

CHOIX RESIDENTIELS ET MODES DE VIE DANS L'AGGLOMERATION FRANCO-VALDO-GEVEVOISE

Marie-Paule Thomas, Hossam Adly, Luca Pattaroni, Vincent Kaufmann, Simon Galloux

Laboratoire de Sociologie Urbaine
Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne



julien barro©objectifs.ch

Co-financé par :

Le Projet d'agglomération franco-valdo-genevois

La Chambre Genevoise Immobilière

Table des matières

Avant-propos	7
Introduction	7
Les cinq enseignements de cette étude	8
Objectifs de l'enquête	9
L'équipe	9
I. CONTEXTE DE L'ENQUÊTE	11
1. Principaux enjeux de l'agglomération franco-valdo-genevoise	11
2. Un territoire hétérogène	11
2.1 Croissance démographique.....	12
2.2 La problématique du logement dans l'agglomération franco-valdo-genevoise.....	13
2.3 Conditions socioéconomiques et mobilité résidentielle.....	14
2.4 La métropolisation : une différenciation socio-spatiale	14
2.5 Une agglomération fragmentée.....	15
2.5.1 Fragmentation morphologique.....	15
2.5.2 Fragmentation économique.....	15
2.5.3 Fragmentation sociale	16
3. Pourquoi étudier la mobilité résidentielle ?	17
3.1 Mobilité résidentielle et modes de vie : une approche innovante	17
3.2 L' « urbanisme des modes de vie » : un enjeu pour le développement de l'agglomération franco-valdo-genevoise.....	18
4. Aparté théorique	19
4.1 La mobilité résidentielle au cœur des dynamiques territoriales	19
4.2 Modes de vie et qualités de vie.....	19
5. Aparté méthodologique	20
5.1 Enquête qualitative : restituer la dynamique des choix résidentiels.....	20
5.2 Enquête quantitative : modéliser les modes de vie et les choix résidentiels.....	21
II. RESULTATS	23
6. Une agglomération «ordinaire»	25
6.1 Une population très majoritairement ancrée dans son lieu de vie.....	25
6.1.1 L'ancrage dans le quartier	26
6.1.2 L'expérience de vie à l'étranger et au cours de l'enfance	27
6.1.3 Itinéraire résidentiel des ménages : où habitiez-vous 5 ans auparavant ?	29
6.2 Quelle politique pour l'ordinaire de l'agglomération ?	30
6.3 La crise du logement comme état ordinaire ?	31
6.3.1 Satisfaction résidentielle et envie de départ	31
6.3.2 Stratégies pour faire avec la crise.....	32

7. Une frontière qui résiste.....	36
7.1 Planifier l'agglomération à partir d'une compréhension de ses habitants	36
7.1.1 Lieu de vie idéal : « Tout le monde voudrait vivre à Genève » !?	37
7.1.2 Périmètre de recherche du lieu de vie	37
7.1.3 Identité et territoires	38
7.1.4 Spatialisation des pratiques quotidiennes	40
7.1.5 Des attachements sensibles, sociaux et administratifs	42
7.2 Agglophiles et agglaphobes : les deux visages de l'agglomération	44
7.2.1 Seriez-vous prêt à habiter de l'autre côté de la frontière ?	44
7.2.2 L'agglophilie, un effet de revenu ?	47
7.3 Comment faire pour bien faire avec la frontière ?	48
7.3.1 Une frontière forte	48
7.3.2 Faire avec la frontière	48
8. La dynamique des arbitrages de localisation résidentielle	49
8.1 Qui déménage ? Les multiples raisons du départ	49
8.1.1 Bouger quand la vie nous transforme	49
8.1.2 Bouger pour devenir propriétaire.....	51
8.1.3 Bouger pour trouver un logement plus ajusté	51
8.2 Les échelles du choix.....	52
8.3 Un choix complexe aux multiples registres	53
8.4 L'aspiration à un lieu calme et de charme, à proximité de la nature	53
8.5 Le choix du logement et le pouvoir de l'argent	55
8.6 L'aspiration à un logement lumineux et grand.....	56
8.7 Propriétaire ou locataire ?.....	57
8.7.1 Les locataires aspirent-ils tous à la propriété ?	57
8.7.2 Les attraits de la propriété	59
8.7.3 Quelles alternatives à la propriété en maison individuelle ?	60
8.8 Le lieu de vie idéal.....	61
8.8.1 Ville ou campagne ?	62
8.8.2 Villa ou immeuble ?	64
9. Modes de vie et choix résidentiels	66
9.1 Rapport au quartier et pratiques urbaines	66
9.1.1 La vie de quartier au cœur de notre vie.....	66
9.1.2 Mobilité quotidienne et rapport au quartier	67
9.1.3 L'importance des relations de voisinage.....	68
9.1.4 Les pratiques de loisirs	68
9.2 Les modes de vie résidentiels.....	69
9.2.1 Les 5 axes qui structurent nos préférences résidentielles	69
9.2.2 Sept modes de vie résidentiels = 7 visions de la qualité de vie.....	72
9.3 L'argent nous fait-il vivre autrement ? L'impact du revenu sur les modes de vie résidentiels	77
9.4 Des modes de vie pour tous les ménages	79
10. La diversité des qualités urbaines	80
10.1 Contexte urbain et mobilité quotidienne	80
10.2 Contexte urbain et vie de quartier	81
10.3 Modes de vie résidentiels et contexte	83
10.4 Revenu et localisation.....	85

11. Pour qui et où construire des logements ?.....	89
11.1 Essai de projections : une réponse qualitative.....	89
11.1.1 100 000 logements, quelle réponse qualitative globale ?.....	89
11.1.2 100 000 logements, quelle prise en compte de la frontière ?	91
11.1.3 Partie suisse de l'agglomération.....	92
11.1.4 Partie française de l'agglomération :.....	94
11.1.5 Résumé.....	95
11.1.6 Propriétaire ou locataire ?.....	97
12. Conclusions générales et recommandations	98
12.1.1 Les contours inégalitaires de la crise du logement.....	98
12.1.2 Une agglomération ordinaire	99
12.1.3 Recommandations	99
12.1.4 D'une frontière obstacle à une frontière atout.....	100
12.1.5 Recommandations	101
12.1.6 Vers une vision qualitative de la demande en logement : l'urbanisme des modes de vie.....	102
12.1.7 Recommandations	103
12.1.8 Quelle cohésion sociale pour l'agglomération franco-valdo-genevoise ?	104
Annexes.....	105
Listes des communes des secteurs géographiques	105
Représentativité de l'échantillon	106
Résumé global	107
Classes d'âge :.....	107
Type de ménage :	107
Taille du ménage :.....	107
Part des propriétaires :	107
Type de logement :	107
Plus haute formation achevée.....	108
Catégorie socioprofessionnelle.....	108
Part d'étrangers arrivés dans les 5 ans précédents	108
Nationalité	108
Par secteur géographique.....	108
C.A. Annemasse	108
C.C. Pays de Gex	109
Zone de Thonon	109
District de Nyon.....	110
Périurbain français proche.....	110
Genève Centre	110
Genève Suburbain	111
Genève Périurbain.....	111
Périurbain français éloigné.....	111
Bibliographie	112

Avant-propos

Cette étude sur les choix résidentiels et les modes de vie dans l'agglomération franco-valdo-genevoise a été réalisée par le Laboratoire de Sociologie Urbaine de l'École Polytechnique Fédérale de Lausanne. Elle est cofinancée par la Chambre Genevoise Immobilière et le Projet d'agglomération franco-valdo-genevois.

Introduction

La forte attractivité de l'agglomération franco-valdo-genevoise a impliqué ces dernières décennies une diversification forte des modes de vie qui prennent place sur un territoire largement fragmenté. Pour maîtriser ce développement, le piloter, et planifier la ville de demain en accord avec la pluralité de ce territoire, il est essentiel de disposer d'outils capables de prendre en compte leur composition et leur distribution spatiale. Tel est précisément le but de la présente étude, qui permet d'identifier et de quantifier les modes de vie saillants dans l'agglomération, ainsi que les types de localisation et de formes urbaines capables de les accueillir, en donnant des pistes pour une construction qualitative des nouveaux logements dont Genève et sa région ont besoin.

L'étude est fondée à la fois sur une enquête téléphonique d'une durée de 20-25 minutes, administrée à 2400 ménages représentatifs de la population de l'agglomération franco-valdo-genevoise, et sur une enquête qualitative visant à saisir en profondeur la dynamique des arbitrages résidentiels. Cette double approche fait de cette étude un instrument tant opérationnel que politique. Elle s'adresse en effet aux techniciens de la planification urbaine d'une part, désireux de savoir où, pour qui, et comment les nouveaux logements doivent être construits, et d'autre part, aux autorités de la région soucieuses de renforcer la cohésion sociale dans l'agglomération franco-valdo-genevoise et de construire ensemble la métropole de demain en évitant blocages et insatisfactions. Dans cette perspective, les principaux résultats de cette étude mandatée par le Projet d'agglomération franco-valdo-genevois et par la Chambre genevoise immobilière sont présentés ci-dessous.

Les cinq enseignements de cette étude

1. Au-delà de l'image d'une région internationale et cosmopolite¹, une grande majorité de ménages dans tous les secteurs de l'agglomération franco-valdo-genevoise, sont sédentaires et ancrés localement. Genève présente donc le visage d'une agglomération ordinaire.
2. La frontière franco-suisse structure fortement les dynamiques socio-spatiales de l'agglomération et influence fortement la mobilité résidentielle. Seuls les ménages « agglaphiles » sont prêts à la traverser, c'est-à-dire que les résidents suisses ne sont pas relégués vers la France et que les résidents français ne rêvent pas de vivre en Suisse.
3. Malgré le marché tendu qui caractérise l'agglomération franco-valdo-genevoise, les ménages ne sont pas prêts à vivre n'importe où, mais élaborent et affinent leur choix en mettant en œuvre des stratégies leur permettant d'être satisfaits de leur logement.
4. Il n'y a pas *une* qualité de vie mais *des* qualités de vie. Dans l'agglomération franco-valdo-genevoise, il existe sept manières différentes de concevoir ce que signifie vivre dans un environnement satisfaisant, qui correspondent à sept modes de vie distincts.
5. Le revenu et le type de ménage, détiennent moins d'influence sur le choix résidentiel des ménages que le potentiel d'accueil du lieu et les usages qu'il permet.

¹ La notion de « cosmopolite » est ici employée pour évoquer un rapport entre le temps et l'espace, selon l'idée que la mobilité à l'échelle internationale sur des périodes courtes (moins de 5 ans) détermine des effets sur la manière d'appréhender la ville et de s'y intégrer (pour plus de détails, cf. Bassand, Kaufmann et Joye 2007).

Objectifs de l'enquête

1. Enquêter sur les choix résidentiels dans l'agglomération franco-valdo-genevoise
2. Offrir une analyse quantitative et qualitative des liens entre les aspirations résidentielles et les modes de vie

L'enquête, cofinancée par la Chambre genevoise immobilière (CGI) et l'Etat de Genève, comporte deux volets :

- Une enquête quantitative menée auprès de 2400 ménages représentatifs de la population de l'agglomération franco-valdo-genevoise,
- Une enquête qualitative d'une vingtaine d'entretiens approfondis (d'environ une heure trente) menés avec des ménages répartis dans toute l'agglomération (sélectionnés en fonction de leur exemplarité).

L'équipe

Le LaSUR (Laboratoire de Sociologie Urbaine) a pour mission d'analyser ce qui fait la substance des villes ; de décrire, comprendre et expliquer ses dynamiques dans le but de mettre en relief les leviers d'action susceptibles de les réguler. Il part pour cela d'une entrée par la mobilité, phénomène constitutif de l'urbain (le site web <http://lasur.epfl.ch> présente le programme de recherche du laboratoire de façon détaillée). L'équipe sur ce mandat d'étude est composée des personnes suivantes :

- Dr. Marie-Paule Thomas (cheffe de projet et responsable du volet quantitatif)
- Hossam Adly (collaborateur scientifique, responsable du volet qualitatif)
- Dr. Luca Pattaroni (responsable scientifique)
- Pr. Vincent Kaufmann (directeur du Laboratoire de Sociologie Urbaine)
- Simon Galloux (stagiaire ENTPE)

Dr. Marie-Paule Thomas est chercheuse au Laboratoire de Sociologie Urbaine (Lasur) de l'Ecole Polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL) depuis 2006. Elle vient de terminer une thèse de doctorat en sciences sociales et urbaines à l'EPFL sur la thématique des choix résidentiels en Suisse en privilégiant une approche par les modes de vie. (En quête d'habitat, choix résidentiels et différenciations des modes de vie familiaux en Suisse, 2011). Docteur ès Sciences EPFL et ingénieur-urbaniste de formation, titulaire d'un diplôme d'ingénieur de l'Université de Technologie de Compiègne en France et d'un postgrade en « Développement territorial » de l'Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne (EPFL), elle s'intéresse essentiellement aux questions de mobilité résidentielle, de choix résidentiels, de modes de vie et d'aménagement du territoire. Elle est également chargée de cours à l'EPFL. Depuis 2009, elle est par ailleurs sollicitée par des équipes de mandataires pour ses compétences mixtes en sciences sociales et en urbanisme. Elle a notamment été lauréate avec l'équipe Dreier et Frenzel du concours d'urbanisme et d'architecture du futur écoquartier de la Jonction à Genève.

Hossam Adly a obtenu une licence en ethnologie auprès de l'Université de Neuchâtel. Au cours de sa formation, il s'est intéressé à la réception sociale de projets de développement, ainsi qu'aux formes d'expertise et de gouvernance en milieu urbain notamment. Il a participé à une enquête pour l'Agenda 21 de la Ville de Neuchâtel visant à améliorer la qualité de vie et la participation citoyenne dans deux quartiers urbains. Il a mené diverses recherches sous mandat en Suisse et au Moyen-Orient, parmi lesquelles une étude pour la Fondation Aga Khan portant sur la revitalisation et la requalification du centre historique du Caire. Il est actuellement assistant-doctorant au laboratoire de sociologie urbaine à l'EPFL, où il mène diverses études sur les modes de vie urbains dans l'agglomération franco-valdo-genevoise et sur les pratiques liées à la métropolisation de cet espace.

Dr. Luca Pattaroni est chercheur au Laboratoire de Sociologie Urbaine (LaSUR) de l'Ecole Polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL) et chercheur associé au Groupe de Sociologie Politique et Morale de l'EHESS (Paris). Docteur en sociologie de l'EHESS et de l'Université de Genève, il a par ailleurs été chercheur invité à l'Université de Columbia et professeur invité à l'Université Fédérale de Fluminense (Brésil). Dans la lignée de ses travaux sur les communautés de squatters, les politiques urbaines, le travail social et les liens entre autonomie et responsabilité, ses recherches actuelles portent sur les relations entre la ville, le pluralisme et la justice (habitat, conflits urbains, critique et subjectivation). Outre de nombreux articles sur les questions urbaines, il a récemment édité un livre sur l'habitat en Suisse : Pattaroni L, Kaufmann V., Rabinovich A. (éd.), 2009, Habitat en devenir : enjeux sociaux, politiques et territoriaux du logement en Suisse, Lausanne, PPUR.

Pr. Vincent Kaufmann, professeur de Sociologie, est directeur du LaSUR. Le présent projet de recherche s'inscrit dans le prolongement d'une série de travaux scientifiques qu'il mène depuis 1993 autour de questions relatives aux modes de vie urbains et plus particulièrement les logiques d'actions qui sous-tendent la mobilité quotidienne et l'utilisation des différents moyens de transport, les mobilités résidentielles et la périurbanisation. Il est en outre spécialiste des questions d'articulation entre les politiques de transport et d'aménagement du territoire et a en particulier dirigé le volet suisse d'une recherche européenne COST et participé à de nombreuses expertises sur le sujet pour le compte de l'Union Européenne, des collectivités suisses, françaises, belges et britanniques, et des acteurs privés. Vincent Kaufmann mène en outre des travaux théoriques sur le potentiel de mobilité des acteurs et son caractère structurant dans les sociétés occidentales.

Simon Galloux, est élève ingénieur de l'Etat à l'Ecole Nationale des Travaux Publics de l'Etat à Lyon. En stage de mise en situation professionnelle au LaSUR de Mars à Aout 2011, il complète sa formation d'ingénieur en s'intéressant à l'aspect sociologique des problématiques de l'urbain. Amené à travailler pour le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, du Transport et du Logement, il se spécialise dans l'urbanisme, l'aménagement du territoire et les politiques publiques.

I. CONTEXTE DE L'ENQUÊTE

1. Principaux enjeux de l'agglomération franco-valdo-genevoise

L'agglomération franco-valdo-genevoise forme un espace transfrontalier de près de 2000 km² positionné à cheval sur quatre espaces géographiques et politiques distincts : le Canton de Genève et le District de Nyon en Suisse, ainsi que le Genevois français, divisé entre la Haute-Savoie et le Pays de Gex. Les collectivités publiques de ces diverses entités administratives ont signé en 2007 une charte d'engagement² en vue de collaborer en matière d'aménagement, de mobilité et de logement. Concrétisant ainsi un projet vieux de plusieurs décennies, le projet d'agglomération franco-valdo-genevois donne corps à une communauté urbaine dont les diverses composantes pensent leur territoire au-delà de leurs frontières respectives et répondent de manière conjointe à des problèmes sociaux, économiques et environnementaux, en formulant pour ce faire trois objectifs principaux :

- Surmonter le handicap de la frontière
- Maîtriser l'étalement urbain
- Mieux répartir l'habitat et l'emploi
- Construire ensemble un développement durable³

Le présent rapport de recherche a **pour but d'offrir aux autorités politiques et aux acteurs de l'agglomération des éléments d'appréciation en terme d'aspirations résidentielles et de modes de vie pour planifier de manière qualitative des opérations urbaines répondant à la demande**. Partant du nombre de logements à construire, nous avancerons des propositions pour savoir où, pour qui et comment les construire.

2. Un territoire hétérogène

Ce jeune espace regroupe 208 communes pour une population d'environ 860'000 habitants. Le cœur d'agglomération constitue le principal bassin d'emploi puisque 75% des postes que compte l'agglomération se situent dans le canton de Genève. En revanche, la moitié de la population de l'agglomération habite en dehors de ce bassin d'emploi, entraînant de ce fait un déséquilibre entre la population et les emplois dans des espaces géographiques distincts⁴.

Cette répartition inégale et le rééquilibrage emplois-logements entre la Suisse et la France sont au centre des enjeux de l'agglomération franco-valdo-genevoise, qui fait face à une croissance démographique des plus

² Charte du Projet d'agglomération franco-valdo-genevois. Stratégies et priorités 2030. Comité régional franco-genevois, décembre 2007.

³ Site du projet d'agglomération franco-valdo-genevois [<http://www.projet-agglo.org/articles-fr/13-projet-d'agglomeration-2007.html>]. La thématique des différentes frontières et de leur franchissement constitue la clé de voûte du projet d'agglomération et l'enjeu urbain dont il a fait sa spécificité, comme le montre un récent ouvrage de présentation : *Genève Agglo 2030. Un projet pour dépasser les frontières*, sous la direction de Nicole Surchat Vial, Frédéric Bessat, Pascale Roulet. Textes de Richard Qunicerot, Michèle Tranda-Pittion, Christophe Loetscher. Marseille, Parenthèses, 2010. C'est par ailleurs sa gestion de la frontière qui lui a valu le 8^{ème} Grand Prix Européen de l'Urbanisme 2009-2010.

⁴ Projet d'agglo franco-valdo-genevois, Cahier annexe n° 1, « Etat de la question et diagnostic détaillé », décembre 2007, p. 13.

dynamiques en Europe. Ils démontrent le caractère hétérogène d'un espace qui n'existe pas de manière intrinsèque mais dont la création repose sur des initiatives menées conjointement par ses différentes composantes institutionnelles. Comme nous le verrons ultérieurement, nos résultats confirment le fait que cet espace transfrontalier ne constitue pas un référent identitaire fort pour la majorité de ses habitant-e-s dont les représentations et les pratiques sociales sont encore largement marquées par les frontières – et en particulier celle qui sépare la Suisse de la France⁵. Il en résulte que le gommage des limites administratives, physiques et imaginaires en vue de composer un monde commun, tel que l'ambitionnent les collectivités publiques de l'agglomération, se heurte à la dynamique réelle des aspirations résidentielles, révélatrice de tensions au cœur desquelles les questions de logement, de mobilité et d'emploi, s'avèrent incontournables.

2.1 Croissance démographique

L'agglomération franco-valdo-genevoise se caractérise par une croissance démographique des plus dynamiques en Europe, comme le démontre la variation annuelle moyenne de la population entre 1999/2000 et 2006 qui s'élève à 1,6%⁶. Ce taux place l'espace urbain transfrontalier au deuxième rang à l'échelle européenne, derrière Toulouse (1,9%). La spécificité du cas franco-suisse par rapport à d'autres aires urbaines réside dans le fait que cette forte croissance démographique est due au dynamisme de sa périphérie, française notamment. En effet, la ville centre de Genève connaît une croissance de 0,7% tandis que celle du Genevois français atteint 2,4% et le district de Nyon 1,7%.

A l'horizon 2030, l'augmentation de la population est estimée à 200'000 nouveaux habitants et le nombre de nouveaux emplois à 100'000. Cette hausse repose principalement sur un fort solde migratoire⁷. Par conséquent, l'articulation emplois-logements évoquée plus haut démontre la difficulté de faire place aux nouveaux venus – en vue d'entretenir l'attractivité de l'agglomération – tout en répondant aux besoins de la population résidente⁸. Il y a là une tension majeure entre les intérêts de la population résidente et ceux des nouveaux venus (et plus largement des populations plus mobiles, expatriés, frontaliers, etc.) qui est au cœur de nos résultats et structure probablement le jeu politique à l'échelle de l'agglomération.

Il faut souligner cependant que bien que la croissance démographique soit plus importante dans les régions périphériques de l'agglomération, celles-ci n'accueillent pas davantage de nouveaux arrivants, ces derniers se répartissant en nombre égal de part et d'autre de la frontière. L'objectif de construire 100'000 logements que se sont respectivement fixées les autorités françaises et suisses d'ici à 2030, semble par conséquent pertinent. Dans cette perspective, le canton de Genève s'est engagé à construire 2500 logements par an afin de pouvoir être en mesure d'accueillir la moitié des nouveaux arrivants prévus.

Les objectifs énoncés ci-dessus se heurtent toutefois à la lenteur des procédures administratives en matière de construction ainsi qu'à la fréquente opposition par voie référendaire de la population, à Genève en particulier⁹. L'offre insuffisante de logements qui en résulte entraîne de fortes tensions sur le marché du logement genevois et un report de l'habitat dans la périphérie française, avec pour corollaires l'étalement urbain et l'accroissement du taux de motorisation de l'agglomération. Ces tensions et les engagements pris pour rééquilibrer la disproportion emplois-logements constituent le cœur de la charte d'engagement signée par les partenaires du

⁵ Cf. l'étude du Département de Géographie de l'Université de Genève coordonnée par Bernard Debarbieux, Hélène Velasco-Graciet, Carole Chichignoud et Irène Hirt : *Identités et territorialités dans l'agglomération franco-valdo-genevoise: la place de la frontière. Une enquête exploratoire sur les pratiques et les représentations de l'espace régional*, juillet 2007.

⁶ « L'espace urbain franco-valdo-genevois en comparaison européenne », Fiche 01**/06 10, OST

⁷ « Projections démographiques 2005-2030 pour l'agglomération franco-valdo-genevoise », Fiche 01**/11 08, OST

⁸ Pour rééquilibrer la distribution emplois / logements et pour répondre aux promesses de construction genevoises, les communes françaises de l'agglomération prévoient de créer 50'000 emplois sur leurs territoires.

⁹ Deux des plus importants projets de construction de logements dans le canton de Genève ont été contestés par voie référendaire : les Communaux d'Ambilly sur la commune de Thônex et les Cherpines-Charottons sur celles de Confignon et Plan-les-Ouates.

Projet d'agglomération franco-valdo-genevois en 2007. La situation du logement dans l'agglomération est présentée dans la section qui suit.

2.2 La problématique du logement dans l'agglomération franco-valdo-genevoise

« Est-ce que Genève ne deviendrait pas une ville un petit peu d'élite, qui attire vraiment des compétences? Ce qui est très bien pour le dynamisme, mais très dur pour les gens qui sont locaux » (Jean¹⁰).

A l'instar de la citation ci-dessus, les entretiens semi-directifs menés dans le cadre de cette étude révèlent que les constructions annoncées par les autorités genevoises sont considérées comme n'étant pas destinées à la population locale et surtout que leur nombre ne parvient pas à être atteints par manque de volonté politique. En effet, malgré des agencements institutionnels permettant une accélération de la délivrance des autorisations de construire, seuls 1560 logements neufs ont été construits dans le canton de Genève en 2010 sur les 2500 annuels prévus par le Département des Constructions et des Technologies de l'Information¹¹. Ce chiffre est en augmentation de 14% par rapport à 2008 mais bien en dessous du nombre de constructions à l'échelle de l'agglomération, qui cette année-là, s'élevait à 6100, dont près de 2500 en Haute-Savoie et 1500 dans l'Ain¹². En 2009 l'agglomération connaît une diminution des constructions entamées de près de 2000 unités. Dans le canton de Genève, le taux de vacance demeure extrêmement bas, au même niveau depuis huit ans (0,2%)¹³.

La forte demande en logements et l'insuffisance de constructions ont entraîné une importante hausse des prix du foncier et de l'immobilier en France et ce, de manière particulièrement aiguë depuis les accords bilatéraux entre la Suisse et l'Union européenne en 2002. Le prix moyen des appartements neufs a augmenté de 71% dans le secteur d'Annemasse, de 48% dans le Secteur de St-Julien-en-Genevois et de 43% dans celui de Gex entre 2000 et 2004. Pour la ville de Genève, l'augmentation est de 26% et pour le canton de 21%¹⁴. Toutefois, à partir de 2006, les prix se sont relativement stabilisés dans l'ensemble des territoires de l'agglomération¹⁵. Par ailleurs, les accords bilatéraux ont eu un impact fort sur la mobilité résidentielle avec d'une part une augmentation des travailleurs frontaliers d'origine communautaire et d'autre part une augmentation de la localisation résidentielle des Suisses en territoire français¹⁶.

Un récent ouvrage, présentant la genèse du projet d'Agglomération, met en avant l'impact socio-spatial non négligeable de la crise du logement à Genève et de la hausse des prix de l'immobilier en France: « *La ségrégation sociale se renforce : l'écart se creuse entre les villes centres qui assument bien des équipements d'agglomération et abritent les populations aux plus bas revenus, une première couronne genevoise agricole et résidentielle fortunée, un district de Nyon opulent et des périphéries françaises aux prix d'autant moins élevés qu'on s'éloigne du centre* »¹⁷. Comme on le constate au quotidien, l'étalement urbain qui résulte de ces facteurs combinés entraîne en particulier, par le biais d'une concentration des emplois dans le cœur d'agglomération, une intensification des flux transfrontaliers motorisés. Avec 52'700 frontaliers étrangers actifs dans le canton de Genève en 2009, un

¹⁰ Les prénoms issus des entretiens semi-directifs utilisés dans ce rapport sont fictifs.

¹¹ Le DCTI réunit l'aménagement du territoire et les autorités de construire pour mieux mettre en œuvre le plan de législation, Communiqué de presse du Département des constructions et des technologies de l'information du 30 août 2010.

¹² « Logement : état et mouvement dans l'agglomération franco-valdo-genevoise, selon les principales entités territoriales en 2007 et 2008 ». Observatoire statistique transfrontalier de l'espace franco-valdo-genevois, août 2010

¹³ « Les accrocs de la conjoncture n'entravent pas la dynamique de la région transfrontalière, Synthèse 2010. » Observatoire statistique transfrontalier de l'espace franco-valdo-genevois.

¹⁴ « Prix des appartements : forte hausse du côté français de l'agglomération transfrontalière de Genève », La Lettre-Analyses, INSEE n° 68, février 2007.

¹⁵ « Les accrocs de la conjoncture n'entravent pas la dynamique de la région transfrontalière, Synthèse 2010. » Observatoire statistique transfrontalier de l'espace franco-valdo-genevois.

¹⁶ « Migrations résidentielles de la Suisse vers Rhône-Alpes », Fiche 01* / 06 10, OST

¹⁷ N. Surchat Vial, F. Bessat, P. Roulet, *op. cit.*, p. 34.

chiffre qui atteint 70'000 si on inclut les citoyens suisses résidant en France et les fonctionnaires internationaux¹⁸, l'agglomération franco-valdo-genevoise fait état de 500'000 passages par jour aux frontières, dont seulement 12% en transports publics¹⁹.

2.3 Conditions socioéconomiques et mobilité résidentielle

Effectuant un lien de causalité entre la pénurie de logements, la hausse des prix du foncier et l'étalement urbain, les autorités de l'espace transfrontalier considèrent la mobilité résidentielle comme étant dépendante du revenu économique des habitants. Pour le dire autrement et si l'on se place du point de vue suisse, les segments de la population à bas et moyens revenus sont poussés à quitter la ville centre en raison de la pression des prix et à défaut de trouver un logement adéquat, délocalisent leur lieu de résidence en France voisine, tandis que les couches les plus aisées se concentrent dans la couronne agricole et résidentielle ou dans le district de Nyon.

Les ménages sont-ils effectivement contraints en fonction de leur revenu ? N'est-il pas possible d'identifier d'autres dynamiques œuvrant sur les choix résidentiels ? Au-delà du revenu, nos résultats montrent que les modes de vie et les pratiques urbaines sont déterminants dans les arbitrages de localisation résidentielle et qu'à même niveau de revenu, les aspirations résidentielles peuvent faire preuve d'une grande diversité.

2.4 La métropolisation : une différenciation socio-spatiale

Depuis une cinquantaine d'années en Europe, des changements ont influencé tant le développement territorial que l'évolution sociodémographique. Diverses mutations socio-économiques impliquent des rapports au territoire et à la ville différents. Engagés dans un processus de métropolisation caractérisé par la situation tendue du marché de l'immobilier à Genève, les territoires de l'agglomération laissent apparaître des spécialisations diverses.

L'espace métropolitain se différencie tant spatialement que socialement. Au-delà de l'échelle du quartier ou de la commune, il est important d'effectuer un saut d'échelle afin de caractériser l'échelle pertinente pour les habitants. Nous définissons la métropolisation comme étant un processus d'étalement et de dispersion des fonctions urbaines sur des espaces pouvant atteindre 200 km. La métropolisation se caractérise entre autres par un double phénomène de fragmentation socio-spatiale : d'une part, une ségrégation spatiale concernant la répartition inégale des habitants dans les zones résidentielles selon leur appartenance sociale et d'autre part, une spécialisation fonctionnelle du sol : industries, résidences, économie, centres administratifs, pôles culturels et de loisirs (Poschet & al, 2002).

La frontière franco-suisse apparaît comme l'épine dorsale de l'agglomération franco-valdo-genevoise. Elle la traverse de part en part et structure sa morphologie urbaine par le biais d'un collier de localités denses bordant la frontière et entourant une ceinture verte genevoise peu habitée et marquant ainsi une rupture entre les espaces urbains français et le centre-ville de Genève.

En conséquence, la volonté affirmée de « dépasser les frontières » équivaut à faire le choix de la métropolisation. En effet, les processus de métropolisation des villes contemporaines se caractérisent par la reconnaissance d'une grande hétérogénéité socioéconomique se reconfigurant à des échelles variables et nécessitant dès lors un cadrage politique inédit. L'agglomération franco-valdo-genevoise, de par la forte

¹⁸ « Les accroc de la conjoncture n'entravent pas la dynamique de la région transfrontalière, Synthèse 2010. », Observatoire statistique transfrontalier de l'espace franco-valdo-genevois.

¹⁹ Direction générale de la mobilité, 2009, tous motifs de déplacement (travail, loisirs, achats, etc.)

hétérogénéité de ses composantes, constitue un espace transfrontalier pluriel et fragmenté. Il est caractérisé par les multiples frontières qui le composent. La constitution d'un espace commun passe donc par la nécessité de composer avec ces frontières et faire du handicap qu'elles représentent une force sans toutefois aller à l'encontre de l'hétérogénéité qui caractérise l'agglomération²⁰.

2.5 Une agglomération fragmentée

A cheval sur la France et la Suisse, l'agglomération est un espace transfrontalier, elle mobilise ainsi d'importantes différences en termes législatifs et institutionnels. Les systèmes politiques sont de ce fait considérablement différents. Mais cette différence se lit également à l'intérieur de chacun des deux pays. En France, elle regroupe deux départements, la Haute-Savoie et le Pays de Gex. En Suisse, l'agglomération concerne les cantons de Genève et de Vaud. L'enjeu pour le projet d'agglomération franco-valdo-genevoise, consiste précisément à tisser des liens et de favoriser la coopération entre les différentes parties de cet espace complexe.

Nous montrons en particulier dans l'enquête la persistance de la frontière franco-suisse qui structure à la fois les aspirations résidentielles et les pratiques quotidiennes. Cette persistance doit nous amener à repenser la politique de la frontière afin de mieux composer avec.

2.5.1 Fragmentation morphologique

L'hétérogénéité de l'agglomération se perçoit en premier lieu du point de vue morphologique. En effet, l'agglomération franco-valdo-genevoise recouvre des zones urbaines très denses, comme au centre de Genève où certains quartiers avoisinent 12'000 habitants/km², tandis que certaines zones périurbaines se situent au-dessous de 10 hab/km²²¹. D'autre part, les formes de l'habitat dans l'agglomération sont également très hétérogènes tant du point de vue du type (immeubles, maisons individuelles, mitoyennes, etc.) que de l'époque de construction.

L'agglomération se trouve prise aujourd'hui dans une tension entre étalement urbain et difficulté à densifier davantage le cœur d'agglomération. Les principaux enjeux de cette fragmentation concernent notamment le difficile agencement des infrastructures de mobilité, qui n'ont jamais été véritablement pensées à l'échelle de toute l'agglomération.

2.5.2 Fragmentation économique

Le cœur de l'agglomération franco-valdo-genevoise, le canton de Genève, détient une attractivité économique forte pour un grand nombre d'entreprises, d'organisations internationales ou non gouvernementales. Cet espace concentre ainsi la plus grande proportion d'emploi de l'espace transfrontalier : sur les 385'000 emplois existant dans l'agglomération, près de 280'000 se situent sur le territoire du canton de Genève²², ce qui entraîne un important flux de travailleurs frontaliers des régions limitrophes vers le centre de Genève.

Une grande différence existe également au niveau des salaires entre la partie française de l'agglomération et la partie suisse, puisqu'à âge, sexe et catégorie professionnelle équivalents, un salarié du canton de Genève

²⁰ La situation de l'agglomération de l'Eurodistrict trinational de Bâle n'est pas sans rappeler celle de l'agglomération franco-valdo-genevoise, à la différence que la première fait des différences nationales un atout à exploiter, tandis que la seconde ambitionne de les gommer.

²¹ Projet d'agglomération franco-valdo-genevois (www.projet-agglo.org)

²² « Une comparaison des salaires entre la France et la Suisse dans la zone frontalière genevoise », La lettre Résultats n°28, OCSTAT, 2011

touchait en 2000 une rémunération brute horaire de 75% supérieure à celui d'un salarié de l'Ain ou de la Haute-Savoie²³

2.5.3 Fragmentation sociale

Enfin, l'espace transfrontalier est également très hétérogène du point de vue de la population résidente. Mis à part la double appartenance nationale franco-suisse de l'agglomération, cet espace se révèle très attractif pour un nombre important d'étrangers. Le canton de Genève, avec 40%, accueille la plus grande proportion d'étrangers, et comptabilise 184 nationalités. Cette proportion est également la plus élevée de Suisse. Les pays d'origine les plus représentés sont le Portugal, l'Italie, la France et l'Espagne. Sur le territoire cantonal, certaines communes telles que Meyrin ou Pregny-Chambésy accueillent plus de 45% d'étrangers en 2004. A l'inverse, Soral et Avusy en accueillent moins de 15%²⁴. A l'échelle de la ville de Genève, certains quartiers se caractérisent par une proportion d'étrangers supérieure à 50%, comme c'est le cas aux Pâquis (56%) ou encore à ONU-Rigot (70%)²⁵.

²³ INSEE

²⁴ OCSTAT

²⁵ www.ville-geneve.ch

3. Pourquoi étudier la mobilité résidentielle ?

Pour passer d'une réponse quantitative (nombre X de logements à construire) à une réponse qualitative (pour qui, comment et où construire ?), soucieuse non seulement de construire le nombre suffisant de logement mais aussi d'assurer la cohésion sociale, il est nécessaire d'analyser finement les attentes et exigences des ménages en matière d'habitat. Se pose dès lors la question des « choix résidentiels »²⁶ et de ce qui les sous-tend : quels sont les facteurs qui incitent ou contraignent les acteurs à déménager ? Quels sont les critères qui orientent le choix d'un nouveau logement ?

Dans l'agglomération franco-valdo-genevoise, comme dans la plupart des régions urbaines européennes, on assiste depuis plusieurs décennies à un étalement urbain massif dans de l'habitat individuel peu dense hors du tissu historique des villes (périurbanisation). De nombreux experts et professionnels du territoire préconisent de lutter contre l'étalement urbain, mais cela n'est-il pas contraire aux aspirations de la population en matière de modes de vies ? Par ailleurs, le mouvement apparaît comme de moins en moins clair, car on assiste notamment au retour ou au maintien d'une partie des familles de classes moyennes dans les centres-villes (gentrification).

Pour développer des politiques urbaines ainsi que des projets urbanistiques et architecturaux capables de réguler ces transformations tout en respectant la diversité croissante des aspirations résidentielles, il est nécessaire de bien cerner la dynamique des choix résidentiels des ménages afin de comprendre ce qu'ils recherchent ou veulent éviter non seulement au niveau du logement mais également au niveau du quartier.

Dans cette perspective, nous avons recensé systématiquement les différents éléments qui sont mis en balance au moment où un ménage décide de changer de lieu de vie. En particulier, nos résultats montrent que les inégalités de revenu ont un effet discriminant quant au nombre de mètres carrés dont on peut disposer. En revanche, les inégalités de revenu jouent uniquement un rôle secondaire dans l'explication des différences en matière de préférences résidentielles et de modes de vie.

3.1 Mobilité résidentielle et modes de vie : une approche innovante

L'enquête « habitat urbain durable pour les familles », réalisée dans le cadre du Programme National de Recherche 54 du FNSRS, nous a permis de développer une approche innovante de la mobilité résidentielle en termes de "modes de vie". C'est sur la base des acquis de cette recherche que nous avons construit le dispositif d'enquête de la présente étude.

Le mode de vie est une composition - dans le temps et l'espace - des activités et expériences qui donnent sens à la vie d'une personne. Nous distinguons trois grandes dimensions des modes de vie, relatives aux manières d'« habiter » le territoire, de « rencontrer » l'autre et d'« utiliser » les infrastructures. Chacune de ces dimensions renvoie à une qualité de notre environnement construit et social : la qualité sensible (habiter), la qualité sociale (rencontrer), et la qualité fonctionnelle (utiliser). En fin de compte, la qualité de vie d'un lieu donné, et par conséquent son « attractivité », dépend de ces trois dimensions. Elle varie en fonction du mode de vie de chaque ménage.

²⁶ Nous parlons plutôt d'arbitrages résidentiels pour souligner le fait qu'il s'agit rarement d'un choix véritablement libre mais bien davantage d'une décision qui met en balance différents éléments afin d'établir des compromis (et souvent des sacrifices).

Dans cette perspective, construire des logements ne signifie pas uniquement poser des toits sur des têtes, mais également articuler sur le territoire les différentes manières de vivre inhérentes à nos sociétés contemporaines. L'environnement construit doit permettre ainsi à chacun de se sentir à l'aise, de développer des relations sociales satisfaisantes et de poursuivre sans entrave ses activités quotidiennes. C'est ce processus que l'on peut qualifier « d'urbanisme des modes de vie ».

3.2 L' « urbanisme des modes de vie » : un enjeu pour le développement de l'agglomération franco-valdo-genevoise.

En résumé, la forte attractivité de l'agglomération franco-valdo-genevoise a impliqué ces dernières décennies une diversification forte des modes de vie qui prennent place sur un territoire fragmenté et marqué par un processus d'étalement urbain. Pour maîtriser ce développement, il n'est pas possible de prendre des mesures isolées mais il faut travailler sur des systèmes d'éléments programmatiques (types de mobilité, politique sociale, morphologie du bâti, vie associative, espace public).

Il est donc essentiel d'identifier et de quantifier les modes de vie saillants dans l'agglomération ainsi que les types de localisation et de formes urbaines capables de les accueillir. L'identification de ces différents modes de vie résidentiels permet en particulier de mieux réfléchir aux enjeux de l'urbanisation (localisation et formes des projets, aménités, mobilité), en posant une série de questions simples et centrales : où, pour qui et comment construire ?

4. Aparté théorique

4.1 La mobilité résidentielle au cœur des dynamiques territoriales

La plupart des enquêtes contemporaines sur la mobilité résidentielle insistent sur le fait qu'il n'est plus possible de réduire le choix résidentiel à une simple comparaison en matière de prix et de taille de logement ou encore de distance au travail. Dans la présente recherche, nous avons intégré dans un modèle dynamique les approches marchandes et non marchandes des choix résidentiels. Il s'agissait de rendre compte de l'« épaisseur » des choix résidentiels, c'est-à-dire la manière dont chaque arbitrage combine - dans le temps - les différents facteurs mis en avant par les principales approches des choix résidentiels, ce qui a été fait au moyen du concept de mode de vie²⁷.

4.2 Modes de vie et qualités de vie

Il est possible de rendre compte de la diversité des modes de vie des familles en analysant comment elles se positionnent dans chacun de ces domaines. Dès lors, la qualité de vie - le bien-être - se décompose en trois types de qualité :

1. **La qualité sensible** est relative au sentiment d'aisance (attraction/répulsion). Elle dépend :
 - Des caractéristiques des modes de vie : sensibilités de chacun (par exemple goût pour la nature, attrait pour l'ancien, etc.) et manières d'habiter ;
 - Des caractéristiques de l'environnement construit : morphologie de l'environnement construit, nature/espaces verts, gradient d'urbanité, morphologie du bâti (villa/immeuble, densité, ancien/neuf, charme).
2. **La qualité sociale** est relative à l'organisation des relations sociales. Elle dépend :
 - Des caractéristiques des modes de vie : conception des bonnes modalités du rapport à l'autre et de l'engagement dans la société (individualisme/communautarisme, ancrage social) ;
 - Des caractéristiques du contexte social : vie associative, convivialité de voisinage, réputation, animation, composition sociale du voisinage (diversité/homogénéité) ;
 - Des caractéristiques de l'environnement construit : types d'espaces publics (accessibilité, espaces intermédiaires, seuils, division privé/public).
3. **La qualité fonctionnelle** est relative au caractère pratique de nos activités quotidiennes. Elle dépend:
 - Des caractéristiques des modes de vie : préférences modales (voiture/transport public), ancrage de proximité des activités quotidiennes ;
 - Des caractéristiques de l'environnement construit : types d'infrastructure (aménités de proximité, desserte transport public / accessibilité automobile).

Pour adapter l'environnement construit aux exigences de bien-être, il faut donc considérer de manière dynamique chacune des dimensions de notre rapport à l'environnement construit.

²⁷ Notre approche s'ancre ainsi dans les analyses socio-anthropologiques, développées dès les années 50-60, des rapports entre l'environnement construit et les comportements humains (Chombart de Lauwe, 1960 ; Rapoport, 2003).

Dans cette perspective, il n'y a pas une « qualité de vie » – et un habitat « idéal » – valable pour tous mais autant de qualités de vie qu'il y a de modes de vie. Les différences en matière de préférences résidentielles découlent de cette diversité. L'arbitrage résidentiel apparaît comme un processus d'exploration et d'évaluation des qualités de l'environnement construit au travers duquel les ménages cherchent à faire correspondre au mieux leur lieu de vie et la manière dont elles vivent et veulent vivre.

5. Aparté méthodologique

Afin de réaliser cette enquête, nous avons poursuivi l'exploration systématique de ces trois registres constitutifs des différences en matière de mode de vie et donc d'arbitrages résidentiels (sensible, social et fonctionnel). Sa particularité méthodologique - par rapport à nos précédentes études - est d'avoir enquêté sur tous les types de ménages (couples avec enfants, couples sans enfants, célibataires, etc.) et non pas seulement les familles (Pattaroni, Thomas et al. , 2009).

La recherche s'est déroulée en trois étapes :

- (1) Phase descriptive : revue de la littérature existante sur l'agglomération franco-valdo-genevoise. Analyse monographique du contexte.
- (2) Phase qualitative : 24 entretiens semi-directifs avec des ménages de différents types (mode de vie, type de ménages, parcours de vie) répartis dans l'agglomération.
- (3) Phase quantitative : questionnaire téléphonique d'une durée de 25 minutes sur les choix résidentiels des familles administré à 2416 ménages de l'agglomération franco-valdo-genevoise.

5.1 Enquête qualitative : restituer la dynamique des choix résidentiels

Dans la phase qualitative de l'enquête, nous nous sommes penchés sur les choix résidentiels et les modes de vie de ménages vivant dans l'agglomération afin de comprendre d'une part de quelle manière les différentes caractéristiques de l'environnement construit sont expérimentées, évaluées et qualifiées au quotidien, et d'autre part le rôle que celles-ci détiennent au sein des processus d'arbitrage résidentiel.

Dire son parcours résidentiel et mettre en mots les relations entretenues avec les voisins ou encore la manière de vivre son quartier, révèle l'épaisseur de l'expérience urbaine de même que la teneur des doutes et des hésitations sur lesquels s'appuie le choix résidentiel. Dans cette perspective, les récits de vie ont été au cœur du volet qualitatif de l'enquête. Toutefois, le dispositif méthodologique dans son ensemble comprend :

1. 24 entretiens semi-directifs d'une durée allant d'une à trois heures menés auprès de ménages répartis dans les neuf secteurs de l'agglomération franco-valdo-genevoise. Ces entretiens ont été enregistrés et retranscrits ;
2. 2 entretiens avec des agents immobiliers dans des secteurs très hétérogènes du point de vue du marché immobilier ;
3. des observations *in situ* :
 - a. des ménages dans leur environnement résidentiel ;
 - b. de l'environnement construit et des quartiers décrits par les interviewés ;

4. L'analyse d'annonces de recherche de logement mises en ligne sur des sites internet dans le but d'identifier les caractéristiques que les personnes en recherche d'un logement mettent en avant ;
5. La collecte d'éléments discursifs tels que des articles de journaux, des statistiques, des images, des articles de presse et autres documents, dans le but d'historiciser les problèmes publics et la formation des opinions publiques.

Les entretiens ont été menés sur la base d'une grille d'entretien à même de recueillir les facettes sensibles, sociales et fonctionnelles des modes de vie résidentiels des familles :

- *Expérience sensible* : utilisation de photos pour analyser les réactions et les jugements face aux différentes qualités morphologiques de l'environnement construit (réactivation sensorielle). Basculement de l'entretien vers des formes plus intimes afin de saisir les troubles et les impressions sensibles ;
- *Expérience sociale* : description des réseaux d'amis et des relations de voisinage ;
- *Expérience fonctionnelle* : description pratique du quotidien (mobilité, achats, système de lieu), visite de l'appartement. Basculement de l'entretien vers des formes de compte-rendu descriptif et pratique.

5.2 Enquête quantitative : modéliser les modes de vie et les choix résidentiels

La deuxième étape de l'enquête a permis de quantifier les différentes attitudes et attentes vis-à-vis de l'environnement construit. Nous avons opté pour un questionnaire téléphonique administré à 2416 ménages de l'agglomération franco-valdo-genevoise répartis dans neuf zones différentes. La passation était entièrement téléphonique et d'une durée de 25 minutes en moyenne.

Pour construire le questionnaire, nous avons repris des questions fréquemment posées dans les enquêtes classiques de mobilité. Par ailleurs, nous avons élaboré une série de questions inédites requises par nos exigences théoriques et nos expériences antérieures en termes d'enquête sur les choix résidentiels et les modes de vie.

- Dans le cadre de cette étude, nous avons interrogé un-e répondant-e par ménage. Les réponses apportées au questionnaire représentent par conséquent celles du ménage.
- Afin de sélectionner la population d'étude, l'échantillonnage a été réalisé par tirage aléatoire de ménages au sein de secteurs de tirage correspondant à des regroupements de communes, à l'exception de Genève Centre, qui correspond à la commune de Genève dans son ensemble.

Le tableau des coefficients de pondération ci-joint indique l'estimation du nombre de ménages réel au sein de chaque secteur. Cette estimation a été réalisée en croisant les informations obtenues du nombre d'habitants et de la taille des ménages 2006 pour la partie suisse (OCSTAT) et la taille de ménage 2007 pour la partie "France" (déduite des résultats de l'Enquête Ménage Déplacement 2007 fournis par l'institut d'enquête Alyce Sofreco).

- Le coefficient de pondération ménage correspond simplement à l'inverse du taux de sondage, soit : nombre de ménages estimés / nombre de ménages interrogés.

- La pondération est donc réalisée au niveau du ménage et non au niveau des personnes (ainsi que théoriquement l'ensemble des analyses des résultats) et de manière identique au sein d'un même secteur de tirage.

En préalable à la passation téléphonique de l'enquête, nous avons respecté les trois postulats suivants :

1. Regroupement si possible homogène de communes pour créer des secteurs de tirage (voir annexe p.105) ;
2. Fixation du nombre de ménages à enquêter en proportion à la racine carrée du nombre de ménages réels ;
3. Tirage et interrogation aléatoire du nombre de ménages.

La méthode de pondération ci-dessous est celle que nous avons adoptée pour l'ensemble de nos analyses. Compte tenu de nos présupposés théoriques privilégiant une approche par les modes de vie, nous avons pris le parti de ne pas différencier le coefficient au sein des secteurs selon la taille du ménage interrogé, étant donné que cette variable n'est pas déclarée plus discriminante que les revenus ou le mode de vie.

Face à la multiplicité des situations socio-spatiales, et dans la mesure où les frontières administratives ne correspondent que très peu à la morphologie urbaine du bâti ni aux conditions socioéconomiques de la population occupant les territoires qu'elles délimitent, nous avons dû nous questionner sur le découpage des périmètres d'enquête. Celui-ci, décrit dans le tableau ci-dessous, s'est opéré selon les critères suivants :

1. La distinction France – Suisse (le district de Nyon a été considéré comme un secteur à part entière) ;
2. Le degré d'urbanité (morphologie du bâti) ;
3. L'éloignement par rapport au cœur d'agglomération.

Secteurs enquêtés

N° de secteur	Nom du secteur	Nombre de personnes interrogées (cibles = les ménages)	Rappel population 2006	Taille des ménages
1	District de Nyon	250	79'871	2.50
2	Genève Centre	410	185'893	1.87
3	Genève Périurbain	230	71'721	2.55
4	Genève Suburbain	370	179'408	2.25
5	Pays de Gex	230	68'067	2.500
6	Périurbain France éloigné	270	93'659	2.520
7	Périurbain France proche	250	77'817	2.380
8	Zone d'Annemasse	230	61'906	2.140
9	Zone de Thonon	160	32'438	2.400

Les annexes joints à ce rapport détaillent davantage la composition des différents secteurs enquêtés (noms des communes) ainsi que des informations sur la représentativité de l'échantillon par rapport à la population globale.

II. RESULTATS

Plan du rapport

La première partie de ce rapport de recherche ayant été consacrée à la contextualisation du territoire d'enquête ainsi qu'à la présentation des choix théoriques et méthodologiques, la deuxième révèle les principaux résultats de notre étude. Ceux-ci sont structurés autour de six grandes thématiques :

Une agglomération ordinaire

Genève est fréquemment décrite dans la presse et dans les discours politiques comme une agglomération « cosmopolite » accueillant sans cesse de nouveaux habitants. Qu'en est-il réellement ? Sa population n'est-elle pas finalement plus « locale » et sédentaire que l'on pourrait l'imaginer ? Genève se distingue-t-elle véritablement des autres agglomérations suisses telles que Berne et Lausanne ? Les analyses sur lesquelles s'ouvre cette présentation des résultats permettront de mettre en évidence le fait que cette agglomération constitue avant tout un espace « ordinaire ». Le rapport au territoire et les attentes d'une grande majorité de la population entrent en contradiction avec les pratiques et les aspirations liées à la population de l'agglomération dite « en mouvement », composée des ménages - en grande partie des nouveaux venus ou des frontaliers - qui pratiquent au quotidien l'agglomération par-delà ses frontières internes et sont capables de vivre d'un côté et de l'autre de la frontière. Penser le développement de l'habitat à l'échelle de l'agglomération, c'est aussi prendre en compte ces contrastes.

Une frontière qui résiste

Dans la continuité des analyses sur l'ordinaire de l'agglomération, nous consacrons un chapitre de ce rapport à son enjeu le plus important, à savoir la thématique de la frontière. En effet, l'un des objectifs du projet d'agglomération est de « surmonter l'handicap de la frontière ». Toutefois, nos résultats montrent que celle-ci, en particulier la frontière nationale franco-suisse, est bien ancrée à la fois dans les aspirations résidentielles et dans les pratiques quotidiennes des habitants. Son caractère structurant renforce alors la dimension multipolaire de l'agglomération. En s'appuyant ainsi sur une meilleure compréhension des effets de la frontière sur les dynamiques socio-spatiales des habitants de l'agglomération, il devient peu à peu possible de récolter les éléments permettant de développer une politique qui ne va pas effacer la frontière, mais l'insérer dans un ensemble plus large de divisions qui donne à l'agglomération toute la richesse de sa multiplicité.

La dynamique des arbitrages de localisation résidentielle

Comprendre de quelle manière se structure la mobilité résidentielle au sein d'un espace pluriel et complexe tel que l'est l'agglomération franco-valdo-genevoise, nécessite de porter l'attention sur la nature des processus de choix. Dans cette partie, nous tenterons donc de démêler les multiples raisons du départ afin d'identifier qui déménage. Ensuite, nous démontrerons que le choix résidentiel constitue une épreuve qui s'appréhende à plusieurs échelles. Il nous faudra donc analyser les processus de construction du choix, ses échelles, les aspirations avec lesquelles il s'articule, le rôle du revenu, etc. Nous présenterons également la distinction entre les propriétaires et les locataires et nous terminerons par l'analyse des lieux de vie idéaux.

Modes de vie et choix résidentiels

Une fois décrits les processus de choix, nous utiliserons notre approche par les modes de vie afin de démontrer que le choix résidentiel n'est pas uniquement la préférence pour un logement spécifique, mais bien davantage la spatialisation de pratiques et de représentations dans le territoire. Il apparaîtra que les ménages de l'agglomération présentent sept manières d'agencer leur cadre de vie qui s'articulent sur cinq axes différents. Celles-ci donnent à voir sept conceptions de la qualité de vie, sept modes de vie distincts.

La diversité des qualités d'accueil / potentiel d'accueil

En vue d'offrir aux planificateurs de la région des pistes pertinentes pour concevoir le logement de demain en accord avec les aspirations de la population dans son ensemble, nous analysons dans cette dernière partie analytique le potentiel d'accueil des lieux de résidence. Il s'agit ici de mettre en regard les modes de vie résidentiels par rapport à leur contexte. Les différentes qualités fonctionnelles, sociales et sensibles d'un lieu s'articulent avec une diversité d'usages et donc de modes de vie. Nous montrons ainsi qu'il existe un lien fort entre l'aménagement urbain du contexte et les pratiques (de mobilité par exemple), que les habitants vont y déployer.

Recommandations

La dernière partie de ce rapport sera consacrée aux recommandations que le LaSUR entend communiquer aux mandants de cette recherche en vue de fournir une réponse qualitative à l'objectif de construire 50'000 logements en France et 50'000 logements en Suisse à l'horizon 2030. A partir de nos analyses portant sur les aspirations résidentielles dans l'agglomération, nous déterminerons ainsi pour qui et quoi construire. Nous proposerons enfin une vision globale de l'agglomération en nous intéressant principalement à son enjeu le plus crucial, la frontière franco-suisse. Quelle bonne politique de la frontière mener dans la région genevoise ?

6. Une agglomération «ordinaire»

6.1 Une population très majoritairement ancrée dans son lieu de vie

« Genève est multicolore ! Au fil des rues, des rencontres, les images s'enchaînent... Mosaïque, tolérante, accueillante, surprenante, la ville kaléidoscope vous plonge au cœur de son melting pot culturel. Regardez, écoutez, goûtez... Et partagez l'énergie et le rayonnement de la Genève internationale »²⁸.

L'agglomération franco-valdo-genevoise se caractérise par une croissance démographique parmi les plus dynamiques en Europe. Cet afflux de nouveaux arrivants alimente les discours et les représentations. Genève est fréquemment décrite comme une ville internationale, multiculturelle et cosmopolite, comme l'atteste la description ci-dessus faite par l'office du tourisme de la Ville de Genève.

Cette idée de ville – voire de région – cosmopolite induit en retour celle d'une population mobile et peu ancrée. Cependant, ce visage cosmopolite de l'agglomération ne correspond que partiellement à la réalité genevoise : en effet, près de **trois quarts des ménages de l'agglomération sont ancrés dans leur lieu de vie depuis 6 ans ou plus**.

Les études sur la mobilité résidentielle ont montré que dans l'ensemble, les résidents restent dans le même bassin de vie. Les migrations de longue distance sont souvent l'apanage de mobilités résidentielles faisant suite à des changements professionnels alors que la mobilité de courte distance dépend essentiellement de changements familiaux ou du souhait de trouver un nouveau lieu de vie adapté à un projet de vie. En Suisse, comme en Europe, la mobilité quotidienne n'a cessé d'augmenter ces dernières décennies²⁹. Or, cette mobilité quotidienne n'est pas corrélée avec une augmentation de la mobilité résidentielle. Au contraire, elle sert à préserver sa sédentarité en se déplaçant loin dans la vie quotidienne (Kaufmann, 2008). D'après l'Atlas de la Suisse (Schuler et al, 2007), la comparaison diachronique sur les quatre dernières périodes quinquennales précédant les recensements de la population, montre une population suisse de plus en plus mobile sur de courtes distances mais de moins en moins disposée à entreprendre une migration interrégionale (à l'intérieur de la Suisse). L'évolution de la population repose ainsi de plus en plus sur la croissance naturelle et sur l'immigration de l'étranger, en particulier dans l'agglomération franco-valdo-genevoise. Pour approfondir cette question essentielle et examiner dans quelle mesure l'agglomération franco-valdo-genevoise se distingue en termes de mobilité résidentielle et notamment d'ancrage territorial, nous avons utilisé plusieurs indicateurs :

- L'ancrage dans le quartier : l'attachement au quartier et la durée de résidence
- L'expérience de vie à l'étranger et au cours de l'enfance
- La commune de résidence 5 ans auparavant

²⁸ Genève Tourisme et Congrès, 2008, *Bienvenue* (présentation générale de Genève), p. 11

²⁹ Le canton de Genève a cependant vu sa distance moyenne passer de 27,2km/jour à 24,9 km/jour entre 2000 et 2005 ainsi qu'une baisse de la part de la voiture en nombre et en distance de déplacement. Pour le canton de Vaud, une très faible augmentation de 40,8 km/j à 41,4 km/j est observée.

6.1.1 L'ancrage dans le quartier

En moyenne, **les ménages interrogés habitent depuis 17 ans dans leur lieu de résidence actuel**. Un quart habitent leur logement depuis moins de 6 ans, un quart entre 6 et 13 ans, un quart entre 13 et 25 ans et le dernier quart depuis plus de 25 ans. Comme attendu, cet ancrage corrèle fortement avec l'âge³⁰. Plus les ménages vieillissent, moins ils auront tendance à bouger. Près de 80% des personnes interrogées ayant plus de 65 ans habitent dans leur quartier depuis plus de 13 ans et parmi ces dernières 55% depuis plus de 25 ans. A l'inverse, 61% des personnes de moins de 35 ans habitent depuis moins de 6 ans dans leur lieu de résidence actuel.

Durée de résidence en fonction de l'âge

	moins de 6 ans	6-13 ans	13-25 ans	plus de 25 ans
moins de 35 ans	61%	24%	11%	4%
âge moyen, 36 - 44 ans	45%	42%	12%	2%
âge mûr, 45-64 ans	19%	29%	33%	19%
3ème et 4ème âge, 65-99 ans	9%	14%	22%	55%
Agglomération	26%	27%	24%	23%

La question de l'attachement au quartier est étroitement liée à celle de la durée de résidence. De manière générale, **84% des ménages déclarent être attachés à leur quartier**, ce qui dénote l'importance des espaces de proximité dans la vie quotidienne de la majorité des personnes. Cet attachement varie toutefois en fonction de la durée de résidence et de l'âge. Ainsi, deux tiers des ménages habitant depuis plus de 25 ans dans leur quartier sont très attachés contre seulement 45% des ménages résidant dans leur quartier depuis moins de 6 ans. De même, deux tiers des ménages de plus de 65 ans sont très attachés contre seulement 40% des ménages de moins de 35 ans. La notion d'attachement mêle les dimensions sensible et sociale. Par leur expérience quotidienne du quartier, la majorité des ménages se familiarise avec ces espaces, développent des réseaux de connaissances, des habitudes et des routines qui les ancrent localement : les lieux de vie deviennent une composante de leur identité. Dès lors, prendre la décision de déménager est difficile et dépend souvent de la conjonction de nombreux facteurs.

Attachement au quartier en fonction de l'âge et de la durée de résidence

	Oui, beaucoup	Oui, peu	Non, pas vraiment	Non, pas du tout
Age de l'interviewé				
moins de 35 ans	40%	32%	22%	7%
âge moyen, 36 - 44 ans	58%	27%	10%	5%
âge mûr, 45-64 ans	60%	28%	10%	3%
3ème et 4ème âge, 65-99 ans	69%	19%	10%	3%
Durée de résidence				
moins de 6 ans	45%	31%	18%	7%
6-13 ans	59%	27%	11%	3%
13-25 ans	63%	26%	8%	3%
plus de 25 ans	71%	20%	7%	1%
Agglomération	59%	26%	11%	4%

³⁰ Corrélation de Pearson significative 0.516.

Nous constatons peu de variations de l'attachement en fonction de la zone géographique, si ce n'est que les espaces périurbains du Canton de Genève comptent une part plus importante de ménages très attachés (73%) tandis que l'agglomération d'Annemasse en comprend seulement 43%. Cela s'explique en partie par le fait que cet espace a une part plus importante de ménages nouvellement arrivés (33% y habitent depuis moins de 6 ans contre seulement 17% dans la zone Genève périurbain). Plus largement, il serait intéressant de s'interroger sur les facteurs qui rendent plus difficile l'attachement à certains lieux.

6.1.2 L'expérience de vie à l'étranger et au cours de l'enfance

Les statistiques relatives au parcours résidentiel des ménages viennent confirmer cette image d'une population relativement sédentaire. A l'échelle de l'agglomération, nous constatons qu'un peu **plus de la moitié de la population n'a jamais vécu plus d'un an dans un autre canton ou à l'étranger (55%)**, tandis que l'autre moitié a expérimenté d'autres contextes : un quart (28%) a été mobile dans son pays et 17% mobile *seulement* dans son pays. Ainsi, 72 % des ménages n'ont jamais vécu d'expérience longue dans un autre pays que le leur.

Au cours de votre vie, avez-vous vécu dans une autre région (autre que la région genevoise) ou à l'étranger pendant des périodes importantes, soit au moins 1 an ?

	Ni l'un, ni l'autre	Oui, dans une autre région/canton	Oui à l'étranger
District de Nyon	47%	22%	29%
Genève Centre	50%	10%	37%
Genève Périurbain	59%	12%	26%
Genève Suburbain	57%	10%	29%
Pays de Gex	47%	24%	25%
Périurbain FR éloigné	67%	24%	7%
Périurbain FR proche	59%	25%	14%
Annemasse, zone urbaine	61%	22%	16%
Thonon les Bains	55%	33%	12%
Suisse	53%	15%	32%
France	59%	26%	15%
Agglomération	55%	17%	25%

Il a été démontré dans la littérature que les lieux de vie durant l'enfance jouent un rôle important dans l'identité des personnes et leur capacité à s'adapter à de nouveaux environnements (Gotman, 1999). Nous avons par conséquent interrogé les ménages sur la localité où ils avaient principalement vécu pendant leur enfance quand ils avaient entre 10 et 15 ans. 44% des ménages ont grandi en Suisse, 36% en France et 21% à l'étranger.

Quelle est la localité où vous avez principalement vécu pendant votre enfance (quand vous aviez entre 10 et 15 ans) ?

	Suisse	France	Etranger
District de Nyon	67%	6%	27%
Genève Centre	57%	11%	32%
Genève Périurbain	81%	8%	11%
Genève Suburbain	68%	7%	26%
Pays de Gex	12%	71%	17%
Périurbain FR éloigné	5%	91%	4%
Périurbain FR proche	11%	80%	9%
Agglo Annemasse, zone urbaine	5%	82%	13%
Thonon les Bains	3%	94%	4%
Suisse	65%	8%	27%
France	8%	83%	9%
Agglomération	44%	36%	21%

En ce qui concerne l'indicateur ci-dessus, la frontière est à nouveau très présente. 83% des résidents français ont passé leur enfance en France tandis que 65% des résidents suisses ont passé leur enfance en Suisse. Toutefois, la géographie de la sédentarité est bien plus complexe et elle varie non seulement d'un côté et de l'autre de la frontière mais également en fonction du type de région dans lequel on vit :

- **Les espaces périurbains comptent une proportion plus importante de ménages sédentaires**, qui n'ont jamais été à l'étranger et qui ont plutôt passé leur enfance dans leur pays de résidence. Ainsi le périurbain français éloigné compte 67% de ménages qui n'ont jamais bougé et 91% de résidents qui ont passé leur enfance en France. Le périurbain français proche compte 59% de ménages sédentaires et 80% ayant grandi en France. Il est intéressant de noter qu'Annemasse présente également un profil sédentaire malgré son caractère urbain : 61% de sa population n'a jamais bougé et 82% a grandi en France. Ces résultats la rapprochent du périurbain genevois qui compte 59% de ménages sédentaires et 81% de résidents ayant passé leur enfance en Suisse (avec un quart tout de même de résidents ayant vécu au moins un an à l'étranger).
- **Les secteurs Genève-centre et dans une moindre mesure le district de Nyon et Genève suburbain présentent les populations les plus « internationales » de l'agglomération.** Près d'un tiers de leur population (resp. 37%, 29% et 29%) ont précédemment vécu à l'étranger. Ces trois mêmes secteurs comptent respectivement 32%, 27% et 25% de ménages ayant grandi à l'étranger. De manière plus générale, les ménages ayant grandi à l'étranger ont davantage tendance à habiter en Suisse (27% contre 10%).
- **Du côté français, c'est le Pays de Gex qui s'avère le plus « international » (mais dans une moindre mesure que les régions suisses) :** 17% des ménages ont grandi à l'étranger et un quart de sa population a déjà vécu plus d'un an à l'étranger. Le périurbain français proche et l'agglomération d'Annemasse comptent également une part légèrement plus importante de ménages ayant grandi à l'étranger (9% et 13%). Malgré ces tendances légèrement plus cosmopolites, plus des deux tiers de la population de ces régions ont grandi en France. Le périurbain français éloigné et Thonon les Bains gardent un caractère très « franco-français » : seuls 8% des ménages ont grandi en dehors de France.
- **Dans l'agglomération, les espaces se situant en dehors du Canton de Genève (District de Nyon, Thonon les Bains, périurbain français éloigné et proche,**

Annemasse, zone urbaine) ont une plus forte propension à accueillir les ménages ayant habité dans d'autres régions de Suisse ou de France, en particulier Thonon les Bains. Comme nous le verrons plus loin, ces espaces sont les terres d'accueil des migrations intra-nationales (France-France ou Suisse-Suisse) tandis que le Canton de Genève, en particulier le centre et le district de Nyon accueille les migrations internationales.

6.1.3 Itinéraire résidentiel des ménages : où habitiez-vous 5 ans auparavant ?

Afin de retracer l'itinéraire résidentiel de nos ménages, nous les avons interrogés sur leur lieu de vie antérieur. Notons tout d'abord que 80% de nos ménages habitaient à la même adresse il y a 5 ans et que seulement 20% viennent d'emménager récemment. Les ménages résidant dans le périurbain du Canton de Genève comptent une part légèrement plus importante de ménages ancrés depuis plus de 5 ans tandis qu'Annemasse en comprend un peu moins. Ces chiffres correspondent sensiblement aux données du recensement de la population INSEE et OCSTAT.

Où habitiez vous il y a 5 ans ?

	Même adresse	Une autre adresse
District de Nyon	81%	19%
Genève Centre	79%	21%
Genève Périurbain	86%	14%
Genève Suburbain	80%	20%
Pays de Gex	73%	27%
Périurbain FR éloigné	78%	22%
Périurbain FR proche	73%	27%
Annemasse, zone urbaine	72%	28%
Thonon les Bains	76%	24%
Agglomération	78%	22%

La provenance des ménages a été étudiée de façon détaillée pour tous ceux qui ont emménagé dans leur logement actuel durant les cinq dernières années. Ces analyses mettent en exergue de manière marquée le fait que la frontière est peu perméable.

- Nous constatons en effet que **les zones périurbaines et suburbaines du Canton de Genève accueillent essentiellement des ménages qui habitaient auparavant dans la ville centre de Genève.** Le district de Nyon accueille des ménages qui habitaient auparavant dans une autre commune suisse ou à Genève-centre. Il s'agit principalement pour cet exemple de dynamiques de mobilité résidentielle classiques du type centre-périphérie (on déménage pour chercher un logement plus ajusté aux besoins du ménage).
- **Les territoires français accueillent plus particulièrement des ménages qui habitaient auparavant dans une autre commune française.** Il s'agit probablement de trajectoire résidentielle liée à la recherche d'emploi. Seul 11% des ménages viennent de Suisse dans l'agglomération d'Annemasse et 2% à Thonon les Bains. Ce chiffre augmente toutefois dans les zones directement limitrophes : 14% dans le Pays de Gex et 28% dans le périurbain français proche.
- **Les ménages arrivant de l'étranger auront plutôt tendance à privilégier Genève-centre et en second lieu les autres zones du territoire suisse** (Canton de Genève suburbain et périurbain, District de Nyon).

Provenance des ménages qui habitaient à une autre adresse il y a 5 ans ?

	Même commune	A l'étranger	Genève-centre	France	Suisse
District de Nyon	42%	13%	23%	2%	21%
Genève Centre	40%	31%	26%	2%	1%
Genève Périurbain	24%	18%	49%	3%	6%
Genève Suburbain	42%	15%	38%	3%	3%
Pays de Gex	34%	10%	11%	42%	3%
Périurbain FR éloigné	41%	5%	7%	44%	3%
Périurbain FR proche	28%	9%	22%	35%	6%
Agglo Annemasse	43%	3%	9%	43%	2%
Thonon les Bains	64%	5%	3%	28%	0%
Agglomération	39%	15%	23%	19%	4%

6.2 Quelle politique pour l'ordinaire de l'agglomération ?

On constate donc une prépondérance de ménages sédentaires dans l'agglomération. Ces ménages résident en grande majorité depuis plus de 6 ans dans leur logement actuel (ils y habitent en moyenne depuis 17 ans), dont ils sont satisfaits, et qu'ils n'envisagent pas de quitter dans les 5 prochaines années. Ils sont en général très attachés à leur quartier et lors de leur dernier déménagement, la majorité de ces ménages a cherché à vivre dans la même commune (56 %, cf. infra 7.1.2). Enfin, moins de la moitié des ménages de l'agglomération a vécu pour une période significative en dehors de leur région. Ces résultats confirment la force des logiques d'attachement affectif et social dans les localisations résidentielles. A l'échelle du quartier, nous observons que plus les ménages passent du temps dans un quartier, plus ils développent un attachement affectif fort pour ce lieu de vie. Cet attachement social et sensible joue un rôle prépondérant dans la forte satisfaction résidentielle des ménages à l'égard de leur lieu de vie et influence l'envie de rester dans le même quartier ou la même commune.

Au vu de ces résultats, il faut considérer la mobilité résidentielle Suisse-France dans l'agglomération comme étant relativement faible au regard de l'image fréquemment donnée d'une agglomération internationale de plus en plus transfrontalière. Et, comme nous l'avons vu, il ne s'agit pas là d'une dynamique qui concerne la périphérie rurale puisque les chiffres indiquent les mêmes tendances au centre-ville de Genève ou dans les autres centres urbains de l'agglomération. Et pourtant, bien que minoritaires, il existe une partie des ménages pour qui l'agglomération est véritablement un espace transfrontalier et international, qui détiennent des pratiques et des représentations très peu ancrées localement.

La planification du développement de l'agglomération implique dès lors de considérer ces deux dynamiques distinctes de sédentarité et de cosmopolitisme. Autrement dit, il faudrait prendre en compte tant les nouveaux arrivants que la majorité plus sédentaire des ménages de l'agglomération. Et ce d'autant plus que ce sont essentiellement ces derniers qui possèdent le droit de vote et influencent par conséquent la fabrique de la ville. Nos analyses révèlent la diversité de l'agglomération et la force de certains clivages (en particulier ceux autour de la frontière mais aussi ceux séparant les différentes pratiques de mobilité ou même les conceptions de bon voisinage), qui constituent un véritable défi pour la cohésion sociale au sein du territoire franco-valdo-genevois.

Avant d'aller plus avant dans ces analyses, il faut néanmoins considérer aussi l'éventualité que ces dynamiques de sédentarité sont précisément imputables au manque de logement qui caractérise la région (et en particulier

le Canton de Genève). Quel rôle la crise du logement tient-elle au sein des dynamiques résidentielles des ménages de l'agglomération ? Ne rend-elle pas l'agglomération « extraordinaire » ?

6.3 La crise du logement comme état ordinaire ?

Avec l'un des taux de vacance le plus bas du monde dans le canton de Genève, il pourrait paraître abusif de parler d'une agglomération « ordinaire » comme nous venons de le faire. La crise du logement ne rend-elle pas les conditions d'habitat plus difficiles, plus précaires, et obligeant les ménages à de forts sacrifices ou encore à accepter n'importe quel logement ?

A cet égard, il peut paraître surprenant de constater dans nos résultats que les ménages se déclarent en grande majorité satisfaits de leur logement et qu'ils affirment pour la plupart avoir trouvé lors de leur dernier déménagement un logement qu'il leur convenait. La crise est-elle à ce point ancrée dans l'imaginaire des ménages qu'ils s'y sont désormais habitués, baissant ce faisant leurs attentes ? Cette explication est à prendre en compte. Toutefois, à y regarder de plus près, on voit aussi émerger certaines stratégies qui permettent aux ménages, et plus spécifiquement de classes moyennes et supérieures, et dans une certaine mesure des personnes moins aisées mais bien insérées, de « faire avec la crise », c'est-à-dire de composer un habitat satisfaisant pour l'ensemble du ménage.

6.3.1 Satisfaction résidentielle et envie de départ

On constate ainsi tout d'abord que **90% des ménages se déclarent satisfaits du logement qu'ils occupent** : 39% sont tout à fait satisfaits, 54% très satisfaits et seulement 7% sont insatisfaits. En particulier, les régions de Genève périurbain et du district de Nyon comptent une proportion plus importante de ménages tout à fait satisfaits, tandis que ceux résidant à Annemasse, zone urbaine, à Thonon les Bains et au centre de Genève sont un peu moins satisfaits.

Degré de satisfaction : sur une échelle de 1 à 10, pouvez-vous nous dire si vous êtes satisfaits de votre choix (logement et localisation), 1 signifiant pas du tout et 10 tout à fait satisfait ?

	1 à 5	6 à 8	9 à 10	Moyenne
District de Nyon	4%	46%	50%	8.5
Genève Centre	8%	62%	30%	7.8
Genève Périurbain	5%	35%	61%	8.7
Genève Suburbain	10%	48%	42%	8
Pays de Gex	5%	55%	40%	8.3
Périurbain FR éloigné	7%	55%	39%	8.1
Périurbain FR proche	2%	58%	40%	8.3
Annemasse, zone urbaine	10%	60%	30%	7.8
Thonon les Bains	6%	64%	30%	8
Suisse	8%	52%	40%	8.1
France	6%	58%	37%	8.1
Agglomération	7%	54%	39%	8.1

Ces données requièrent d'être considérées avec précaution en raison notamment du fait qu'elles sont recueillies après que le déménagement ait été effectué, et que par conséquent, les épreuves surmontées et les malaises ressentis durant le processus de recherche sont susceptibles d'être rationalisés. Certains auteurs suggèrent ainsi qu'il se pourrait que le niveau élevé de satisfaction relevé la plupart du temps en Suisse traduise

un effet d'enquête : il serait difficile pour les personnes interrogées d'admettre qu'elles ne sont pas satisfaites (Thalmann, 2002). Néanmoins, comme il existe des variations régionales, cela montre aussi qu'il y a des effets de contexte et que ces résultats ne peuvent être imputés uniquement aux représentations.

Par ailleurs, l'attachement à leur lieu de vie et le fort ancrage social manifestés par les ménages laissent entendre que ce degré de satisfaction reflète de manière assez réaliste ce qu'ils ressentent. **Le fait que 77% des ménages déclarent qu'ils habiteront toujours là dans 5 ans suggère ainsi une certaine satisfaction quant au lieu de résidence actuel.** En effet, la probabilité de départ est également corrélée à la satisfaction, 44% des ménages qui déclarent qu'ils seront toujours là dans 5 ans sont tout à fait satisfaits contre 21% des ménages qui souhaiteraient déménager à court terme.

Degré de satisfaction en fonction de la volonté de déménager dans les cinq prochaines années

Dans cinq ans pensez-vous que vous habitez toujours le même logement ?	1 à 5	6 à 8	9 à 10	Moyenne
Non	18%	61%	21%	8.4
Oui	4%	52%	44%	8.8
Agglomération	7%	54%	39%	8.8

Plus fondamentalement, ces résultats ne doivent pas être interprétés comme indiquant qu'il n'existe pas de crise du logement, mais que celle-ci a des impacts variables sur la population. En particulier, deux éléments jouent un rôle important dans les stratégies des ménages **pour faire face aux contraintes d'un marché tendu : la durée dont ils disposent pour trouver un logement et les réseaux sociaux qu'ils possèdent.** C'est en activant ces deux éléments qu'une majorité des ménages parvient à se ménager des espaces d'arbitrage et ne vont donc pas habiter « n'importe où » comme on l'entend souvent. Une minorité, plus grande probablement que celle que nous identifions dans cette recherche³¹, subirait néanmoins de plein fouet la crise du logement.

6.3.2 Stratégies pour faire avec la crise

6.3.2.1 Étendre le temps de la recherche du logement

La possibilité d'étendre dans le temps la recherche d'un logement est un moyen important pour les ménages d'atténuer l'effet de contrainte du marché. Nous constatons que dans l'ensemble, les résidents français ont eu moins de difficulté à trouver un logement que les résidents suisses, qui subissent de manière plus conséquente la pénurie. La dimension temporelle de la recherche d'un logement dépend de ce que les économistes appellent le « stopping search » (Clark, 1993). Le ménage a toujours le choix entre continuer sa recherche ou l'arrêter. L'effort et le coût de recherche se mesurent au nombre de logements visités et au temps de recherche investi avant la décision finale. Les recherches s'arrêtent quand le ménage a trouvé une alternative présentant les conditions minimales (Clark, 1993).

Quand il est demandé aux ménages s'ils ont trouvé un logement leur correspondant, en cherchant longtemps ou pas, **70 % des ménages déclarent qu'ils ont trouvé « chaussure à leur pied »** : 48% des ménages interrogés déclarent avoir trouvé « rapidement » le logement qu'ils voulaient (moins de 6 mois), à cela s'ajoutent encore 26% qui déclarent avoir réussi à trouver un logement qui leur correspondait en faisant preuve d'une certaine persévérance (20% « en cherchant plus de 6 mois » et 7% en ayant « attendu de trouver

³¹ Cf annexes p.107

la perle rare »). Un quart des ménages a pu ainsi compenser la rareté en étalant dans le temps leur recherche. En moyenne, les ménages qui ont persévéré dans la recherche de leur logement ont cherché pendant 18 mois.

A l'inverse, 10 % de notre échantillon a « décidé dans l'urgence » ou encore « pris un logement par dépit ». Ce pourcentage représente ainsi les ménages qui subissent le plus fortement les contraintes structurelles du marché. 15 % des ménages ne se sont pas prononcé et il est difficile de dire s'ils viendraient grossir le rang des insatisfaits (bien que les chiffres de satisfaction laisseraient plutôt penser le contraire). A cela s'ajoutent les franges les plus vulnérables, qui n'ont pas donné de la voix dans notre enquête (cf annexes p.107).

Au vu de ces résultats, il n'est pas exagéré de dire qu'il existe des espaces d'arbitrage, voire de choix, pour une majorité des ménages dans l'agglomération, et ce malgré la crise du logement. Nous observons par contre des variations par zone, les ménages habitant dans le périurbain genevois ont cherché en moyenne plus longtemps (pendant 2 ans en moyenne). Cela s'explique notamment par la volonté d'accession à la propriété. Les ménages souhaitant devenir propriétaires en Suisse ont davantage de difficultés à trouver un bien leur correspondant. De manière générale, les propriétaires ont fait preuve de plus de persévérance (20 mois de recherche contre 15 mois pour les locataires). Nous remarquons aussi que les ménages ayant cité la proximité de la gare dans les trois premiers critères de choix (6% de l'échantillon), ont mis environ 28 mois à trouver un logement leur convenant. **De manière plus surprenante, le revenu n'a pas d'effet sur la durée de la recherche.** Quelle que soit la classe de revenu, les ménages ont cherché en moyenne pendant la même durée.

Temporalité de la recherche : avez-vous cherché longtemps votre logement ?

	Trouvé rapidement (moins de 6 mois)	Persévérance (cherché plus de 6 mois ou attendu de trouver la perle rare)	Pas trouvé (décidé dans l'urgence ou finalement choisi ce logement comme vous ne trouviez pas)	Autres
District de Nyon	39%	29%	10%	23%
Genève Centre	40%	32%	14%	15%
Genève Périurbain	39%	32%	7%	22%
Genève Suburbain	42%	29%	13%	15%
Pays de Gex	50%	21%	9%	20%
Périurbain FR éloigné	60%	14%	7%	19%
Périurbain FR proche	52%	18%	8%	22%
Annemasse, zone urbaine	64%	15%	10%	12%
Thonon les Bains	55%	20%	7%	18%
Suisse	39%	29%	10%	23%
France	40%	32%	14%	15%
Agglomération	46%	26%	11%	17%

En affinant ces résultats, il apparaît que les ménages provenant de l'étranger ont connu davantage de difficultés à trouver un logement. Près de 25% des ménages arrivant de l'étranger n'ont pas trouvé de logement leur correspondant. Cela s'explique probablement par le fait que ces ménages ont une moins bonne connaissance du marché immobilier local et ont peu de réseaux sociaux susceptibles de les aider dans la recherche de leur logement.

Temporalité de la recherche en fonction de la provenance géographique

	trouvé rapidement	pas trouvé	persévérance	Autres
Habite depuis plus de 5 ans à la même adresse	48%	9%	25%	19%
A déménagé dans les 5 dernières années depuis :				
La même commune (mais une autre adresse)	45%	19%	24%	12%
L'étranger	26%	27%	34%	13%
Genève-centre	30%	20%	38%	12%
Autre commune France	63%	7%	18%	12%
Autre commune Suisse	30%	18%	41%	11%
Total	46%	11%	26%	17%

6.3.2.2 S'appuyer sur les réseaux sociaux pour trouver la bonne opportunité

Les ménages, dans leur recherche de logement, déploient diverses stratégies et compétences leur permettant d'accéder plus ou moins facilement au bien recherché. Nous observons que les ménages ont des compétences diversifiées par rapport à la recherche d'un logement. Ces compétences peuvent relever de la capacité à utiliser des outils de recherche de logements (internet, réseaux immobiliers, annonces) ou encore des compétences et des ressources sociales : possession et capacité à mobiliser son réseau social pour avoir accès aux « bons plans » ou encore bénéficier d'un « piston ». Dans notre échantillon, nous observons en particulier que près d'un tiers des ménages ont trouvé leur logement grâce à leurs réseaux sociaux tandis que le reste des ménages ont trouvé via la logique de marché. **A Genève-centre, ce sont près de la moitié des ménages (45 %) qui ont fait appel à la logique des réseaux sociaux.** Dans un contexte de pénurie, le système de bouche à oreille permet de trouver la perle rare et d'être au courant de la future libération d'objets sur le marché. Ainsi, au-delà de la contrainte économique et de la pénurie de logements, certains ménages possédant des ressources financières limitées, peuvent parfois compenser par la mobilisation de leur réseau social et réussir ainsi à trouver un logement qui leur convient davantage.

Comment avez-vous trouvé votre logement ? (Plusieurs réponses possibles)

	Amis/ Famille (Connaissance)	Internet	Annonces immobilières dans les journaux	Agence / conseiller immobilier	Régie	Salon de l'immobilier	Agence de « relocation »	Autre
District de Nyon	34%	9%	27%	12%	6%	1%	2%	17%
Genève Centre	45%	5%	16%	11%	15%	0%	2%	15%
Genève Périurbain	32%	4%	31%	9%	7%	1%	1%	23%
Genève Suburbain	38%	6%	24%	10%	14%	1%	2%	16%
Pays de Gex	31%	3%	16%	34%	1%	1%	2%	21%
Périurbain FR éloigné	30%	5%	18%	24%	1%	1%	1%	26%
Périurbain FR proche	32%	6%	17%	32%	3%	1%	2%	21%
Annemasse, zone urbaine	27%	4%	17%	35%	2%	0%	2%	19%
Thonon les Bains	27%	3%	9%	39%	2%	0%	2%	23%
Agglomération	34%	5%	20%	21%	7%	1%	2%	19%

En conclusion, il ressort de nos analyses que seule une minorité de la population subit de plein fouet et de manière durable les effets de la crise du logement (ceux qui sont obligés de choisir un logement qui ne les satisfait pas). Les autres parviennent à trouver un logement qui leur convient en jouant sur leurs moyens financiers, leur capacité à différer le choix dans le temps et à faire jouer leurs ressources sociales.

Il ressort aussi de l'analyse que la crise joue sur le niveau élevé des loyers et donc sur le taux d'effort consenti par les ménages de l'agglomération. Selon nos chiffres (cf infra 8.5), il s'avère en effet que les taux d'effort moyens (par classe de revenu) sont en général supérieurs à 25 % (sauf parmi les couches de revenu les plus aisées). Il dépasse même le tiers du revenu dans les classes les moins aisées de Suisse et chez une grande majorité des ménages français.

Ces différents constats nous amènent à déduire que **la crise du logement ne présente pas la même acuité, ou les mêmes enjeux, pour l'ensemble de la population** (même si c'est un problème public reconnu par la grande majorité). Il y a là un enjeu politique de taille lorsqu'il s'agit de représenter les intérêts de la population ou d'envisager pour quelle population construire des logements.

7. Une frontière qui résiste

En enquêtant sur le caractère plus ou moins ordinaire de l'agglomération ou encore sur les effets de la crise du logement, nous nous sommes retrouvés à chaque fois confrontés à des différences entre les parties française et suisse de l'agglomération et donc à un certain « effet de frontière ». Le nom même de l'agglomération rappelle le difficile travail de conjonction d'entités souveraines, ce qui en fait aussi un contexte urbain unique.

A titre d'exemple, si les frontières de l'agglomération étaient perçues comme étant aussi perméables que l'ambitionne le projet d'agglomération, la crise du logement genevoise serait pour ainsi dire résorbée. En effet, compte tenu de la construction de logements et du taux de vacance à l'échelle de toute l'agglomération (environ 6000 logements par année), l'offre en logements est largement suffisante pour pallier la demande. Et pourtant la crise du logement est ressentie de manière plus forte que jamais. Par conséquent, et comme nous avons commencé à l'entrevoir à travers les chiffres de mobilité résidentielle et les expériences de vie, le fait de traverser la frontière pour s'établir en France – ou vice-versa – ne dépend pas uniquement du revenu ou de la tension du marché, mais bien davantage d'un agencement propre à la qualité de vie associée au logement de chacun.

Nous allons essayer maintenant de mieux saisir ce qu'il en est de cette frontière qui divise durablement l'agglomération. Cet exercice va nous amener à nous pencher plus attentivement sur ce que pensent les ménages et ce qu'ils font au quotidien, un exercice essentiel pour une meilleure planification.

7.1 Planifier l'agglomération à partir d'une compréhension de ses habitants

Les espaces urbains métropolitains reflètent la complexité du vivre-ensemble contemporain car ils mettent en relation des personnes aux rythmes, convictions et capacités contrastés, forcés de s'accorder sur les règles du jeu pour parvenir à co-habiter. Cet agencement n'est pas du seul ressort des instances politiques qui gouvernent la ville, ni encore de l'urbaniste et de ses plans, car habiter la ville est une expérience faite de situations ordinaires et d'expériences sensibles où se jouent tout à la fois les conflits du quotidien et l'apprentissage des ajustements nécessaires pour vivre ensemble.

Dans ce contexte, la problématique de la frontière ne doit pas être réduite à un problème spatial et politique. L'agglomération franco-valdo-genevoise dans sa dimension transfrontalière constitue-t-elle pour la population résidente un espace auquel elle peut s'identifier ? qu'elle pratique aisément ? qui correspond pour elle à un marché homogène du logement ? Pour approfondir cette thématique et comprendre le rôle détenu par les diverses frontières – et principalement par celle séparant la France et la Suisse, nous avons eu recours à plusieurs analyses :

- les lieux idéaux de résidence,
- le périmètre de recherche de son lieu de vie
- l'entité spatiale de référence identitaire
- les pratiques urbaines
- l'analyse des attachements sociaux, sensibles et administratifs

7.1.1 Lieu de vie idéal : « Tout le monde voudrait vivre à Genève » !?

Au cours de l'enquête, plusieurs interlocuteurs de l'administration et du domaine du politique nous ont affirmé que la plupart des habitants de l'agglomération – en particulier les frontaliers – rêveraient d'habiter en Suisse mais n'en ont pas les moyens. Toutefois, lorsqu'on les interroge sur leur lieu de vie idéal, la grande majorité des ménages indique le pays où ils résident. Ce qui implique *a contrario* qu'ils n'ont pas particulièrement envie d'aller vivre de l'autre côté de la frontière. Seulement 4 % des résidents suisses déclarent vouloir vivre idéalement en France et 12 % des résidents français désirent idéalement vivre en Suisse. On peut donc considérer que :

- **88 % des résidents français n'ont pas envie de vivre en Suisse**
- **96% des résidents suisses n'ont pas envie de vivre en France.**

Lieu idéal (citez un lieu/quartier où vous préféreriez habiter) en fonction de la zone géographique

	Lieu idéal France	Lieu idéal Suisse	Lieu idéal Etranger
District de Nyon	5%	69%	26%
Genève Centre	5%	62%	33%
Genève Périurbain	3%	74%	23%
Genève Suburbain	4%	68%	28%
Pays de Gex	56%	16%	28%
Périurbain FR éloigné	61%	5%	34%
Périurbain FR proche	55%	17%	28%
Annemasse, zone urbaine	57%	10%	33%
Thonon les Bains	61%	10%	29%
Suisse	4%	66%	30%
France	57%	12%	31%
Agglomération	24%	46%	30%

Ce résultat est déjà un bon indicateur de la faible « perméabilité » de la frontière. Il indique que **tous les habitants de l'agglomération ne souhaiteraient pas forcément habiter en Suisse s'ils en avaient les moyens**. Nous ne sommes pas ici dans un cas de figure où le cœur de l'agglomération a un pouvoir d'attraction fort vis-à-vis de sa périphérie.

Il demeure néanmoins nécessaire de se demander si le fait d'habiter en Suisse serait essentiellement un rêve de frontalier ? En d'autres termes, l'envie de vivre en Suisse pour les résidents de France augmente-t-elle lorsque ceux-ci travaillent de l'autre côté de la frontière ? Le chiffre est en effet plus élevé mais il n'atteint que 22% lorsque les deux membres du ménage sont frontaliers et il demeure à 10% lorsqu'un seul des deux travaille en Suisse.

7.1.2 Périmètre de recherche du lieu de vie

L'agglomération n'est donc pas homogène et la frontière demeure somme toute peu franchie. Les phénomènes d'attachement au quartier ont pour effet que les ménages cherchent avant tout à se relocaliser dans le périmètre immédiat de leur logement actuel, voire dans leur pays de résidence. Ce résultat est confirmé par une autre variable du questionnaire : le périmètre de recherche du logement. En effet, **55% des répondants**

affirment avoir cherché leur nouveau logement uniquement dans leur quartier ou dans leur commune. En d'autres termes, la moitié des ménages interrogés n'envisage pas d'habiter en dehors de leur quartier ou de leur commune. Dans un même processus de restriction de champs de recherche, les résidents suisses ont principalement cherché leur logement en Suisse ; seuls 2% ont cherché activement des deux côtés de la frontière. Inversement, les résidents français ont principalement cherché en France et seulement 5% dans toute l'agglomération. Les régions limitrophes présentent une plus grande perméabilité des champs de recherches (7-8 % des résidents d'Annemasse et du périurbain français proche ont cherché un logement aussi en Suisse).

Lors de vos recherches, dans quel périmètre avez vous cherché votre logement ?

	Seulement dans le quartier où j'habite actuellement	En France	En Suisse	En Suisse et en France
District de Nyon	48%	1%	48%	3%
Genève Centre	59%	1%	40%	0%
Genève Périurbain	53%	0%	43%	5%
Genève Suburbain	56%	0%	42%	2%
Pays de Gex	52%	41%	1%	7%
Périurbain FR éloigné	67%	30%	1%	2%
Périurbain FR proche	46%	44%	2%	8%
Annemasse, zone urbaine	55%	37%	2%	7%
Thonon les Bains	75%	25%	0%	1%
Suisse	56%	0%	42%	2%
France	57%	36%	1%	5%
Agglomération	56%	14%	27%	3%

7.1.3 Identité et territoires

Comment analyser le fait que cette frontière, traversée quotidiennement par de nombreux habitants dans le cadre de leur travail notamment, et que les autorités politiques de chaque pays s'efforcent d'estomper, soit à ce point imperméable en matière d'idéaux résidentiels ? Une partie de la réponse a probablement à voir avec la question de l'identité et plus spécifiquement avec le territoire auquel les ménages s'identifient principalement. A cet égard, l'espace transfrontalier, créé avant tout sous l'impulsion des autorités politiques, détient-il un sens du point de vue de la population qui y réside ? De manière plus fondamentale, est-il possible de s'identifier à un espace que parcourt une frontière nationale ?

L'enquête permet d'identifier les unités géographiques auxquelles les habitants de l'agglomération ont le sentiment d'appartenir avant tout. Cette analyse permet de mettre en évidence les trois phénomènes suivants :

- **Une frontière bien présente dans les représentations socio-spatiales.** Sans surprise, l'unité nationale à laquelle les habitants de l'agglomération s'identifient est la France pour les résidents français et la Suisse pour les résidents suisses. A l'inverse, le nombre de résidents suisses dont la France est l'unité géographique à laquelle ils s'identifient, est très faible (proche de zéro). De même, le nombre de résidents français dont la Suisse est l'unité géographique de référence, est aussi très faible.
- **Une identification à la commune très forte.** Corroborant nos analyses précédentes, nous constatons que la commune est l'entité à laquelle s'identifient le plus de ménages (en moyenne 40% de l'échantillon). En Suisse, les résidents s'identifient en second lieu plutôt à leur Canton ou à la région romande pour le district de Nyon. En France, les résidents se sentent appartenir, en seconde position, à leur région ou leur département. De manière plus surprenante, les échelles nationales ne constituent

pas un référent principal (7% en Suisse et 12% en France). Au contraire, l'Europe et le Monde remportent plus de suffrages (21% en moyenne). Cette tendance se retrouve ailleurs en Europe (Galland et Lemel 2007). Généralement, les Européens ont de plus en plus tendance à s'identifier à des échelles territoriales de proximité au détriment des catégories plus larges d'appartenance comme la région ou le pays, ou à l'inverse des entités supranationales.

- Une identification à l'agglomération variable selon les espaces géographiques.**
 L'agglomération franco-valdo-genevoise constitue tout de même un espace d'identification pour 12% de la population, ce qui représente presque autant de personnes que celles s'identifiant à l'espace national. Plus intéressante encore est la variation géographique du pourcentage de ménages qui s'identifient à l'agglomération. Alors qu'à Genève-centre et suburbain ou encore Thonon, peu de ménages s'identifient à l'agglomération (respectivement 5 %, 7 % et 8 %), ce pourcentage augmente nettement dans le Pays de Gex, l'agglomération d'Annemasse ou encore le périurbain français proche (respectivement 22%, 21% et 17%). On voit ainsi se dessiner une opposition entre des régions où l'agglomération n'a pratiquement aucune réalité et d'autres où elle est le référent identitaire principal pour presque le quart de la population.

Parmi les unités géographiques suivantes, à laquelle(s) avez-vous le sentiment d'appartenir avant tout (une ou deux réponses possibles)?

	Votre commune, quartier	Agglomération	Canton de Genève	La région romande	La région Rhône-Alpes	La Haute-Savoie	L'Ain	La France	La Suisse	Le monde, l'Europe
District de Nyon	47%	9%	7%	24%	1%	0%	0%	4%	27%	20%
Genève Centre	38%	5%	27%	7%	0%	1%	0%	4%	17%	27%
Genève Périurbain	38%	12%	35%	8%	0%	2%	0%	3%	19%	23%
Genève Suburbain	36%	7%	34%	9%	1%	0%	0%	2%	24%	22%
Pays de Gex	40%	22%	5%	4%	7%	1%	4%	13%	4%	20%
Périurbain FR éloigné	45%	12%	3%	1%	11%	24%	4%	12%	2%	20%
Périurbain FR proche	41%	17%	8%	0%	9%	24%	0%	9%	4%	21%
Annemasse, zone urbaine	33%	21%	5%	2%	9%	25%	0%	11%	3%	16%
Thonon les Bains	51%	6%	1%	1%	7%	28%	0%	17%	0%	17%
Suisse	39%	8%	26%	11%	1%	1%	0%	3%	21%	24%
France	42%	16%	4%	2%	9%	20%	2%	12%	3%	19%
Agglomération	40%	12%	16%	7%	5%	10%	1%	7%	12%	21%

7.1.4 Spatialisation des pratiques quotidiennes

Les espaces pratiqués dans la vie quotidienne ont aussi été identifiés dans l'enquête. Cette dimension a été saisie par les indicateurs suivants :

- Spatialité des pratiques d'achats alimentaires
- Spatialité des activités de shopping
- Spatialité des pratiques des loisirs
- Spatialité des pratiques de fréquentation des bars et des restaurants
- Localisation des réseaux sociaux

Outre le fait qu'elles se déroulent avant tout dans le quartier, on constate par ailleurs qu'il est rare que les habitants de l'agglomération franchissent la frontière pour un autre motif que le travail. Seules les régions limitrophes et en particulier le Pays de Gex semblent être un peu plus perméables.

Spatialité des pratiques d'achats alimentaires des ménages

	Je ne fais jamais ou très rarement cette activité	En Suisse	En France	Quartier
District de Nyon	1%	26%	0%	73%
Genève Centre	1%	2%	1%	96%
Genève Périurbain	1%	38%	5%	55%
Genève Suburbain	0%	6%	0%	94%
Pays de Gex	1%	4%	19%	76%
Périurbain FR éloigné	1%	1%	27%	71%
Périurbain FR proche	2%	2%	18%	78%
Annemasse, zone urbaine	1%	1%	10%	87%
Thonon les Bains	3%	1%	9%	87%
Suisse	1%	14%	1%	84%
France	1%	2%	18%	79%
Agglomération	1%	8%	9%	81%

Si l'on considère l'une des pratiques souvent débattue, celle des achats alimentaires, nous observons que les ménages qui ne fréquentent par leur quartier pour leurs courses se rendent principalement dans leur pays de résidence. Même les résidents suisses se situant à Genève Périurbain ne sont que 5% à traverser la frontière pour effectuer leurs achats. Ils se rendent plutôt dans les autres communes suisses. Cette répartition s'explique probablement par des habitudes alimentaires et des pratiques quotidiennes différentes en France et en Suisse.

En ce qui concerne le shopping, les résidents français ont un peu plus tendance à se rendre dans le Canton de Genève, en particulier ceux résidant dans le Pays de Gex (15%) et dans le périurbain français proche (14%). Cependant, ces pratiques restent là aussi marginales.

Spatialité des pratiques de shopping des ménages

	Je ne fais jamais ou très rarement cette activité	En Suisse	En France	Sur internet	Quartier
District de Nyon	5%	46%	0%	1%	47%
Genève Centre	2%	19%	0%	2%	76%
Genève Périurbain	4%	54%	3%	3%	37%
Genève Suburbain	4%	25%	1%	1%	68%
Pays de Gex	5%	15%	19%	1%	59%
Périurbain FR éloigné	7%	4%	34%	2%	53%
Périurbain FR proche	10%	14%	25%	2%	49%
Annemasse, zone urbaine	7%	7%	18%	4%	65%
Thonon les Bains	9%	3%	18%	2%	68%
Suisse	4%	32%	1%	2%	61%
France	8%	9%	24%	2%	58%
Agglomération	6%	21%	12%	2%	60%

En termes de loisirs également, les ménages fréquentent principalement leur pays de résidence. Le Pays de Gex se distingue encore une fois. Parmi les ménages qui ne fréquentent pas leur quartier ou leur commune de domicile, la moitié fréquente la France tandis que l'autre moitié fréquente la Suisse.

Spatialité des pratiques de loisirs des ménages

	Je ne fais jamais ou très	En Suisse	En France	Sur internet	Quartier
District de Nyon	5%	24%	1%	2%	68%
Genève Centre	4%	19%	2%	1%	74%
Genève Périurbain	6%	24%	1%	0%	69%
Genève Suburbain	3%	20%	2%	1%	73%
Pays de Gex	8%	13%	15%	0%	64%
Périurbain FR éloigné	8%	3%	16%	0%	73%
Périurbain FR proche	8%	6%	17%	0%	68%
Annemasse, zone urbaine	10%	8%	17%	2%	62%
Thonon les Bains	9%	1%	16%	0%	74%
Suisse	4%	21%	2%	1%	72%
France	9%	7%	16%	1%	68%
Agglomération	6%	14%	9%	1%	70%

Finalement, en ce qui concerne la fréquentation des bars et des restaurants, quasiment aucun résident suisse déclare fréquenter ce type d'établissement de l'autre côté de la frontière et ce, dans tous les territoires d'enquête. En France, la situation varie davantage selon le secteur.

Ainsi, dans la région de Thonon, de même qu'en Suisse, aucune des personnes interviewées n'a déclaré fréquenter les bars et restaurants de Suisse. Dans le périurbain français (éloigné et proche) ou encore la zone urbaine d'Annemasse, on se rend un peu plus de l'autre côté de la frontière pour boire et manger mais cela reste marginal (entre 2 et 6 %). Enfin, le Pays de Gex, comme pour les autres pratiques quotidiennes, est le secteur le plus orienté vers la Suisse puisque 10% de ses résidents y sortent régulièrement.

Spatialité des pratiques de sorties dans les bars et les restaurants

	Je ne fais jamais ou très rarement cette activité	En Suisse	En France	Quartier
District de Nyon	33%	21%		45%
Genève Centre	30%	16%	0%	54%
Genève Périurbain	34%	22%	1%	42%
Genève Suburbain	35%	17%	0%	48%
Pays de Gex	33%	10%	14%	43%
Périurbain FR éloigné	44%	2%	15%	39%
Périurbain FR proche	37%	5%	13%	45%
Annemasse, zone urbaine	39%	6%	15%	40%
Thonon les Bains	39%	0%	12%	49%
Suisse	33%	18%	0%	48%
France	38%	5%	14%	43%
Agglomération	36%	12%	7%	46%

L'observation de la spatialisation des réseaux sociaux, très majoritairement centrés autour du domicile ou encore de la région de résidence, renforce les observations réalisées à partir des pratiques de la vie quotidienne.

De manière générale, la plupart des proches se situent dans la région ou le pays dans lequel se trouve le quartier de domicile. Dans le district de Nyon et dans le Canton de Genève, pour ainsi dire aucun ménage ne déclare avoir ses proches localisés de l'autre côté de la frontière. Inversement, dans le périurbain français éloigné et à Thonon les Bains, quasiment aucun ménage ne déclare avoir sa famille ou ses amis uniquement de l'autre côté de la frontière. Dans ces régions, les échelons de référence principaux sont la commune, la région Rhône Alpes ou la France.

A nouveau, dans les régions directement frontalières – le Pays de Gex, le périurbain français proche et Annemasse – la situation est un peu plus symétrique avec environ un quart de population qui possède ses réseaux sociaux de part et d'autre de la frontière à l'échelle de l'agglomération (respectivement 26%, 24% et 28%).

A Genève-centre, un quart des ménages déclare avoir la plupart de leurs amis à l'échelle européenne ou mondiale, ce qui confirme le caractère davantage « cosmopolite » de la population qui y réside et qui l'oriente non pas vers l'agglomération mais vers le monde, en accord avec l'image historique de Genève comme une ville sans « arrière-pays » et rayonnant à l'échelle internationale.

7.1.5 Des attachements sensibles, sociaux et administratifs

Tous les résultats présentés précédemment révèlent que le fait de quitter la Suisse pour s'établir en France ou vice versa, n'est pas qu'une question de revenus. En effet, des attachements sensibles et sociaux, liés à l'expérience de vie quotidienne, renforcent l'imperméabilité de la frontière franco-suisse. Au côté de ces raisons sensibles et sociales, nous constatons également un certain attachement aux institutions propres à un pays. En particulier, les systèmes médicaux et scolaires pèsent fortement, au dire des interviewés, dans la balance du choix résidentiel.

7.1.5.1 L'attachement au système médical

Nous l'avons mentionné en introduction, le fait de vivre quelque part ne peut se limiter aux murs qui ceignent le logement. Il s'agit bien du déploiement, dans le temps et l'espace, d'un certain mode de vie et donc forcément aussi du rapport aux institutions politiques. L'extrait de l'entretien retranscrit ci-dessous évoque la grande différence entre la sécurité sociale française et le système d'assurances maladie existant en Suisse. Ce couple de Français nouvellement arrivé dans l'agglomération pour des motifs professionnels, était prêt à résider en Suisse, mais a finalement révisé ce choix en raison d'un système médical qu'ils jugent désavantageux dans ce pays :

*« Nous on s'en foutait d'habiter en France ou en Suisse, on était prêt à faire une nouvelle expérience, et puis, donc moi j'avais ce boulot, on savait pas où est-ce qu'on allait s'installer et puis on a comparé les deux systèmes, **et puis on s'est dit on va se faire dépouiller avec ce système d'assurance maladie**, surtout dans la perspective qui était encore lointaine, mais dans la perspective d'avoir une grossesse, un bébé, on voulait pas quoi, pis moi le système il me plaisait pas, je veux dire payer, payer pis encore avoir une franchise de 2000 frs ça veut dire encore payer quand on est malade... » (Patrick).*

Il apparaît de manière claire dans cet exemple, bien que la préférence accordée à un système médical plutôt qu'à un autre semble *a priori* n'avoir aucun lien avec le choix d'un logement, qu'il s'agit là d'un attachement décisif quand bien même la volonté de faire une expérience dans un autre pays existe. Il est par conséquent nécessaire de considérer le choix résidentiel comme touchant à des sphères de la vie sociale bien plus larges que le logement qu'un revenu peut offrir ou que le type de ménage peut requérir. Le système scolaire montre des dynamiques similaires.

7.1.5.2 L'attachement au système scolaire

Le système scolaire fait également partie des ancrages forts des habitants au territoire où ils vivent. Ce phénomène est renforcé par la différence qui définit les différents systèmes d'un pays à l'autre mais également d'un canton ou d'un département à l'autre. Caroline a par exemple fait de la scolarité de ses enfants l'élément décisif pour appuyer sa décision de déménager d'Annemasse à Plainpalais, dans le centre de Genève.

Dans l'exemple suivant, la volonté d'acquérir un bien et l'obligation pour ce faire de déménager en France, se sont avérées en contradiction pour ce couple binational par rapport à la préférence déclarée pour le système éducatif suisse :

« On a fait aussi un choix comme ça pour [notre fils] parce que pour nous ça nous semblait plus simple et évident vu qu'il était à Genève de suivre sa scolarité à partir du cycle, pour avoir une filière suisse et puis rester, même s'il voulait jusqu'à l'uni sans problème d'équivalences ou de choses comme ça, pis de toute façon c'était plus simple parce qu'après là il faut partir à Grenoble, Chambéry, Lyon... pas tellement d'intérêt » (Monique).

L'enfant de la famille de Monique était en bas âge lorsque ses parents ont pris la décision d'acheter une maison à Veigy, dans le Genevois Haut-savoyard. Il a commencé par être scolarisé en France, mais dès qu'il a été estimé par ses parents qu'il pourrait se rendre seul à Genève, il a été transféré à nouveau dans le système suisse.

7.2 Agglophiles et agglaphobes : les deux visages de l'agglomération

Comme nous l'avons vu, la frontière résiste tant dans les représentations que dans les pratiques, aux efforts d'harmonisation politique et institutionnelle de la part des autorités françaises et suisses impliquées dans le projet d'agglomération.

Il faut en déduire qu'une opération de telle envergure ne peut obtenir de succès qu'en prenant en compte les dynamiques sociales en vigueur parmi les ménages qui composent l'agglomération. En particulier, l'analyse de ces dynamiques sociales invite à fortement nuancer l'idée, un peu simpliste et mécanique, que les ménages résidant en Suisse, dès lors qu'ils manquent de moyens ou connaissent des difficultés à trouver un logement qui les satisfasse, reportent automatiquement leur choix sur la France. A l'inverse, parmi les ménages résidant en France, même chez les frontaliers, qui sont soumis à des contraintes quotidiennes fortes, l'attachement au lieu de vie et, plus largement au système français, fait que seule une minorité aspire idéalement à vivre en Suisse.

7.2.1 Seriez-vous prêt à habiter de l'autre côté de la frontière ?

De manière plus fondamentale, nous distinguons dans nos résultats deux manières de se rapporter à l'agglomération qui existent de part et d'autres de la frontière (mais plus du côté français) : l'agglophilie et l'agglaphobie. Bien qu'il semble aujourd'hui banal qu'un résident français travaille en Suisse ou qu'un résident suisse fasse ses achats en France, seuls 25% de l'échantillon fait en réalité preuve de ce que nous nommons de l'agglophilie, c'est-à-dire qu'il serait prêt à vivre d'un côté ou de l'autre de la frontière. Pour le dire autrement, s'il existe certes une partie de la population pour laquelle l'agglomération dans sa dimension transfrontalière constitue une réalité, celle-ci est fortement minoritaire.

Il faut certes être prudent en manipulant ces chiffres car ils portent sur l'affirmation d'une possibilité relativement vague (qu'en est-il quand le ménage est véritablement confronté à cette possibilité ?). Toutefois, il y a là une position de principe claire qui peut être lue comme un indicateur intéressant d'une certaine ouverture pratique aux possibilités qu'offre l'agglomération par-delà la frontière.

Seriez-vous prêt à habiter de l'autre côté de la frontière ? (Par zone géographique)

	Non	Oui
District de Nyon	84%	16%
Genève Centre	80%	20%
Genève Périurbain	78%	22%
Genève Suburbain	80%	20%
Pays de Gex	58%	42%
Périurbain FR éloigné	75%	25%
Périurbain FR proche	57%	43%
Annemasse, zone urbaine	69%	31%
Thonon les Bains	77%	23%
Suisse	81%	19%
France	67%	33%
Agglomération	75%	25%

Il est intéressant de constater tout d'abord que le nombre de ménages *prêts à vivre* de l'autre côté de la frontière est considérablement plus élevé que celui des ménages qui *voudraient idéalement vivre* de l'autre côté de la frontière. Alors que seulement 5 % des résidents suisses avaient la France pour idéal, 19 % se déclarent prêts à vivre de l'autre côté de la frontière. Il en va de même pour les résidents français, où l'on passe de 12 % à 33 %. Même s'il ne s'agit pas d'un idéal, certains ménages se disent prêts à regarder ce qu'offre l'agglomération. Il est intéressant alors d'analyser de manière plus détaillée qui sont les ménages qui se disent prêts à franchir le cap et le lieu où ils résident.

Par région, ce sentiment d'agglophilie varie en fonction de plusieurs paramètres :

1. **La distance par rapport à la frontière.** Ainsi, le périurbain français proche compte 42% de ménages qui se disent prêts à vivre de l'autre côté de la frontière, tandis que le périurbain français éloigné en compte 25.
2. **Le cosmopolitisme du secteur.** La distance à la frontière n'est probablement pas le seul facteur en jeu, on peut penser – en contrastant par exemple Annemasse (33 %) et le Pays de Gex (43%) – que la présence dans le secteur d'un grand nombre de ménages d'expatriés récemment arrivés dans l'agglomération, explique une attitude plus ouverte quand à la possibilité de vivre d'un côté ou de l'autre de la frontière.

Le sentiment d'agglophilie varie également en fonction des caractéristiques des ménages.

3. **Le pays où se situe l'emploi pour tous les membres du ménage.** Le nombre de personnes prêtes à habiter de l'autre côté de la frontière augmente également selon que l'emploi est situé en Suisse. Parmi les résidents français, la moitié des ménages dont les deux travaillent en Suisse seraient prêts à traverser la frontière.
4. **La nationalité de tous les membres du ménage.** Les binationaux (41%) ainsi que les étrangers qualifiés (41%), sont également plus nombreux à être prêts à habiter de l'autre côté de la frontière.
5. **L'identification à l'agglomération.** 43% des ménages s'identifiant à l'agglomération sont prêts à vivre de part et d'autre de la frontière.
6. **Les pratiques quotidiennes.** Les ménages franchissant la frontière dans le cadre de leur pratique quotidienne sont également plus aggliphiles. A titre d'exemple, 65% des résidents français fréquentant les bars et restaurants suisses seraient prêts à y habiter. A l'inverse, la moitié des résidents suisses fréquentant la France seraient prêts à y habiter³².

Les analyses présentées indiquent clairement que les ménages dits aggliphiles vivent et pratiquent l'agglomération de manière transfrontalière, qu'il s'agisse d'activités de loisirs ou d'arbitrages résidentiels. En d'autres termes, plus les ménages vivent l'agglomération au quotidien (pas seulement pour le travail mais aussi pour les loisirs, pour les relations sociales, ainsi que comme lieu d'identification), plus ils ont de chances d'être aggliphiles.

En vue de planifier du logement de manière qualitative, il est important par conséquent de se demander qui sont ces ménages aggliphiles. En effet, si pour deux ménages sur trois, les représentations concernant l'agglomération s'arrêtent à la frontière nationale suisse ou française, il en est, à l'instar d'Henri, pour qui cette limite administrative ne constitue pas un obstacle :

« Moi c'est surtout la région que j'aime bien, ce mandement, dès qu'on sort de Meyrin, Satigny, dès qu'y a des vignes, jusque Fort-l'Ecluse Bellegarde, c'est vraiment une chouette région » (Henri).

³² Notons que le nombre absolu de ces deux types de ménages est cependant très faible.

Autrement dit, on peut estimer que ces 25 % sont une bonne estimation de la part des ménages aggléphiles dans un sens large, c'est-à-dire non seulement qui seraient prêts à vivre de l'autre côté de la frontière mais qui plus largement tendent à penser et vivre à l'échelle de l'agglomération (en tout cas à une échelle transfrontalière). Ces ménages franchissent davantage la frontière que les autres pour des raisons de travail mais aussi de loisirs. Ils ont de surcroît plus tendance à s'identifier à l'agglomération et possèdent des réseaux sociaux transfrontaliers³³. A l'inverse, il est important de souligner le fait **que la grande majorité de la population est bien plus aggléphobe**. Il s'agit de ménages qui franchissent rarement voire jamais la frontière, s'identifient à un échelon local ou national, ont des réseaux d'amis plus locaux et, bien entendu, n'envisagent pas de vivre de l'autre côté de la frontière.

Seriez-vous prêt à habiter de l'autre côté de la frontière? (en fonction des caractéristiques des ménages)

	Pratiques bars et restaurants	Non	Oui
Résidents CH	Je ne fais jamais ou très rarement cette activité	83%	17%
	En Suisse	81%	19%
	En France	48%	52%
	Quartier	79%	21%
	Total CH	80%	20%
Résidents FR	Je ne fais jamais ou très rarement cette activité	74%	26%
	En Suisse	35%	65%
	En France	70%	30%
	Quartier	64%	36%
	Total FR	67%	33%
Pratiques Loisirs			
Résidents FR	Je ne fais jamais ou très rarement cette activité	76%	24%
	En Suisse	47%	53%
	En France	68%	32%
	Quartier	67%	33%
	Total FR	67%	33%
	Résidents suisses qui ont pour lieu idéal la France	59%	41%
	Résidents français qui ont pour lieu idéal la Suisse	28%	72%
	Résidents français dont les deux travaillent en Suisse	48%	52%
	Identification échelle agglomération	57%	43%
Nationalité			
	Suisse	81%	19%
	Suisse et étranger	78%	22%
	Français	73%	27%
	Bi-national Suisse/France	59%	41%
	Etranger	71%	29%
	Français et étranger	55%	46%
	Etranger qualifié	59%	41%
Agglomération, total		75%	25%

³³ Nous ne considérons pas ici le degré d'aspiration à la propriété comme étant un facteur d'agglépholie, car bien que ce choix de statut d'occupation est susceptible de faire traverser la frontière franco-suisse, ce passage est d'une part souvent vécu comme une contrainte et d'autre part il ne concerne que les déménagements de la Suisse vers la France mais pas l'inverse.

7.2.2 L'agglophilie, un effet de revenu ?

Les ménages les plus aisés sont-ils davantage agglophiles ? Le lien n'est pas évident. Du côté Suisse, ce sont surtout les classes dites « moyennes » qui envisagent un peu plus de franchir la frontière pour y vivre. Ceci est en particulier lié au désir de propriété d'une maison individuelle.

Ces chiffres sont confirmés aussi par les données concernant les déménagements des résidents suisses vers la France. Ainsi, d'après l'INSEE, en 2006, 4 % de la population du genevois français provenait de Suisse. « *Les deux départements de l'Ain et de la Haute-Savoie accueillent 90% de cette population arrivée de Suisse en Rhône-Alpes. Celle-ci se concentre aux abords de la frontière : 78 % résident dans la zone d'emploi du Genevois français qui inclut notamment le Pays de Gex, le bassin bellegardien et le Genevois haut-savoyard* »³⁴. **Les nouveaux résidents en provenance de Suisse sont en général relativement jeunes avec une famille et présentent un profil socioprofessionnel et un niveau d'étude plus élevé que la moyenne de la population du Genevois français.** Cela correspond assez bien à ce que serait un profil agglophile, doté de moyens financiers et surtout de compétences sociales (et de mobilité) relativement élevées.

Du côté français, par contre, les différences entre les classes de revenu sont conséquentes et ce sont les plus riches qui envisagent de vivre de l'autre côté de la frontière. Cela tient peut-être à l'image – et à la réalité, puisque le coût de la vie demeure plus élevé – d'une Suisse trop chère pour y vivre. Il peut également s'agir de ménages désirant accéder à la propriété qui n'ont pas trouvé ce qui leur convenait en Suisse, faute d'offre. Cela confirme aussi l'idée que l'agglophilie dépend d'un sentiment de maîtrise sur son environnement qui est souvent conféré par la disposition de moyens suffisants. Il est clair par ailleurs, que les plus bas revenus français seraient très à l'étroit dans le système suisse. Il demeure ainsi une asymétrie dans l'agglomération. Toutefois, on a vu aussi que cette asymétrie ne correspond pas forcément à une frustration, rares sont en effet les ménages résidant en France qui aspirent à vivre idéalement en Suisse.

Seriez-vous prêt à habiter de l'autre côté de la frontière en fonction du revenu

		Non	Oui
Revenu des résidents suisses	Moins de 4000	85%	15%
	4000-5000	75%	25%
	5001-8000	78%	22%
	8001-10000	78%	22%
	plus de 10000	82%	18%
Total		80%	20%
Revenu des résidents français	Moins de 2800 euros	75%	25%
	2801-3500 euros	66%	34%
	4901-5600 euros	65%	35%
	5601-7000 euros	45%	55%
	plus de 7000 euros	38%	62%
Total		66%	34%

³⁴ « Migrations résidentielles de la Suisse vers Rhône-Alpes », Fiche 01* / 06 10, OST

7.3 Comment faire pour bien faire avec la frontière ?

7.3.1 Une frontière forte

De ces différents résultats, il faut retenir tout d'abord que les ménages de l'agglomération restent majoritairement dans les abords de leur lieu de résidence et qu'ils franchissent somme toute peu la frontière. Les habitants de l'agglomération sont ainsi davantage prêts à effectuer de grandes distances afin de se rendre sur leur lieu de travail que pour leurs loisirs.

Le franchissement de la frontière varie toutefois selon les régions. A cet égard, les résidents suisses ont une pratique quasiment nulle du territoire français. A l'inverse, on observe des variations importantes du côté français. Ainsi, certains secteurs du Genevois français, les plus proches de la frontière, vivent davantage à l'échelle de l'agglomération dans son ensemble et dans sa dimension transfrontalière, tandis que d'autres font preuve d'un attachement territorial et de repli national plus fort. Doit-on alors considérer que le pays de Gex, ou encore l'agglomération d'Annemasse et le périurbain français proche, sont les uniques zones réellement transfrontalières de l'agglomération ? Ces territoires sont-ils les seuls où l'on retrouve une certaine identification à l'agglomération, des réseaux de sociabilité à cheval sur la frontière et, dans une mesure encore timide, un franchissement de la frontière pour d'autres raisons que le travail.

Une autre manière de lire ces résultats est d'abandonner la vision, qu'ils contredisent, d'un centre unique, dont les aménités de loisirs et de services en font un pôle de convergence à l'échelle de l'agglomération. Il faut considérer l'hypothèse selon laquelle l'agglomération franco-valdo-genevoise correspond davantage à un modèle multipolaire en ce qui concerne les pratiques quotidiennes de consommation, de loisirs et de socialisation. Dès lors, la frontière peut être vue comme un élément qui renforce cette multipolarité au côté de facteurs comme l'attachement au lieu de vie, la faible mobilité de loisir, etc.

7.3.2 Faire avec la frontière

En prenant conscience de la force structurante de la frontière, on doit s'interroger sur ce fameux « handicap de la frontière » que le projet d'agglomération cherche à dépasser. De quoi s'agit-il exactement ? D'un enjeu administratif et politique ? A ce niveau, il est en effet important de fonder des institutions politiques capables de dépasser les limites administratives qui ne recoupent pas les échelles où se jouent les phénomènes à administrer. Au niveau social, la question est toutefois largement plus complexe, et l'idée même d'une frontière définie comme un handicap recouvre peut-être mal la diversité qui est en jeu. Celle-ci peut en effet être tout à la fois un problème mais aussi une richesse de l'agglomération. A la frontière nationale s'ajoutent par ailleurs des frontières cantonales et départementales au sein même de chacun des pays sur lesquels se situe l'agglomération franco-valdo-genevoise sans que cela ne semble empêcher la collaboration. Pour faire avec la (ou les) frontière(s) (la dépasser ou encore l'accueillir comme potentiel de diversité), il est nécessaire de situer l'action publique aux différents niveaux qui sont en jeu dans les choix résidentiels (fonctionnel, sensible et social). Au côté des outils économiques (fiscalité, subventions, prix des loyers, etc.), il faut envisager aussi des mesures sociales, administratives ou encore culturelles.

8. La dynamique des arbitrages de localisation résidentielle

L'habitat ne se réduit pas aux murs du logement occupé par un ménage, mais concerne toutes les sphères de l'environnement social où se déploie un mode de vie. Il en va ainsi, comme on l'a vu, des choix résidentiels qui ne dépendent pas uniquement du revenu ou de la taille du ménage, mais également d'attachements à des systèmes institutionnels, à des réseaux, etc. Les ménages interviewés dans le cadre de cette enquête expliquent de quelle manière ils éprouvent leur ville, leur quartier et leur habitat au quotidien et sont impliqués dans une dynamique d'arbitrage qui s'inscrit dans une temporalité bien plus large que lorsque le processus de déménagement a été engagé.

8.1 Qui déménage ? Les multiples raisons du départ

En amont des arbitrages, il faut considérer aussi les motifs de déménagement, résumés en général sous la dénomination « push factors » (les facteurs qui poussent à bouger) pour les opposer aux « pull factors » (les facteurs qui incitent à aller vers un logement spécifique, les critères de choix). En effet l'objet de la recherche tient en grande partie, par opposition, à ce que l'on quitte (on en a assez du bruit des voisins, un appartement trop petit, envie de dégagement, ou alors plus simplement tentative de retrouver la même chose lors d'un changement de région, etc.). Différents facteurs peuvent ainsi être à l'origine d'un déménagement. Plusieurs études ont mis en avant à la fois le caractère déterminant du parcours de vie, du statut d'occupation et de la taille du logement sur la mobilité résidentielle (Dieleman, 2001).

8.1.1 Bouger quand la vie nous transforme

Le parcours de vie a une grande influence sur la mobilité résidentielle. Les chercheurs observent une forte corrélation entre la mobilité et l'étape du cycle de vie de la personne. Dans toutes les sociétés occidentales, les jeunes adultes entre 20 et 35 ans sont les populations les plus mobiles. Les variations de la mobilité sont, en effet, fortement liées au cycle de vie : très forte aux âges jeunes entre 25 et 29 ans, elle chute après 40 ans toutes distances confondues (Bonvalet & Brun, 1998). Nos résultats à l'échelle de l'agglomération corroborent ces affirmations. D'une manière générale, plus les personnes sont âgées, plus elles ont tendance à déclarer qu'elles seront là dans 5 ans. Les ménages âgés dont les enfants sont partis ont davantage tendance à se projeter dans leur lieu de résidence actuelle : seulement 10% déclarent qu'ils ne seront plus là dans 5 ans et 12% des personnes seules de plus de 65 ans. Au contraire, les colocations, les jeunes ménages sans enfants et les personnes seules ainsi que les jeunes familles auront une plus grande propension à bouger (respectivement 53%, 52%, 62% et 51% déclarent qu'ils ne seront plus là dans cinq ans).

Position dans le parcours de vie et probabilité de déménagement (« dans 5 ans, pensez-vous que vous habitez toujours le même logement ? »)

	Non	Oui
Colocation	53%	47%
Ménage monoparental	24%	76%
Famille moins de 35 ans	51%	49%
Famille, âge moyen, 36 - 44 ans	24%	76%
Famille, âge mûr, 45-64 ans	16%	84%
Famille, 3ème et 4ème âge, 65-99 ans	18%	82%
Ménage sans enfants, moins de 44 ans	52%	48%
Ménage sans enfants, plus de 44 ans	10%	90%
Personne seule, moins de 44 ans	62%	38%
Personne seule, âge mûr, 45-64 ans	27%	73%
Personne seule, 3ème et 4ème âge, 65-99 ans	12%	88%
Agglomération	23%	77%

Ce premier type de facteurs est placé au cœur des analyses classiques de la mobilité résidentielle comprise comme ajustement au cycle de vie des familles (Rossi, 1955). Dans ces théories rationnelles, la mobilité résidentielle est pensée comme une réponse à l'évolution des besoins physiques de la famille. Bon nombre de démographes et de promoteurs immobiliers utilisent la taille du ménage pour prédire la « demande » du marché immobilier. Ainsi en fonction de la taille des ménages et de leur probable évolution (cycle de vie), des projections démographiques sont établies afin de déterminer l'offre de logements à proposer et de prédire une pénurie éventuelle. Au-delà de l'aspect fonctionnel « taille du logement » (logement trop petit pour accueillir toute la famille), la nécessité du départ se fait particulièrement ressentir si le lieu de vie devient en complète incohérence avec le « mode de vie ».

Derrière ce premier résultat, il faut considérer plus largement les liens entre le parcours résidentiel et les différents événements qui structurent la vie d'un ménage (mise en couple, arrivée d'un enfant, séparation, nouvelle formation ou nouveau travail) (Hooimeijer & Mulder, 1999). Dans notre échantillon, 32% des ménages ont effectué leur dernier déménagement pour une raison liée à ce que l'on nomme le « parcours de vie » (arrivée d'un enfant, mariage/mise en couple, divorce, changement de travail).

Est-ce que votre dernier déménagement est lié à une de ces raisons familiales ou professionnelles ?

	Pourcentage	Pourcentage cumulé
Mariage/ Mise en couple	10	10
Divorce/ Séparation	4	14
Arrivée d'un enfant	13	28
Départ du foyer parental	1	29
Formation d'une colocation	0.1	29
Fin de colocation	0.6	29
Départ des enfants devenus adultes	1	30
Décès du conjoint	1	31
Changement de travail	13	44
Aucune de ces raisons	56	100
Total	100	

8.1.2 Bouger pour devenir propriétaire

Le statut d'occupation du logement détient également une forte influence sur la mobilité résidentielle. Ainsi, les locataires sont beaucoup plus mobiles que les propriétaires, notamment s'ils souhaitent acquérir un bien. Nous observons que **la variable qui incite le plus à bouger est le fait d'être locataire et d'aspirer à la propriété (54% déclarent qu'ils ne seront plus là dans 5 ans contre 13% des propriétaires)**. La volonté d'accéder à la propriété explique très souvent la propension à bouger ou à rester.

Statut d'occupation et probabilité de déménagement (« dans 5 ans, pensez-vous que vous habiterez toujours le même logement ? »)

	Oui	Non
Propriétaire	13%	87%
Locataire, indécis	34%	66%
Locataire ne souhaitant pas devenir propriétaire	21%	79%
Locataire aspirant à la propriété	54%	46%
Agglomération	23%	77%

8.1.3 Bouger pour trouver un logement plus ajusté

Nous avons demandé aux ménages qui souhaitaient partir, quelles étaient les raisons de leur départ. La volonté de devenir propriétaire, le souhait de trouver un logement plus grand sont les deux raisons les plus citées, confirmant nos résultats précédents.

Pour quelle(s) raisons souhaitez-vous partir (3 réponses maximum) ?

Raisons du départ	%
J'ai le projet de devenir propriétaire ailleurs	33
Le quartier n'est pas sûr (insécurité)	3
Je n'ai pas choisi d'habiter ici	8
Je souhaite un logement plus grand	25
Mon logement est trop cher	9
Rénovation/ menace de vente/ bail à échéance	2
Envie de campagne/espaces verts	10
Problèmes avec les voisins/ le propriétaire	4
A cause du bruit du voisinage	6
A cause du bruit de la circulation/des voitures	8
Mauvaise réputation du quartier	3
Mauvaise réputation des écoles	1
Pour me rapprocher de mon lieu de travail (ou de celui de mon conjoint)	9
Trop éloigné des transports publics	4

Nos entretiens qualitatifs suggèrent néanmoins que tous les déménagements ne découlent pas seulement d'ajustements rationnels (adaptation de la taille du ménage à la taille du logement) mais qu'ils peuvent également découler de facteurs sociaux et sensibles comme le laissent entrevoir les autres raisons citées (trop bruyant, pas assez vert, problème de voisinage, mauvaise réputation, etc.). Leur faible occurrence dénote à nouveau le taux relativement élevé de satisfaction dans le lieu de vie actuel.

Plus généralement, nous confirmons le rôle important de la propriété, de l'ancienneté de résidence et le fait d'avoir des enfants quant à la stabilité résidentielle des ménages (Authier & al., 2010). La satisfaction et le souhait de rester dans son quartier sont largement majoritaires et s'expliquent par les attachements sociaux et sensibles qui se construisent au fil du temps. Les ménages qui souhaitent déménager sont majoritairement locataires en début de parcours de vie. Ils souhaiteraient pour la plupart résider dans un logement plus grand, dans la mesure du possible en accession à la propriété. Même si ce phénomène de volonté d'acquisition d'un bien sera probablement, comme nous le verrons dans les parties suivantes, en perte de vitesse dans les prochaines décennies, il demeure aujourd'hui non négligeable en chiffres absolus.

8.2 Les échelles du choix

Lorsque le besoin de déménager se fait ressentir, les ménages débutent alors leur processus de recherche. La section précédente a permis de révéler que la frontière franco-suisse, fortement ancrée dans les représentations et les pratiques, constitue la première étape du choix résidentiel. Le mode de vie du ménage s'ancre-t-il en Suisse ou en France ou pourra-t-il s'épanouir d'un côté comme de l'autre de la frontière ? Une fois ce choix effectué, le choix d'une aire géographique se fera par rapport aux qualités du lieu. Enfin, les ménages choisissent dans un périmètre défini un logement aux qualités spécifiques (taille, statut d'occupation). Il est à noter cependant que ces trois étapes sont souples et que chaque ménage structure son choix résidentiel de manière propre. Ainsi, en raison de la situation particulière dans laquelle se trouve l'agglomération, la décision d'acquérir un bien immobilier précède souvent l'arbitrage France / Suisse. Dans ce cas de figure, et en raison du déséquilibre qui caractérise l'agglomération, c'est le statut d'occupation qui va dans de nombreux cas primer sur la question de la localisation nationale. Nous reviendrons ultérieurement sur les spécificités liées à l'accession à la propriété.

En résumé, et comme le démontre l'extrait d'entretien ci-dessous, nous remarquons que les ménages procèdent en plusieurs étapes pour choisir leur lieu de vie. Ils effectuent un arbitrage en plusieurs étapes pour définir:

- Une situation dans l'agglomération : en France, en Suisse, des deux côtés de la frontière (les agglaphiles).
- Une localisation ou une aire géographique de résidence qui présente certaines qualités en fonction du mode de vie.
- Les qualités de leur logement (taille, statut d'occupation) en fonction du revenu et de la taille du ménage.

« D'abord on a réfléchi Suisse ou France, (...) et puis après on a regardé le Pays de Gex, Annemasse ou ici et puis on a choisi ici, et puis Thonon plutôt qu'Evian parce que c'était plus sympa » (Patrick).

8.3 Un choix complexe aux multiples registres

Au-delà de la question des échelles d'arbitrage, le tableau ci-dessous montre que le choix ne se cantonne jamais à un seul registre (combien cela coûte, est-ce que c'est beau/sympa) mais qu'il se décline toujours en critères à la fois fonctionnels, sociaux et sensibles.

	Fonctionnel	Social	Sensible	Choix résidentiel
Famille de Caroline et Gérard, Tous deux français, Deux enfants, emplois dans le secteur tertiaire.	« le système scolaire français me convient pas vraiment », « ils sont moins nombreux donc forcément ça change déjà que la prof elle a plus le temps de s'occuper des gamins »	« j'avais vraiment besoin d'avoir une vie sociale aussi en dehors du travail », « j'ai un bistrot en bas je peux boire un coup si j'ai envie, enfin voilà une qualité de vie qui est énorme je trouve par rapport à avant »	« j'aime bien le vieux », « tu regardes Annemasse y a plus beaucoup de vieilles bâtisses quoi on se retrouve avec des, des apparts pas terribles »	Déménagé d'un appartement ancien en centre-ville d'Annemasse à un appartement ancien rénové du centre de Genève (Plainpalais).

Ces éléments essentiels de la structure des choix ayant été rappelés, il faut maintenant se pencher sur les critères de choix mis en avant par les ménages.

8.4 L'aspiration à un lieu calme et de charme, à proximité de la nature

En terme de localisation, voici par ordre de priorité, les éléments qui sont cités par les ménages comme ayant joué un rôle très important ou important dans leur dernier choix résidentiel.

Quels que soit le type de ménage, les critères relatifs à la qualité sensible de l'environnement construit arrivent en tête des critères de choix résidentiels. Près de 90% de la population considèrent le calme, la nature ainsi que le charme comme des critères importants, voire très importants.

Le calme est une dimension essentielle dans le choix du lieu de vie. Le logement constitue en effet un lieu de repli intime où l'on doit pouvoir se ressourcer. Le bruit peut petit à petit provoquer une gêne, et constituer un désagrément. Nous remarquons que, dans l'ensemble, les ménages sont particulièrement sensibles au bruit, notamment au bruit du trafic routier, qui peut même devenir une cause du déménagement.

En termes de qualités fonctionnelles, la proximité des commerces est plébiscitée par près de trois quart de notre échantillon ainsi que l'accessibilité du lieu de vie en voiture et par les transports publics (70%). Notons également l'importance de la proximité du travail qui reste

importante pour 67% de la population, notamment pour les ménages actifs. Ces attendus fonctionnels parlent aussi en faveur d'une agglomération multipolaire avec une bonne distribution des commerces sur tout le territoire et un principe de redondance concernant les moyens de transport (accessibilité routière et bonne desserte en TP).

Le sentiment de sécurité est l'un des premiers critères sociaux déclaré comme important. Il est cité unanimement par près de trois quarts de la population. Il est difficile toutefois de bien cerner ce qui est en jeu derrière ce sentiment d'insécurité, notre enquête ne permet pas d'approfondir cette question qui demanderait une recherche ad hoc. La position de ce critère laisse tout de même entendre qu'il y a un enjeu fort autour du sentiment de sécurité, qui peut être rapproché probablement dans le rôle que joue notre environnement de vie dans la constitution de ce que le sociologue Giddens (1994) nomme la « sécurité ontologique », c'est-à-dire le type de sécurité qui est au fondement de la confiance en soi.

Critères de choix de localisation résidentielle classés par ordre d'importance¹

	Important	Très important	Total	Cité parmi les 3 premiers
Calme/Tranquillité	35%	54%	89%	37%
Présence d'espaces verts/nature	36%	52%	88%	29%
Charme du quartier	44%	37%	81%	16%
Proximité des commerces et des services	44%	31%	75%	21%
Sentiment de sécurité	36%	36%	72%	18%
Accessibilité en voiture/ possibilités de parcage et de stationnement	39%	31%	70%	15%
Desserte par les transports publics (bus, tram)	29%	40%	69%	25%
Proximité du travail	36%	31%	67%	21%
Réputation et image du quartier	40%	23%	63%	6%
Sécurité routière	37%	25%	63%	7%
Vivre proche du centre ville	37%	22%	59%	10%
Proximité des écoles	26%	29%	55%	17%
Proximité de la famille	32%	20%	53%	14%
Vie associative et socio-culturelle	37%	15%	52%	4%
Réputation et qualité des écoles	28%	24%	51%	8%
Proximité de la vie culturelle et artistique	36%	15%	51%	5%
Proximité des amis	35%	16%	51%	8%
Diversité sociale	29%	11%	40%	2%
Charge fiscale	26%	11%	37%	3%
Aéroport	21%	12%	33%	4%
Proximité de la gare	13%	15%	29%	6%
Proximité de la vie nocturne (restaurant, bar)	15%	5%	20%	1%

¹ La question était la suivante : *voici des raisons de choisir d'habiter un quartier. Pour chacune, pouvez vous me dire si elle a été très, assez, pas vraiment, pas du tout importante quand vous avez choisi votre lieu de vie actuel ?*

Les autres critères sociaux et fonctionnels sont par contre beaucoup moins consensuels et ils rendent compte, des différences importantes dans les modes de vie (Cf chapitre 9 : modes de vie et choix résidentiels).

8.5 Le choix du logement et le pouvoir de l'argent

Dans un second temps, une fois leur périmètre de recherche déterminé, les ménages se concentrent sur les qualités du logement. C'est essentiellement à cette échelle que le critère économique entre en compte. Les ménages déterminent une fourchette de prix minimum-maximum en fonction de leur revenu et visitent des logements comportant le nombre de pièces recherchées au prix fixé. Nous constatons de fortes corrélations entre le revenu des ménages, la surface du logement et son loyer. De facto, plus les ménages ont un revenu important, plus ils peuvent se permettre d'être propriétaire, d'avoir un logement avec une surface plus importante à un loyer plus élevé. **Le pouvoir financier se traduit donc avant tout en pouvoir sur l'espace occupé.** Nous constatons également un taux d'effort en général moins élevé parmi les ménages plus aisés (les taux d'effort restant relativement similaires des deux côtés de la frontière, un peu plus élevé en France toutefois, et en particulier parmi les classes moyennes).

Surface, loyer moyen et statut d'occupation en fonction du revenu³⁵

	Revenu	Surface	Loyer moyen des locataires (en CHF)	Propriétaire	Locataire	Taux d'effort ³⁶
Résidents suisses	Moins de 3000 CHF	81	1'178	12%	88%	39
	3001-5000 CHF	92	1'478	21%	79%	37
	5001-6000 CHF	102	1'508	28%	72%	27
	6001-7000 CHF	116	1'818	38%	62%	28
	7000-9000 CHF	113	1'797	36%	64%	22
	9001-12000 CHF	139	1'968	51%	49%	19
	plus de 12000 CHF	153	2'672	49%	51%	22
	Total	121	1'795	36%	64%	28
Résidents français	Moins de 2100 euros	81	793	52%	48%	38
	2101-3500 euros	104	986	70%	30%	35
	3501-4200 euros	121	1'352	84%	16%	35
	4201-4900 euros	133	1'331	81%	19%	29
	4901-6300 euros	144	1'206	89%	11%	22
	6301-8400 euros	160	1'961	90%	10%	27
	plus de 8401 euros	187	2'470	88%	12%	29
	Total	115	1'000	72%	28%	31

³⁵ Même si les questions sur le revenu sont soumises à des controverses dans les enquêtes téléphoniques, il nous a semblé pertinent de le prendre comme indicateur. Toutes les questions sur le revenu font état du revenu mensuel net déclaré par le ménage.

³⁶ Rapport entre le loyer moyen et la moyenne de la classe de revenu.

8.6 L'aspiration à un logement lumineux et grand

Au-delà des critères en termes de localisation, l'étude nous a permis de mettre en évidence les qualités attendues en terme de logement. Voici par ordre d'importance, les critères mis en avant lors du choix du logement.

Critères de choix du logement classés par ordre d'importance

	Important	Très important	Total
Luminosité	31%	62%	93%
Nombre de pièces	36%	55%	91%
Loyer/prix du logement	33%	58%	91%
La surface	45%	44%	89%
Vue	41%	38%	79%
Jardin, terrasse habitable	36%	43%	79%
Agencement	43%	34%	77%
Les rangements	42%	35%	77%
Le cachet/l'esthétique, l'originalité de mon logement	43%	31%	74%
Traversant (fenêtres orientées sur deux façades)	35%	36%	71%
La qualité écologique du bâtiment	41%	30%	71%
La cuisine ouverte	27%	22%	49%

Dans le choix du logement, la luminosité arrive en tête des critères de préférences résidentielles. Presque tous les ménages considèrent ce critère comme primordial et 62% le citent comme étant très important. La luminosité est autant citée que le loyer, le nombre de pièces et la surface qui sont très importants pour près de la moitié de la population (58%, 55%, 44%). Les autres caractéristiques du logement apparaissent comme *très importantes* à des fractions moins larges de la population. C'est le cas pour l'agencement (34%) ou encore les rangements (35%), qui sont cités de manière plus marginale. Il en va de même pour des qualités plus sensibles telles que la vue (38%), le cachet (31%), la qualité écologique (30%) et la possibilité d'avoir un logement traversant (36%), voire une cuisine ouverte (22%). L'enquête montre que la cuisine ouverte n'est pas une exigence si répandue puisque seulement un cinquième des familles la considère comme un critère de choix très important. Si nous observons la distribution des critères de choix de logement en fonction du statut d'occupation, nous observons des variations. Ainsi les propriétaires ont davantage tendance que les locataires à déclarer la possession d'un jardin, le cachet, la cuisine ouverte, le charme du logement ou encore la qualité écologique, comme étant des critères importants.

Critères de choix du logement déclarés important en fonction du statut d'occupation

	Propriétaire	Locataire	Total
Jardin	86%	69%	78%
Cuisine ouverte	54%	43%	49%
Cachet	78%	70%	73%
Qualité écologique	74%	67%	71%

8.7 Propriétaire ou locataire ?

Au sein de notre échantillon, près de la moitié des ménages est propriétaire (51%) et l'autre moitié est locataire (49%)³⁷. Parmi les propriétaires, les trois quarts possèdent une maison tandis que le quart restant est propriétaire d'un appartement. Le taux de propriétaires est inégalement réparti de part et d'autre de la frontière, reflétant les moyennes nationales. Les deux tiers des résidents français sont propriétaires contre seulement un tiers des résidents suisses. Ce taux varie également en fonction de la localisation géographique. A titre d'exemple, le périurbain français éloigné accueille un taux de propriétaires cinq fois plus important que le centre de Genève (83% contre 15%). L'une des spécificités de l'agglomération franco-valdo-genevoise réside ainsi dans le fort déséquilibre entre le taux de propriétaires dans la partie suisse de l'agglomération en comparaison avec la partie française.

Statut d'occupation par zone géographique³⁸

	Propriétaire	Locataire ne souhaitant pas devenir propriétaire	Locataire aspirant à la propriété
District de Nyon	68%	19%	13%
Genève Centre	15%	59%	25%
Genève Périurbain	70%	20%	10%
Genève Suburbain	40%	43%	17%
Pays de Gex	73%	13%	13%
Périurbain FR éloigné	76%	14%	10%
Périurbain FR proche	83%	10%	7%
Agglo Annemasse	59%	23%	18%
Thonon les Bains	68%	21%	11%
Suisse	37%	42%	21%
France	73%	14%	13%
Total	50%	33%	16%

8.7.1 Les locataires aspirent-ils tous à la propriété ?

Parmi les locataires de notre échantillon, un tiers (34%) désire devenir propriétaire. Les deux tiers restants (66%) ne le souhaitent pas. Compte tenu de l'individualisation de la société et de l'incertitude face à l'avenir, l'accession à la propriété ne constitue plus un but en soi pour tous les ménages. Les parcours résidentiels se diversifient et se complexifient. L'équation accession-promotion résidentielle ne paraît plus aussi évidente (Bonvalet et Gotman, 1993). Dès lors, « la propriété n'est qu'une des dimensions multiples des trajectoires résidentielles » et la « préférence pour la propriété compose avec d'autres éléments comme la localisation » (Authier & al., 2010).

Le 34% des ménages locataires aspirant à la propriété représente un potentiel d'environ 60'000 ménages à l'échelle de l'agglomération, dont près de 40% habitent au Centre de Genève et les deux tiers en Suisse. Il faut aussi noter que parmi les résidents de Genève désirant accéder à la propriété (environ 25'000 ménages), seulement 16% rêvent d'une villa à la campagne. Près de 40% voudraient un immeuble en ville, 30% une villa en ville (ce qui ouvre la voie pour toutes sortes d'innovations en terme d'habitat intermédiaire au niveau urbain) et 19% un immeuble à la campagne. L'ensemble, comme nous l'avons

³⁷ Dans la catégorie locataire, nous incluons les ménages vivant en sous location, les colocations et les pensions, chambres. Dans la catégorie propriétaire, nous incluons les membres de coopérative qui représentent 2% de l'échantillon.

³⁸ Sur cette variable, dans notre échantillon les propriétaires sont sur-représentés (ce qui s'explique par une présence plus forte au domicile). Pour plus de détails, voir annexe p.107.

montré précédemment, souhaite de préférence rester en Suisse³⁹. Ce résultat suggère qu'il semble exister **une forte demande d'accession à la propriété de grands logements sous forme de PPE ou coopérative dans des zones urbaines.**

Afin d'identifier le profil des ménages souhaitant accéder à la propriété, nous avons croisé cette variable avec un ensemble de variables socio-démographiques et nos modes de vie résidentiels (voir chapitre suivant). Nous remarquons que le mode de vie résidentiel a peu d'impact sur la propension à vouloir accéder à la propriété par rapport aux variables classiques. Les jeunes familles et jeunes couples sans enfants de nationalités françaises et étrangères ont une propension plus grande à vouloir devenir propriétaires que les autres types de ménages.

Désir d'accession à la propriété parmi les locataires

	Ne souhaite pas devenir propriétaire	Souhaite devenir propriétaire
Type de ménages		
Couple sans enfants, moins de 44 ans	37%	63%
Famille, âge moyen, 36 - 44 ans	38%	63%
Famille moins de 35 ans	41%	59%
Personne seule, moins de 44 ans	47%	53%
Colocation	54%	46%
Famille, âge mûr, 45-64 ans	62%	38%
Famille, 3ème et 4ème âge, 65-99 ans	63%	37%
Ménage monoparental	69%	31%
Personne seule, âge mûr, 45-64 ans	75%	25%
Ménage sans enfants, plus de 44 ans	86%	14%
Personne seule, 3ème et 4ème âge, 65-99 ans	95%	5%
Nationalités		
Français et étranger	50%	51%
Suisse et étranger	55%	45%
Français	56%	45%
Etranger	61%	39%
Bi-national Suisse/France	72%	28%
Suisse	74%	26%
Total	66%	34%

D'après les chiffres de l'INSEE, nous constatons qu'une partie des ménages genevois quittent effectivement la Suisse pour s'installer en France-voisine (4% des nouveaux installés du Genevois français viennent de Suisse, cf. infra 7.2.2)⁴⁰.

Néanmoins, ces dynamiques ne peuvent pas seulement être expliquées par le niveau élevé des loyers sur le territoire genevois. Une autre explication réside peut-être dans la plus grande facilité d'accéder à la propriété en France (prix inférieur, taux d'intérêt plus avantageux, politiques d'aide à l'accession à la propriété), comme nous le suggèrent les extraits d'entretiens suivants :

« J'ai visité beaucoup de maisons en France voisine, tout simplement parce que les maisons sur Genève sont juste hors de prix, c'est du simple au double, voire au triple, voire dix fois plus, donc les prix à Genève sont pas abordables, raisonnablement, en tout cas c'était en dehors de mon budget, et donc, c'est comme ça qu'on a trouvé la maison dans laquelle on aimerait bien déménager maintenant » (Marie).

³⁹ Voir aussi le tableau : « lieu de vie idéal des locataires aspirant à la propriété par zone géographique » (infra 11.1.6).

⁴⁰ « Migrations résidentielles de la Suisse vers Rhône-Alpes », Fiche 01* / 06 10, OST

« Ouais bon c'est à dire construit financièrement, si j'avais pu construire à Russin ou à Dardagny, rester sur suisse, je serais resté sur suisse, mais c'est une question de prix » (Henri).

Cependant, dans la mesure où seuls 4% des résidents suisses souhaiteraient idéalement vivre en France, nous pouvons supposer que pour les résidents suisses qui aspirent à la propriété, le passage de la frontière se présente la plupart du temps comme un choix par défaut et que si ces ménages trouvaient chaussure à leur pied sur le territoire suisse (un grand logement en accession à la propriété), ils y resteraient très probablement.

8.7.2 Les attraits de la propriété

En résumé, si nous ajoutons nos ménages propriétaires à ceux qui souhaiteraient le devenir, nous constatons qu'une majorité de la population franco-valdo-genevoise (60%) se dit intéressée par l'accession à la propriété. Même si le désir de posséder son logement est en régression par rapport aux décennies passées, il reste tout de même très présent.

Attraits de la propriété⁴¹

(Certains avantages sont généralement associés à la propriété et/ou à la coopérative. Est ce que pour vous ces avantages seraient importants ?)

	Important	Très important	Total
Pouvoir aménager librement son logement (aménagement, décoration)	33%	51%	84%
Bénéficier d'un avantage fiscal	41%	37%	78%
Constituer un capital pour ses enfants	37%	41%	78%
Pouvoir bénéficier d'une plus value à la revente	42%	28%	70%

Plusieurs facteurs explicatifs peuvent être avancés :

- **La propriété permet une plus grande liberté d'aménagement et d'appropriation.** 84% de nos ménages déclarent importants de pouvoir aménager librement son logement (aménagement, décoration). On retrouve ici le constat déjà effectué par Thalmann et Favarger dans leur enquête sur l'accession à la propriété en Suisse, que l'attrait de l'accession à la propriété le plus souvent mis en avant est précisément cette capacité d'aménager et d'arranger son logement selon ses souhaits (Thalmann & Favarger, 2002). Il y a là un moteur important qui est aussi au cœur du système des coopératives qui vise à donner aux habitants une plus grande maîtrise sur leur environnement. Au-delà du caractère pratique, cette plus grande liberté permet de s'exprimer à travers son logement et d'y affirmer son indépendance (Serfaty-Garzon, 2005).

« J'ai fait construire la maison de mes rêves. J'ai jamais eu de grande cuisine, j'étais dans un sept mètres carrés et c'est vrai que je rêvais d'une grande cuisine, donc on a fait une grande cuisine. On a fait un grand salon, on a fait une grande entrée parce que j'ai toujours rêvé d'une grande entrée (...), ben la différence avec un appartement, l'appartement vous le prenez comme il est, avec la superficie, l'agencement des pièces, la cuisine. Là, vous construisez comme vous voulez, comme vous l'aviez imaginé » (Jennifer).

- **La propriété présente des avantages fiscaux.** 78% des ménages souhaiteraient accéder à la propriété pour bénéficier d'un avantage fiscal.
- **La propriété permet de constituer un capital pour ses enfants** (cité par 78% des ménages)

⁴¹ Ces variables ne varient pas significativement par région, c'est pourquoi nous ne présentons pas le tableau croisé.

- **La propriété permet d'investir durablement dans un bien stable.** 70% des ménages trouvent importants de pouvoir bénéficier d'une plus value à la revente

Ces avantages de la propriété peuvent se transposer dans des alternatives à la maison individuelle telles que les coopératives.

8.7.3 Quelles alternatives à la propriété en maison individuelle ?

50% de l'échantillon considère la coopérative gérée par un collectif d'habitants comme une alternative intéressante (57% en Suisse et 40% en France).

Par ailleurs, 23% des ménages déclarent qu'ils seraient prêts à vivre en copropriété avec des amis/connaissances et 17% en copropriété avec des inconnus.

Malgré la faible présence de ce type de logements (2,5 % du total de logements en 2001)⁴², nous constatons un certain engouement pour ces formes alternatives ces dernières années. Les coopératives apparaissent en particulier comme une alternative intéressante à l'aspiration à la propriété de maison individuelle. De manière générale, nous constatons que le degré de satisfaction exprimé par les coopérateurs est élevé (Rabinovich, 1996). Les coopératives, et plus spécifiquement celles dite participatives, sont appréciées pour plusieurs raisons :

- La co-construction d'un logement adapté à ses goûts en accord avec l'architecte. Le sentiment de maîtrise du processus d'habitation (conception, construction, appropriation et gestion) et l'appropriation des lieux sont fortement valorisés.
- Le développement de relations de voisinage de qualité (sécurité des espaces intermédiaires, solidarité de proximité dans la garde des enfants, etc.).

« Au fond c'est ce que j'aime dans cet immeuble, c'est ce lien entre les gens, ce côté où t'es jamais isolé, t'as besoin d'un truc mal, enfin moi je vis seule avec Charlène, j'ai eu des histoires avec Marc, je me sens vraiment en sécurité, ici je sais que, une fois Marc il était venu, il me menaçait, il tapait sur la porte, il voulait défoncer la porte, moi j'ai vite appelé le voisin, il est descendu, il connaît Marc, ils ont discuté, ça l'a un peu calmé, y a vraiment ce lien social qui crée un truc assez unique » (Rachel).

- des loyers 20% plus bas que les prix du marché (Hauri, 2009).

Dans l'imaginaire collectif, comme en témoigne cet extrait d'entretien, les habitants apprécient ce mode d'habiter convivial laissant une place à l'appropriation de son logement.

« Dans la coopérative c'est que tu vis là, tu discutes avec tout le monde d'améliorations ou de choses qui vont pas, enfin tu prends part vraiment à ce qu'il se passe au niveau de ton lieu de vie, ce qui est assez intéressant, les choses ne sont pas forcément imposées, tu peux avoir une certaine marge de manœuvre, et pis du coup ben les gens sont peut-être plus concernés par leur lieu de vie donc plus de respect par rapport à l'endroit et au voisinage et autres (Patricia).

Cette forme de vie contemporaine est en particulier très recherchée, comme on le verra, par les nouvelles classes moyennes urbaines valorisant la convivialité et le « vivre-ensemble ». Par contre, en terme d'idéaltype, elle correspond moins aux modes de vie résidentiels plus individualistes souhaitant garder à distance leurs

⁴² Selon le recensement fédéral de la population de 1990, on compte environ 100'000 ménages coopérateurs en Suisse, soit une quote-part de 3,7%. Ces chiffres ne reflètent, cependant pas le dynamisme et l'importance des coopératives de construction et d'habitation ces dernières années (Thalmann, Favarger, 2002).

voisins et préférant l'anonymat. L'enquête qualitative nous montre toutefois que la prise en main de son habitat n'est pas l'unique explication de l'aspiration à la coopérative. Pour certaines personnes, et comme il a été mentionné rapidement ci-dessus, l'argument est principalement économique. Dans les territoires où la crise du logement est aiguë et où les loyers sont élevés, l'habitat en coopérative est perçu comme une stratégie pour obtenir un logement de qualité à un prix inférieur que celui proposé par le marché. En guise d'exemple, Nicolas, à qui il a été demandé si le fait de pouvoir participer à la décision de ce qu'il se passe dans l'immeuble est un argument qui a favorisé son choix d'habiter en coopérative, répond :

« Non, non je veux dire moi des coopératives je suis arrivé là-dedans parce que j'ai connu quelqu'un, qui connaissait quelqu'un, qui était là-dedans, je savais même pas ce que c'était une coopérative. Mais après, j'aurais préféré une coopérative puisque je savais que t'as des loyers qui sont raisonnables » (Nicolas).

Vivre dans une coopérative gérée par un collectif d'habitants vous paraît-il une alternative intéressante ?

	Non	Oui
District de Nyon	53%	47%
Genève Centre	37%	63%
Genève Périurbain	44%	56%
Genève Suburbain	44%	56%
Pays de Gex	57%	43%
Périurbain FR éloigné	62%	38%
Périurbain FR proche	63%	37%
Annemasse, zone urbaine	58%	42%
Thonon les Bains	58%	42%
Suisse	43%	57%
France	60%	40%
Agglomération	49%	51%

Selon les régions, l'habitat en coopérative est plus ou moins plébiscité. Il séduit 62% des ménages habitant au centre de Genève mais seulement 38% des ménages du périurbain français éloigné. Ces différences s'expliquent probablement en partie par le fait que les coopératives, en particulier « associatives », ont acquis ces dernières années une bonne visibilité à Genève alors qu'elles demeurent quasiment absentes, sous cette forme, dans le canton de Vaud ou en France, où elles représentent un système très daté.

8.8 Le lieu de vie idéal

Afin de compléter ces analyses, il convient d'aborder les aspirations résidentielles. Quelles sont les aspirations des habitants de l'agglomération franco-valdo-genevoise ? Est-il possible de constater comme c'est souvent le cas dans de nombreuses enquêtes, une aspiration majoritaire à vivre dans une villa individuelle dans un village, ou au contraire existe-t-il une pluralité d'aspirations ? Des réponses à ces questions vont dépendre les actions à entreprendre pour faire converger les aspirations de localisation résidentielle des ménages, l'aménagement du territoire et la construction de nouveaux logements dans les prochaines années. Pour mettre en évidence ces aspirations, deux dimensions ont été examinées :

- La localisation résidentielle idéale
- Le type de logement idéal

8.8.1 Ville ou campagne ?

En termes de localisation, nous avons interrogé les ménages sur leur lieu de vie idéal. Nous constatons que 14% des ménages ont répondu le centre d'une grande ville, 13% un quartier extérieur ou la périphérie, 14% une ville moyenne, 11% une petite ville, 28% un village proche de la ville, 22% un village à la campagne. On retrouve dans ce résultat un certain mouvement de rejet des environnements urbains puisque 62% des ménages préfèrent habiter en-dehors des villes (village à la campagne ou proche de la ville ou quartier en périphérie). Cependant ce rejet n'est pas homogène, étant donné que plus d'un tiers de notre échantillon souhaiterait idéalement habiter en ville (grande ville centre, petite ou moyenne ville).

La convergence entre la localisation résidentielle actuelle des répondants (la zone géographique où ils habitent effectivement dans l'agglomération) et la localisation résidentielle idéale met en évidence des différences assez marquées entre les différentes zones de l'agglomération. Nous observons de fortes congruences en termes de localisation souhaitée et de localisation effective, et ce, dans presque tous les contextes. Ainsi, près de deux tiers des résidents de Genève et de Thonon les Bains souhaiteraient habiter la ville et seulement 15% des ménages de Genève-périurbain, 19% du périurbain français proche et 25% du périurbain français éloigné. Les habitants de Genève-suburbain et d'Annemasse semblent les moins satisfaits car ils souhaiteraient plutôt vivre dans d'autres contextes que ceux où ils habitent actuellement : 50% des ménages de l'agglomération d'Annemasse voudraient vivre à la campagne et 12% dans le centre. Dans le suburbain genevois, 42% voudraient vivre à la campagne. Cette tendance révèle une dévalorisation des franges de ville qui ne correspondent souvent pas à des idéaux-types naturellement cités.

Localisation idéale en fonction de la zone géographique (si vous pouviez choisir librement votre localisation préféreriez-vous habiter... ?)

	Le centre d'une grande ville	Un quartier extérieur ou la périphérie	Une ville moyenne	Une petite ville	Un village proche de la ville	Un village à la campagne
District de Nyon	4%	6%	10%	22%	33%	25%
Genève Centre	31%	13%	21%	8%	16%	10%
Genève Périurbain	5%	14%	6%	4%	35%	36%
Genève Suburbain	10%	25%	12%	10%	30%	13%
Pays de Gex	10%	6%	8%	14%	37%	25%
Périurbain FR éloigné	4%	4%	8%	13%	30%	40%
Périurbain FR proche	4%	4%	8%	6%	38%	40%
Annemasse, zone urbaine	11%	12%	15%	11%	26%	24%
Thonon les Bains	11%	7%	28%	22%	19%	13%
Suisse	17%	16%	15%	10%	25%	16%
France	7%	6%	12%	12%	31%	31%
Agglomération	14%	13%	14%	11%	27%	22%

Localisation idéale en fonction de la zone géographique⁴³

	Campagne	Ville
District de Nyon	64%	36%
Genève Centre	40%	60%
Genève Périurbain	85%	15%
Genève Suburbain	68%	32%
Pays de Gex	69%	31%
Périurbain FR éloigné	74%	26%
Périurbain FR proche	81%	19%
Annemasse, zone urbaine	62%	38%
Thonon les Bains	39%	61%
Suisse	58%	42%
France	69%	31%
Agglomération	62%	38%

Au sein des différents secteurs géographiques, les aspirations résidentielles varient également par type de commune. A titre d'exemple 53% des ménages résidant à Nyon aspirent à vivre en ville et seulement 15% de ceux habitant dans l'arrière-pays. Nous constatons les mêmes variations dans le Pays de Gex et dans le périurbain français proche et éloigné.

Localisation idéale en fonction du type de commune et de la zone géographique

		Centralités locales	Centres régionaux	Cœur d'agglomération	Villages	Zone urbaine centrale	Zone urbaine périphérique	
District de Nyon	Campagne	47%	30%	0%	85%		86%	64%
	Ville	53%	70%		15%		14%	36%
Genève Centre	Campagne			40%				40%
	Ville			60%				60%
Genève Périurbain	Campagne	64%	88%		91%	81%	87%	85%
	Ville	36%	12%		9%	19%	13%	15%
Genève Suburbain	Campagne	61%		70%		66%		68%
	Ville	39%		30%		34%		32%
Pays de Gex	Campagne	56%	57%		90%		71%	69%
	Ville	44%	43%		10%		29%	31%
Périurbain FR éloigné	Campagne	62%	50%		87%		76%	74%
	Ville	38%	50%		13%		24%	26%
Périurbain FR proche	Campagne	83%	56%		82%		88%	81%
	Ville	17%	44%		18%		12%	19%
Agglo Annemasse	Campagne		52%			71%		62%
	Ville		48%			29%		38%
Thonon les Bains	Campagne		39%					39%
	Ville		61%					61%
Agglomération	Campagne	62%	50%	49%	86%	69%	81%	60%
	Ville	38%	50%	51%	14%	31%	19%	40%

⁴³ Campagne = village proche de la ville, villa à la campagne et quartier extérieur à la ville
 Ville = centre d'une grande ville, ville moyenne et petite ville

8.8.2 Villa ou immeuble ?

Comme nous l'avons fait pour la localisation, nous avons demandé aux ménages de l'échantillon dans quel type de logement ils souhaiteraient vivre idéalement. 54% des ménages ont répondu une villa, 6% une villa dans un ensemble pavillonnaire, 14% un immeuble ancien et 26% un immeuble moderne et neuf. Ainsi, même si la villa reste le mode d'habiter majoritaire, nous constatons que près de 40% des ménages citent spontanément l'immeuble. Parmi ceux-ci, 75% déclarent préférer habiter un petit immeuble de 2-3 étages et 25% un immeuble de plus de 4 étages.

Nous observons également des variations selon le contexte géographique. Alors que 62% des ménages résidant au centre de Genève et 42% de ceux habitant la périphérie suburbaine du Canton aspirent à vivre en immeuble, seuls 17% ont le même idéal dans le périurbain français proche et éloigné et 30% dans le périurbain genevois.

Ces résultats nous montrent que la villa ne correspond plus à l'idéal de l'ensemble de la population et que les aspirations se diversifient.

Logement idéal en fonction de la zone géographique (si vous pouviez choisir librement votre logement préféreriez-vous habiter... ?)

	Une villa	Une villa dans un ensemble pavillonnaire	Un appartement dans un immeuble ancien	Un appartement dans un immeuble récent
District de Nyon	55%	8%	11%	26%
Genève Centre	34%	4%	26%	36%
Genève Périurbain	64%	8%	9%	19%
Genève Suburbain	49%	7%	12%	32%
Pays de Gex	68%	9%	9%	14%
Périurbain FR éloigné	75%	8%	5%	12%
Périurbain FR proche	78%	5%	7%	10%
Annemasse, zone urbaine	57%	6%	7%	29%
Thonon les Bains	54%	11%	9%	26%
Suisse	46%	6%	17%	31%
France	69%	7%	7%	17%
Agglomération	54%	6%	14%	26%

En résumé, nous constatons des variations par région en terme d'aspirations résidentielles. 42% des ménages de Genève-Centre désirent vivre dans un immeuble en ville tandis que dans le périurbain français éloigné, ce chiffre baisse à 9%. Dans ces espaces, 65% désireraient vivre dans une villa à la campagne. Cependant même si ces aspirations influencent dans une certaine mesure le processus de recherche, ils reflètent bien plus souvent des idéaux-types plutôt que l'arbitrage réel, ce dernier s'inscrivant au sein du système de contraintes de la vie quotidienne.

Lieu de vie idéal en fonction de la zone géographique

	immeuble à la campagne	immeuble en ville	villa à la campagne	villa en ville
District de Nyon	16%	21%	50%	14%
Genève Centre	20%	42%	20%	19%
Genève Périurbain	22%	6%	63%	8%
Genève Suburbain	25%	18%	42%	15%
Pays de Gex	10%	13%	58%	18%
Périurbain FR éloigné	9%	9%	65%	18%
Périurbain FR proche	10%	6%	71%	13%
Annemasse, zone urbaine	17%	20%	46%	18%
Thonon les Bains	8%	27%	30%	35%
Suisse	21%	27%	36%	16%
France	11%	13%	58%	18%
Agglomération	17%	21%	44%	17%

9. Modes de vie et choix résidentiels

9.1 Rapport au quartier et pratiques urbaines

Une approche en terme de modes de vie comme celle que nous avons retenue, invite à s'interroger sur la manière dont les ménages organisent dans le temps et l'espace leur vie quotidienne. Les ménages fréquentent-ils au quotidien le quartier dans lequel ils résident ou ont-ils des pratiques ancrées à l'échelle de l'agglomération ? Quels modes de transport privilégient-ils ? S'insèrent-ils socialement plutôt par connexité (pratique de l'agglomération) ou par contiguïté (forte fréquentation du quartier et déplacements à pied ou en transport public) ? Comme nous le verrons par la suite, toutes ces différences dans les pratiques détiennent un impact sur le type d'environnement construit qui est valorisé par les ménages et donc sur leurs choix résidentiels. Afin de mettre en évidence l'organisation spatio-temporelle des modes de vie, plusieurs dimensions ont été examinées :

- La fréquentation du quartier
- La mobilité quotidienne des ménages
- La vie de voisinage
- Les pratiques de loisirs

9.1.1 La vie de quartier au cœur de notre vie

La qualité de vie au quotidien dans un quartier dépend bien souvent de la manière dont on programme sa mobilité quotidienne et de l'ingéniosité des enchaînements d'activités retenues (Ascher 1998, Froud et al. 2005, Jurczyk 1998). La capacité des ménages à mieux programmer leurs activités ne dépend pas seulement de capacités inhérentes aux personnes mais aussi - et peut-être surtout - des différentes ressources dont elles disposent et des contraintes qui pèsent sur leur vie quotidienne. Les ressources territoriales à disposition, notamment les services de proximité, ont un impact non négligeable sur la qualité de vie au quotidien et permettent de réduire les tensions inhérentes à l'éloignement accru entre les différentes sphères d'activités, notamment entre le lieu de domicile et le lieu de travail pour les actifs. Ces considérations expliquent aisément, comme nous l'avons montré, que **les trois quarts des ménages de notre échantillon accordent une place importante à la proximité des commerces**. La présence d'aménités de quartier facilite l'organisation pratique de la vie quotidienne. Dans le même ordre d'idée, nous pouvons noter que **84% des ménages fréquentent habituellement leur quartier pour leurs achats alimentaires, 61% pour effectuer leur shopping, 69% pour leurs loisirs, 88% pour leurs promenades et 66% pour les sorties dans les bars et les restaurants**. Nous avons créé un indicateur synthétique permettant de mesurer l'intensité de fréquentation du quartier sur l'ensemble de notre échantillon. Nous constatons ainsi que :

- **Près de 45% des ménages fréquentent habituellement leur quartier pour toutes leurs activités** (achats alimentaires, shopping, loisirs, promenades, sorties dans les bars et les restaurants).
- 26% pour trois activités
- 19% pour deux activités
- et seulement 11% pour une seule activité.

Les ménages fréquentent donc en grande majorité leur quartier de manière assidue. Il est intéressant de noter que malgré le développement accru de la mobilité quotidienne au cours des dernières décennies, les ménages demeurent attachés aux lieux de vie situés à proximité de leur logement. Le quartier reste un lieu de référence et d'appartenance et représente un espace de vie important.

« Disons que fallait prendre une décision, moi je te dis en fonction de l'école, en fonction du fait qu'on allait gagner une heure et demi de temps par jour, que moi surtout j'avais vraiment besoin d'avoir une vie sociale aussi en dehors du travail, parce qu'on bosse tous les deux ensemble donc tout le temps ensemble, ce qui fait que boulot dodo moi j'en peux plus là, donc c'est vrai que pour moi ça m'offre beaucoup plus de (...) enfin le côté social est beaucoup plus ouvert, et puis j'ai un bistrot en bas, je peux boire un coup si j'ai envie, enfin voilà une qualité de vie qui est énorme je trouve par rapport à avant donc c'est ça qui a motivé tout simplement l'envie quoi » (Caroline).

Cependant nous constatons tout de même des variations en termes d'ancrages de la vie quotidienne qui sont fortement liées aux pratiques de mobilité quotidienne ou encore aux formes d'insertion sociale dans le quartier.

9.1.2 Mobilité quotidienne et rapport au quartier

Pour évaluer les différentes formes de mobilité quotidienne des familles, nous avons construit un indicateur de multimodalité⁴⁴ mesurant l'utilisation combinée des moyens de transports dans la vie quotidienne. Parmi les ménages interrogés, **45% utilisent exclusivement la voiture et/ou les deux roues motorisés comme mode de transport tandis que 26% utilisent exclusivement les transports publics et/ou le vélo**. Les autres familles combinent les modes motorisés et les transports publics (16%), les modes motorisés et le vélo (7%), et 4% sont multimodaux. Cette répartition dévoile une diversité des mobilités quotidiennes et des habitudes modales. Même si près des trois quarts des ménages définissent l'automobile comme étant importante, ce n'est pas pour autant que celle-ci constitue l'unique moyen de locomotion. Selon leur organisation quotidienne ainsi que la localisation de leurs activités sur le territoire, les ménages privilégient soit l'utilisation exclusive d'un mode de transport, soit des modes de transport combinés.

Lorsque nous interrogeons directement les ménages sur leur rapport à la proximité, nous constatons également des variations. A la question « préférez-vous vivre dans un lieu où vous pouvez tout faire à pied ou cela ne vous dérange-t-il pas d'éparpiller vos activités et de devoir utiliser la voiture ? », **53% des ménages interrogés déclarent préférer vivre dans un lieu où ils peuvent tout faire à pied tandis que 47% des ménages déclarent que cela ne les dérange pas d'utiliser la voiture, quitte à éparpiller leurs activités**. Nous remarquons que ce rapport à la proximité varie sensiblement en fonction du type de mobilité quotidienne privilégiée. Les ménages utilisant exclusivement les transports publics et/ou le vélo auront plus tendance à valoriser la proximité (78%) que les ménages se déplaçant exclusivement en voiture (38%). Les personnes privilégiant une vie quotidienne compacte et contiguë utilisent plus fréquemment les moyens de transport de proximité (marche, vélo) et les transports publics. A l'inverse, les personnes ayant une vie quotidienne réticulaire (en réseau à l'échelle de l'agglomération) privilégient une insertion dans la connexité et par conséquent utilisent plus largement l'automobile (Kaufmann, 2002).

⁴⁴ Cet indicateur de multimodalité ne correspond pas à celui du microrecensement transport. Il nous renseigne de manière globale sur les habitudes modales des ménages. Cet indicateur a été construit à partir de la question "Vous et votre conjoint, parmi les moyens de transport suivants, lesquels utilisez-vous au moins deux fois par semaine? (la voiture, les transports publics (bus, train, tram), la moto, le cyclomoteur, le scooter, le vélo, la marche à pied uniquement, l'avion).

Rapport à la proximité en fonction du type de mobilité quotidienne

	Tout à pied	Eparpillé
auto/moto exclusif	38%	62%
auto/moto + TP	56%	44%
multimodaux	56%	44%
Auto + velo	53%	47%
Auto + avion	18%	82%
TP + velo	78%	22%
Total	53%	47%

En ce qui concerne les types de ménages, les jeunes familles avec des enfants en bas âge (58%), les personnes seules de plus de 65 ans (65%), ainsi que les ménages monoparentaux (64%) et les colocations (57%), ont davantage tendance à souligner l'importance de la proximité. Dans le cas des jeunes familles et des ménages monoparentaux, ces ménages doivent faire face à un ensemble de contraintes relatives à la présence des enfants (dans le cas de familles qu'il s'agit de garder, d'éduquer, de laisser jouer), et, d'autre part, à la poursuite des activités du ou des parents (travail, loisirs). L'organisation familiale (garde des enfants, localisation du logement, pratiques de mobilité quotidienne) et l'autonomie accordée aux enfants jouent alors un rôle essentiel dans l'organisation pratique de la vie quotidienne. Les personnes âgées préfèrent également fréquenter leur quartier au quotidien pour tout un ensemble de raisons liées au vieillissement. Ce résultat n'est pas anodin si l'on considère que les ménages seniors vont prendre de plus en plus d'importance dans les prochaines décennies.

9.1.3 L'importance des relations de voisinage

L'importance accordée au quartier se lit également à travers les formes d'insertion sociale. Ainsi, près de 90% des ménages déclarent important (38 %) voire très important (48%), d'entretenir des relations conviviales ou même amicales avec leurs voisins immédiats ou dans leur quartier (apéros, activités communes). Si l'on se penche sur les pratiques quotidiennes :

- 61% entretiennent des relations conviviales ou d'entraide (il leur arrive de recevoir leurs voisins ou d'être reçus par ces derniers pour manger ou pour prendre un verre).
- 34% discutent régulièrement pour de brèves conversations.
- 20% ont des relations amicales.
- Seulement 15% sont indifférents au voisinage.

La valorisation de cette convivialité de voisinage peut s'expliquer notamment par l'importance pour les ménages de pouvoir faire confiance à leurs voisins (cela rejoint l'importance du sentiment de sécurité), voire s'appuyer sur eux dans certaines circonstances (entraide pour la garde des enfants, dépannage pour arroser les plantes ou relever le courrier).

9.1.4 Les pratiques de loisirs

Nous avons posé plusieurs questions permettant de connaître de manière plus précise les pratiques de loisirs des ménages interviewés. Dans notre échantillon :

- 43% des ménages déclarent assister, participer à une manifestation artistique plus d'une fois par mois (pièce de théâtre, danse contemporaine, exposition d'art ou de photos).

- 60% pratiquent des sports de randonnée, des sports de montagne ou en plein air plus d'une fois par mois. La proximité de la nature pour les promenades est en particulier prônée par les familles (70%) et un peu moins par les personnes seniors célibataires (38%).
- Trois quarts fréquentent les restaurants ou les cafés plus d'une fois par mois.
- Un tiers a une activité associative ou politique régulière.

Composées ensemble, ces différentes variables portant sur les pratiques de mobilité et de loisirs ainsi que les relations de voisinage, permettent de caractériser différents « modes de vie » qui influencent ce que les ménages considèrent comme un lieu où il fait bon vivre.

9.2 Les modes de vie résidentiels

L'ensemble des analyses présentées jusqu'ici montre que les aspirations résidentielles des habitants de l'agglomération sont fortement diversifiées. Il apparaît de plus que cette diversité ne peut pas être complètement expliquée par les variables structurelles telles que le revenu ou la position dans le parcours de vie. A position équivalente, des différences importantes peuvent être constatées. Celles-ci illustrent l'existence d'une multiplicité de modèles en matière de modes de vie résidentiels. En d'autres termes, nous ne sommes plus dans une situation où les ménages effectuent de façon homogène des choix résidentiels en fonction de leur position sociale ou de leur type de ménage.

Pour répondre à ce constat, et permettre une vision synthétique des aspirations en matière de choix résidentiels, une typologie des modes de vie résidentiels a été réalisée. Celle-ci a été établie en deux temps.

1. Suite à une analyse factorielle, nous avons dégagé cinq axes de différenciation des préférences résidentielles.
2. Nous avons identifié sept « modes de vie résidentiels » qui correspondent à sept « qualités de vie », c'est à dire sept manières différentes de hiérarchiser les critères de localisation résidentielle.

9.2.1 Les 5 axes qui structurent nos préférences résidentielles

Afin de mieux cerner les différenciations en termes de préférences résidentielles, nous avons tout d'abord effectué une analyse factorielle sur les critères de choix⁴⁵ mis en avant par les ménages lors de leur dernier déménagement. L'analyse factorielle permet de voir de quelle manière se regroupent les critères de choix. Nous avons ainsi pu identifier cinq grands axes de différenciation dans les préférences résidentielles des familles, c'est-à-dire cinq manières de caractériser l'environnement où l'on souhaiterait vivre. Ces axes sont très importants car ils nous renseignent sur les différents types d'environnement auxquels aspirent les ménages : est-ce qu'ils cherchent à vivre avant tout dans un environnement sûr et élitiste, dense et convivial, traditionnel, calme ou à proximité des structures scolaires ? Autrement dit, ces axes mettent en évidence les aspects essentiels qu'il convient de prendre en compte si l'on désire jouer sur l'attractivité d'un lieu donné.

Pour certains types d'environnement, ces préférences sont étroitement liées aux manières de vivre des familles, à leur forme d'organisation pratique de la vie quotidienne (utiliser), à leur conception des bonnes relations sociales (rencontrer) et à leurs préférences sensibles (habiter). Nos cinq axes sont les suivants :

⁴⁵ Une analyse factorielle (ici analyse en composantes principales) est une méthode qui permet de voir la proximité entre des variables par l'extraction de facteurs latents. Le questionnaire comprend 20 variables de choix du quartier. (voici des raisons de choisir d'habiter un quartier. Pour chacune, pouvez vous me dire si elle a été très, assez, pas vraiment, pas du tout importante quand vous avez choisi votre lieu de vie actuel ?). Les ménages devaient indiquer pour chaque item une note de 1 à 4 (de pas du tout important à très important). L'analyse factorielle a extrait 6 axes significatifs avec une valeur propre supérieur à 1. La variance totale expliquée est de 50%.

1. Densité/Convivialité: préférence pour un environnement dense proche des services, connecté aux transports publics et convivial (transports publics, proximité de la gare, proximité des commerces, proximité de la vie culturelle et nocturne, diversité sociale, vie associative et socio-culturelle et proximité du centre-ville).

Cet axe différencie les ménages en fonction de l'importance qui est accordée à la possibilité d'organiser sa vie quotidienne de manière contiguë sans avoir recours à la voiture. En effet, les critères de localisation mis en avant sur cet axe renvoient principalement à une logique que l'on peut dire « piétonne » : les ménages cherchent à être proches à la fois des différents services (commerces) et des transports collectifs (train, bus, tram et avion). La préférence pour la contiguïté va de pair avec la mise en avant du critère de proximité par rapport à la vie culturelle et artistique, de la vie nocturne et la recherche de la proximité du centre-ville. Au-delà des critères fonctionnels, cet axe distingue également les ménages en fonction de l'importance qu'ils accordent aux éléments sociaux de « convivialité » qui jouent un rôle dans le développement de la vie publique d'un quartier (vie associative et socio-culturelle, diversité sociale). Il sépare ainsi des familles que l'on peut dire « communautaristes » (pour qui la convivialité de voisinage et la diversité sociale sont centrales) et des familles plus « individualistes » (qui n'établissent pas de liens sociaux de proximité). Ces résultats nous permettent de conclure qu'un score élevé sur cet axe traduit une préférence pour « l'urbanité », qui présente en général ces qualités (services, contiguïté, vie culturelle et associative riche, diversité sociale).

2. Elitisme/Sécurité: préférence pour un environnement sécurisé avec une bonne réputation (sécurité routière, sentiment de sécurité, réputation du quartier, charge fiscale, accessibilité en voiture).

Cet axe distingue les ménages en fonction de l'importance qu'ils accordent au fait de vivre dans un environnement avant tout sécurisé, et qui a une bonne réputation. La recherche d'un environnement sûr va de pair ici avec la valorisation d'un certain statut social. L'accessibilité en voiture, la réputation du quartier et les charges fiscales intéressantes sont des caractéristiques classiques des environnements « hauts de gamme », renvoyant à la volonté de vivre dans un environnement socialement distinct (le lieu où je vis me confère un statut). Cet axe permet de faire la différence ainsi entre des ménages qui ont un rapport plutôt conservateur à leur environnement et d'autres moins attentifs aux valeurs sécuritaires et élitaires.

3. Tranquillité: préférence pour un environnement vert et tranquille (calme/tranquillité, proximité espaces verts/nature).

Cet axe est construit autour des critères qui mesurent la qualité sensible de l'environnement construit. Il reflète l'aspiration des ménages à vivre dans un environnement calme et vert indépendamment de leurs préférences sociales ou fonctionnelles.

4. Familialisme: préférence pour un environnement proche de structures scolaires de qualité (proximité des écoles et réputation des écoles).

Cet axe distingue les ménages en fonction de l'importance qu'ils accordent à la proximité des écoles et à leur réputation. La littérature scientifique met en évidence le fait que les questions de réputation scolaire semblent jouer un rôle central dans les arbitrages résidentiels des familles. En effet, l'inscription dans les écoles publiques de communes défavorisées, qui sont précisément celles qui sont accessibles aux familles modestes, est sujette à des hésitations de la part des familles (Kaufmann et al. 2001 ; Oberti, 2007). Ces multiples stratégies familiales d'évitement de certains établissements scolaires ont tendance à influencer les pratiques résidentielles, et ce, d'autant plus que l'agglomération est un espace à cheval sur deux pays et confrontant deux structures scolaires (voire trois si l'on considère les différences entre Vaud et Genève). Notons enfin que cette question de la scolarisation comme critère de mobilité résidentielle est particulièrement prégnante en France.

5. Réseaux sociaux: préférence pour un environnement permettant une vie sociale localement ancrée (proximité famille, proximité amis).

Cet axe mesure la préférence pour un lieu de vie qui permette le maintien à proximité des différentes dimensions plus « privées » de la vie sociale, c'est-à-dire les amis, la famille. Dans une certaine mesure, cet axe mesure ainsi l'attraction pour un modèle relativement traditionnel d'ancrage territorial du mode de vie.

Analyse factorielle sur les critères de localisation résidentielle

	Densité/ Convivialité	Elitisme/ Sécurité	Tranquillité	Familialisme	Réseaux sociaux
Proximité de la gare	.493				
Aéroport	.436				
Desserte par les transports publics (bus, tram)	.587				
Accessibilité en voiture/possibilités de parcage et de stationnement		.594			
Proximité du travail				.267	
Proximité des commerces et des services	.594				
Proximité des écoles				.866	
Proximité de la famille					.717
Proximité des amis					.735
Proximité de la vie culturelle et artistique	.552		.362		
Vie nocturne	.492				.345
Charge fiscale		.469			
Réputation et l'image du quartier		.517			
Diversité sociale	.418		.317		.307
Sentiment de sécurité		.684			
Réputation et qualité des écoles				.821	
Vie associative et socio-culturelle	.449		.395		
Calme/Tranquillité		.315	.671		
Présence d'espaces verts/nature			.705		
Sécurité routière		.482	.300	.313	
Charme du quartier			.666		
Vivre proche du centre ville	.687				

9.2.2 Sept modes de vie résidentiels = 7 visions de la qualité de vie

Pour avancer dans l'analyse des différenciations en termes de préférences résidentielles, il faut à présent se demander comment chaque ménage se positionne sur les différents axes pour dessiner son environnement idéal, c'est-à-dire l'ensemble des critères qu'il a mis en avant ou négligé lors de son dernier déménagement. En effet, un choix résidentiel ne se fait jamais sur un seul des axes (on choisit un environnement plus ou moins sécurisé) mais au travers d'une combinaison et d'un arbitrage entre plusieurs axes. Afin d'identifier les manières dont les ménages regroupent les critères de choix, nous avons réalisé une classification ascendante hiérarchique. Cette méthode nous a permis d'isoler sept groupes. Chacun de ces groupes hiérarchise les critères de localisation résidentielle de manière différente et par conséquent valorise une « qualité de vie » particulière. Le tableau synthétique ci-dessous résume les qualités fonctionnelles, sensibles et sociales de l'environnement recherché par chacun de ces modes de vie résidentiels. Il est suivi d'un tableau plus exhaustif renseignant sur l'importance des critères de localisation résidentielle et de leur positionnement sur les axes de différenciation des préférences résidentielles pour chacun des modes de vie.

Qualité de vie prônée par les différents groupes

	Fonctionnel	Social	Sensible
Rationalistes (20%)	Accessibilité voiture (1), proximité du travail (2)		
Traditionnels (12%)	Proximité des écoles, transports publics	Amis (1), sécurité (2), sécurité routière (3), réputation des écoles, famille	Village proche de la ville, villa pavillonnaire
Elitaires (25%)	Accessibilité en voiture, fiscalité	Sentiment de sécurité (2), réputation du quartier (3)	Calme (1), nature, charme, villa, village, quartier résidentiel chic
Paisibles (13%)			Calme (1), nature (2), charme (3), village à la campagne, villa, quartier résidentiel chic
Urbains (10%)	Transports publics (1), proximité centre ville (3), commerces	Vie culturelle (2), vie associative, diversité sociale	Immeuble ancien, centre, coopérative
Conviviaux (14%)	Proximité des écoles (1), transports publics (2), gare, commerces,	Vie associative (3), réputation école, diversité sociale	Villa pavillonnaire, centre, coopérative
Indifférents (6%)			

Modes de vie résidentiels et critères de localisation résidentielle

	Rationalistes	Paisibles	Urbains	Elitaires	Indifférents	Conviviaux	Traditionnels	Total
Gare	31%	11%	48%	34%	14%	57%	77%	39%
Aéroport	22%	11%	33%	32%	7%	50%	65%	33%
TP	72%	34%	88%	64%	35%	90%	89%	69%
Voiture	71%	58%	37%	84%	35%	77%	91%	70%
Travail	71%	52%	60%	67%	38%	79%	85%	67%
Commerces	79%	40%	88%	73%	43%	97%	96%	75%
Ecoles	68%	25%	30%	53%	11%	90%	80%	55%
Famille	47%	43%	33%	59%	22%	61%	82%	53%
Amis	35%	37%	40%	58%	13%	67%	85%	51%
Vie culturelle	26%	21%	79%	51%	8%	77%	89%	51%
Vie nocturne	11%	2%	33%	12%	6%	39%	45%	20%
Fiscalité	35%	14%	13%	46%	6%	42%	75%	37%
Réputation	55%	43%	43%	81%	16%	72%	91%	63%
Diversité sociale	15%	17%	56%	39%	5%	65%	78%	40%
Sentiment de sécurité	75%	49%	35%	89%	19%	86%	99%	72%
Réputation des écoles	59%	16%	16%	56%	6%	81%	89%	51%
Vie associative	29%	25%	73%	53%	6%	76%	90%	52%
Calme	83%	97%	78%	100%	45%	91%	98%	89%
Nature	76%	93%	83%	99%	43%	94%	99%	88%
Sécurité routière	54%	39%	31%	79%	10%	82%	95%	63%
Charme	64%	85%	81%	95%	29%	85%	97%	81%
Proche centre ville	58%	25%	86%	49%	35%	81%	83%	59%
Densité/Convivialité	-0.11	-1.16	1.01	-0.31	-0.77	0.73	0.86	0
Elitisme/Sécurité	0.13	-0.45	-1.23	0.50	-0.96	-0.05	0.74	0
Tranquillité	-0.71	0.38	0.05	0.59	-1.70	-0.18	0.57	0
Familialisme	0.23	-0.68	-0.58	-0.05	-0.071	0.66	0.54	0
Réseaux sociaux	-0.3	-0.1	-0.2	0.0	-0.5	0.3	0.7	0

Pour aller plus loin dans l'analyse de ces groupes, nous les avons mis en rapport pour les profiler avec les modes de vie des ménages organisés autour de trois grands registres mis en évidence auparavant : les manières d'habiter le territoire (registre sensible : les lieux idéaux), de rencontrer l'autre (registre social : vie de voisinage, valeurs politiques) et d'utiliser les infrastructures (registre fonctionnel : mobilité quotidienne, rapport au quartier). L'analyse confirme que les différences dans les choix des ménages renvoient à des pratiques contrastées dans les trois grands domaines d'expérience de la vie quotidienne. L'intérêt d'une telle analyse est, d'une part, de pouvoir saisir comment les différentes facettes des modes de vie font système et orientent les choix résidentiels et, d'autre part, de pouvoir mesurer la proportion de la population qui désire vivre dans tel ou tel type d'environnement construit. Ainsi, comme nous le verrons dans les sections suivantes, il devient possible d'estimer – de manière sommaire – l'impact de tel ou tel projet urbain et son public potentiel.

Les rationalistes (20 % de la population)

Ces ménages privilégient avant tout une localisation stratégique, fonctionnelle et pratique : la proximité du travail, l'accessibilité en voiture ou en transport public et la proximité du centre-ville sont primordiales. Pour les familles ayant des enfants, la réputation et la proximité des écoles comptent beaucoup.

En termes de mode de vie, ces ménages ne se distinguent pas particulièrement si ce n'est qu'ils préfèrent résider en ville pour pouvoir organiser leur vie quotidienne de la manière la plus pratique.

Les paisibles (13 % de la population)

Ces ménages privilégient le calme, la nature et le charme. L'important pour eux est donc, avant tout, de trouver un logement calme et confortable, de préférence une villa à la campagne. Ces ménages accordent peu d'importance aux critères sociaux de localisation résidentielle : la proximité de la famille et des amis est peu importante tout comme l'exigence de vivre dans un cadre de vie convivial.

Leur mode de vie s'organise essentiellement autour de la voiture et pour ces ménages, la vie quotidienne de proximité tout comme l'insertion sociale, comptent peu. Nous nous trouvons ici en présence de ménages qui n'ont donc pas particulièrement d'ancrage social ou fonctionnel là où ils vivent et ne cherchent pas particulièrement à s'y engager.

Les urbains (10 % de la population)

Ces ménages forment le groupe le plus clairement attiré par les environnements urbains dans leurs dimensions sensibles (immeuble ancien, quartier populaire animé) et fonctionnelles (accessibilités en transports publics, services). Ils aspirent ainsi à vivre dans un lieu urbain pratique, convivial, culturellement riche, bien connecté par les transports publics de préférence dans un immeuble ancien d'un quartier populaire animé.

En termes de mode de vie, nous sommes ici en présence de ménages relativement individualistes qui n'ont pas un ancrage social particulièrement fort là où ils vivent. Ils déploient leurs réseaux sociaux à une échelle européenne, voire mondiale. Ils fréquentent toutefois au quotidien leur quartier pour leurs achats et aiment sortir le soir. Ces ménages ont ainsi plutôt tendance à privilégier une vie quotidienne de quartier s'organisant autour des transports publics et des mobilités douces. Ces ménages partagent ainsi avec le groupe *des conviviaux* certaines des caractéristiques des nouvelles classes moyennes avec néanmoins une dimension ici socialement plus individualiste et libérale.

Les conviviaux (14 % de la population)

Ce groupe réunit les ménages les plus clairement attirés par les qualités sociales d'un environnement dense : la convivialité et la proximité de leurs proches (amis et famille). La proximité des écoles, l'accessibilité aux transports publics et la richesse de la vie associative sont parmi les trois critères les plus importants. Ils aspirent ainsi à vivre dans un environnement convivial et socialement dense, bien desservi, aux aménités diversifiées, le tout de préférence dans une villa pavillonnaire le plus proche du centre-ville.

En termes de mode de vie, tout comme les *urbains*, ils privilégient également les transports publics et les mobilités douces mais dans une moindre mesure. S'ils aspirent à vivre en coopérative ou dans une villa pavillonnaire, c'est pour partager des moments conviviaux avec leurs voisins. La valorisation des formes de mobilité douce, l'ancrage de proximité de leur activité, leur goût pour la diversité sociale et la vie associative ou

encore leur fort attachement social dessinent un contexte communautaire à ambiance « villageoise ». Tout comme le groupe précédent, ces ménages apparaissent typiques des nouvelles classes moyennes.

Les traditionnels (12 % de la population)

Ces ménages sont très exigeants envers les qualités sensibles, sociales et fonctionnelles de leur cadre de vie. Les qualités résidentielles qu'ils valorisent plus que les autres sont la sécurité et la réputation des écoles, la présence d'un tissu social traditionnel (amis et famille à proximité) et la convivialité de voisinage. Ils sont ainsi plus attachés à une communauté de voisinage qu'à un environnement construit spécifique. La combinaison de ces critères révèle une préférence pour les environnements connus et l'entre-soi. Ces ménages recherchent donc des environnements socialement riches et conviviaux plutôt traditionnels, cumulant les formes d'accès et disposant de bonnes aménités de proximité.

En termes de mode de vie, ces ménages sont fortement sédentaires, très attachés à leur lieu de vie, ancrés fonctionnellement et socialement dans leur quartier qu'ils fréquentent de manière soutenue pour toutes leurs activités. La vie de voisinage est très importante pour eux. Il leur est également important de pouvoir combiner mobilité douce, transports publics et usage de la voiture.

Les élitaires (25 % de la population)

Les ménages de ce groupe sont plutôt individualistes et conservateurs et accordent une très grande importance au statut social et à la sécurité de leur quartier. Ces exigences sont très fortement associées à la recherche de tranquillité. Le calme, le sentiment de sécurité et la réputation du quartier font partie des trois critères les plus importants. Ces préférences indiquent ainsi une posture à la fois conservatrice et individualiste, typique des formes de relation à l'environnement construit, traditionnellement développées par la bourgeoisie. Leur volonté de distinction sociale apparaît clairement dans le souhait d'habiter un quartier résidentiel chic. Ils préfèrent ainsi vivre dans un logement au calme dans un quartier sécurisé, « résidentiel chic » avec une bonne réputation, de préférence dans une villa des beaux quartiers urbains.

Ces ménages fréquentent peu leur quartier. Leur lieu de vie doit être avant tout pratique et confortable dans un contexte social valorisé. Au contraire des ménages *traditionnels*, ils valorisent moins l'ancrage social public (voisins et vie associative) ou privé (amis et familles) dans leur quartier. Pour déployer leur mode de vie individualiste et dispersé dans l'espace, ces ménages ont deux voitures ou plus.

Les indifférents (6 % de la population)

Ce type rassemble les ménages qui ont un rapport plutôt passif en ce qui concerne leur localisation résidentielle. En effet, ils ne mettent pas en avant de critères prédominants dans leur choix. Dans l'ensemble, il s'agit des ménages qui sont le moins satisfaits quant à leur localisation et à leur logement.

Description des 7 modes de vie résidentiels

		Rationalistes	Paisibles	Urbains	Indifférents	Élitaires	Conviviaux	Traditionnels	Total
HABITER									
Un quartier...	résidentiel chic	44	51	29	38	51	34	46	44
	populaire animé	56	49	71	62	49	66	54	56
Aspirations résidentielles	Villa	55	65	32	55	59	49	52	54
	Villa pavillonnaire	6	6	3	5	5	10	8	6
	Immeuble ancien	12	10	35	12	11	12	12	14
	Immeuble récent	27	19	29	28	25	29	28	26
	Campagne	56	78	41	70	56	56	62	62
	Ville	44	22	59	30	44	44	38	38
	Immeuble en ville	23	10	46	17	24	23	20	21
	Villa à la campagne	40	59	24	52	39	39	44	44
	Villa en ville	21	12	12	14	20	21	17	17
RENCONTRER et UTILISER									
Mobilité quotidienne	Auto/moto exclusif	44	57	22	57	54	33	43	45
	Auto/moto + TP	17	11	22	13	15	20	18	16
	Multimodaux	4	3	4	4	3	5	5	4
	Auto + vélo	7	10	7	4	9	8	5	8
	TP + vélo	28	18	45	21	18	33	28	26
Nombre de voitures	Aucune	15	12	28	14	9	18	19	15
	Une	46	38	45	50	43	45	40	44
	Plus de 2	39	50	27	37	47	37	40	41
Compacité	Tout à pied	50	36	68	50	43	64	55	50
	Eparpillé	50	64	32	50	57	36	45	50
Pratiques culturelles	Oui	36	37	65	36	41	49	51	44
	Non	64	63	35	64	59	51	49	56
Fréquentation du quartier	Faible	27	40	19	37	33	23	24	29
	Forte	73	60	81	63	67	77	76	71
Convivialité de proximité	Coopérative, Oui	45	45	63	47	50	64	47	51
	Voisins, très important	39	45	47	34	53	48	63	48
	Attachement, fort	54	53	60	44	64	61	69	59
	Amis, monde	16	13	35	16	15	15	19	17
	Amis, quartier	14	12	4	12	14	15	19	13

9.3 L'argent nous fait-il vivre autrement ? L'impact du revenu sur les modes de vie résidentiels

Le revenu élargit la liberté de choix des ménages et accroît leur chance de trouver une localisation et un logement qui leur conviennent. Comme nous l'avons montré auparavant (8.5), le revenu a un impact sur la surface à disposition des familles et sur la probabilité de devenir propriétaire, ainsi que, dans une moindre mesure, sur la satisfaction résidentielle. En revanche, le niveau de revenu ne nous renseigne pas sur l'orientation plus spécifique des arbitrages résidentiels (le lieu exact où les ménages préfèrent vivre). En effet, s'il y avait une relation directe entre le revenu et les aspirations résidentielles, tous les ménages d'une même classe de revenu aspireraient à vivre au même endroit. En d'autres termes, les préférences résidentielles seraient systématiquement dépendantes du revenu. Nous avons suggéré tout au long de ce rapport que cela n'est pas le cas pour tout un ensemble de raisons, telles que les attaches sociales ou encore les préférences sensibles.

A la lecture du tableau ci-dessus, qui présente les sept modes de vie résidentiels en fonction des classes de revenu, il apparaît clairement que les différences de revenu jouent un rôle relativement faible dans la distribution des familles dans les différentes classes. Chaque mode de vie résidentiel se caractérise par une gamme très large de revenus. En d'autres termes, que les ménages soient pauvres ou riches, ils peuvent autant adopter un mode de vie résidentiel « urbain » ou « convivial ». Ces deux variables ne sont pas dépendantes et doivent ainsi être prises en compte séparément pour la planification de logements. Il est nécessaire par exemple de planifier des logements pour des ménages « conviviaux » à la fois à fort capital économique et à faible capital économique. A l'inverse, il est faux de penser qu'il est possible de planifier la mixité sociale en n'intervenant que sur les revenus, l'effet le plus probable étant de réunir des ménages aux revenus contrastés mais aux modes de vie similaires (l'effet « ghetto » de certaines coopératives HM ou écoquartiers)

Il existe toutefois quelques légers effets liant les modes de vie aux revenus. Ainsi, chez les résidents suisses, les élitaires comptent une légère surreprésentation parmi les ménages à haut revenu. Chez les résidents français, les « indifférents » et les « traditionnels » comptent une légère surreprésentation des ménages issus de la classe de revenu la plus basse.

Concernant le statut d'occupation, nous observons peu de corrélation entre le mode de vie résidentiel et le statut de propriétaire ou de locataire. Si ce n'est que les élitaires résidant en France sont davantage propriétaires que la moyenne (78% vs 73%) et les indifférents et les urbains plutôt locataires.

Revenu des différents modes de vie résidentiels par pays de résidence

		Rationalistes	Paisibles	Urbains	Elitaires	Indifférents	Conviviaux	Traditionnels	Total
Résidents suisses	Moins de 3000 CHF	7%	5%	11%	5%	9%	7%	14%	8%
	3001-5000 CHF	13%	16%	17%	18%	22%	15%	22%	17%
	5001-6000 CHF	13%	5%	9%	10%	8%	10%	7%	9%
	6001-7000 CHF	13%	7%	7%	11%	9%	12%	7%	10%
	7000-9000 CHF	16%	25%	18%	16%	21%	14%	17%	17%
	9001-12000 CHF	20%	21%	23%	17%	12%	20%	18%	19%
	plus de 12000 CHF	17%	20%	15%	24%	19%	22%	14%	19%
Total		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Résidents français	Moins de 2100 euros	27%	21%	28%	22%	36%	24%	36%	26%
	2101-3500 euros	39%	30%	23%	35%	35%	35%	30%	34%
	3501-4200 euros	7%	13%	13%	13%	8%	13%	8%	11%
	4201-4900 euros	7%	9%	12%	9%	7%	4%	4%	7%
	4901-6300 euros	12%	15%	12%	10%	10%	10%	9%	11%
	6301-8400 euros	3%	7%	8%	7%	3%	11%	9%	7%
	plus de 8401 euros	5%	5%	4%	3%	2%	3%	4%	4%
Total		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Statut d'occupation des différents modes de vie résidentiels

		Propriétaire	Locataire
Résidents suisses	Rationalistes	37%	63%
	Paisibles	45%	55%
	Urbains	29%	71%
	Elitaires	37%	63%
	Indifférents	32%	68%
	Conviviaux	38%	62%
	Traditionnels	39%	61%
Total	37%	63%	
Résidents français	Rationalistes	77%	23%
	Paisibles	77%	23%
	Urbains	68%	32%
	Elitaires	78%	22%
	Indifférents	63%	37%
	Conviviaux	64%	36%
	Traditionnels	65%	35%
Total	73%	27%	

9.4 Des modes de vie pour tous les ménages

A la lecture du tableau ci-dessus, qui présente les sept modes de vie résidentiels en fonction du parcours de vie, nous constatons, comme pour le revenu, que le type de ménage joue un rôle relativement faible dans la distribution des modes de vie résidentiels. Chaque mode de vie résidentiel se retrouve à chaque étape du parcours de vie. En d'autres termes, une jeune famille ou une personne âgée célibataire peut tout autant adopter un mode de vie résidentiel « urbain » que « convivial ». Ces deux variables ne sont pas dépendantes et doivent ainsi être prises en compte séparément pour la planification de logements. Par exemple, planifier des logements pour des ménages « élitaires » familiaux et seniors célibataires. Encore une fois, nous constatons que les modes de vie résidentiels identifiés dans cette enquête traversent la société de manière plus large.

Parcours de vie en fonction du mode de vie résidentiel

	Rationalistes	Paisibles	Urbains	Élitaires	Indifférents	Conviviaux	Traditionnels	Total
Colocation	4%	3%	4%	2%	5%	5%	4%	3%
Ménage monoparental	7%	6%	3%	7%	3%	9%	7%	7%
Famille	46%	38%	35%	44%	31%	55%	40%	43%
Ménage sans enfants, moins de 44 ans	3%	3%	6%	3%	6%	3%	1%	3%
Ménage sans enfants, plus de 44 ans	21%	25%	23%	25%	29%	14%	24%	23%
Personne seule, moins de 44 ans	4%	3%	9%	2%	6%	4%	4%	4%
Personne seule, âge mûr, 45-64 ans	5%	12%	6%	8%	11%	4%	8%	7%
Personne seule, 3ème et 4ème âge, 65-99 ans	9%	10%	13%	9%	9%	6%	11%	9%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

10. La diversité des qualités urbaines

Dans cette dernière partie analytique, nous mettons en regard les modes de vie résidentiels par rapport à leur contexte. La typologie des modes de vie résidentiels et l'ensemble de nos analyses montrent en effet que les éléments qui composent un contexte donné n'ont guère de valeur en soi. Ils acquièrent une qualité dans la mesure où ils facilitent les activités et les expériences qui comptent pour les ménages. Ainsi, par exemple, la qualité fonctionnelle d'un lieu est étroitement liée à la question de la mobilité (un arrêt de bus n'a aucun sens pour un ménage qui fait tout en voiture). La qualité sociale dépend des formes de sociabilité du ménage. Il n'est dès lors pas pertinent d'analyser les qualités d'un contexte en dehors des usages qu'il favorise ou non. Les diverses régions de l'agglomération présentent des différences en termes de distribution des caractéristiques fonctionnelles, sociales et sensibles offrant un cadre de vie plus ou moins accueillant pour les différents modes de vie (un « potentiel d'accueil » variable). Munis de ce principe, nous pouvons désormais revenir sur les différences observables dans les secteurs géographiques retenus en les rapportant à la diversité des usages que l'on peut y observer.

10.1 Contexte urbain et mobilité quotidienne

Avec le développement et la démocratisation des moyens de transports motorisés, l'insertion sociale ne se fait plus nécessairement dans la proximité spatiale du domicile. D'une manière générale, nous observons de grandes différences entre les ménages. Certains parcourent beaucoup de kilomètres en automobile, d'autres sont de grands utilisateurs des moyens de transport publics, d'autres encore se déplacent essentiellement à pied et à vélo. Enfin, de nombreux ménages combinent l'utilisation de ces moyens de transport. Une fois encore, le revenu, la profession et la composition du ménage ne permettent pas totalement d'expliquer la variation de ces pratiques, qui relèvent en bonne partie de choix en matière de modes de vie. Dans l'enquête que nous avons menée, nous avons pu observer les tendances suivantes dans le domaine de la mobilité quotidienne :

- De manière générale, les automobilistes exclusifs sont inégalement répartis sur le territoire. Près de trois quarts des habitants du périurbain français éloigné et proche ainsi que du Pays de Gex utilisent exclusivement la voiture. Cela ne concerne en revanche qu'un cinquième des ménages résidant au centre de Genève.
- 54% des ménages résidant à Genève-centre utilisent exclusivement les transports publics et le vélo. Dans le périurbain français, le Pays de Gex et Thonon les Bains, la part de ces ménages se situe aux alentours de 10% et descend même à 3% dans le périurbain français proche.

D'une manière générale, ces résultats mettent en évidence un double effet contextuel. Le premier est à nouveau l'effet de frontière entre les parties française et suisse de l'agglomération : en France, la pauvreté de l'offre de transports en commun rend le recours à l'automobile indispensable pour de nombreux ménages. Ceci se traduit par des taux de motorisation très élevés et un recours fréquent à l'utilisation de l'automobile. Le second est un effet de zone géographique. Dans les zones denses, le recours à la marche à pied et les déplacements de proximité sont plus fréquents, aussi bien en Suisse (Genève centre, voire Genève suburbain), qu'en France (Annemasse). Ceci est lié en particulier à la diversité des aménités urbaines disponibles à proximité.

Mobilité quotidienne en fonction de la zone géographique

Vous et votre conjoint, parmi les moyens de transport suivants, lesquels utilisez-vous au moins deux fois par semaine ? (% en lignes)

Pour vous et votre famille, vous préférez vivre dans un lieu où la majorité de vos activités peuvent se faire à pied ou cela ne vous dérange pas d'éparpiller vos activités, quitte à utiliser la voiture ? (% en lignes)

	Auto/moto exclusif	Auto/moto et/ou TP	Multi-modaux	Auto et/ou vélo	TP et/ou vélo	Tout à pied	Eparpillé
District de Nyon	53%	21%	6%	9%	12%	44%	56%
Genève Centre	20%	19%	4%	3%	54%	69%	31%
Genève Périurbain	55%	15%	9%	12%	10%	35%	65%
Genève Suburbain	36%	21%	5%	8%	30%	57%	43%
Pays de Gex	67%	10%	5%	9%	9%	45%	55%
Périurbain FR éloigné	72%	8%		12%	8%	40%	60%
Périurbain FR proche	74%	10%	3%	10%	3%	39%	61%
Annemasse, zone urbaine	53%	18%	2%	7%	20%	56%	44%
Thonon les Bains	67%	6%	4%	10%	13%	50%	50%
Suisse	34%	20%	5%	7%	35%	58%	42%
France	67%	11%	3%	10%	10%	45%	55%
Agglomération	46%	16%	4%	8%	26%	53%	47%

Taux de motorisation en fonction de la zone géographique

Combien de voitures possédez-vous dans votre foyer ?

	Aucune voiture	Une voiture	Deux voitures et plus	Nombres médians de km parcourus par année
District de Nyon	5%	42%	53%	15000
Genève Centre	31%	52%	17%	10000
Genève Périurbain	4%	34%	62%	12500
Genève Suburbain	16%	48%	36%	12000
Pays de Gex	3%	32%	65%	18000
Périurbain FR éloigné	8%	33%	59%	19200
Périurbain FR proche	4%	32%	63%	15000
Annemasse, zone urbaine	15%	48%	38%	12000
Thonon les Bains	11%	48%	40%	12000
Suisse	20%	47%	33%	12000
France	8%	37%	55%	15000
Agglomération	15%	44%	41%	12000

10.2 Contexte urbain et vie de quartier

Un autre indicateur important pour mesurer le lien entre mode de vie et le contexte est la manière dont la fréquentation du « quartier » - des alentours du logement - varie suivant les types d'environnements construits. Dans le prolongement des observations effectuées à propos de la mobilité quotidienne, nous observons que les zones les plus urbaines – Genève-centre, Thonon les bains, Annemasse – comptent les parts les plus importantes de ménages fréquentant assidument leur quartier tandis que le périurbain genevois en comprend le moins. Il est néanmoins intéressant de constater que dans le périurbain français proche ou éloigné, deux fois plus de ménages fréquentent assidûment leur quartier que dans le périurbain genevois (respectivement 37 %, 42 % et 21 %). Si l'on s'intéresse au type d'activité poursuivie (tableau suivant), il apparaît en effet que les

ménages font nettement plus leurs achats alimentaires dans leur « quartier » dans le périurbain français proche (78 %) que dans le périurbain genevois (55 %). Par contre, la fréquentation pour les loisirs ou encore les bars et les restaurants demeure au même niveau dans les deux secteurs, ce qui s'explique probablement par la proximité spatiale des grands hypermarchés et des centres commerciaux dédiés aux loisirs.

Intensité de fréquentation du quartier par zone géographique

	Aucune ou une activité	Deux activités	Trois activités	Toutes les activités
District de Nyon	16%	22%	28%	34%
Genève Centre	4%	15%	27%	54%
Genève Périurbain	20%	30%	29%	21%
Genève Suburbain	5%	17%	28%	50%
Pays de Gex	16%	22%	23%	40%
Périurbain FR éloigné	17%	20%	21%	42%
Périurbain FR proche	18%	18%	26%	37%
Annemasse, zone urbaine	13%	20%	23%	43%
Thonon les Bains	13%	11%	23%	53%
Suisse	8%	18%	28%	46%
France	16%	19%	23%	42%
Agglomération	11%	19%	26%	45%

Fréquentation du quartier pour les activités suivantes par zone géographique

	Achats alimentaires	Shopping	Loisirs	Promenade	Bars et restaurants
District de Nyon	73%	47%	68%	92%	61%
Genève Centre	96%	76%	74%	90%	75%
Genève Périurbain	55%	37%	69%	92%	56%
Genève Suburbain	94%	68%	73%	89%	69%
Pays de Gex	76%	59%	64%	90%	63%
Périurbain FR éloigné	71%	53%	73%	89%	57%
Périurbain FR proche	78%	49%	68%	89%	65%
Annemasse, zone urbaine	87%	65%	62%	82%	68%
Thonon les Bains	87%	68%	74%	87%	70%
Suisse	84%	61%	72%	91%	67%
France	79%	58%	68%	87%	64%
Agglomération	81%	60%	70%	89%	66%

De manière générale, ces différences suggèrent que l'on vit mieux dans des secteurs où il est facile d'ancrer ses activités dans les espaces de proximité.

10.3 Modes de vie résidentiels et contexte

Comment se distribuent les modes de vie résidentiels dans les différentes zones géographiques de l'agglomération ? A travers les analyses qui viennent d'être présentées, nous en avons déjà une appréhension grossière : la forte dépendance automobile des territoires français offre un potentiel d'accueil particulièrement attrayant pour les modes de vie basés sur ce moyen de transport, l'attachement aux quartiers et la fréquentation nous ont renseigné sur le rapport à la proximité différencié en fonction de la zone géographique de résidence, etc. Nous allons maintenant systématiser l'étude des liens entre les modes de vie résidentiels, les zones géographiques et les types de communes.

Notons tout d'abord que les modes de vie résidentiels sont représentés dans l'ensemble des contextes. Ceci nous indique que l'appartenance à un groupe ne détermine pas complètement la localisation et que par ailleurs, l'agglomération présente dans son ensemble un environnement construit et social somme toute d'assez bonne qualité et diversifié – hormis la question cruciale des transports publics. Néanmoins, certains modes de vie résidentiels sont surreprésentés ou sous-représentés dans certains secteurs géographiques.

- Les *conviviaux* et les *traditionnels* sont représentés dans tous les contextes sans nette surreprésentation. Ces deux groupes valorisent avant tout des critères sociaux dans le choix de leur localisation. Le contexte fonctionnel ou esthétique est donc secondaire du moment qu'ils sont près de leurs proches et dans un environnement présentant une bonne convivialité de voisinage. Il faut néanmoins noter que les *conviviaux*, pour qui l'accessibilité en transport public est importante, sont sous-représentés dans les secteurs peu accessibles comme le périurbain français éloigné et proche et Genève périurbain. Ainsi en France, la moitié d'entre eux habitent les centres régionaux.
- Les *rationalistes* sont également représentés dans tous les contextes. Ces ménages, en dépit d'une légère préférence pour les milieux urbains (plus pratiques), sont aussi satisfaits avec une localisation bien accessible en voiture et pas trop éloignée de leur travail.
- Les *urbains* sont dans l'ensemble nettement plus présents à Genève-Centre (près de 20%), mais nettement moins dans tous les contextes périurbains et suburbains. Ce mode de vie résidentiel recherche clairement l'urbanité. Parmi les 18% d'urbains qui habitent en France, près de la moitié habite les centres régionaux.
- Les *paisibles* sont surreprésentés dans les secteurs périurbains du Canton de Genève et du périurbain français éloigné. Ils sont sous-représentés au centre de Genève. En France et en Suisse, ils sont surreprésentés dans les villages. Comme attendu, ils se localisent dans les environnements offrant un cadre de vie calme et plus proche de la nature.
- Les *élitaires* sont également en surnombre dans le périurbain français proche et Genève périurbain. Ils sont deux fois moins nombreux dans le centre de Genève. En France et en Suisse, ils sont surreprésentés dans les villages. De manière intéressante, la cartographie des *élitaires* est similaire à celle des *paisibles*. Cela tient probablement au fait qu'elle suit les différents environnements relativement préservés et qui par voie de conséquence représentent aussi les environnements de standing de l'agglomération.
- Les indifférents sont un peu surreprésentés à Annemasse, zone urbaine.

En résumé, si chacun de ces modes de vie résidentiels est présent dans tous les différents secteurs géographiques de l'agglomération, ils le sont à des degrés divers, et surtout, certains contextes rendent plus difficile leur implantation. C'est le cas par exemple des zones périurbaines françaises – particulièrement mal desservies en TP – pour les *urbains* ou encore le centre de Genève – très dense – pour les *paisibles*.

Distribution des modes de vie résidentiels par zone géographique

	Rationalistes	Paisibles	Urbains	Elitaires	Indifférents	Conviviaux	Traditionnels	
District de Nyon	9%	10%	4%	9%	4%	10%	10%	8%
Genève Centre	29%	13%	54%	17%	25%	30%	29%	26%
Genève Périurbain	7%	12%	5%	10%	5%	5%	4%	7%
Genève Suburbain	22%	20%	19%	21%	23%	23%	19%	21%
Pays de Gex	7%	9%	5%	8%	3%	7%	8%	7%
Périurbain FR éloigné	9%	15%	3%	11%	13%	7%	10%	10%
Périurbain FR proche	6%	11%	4%	12%	10%	6%	9%	9%
Agglo Annemasse	7%	6%	5%	8%	13%	9%	8%	8%
Thonon les Bains	4%	3%	2%	4%	5%	4%	4%	4%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Suisse	66%	56%	82%	57%	56%	68%	62%	63%
France	34%	44%	18%	43%	44%	32%	38%	37%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Distribution des modes de vie résidentiels par pays et type de commune

		Rationalistes	Paisibles	Urbains	Elitaires	Indifférents	Conviviaux	Traditionnels	
Résidents suisses	Centralités locales	8%	4%	6%	6%	4%	8%	8%	7%
	Centres régionaux	5%	6%	1%	5%	5%	5%	6%	5%
	Cœur d'agglomération	61%	47%	76%	50%	64%	61%	62%	59%
	Villages	6%	19%	3%	11%	5%	4%	5%	8%
	Zone urbaine centrale	16%	17%	13%	22%	21%	18%	13%	17%
	Zone urbaine périphérique	4%	7%	0%	6%	2%	4%	6%	5%
Total		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Résidents français	Centralités locales	21%	16%	17%	16%	18%	17%	16%	17%
	Centres régionaux	33%	18%	43%	25%	38%	48%	31%	31%
	Villages	22%	42%	20%	34%	21%	15%	23%	28%
	Zone urbaine centrale	13%	10%	10%	9%	13%	9%	13%	11%
	Zone urbaine périphérique	10%	13%	11%	16%	10%	11%	16%	13%
Total		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

10.4 Revenu et localisation

L'idéal-type de ces différents groupes correspond-il à leur localisation réelle ? ou au contraire les contraintes du marché du logement et/ou des contraintes individuelles financières influencent-elles la localisation ? Comme nous l'avons vu, le revenu a peu d'influence sur l'adoption d'un mode de vie résidentiel. Par contre, il détient un impact sur la surface et la taille du logement. De même, si nous croisons le revenu et les secteurs géographiques, nous observons que le revenu détient un impact sur la localisation réelle. En Suisse, Genève Périurbain et en France, le Pays de Gex font état de loyers plus hauts que la moyenne et comptent une surreprésentation de ménages au revenu élevé. Au contraire, Genève Suburbain et Annemasse, zones urbaines, comptent une surreprésentation de ménages aux revenus bas.

Dans cette partie, nous constatons donc que plus les ménages ont un revenu élevé, plus ils ont effectivement des chances d'habiter dans leur quartier idéal-typique. Au contraire, les ménages à faible revenu seront plus fortement contraints par les mécanismes de filtrage du marché immobilier, liés notamment aux prix des loyers. Ils ne peuvent donc pas forcément habiter dans leur zone géographique préférée. Ils conservent toutefois une part « négative » d'arbitrage. Ainsi, les *urbains* les plus pauvres ne pourront peut-être pas habiter dans leur quartier préféré au centre de Genève mais ils iront rarement dans les quartiers mal desservis ou trop loin en périphérie, ils préféreront le suburbain genevois.

Plus largement, que l'on ait un faible revenu ou non, que l'on soit propriétaire ou locataire, certains quartiers de l'agglomération n'entreront jamais en considération dans la recherche entreprise par les ménages, ces lieux étant considérés comme des repoussoirs où ils ne voudront jamais aller habiter, quel que soit leur capital économique.

Modes de vie résidentiels triés par tranche de revenu par pays (France)

		Pays de Gex	Périurbain FR éloigné	Périurbain FR proche	Agglo Annemasse	Thonon les Bains	Total
Rationalistes (18%)	Moins de 2100 euros	9%	37%	12%	30%	12%	100%
	2100-4900 euros	17%	28%	17%	22%	16%	100%
	plus de 4900 euros	43%	13%	16%	21%	6%	100%
		20%	27%	15%	24%	13%	100%
Paisibles (16%)	Moins de 2100 euros	16%	30%	21%	10%	23%	100%
	2100-4900 euros	16%	50%	22%	8%	5%	100%
	plus de 4900 euros	30%	26%	27%	13%	4%	100%
		20%	39%	23%	10%	8%	100%
Urbains (5%)	Moins de 2100 euros	28%	32%	8%	22%	10%	100%
	2100-4900 euros	8%	14%	31%	35%	12%	100%
	plus de 4900 euros	50%		9%	35%	6%	100%
		24%	16%	19%	31%	10%	100%
Elitaires (30%)	Moins de 2100 euros	6%	23%	27%	31%	12%	100%
	2100-4900 euros	18%	35%	25%	14%	9%	100%
	plus de 4900 euros	20%	15%	45%	12%	7%	100%
		16%	28%	30%	17%	9%	100%
Indifférents (8%)	Moins de 2100 euros	4%	19%	14%	45%	18%	100%
	2100-4900 euros	3%	38%	26%	22%	11%	100%
	plus de 4900 euros	22%	12%	24%	34%	8%	100%
		6%	28%	21%	32%	13%	100%
Conviviaux (12%)	Moins de 2100 euros	4%	31%	4%	33%	28%	100%
	2100-4900 euros	20%	16%	29%	23%	11%	100%
	plus de 4900 euros	31%	9%	26%	29%	6%	100%
		19%	18%	22%	27%	14%	100%
Traditionnels (13%)	Moins de 2100 euros	16%	25%	9%	35%	15%	100%
	2100-4900 euros	12%	32%	28%	17%	12%	100%
	plus de 4900 euros	34%	15%	28%	23%		100%
		18%	26%	21%	25%	10%	100%
Total FR		19%	27%	23%	21%	10%	100%

Modes de vie résidentiels triés par tranche de revenu par pays (Suisse)

		District de Nyon	Genève Centre	Genève Périurbain	Genève Suburbain
Rationalistes (21%)	Moins de 5000 CHF	7%	44%	2%	48%
	5001-9000 CHF	19%	43%	11%	27%
	plus de 9000 CHF	12%	44%	17%	27%
		14%	44%	11%	31%
Paisibles (11%)	Moins de 5000 CHF	8%	35%	8%	49%
	5001-9000 CHF	24%	26%	20%	30%
	plus de 9000 CHF	21%	19%	31%	29%
		20%	25%	22%	34%
Urbains (12%)	Moins de 5000 CHF	7%	60%	2%	31%
	5001-9000 CHF	6%	64%	6%	24%
	plus de 9000 CHF	4%	63%	8%	25%
		6%	63%	6%	26%
Elitaires (23%)	Moins de 5000 CHF	11%	50%	11%	28%
	5001-9000 CHF	14%	21%	20%	45%
	plus de 9000 CHF	20%	19%	19%	42%
		16%	27%	18%	40%
Indifférents (6%)	Moins de 5000 CHF		51%	4%	45%
	5001-9000 CHF	8%	63%	11%	19%
	plus de 9000 CHF	5%	26%	9%	61%
		4%	48%	8%	40%
Conviviaux (15%)	Moins de 5000 CHF	6%	53%	0%	41%
	5001-9000 CHF	14%	42%	7%	37%
	plus de 9000 CHF	14%	44%	14%	28%
		12%	45%	9%	34%
Traditionnels (12%)	Moins de 5000 CHF	8%	64%	3%	26%
	5001-9000 CHF	11%	48%	7%	34%
	plus de 9000 CHF	9%	42%	13%	37%
		9%	52%	8%	32%
Total Suisse		13%	42%	12%	33%

Il est intéressant de constater que la localisation de certains groupes évolue considérablement en fonction du revenu alors que pour d'autres, elle n'évolue que très peu. Ainsi, en France, les *rationalistes* moins aisés sont localisés plutôt à Annemasse et dans le périurbain éloigné, tandis que les plus aisés se logent dans le Pays de Gex. A l'inverse, en Suisse, les *urbains*, qu'ils soient aisés ou non, se logent principalement au centre de Genève. On peut penser en effet que la ville de Genève offre un éventail de logements à tous les prix pour cette population. Par contre, il est probable que les prix élevés du Pays de Gex repoussent les rationalistes, qui précisément mettent en balance les qualités fonctionnelles de la localisation et le prix.

Toutefois, nous touchons ici aux limites de notre échelle d'analyse. En effet, le secteur géographique n'est pas la bonne échelle d'analyse puisqu'il regroupe des types d'environnements très contrastés (il y a des niches d'environnements denses tout comme d'espaces ruraux dans le Pays de Gex). Même l'échelle de la commune reste trop grossière. Comme l'a montré Marie-Paule Thomas dans sa thèse de doctorat, il est nécessaire de descendre au moins à l'échelle du quartier si l'on désire produire des analyses fines du potentiel d'accueil d'un

lieu (caractéristiques fonctionnelles, environnement social, ambiance, morphologie, présence de coopératives, etc.)⁴⁶.

Pour favoriser un développement durable, les différents acteurs et institutions doivent construire un cadre commun permettant d'inclure dans toute politique d'aménagement les trois dimensions clés de la qualité de vie. Il faut donc multiplier les formes et les niveaux d'intervention de manière à assurer dans chaque projet une certaine diversité en termes de qualités fonctionnelles, sociales et sensibles. Cette diversité permet d'augmenter ainsi « le potentiel d'accueil » de l'environnement construit et de favoriser une véritable mixité sociale, générationnelle et des modes de vie.

⁴⁶ Pour mesurer le potentiel d'accueil d'un lieu spécifique, nous avons développé au Laboratoire de Sociologie Urbaine et dans nos travaux (Pattaroni, Thomas, Kaufmann, 2009 ; Thomas, 2011), des méthodes de description des caractéristiques sensibles, sociales et fonctionnelles de l'environnement construit à l'échelle du quartier.

11. Pour qui et où construire des logements ?

11.1 Essai de projections : une réponse qualitative

Les autorités politiques de l'agglomération franco-valdo-genevoise se sont fixées pour défi de construire des logements en nombre suffisant dans les prochaines décennies. Une question cruciale se pose. Pour qui construire des logements dans les prochaines années, à quels endroits du territoire et avec quels statuts d'occupation ? Notre étude permet d'apporter quelques éléments de réponses qualitatifs.

La première question concerne les populations auxquelles les nouveaux logements sont destinés. Deux groupes principaux se dégagent :

Les résidents actuels de l'agglomération :

- 20 % souhaiteraient déménager dans les 5 ans : un potentiel de 81'000 ménages (80 % n'envisagent pas de bouger)
- les nouveaux arrivants

11.1.1 100 000 logements, quelle réponse qualitative globale ?

Afin de donner une réponse qualitative, la première idée consiste à considérer le chiffre de 100'000 logements à construire d'ici 20 ans selon le Plan Directeur de l'Habitat Transfrontalier et de partir de cette hypothèse pour calculer le nombre de logements à construire selon les modes de vie résidentiels.

Les chiffres absolus présentés dans la démonstration qui va suivre correspondent à la proportion de chacun des modes de vie. Or, ces pourcentages ont été estimés à partir des résultats de l'enquête quantitative. D'une part, ces résultats ne représentent pas exactement la population totale (cf. annexe : « Représentativité de l'échantillon ») et d'autre part, les modes de vie résidentiels sont le résultat d'une construction sociologique à partir d'une représentation à l'instant t. Pour ces raisons, nous pouvons admettre une certaine marge d'incertitude d'au moins +/- 2000 logements à chaque fois.

Estimation de la demande de logements d'ici 20 ans dans l'agglomération, selon les modes de vie résidentiels (Scénario « évolution des modes de vie au fil de l'eau »)

	Nombre de logements	Type de logement idéal majoritaire	Localisation idéale	Lieu potentiel d'accueil (exemples)
Rationalistes (20%)	19 700		Proximité du travail	Cœur d'agglomération (CH) / centres régionaux (F) avec bonne connectivité (ex : ONU-Rigot. Ferney-Voltaire)
Traditionnels (12%)	12 300	Habitat peu dense mitoyen Habitat intermédiaire	Proximité des proches et de la famille Environnement sécurisé Forte vie de voisinage Proximité des transports publics Accessibilité en voiture	Cœur d'agglomération (CH) / centres régionaux (F) avec aménités sociales (ex : Bellegarde, Meyrin)
Elitaires (26%)	25 500	Villa/Immeuble de standing	Quartier résidentiel chic, bonne réputation, environnement sécurisé Accessibilité en voiture	Zone urbaine centrale (CH) / Villages (CH + F) réputés, sûrs et calmes (ex : Champel, Founex, Vétraz-Monthoux)
Paisibles (13%)	13 000	Villa à la campagne	Village/ Campagne Quartier calme	Villages (CH + F) offrant un cadre naturel et reposant (ex : arrière-pays nyonnais, villages haut-savoyards)
Urbains (10%)	9 500	Immeuble ancien ou moderne Coopérative	Proximité des transports publics et de la vie culturelle	Cœur d'agglomération (CH) / centres régionaux (F) dans des quartiers denses et/ou des zones connectées (ex : quartier des Grottes, centre-ville d'Annemasse, Thonon)
Conviviaux (14%)	13 600	Ensemble pavillonnaire proche centre-ville Habitat intermédiaire « convivial » Coopérative	Proximité des transports publics et de la vie culturelle Forte vie de voisinage	Cœur d'agglomération (CH) / centres régionaux (F) avec aménités sociales et bonne connectivité (ex : quartier de la Concorde, Nyon)
Indifférents (6%)	6 400			Cœur d'agglomération (CH) / centres régionaux (F)

Nombre de logements total sur l'agglomération

	Sans hypothèse d'évolution	Avec évolution de la pondération des modes de vie ⁴⁷
Rationalistes (20%) ⁴⁸	19 700	19 700
Traditionnels (7%)	12 300	7 000
Elitaires (21%)	25 500	21 000
Paisibles (13%)	13 000	13 000
Urbains (15%)	9 500	15 000
Conviviaux (19%)	13 600	19 000
Indifférents (6%)	6 400	6 000
Total logements	100 000	100 700

Le défaut de cette approche est qu'elle ne permet pas de localiser la construction de ces logements (France ou Suisse).

11.1.2 100 000 logements, quelle prise en compte de la frontière ?

La deuxième idée consiste à partir de l'évolution du nombre de ménages (projections démographiques) pour aboutir à la fois au nombre de logements à construire et à leur localisation de part et d'autre de la frontière. Il s'agit donc ici d'une part, de connaître le nombre de logements à construire en fonction du nombre de ménages attendus et d'autre part, de les répartir sur le territoire et de les caractériser (taille, type) en fonction des conclusions de la présente étude en termes de modes de vie résidentiels.

Dans un premier temps il convient de s'intéresser aux projections du nombre de ménages d'ici à 2030. Pour cela, nous avons choisi de nous appuyer sur les résultats de l'étude de l'Observatoire Statistique Transfrontalier (OST) « Projections démographiques 2005 - 2030 pour l'agglomération franco-valdo-genevoise ». Cette étude présente différents scénarios démographiques qui s'appuient sur des hypothèses de fécondité, mortalité, migrations et urbanisme. Les projections de fécondité et de mortalité sont indépendantes du scénario, à savoir une stagnation de la fécondité en France et une légère hausse en Suisse, et une évolution dite « au fil de l'eau » de l'espérance de vie.

Pour rappel, nous constatons que la frontière franco-suisse demeure très imperméable aux aspirations résidentielles. En effet, seulement 4% des résidents suisses qui souhaiteraient déménager dans les 5 ans sont attirés par la France. De même, seulement 12% des résidents français seraient intéressés par l'installation en Suisse. On en déduit donc qu'il faut construire en Suisse des logements adaptés aux modes de vie des résidents suisses et non compter sur un report vers la France, phénomène qui est aujourd'hui observé mais en quantités minimales. Il est donc indispensable de proposer une offre de logements adaptée et suffisante dans le canton de Genève.

Actuellement, 65% des ménages de l'agglomération vivent en Suisse et 35% en France. Selon tous les scénarios, nous observons une augmentation du nombre de ménages plus forte en Suisse qu'en France. Nous avons donc

⁴⁷ Voir explication p. 94

⁴⁸ Ces pourcentages représentent l'hypothèse "évolution des modes de vie". Voir p. 94

choisi le scénario 2.b, qui s'appuie sur le Plan Directeur de l'Habitat Transfrontalier pour ses hypothèses de construction, c'est-à-dire 2500 logements par an jusqu'en 2030. Dans ce scénario, la construction est particulièrement forte dans le canton de Genève, ce qui correspond bien aux aspirations résidentielles des ménages résidant en Suisse. Il y a donc une bonne adéquation avec nos conclusions qualitatives. En appliquant ce scénario, l'OST fournit le solde démographique annuel des deux parties de l'agglomération, en nombre de personnes. Pour retrouver le nombre de ménages qui nous intéresse, nous utilisons le nombre de personnes par ménage en 2025, projeté selon un scénario au « fil de l'eau » par l'INSEE pour la partie française et par l'OCSTAT pour la partie suisse. A noter que ce paramètre est très peu dépendant des hypothèses de construction. Voici les résultats de ces projections en nombre de ménages :

Solde démographique dans l'agglomération franco-valdo-genevoise, de 2005 à 2030 (moyenne annuelle, en nombre de ménages) :

	Nombre de ménages
Partie France	1791
Partie Suisse	2662
District de Nyon	567
Canton de Genève	2095
Agglomération	4453

Intéressons-nous à présent aux logements. Les perspectives présentées ici portent exclusivement sur la demande en logements principaux, la demande de résidences secondaires s'explique par des mécanismes tout autres que ceux liés à la démographie et sont plus difficiles à prévoir. On a donc pratiquement égalité du nombre de ménages et du nombre de logements principaux.

11.1.3 Partie suisse de l'agglomération

Pour déterminer la répartition par taille (nombre de pièces) des logements à construire en Suisse, nous utilisons le document de l'OCSTAT « Projections de ménages, de besoins en logements et de population active » publié en 2006 et le document « Perspectives démographiques Population, ménages, logements : 2006 – 2030 Vaud » publié en 2007. Pour le canton de Genève, nous utilisons le scénario C de l'OCSTAT qui se rapproche le plus de notre estimation nouveaux ménages. Par ailleurs, nous ne nous intéressons pas aux logements d'une seule pièce, car, selon les projections, leur nombre diminue.

Voici donc la projection du nombre de logements à construire par an en Suisse :

Estimation de la demande annuelle en logements en Suisse par taille et par secteur, entre 2010 et 2030

	District de Nyon	Canton de Genève	Partie Suisse de l'agglomération
2 pièces	96 (17%)	412 (20%)	508 (19%)
3 pièces	176 (31%)	666 (32%)	842 (32%)
4 pièces	136 (25%)	495 (24%)	631 (24%)
5 pièces ou plus	161 (28%)	522 (25%)	683 (26%)
Total	569	2095	2664

Le nombre de logements étant trouvé, il convient d'appliquer la répartition des modes de vie résidentiels des ménages suisses émanant de l'enquête quantitative :

Estimation de la demande annuelle en logements en Suisse par taille et par mode de vie, entre 2010 et 2030 (scénario « évolution des modes de vie au fil de l'eau »)

	Proportion	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Total
Rationalistes	21%	110	170	130	140	550
Paisibles	11,7%	60	100	70	80	310
Urbains	12,3%	60	100	80	80	320
Élitaires	23,1%	120	190	150	160	620
Indifférents	5,7%	30	50	40	40	160
Conviviaux	14,6%	70	120	90	100	380
Traditionnels	12,1%	60	100	80	80	320
Total	100,0%	510	830	640	680	2660

La consommation locale engagée, l'attrait pour la vie en coopérative et l'authenticité, les déplacements à vélo et en transports publics dessinent les modes de vie des nouvelles moyennes : *urbains* et *conviviaux*, dénommée également « gentrifiers » dans la littérature (Lees, Slater et al. 2008). Si nous supposons que la nouvelle élite actuelle présage les aspirations futures, nous prévoyons un déclin progressif de l'engouement pour la villa individuelle, la voiture et la consommation de masse et par conséquent un déclin des classes moyennes traditionnelles : les élitaires et les traditionnels. Notons que ce déclin s'observe également du côté de l'économie : les récentes études du Crédit Suisse notent une stagnation de la demande pour la villa au profit d'une augmentation de la demande pour les PPE et les appartements⁴⁹. Étant donné ces considérations, nous choisissons d'appliquer une pondération de +5% aux groupes « urbains » et « conviviaux » et de -5% aux groupes « élitaires » et « traditionnels » afin de construire un scénario « évolution des modes de vie » répondant à ces hypothèses.

Estimation de la demande annuelle en logements en Suisse par taille et par mode de vie, entre 2010 et 2030 (Scénario « évolution des modes de vie »)

	Proportion	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Total
Rationalistes	20,7%	110	170	130	140	550
Paisibles	11,7%	60	100	70	80	310
Urbains	17,3%	90	150	110	120	470
Elitaires	18,1%	90	150	110	120	470
Indifférents	5,7%	30	50	40	40	160
Conviviaux	19,6%	100	170	120	130	520
Traditionnels	7,1%	40	60	40	50	190
Total	100,0%	520	850	620	680	2670

⁴⁹ « La maison individuelle dans le piège démographique », Fredy Hasenmaile, Economic Research, Crédit Suisse, 9 Mars 2010

11.1.4 Partie française de l'agglomération :

Pour déterminer la répartition par taille (nombre de pièces) des logements à construire en France, nous choisissons d'utiliser les chiffres projetés en 2025 du canton de Vaud, par manque d'information sur les chiffres français. Cette assimilation est possible dans la mesure où le type de logement est le même (habitat périurbain, ménages familiaux, etc.). Par ailleurs, nous ne nous intéressons pas au logement d'une seule pièce, car, selon les projections, leur nombre tend à diminuer.

Voici donc la projection du nombre de logements à construire par an en France :

Estimation de la demande annuelle en logements dans la partie française de l'agglomération, par taille, entre 2010 et 2030

	Nombre de logements
2 pièces	304 (17%)
3 pièces	555 (31%)
4 pièces	448 (25%)
5 pièces ou plus	501 (28%)
Total	1808

Le nombre de logements étant trouvé, nous appliquons la répartition des modes de vie résidentiels des ménages français donnée par l'enquête quantitative :

Estimation de la demande annuelle en logements dans la partie française de l'agglomération, par taille et par mode de vie, entre 2010 et 2030 (scénario « évolution des modes de vie au fil de l'eau »)

	Proportion	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Total
Rationalistes	18%	50	100	80	90	320
Paisibles	16%	50	90	70	80	290
Urbains	5%	15	25	20	20	80
Élitaires	30%	90	160	130	150	530
Indifférents	8%	25	40	30	40	135
Conviviaux	12%	35	70	50	60	215
Traditionnels	13%	40	70	60	60	230
Total	100%	305	555	440	500	1800

Comme auparavant, étant donnée l'évolution prévue des modes de vie d'ici à 20 ans, nous choisissons d'appliquer une pondération de +5% aux groupes « urbains » et « conviviaux » et de -5% aux groupes « élitaires » et « traditionnels » :

Estimation de la demande annuelle en logements dans la partie française de l'agglomération, par taille et par mode de vie, entre 2010 et 2030 (scénario « évolution des modes de vie »)

	Proportion	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Total
Rationalistes	18%	50	100	80	90	320
Paisibles	16%	50	90	70	80	290
Urbains	10%	30	50	40	50	170
Élitaires	25%	70	140	110	120	440
Indifférents	8%	25	40	30	40	135
Conviviaux	17%	50	90	80	80	300
Traditionnels	8%	20	40	30	40	130
Total	100%	295	550	440	500	1785

11.1.5 Résumé

En termes de politiques urbaines, tout l'enjeu est alors de déterminer si un mode de vie résidentiel plutôt qu'un autre doit être favorisé, et ainsi de jouer sur les volumes de construction dans certaines localisations. Une autre idée consiste à proposer des alternatives intéressantes et acceptables en terme d'aspirations pour les modes de vie résidentiels les moins enclins à vivre dans des endroits denses. Par exemple, un terrain en zone rurale localisé à proximité d'une gare et accessible par les transports publics peut représenter une alternative intéressante pour la construction d'un habitat intermédiaire en propriété ou en location pour les *paisibles*, les *élitaires* ou encore les *traditionnels*. Ainsi, un champ accessible en transports publics en frange de ville peut devenir une alternative tout aussi durable et soutenable socialement qu'un écoquartier urbain qui sera ajusté essentiellement pour les modes de vie urbaphiles (*urbains* et *conviviaux*). L'enjeu consiste alors à jouer avec la forme urbaine (vis-à-vis, espaces intermédiaires et privés) et la programmation (services) afin d'adapter le projet urbain aux modes de vie résidentiels ciblés. A cette échelle, une analyse fine du lien entre formes urbaines et usages potentiels s'avère nécessaire.

**Demande totale de logements avec évolution des groupes de modes de vie (2010-2030)
(scénario « modes de vie au fil de l'eau »)**

	France	Suisse	Agglomération totale
Rationalistes	6400	11000	17400
Paisibles	5800	6200	12000
Urbains	1600	6400	8000
Élitaires	10600	12400	23000
Indifférents	2700	3200	5900
Conviviaux	4300	7600	11900
Traditionnels	4600	6400	11000
Total logements	36000	53200	89200

**Demande totale de logements avec évolution des groupes de modes de vie (2010-2030)
(scénario « évolution des modes de vie »)**

	France	Suisse	Agglomération totale
Rationalistes	6400	11000	17400
Paisibles	5800	6200	12000
Urbains	3400	9400	12800
Élitaires	8800	9400	18200
Indifférents	2700	3200	5900
Conviviaux	6000	10400	16400
Traditionnels	2600	3800	6400
Total logements	35700	53400	89100

11.1.6 Propriétaire ou locataire ?

Nous constatons des formes nouvelles de rapport à la propriété qui varient selon les types de ménages et la localisation. La maison individuelle en propriété n'est plus l'aspiration dominante. Cela varie selon le type de ménage et la localisation. Nous avons fait l'exercice ci-dessous d'estimer en nombre de ménages réels les aspirations des ménages souhaitant devenir propriétaires. Sur l'ensemble de l'agglomération, ils représentent un potentiel d'environ 60'000 ménages (ce chiffre est à prendre avec précaution car l'aspiration à la propriété ne signifie pas que tous ces ménages veulent réellement devenir propriétaires).

Lieu de vie idéal des locataires aspirant à la propriété par zone géographique (estimation du nombre réel de ménages)

	immeuble à la campagne	immeuble en ville	villa à la campagne	villa en ville	Total
District de Nyon	511	639	2300	639	4089
	12%	16%	56%	16%	100.0%
Genève Centre	4573	8424	3851	6740	23588
	19%	36%	16%	29%	100.0%
Genève Périurbain	487	0	1705	487	2679
	18%	0%	64%	18%	100.0%
Genève Suburbain	2358	2358	6216	2358	13290
	18%	18%	47%	18%	100.0%
Pays de Gex	354	471	2239	589	3653
	10%	13%	61%	16%	100.0%
Périurbain FR éloigné	136	136	2442	814	3528
	4%	4%	69%	23%	100.0%
Périurbain FR proche	129	0	2068	0	2197
	6%	0%	94%	0%	100.0%
Annemasse, zone urbaine	1252	626	2254	1127	5259
	24%	12%	43%	21%	100.0%
Thonon les Bains	84	168	588	672	1512
	5.6%	11.1%	38.9%	44.4%	100.0%
Suisse	7929	11421	14072	10223	43645
	18.2%	26.2%	32.2%	23.4%	100.0%
France	1955	1401	9590	3202	16148
	12.1%	8.7%	59.4%	19.8%	100.0%

En Suisse, près de 44'000 ménages aspirent à devenir propriétaires et 16'000 en France. Parmi les résidents suisses désirant devenir propriétaires, il est intéressant de constater que seulement un tiers de ces aspirants souhaiteraient une villa à la campagne. Les deux tiers veulent plutôt un logement en ville, de préférence en appartement.

12. Conclusions générales et recommandations

12.1.1 Les contours inégalitaires de la crise du logement

Malgré le marché tendu qui caractérise l'agglomération franco-valdo-genevoise, les ménages ne sont pas prêts à vivre n'importe où, mais élaborent et affinent leur choix en mettant en œuvre des stratégies leur permettant d'être satisfaits de leur logement.

La Région Franco-Valdo-Genevoise se caractérise par une croissance démographique très marquée, qui contribue à entretenir une crise du logement d'une ampleur considérable. Celle-ci affecte l'ensemble de la population de par la « bulle spéculative » que produisent les prix du logement. Néanmoins, le problème de la spéculation détient surtout un impact sur ceux qui déménagent, la hausse des prix affectant dans une moindre mesure les ménages qui occupent leur logement depuis longtemps. C'est pour cette raison que notre enquête fait apparaître que la majorité des habitants de la région ne souffre pas trop de cette situation de crise : la grande majorité des ménages de l'agglomération se trouve bien logée, même si la recherche a pris parfois du temps.

Les scénarios que nous avons développés mettent en évidence plusieurs points importants par rapport à la crise du logement.

- Premièrement, les habitants de la région ne sont pas égaux devant la crise du logement. D'une part, un revenu élevé permet d'être mieux logé, mais d'autre part, il existe dans la région une forte prime aux locaux. Celle-ci traduit en particulier le fait que trouver un appartement à Genève passe par des réseaux de relations. Disposer d'un tel réseau constitue dès lors un ingrédient central pour être bien logé, ce qui suppose un ancrage local marqué.
- Deuxièmement, la crise du logement affecte également de manière différente les modes de vie résidentiels des habitants du territoire. Suivant ses aspirations en la matière, il est plus ou moins difficile de trouver « chaussure à son pied » dans la région franco-valdo-genevoise. Il existe une quantité relative d'appartements de taille moyenne en milieu urbain central pour des personnes recherchant la proximité des aménités urbaines, ou des maisons individuelles dans des parties peu denses de l'agglomération, proches des espaces naturels. Il est en revanche beaucoup plus difficile de concilier l'habitat peu dense à une faible dépendance de l'automobile, contrairement à la région bernoise précédemment étudiée⁵⁰. La raison réside notamment dans la faiblesse de l'offre en transports publics transfrontaliers et plus spécifiquement en ce qui concerne la partie française de l'agglomération. Inversement il est difficile de trouver de grands appartements familiaux en cœur d'agglomération.

⁵⁰ Pattaroni, L., M.-P. Thomas, et al. (2009). Habitat urbain durable pour les familles : enquête sur les arbitrages de localisation résidentielle des familles dans les agglomérations de Berne et Lausanne

12.1.2 Une agglomération ordinaire

Au-delà de l'image d'une région internationale et cosmopolite, une grande majorité de ménages dans tous les secteurs de l'agglomération franco-valdo-genevoise sont sédentaires et ancrés localement. Genève présente donc le visage d'une agglomération ordinaire.

Les résultats de notre analyse ont montré que le bassin genevois est une agglomération « ordinaire » en matière de rapport au territoire. Il est important de s'en rappeler, car les Genevois ont vite fait de considérer leur ville comme une sorte de « sonderfall » cosmopolite marqué par l'Esprit de Genève, cette construction des années 1920-1930, établie par Robert de Traz, en vue de faire de Genève une ville particulière, seule à même d'offrir paix, refuge et tolérance.

- L'agglomération n'est pas très différente des autres agglomérations suisses et rhône-alpines. La majorité de la population est très ancrée dans le local et la population cosmopolite ne représente qu'une petite minorité. De fait, une bonne partie des personnes qui vont chercher des logements ces prochaines décennies vivent déjà aujourd'hui dans l'agglomération. Pour ces personnes, l'attachement à certains lieux et la possession les placent dans une position très différente des nouveaux venus en particulier dans leurs attentes et leur capacité à trouver un logement adéquat.
- L'agglomération, comme bien d'autres en Europe, est marquée par le vieillissement de sa population. Malgré les migrations internationales, il faut penser l'aménagement du territoire pour une population vieillissante : accessibilité aux transports publics, qualité de vie au quotidien, logements adaptés pour les personnes âgées, nouvelles formes de vie en commun pour les aînés.

Malgré cela, nous avons pu observer tout au long de notre travail, et notamment dans les entretiens qualitatifs, l'existence d'une tension majeure entre les intérêts de la population résidente et ceux des nouveaux venus (en particulier des populations plus mobiles, expatriés, frontaliers, etc.). Cette tension se situe au cœur de nos résultats et structure probablement le jeu politique à l'échelle de l'agglomération.

12.1.3 Recommandations

1. Construire des logements adaptés d'une part pour préparer l'arrivée de nouvelles populations et d'autre part pour favoriser la mobilité résidentielle des résidents actuels qui veulent déménager.
2. Améliorer la qualité de vie au quotidien des résidents sédentaires qui ne bougent pas (amélioration des espaces publics, programmation de structures de quartier, politiques publiques).
3. Penser la ville pour une population vieillissante en terme de transports publics, d'aménagement des espaces publics et de structures de proximité.

12.1.4 D'une frontière obstacle à une frontière atout

La frontière franco-suisse structure fortement les dynamiques socio-spatiales de l'agglomération et influence fortement la mobilité résidentielle. Seuls les ménages « agglaphiles » sont prêts à la traverser, c'est-à-dire que les résidents suisses ne sont pas relégués vers la France et que les résidents suisses ne rêvent pas tous de vivre en Suisse.

La deuxième conclusion centrale à laquelle cette étude mène est que la région Franco-Valdo-Genevoise est très loin d'être unifiée, et que l'effet des frontières y est très fort. Il est sans doute illusoire de prétendre noyer celui-ci en créant des grandes infrastructures de transport comme le CEVA, ou en rééquilibrant le ratio logement emploi de part et d'autre de la frontière. Tout au long de notre travail, la question est apparue comme plus fondamentale : Le système administratif de part et d'autre de la frontière peut être source de blocages et de « non-déménagement » ; l'école et les systèmes scolaires dans lesquelles elles sont enchâssées constituent actuellement un frein à l'intégration de la région. Cette situation peut-elle changer en développant des structures plus souples, des échanges, une certaine perméabilité des systèmes administratifs ? Demeure ensuite la question encore plus délicate des identités culturelles et des attachements nationaux.

Les résultats de ce travail montrent qu'il est certainement vain de vouloir homogénéiser la région. Sans doute est-il beaucoup plus pertinent de valoriser la diversité des contextes tout en les rendant plus perméables. Deux questions se posent très concrètement dans ce domaine :

- La première concerne l'identification des habitants à un territoire de référence. Nombreux sont ceux qui s'identifient à la Suisse, et inversement à la France, et s'ancrent dans des milieux très locaux et à l'échelle de la commune. D'autres cependant s'identifient à l'agglomération, nous les avons qualifiés d'agglaphiles, ils ont le sentiment de vivre dans une région urbaine constituant un tout cohérent.
- La seconde est relative à la cohésion sociale à l'échelle de l'agglomération : certaines parties de l'agglomération sont beaucoup plus « riches » que d'autres et il est important de disposer de systèmes de péréquation afin de pouvoir assurer un « vivre ensemble » harmonieux.

Les réponses à ces questions sont de natures très différentes.

Développer une identité agglaphile est une réponse pertinente pour la première. Celle-ci passe par une valorisation de la diversité du potentiel d'accueil de la région franco-valdo-genevoise. Prise dans des systèmes administratifs très différents, morphologiquement caractérisée par une grande diversité de contextes et de paysages, marquée par des différences considérables au niveau des prix du foncier suivant les lieux, la région offre des possibilités multiples. De handicap, cette situation ne peut-elle devenir un atout ? Une richesse qui stimule la créativité et optimise la qualité de vie ?

Répondre à la deuxième question renvoie à la justice spatiale redistributive. Les questions de fiscalité y sont certainement centrales, de même que des péréquations à inventer à l'échelle de la région entre ses parties plus ou moins dotées. Chapeautant ces questions difficiles, nous confirmons l'importance d'avoir à disposition une structure administrative transfrontalière qui devrait sûrement acquérir par la suite davantage de pouvoir exécutif et financier.

12.1.5 Recommandations

1. Assouplir le système administratif pour les ménages agglomérables. Le système administratif et institutionnel de part et d'autre de la frontière peut être source d'attachement ou inversement de blocages amenant à écarter la possibilité de déménager de l'autre côté de la frontière. Si l'on désire agir sur ces résistances, il faut dès lors s'interroger sur le type d'assouplissement administratif qu'il est envisageable d'adopter pour favoriser une posture agglomérative.
2. Penser l'agglomération multipolaire en pensant un aménagement différencié en opposition à une vision classique centre-périphérie. Nos résultats confirment ainsi la direction prise dans le projet d'agglomération franco-valdo-genevois. Pour une politique de l'habitat, les transports publics ainsi que les espaces publics sont tout autant importants que les logements. Cela amène vers le troisième point.
3. Renforcer les dessertes tangentielles de transports publics et l'aménagement des pôles intermédiaires en les considérant comme lieu d'attraction de la vie ordinaire, en particulier en France. Pour élargir le potentiel d'accueil, l'agglomération doit pouvoir offrir des pôles d'accessibilité multimodale ainsi que des commerces de proximité sur une grande partie de son territoire. Il faudrait ainsi penser le développement du réseau de transport de manière radiale mais aussi tangentielle pour permettre la mobilité en transport public également entre les différentes zones françaises de l'agglomération.
4. Réinscrire l'échelle de la commune en terme d'aménagement du territoire. Cet échelon apparaît comme étant important tant en terme de mobilité résidentielle que d'identification pour près de la moitié de la population. Ce constat est surtout valable sur le territoire suisse. Redonner de la voix à l'échelon communal permettrait de mieux prendre en compte les habitants locaux et ainsi d'éviter au maximum les blocages juridiques qui ont cours dans le Canton de Genève et qui freinent la construction.
5. Soutenir la mobilité résidentielle Suisse-Suisse et France-France en offrant des objets immobiliers adaptés (par exemple de grands logements familiaux de qualité en Suisse).

12.1.6 Vers une vision qualitative de la demande en logement : l'urbanisme des modes de vie

Il n'y a pas une qualité de vie mais plusieurs qualités de vie. Dans l'agglomération franco-valdo-genevoise, il existe sept manières différentes de concevoir ce que signifie vivre dans un environnement satisfaisant, qui correspondent à sept modes de vie distincts, indépendamment du revenu et du type de ménage.

Nos résultats ont montré que les aspirations résidentielles des habitants de l'agglomération sont fortement diversifiées. Il apparaît de plus que cette diversité ne peut pas être complètement expliquée par les variables structurelles comme le revenu ou la position dans le parcours de vie. A position équivalente, des différences importantes sont constatées et illustrent l'existence d'une multiplicité de modèles en matière de modes de vie résidentiels. En d'autres termes, nous ne sommes plus dans une situation où la population a des aspirations homogènes en matière de choix résidentiels selon sa position sociale ou son type de ménage. Nos résultats mettent en exergue sept modes de vie résidentiels et par conséquent sept visions de la qualité de vie. Nous montrons que ces modes de vie résidentiels ne sont dépendants ni du revenu, ni du parcours de vie, ni du statut d'occupation. Nous retrouvons tous les modes de vie résidentiels dans toutes les classes de revenu, à toutes les étapes du parcours de vie, locataires et propriétaires. Par contre comme nous l'avons vu dans la section sur les critères de choix du logement, le revenu a un impact sur la surface, la propension à payer un loyer élevé, la probabilité de devenir propriétaire et la probabilité d'habiter sa localisation idéale (voir section suivante). Le parcours de vie a un impact sur la taille du logement.

Il faudrait donc tenir compte de ces trois variables principales pour planifier l'aménagement du territoire : des lieux de vie aux caractéristiques contextuelles variables (sociale, sensible et fonctionnelle) permettant de répondre à la diversité des modes de vie résidentiels (urbanisme des modes de vie), des logements accessibles financièrement pour tous (mixité de revenu) et adaptés aux évolutions démographiques (mixité générationnelle). Ainsi, la ville de demain devrait pouvoir répondre aux besoins des différents modes de vie résidentiels, qu'ils soient aisés ou non, célibataires sénior, couples sans enfants ou familles de tout âge.

Afin de planifier la demande en logement et d'en proposer une vision qualitative, il faudrait systématiquement penser les projets urbains en fonction de ces trois paramètres principaux :

- Le revenu et le statut d'occupation
- Le type de ménage
- Le mode de vie résidentiel

Ces considérations impliquent de jouer avec un bouquet de mesures programmatiques complémentaires qui ne soient pas simplement fonctionnelles ou sensibles (développement des transports publics, aménagement morphologique) mais aussi sociales (développement de centres de quartier, vie associative, soutien aux politiques culturelles locales, politiques sociales, aménagement qualitatif des espaces publics). La mise en œuvre de programmes qualitatifs différenciés sur le territoire en fonction du potentiel d'accueil des quartiers peut permettre d'accueillir l'un ou l'autre des modes de vie résidentiels.

En résumé, la forte attractivité de l'agglomération franco-valdo-genevoise a impliqué ces dernières décennies une diversification forte des modes de vie qui prennent place sur un territoire fragmenté et marqué par un processus d'étalement urbain. Pour maîtriser ce développement, il n'est pas possible de prendre des mesures isolées mais il faut travailler sur des systèmes d'éléments programmatiques (types de mobilité, politique sociale, morphologie du bâti, vie associative, espace public).

12.1.7 Recommandations

1. Penser le potentiel d'accueil de chaque lieu du territoire en analysant les caractéristiques fonctionnelles, sociales et sensibles : un urbanisme des modes de vie (urbanisme des usages). Quels sont les groupes naturellement attirés par le site ? Quels sont les groupes naturellement exclus ? Quel projet est-il possible de concevoir en termes de programmation urbaine et de qualités spatiales qui puisse répondre aux groupes-cibles naturellement attirés et à d'autres que l'on souhaiterait attirer ?
2. Repenser l'urbanisme à partir des modes de vie permet d'adapter la programmation urbaine (services à la carte, aménités, salles et locaux communautaires) en fonction du ou des groupes visés.
3. Travailler les espaces publics et intermédiaires de manière qualitative permet d'adapter la forme urbaine aux usages potentiels du quartier et aux modes de vie des groupes ciblés.
4. Repenser les outils d'aménagement du territoire en favorisant l'urbanisme de projet au détriment de l'urbanisme réglementaire.
5. Offrir des alternatives viables à la maison individuelle en propriété. Le développement accru de logements diversifiés en coopérative paraît être une alternative intéressante. Il reste à inventer des modèles variables de « coopératives » pouvant correspondre à la fois à des modes de vie plus individualistes et communautaires (plus ou moins d'interactions avec le voisinage). L'innovation architecturale entre alors en matière pour permettre des variabilités de contact de voisinage en fonction de différents types de population. Dans cette perspective, la PPE, en constante augmentation ces dernières années, constitue aussi une alternative intéressante.
6. Offrir des grands appartements en accession à la propriété de diverses gammes de prix en zone urbaine centrale ou cœur d'agglomération en Suisse. La grande majorité des propriétaires de demain résident en Suisse. Ils cherchent en priorité des appartements situés dans le centre, voire le canton. Là aussi, l'innovation architecturale entre en matière pour permettre d'offrir à la fois de l'accession à la propriété dans de grands ensembles denses mais aussi dans des petits ensembles d'habitat intermédiaire (avec des accès individuels et des prolongements extérieurs) proposant des alternatives à la maison individuelle.

12.1.8 Quelle cohésion sociale pour l'agglomération franco-valdo-genevoise ?

Une meilleure prise en compte de la diversité des modes de vie et de leur spatialisation permet de renforcer la cohésion sociale dans l'agglomération.

L'analyse des choix résidentiels, basée sur une approche par les modes de vie, donne matière à repenser la planification de l'agglomération franco-valdo-genevoise de manière globale. En effet, nos conclusions, outre leur apport opérationnel, ont pour ambition d'offrir aux autorités politiques de la région, des clés pour mieux comprendre les dynamiques sociales qui caractérisent le territoire, leurs spécificités et leur diversité. Cette étape nous semble nécessaire pour le renforcement de la cohésion sociale et spatiale à l'échelle de toute l'agglomération.

La cohésion entre les habitants de la région genevoise est aujourd'hui mise à mal par la complexité des enjeux auxquels cet espace doit faire face. La nécessité croissante de construire des logements s'accompagne d'une intensification des résistances au sein de la population locale face aux nouveaux projets urbains, de même que l'accroissement du besoin de main d'œuvre, étrangère notamment, s'accompagne d'une forte montée des populismes et des mouvements de repli sur soi dans le cœur d'agglomération.

Ainsi, nous postulons à travers cette étude sur les choix résidentiels, qu'une meilleure prise en compte des modes de vie, de la manière dont ils s'inscrivent dans l'espace et des usages qu'ils engendrent, est à même d'aboutir, au-delà d'une approche exclusivement fonctionnelle et morphologique de l'aménagement, à la planification en accord avec les aspirations des habitants, de la véritable métropole lémanique de demain.

Ce n'est en effet qu'en appréhendant la population dans sa pluralité et dans sa diversité que l'on parviendra à faire la ville ensemble, à affronter les choix qui s'imposent en évitant les blocages et les insatisfactions, car faire le choix de l'agglomération franco-valdo-genevoise, c'est avant tout faire le choix de vivre ensemble malgré les différences. Au-delà des intentions, notre rapport montre concrètement que cette volonté passe nécessairement par une meilleure redistribution des richesses entre les différentes parties de l'agglomération (et en particulier sur le plan fiscal entre la Suisse et les communes françaises de l'agglomération), ainsi que par l'assouplissement des règles de spatialité d'accès aux systèmes scolaires et aux systèmes de santé.

Annexes

Listes des communes des secteurs géographiques

District de Nyon	Toutes les communes
<p style="text-align: center;">Genève Périurbain</p>	<p style="text-align: center;"> Aire-la-Ville Anières Avully Avusy Bardonnex Bellevue Bernex Cartigny Céligny Chancy Choulex Collex-Bossy Collonge-Bellerive Cologny Confignon Corsier Dardagny Genthod Laconnex Gy Hermance Jussy Meinier Perly-Certoux Pregny-Chambésy Presinge Puplinge Russin Satigny Soral Troinex Vandoeuvres Veyrier </p>
<p style="text-align: center;">Genève Suburbain</p>	<p style="text-align: center;"> Carouge Chêne-Bougeries Chêne-Bourg Grand-Saconnex Lancy Meyrin Onex Plan-les-Ouates Thônex Vernier Versoix </p>
<p style="text-align: center;">Pays de Gex</p>	<p style="text-align: center;">Toutes les communes</p>

Périurbain français éloigné	C.C. Arve et Salève C.C. Collines du Léman C.C. Faucigny-Glières C.C. Pays Rochois C.C. Bassin Bellegardien
Périurbain français proche	C.C. Bas-Chablais C.C. du Genevois C.A. Annemasse Agglo (Bonne, Cranves-Sales, Juvigny, Lucinges, Machilly, Saint-Cergues)
Annemasse, zone urbaine	Ambilly Annemasse Étrembières Gaillard Vétraz-Monthoux Ville-la-Grand
Thonon les Bains	Commune

Représentativité de l'échantillon

Au total, 9 secteurs ont été définis : District de Nyon, Genève centre, Genève périurbain, Genève suburbain, Pays de Gex, périurbain France éloigné, périurbain France proche, zone d'Annemasse, zone de Thonon. Dans chacun de ces secteurs, un nombre minimum de personnes à interroger avait été fixé à l'avance de façon à avoir une proportion correcte de population pour chaque secteur. Au total, le nombre de personnes à interviewer était de 2400 personnes au minimum. Dans chaque zone de tirage, une sélection aléatoire d'adresses a alors été effectuée. Pour déterminer le nombre d'adresses à tirer, l'organisme de sondage a tenu compte du « taux d'utilisation globale des adresses », c'est-à-dire le nombre d'adresses à contacter sur le nombre d'adresses qui serviront réellement à l'enquête. En effet, un certain nombre de contacts n'aboutissent pas. Dans le cas présent, le taux d'utilisation globale des adresses a été fixé à 1/15.

Définition des secteurs de tirage de l'enquête Choix résidentiels et modes de vie FVG 2010

N° de secteur	Nom du secteur	Objectif personnes interrogées (cibles = les ménages)
1	District de Nyon	250
2	Genève Centre	410
3	Genève Périurbain	230
4	Genève Suburbain	370
5	Pays de Gex	230
6	Périurbain France éloigné	270
7	Périurbain France proche	250
8	Zone d'Annemasse	230
9	Zone de Thonon	160
	Total	2400

Source : Rapport d'enquête Alyce Sofreco.

L'échantillon enquêté est composé exclusivement de personnes de plus de 18 ans. Nous comparons donc à chaque fois notre échantillon avec la population de plus de 18 ans dans le recensement.

Résumé global

Classes d'âge :

La classe d'âge des jeunes adultes (15-29 ans en France) est extrêmement peu représentée dans l'échantillon (exemple dans le périurbain français proche : 1% dans l'échantillon, 21,5% dans la population de plus de 15 ans). Dans le district de Nyon, on atteint 30 points d'écart (14% contre 43% dans la population). Dans le canton de Genève, la classe des 19-39 ans est aussi sous-représentée, mais pas de manière aussi importante (19% contre 37%).

Concernant la classe des 30-44 ans en France, la représentativité est assez bonne (pas plus de 4 points d'écart).

A l'inverse, les classes d'âges supérieures (45-59 ans en France) sont sur-représentées avec à chaque fois environ le double (en points) pour l'échantillon par rapport à la population réelle. En Suisse, la classe des 40-79 ans compte moins de 10% d'écart.

Enfin, les personnes âgées (>60 ans en France, >80 ans en Suisse) sont légèrement sur-représentées, surtout en France.

Type de ménage :

Nous prenons ici seulement le cas des personnes seules. Cette catégorie est à chaque fois sous-représentée, mais dans une mesure différente pour chaque zone : large écart en Suisse et dans le Pays de Gex (15-20% de différence), faible écart à Annemasse (4%).

Taille du ménage :

Pour ce paramètre, nous retrouvons une représentativité correcte à Annemasse, dans le périurbain français et à Thonon (0,1 à 0,19 personne d'écart). Par contre, la taille des ménages de l'échantillon est très supérieure à la situation réelle en Suisse et dans le Pays de Gex (on a notamment une taille de ménage de 3,11 personnes dans l'échantillon à Nyon, contre 2,4 dans le recensement).

Part des propriétaires :

Il s'agit d'un paramètre sur-représenté dans l'échantillon, avec dans chaque zone, environ 15-20% de propriétaires en plus.

Type de logement :

La situation est assez contrastée pour la part de maisons individuelles. L'échantillon prend trop en compte les ménages logeant en maison individuelle dans le centre de Genève, où celles-ci représentent 0,7% des logements (7% dans l'échantillon). On a la même situation à Annemasse avec 28% de maisons individuelles dans l'échantillon et de 7,7% dans la population totale. Les zones de périurbain éloigné, du périurbain du canton de Genève et du district de Nyon ont une bonne représentativité. Pour les autres zones, on a une sur-représentativité dans l'échantillon d'environ 10 points.

Plus haute formation achevée

On observe que les personnes ayant arrêté leurs études après une formation primaire (jusqu'au brevet des collèges en France, jusqu'à la fin de la scolarité obligatoire en Suisse) sont sous-représentées dans l'échantillon. On peut expliquer cela par le fait qu'il s'agit souvent des classes sociales défavorisées qui possèdent sans doute moins souvent de téléphone fixe et qui peuvent être moins disposées à répondre à une enquête (O'Neil, Penrod & Bornstein, 2003).

Les personnes ayant un diplôme de niveau II (entre niveau I et baccalauréat/maturité) sont assez bien représentées dans l'échantillon. Enfin, les personnes ayant un diplôme de niveau tertiaire sont surreprésentées (+15/20 points dans chaque zone).

Catégorie socioprofessionnelle

La représentation des actifs dans l'échantillon est très bonne, sauf à Genève-centre où ils sont sous-représentés et Thonon, où ils sont sur-représentés.

Concernant les CSP, on a globalement une sous-représentation des ouvriers et une sur-représentation des professions intellectuelles supérieures.

Part d'étrangers arrivés dans les 5 ans précédents

La représentativité de l'échantillon est assez bonne, compte-tenu des faibles niveaux (moins de 20% sauf à Genève-centre).

Nationalité

On observe une légère sous-représentation des étrangers dans l'échantillon suisse, l'écart restant raisonnable (au plus 8 points d'écart dans le centre de Genève). Cette sous-représentation s'explique logiquement par la barrière de la langue et l'intérêt moindre des populations étrangères pour les problématiques locales. D'autre part, les populations étrangères sont moins susceptibles de posséder un téléphone fixe et donc de pouvoir être jointes pour l'enquête. Il se peut également que les étrangers les plus précaires ou les plus cosmopolites aient des horaires nocturnes ou soient fréquemment en déplacement, les rendant ainsi indisponibles durant les heures où sont menées les enquêtes.

Par secteur géographique

NB : Concernant la représentativité de l'échantillon, nous n'évoquerons pas ici la formation et l'âge, dont les résultats sont les mêmes pour toute l'agglomération franco-valdo-genevoise (cf. paragraphe précédent).

C.A. Annemasse

- Présentation

On relève dans la commune d'Annemasse une forte densité, proche de certains quartiers urbains du canton de Genève. En revanche, le taux de croissance y est relativement faible. La ville se caractérise par un fort taux de chômage. Les types de logements consistent principalement en des appartements de 3 pièces en moyenne et les résidences secondaires sont beaucoup plus rares que dans le reste de la couronne périurbaine française. Avec un quart de la population sans aucun diplôme, Annemasse se caractérise par un faible niveau de

formation. Par ailleurs, le revenu est très bas par rapport à l'agglomération. Le type de ménages est équilibré entre personnes seules et familles. Un tel équilibre se remarque également entre propriétaires et locataires. Bien que plus de 30% de la population travaille hors de France (probablement en Suisse), la commune d'Annemasse est également un pôle d'emploi puisqu'un tiers des habitants y travaille. On remarque également que la part d'étrangers arrivés dans les 5 ans précédents n'est que de 5% (donc d'autant moins de Suisses).

- Représentativité échantillon

L'échantillon est assez représentatif de la population de cette zone, avec néanmoins une surreprésentation des ménages vivant dans des maisons individuelles et des propriétaires. Comme pour toutes les zones, les enquêtés ayant une formation de niveau primaire sont sous-représentés et ceux ayant une formation de niveau tertiaire sont surreprésentés.

C.C. Pays de Gex

- Présentation

La Communauté de Communes du Pays de Gex fait état d'une forte croissance démographique, deux fois plus élevée que dans le reste de l'agglomération. On y trouve un nombre important de personnes ayant entre 30 et 44 ans, ce qui traduit un taux d'activité élevé. D'ailleurs, les retraités sont en nombre relativement restreint. Plus de la moitié des habitants du Pays de Gex travaille hors de France, probablement l'un des taux de frontaliers les plus forts de l'agglomération. La région compte également plus de 10% de résidences secondaires. Plus de 90% détiennent au moins une voiture, ce qui se comprend à la lumière du manque d'infrastructures de transports publics. Une particularité du Pays de Gex est peut-être son fort taux de diplômés de niveau supérieur. Néanmoins, le type de ménages demeure plutôt familial.

- Représentativité échantillon

L'échantillon est plus familial que la population du secteur. On retrouve aussi plus de ménages habitant des maisons individuelles que dans la population totale.

Zone de Thonon

- Présentation

La commune de Thonon-les-Bains se démarque du reste de la C.C du Bas Chablais par son nombre d'appartements beaucoup plus élevé que celui des maisons individuelles. Le taux de locataires y est également élevé, ce qui dénote une tendance plutôt urbaine. Thonon ne semble pas habitée par des grands mobiles puisque le taux de mobilité résidentielle 5 ans auparavant est relativement faible. D'autres part, seuls 13,5% des habitants travaillent hors de France, ce qui permet d'affirmer que Thonon n'est pas un espace d'habitat pour frontaliers. D'ailleurs, la croissance démographique n'y est pas plus forte que dans le reste de l'agglomération. Le type de ménages est équilibré entre personnes seules et familles.

- Représentativité échantillon

On retrouve plus de propriétaires et de maisons individuelles dans l'échantillon que dans la population. Les ménages familiaux sont également un peu surreprésentés (taille de ménage de 2,26 contre 2,1).

District de Nyon

- Présentation

Il est difficile de connaître précisément les caractéristiques du district de Nyon, les informations statistiques plus récentes étant seulement relevées sur le canton de Vaud. Les chiffres présentés ici ont plus de 10 ans. On constate que le district est majoritairement composé de maisons individuelles (70%) avec un taux relativement élevé de propriétaires par rapport à l'agglomération franco-valdo-genevoise, bien que plus faible que dans les communes françaises. On compte également plus de familles que dans le canton voisin de Genève. Les habitants du district travaillent majoritairement en dehors de celui-ci, surtout dans le canton de Genève (38%) mais pas en France (moins de 1%). Inversement, seulement 27% des travailleurs du district résident ailleurs. On peut émettre l'hypothèse que le district de Nyon attire principalement les familles dont les membres travaillent à Genève, à la recherche d'un mode de vie peut-être moins urbain (et avec la volonté de diminuer le taux d'effort).

- Représentativité échantillon

Les ménages familiaux sont ici surreprésentés (11% de personnes seules contre 30% dans la population, et 3,11 personnes par ménage contre 2,4 dans la population).

Périurbain français proche

- Présentation

La zone périurbaine française proche est composée des communautés de communes du Bas-Chablais et du Genevois. Elle se caractérise par une forte croissance démographique et un taux élevé de maisons individuelles. Cette zone compte de nombreux frontaliers, avec près de la moitié de la population qui travaille hors de France (donc a priori en Suisse). Avec 2,5 personnes par ménage, le périurbain proche est majoritairement habité par les familles.

- Représentativité de l'échantillon

On relève une bonne représentativité, à l'exception de la part des propriétaires, qui est plus élevée de 15 points dans l'échantillon.

Genève Centre

- Présentation

Ce secteur se caractérise par une très forte croissance démographique (+12% en 10 ans) ainsi que par une taille moyenne de ménages très faible (1,87 personnes par ménage). On a d'ailleurs plus de la moitié des ménages qui sont composés de personnes seules. La part des maisons individuelles dans les logements genevois est extrêmement faible (moins de 1%). On constate un fort taux de diplômés de niveau tertiaire (36% des actifs), à un niveau plus élevé que dans l'agglomération. A l'inverse, on compte très peu d'ouvriers dans la ville.

- Représentativité de l'échantillon

On constate une surreprésentation des ménages familiaux et donc une sous-représentation des ménages à une

personne dans l'échantillon, alors que ceux-ci représentent la moitié de la population réelle des ménages. Les catégories socioprofessionnelles se caractérisent par une sous-représentation des ouvriers et une surreprésentation des employés, mais, ces catégories n'étant pas diamétralement opposées et ne représentant que 26% de la population à elles deux, cela ne fausse pas vraiment la représentativité de l'échantillon.

Genève Suburbain

- Présentation

Ce secteur est dans la continuité du centre de Genève, avec néanmoins des ménages un peu plus familiaux et plus de maisons individuelles. Cependant, ces taux restent inférieurs à ceux de l'agglomération toute entière.

- Représentativité de l'échantillon

Là encore, on a une surreprésentation des ménages familiaux (3,01 personnes par ménage dans l'échantillon contre 2,25 dans la population). D'autre part, on a une légère surreprésentation des étrangers.

Genève Périurbain

- Présentation

La zone périurbaine de Genève est composée de ménages dont près de la moitié est propriétaire et/ou possède une maison individuelle. La typologie des familles se rapproche de celle du périurbain français, avec des ménages plus familiaux qu'au centre de Genève ou que dans les communes du Genève Suburbain.

- Représentativité de l'échantillon

Comme dans la plupart des autres secteurs de l'agglomération, on a une surreprésentation des propriétaires (expliquée plus haut, Thalman 2002). Les ménages familiaux sont aussi surreprésentés, comme dans toutes les autres zones.

Périurbain français éloigné

- Présentation

Cette zone se caractérise par sa large majorité de ménages propriétaires et de ménages habitant une maison individuelle. On constate également un fort taux d'ouvriers et des revenus assez bas par rapport à l'agglomération (notamment dans le Bassin bellegardien). Moins de 2,5% de la population seulement vivaient à l'étranger 5 ans auparavant, ce qui relativise la fréquente affirmation d'une installation massive des Suisses dans cette zone. Par ailleurs, plus de 60% vivait à la même adresse il y a 5 ans. Les habitants travaillent majoritairement dans leur commune de résidence; le taux de frontaliers est moins élevé que dans les C.C. voisines. On retient donc une faible mobilité résidentielle et professionnelle dans cette zone.

- Représentativité de l'échantillon

La représentativité est bonne, avec seulement une surreprésentation des propriétaires dans l'échantillon.

Bibliographie

Ascher, F. (1998). « Les institutions des villes face à trois dynamiques urbaines: la vitesse, la spécialisation et l'autonomie », in N. May, P. Veltz, J. Landrieu et T. Spector, Eds., *La ville éclatée*. La Tour d'Aigues, Éditions de l'Aube. pp. 81-108.

Authier, J.-Y., Ed. (2010). *Elire domicile : la construction sociale des choix résidentiels*. Lyon, Presses univ. de Lyon.

Authier, J.-Y., J. Bidet, et al. , Eds. (2010). *Etat des lieux sur les trajectoires résidentielles*. Paris, PUCA.

Bassand, M., Kaufmann, V et Joye, D. Eds (2007), *Enjeux de la sociologie urbaine*. Lausanne, Presses polytechniques et universitaires romandes.

Bonvalet, C. and A. Gotman, Eds. (1993). *Le logement une affaire de famille : l'approche intergénérationnelle des statuts résidentiels*. Paris, L'Harmattan, Coll. « Villes et entreprises »

Chombart de Lauwe, P.-H., Ed. (1977). *La vie quotidienne des familles ouvrières ; précédée d'une nouvelle introduction sur la classe ouvrière et les sciences sociales depuis 1950 et suivie d'une étude sur : Le prolétariat a-t-il disparu?* Paris, Centre national de la recherche scientifique. Coll. « Ethnologie sociale et psychosociologie »

Clark, W. (1993). « Search and Choice in Urban Housing Markets », in T. Gärling and R. Golledge, Eds, *Behavior and Environment : Psychological and geographical approaches*. Amsterdam, Elsevier Science Publishers. pp. 298-316.

Dieleman, F. (2001). « Modelling residential mobility; a review of recent trends in research ». *Journal of Housing and the Built Environment*, vol. 16. 249-265.

Froud, J., S. Johal, et al. (2005). « Different worlds of motoring: choice, constraint and risk in household consumption ». *The Sociological Review*, vol. 53, n° 1. pp. 96-128.

Galland, O. and Y. Lemel (2007). *Valeurs et cultures en Europe*. Paris, La Découverte. Coll. « Repères ».

Giddens, A. and O. Meyer, Eds. (1994). *Les conséquences de la modernité. Théorie sociale contemporaine*. Paris, Ed. L'Harmattan. Coll. « Théorie sociale contemporaine »

Gotman, A. (1999). « Géographies familiales, petites migrations et générations », in C. Bonvalet, A. Gotman and Y. Grafmeyer, Eds., *La famille et ses proches : l'aménagement des territoires*. Paris, INED / Presses Universitaires de France.

Hooimeijer, P. and C. H. Mulder (1999). « Changing ways of leaving the parental home: With a partner or alone », in A. Kuijsten, H. De Gans and H. De Feijter, Eds., *The Joy of Demography... and other Disciplines*. Amsterdam, Thela Thesis. pp. 137-151.

Jurczyk, K. (1998). « Time in women's everyday lives: between self-determination and conflicting demands », *Time & Society*, vol. 7, n° 2-3. pp. 283-308.

Kaufmann, V., C. Jemelin, et al. (2001). *Automobile et modes de vie urbains: quel degré de liberté?* Paris, La Documentation Française.

Kaufmann, V. s., Ed. (2002). *Re-thinking mobility : contemporary sociology (Transport and society)*. Aldershot, Ashgate.

Kaufmann, V. s. (2008). *Les paradoxes de la mobilité : bouger, s'enraciner*. Lausanne, Presses polytechniques et universitaires romandes.

Lees, L., T. Slater, and E. Wyly, Eds. (2008). *Gentrification*. New York, Routledge.

Oberti, M., Ed. (2007). *L'école dans la ville : ségrégation, mixité, carte scolaire*. Paris, Presses de Sciences Po. Coll. « Sociétés en mouvement ».

Pattaroni, L. (2009). *Habitat en devenir : enjeux territoriaux, politiques et sociaux du logement en Suisse*. Lausanne, Presses polytechniques et univ. romandes.

Pattaroni, L., M.-P. Thomas, et al. (2009). *Habitat urbain durable pour les familles : enquête sur les arbitrages de localisation résidentielle des familles dans les agglomérations de Berne et Lausanne*. Lausanne, Ecole polytechnique fédérale de Lausanne, ENAC.

Poschet, L., S. Wust, et al. (2002). *La métropole lémanique : rapport final*. Lausanne, LaSUR.

Rabinovich Behrend, A. (1996). *Participation et architecture, mythes et réalités. Quelques cas d'habitats groupés en Suisse*. Thèse EPFL, n° 1514. Dir. : Michel Bassand. Lausanne, EPFL.

Rapoport, A. (2003). *Culture, architecture et design*. Gollion, InFolio Editions. Coll. « Archigraphy. Témoignages »

Rossi, P. H. (1955). *Why families move*. Beverly Hills, Sage Publications.

Schuler, M. et al., Eds. (2007). *Atlas des räumlichen Wandels der Schweiz = Atlas des mutations spatiales de la Suisse*. Zürich, Verl. Neue Zürcher Zeitung.

Serfaty-Garzon, P., Ed. (2005). *Chez soi : les territoires de l'intimité*. Paris, Armand Colin. Coll. « Sociétales »

Thalmann, P. and P. Favarger (2002). *Locataire ou propriétaire? Enjeux et mythes de l'accession à la propriété en Suisse*. Lausanne, Presses polytechniques et universitaires romandes.

Thomas, M.-P. (2011). *En quête d'habitat : choix résidentiels et différenciation des modes de vie familiaux en Suisse*. Thèse EPFL, n° 5010. Dir.: Vincent Kaufmann, Luca Giovanni Pattaroni. Lausanne, EPFL.