résidentiels en Gironde .....	196
Figure 95 Les accédants en métropole après le déménagement (Bordeaux Métropole) .....	199
Figure 96 Les accédants en métropole avant le déménagement (Bordeaux Métropole).....	199
Figure 97 Les accédants en métropole après le déménagement (Gironde) .....	200
Figure 98 Les accédants en métropole avant le déménagement (France et Gironde) .....	201
Figure 99 Les néo-Bordelais locataires après le déménagement (Bordeaux Métropole).....	204
Figure 100 Les néo-Bordeaux locataires avant le déménagement (Bordeaux Métropole).....	204
Figure 101 Les néo-Bordelais locataires après le déménagement (Gironde) .....	205
Figure 102 Les néo-Bordelais locataires avant le déménagement (France et Gironde) .....	206
Figure 103 Les jeunes bénéficiant d'aides et/ ou d'un patrimoine familial après le déménagement (Bordeaux Métropole) .....	209
Figure 104 Les jeunes bénéficiant d'aides et/ ou d'un patrimoine familial avant le déménagement (Bordeaux Métropole) .....	209
Figure 105 Localisation en Gironde des individus de la classe 3 à l'issue du déménagement .....	209
Figure 106 Les jeunes bénéficiant d'aides et/ ou d'un patrimoine familial après le déménagement (France et Gironde) .....	211
Figure 107 Les professions intermédiaires en milieu de cycle de vie entravées dans la métropole après le déménagement (Bordeaux Métropole) .....	214
Figure 108 Les professions intermédiaires en milieu de cycle de vie entravées dans la métropole avant le déménagement (Bordeaux Métropole) .....	214
Figure 109 Les professions intermédiaires en milieu de cycle de vie entravées dans la métropole après le déménagement (Gironde) .....	215
Figure 110 Les professions intermédiaires en milieu de cycle de vie entravées dans la métropole avant le déménagement (France et Gironde) .....	216
Figure 111 Les ouvriers et les employés entravés en Gironde après le déménagement (Bordeaux Métropole).....	219
Figure 112 Les ouvriers et les employés entravés en Gironde avant le déménagement (Bordeaux Métropole).....	219
Figure 113 Les ouvriers et les employés entravés en Gironde après le déménagement (Gironde) .....	220
Figure 114 Les ouvriers et les employés entravés en Gironde avant le déménagement (France et Gironde) .....	221
Figure 115 Les retraités « heureux » après le déménagement (Bordeaux Métropole) .....	224
Figure 116 Les retraités « heureux » avant le déménagement (Bordeaux Métropole).....	224
Figure 117 Les retraités « heureux » après le déménagement (Gironde) .....	225
Figure 118 Les retraités heureux avant le déménagement (France et Gironde) .....	226
Figure 119 Statistiques sommaires des variables pour les individus actifs (Gironde) .....	250
Figure 120 Statistiques sommaires des variables pour les individus actifs (Bordeaux Métropole) ....	250
Figure 121 Résultats des classifications .....	251

# Table des tableaux

Tableau 1 La gestion du secret statistique avec Fidéli.....	67
Tableau 2 Recodage des PCS .....	71
Tableau 3 Pondération par âge Bordeaux Métropole .....	75
Tableau 4 Pondération par âge des 30 et plus dans Bordeaux Métropole .....	75
Tableau 5 Pondération par âge en Gironde hors Bordeaux Métropole.....	76
Tableau 6 Pondération des 30 ans et plus par âge en Gironde hors Bordeaux Métropole.....	76
Tableau 7 Effectue un déménagement pour se rapprocher de la famille en fonction de la PCS et de l'âge.....	127
Tableau 8 Effectue un déménagement pour une mutation ?.....	129
Tableau 9 Déménagement en raison de la crise sanitaire en fonction de l'âge, du profil du ménage et de la présence d'enfant(s) .....	141
Tableau 10 Effectue un déménagement en raison de la crise sanitaire en fonction du niveau de diplôme, de la catégorie socioprofessionnelle et de l'emploi .....	142
Tableau 11 Effectue un déménagement en raison de la crise sanitaire en fonction du type de trajectoire .....	144
Tableau 12 Niveau de difficulté de recherche en fonction du profil et de la présence d'enfant(s) .....	150
Tableau 13 Niveau de difficulté de recherche en fonction du niveau de diplôme, de la PCS, du type de contrat.....	151
Tableau 14 Niveau de difficulté de recherche en fonction de l'emploi.....	152
Tableau 15 Niveau de difficulté de recherche en fonction de l'âge .....	152
Tableau 16 Influence de l'âge sur le statut d'occupation.....	155
Tableau 17 Niveau de difficulté de recherche en fonction du statut d'occupation .....	155
Tableau 18 Niveau de difficulté de recherche en fonction du type de territoire.....	161
Tableau 19 Influence de l'âge sur le territoire de destination .....	162
Tableau 20 Influence du statut d'occupation sur le territoire de destination.....	162
Tableau 21 Niveau de difficulté de recherche en fonction de la trajectoire territoriale.....	163
Tableau 22 Niveau de concession en fonction du profil.....	165
Tableau 23 Niveau de concession en fonction de la présence d'enfant(s) .....	165
Tableau 24 Niveau de concession en fonction de l'âge .....	166
Tableau 25 Niveau de concession en fonction du statut d'occupation.....	167
Tableau 26 Niveau de concession en fonction de l'emploi .....	167
Tableau 27 Niveau de concession en fonction de la PCS .....	168
Tableau 28 Niveau de concession en fonction du type de territoire et de trajectoire .....	169

# Table des encadrés

Encadré 1 Entretien n°5, Sylvie .....	182
Encadré 2 Entretien n°4, David.....	184
Encadré 3 Entretien n°5, Bernadette .....	184
Encadré 4 Entretien n°11, Hélène.....	184
Encadré 5 Entretien n°6, Isabelle .....	186
Encadré 6 Entretien n°10, Catherine .....	187
Encadré 7 Entretien n°2, Laura .....	189
Encadré 8 Entretien n°3, Juliette .....	189
Encadré 9 Entretien n°9, Philippe .....	190
Encadré 10 Entretien n°1, Michelle .....	192
Encadré 11 Entretien n°8, Régis.....	192
Encadré 12 Entretien n°12, Robert.....	192
Encadré 13 Parangon de la classe 1.....	198
Encadré 14 Parangon de la classe 2.....	203
Encadré 15 Parangon de la classe 3.....	208
Encadré 16 Parangon de la classe 4.....	213
Encadré 17 Parangon de la classe 5.....	218
Encadré 18 Parangon de la classe 6.....	223



# Table des matières

Introduction générale.....	2
De la crise structurelle de l' <i>abordabilité</i> au blocage des parcours résidentiels.....	5
Une démarche de recherche-action pour capter les parcours résidentiels dans la métropole bordelaise et en Gironde.....	6
L'offre résidentielle dans la métropole bordelaise et en Gironde : un indicateur de la fluidité des parcours résidentiels ? .....	7
Objectif et questions de recherche.....	12
Plan de la thèse.....	14
Une méthodologie pour intégrer les dimensions spatiale et temporelle des parcours résidentiels....	15
Chapitre I. Analyser les mobilités, stratégies et parcours résidentiels dans la métropole bordelaise et en Gironde.....	17
1 Des mobilités résidentielles aux stratégies résidentielles.....	18
1.1 Incertitudes familiales et incertitudes de l'emploi .....	18
1.2 Entre sécurisation et fragilisation des parcours résidentiels : la hausse des prix de l'immobilier .....	19
2 Des stratégies résidentielles aux parcours résidentiels.....	22
3 Les dimensions structurantes des parcours résidentiels .....	26
4 Pour une approche holistique des parcours résidentiels .....	28
4.1 Analyser les stocks d'individus mobiles pour mettre en évidence les processus urbains et les enjeux d'accessibilité .....	29
4.2 Capturer les trajectoires résidentielles : intégrer la dimension temporelle des trajectoires résidentielles .....	31
5 Une recherche appliquée à la métropole bordelaise et la Gironde .....	34
5.1 Les études sociodémographiques pour analyser l'attractivité de la métropole bordelaise .....	35
5.2 Les études avec une entrée statistique pour l'analyse des conséquences de l'attractivité.....	38
5.3 Les études avec une entrée « politiques publiques de l'habitat » pour répondre aux enjeux de l'attractivité .....	39
Conclusion.....	40
Chapitre II. Du travail d'équipe au travail de thèse.....	43
1 Positionnement scientifique : de la chargée d'études à la doctorante Cifre .....	44
1.1 Répondre aux interrogations des élus .....	44
1.2 Prendre appui sur les études réalisées pour poser les hypothèses de recherche .....	47
1.3 Mobiliser au mieux les outils et les méthodes pour répondre aux objectifs de recherche .....	51
2 Une combinaison de méthodes pour capter les stratégies et parcours résidentiels.....	51
2.1 Un travail collectif et un partenariat avec l'Insee Nouvelle-Aquitaine pour l'analyse des mobilités résidentielles dans le pôle de la ZAAV de Bordeaux .....	51
2.2 L'enquête par questionnaires pour comprendre les parcours résidentiels .....	53
2.3 Les entretiens semi-directifs pour mettre en récit les parcours résidentiels et capter les trajectoires résidentielles ..	60
3 Des bases de données complémentaires .....	63
3.1 La collecte des tableaux de données Fidéli .....	64
3.2 La création de la base de données sur les parcours résidentiels et son traitement statistique .....	67
3.3 La réalisation d'un corpus d'entretiens .....	77

Conclusion.....	80
Chapitre III. Des territoires de l’habitat influençant les mobilités et parcours résidentiels .....	81
1 Treize territoires de l’habitat en Gironde pour répondre à la demande résidentielle.....	82
2 Des territoires de l’habitat de début de parcours résidentiels aux territoires fermés.....	98
3 Des mobilités résidentielles entre parcs de logement économiquement sélectives.....	104
Conclusion.....	108
Chapitre IV. En Gironde : des motifs classiques toujours d’actualité aux nouveaux facteurs de déménagement.....	111
1 Les motifs de déménagement dans la littérature .....	112
1.1 L’âge et les motifs familiaux : les facteurs les plus déterminants des déménagements.....	113
1.2 Les motifs professionnels de déménagement : des facteurs déterminants des déménagements.....	114
1.3 L’accession à la propriété : un facteur important de déménagement.....	114
1.4 Les motifs de déménagement en lien avec le bien-être et le cadre de vie : des facteurs de plus en plus importants ? .....	116
2 Une diversité de motifs de déménagement en Gironde.....	116
2.1 Une prépondérance des motifs en lien avec le cadre de vie et la qualité du logement .....	116
2.2 Une diversité d’événements familiaux comme motif de déménagement en Gironde .....	120
2.3 Des jeunes qui déménagent pour des raisons professionnelles en Gironde.....	127
2.4 Devenir propriétaire, un facteur central de mobilité en Gironde.....	129
3 La crise sanitaire : un nouveau motif de déménagement ?.....	132
3.1 Identifier un nouveau motif : l’enjeu de la « prévision immédiate ».....	134
3.2 La crise sanitaire : un élément déclencheur d’un projet résidentiel sur le temps long ?.....	136
3.3 Une diversité de profils d’individus qui déménagent.....	138
Conclusion.....	146
Chapitre V. Une recherche de logement nécessitant des concessions pour déménager.....	147
1 « Recherche appartement ou maison » : une recherche plutôt difficile.....	148
1.1 Les jeunes et les locataires, le parcours du combattant ? .....	150
1.2 Une recherche plus difficile dans la métropole que dans le reste de la Gironde ?.....	161
2 Une diversité de profils qui font beaucoup de concessions.....	164
3 Entre choix et stratégies résidentiels : une diversité de concessions pour parvenir à déménager .....	169
3.1 Des choix et stratégies centrés sur la localisation et le prix .....	169
3.2 Les stratégies résidentielles : une accumulation de concessions ? .....	173
Conclusion.....	175
Chapitre VI. Habiter (encore) à Bordeaux : comprendre les parcours résidentiels à l’échelle de la Gironde.....	177
1 Des idéaux-types comme socle d’analyse des parcours résidentiels.....	180
1.1 Les « gentrificateurs » de la métropole.....	180
1.2 Les « combattifs » de la métropole .....	182
1.3 Les « déplacés » (Vermeersch <i>et al.</i> , 2018) vers la banlieue.....	184
1.4 Les « déplacés » (Vermeersch <i>et al.</i> , 2018) vers le périurbain (lointain).....	187
1.5 Les retraités « heureux » en périphérie ou dans le périurbain .....	190
2 Les parcours résidentiels qui interrogent la notion de centre en Gironde .....	194

2.1 Entre les trajectoires résidentielles des « combattifs » et des « déplacés » : Les « accédants en métropole ».....	197
2.2 « Les néo-Bordelais locataires » .....	202
2.3 Les jeunes bénéficiant d'aides et/ ou d'un patrimoine familial .....	207
2.4 Entre les « gentrificateurs » et les « combattifs », une frontière floue : les professions intermédiaires en milieu de cycle de vie entravées dans la métropole .....	212
2.5 Les ouvriers et les employés entravés en Gironde (hors Bordeaux Métropole) .....	217
2.6 Les retraités « heureux » .....	222
Conclusion.....	227
Conclusion Générale .....	229
Une typologie des parcours résidentiels en Gironde qui questionne le parcours type articulé sur le cycle de vie.....	231
Au-delà de l'accession à la propriété, une demande multiple en Gironde .....	232
Un parcours qui continue : des perspectives de recherche aux perspectives avec l'a-urba.....	234
Des politiques publiques territorialisées pour fluidifier les parcours résidentiels .....	235
Références bibliographiques .....	237
Annexes.....	247
Annexe 1 : Grille d'entretiens .....	247
Annexe 2 : Méthodologie de la typologie des « territoires de l'habitat ».....	248
Annexe 3 : Méthodologie de la typologie des parcours résidentiels en Gironde .....	252
Table des figures.....	259
Table des tableaux .....	262
Table des encadrés.....	263





**Title :** Who can (still) live in Bordeaux ? Residential pathways in the Bordeaux metropolitan area and in Gironde.

**Abstract :** Based on the observation shared by local representatives and experts that it has become increasingly difficult to find accommodation in the Bordeaux metropolis, this dissertation explores housing strategies and trajectories within the Bordeaux metropolitan area and in the department of Gironde. Indeed, the tight real estate market as well as high purchasing and renting prices determine how people access, remain and move within the housing market, both for renting and home ownership. Therefore, beyond the matters of supply and of purchasing and renting prices, the main issue underlying the current housing market crisis lies in the fluidity of residential trajectories. In an action-research perspective, the goal is then to offer a more detailed description of housing trajectories and their obstacles to document the challenges facing public policies today. The methods used aim at describing on the one hand the strategies and on the other the housing trajectories. Starting from an overall characterization of flows based on Fidéli data, a survey conducted among households having recently moved and living in Gironde was adjusted and statistically analyzed. In order to better understand choices and housing strategies, interviews were carried out to supplement the quantitative analysis. From these interviews, which were compared with existing research, ideal types of housing trajectories could be defined, and made more precise by the results drawn from the survey's multivariate analysis. The results reveal a typology of residential trajectories in Gironde falling into 6 groups : the "city homebuyers", the "tenants newly arrived in Bordeaux", the "young people benefitting from state aid and/or family resources" and who easily move to the suburban area, the "happy retirees", the "mid-life individuals with intermediate occupations hindered in the metropolis" and finally, the "workers and employees hindered in Gironde". Thus, the cross-analysis of housing trajectories' ideal types and of housing trajectories' typology shows that the life cycle alone does not explain the households' residential trajectories. These are also socially selective. The wealthiest groups access home ownership more easily and renting even more so. On the contrary, the poorest groups are excluded from ownership, sometimes even in the suburban areas, even though becoming a homeowner remains a core residential demand. Moreover, inequalities in terms of resources, including for people at the same stage of the life cycle, also create important discrepancies in the fluidity of residential trajectories. Lastly, residential aspirations, that are unique to each life course, also influence housing trajectories. At comparable occupation and stage of life, individual life trajectories lead to different arrangements and choices. In light of these results, it becomes clear that public policies striving for fluidity in residential trajectories cannot merely be reduced to housing policies. They have to include social, economic and transport policies to enable affordable housing at every stage of life. In the end, residential trajectories encapsulate the challenges facing the city of tomorrow.

**Keywords :** Residential pathways, housing strategies, Bordeaux metropolitan area.

**Titre :** Qui peut (encore) habiter à Bordeaux ? Les parcours résidentiels dans la métropole bordelaise et en Gironde.

**Résumé :** Partant du constat partagé par les élus et les techniciens qu'il est de plus en plus difficile de se loger dans la métropole bordelaise, la thèse s'intéresse aux stratégies résidentielles et aux parcours résidentiels dans la métropole bordelaise et en Gironde. En effet, le contexte immobilier particulièrement tendu et les prix élevés à l'achat et à la location conditionnent les modalités d'entrée sur les marchés du logement, locatif comme à la propriété, de s'y maintenir, de déménager. Ainsi, derrière la question de l'offre et des prix immobiliers à l'achat et à la location, l'enjeu majeur de la crise contemporaine du logement réside dans la fluidité des parcours résidentiels. Dans un positionnement de recherche-action, l'objectif est de proposer une description fine des parcours résidentiels et de leurs points de blocage pour rendre compte des enjeux qui se posent aujourd'hui aux politiques publiques. Les méthodes mobilisées visent à décrire les stratégies, d'une part, et les parcours résidentiels, d'autre part. Partant d'une caractérisation générale des flux à partir des données Fidéli, une enquête par questionnaire (N=812), portant sur des ménages ayant récemment déménagé et vivant en Gironde à l'issue du déménagement, a fait l'objet d'un redressement et d'un traitement statistique. Des entretiens complètent l'analyse quantitative afin de comprendre plus finement les choix et les stratégies résidentielles. Mis en perspective avec les travaux existants, ces entretiens permettent de définir des idéaux types de trajectoires résidentielles, précisés par les résultats de l'analyse multivariée de l'enquête par questionnaire. Les résultats mettent en évidence une typologie des parcours résidentiels en Gironde en 6 catégories : les « accédants en métropole », les « néo-Bordelais locataires », les « jeunes bénéficiant d'aides et/ ou d'un patrimoine familial » et qui déménagent sans difficulté dans le périurbain, les « retraités heureux », les « professions intermédiaires en milieu de cycle de vie entravées dans la métropole » et enfin, les « ouvriers et employés entravés en Gironde ». Ainsi, l'analyse croisée des idéaux types des trajectoires résidentielles et de la typologie des parcours résidentiels souligne que le cycle de vie ne permet pas à lui seul d'expliquer les parcours résidentiels des ménages. Les parcours résidentiels sont également socialement sélectifs. Les catégories aisées accèdent plus facilement à la propriété et a fortiori, à la location. À l'inverse, les classes les plus précaires sont exclues de l'accession à la propriété, parfois même dans le périurbain, alors que l'accession à la propriété demeure centrale dans la demande résidentielle. De plus, les inégalités patrimoniales, y compris au sein de la même étape du cycle de vie, opèrent enfin des distinctions importantes dans la fluidité des parcours résidentiels. Enfin, les aspirations résidentielles propres à chaque parcours de vie influencent aussi les parcours résidentiels. À moment dans le cycle de vie similaire et catégorie professionnelle équivalent, les trajectoires de vie mènent à des choix et à des arrangements différents. Au regard de ces résultats, les politiques publiques en faveur de la fluidité des parcours résidentiels ne peuvent se résumer à des politiques de l'habitat. Elles doivent intégrer des politiques sociales, économiques et de transports afin de permettre un accès à un logement décent, à toutes les étapes de la vie. Les parcours résidentiels sont finalement un catalyseur des enjeux de la ville de demain.

**Mots clés :** Parcours résidentiels, stratégies résidentielles, Bordeaux Métropole.

## **Unité de recherche**

[Bordeaux Sciences Economiques, UMR 6060, 16 avenue Léon Duguit Bât. H2 CS 50057 33608 Pessac CEDEX ]