



OBSERVATOIRE
PARTENARIAL DE
L'HABITAT

JANVIER
2022

Les attentes et choix résidentiels des jeunes adultes dans l'aire métropolitaine lyonnaise



Édito

« Cette publication s'inscrit dans la continuité des publications annuelles réalisées par l'Agence d'urbanisme dans le cadre de l'observatoire partenarial de l'habitat : « Familles, logements et territoires » en 2019 et « Regard sur les effets de la crise sanitaire sur le logement dans l'agglomération lyonnaise » en 2020.

Avec cette étude portant sur « Les parcours résidentiels de jeunes adultes dans l'aire métropolitaine lyonnaise : entre désirs et contraintes », l'observatoire partenarial de l'habitat démontre à nouveau son intérêt, bien au-delà des chiffres qu'il consolide : en aidant à leur compréhension par des situations vécues, l'observatoire interpelle l'action publique. En 2021, l'Agence d'urbanisme a ainsi conduit une démarche approfondie d'enquête auprès de jeunes adultes (questionnaire et entretiens), un public particulièrement touché par la difficulté à trouver un logement. Elle a aussi mené des interviews auprès de professionnels qui donnent un éclairage complémentaire sur les désirs et les stratégies de ces jeunes ménages pour parvenir à se loger. Je remercie à cet effet les ménages qui ont participé à l'enquête et les professionnels qui ont pris le temps de partager leurs expertises et analyses dans le cadre de cette étude.

Avec les impacts de la crise sanitaire, les besoins de logement du territoire nécessitent une attention renouvelée : les attentes et désirs des habitants évoluent ; les prix des logements, à la location et à l'achat, s'envolent, avec un impact fort sur le pouvoir d'achat des ménages. De ce fait les stratégies résidentielles sont de plus en plus contraintes. La pression de la demande de logements s'accroît, dans le parc privé et dans le parc social. Sur le territoire de la Métropole, 1 logement social a ainsi été attribué en 2019 pour 7 demandes ; en 2020, on a enregistré 10 demandes pour 1 attribution. Pour redonner la capacité de ces ménages à se loger dans de bonnes conditions et tenter de contenir le marché, la Métropole et les acteurs du territoire activent plusieurs leviers : augmenter la production de logements sociaux ; permettre à des ménages d'acquérir un logement abordable, en bail réel solidaire ; expérimenter l'encadrement des loyers (sur les communes de Lyon et Villeurbanne dans un premier temps)...

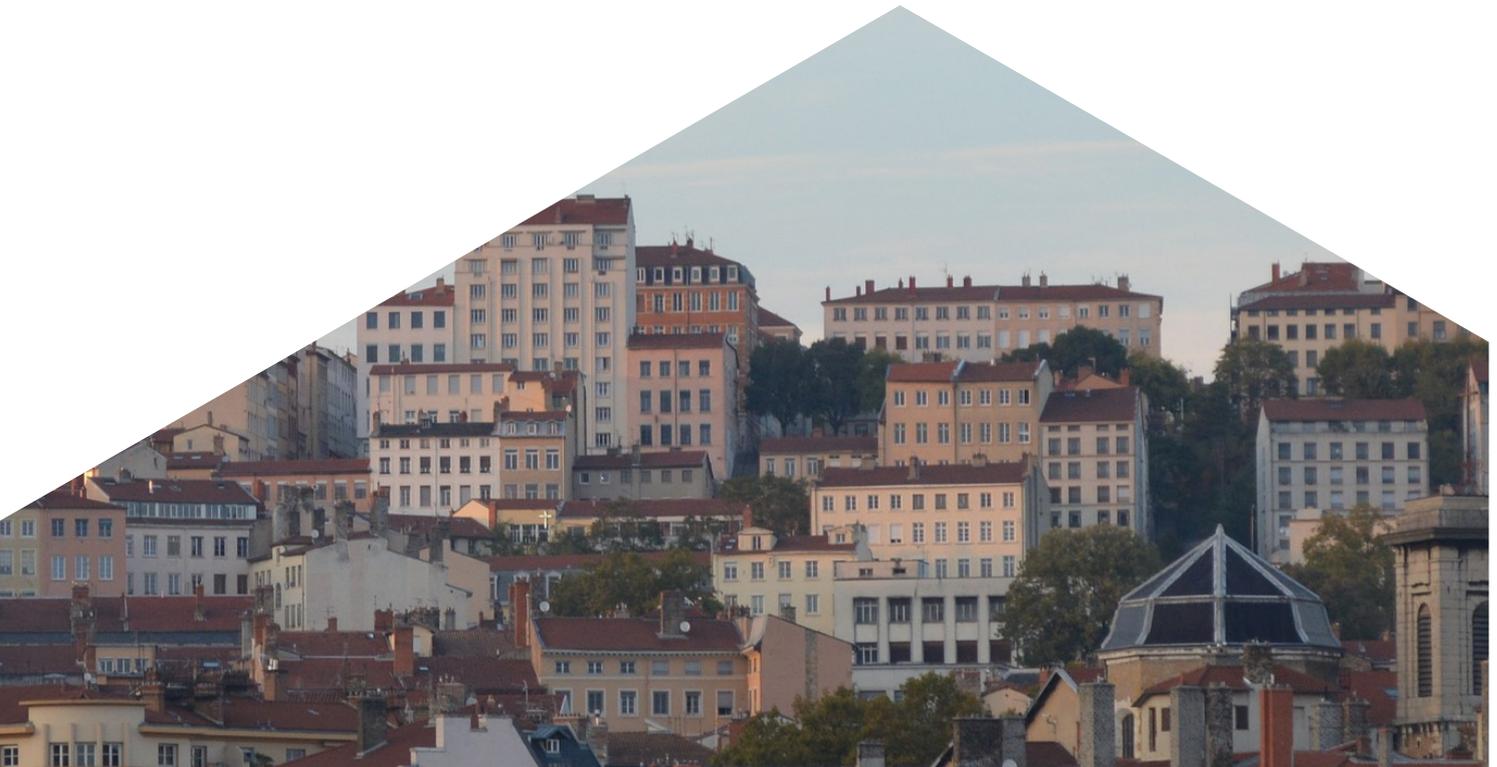
Je vous invite à faire une lecture approfondie de cette publication. Les mots des jeunes adultes, recueillis dans les entretiens qualitatifs, sont particulièrement intéressants. L'étude appréhende la diversité des situations qu'ils vivent et éclairent sur leurs capacités d'adaptation face à la contrainte du marché.

Cette publication illustre l'enjeu majeur pour l'aire métropolitaine d'accueillir et de permettre l'installation durable de jeunes, étudiants, jeunes actifs, jeunes familles dans un logement, dans un contexte où ceux-ci connaissent de plus en plus de difficultés d'insertion et d'indépendance. Comment leur permettre d'emménager dans le quartier, la commune, le logement de leur choix, dans un contexte de pression croissante du marché du logement ? Comment redonner dans notre territoire un pouvoir d'habiter ? »

Renaud Payre

3^e Vice-président de la Métropole de Lyon en charge de l'Habitat, du logement social et politique de la ville







Sommaire

| | |
|---|-------------|
| Introduction | p.5 |
| I - Approche méthodologique | p.7 |
| Une dizaine d'entretiens avec des professionnels du territoire | p.8 |
| 291 répondants à un questionnaire en ligne | p.9 |
| 14 entretiens avec des habitant-es | p.11 |
| II - Des désirs à l'épreuve du marché : quand les aspirations des habitants se heurtent à la tension immobilière | p.13 |
| Un attachement au logement toujours très fort | p.14 |
| Une tension du marché inédite qui contraint les aspirations résidentielles | p.15 |
| Les 20-35 ans : une tranche d'âge qui concentre les difficultés | p.18 |
| III - La localisation, élément central des choix résidentiels | p.21 |
| Choisir le meilleur des emplacements... possibles, compte-tenu des contraintes du marché | p.22 |
| Un logement bien situé, des définitions multiples | p.24 |
| Émergence d'une nouvelle géographie de l'attractivité résidentielle | p.28 |
| IV - Lumière, isolation, espace : des besoins essentiels rappelés par la pandémie de Covid | p.31 |
| Une haute exigence de luminosité | p.33 |
| Une sensibilité accrue au bruit et au confort thermique | p.35 |
| De l'espace pour soi... et pour les autres | p.37 |
| Conclusion : Des arbitrages sous contraintes, des habitants raisonnables mais qui n'ont pas le choix | p.41 |
| Annexes | p.44 |



Introduction

Entre 2016 et 2020 les prix des logements collectifs dans l'ancien ont augmenté de 25.8% sur la métropole de Lyon. Sur le territoire de la ville de Lyon uniquement, et sur la même période, cette évolution passe à 38,7% d'évolution (en Euros constants, Source OTIF – PERVAL). C'est dans ce contexte de hausse continue des prix de l'immobilier qu'est survenue en 2020 la pandémie de Covid. Celle-ci a bien souvent bouleversé le lien des ménages à leur logement et à leur environnement de vie. Dans quelle mesure cette crise, conjuguée à une tension particulièrement forte sur le marché immobilier lyonnais, est-elle venue réinterroger les choix résidentiels des ménages ?

En 2021, la publication annuelle de l'Observatoire partenarial de l'Habitat s'est intéressée aux choix résidentiels des ménages : entre désirs supposés et contraintes structurelles du marché, quels sont les arbitrages des jeunes ménages en matière de logement dans l'aire métropolitaine lyonnaise ?

Méthodologie : Trois approches complémentaires,

qualitatives et quantitatives, ont été menées pour réaliser cette étude. Entre juin et septembre 2021, des entretiens avec des professionnels du territoire de l'habitat et de l'immobilier ont été réalisés, afin de recueillir leurs perceptions sur les choix résidentiels des ménages au sein du territoire. Une synthèse de ces entretiens a été réalisée (voir annexe 2) : l'étude reprend des éléments de cette note. À l'issue de cette phase, l'étude s'est resserrée sur les ménages en début de parcours résidentiels (entre 20 et 35 ans) : ces jeunes adultes, bien souvent confrontés à de multiples difficultés dans l'accès au logement, représentent en effet une frange importante de la population du territoire : 24% des habitants de l'agglomération lyonnaise (Sepal) ont entre 20 et 35 ans en 2018 et 18% des habitants du carré métropolitain.

Un questionnaire en ligne à destination des 20-35 ans résidant dans l'aire métropolitaine lyonnaise a été diffusé entre octobre et novembre 2021. Il comportait une vingtaine de questions ciblées sur les besoins et désirs des ménages, les difficultés rencontrées et les arbitrages effectués.

Enfin une douzaine d'entretiens avec des habitants aux profils diversifiés, entre 20 et 35 ans, est venue étayer et étoffer l'approche.

La méthodologie est développée dans la première partie de l'étude.

Des désirs à l'épreuve du marché

L'attachement des jeunes ménages à leur logement est particulièrement fort, tous profils confondus. Pourtant, au regard de la tension du marché, les habitants se heurtent à de nombreuses difficultés avec lesquelles ils doivent composer au quotidien, pour choisir un logement qui leur convient. L'analyse portera dans une deuxième partie sur ces difficultés rencontrées par les ménages en début de parcours résidentiel.

La localisation, élément central des choix résidentiels

La localisation d'un logement apparaît comme le critère premier de recherche des jeunes de 20 à 35 ans résidant dans l'aire métropolitaine lyonnaise, d'après l'enquête et les entretiens menés sur le territoire. Mais la définition d'un logement bien situé varie selon les profils des habitants. La troisième partie se concentre sur cet élément primordial des choix résidentiels.

Lumière, isolation, espace : des besoins essentiels rappelés par la pandémie de Covid

Avec la pandémie, les habitants ont passé davantage de temps à l'intérieur de leur logement, en y exerçant de nouvelles activités. Cette situation a exacerbé l'importance accordée à certaines caractéristiques : lumière, isolation, espace. Ces aspects sont développés dans la quatrième partie.





Credit photos : © Pixabay



I – APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE



Première phase : les retours des professionnels du territoire

Une dizaine d'entretiens avec des professionnels de l'habitat et des acteurs territoriaux ont été conduits par l'Agence d'urbanisme entre mai et septembre 2021. Le profil des interviewés reflète autant que possible la diversité des publics, des territoires et des problématiques dans l'aire métropolitaine lyonnaise : parc privé et parc social, locatif et accession à la propriété, quartiers centraux et périphériques, territoires périurbains... Le questionnement a porté sur les moteurs des choix résidentiels pour l'ensemble des ménages. Ces entretiens avec les professionnels ont révélé l'intérêt de centrer plus particulièrement les analyses sur les ménages en début de parcours résidentiels.

Information

Les professionnels ayant participé à l'étude sont issus de l'ensemble du secteur de l'habitat et de l'immobilier :

- Notaire ;
- Agent territoriaux ;
- Promoteur ;
- Associatif ;
- Bailleur social ;
- Banquier...

Les 20-35 ans : une génération " diffusionniste " surexposée aux tensions du marché du logement

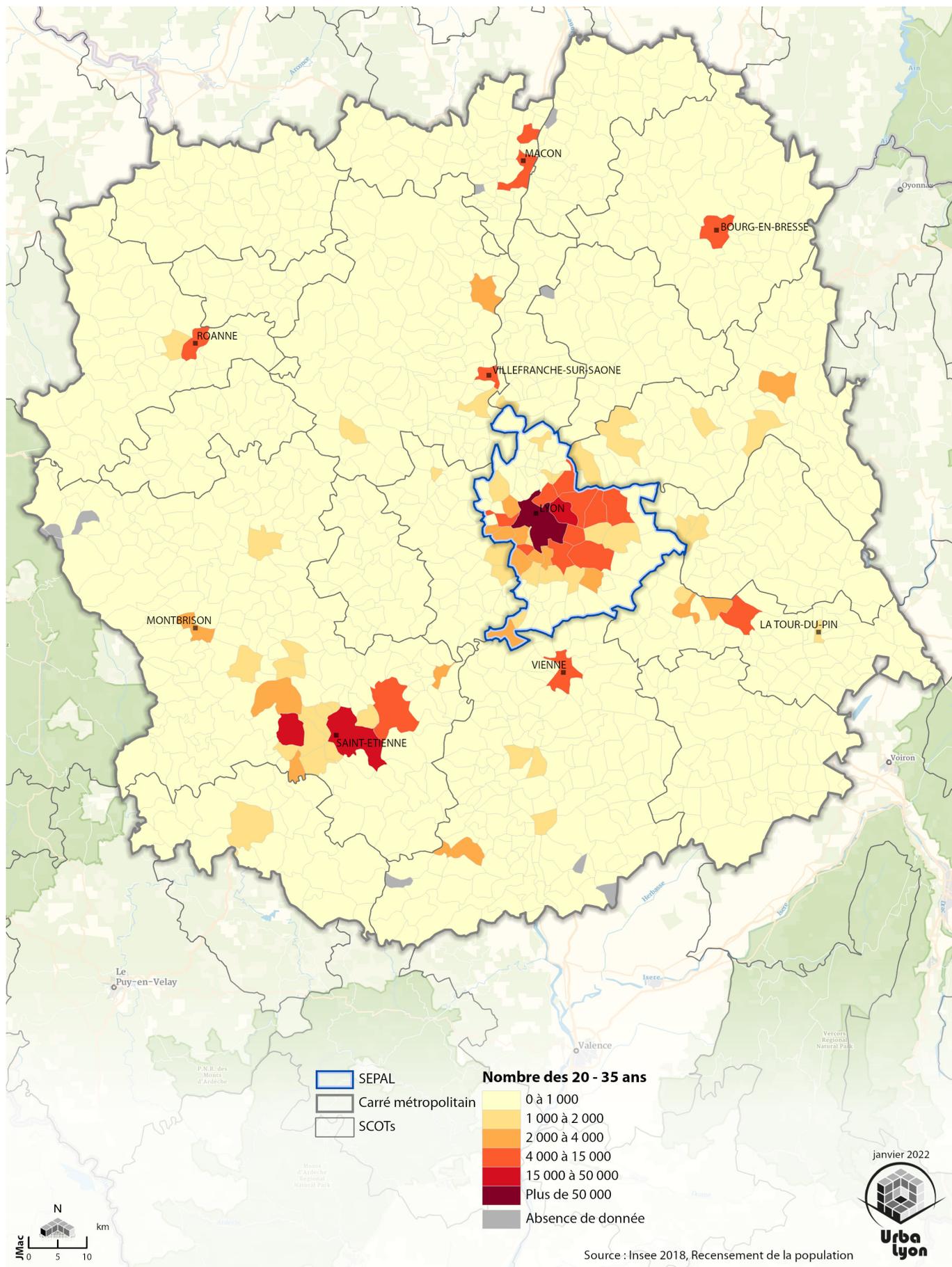
Si "la jeunesse n'est qu'un mot", pour reprendre la formule de Pierre Bourdieu soulignant la diversité des situations individuelles selon l'origine sociale, les 20-35 ans sont toutefois confrontés à un ensemble de problématiques communes : période charnière entre la fin de la scolarité et la vie professionnelle, ces années correspondent à celles des premiers emplois, de la mise en ménage, de l'émancipation du domicile parental... Autant d'étapes qui sont également marquées par des ruptures (séparations, perte d'emploi ou reprise d'études, par exemple) et des phénomènes " d'aller-retours " (vis-à-vis du logement familial, notamment).

Cette classe d'âge est de facto particulièrement exposée aux tensions du marché immobilier. Il nous a dès lors semblé pertinent de diffuser le questionnaire en direction de cette cible afin d'objectiver les grandes tendances pointées par les acteurs professionnels durant la première phase de l'étude.

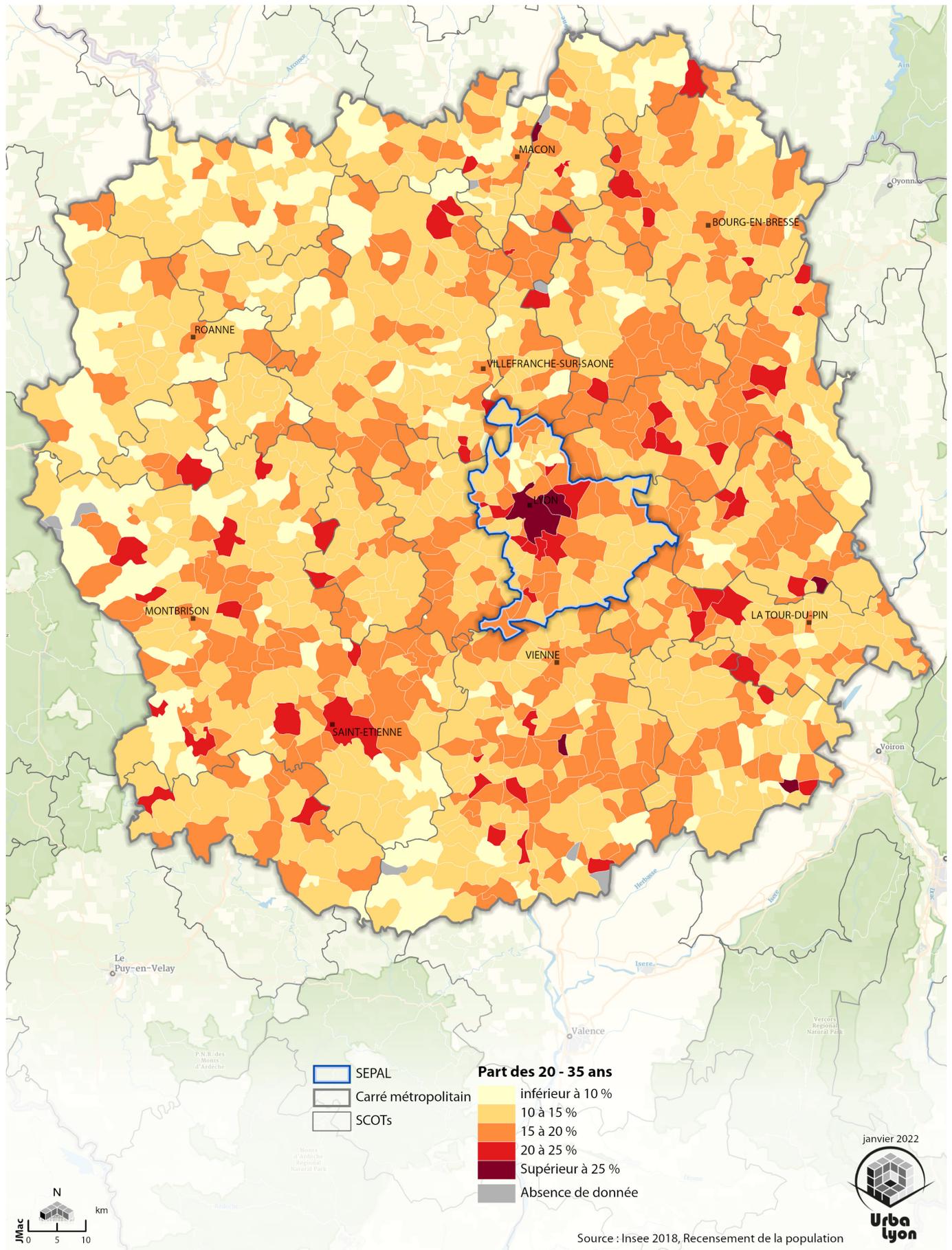
Outre leur relative fragilité socio-économique qui rend difficile l'accès à un logement indépendant, les 20-35 ans font par ailleurs partie d'une génération " diffusionniste " marquée par de profonds changements de valeurs comme l'explique Frédéric Dabi dans son ouvrage *La fracture* : très fort attachement à la famille, sensibilité aigüe à la question environnementale ou encore moindre investissement dans la sphère professionnelle sont quelques-unes des caractéristiques de cette classe d'âge susceptible d'impacter le rapport à l'habitat de l'ensemble de la population par effet de capillarité.

Aller plus loin : Dabi, Frédéric. *La fracture*. Paris : Editions Les Arènes, 2021.

Nombre d'habitants de 20 à 35 ans au sein du carré métropolitain



Part des habitants de 20 à 35 ans au sein du carré métropolitain





Deuxième phase : « demain, j'aimerais habiter » : 291 jeunes ménages ayant répondu au questionnaire

Un questionnaire sur les choix des jeunes ménages en matière de logement, intitulé « Demain j'aimerais habiter » a été mis en ligne entre le 12 octobre et le 20 novembre 2021. L'enquête s'est focalisée sur les jeunes entre 20 et 35 ans en début de parcours résidentiel. L'objectif était de mieux comprendre : leurs besoins, préférences et souhaits ; les éventuelles difficultés qu'ils rencontrent ; les décisions qu'ils prennent ; leurs projets pour les prochaines années.

697 000
habitants entre
20 et 35 ans
dans le carré
métropolitain
soit 18% de la
population
totale

Source INSEE 2018

333 500
habitants entre
20 et 35 ans
dans le SEPAL,
soit 24% de la
population
totale

Source INSEE 2018

Qui sont-ils ? Profil démographique

Tous les répondants ont entre 20 et 35 ans, avec toutefois une prédominance des 30-35 ans (45%) et une sous-représentation des 20-24 ans (21%). Les deux tiers des personnes enquêtées sont des femmes : cette surreprésentation est un phénomène que l'on retrouve fréquemment dans les enquêtes.

Dans le Sepal en 2018, 333 500 habitants ont entre 20 et 35 ans, soit 24 % de la population. Les trois tranches quinquennales sont réparties de manière relativement égale : 36% de 20-24 ans, 33% de 25-29 ans, et 31% de 30-34 ans. On retrouve une ventilation proche par tranche d'âge parmi les habitants du carré métropolitain : 697 000 habitants ont entre 20 et 35 ans, soit 18% de la population totale, répartis en trois tiers.

Les jeunes adultes ayant entre 30 et 35 ans sont donc légèrement surreprésentés dans notre enquête par rapport à leur poids au sein de la tranche d'âge dans le territoire.

Origine géographique

82% des personnes ayant répondu résident dans le Sepal, 18% dans le reste du carré métropolitain.

71% résident à Lyon ou Villeurbanne.

En 2018, les jeunes de 20 à 34 ans vivant dans le carré métropolitain résident pour 48% d'entre eux dans une commune du Sepal. 28% résident dans la Métropole. Les Lyonnais et les résidents de l'agglomération sont donc surreprésentés parmi les répondants.

Situation familiale

En ce qui concerne la situation familiale, les personnes vivant en couple sans enfant sont majoritaires (43%), devant les personnes vivant seules (27%) et les couples avec enfant(s) (20%).

Au sein du Sepal, 20% des jeunes de 20 à 34 ans sont au sein d'un couple avec enfant, 3% vivent seuls avec un enfant. Les adultes en couple sans enfant représentent 23% des 20-34 ans. Un jeune sur quatre vit seul.

Dans le carré métropolitain, les jeunes vivant en couple avec un enfant sont plus représentés (28%), devant les couples sans enfant (21%) et les personnes vivant seules (19%).

Statut d'occupation

Dans notre échantillon, 57% sont locataires dans le parc privé, 27% sont propriétaires et 8% sont hébergés. Les locataires du parc social ne représentent que 5% des répondants.

Au sein du Sepal en 2018, 52% des jeunes adultes sont locataires du parc privé (47% dans le carré métropolitain), 17% sont propriétaires (26% dans le carré métropolitain), 13% résident dans le parc social (15% dans le carré métropolitain), et 3% sont hébergés.

Profil des habitants enquêtés selon l'âge et la situation familiale

| | Je vis en couple avec enfant.s | Je vis en couple sans enfant | Je vis seul.e | Je vis seul.e avec enfant.s | Autre. | Total général |
|-----------------------|--------------------------------|------------------------------|---------------|-----------------------------|--------|---------------|
| 20 À 24 ANS | 0% | 34% | 46% | 0% | 20% | 100% |
| 25 À 29 ANS | 4% | 62% | 23% | 0% | 11% | 100% |
| 30 À 35 ANS | 40% | 33% | 21% | 4% | 2% | 100% |
| TOTAL ENQUÊTÉS | 57 | 125 | 79 | 5 | 25 | 100% |

Source : enquête « Demain j'aimerais habiter » réalisée par Urbalyon auprès des 20-35 ans, oct nov 2021

Deux logiques parallèles mais distinctes entre parc social et parc privé

La localisation apparaît davantage contrainte dans le cas de locataires du parc social. En effet, si une « localisation souhaitée » est demandée lors du dépôt d'une demande de logement social (plusieurs localisations peuvent même être renseignées et hiérarchisées), ce critère n'est pas prioritaire. Les revenus, la composition du ménage, la présence de handicap, les conditions actuelles de logement ou bien le motif de la demande entrent en compte pour se voir proposer un logement social. En ce sens, les locataires du parc social ne « choisissent » pas directement leur potentielle future « adresse » à l'inverse des locataires du parc privé ; ils « la découvrent » lors de l'attribution du logement (ou lors de pré-visites s'il y a).



Troisième phase : entretiens avec 14 habitants

Quatorze entretiens ont été menés entre le 13 octobre et le 17 décembre 2021 avec des habitantes et habitants en début de parcours résidentiel. Ils ont été recrutés par appel au volontariat à partir du questionnaire, via les contacts des professionnels associés à l'Observatoire et les réseaux relationnels des enquêteurs (effet « boule de neige » avec des « contacts de contacts »).

Cela représente :

- huit femmes et six hommes,
- neuf personnes en couple, deux célibataires, et trois en couple avec enfants

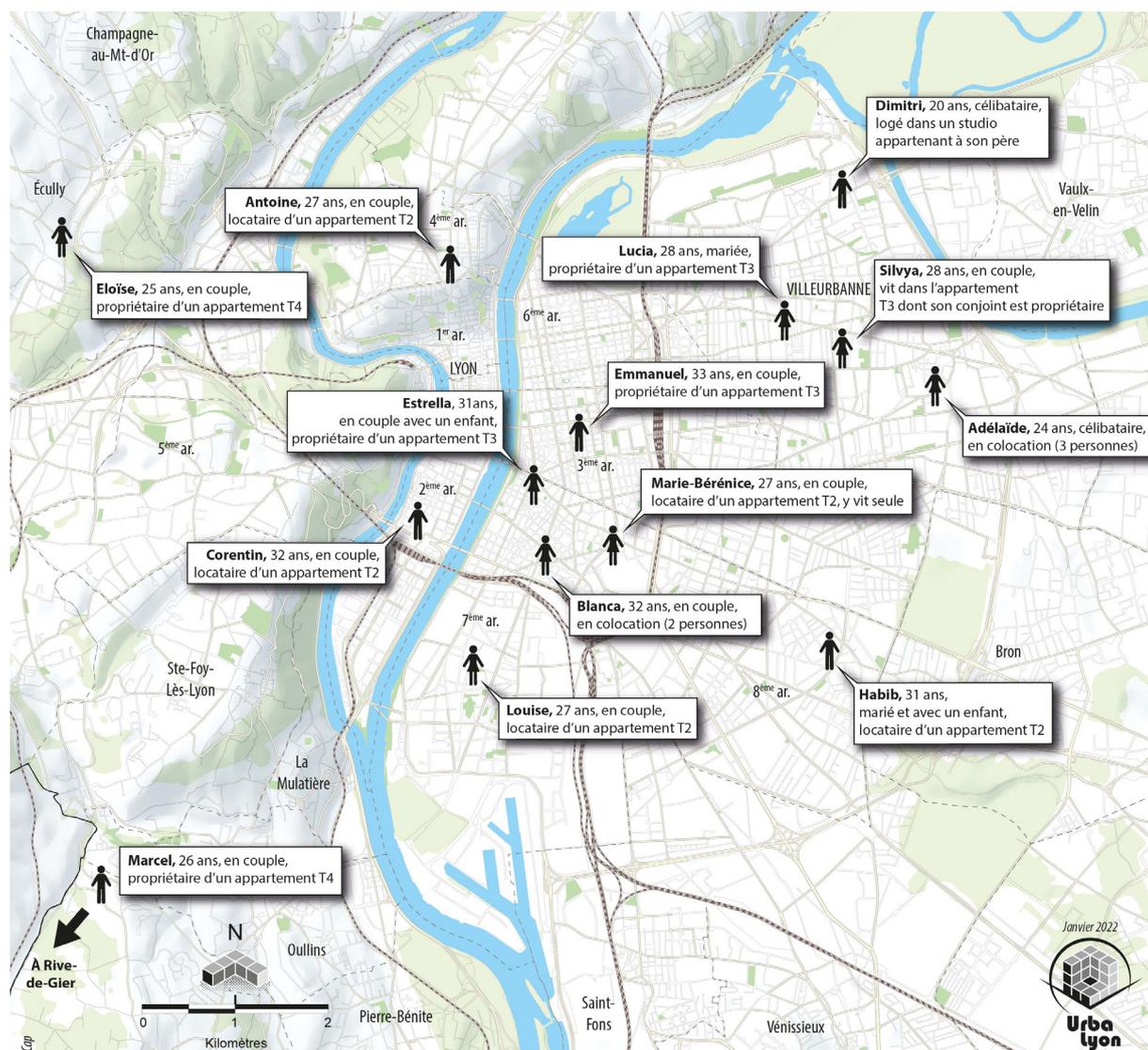
- cinq locataires, deux colataires, cinq propriétaires, deux hébergés

- deux âgés entre 20 et 24 ans, sept entre 25 et 29 ans, et cinq entre 30 et 35 ans.

Le détail des profils est possible en annexe 1.

Afin de mieux explorer les problématiques résidentielles, un équilibre entre propriétaires et locataires a été recherché lors de la prospection pour les entretiens. Cet équilibre ne correspond donc pas à la réalité de la répartition sur le territoire

Représentation des habitants enquêtés en fonction de leur localisation résidentielle





Crédit photos : © Pixabay

▶

II – DES DÉSIRES À L'ÉPREUVE DU MARCHÉ : QUAND LES SOUHAITS DES HABITANTS SE HEURTENT AUX RÉALITÉS IMMOBILIÈRES

Un attachement au logement toujours très fort

Antoine

Si on devait hiérarchiser les trois choses les plus importantes pour vous dans un logement :

« Déjà que je me sente bien chez moi dans mon logement, que je me sente à l'aise chez moi, que j'apprécie passer du temps dans mon logement »

Maître Bazaille

« Aujourd'hui, il y a une appétence importante de la jeune génération de devenir propriétaire plus tôt qu'auparavant dans son parcours professionnel, compte-tenu des taux d'intérêt très faibles »

Dans un monde incertain, confronté à différentes crises (économique, sociale, sanitaire, environnementale...), le logement apparaît plus que jamais comme un refuge et un lieu de réalisation de soi, exprimé tout au long de l'enquête.

Le logement, un bien pas comme les autres

Le logement apparaît comme une « valeur refuge », tant sur le plan moral que financier. Il apporte aux ménages interrogés le confort matériel et psychologique dont ils ont besoin. Les habitants le surinvestissent, quels que soient leurs profils et leurs situations.

Chez les jeunes de 20 à 35 ans, le même constat s'opère, tous profils confondus : pour 80% des répondants, le logement est un endroit très important ou extrêmement important.

Une appétence confirmée pour l'accession à la propriété

Les professionnels ont souligné que l'accession à la propriété répond à une forte aspiration pour une large part de la population, notamment chez les jeunes. Ces derniers achètent, lorsqu'ils le peuvent, un logement de plus en plus tôt notamment en raison des taux d'intérêt bas qui permettent d'obtenir des prêts de longue durée. L'acquisition d'un bien n'est cependant plus perçue comme « l'achat d'une vie » par une majorité de ménages. Ce n'est souvent qu'une étape dans un parcours plus global. Une part importante de primo-accédants revend ainsi son logement assez rapidement pour en acquérir – ou essayer d'en acquérir – un autre plus conforme à ses besoins et désirs qui évoluent dans le temps. Par ailleurs, ce n'est plus le mariage qui déclenche aujourd'hui un achat immobilier chez les couples, mais l'arrivée d'un enfant. Le

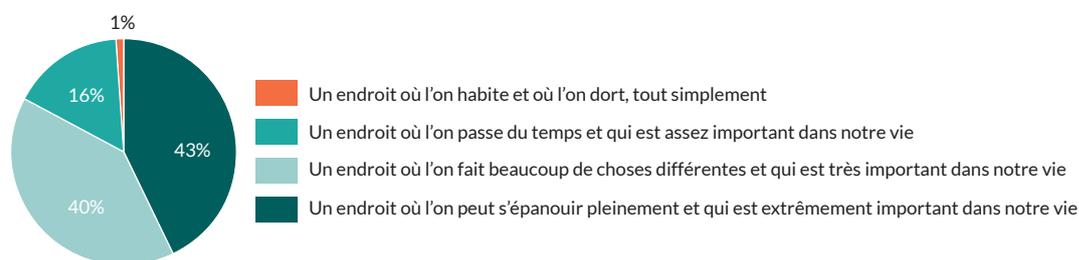
deuxième enfant est quant à lui fréquemment à l'origine de l'achat d'une maison.

Parmi les 20-35 ans enquêtés qui ne sont pas propriétaires, seuls 7% indiquent que l'achat d'un logement est pour eux secondaire. Un répondant sur deux considère l'accession à la propriété comme importante, voire essentielle. Pour 37% des enquêtés, la contrainte passe avant les aspirations potentielles : acheter un logement est d'abord considéré comme impossible.

La maison avec jardin, désir de référence

Non seulement le logement reste une valeur refuge, mais la maison avec jardin reste le point de départ de la majorité des échanges avec les enquêtés comme expression du désir résidentiel absolu, toutefois irréalizable pour des raisons de budget ou d'existence de ce type de produit. Antoine indique ainsi aux prémices de l'entretien : « Sans aucune contrainte ce serait une maison avec jardin, relativement proche du centre-ville si ce n'est centre-ville ». Estrella évoque elle la maison de ville comme la conjugaison de ses souhaits ainsi que de ceux de son conjoint « Maison de ville, on aurait ce que je veux dont être en ville et pas loin du travail, et ce que mon conjoint veut, plus de surface, un petit extérieur, etc. Par exemple dans le 5ème à Saint Just où j'habitais avant il y a des petites maisons de ville avec des jardins cachés, ça serait idéal pour couper la poire en deux si on peut le dire comme ça, par contre on parle de budget d'1,5M€ 2M€, donc ça c'est juste impossible. »

Pour moi, un logement, c'est plutôt...



Source : enquête « Demain j'aimerais habiter » réalisée par Urbalyon auprès des 20-35 ans, oct nov 2021



Une tension du marché toujours plus forte qui contraint les aspirations résidentielles

Bien que l'attachement au logement apparaisse comme particulièrement fort, le niveau très élevé de tension sur le marché immobilier dans la Métropole lyonnaise et son aire d'influence vient bien souvent contrecarrer les aspirations résidentielles des habitants.

« Tout se loue, se vend, et s'achète » dans un contexte marqué par la rareté de l'offre et la cherté des logements. A la location, comme à l'achat, les niveaux de prix sont devenus particulièrement élevés et excluent un nombre croissant de publics, générant frustration et ressentiment à grande échelle. Des ménages en CDI et aux revenus stables ne parviennent plus à accéder au parc privé, faute de ressources suffisantes. Les ménages ne disposant que d'un seul salaire — nombreux dans les grandes agglomérations — sont particulièrement pénalisés. Face à la rareté de l'offre disponible et aux niveaux de prix, la tranche d'âge des 20-35 ans cumule souvent les difficultés. Face à celles-ci, les attitudes des habitants divergent, en fonctions des ressources de chacun.

Une offre ressentie comme insuffisante, pour l'accession comme pour la location

Alors qu'ils considèrent leurs attentes comme « plutôt ordinaires » (Louise) en termes de recherche de logement, la plupart des enquêtés évoquent une faiblesse de l'offre disponible. Cette situation est constatée tous profils socioprofessionnels confondus, aussi bien à l'achat qu'à la location.

Emmanuel, comme Sylvia, évoque cette difficulté, lorsqu'il a cherché à acheter son appartement. « C'est-à-dire que quand on a cherché on était 8/10/12 à chaque fois à visiter des appartements » indique Emmanuel. Cette faiblesse de l'offre nécessite une disponibilité immédiate, certains biens étant même vendus sans être visités, comme le souligne Sylvia, 28 ans : « être tout de suite disponible, visiter en premier [...]. Il y a des choses, on regarde et déjà quand on appelle, ça vient d'être posté et c'est vendu sans aucune visite ».

Les professionnels du territoire le soulignent également : certains biens immobiliers sont aujourd'hui vendus sans même avoir été visités. Ils sont achetés par des acquéreurs payant comptant. Ce phénomène, qui reste rare mais se développe, n'existait pas auparavant dans l'agglomération lyonnaise.

Dans la location également, le rapport offre/demande est manifestement déséquilibré, à la défaveur des candidats locataires. « Généralement on visite en groupe les logements, après ils prennent les dossiers et ils ne nous rappellent jamais, il y a des logements il n'y a jamais de retours. C'est très complexe surtout sur Lyon. [...] », souligne Habib. Pour Louise, bien souvent, la possibilité même de visiter, est hors de portée. « On voyait l'annonce et 2 secondes après elle n'était plus là parce que c'était déjà loué. En fait je pense qu'on n'avait pas de temps de réflexion. » Dans des conditions telles de tension du marché, la réflexion sur les critères d'adéquation résidentielle, est dans les faits, à peine permise : difficile dans ces conditions de parler de choix résidentiel.

Une augmentation des prix qui dépasse l'évolution des capacités financières des ménages

À la rareté de l'offre s'ajoute pour beaucoup l'inadéquation des prix, à la location comme à l'acquisition, aux ressources des ménages en début de parcours résidentiel.

L'augmentation constante des prix à la vente ces dernières années est particulièrement ressentie par les ménages qui ont acquis un bien récemment. Emmanuel, 33 ans, souligne :

Marie-Bérénice

« Je regarde toujours, au cas où, tout en ayant assez conscience que sans bouche à oreille ou sans piston, c'est mort »

27 ans, en CDD depuis 18 mois

« Pour faire une comparaison, on a des amis, du même âge que nous, la trentaine à peu près, qui ont acheté il y a 3 ou 4 ans avant nous et qui ont pu pour le même budget avoir 7 à 8 mètres carrés de plus, qui peut vite représenter une pièce de plus finalement. Donc en fait quand on voit l'évolution de nos salaires et nos capacités d'emprunt [...] très vite on se rend compte que si on attend un ou 2 ans on perd vite dans un même type de recherche 4/5 8/10 m2 en fonction de l'évolution ».

Marie-Bérénice fait le même constat pour la location : « Les prix déjà, les prix ça n'a plus rien à voir et puis dans ma rue quand je rentre chez moi, ça m'est déjà arrivé de voir des attroupements de gens qui attendent pour un appart. Dans les amis que j'ai autour de moi, il y a des périodes où ça a été très difficile pour trouver des apparts, on a dû loger les uns les autres ». La crise sanitaire est venue amplifier ce sentiment : « Là où je vois une différence depuis le covid parce qu'il y a plus de mouvements, c'est toujours très cher mais il y a plus de turn-over. »

Une adaptation des comportements en fonction des ressources de chacun

Cette tension inédite du marché conduit les jeunes de 20 à 35 à développer des stratégies.

Contournement

Plusieurs d'entre eux rapportent avoir mis en place des stratégies d'évitement afin d'obtenir un appartement : présentation directe par le locataire précédent, recherche par le bouche-à-oreille et le réseau de connaissance, ...

Pour Marie-Bérénice, c'est devenu une habitude, un réflexe : « C'est une amie qui change d'appart, et tout de suite, dans ma façon de chercher, je ne me souvenais plus trop comment était son appart, le premier truc que je me suis dit c'est « ok, tu changes d'appart, montre-moi ton appart ». Dès que j'ai quelqu'un qui change d'appart que je connais c'est « très bien, c'est quoi ton appart ? », est-ce que ça pourrait répondre à mes critères. »

Pour limiter la concurrence, les stratégies peuvent être encore plus élaborées, comme

le souligne Marie-Bérénice en expliquant son organisation pour obtenir le logement qu'elle convoite : « pour te dire le ridicule, là le truc c'est que mon amie [locataire actuelle du logement] passe par une agence, pour te dire à quel point on en est, c'est elle qui va faire passer les visites, et elle va limiter les visites pour que mon dossier soit un des seuls, pour peser dans le truc, on en est là. »

Immobilisme

Pour d'autres, la tension du marché conduit à adopter une attitude attentiste : au regard de l'énergie à déployer et de la faiblesse de l'offre, pourquoi changer de logement quand le logement initial n'est déjà « pas si mal » ?

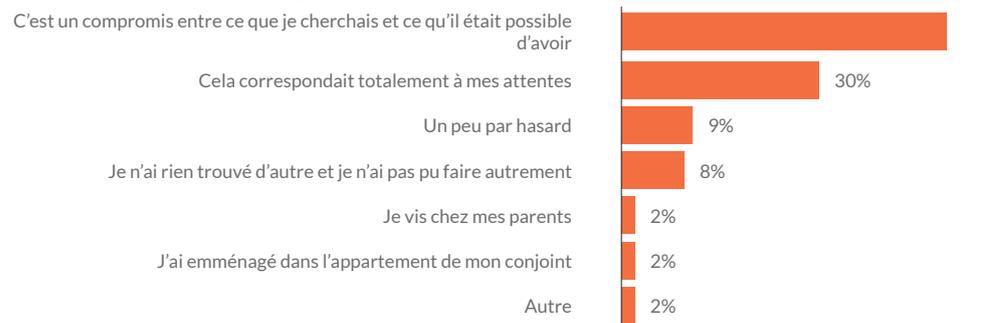
C'est ce qu'évoque Antoine, par exemple, « On a commencé à faire des visites depuis avril, on n'est pas pressé donc on est un peu chiant sur les critères, vu qu'on a un logement qui nous plaît, on ne veut pas se précipiter et aller dans quelque chose qui ne nous plaît pas ».

Concessions

Pour la majorité des habitants enquêtés, le logement habité n'est pas le logement idéal. Seuls 30% des répondants indiquent vivre dans un logement correspondant totalement à leurs attentes. Pour un répondant sur cinq, la question des critères du choix résidentiel ne s'est pas véritablement posée, soit qu'ils déclarent avoir trouvé le logement un peu par hasard (9%), n'avoir pas pu faire autrement (8%), vivre chez leurs parents (2%), ou encore avoir emménagé chez leur conjoint (2%). Pour un habitant sur deux, il a fallu faire des compromis.

Parmi eux viennent le lieu et le budget : un répondant sur quatre a indiqué ne pas s'être installé là où il l'avait envisagé initialement ; un sur quatre indique payer plus cher que le budget fixé au départ. Pour d'autres, les compromis portent sur la configuration intérieure (19%), l'espace extérieur (13%), ou bien la surface initiale (11%).

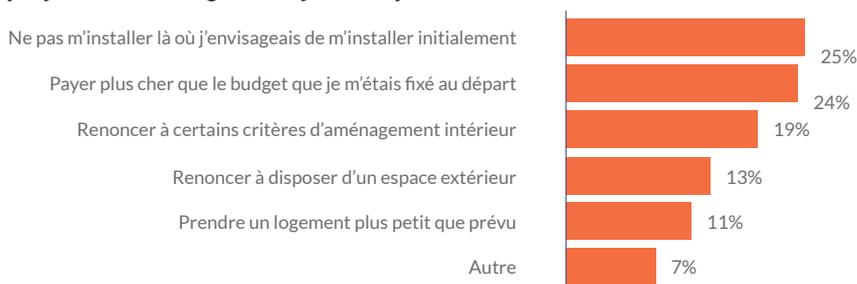
Je suis arrivé dans mon logement parce que...



Source : enquête « Demain j'aimerais habiter » réalisée par Urbalyon auprès des 20-35 ans, oct nov 2021



Lorsque j'ai choisi ce logement, j'ai accepté de...



Source : enquête « Demain j'aimerais habiter » réalisée par Urbalyon auprès des 20-35 ans, oct nov 2021

Le renoncement à la propriété

En ce qui concerne l'accèsion à la propriété, les jeunes de 20 à 35 ans sont de plus en plus nombreux à y renoncer. Parmi les 291 répondants au questionnaire, 37% considèrent qu'acheter un logement est pour eux devenu impossible.

Corentin dresse le constat qu'il ne pourra peut-être jamais « avoir l'appartement qui [le]

fait kiffer dans le quartier qui [le] fait kiffer à Lyon » et il souligne ne pas être prêt à s'endetter pour devenir propriétaire à tout prix : « Encore une fois, on aime bien vivre avec Marie. Avoir un crédit qui ne nous permette pas de faire grand-chose à côté ce n'est pas notre mode de vie. »

Marie-Bérénice, qui vit seule, est consciente que devenir propriétaire, « toute seule, c'est un souhait mais un vœu pieux ».

Rêves et réalités du statut de propriétaire d'une maison individuelle

La forte aspiration des Français pour l'habitat individuel a conduit au développement d'un important tissu pavillonnaire sur l'ensemble du territoire national. Parmi les habitants de maisons, de nombreux ménages issus des classes moyennes et populaires sont aujourd'hui confrontés à de multiples difficultés : coût élevé de ce type de logement tant à l'achat qu'à l'entretien, vie sociale parfois moins dense que celle qu'ils connaissaient dans leurs précédents quartiers, désillusion face à ce qu'ils percevaient comme un rêve et se révèle être finalement assez contraignant.

Dans « *Tous propriétaires ! L'envers du décor pavillonnaire* », la sociologue Anne Lambert analyse les processus qui ont conduit certaines familles à choisir d'acquérir une maison en zone périurbaine plutôt qu'un appartement en ville ou en proche périphérie. Elle met en lumière la manière dont les pouvoirs publics ont accompagné voire encouragé ce phénomène, et l'écho qu'il a trouvé dans une large part de la population pour des raisons tant économiques que sociales.

Qu'il s'agisse du financement du projet, de l'intégration des ménages dans un nouvel environnement ou, plus largement encore, des modes de vie qu'ils vont y déployer, l'auteure analyse l'écart qui existe entre les représentations et attentes initiales et la réalité vécue du monde pavillonnaire. Elle questionne également l'impact réel et supposé du statut de propriétaire sur le quotidien des ménages.

Aller plus loin : Lambert, Anne. *Tous propriétaires ! L'envers du décor pavillonnaire*, Paris : Seuil, 2015.

Les 20-35 ans : une tranche d'âge qui concentre les difficultés

Une nette majorité des interviewés a évoqué les difficultés d'accès au marché immobilier. Celles-ci diffèrent naturellement en fonction de leur profil ainsi que celui du bien recherché

Marie-Bérénice

« Déjà moi je voulais passer par un propriétaire mais ça n'existe presque plus sur le marché. Même au niveau des agences quand on les appelle il faut les appeler le matin à 8h si l'annonce est sortie la veille, il faut guetter au moment où l'annonce sort et quand ça sort on nous dit vous êtes déjà la 15^e à appeler, est-ce que vous avez bien 3 fois le montant du loyer en salaire, sinon ce n'est même pas la peine de déposer un dossier. En fait, même avec des garants (j'ai de très bons garants, j'ai des sous de côté, j'ai les moyens de payer) je ne les intéresse pas. Ce qui les intéresse c'est 3 fois, et un CDI... ou des CDD sur du long terme. Sans ça, on ne me laissait pas déposer. Je disais "je vous l'envoie", "mais non ce n'est pas la peine, il y a forcément plus intéressant que vous". C'était vraiment la galère. »

Marcel

« J'ai acheté tout seul. Je voulais un premier achat qui ne soit pas trop cher pour me faire des petites mensualités, et plus tard le mettre en location ou le revendre pour me faire un petit apport ou un petit tremplin pour acheter une maison ou plus gros, à voir. J'ai acheté à 23 ans. Ce n'était pas du tout prévu. J'avais envie de partir de chez mes parents, j'avais commencé à mettre de côté depuis l'âge de 19 ans sur un PEL. Je n'avais pas prévu d'acheter spécialement, mais une petite crise à la maison, du coup j'ai dit je vais acheter. Je me casse. Du coup j'ai acheté un appartement à retaper, il m'est revenu très peu cher, et avec les travaux il est toujours très peu cher, je l'ai fait estimer, je prendrais 30K à 40K de plus-value sur le bien. [...] À la base j'ai préféré acheter seul parce que c'était tout récent avec [ma copine]. »

Les personnes seules et en début de parcours résidentiel

Parmi les 20-35 ans, la contrainte financière pèse fortement dans la recherche d'un logement pour les personnes vivant seules. Le prix est le premier critère de recherche de logement mentionné par les personnes vivant seules ayant répondu à l'enquête, avant la localisation et les caractéristiques propres au logement (46%).

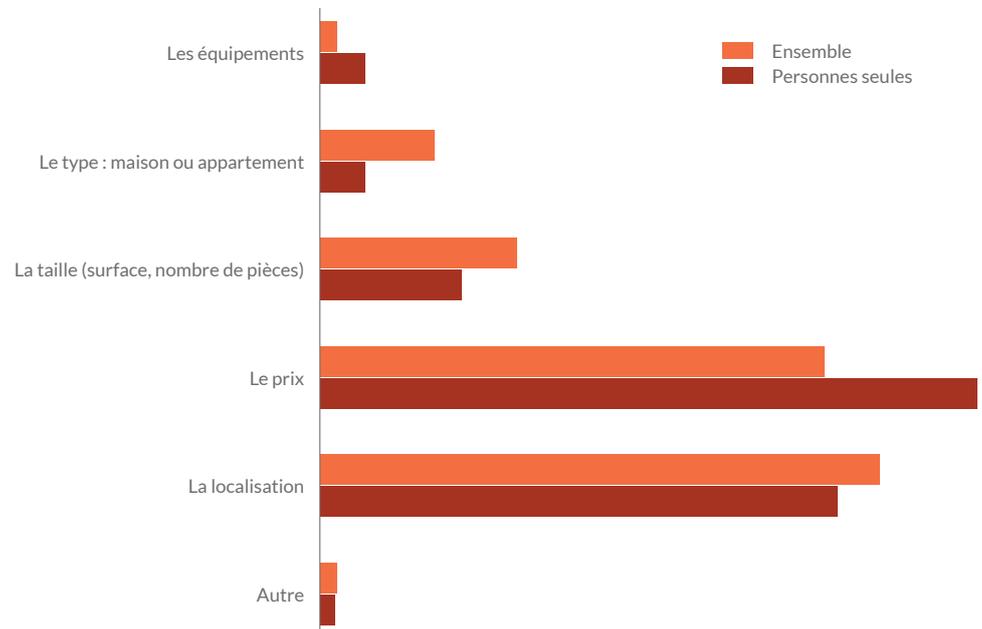
C'est le cas de Marie-Bérénice, 27 ans, résidant à Lyon, en CDD depuis 18 mois, qui souligne que ses contraintes aujourd'hui, c'est « d'être en CDD, d'être toute seule et de ne pas avoir 3 fois le montant du loyer. [...] C'est vraiment ça, qui rythme le truc, car quand je compare ma recherche de logement par rapport à des amis, comme je cherche toute seule, je ne peux pas attendre quoi que ce soit de mon conjoint. »

82 000

jeunes de 20 à 35 ans vivent seuls (1/4) dans le SEPAL

Source INSEE 2018

Lorsque je recherche un logement, je regarde en premier...



36 000
jeunes de 20
à 35 ans sont
de nationalité
étrangère (11%)
dans le SEPAL

Source INSEE 2018

Les personnes de nationalité étrangère, en quête de garants

Les entretiens menés ont fait ressortir des difficultés particulières pour les personnes de nationalité étrangère. Pour eux, une difficulté supplémentaire émerge : la demande par le propriétaire d'un garant français.

Cette difficulté est évoquée sur le marché ordinaire, comme sur le marché temporaire, et à la fois par des personnes en situation précaire comme en situation stable et sereine. C'est ce que soulignent, Bianca, Lucia, ou encore Sylvia.

Bianca a demandé à ses collègues de travail d'être ses garants : « pour moi [le dossier] a été difficile à monter, je n'ai pas de la famille ici pour avoir de garants, mes amis très proches n'ont pas forcément de super bonnes situations financières, en tout cas ceux qui sont à proximité, en tout cas beaucoup de contraintes pour être acceptée, et puis surtout j'ai un contrat précaire, CDD d'un an, même si j'estime que mon salaire me permet de bien payer mon loyer, ce n'est jamais suffisant en fait, on a ce sentiment que ce n'est jamais suffisant. Moi j'ai dû faire appel à des collègues pour être mes garants alors que normalement... »

Sylvia estime pour sa part, qu'après avoir visité au moins 20 appartements, si elle a trouvé, c'est seulement parce qu'elle a eu de la chance : « le propriétaire de la maison où j'étais

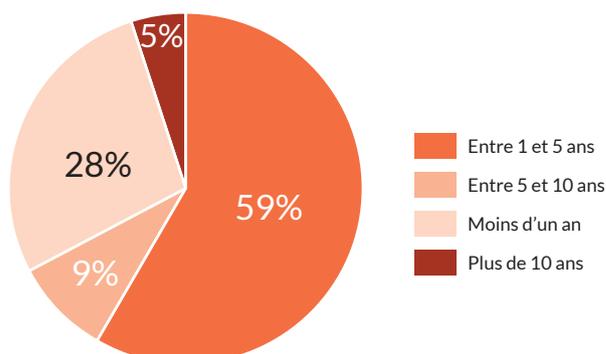
en coloc il était très gentil et il a dit "tu me donnes un mois de loyer et je te loue l'appartement", sans avoir de dossier, sans avoir du boulot, sans avoir rien du tout. Les propriétaires veulent qu'on ait un boulot, sauf que moi je venais d'arriver donc je n'avais pas un boulot stable. Le garant, je n'avais pas de garant français je ne connaissais personne en France donc je ne connaissais pas quelqu'un qui paie à ma place si je ne pouvais pas payer. J'avais [des garants] en Espagne mais en Espagne ce n'était pas possible. »

Les publics vulnérables, confrontés à un cumul d'obstacles

Certains comme Habib, cumulent les difficultés : d'origine étrangère, seul, avec des critères de recherche de logement particulièrement exigeants pour pouvoir bénéficier du regroupement familial, et travaillant en horaire décalé.

« En fait quand j'ai commencé à chercher un appartement, je n'avais qu'un seul bilan comptable positif. En plus il était super positif, j'avais fait 35 000 € de chiffre d'affaires, et malgré ça ils étaient réticents ils trouvaient le prétexte il faut 3 bilans comptables. Après j'ai réussi à trouver dans cette agence, ils ont accepté un seul bilan deux garants, toute la paperasse. J'ai visité une trentaine de logements pour trouver celui-là. » (Habib)

Ancienneté dans le logement





Crédit photos : Pixabay

III – LA LOCALISATION, ÉLÉMENT CENTRAL DES CHOIX RÉSIDENTIELS



Choisir le meilleur des emplacements... possibles, compte tenu des contraintes du marché

Le " Plaza majoritaire ", un mode de vie plébiscité par de nombreux ménages

D'une société industrielle structurée autour de la production et du travail, la France s'est muée en l'espace d'une trentaine d'années en un pays dont les principaux moteurs sont devenus la consommation et les loisirs. Cette transformation en profondeur du tissu économique a engendré un remodelage de la géographie du pays, donnant à voir des paysages aujourd'hui façonnés non pas par l'usine ou le commerce de proximité mais par d'immenses zones commerciales, les entrepôts des géants d'internet ou encore les ronds-points.

Pour Jérôme Fourquet et Jean-Laurent Cassely, auteurs de *La France sous nos yeux*, ces changements font écho à des évolutions tout aussi majeures de la structure sociale : évoquant une " démoyennisation " de la société, ils expliquent comment s'opposent à présent des modes de vie " premium " et " low cost " comme en témoigne, par exemple, la révolte des gilets jaunes.

Outre l'économie et la géographie, c'est également la carte du désir résidentiel qui se trouve fortement modifiée. Alors que les territoires post-industriels souffrent d'une importante désaffection, l'Ouest et les espaces périurbains connaissent actuellement un fort engouement de la part d'un nombre croissant de ménages séduits par le mode de vie " Plaza majoritaire ", en référence à l'agent immobilier animateur d'une émission de télévision dédiée à la recherche du logement idéal.

Aller plus loin : Cassely, Jean-Laurent. Fourquet, Jérôme. *La France sous nos yeux. Economie, paysages, nouveaux modes de vie*. Paris : Seuil, 2021.

« Pour moi la première chose [ndr : la plus importante pour un logement] ce serait l'emplacement. C'est un peu comme dans mon métier "emplacement emplacement emplacement", on est prêt à faire des concessions s'il y a de l'emplacement qui va bien » (Emmanuel, 33 ans, travaillant dans l'immobilier).

D'après les résultats de notre enquête, la localisation d'un logement apparaît comme le critère premier de recherche des jeunes de 20 à 35 ans résidant dans l'aire métropolitaine lyonnaise. Sur ce point, la parole habitante concorde avec le regard des professionnels de l'immobilier, bien conscients de l'importance cruciale de l'emplacement dans le choix des ménages pour un logement.

Philippe Layec, président de la FPI, évoque le processus préalable à l'achat de la part des acquéreurs potentiels : « Il me semble qu'ils vont commencer à localiser géographiquement leur recherche : on a envie de trouver un logement dans telle commune, tel quartier, tel arrondis-

sement... [...] Quand je parle de la localisation, il peut arriver qu'un client soit séduit par une opération, mais s'aperçoive qu'il n'y a pas d'adéquation entre son budget et les prix. C'est alors difficile de le réorienter vers un autre programme dans un autre quartier. Lorsqu'il a ciblé un quartier, il lui faut un certain temps pour comprendre qu'il n'y a pas de possibilité au niveau du prix et qu'il doit s'éloigner. »

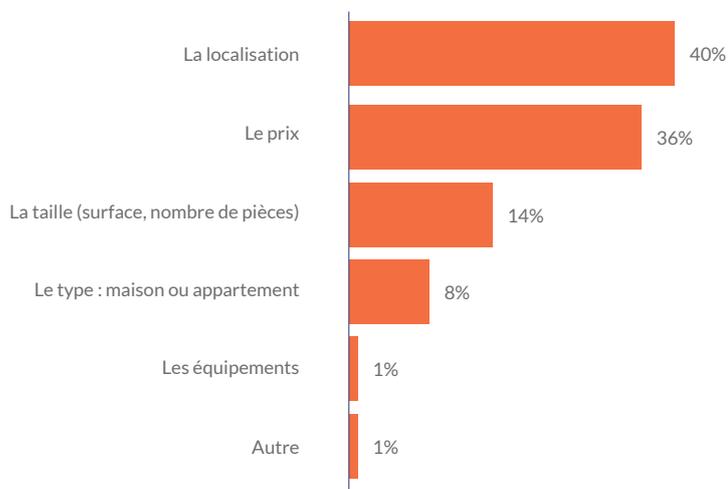
Le critère de l'emplacement passe avant la taille, le type de logement ou ses caractéristiques, quelle que soit la situation familiale des jeunes de 20-35 ans enquêtés. Mais la contrainte du prix reste très présente, et apparaît en second, reflétant ainsi le contexte de tension du marché immobilier dans la métropole lyonnaise et son aire d'influence. Pour les personnes seules, pour lesquelles la contrainte financière pèse plus fort, le prix passe avant tout le reste : près d'une personne sur deux vivant seule, a indiqué qu'elle regardait d'abord le prix, devant la localisation (37%) et le nombre de pièces (10%).



Pierre Bazaille

« Une dernière chose : il y a incontestablement un phénomène de double-résidence qui se développe ; ce phénomène existait en Ile-de-France ou à Paris (avec un pied à terre dans la ville centre, et une vraie résidence en extérieur). Nos confrères de l'Isère et de la Savoie (ce n'est pas le cas en Haute-Savoie, compte-tenu du niveau des prix) ont constaté ce phénomène, avec des ménages qui vivent dans la ville-centre pendant la semaine, et ont un pied à terre le week-end. »

Lorsque je cherche un logement, je regarde en premier ...



Source : enquête « Demain j'aimerais habiter » réalisée par Urbalyon auprès des 20-35 ans, oct nov 2021

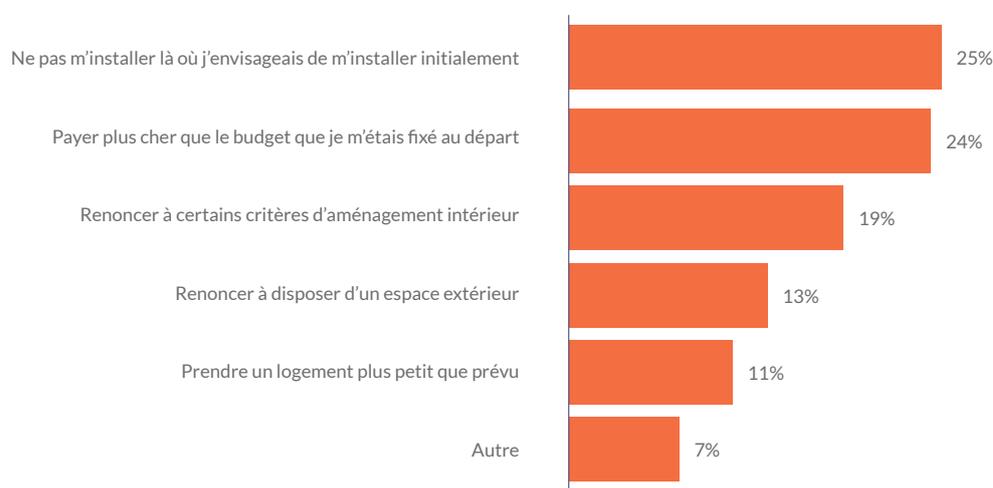
Dans un contexte de tension immobilière, pour les habitants souhaitant devenir propriétaires, le critère de la localisation obéit également à une logique pragmatique, comme le souligne Estrella : « en fait pour moi l'emplacement, c'est important pour la revente déjà, si tu as un appartement qui est bien placé tu vas avoir plus de possibilités de bien le vendre après. »

Placer l'emplacement comme critère premier, cela signifie également bien souvent, renoncer à l'accession à la propriété, hors de portée pour de nombreux jeunes en début de parcours résidentiel qui ne souhaitent pas renoncer à leur confort de vie, comme Corentin, 32 ans, vivant en couple : « Là on est toujours locataire. Je suis très épicurien ; je ne finis jamais le mois en négatif mais je finis rarement le mois à beaucoup

plus de 0 [...]. Finalement le loyer, il se porte à 1 100€ et c'est une grosse mensualité. Après il y avait aussi le fait qu'on est très attaché à ce quartier-là, et en fait on n'aurait pas pu acheter, parce que les biens qui nous intéressent dans ce quartier sont de 450 000 €/500 000 €, et on a plutôt un budget pour 250 000€, et il fallait aller dans des quartiers où on n'avait pas envie d'aller. »

Pour certains, comme Corentin, conscient de l'importance d'investir dans la pierre mais également de l'impossibilité d'acheter sa résidence principale, l'idée fait son chemin d'acheter une belle résidence secondaire, mais là encore, le critère de l'emplacement reste primordial : « dans un lieu relativement proche, parce qu'y aller tous les 2 mois, ça ne vaut pas le coup. »

« Lorsque j'ai choisi ce logement, j'ai accepté de... (parmi ceux qui ont indiqué avoir fait un compromis, soit 46% des enquêtés)



Un logement bien situé, des définitions multiples

S'il y a consensus sur l'importance de l'emplacement d'un logement, la définition d'un logement bien situé peut être variable selon les situations de chacun. Parmi les jeunes de 20 à 35 ans ayant répondu à l'enquête, plus de la moitié est particulièrement sensible à la présence d'équipements (commerces, services, parcs, etc.). C'est le cas d'Estrella (31 ans, en couple avec enfant) ou Emmanuel (33 ans, en couple) sensibles à la présence de transports en commun, à l'offre de services de proximité (petits commerces, supermarchés), ou encore à la présence de lieux de promenade urbaine, comme les quais du Rhône.

Maître Bazaille

« Encore une fois, je ne crois pas du tout aux ménages qui s'installent au milieu de nulle part ; il y a eu une pulsion avec la crise, mais ce n'est pas une tendance de fond : le consommateur immobilier veut des services, un endroit aggloméré. »

Maître Bazaille, notaire

Estrella

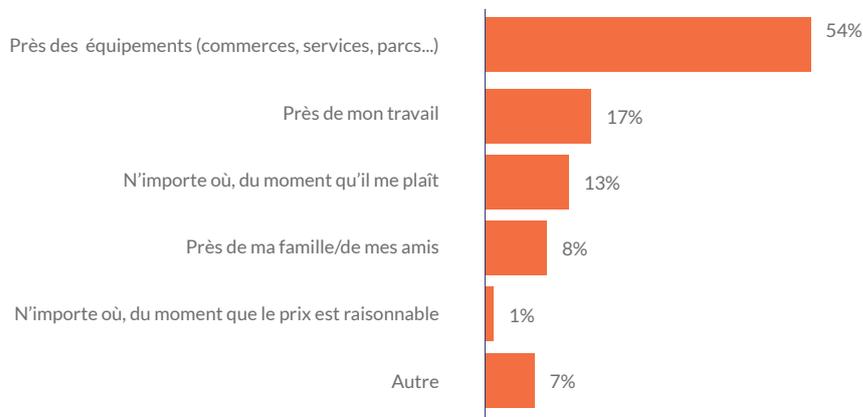
« Bien placé pour moi ce n'est pas très loin des transports en commun avec des commerces à proximité, un environnement sécurisé »

Estrella

Marcel

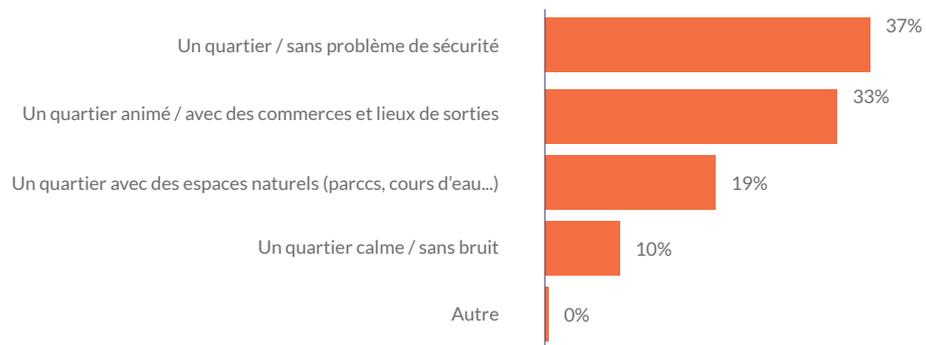
« Mes parents habitent à Sérézin du Rhône, à 15 minutes. Le choix de Rives de Gier s'est fait par rapport à mon travail qui est à Mions, je ne voulais pas trop m'en éloigner et au passage je voulais quelque chose qui ne me revienne pas trop cher, et dans le secteur, on est tombé sur un accord que c'est pas trop mal. Je suis un petit peu sur les hauteurs de Rive de Gier. »

Un logement bien situé, c'est un logement...



Source : enquête « Demain j'aimerais habiter » réalisée par Urbalyon auprès des 20-35 ans, oct nov 2021

Au niveau du quartier, je souhaite en priorité vivre dans...



Source : enquête « Demain j'aimerais habiter » réalisée par Urbalyon auprès des 20-35 ans, oct nov 2021



Parmi les répondants au questionnaire, 37% indiquent qu'ils recherchent d'abord un quartier tranquille, sans problème de sécurité.

Cela rejoint le discours des professionnels, qu'il s'agisse des bailleurs sociaux, des notaires ou de l'ADIL. « *Ce qu'ils rejettent, ce sont les quartiers supposés ou réellement difficiles. Certaines personnes se bloquent immédiatement* » (Pascal Teysseire, ADIL).

Lorsqu'il évoque pourquoi il a choisi de vivre dans son quartier, Habib, 31 ans, précise que c'est pour « *la tranquillité du quartier [...], c'est très important dans mes choix. En fait il y a moins de bruits, [...] il y a moins de, on va le dire directement, il y a moins de délinquance, il y a moins de problèmes, donc un quartier où il n'y a pas beaucoup de police il n'y a pas beaucoup de problèmes, donc on peut partir en vacances et ne pas s'inquiéter pour un cambriolage [...]. Parce que j'ai des amis ils habitent des quartiers, quand ils partent en vacances, ils reviennent ils ont la porte défoncée.* »

Cette thématique est plus encore mentionnée par les femmes, ayant répondu à l'enquête ou participé aux entretiens. En effet, parmi les 84 hommes ayant répondu au questionnaire, 36% ont mentionné le caractère animé du quartier comme le critère prioritaire, devant la sécurité (30%). Pour les femmes en revanche, le critère de la sécurité est plus fréquemment évoqué (41% des femmes le mentionnent), devant l'animation du quartier (32%).

Pour Lucia, 28 ans, propriétaire d'un appartement à Villeurbanne, la recherche de sécurité est le premier critère : « *Avant j'habitais Opéra et j'ai eu beaucoup de soucis, notamment la nuit. [...] et quand on a acheté on a acheté à République Villeurbanne parce que c'était beaucoup plus calme la nuit et plus sécurisé. [...] Il n'y a pas de gens qui traînent la nuit, spécialement des femmes. Par rapport aux gens qui traînent dans la rue, qui disent des choses, qui ne nous laissent pas rentrer tranquilles à la maison. Pouvoir rentrer et sortir quand je veux sans aucun souci, sans sentir que quelqu'un va me suivre chez moi ou quoi que ce soit. En étant à Lyon ou quel que ce soit le quartier, il y aura moins ou plus mais il y aura. Donc à la campagne je n'aurai pas ça.* »

Lucia indique ainsi qu'elle prend en compte ce critère de la sécurité dès la visite d'un logement, en visitant les appartements ciblés le soir, la nuit pour voir « si c'est calme ou pas ».

Une attention majeure portée à la proximité des transports en commun

Parmi les critères liés à la localisation, la proximité des transports en commun (métro, tramway, train) est évoquée par 75% des enquêtés, comme le premier critère d'attention concernant les déplacements.

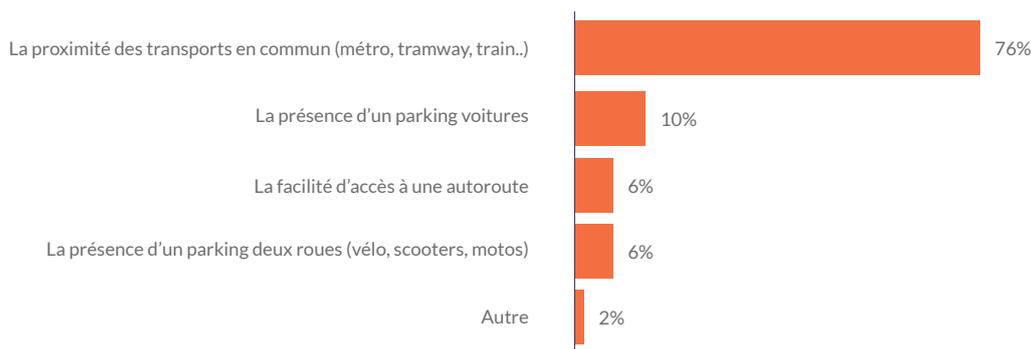
Philippe Layec, président de la FPI, évoque l'importance de la proximité des transports en commun pour le processus de vente des logements neufs : « *Pour la localisation, c'est très varié selon les publics. Ce qu'on met souvent en avant, c'est la proximité des transports en commun car ça facilite la vente. La proximité du métro, c'est fondamental. Quand on est toujours dans la métropole, en périphérie mais loin des axes des transports en commun, on a un rythme de commercialisation beaucoup plus long.* »

Louise, Emmanuel ou Habib, aux profils différents, mais résidant tous dans la Métropole, en témoignent. Plus encore qu'un critère de choix, pour Louise, c'est une nécessité : « *On a besoin d'être à côté des transports en commun, pas excentré, on a besoin d'être à proximité d'un bus, d'un métro ou d'un tram donc ça c'est un critère, le 2ème important [ndr après le prix].* »

Pour Emmanuel, comme pour Habib, l'importance de ce critère est dictée par les nécessités liées à l'emploi. Emmanuel, associé dans un cabinet de conseil en immobilier, précise qu'il cherche « *à vivre dans un endroit connecté, donc capacité de se déplacer sur le Grand Lyon très facilement, notamment parce que je suis amené à travailler dans la France entière, donc pour moi un des critères c'était 10 minutes d'une gare, je cherchais toujours à rester dans les grands alentours de Part Dieu ou de Perrache, pour pouvoir prendre des trains.* »

Pour Habib, 31 ans, qui n'a pas de véhicule personnel et travaille sur les chantiers, souvent en horaires décalés, ce n'est pas seulement la présence d'un arrêt de transports en commun qui compte, mais bien la disponibilité des bus : « *À chaque fois que je regarde l'adresse d'un logement, je regarde, étant donné que j'avais des chantiers très très tôt le matin, à 5H ou 6h du matin, je regarde la disponibilité des bus des trams ou des métros pour savoir si je peux y aller tôt le matin. Par exemple j'ai déjà trouvé un appartement dans le quartier à côté de Saint Fons, je l'ai visité et tout mais comme le premier bus qui part de là-bas je n'arriverai jamais à Carré de Soie, j'avais un chantier à Carré de Soie, comme j'allais faire un tour énorme pour y arriver, j'allais y arriver à 7h du matin au lieu de 6h30 6h15, c'est ça la contrainte la plus grande avant tout.* »

Concernant les déplacements, je suis attentif à...



Maître Bazaille

"Un des enjeux est de parvenir à créer des pôles d'attraction autour de la ville centre, avec des bonnes dessertes, et cette déconcentration correspond aux aspirations des ménages."

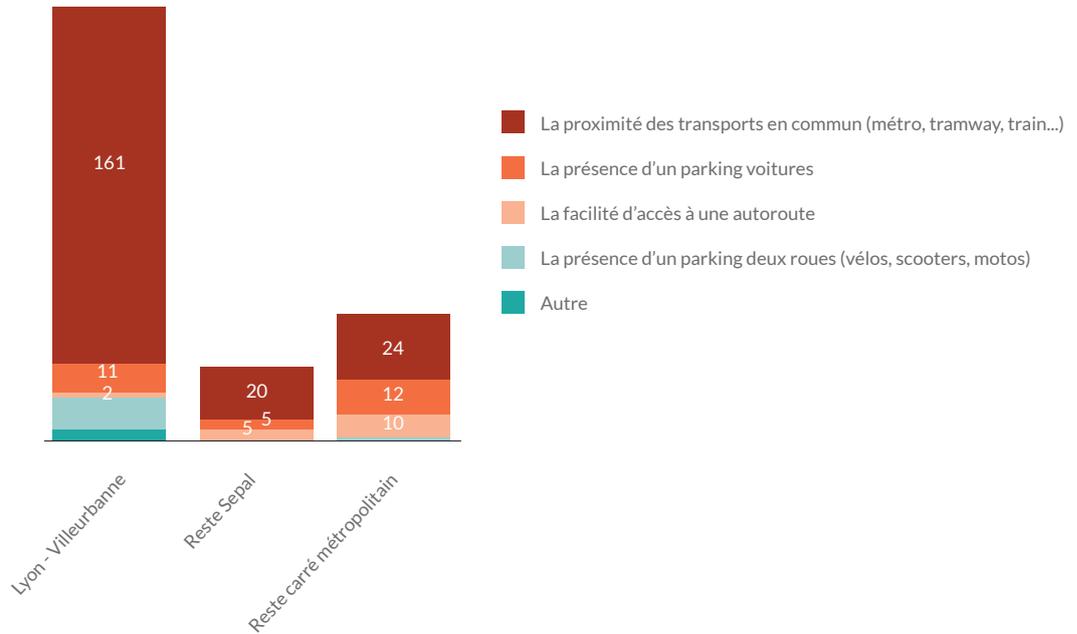
Maître Bazaille, notaire

Les attentes des jeunes ménages en matière de déplacement sont – sans surprise – variables selon le lieu de résidence. La recherche de la proximité des transports en commun est mentionnée comme premier critère d'attention par plus de 80% des habitants de Lyon ou Villeurbanne. Cette part diminue à

mesure que l'on s'éloigne du centre : sur les 48 répondants résidant dans le carré métropolitain, hors Sepal, le critère des transports en commun reste le plus évoqué (24 répondants), mais la présence d'un parking pour la voiture ou la facilité d'accès à une autoroute est également plus fréquemment évoquée.

Concernant les déplacements, je suis attentif à...

Source : enquête « Demain j'aimerais habiter » réalisée par Urbalyon auprès des 20-35 ans, oct nov 2021



Un attrait toujours fort pour la vie citadine

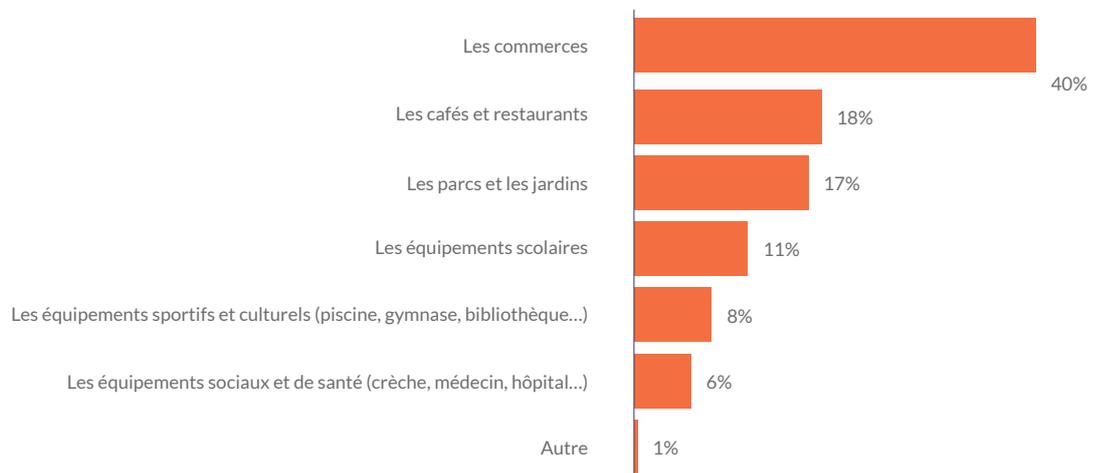
Parmi les 20-35 ans, pour un répondant sur 3 ayant répondu à l'enquête, un logement bien situé, c'est d'abord un logement situé dans un quartier animé, avec des commerces et des lieux de sortie.

Parmi les équipements les plus recherchés, 40% des 20-35 ans enquêtés, mentionnent en premier lieu les commerces, devant les cafés

et restaurants (18%) et les parcs et les jardins (17%), mais les résultats observés varient fortement selon les profils des ménages.

Les jeunes vivant seuls mentionnent majoritairement l'importance de la présence des commerces (45%) et des cafés ou restaurants (27%) ; pour les jeunes parents, la proximité des équipements scolaires (36%) passe devant la présence de commerces (25%) et de parcs et jardins (20%).

Les équipements qui comptent le plus pour moi sont...



Source : enquête « Demain j'aimerais habiter » réalisée par Urbalyon auprès des 20-35 ans, oct nov 2021

Estrella

« J'avais envie d'une vie citadine, de ne pas prendre la voiture pour tout faire [...] , j'ai toujours habité en ville je suis assez citadine, la vie en ville me convient et je trouve que c'est un luxe de travailler pas très loin de là où on habite, de pas avoir beaucoup de trajet. »

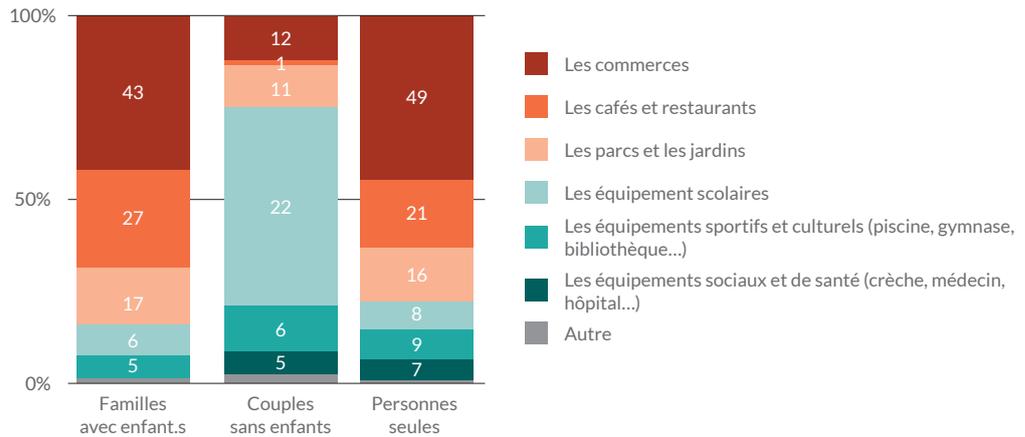
Estrella, à propos de son emménagement initial à Lyon

Corentin

« J'adore vivre en centre-ville [...] j'aime cette proximité de pouvoir aller chez le boucher rapidement si j'ai envie d'un onglet, me commander une pizza assez simplement, je crois que je suis encore dans ça. Ne pas avoir à prévoir, je crois qu'il y a de ça »

Les équipements qui comptent le plus pour moi sont...

Source : enquête « Demain j'aimerais habiter » réalisée par Urbalyon auprès des 20-35 ans, oct nov 2021



Le modèle de la ville du quart d'heure, ou la ville des proximités, apparaît comme encore largement plébiscité par les jeunes de 20 à 25 ans.

Louise, comme Estrella, évoquent l'une comme l'autre ce désir de ville, au cœur de leur aspiration résidentielle : « Je travaille en ville, j'aime bien sortir, j'aime bien profiter de la ville, le soir sortir dans les bars, les restaurants, les cinémas, les théâtres, les choses comme ça, profiter vraiment de ce que la ville apporte. Là, je pense dans les 10 prochaines années, c'est plutôt cette orientation-là qui est privilégiée. »

Franchir le pas pour une vie éloignée, à proximité de la nature : signal faible ou velléité minoritaire ?

Lucia, 28 ans, en couple sans enfant, indique que dans l'idéal, elle aimerait « une maison avec un jardin, beaucoup de lumière, très proche d'une ville où je peux avoir des restaurants, aller au cinéma, sortir avec mes amis, mais en restant

dans la tranquillité de la campagne. Un exemple ce serait les Monts d'Or. »

Corentin, 32 ans, locataire dans Lyon, envisage plutôt l'acquisition d'une résidence secondaire à proximité de Lyon dans les années à venir. « Aujourd'hui, je me projette plus facilement dans 1 ou 2 ans, acheter une maison secondaire, et garder cet appartement [où on est locataire] à Lyon ».

Dimitri, 20 ans, évoque son désir ultime d'habiter dans une ville quelque peu éloignée du centre-ville « Si tout va vraiment super bien, ce que je voudrais le plus ce serait d'habiter un peu dans la campagne mais un peu proche d'une ville. Le top du top ce serait d'avoir mon boulot en dehors d'une ville et de vivre à la campagne, dans un petit village. Plutôt moyenne ville que campagne reculée, dans le genre de Lozanne. La ville c'est un peu agressif, tous les gens, les voitures la circulation, machin, j'aime bien me dire que je suis chez moi dans ma ville, et appartenir à l'histoire de ce village-là, connaître les gens. »

Vers un nouveau rapport au territoire à l'issue de la crise sanitaire ?

Analysant les premiers effets de la pandémie de Covid 19 sur l'organisation de la société, le spécialiste des modes de vie Jean Viard fait le pari d'un " réenchantement du territoire " - sous-titre de son livre La révolution que l'on attendait est arrivée - à l'issue de la crise sanitaire. L'auteur, qui évoque dans ses travaux antérieurs l'appétence des Français pour le Sud, le potager ou encore les résidences secondaires, estime à présent que nous sommes à l'aube de changements majeurs dans notre relation à l'espace.

Les confinements successifs et la généralisation du télétravail ont en effet fait naître une prise de distance vis-à-vis de la métropole comme principal attracteur urbain. Si la grande ville demeure désirée par les jeunes générations en raison des opportunités de travail et de rencontres qu'elle leur offre, elle ne constitue plus l'unique modèle vers lequel regardent les autres catégories de la population. Beaucoup sont en quête de territoires leur permettant de mieux concilier vie professionnelle et vie privée, temps de travail et temps libre.

Avec " 10 % des ménages en train de changer de vie ", Jean Viard estime que la métropolisation va certes se poursuivre car elle constitue plus que jamais le moteur du développement mondial, mais qu'une part grandissante des ménages va faire le choix de vivre non pas dans le cœur des métropoles, devenu inaccessible et en décalage avec leurs souhaits résidentiels, mais le long des axes de communication permettant de s'y rendre aisément sans avoir à y vivre en permanence. Cette évolution nous amène selon lui à " repenser l'organisation démocratique du territoire ".

Aller plus loin : Viard, Jean. *La révolution que l'on attendait est arrivée*. La Tour-d'Aigues : Editions de l'Aube, 2021.



Emergence d'une nouvelle géographie de l'attractivité résidentielle

Adélaïde

« Moi ce que je veux ce que je recherche pour acheter être propriétaire c'est un grand terrain avec beaucoup de nature, être à la campagne, où je puisse faire mon potager, de la phyto épuration, un habitat écolo, des animaux. Ça je sais que je ne l'aurai pas à Lyon. »

Dimitri

« Si tout va vraiment super bien, ce que je voudrais le plus ce serait d'habiter un peu dans la campagne mais un peu proche d'une ville. Le top du top ce serait d'avoir mon boulot en dehors d'une ville et de vivre à la campagne, dans un petit village. Plutôt moyenne ville que campagne reculée, dans le genre de Lozanne. La ville c'est un peu agressif, tous les gens, les voitures la circulation, machin, j'aime bien me dire que je suis chez moi dans ma ville, et appartenir à l'histoire de ce village-là, connaître les gens. »

Le critère de localisation d'un logement est central pour les ménages et résulte de nombreux paramètres : ancrage social et familial, lieu de travail, prix du marché, représentations associées à tel ou tel lieu.

Toutefois d'après les professionnels, certains territoires semblent être de plus en plus demandés :

➤ **Au sein de l'agglomération lyonnaise, des communes telles que Décines, Bron, Saint-Symphorien-d'Ozon, Ternay, Communay.**

➤ **Autour de l'agglomération lyonnaise des secteurs tels que le Beaujolais, Côtière et Plaine de l'Ain, Dombes, Nord Isère -Bourgoin-Jallieu, Isère rhodanienne, Pays Mornantais.**

➤ **En ce qui concerne le logement social, certains quartiers comme les Buers à Villeurbanne ou Bron-Parilly deviennent de plus en plus attractifs.**

A l'inverse, d'autres territoires, plus accessibles financièrement, sont souvent jugés trop éloignés et/ou sont pénalisés par des représentations négatives qui perdurent : Saint-Etienne, Saint-Chamond ou encore Tarare.

L'une des questions de l'enquête réalisée par l'agence d'urbanisme auprès des jeunes ménages de 20 à 35 ans portait sur les localisations préférentielles des ménages au sein de l'aire métropolitaine.

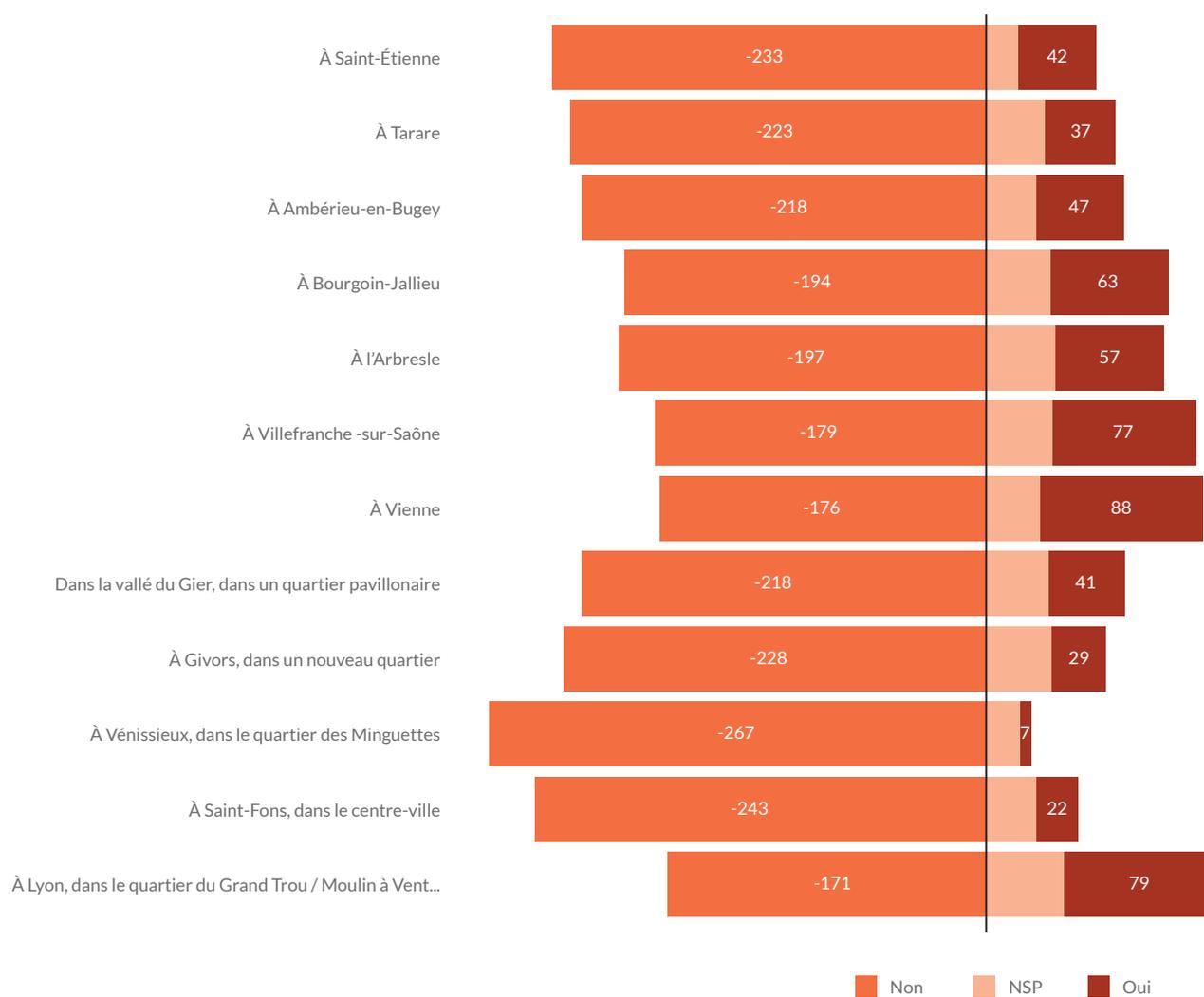
En dehors de Lyon, parmi les localisations proposées, les villes moyennes telles que Villefranche-sur-Saône ou Vienne sont celles qui suscitent un moindre rejet. Elles correspondent à des villes de taille moyenne, bien

reliées à la Métropole, et non frappées des stigmates des autres territoires. Viennent ensuite Bourgoin-Jallieu ou l'Arbresle, peut-être un peu moins connues que les précédentes.

Sachant que plus de 80% des répondants résident dans le Sepal, on peut retenir de ces résultats que dans leur grande majorité, les habitants résidant dans le cœur de l'agglomération lyonnaise ne souhaitent pas la quitter.



Imaginons que vous trouviez un logement vous convenant parfaitement en termes de prix et de surface mais se trouvant dans un autre quartier ou dans une autre commune, accepteriez-vous d'y aller :



Source : enquête « Demain j'aimerais habiter » réalisée par Urbalyon auprès des 20-35 ans, oct nov 2021



Crédit photos : ©Pixabay

**IV – LUMIÈRE, ISOLATION,
ESPACE : DES BESOINS ESSENTIELS
RAPPELÉS PAR LA PANDÉMIE DE
COVID**

Adélaïde

« Et en fait mes critères pour l'appart c'était lumineux, et isolé parce que dans certains vieux appartements on entend tout ce qui se passe dehors, il y fait froid l'hiver, on utilise le chauffage. C'était ça les 2 critères. La localisation c'était tant que c'était à l'intérieur du périphérique pour pouvoir me déplacer à vélo. »

Le logement joue un rôle central dans nos vies, renforcé par la crise sanitaire. Le confinement a eu pour conséquence « d'assigner à résidence » les habitants, comme l'évoque l'architecte Pascal Rollet (Il est temps de considérer le logement comme un bien de première nécessité, Magazine d'a, 25/05/2020). Les usages à domicile ont évolué : le télétravail, les activités d'intérieur ont naturellement augmenté le temps de présence dans le logement. Ces deux éléments participent au surinvestissement du logement et à l'attention forte portée aux qualités intrinsèques du logement.

En septembre 2020, l'Agence s'interrogeait sur l'anticipation des évolutions des choix résidentiels : « Le logement et ses équipements ont dû répondre à de nouveaux usages pour lesquels ils n'étaient pas conçus : lieux d'enseignement pour les enfants, lieu de détente, lieu de travail pour les parents, pratique d'un sport, jardinage, etc. qui ont souvent conduit à des conflits d'usage entre les membres d'un même foyer. Un an plus tard, cela a-t-il induit

de nouveaux critères déterminants dans le choix d'un logement pour les ménages ou est-ce seulement la mise en lumière de critères jusqu'ici sous-jacents »¹.

Les réponses au questionnaire et les entretiens laissent à penser que certains critères, déjà recherchés, sortent renforcés par cette crise, sans toutefois que les grands équilibres ne semblent remis en cause.

Espace, lumière et calme : quand les fondamentaux du logement repassent au premier plan

Après avoir passé de longues journées à demeure, de nombreux habitants redécouvrent l'importance des qualités intrinsèques de leur logement et les urbanistes reviennent aux fondamentaux. Lumière, espace, éloignement des nuisances générées par les activités productives ou les axes de communication... Certains principes développés par Le Corbusier et ses disciples font directement écho à des préoccupations fortes pour des personnes passant un temps important à leur domicile et contraintes de ne pas trop s'en éloigner.

A ce titre - et sans minimiser leurs inconvénients (charges élevées ou mauvaise isolation, par exemple) -, les immeubles construits dans les années 1970 présentent fréquemment des caractéristiques intéressantes : bénéficiant de surfaces généreuses, bien orientés, aménagés sur le modèle de la « résidence parc » autour d'espaces verts, ils répondent en partie aux attentes contemporaines des ménages en matière d'habitat.

Par-delà les excès de la « Charte d'Athènes » et les écueils de la séparation des fonctions, l'habitat vertical implanté dans un environnement verdoyant offre ainsi des aménités appréciables un temps oubliées.

Aller plus loin : https://www.lemonde.fr/m-perso/article/2020/07/02/le-retour-en-grace-des-immeubles-des-annees-1970_6044883_4497916.html (consulté le 06/01/2022).

¹ L'agence en écoute et en proposition in CoVid, Volume 2 Notes & Chroniques, Septembre 2020



Une haute exigence de luminosité

Lucia

« Pour les parents, l'isolation thermique est la principale qualité recherchée d'un logement : parmi les 62 répondants ayant un enfant (seuls ou en couple), 42% mentionnent l'isolation thermique devant l'isolation phonique puis la luminosité. »

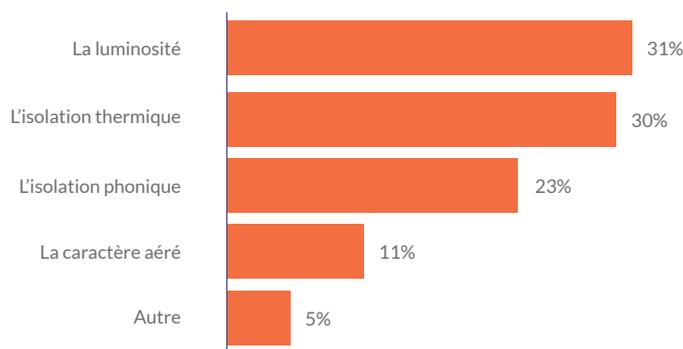
La faible luminosité des logements est une problématique révélée par le confinement et régulièrement évoquée par les personnes rencontrées. Le témoignage de Marie-Bérénice, actuellement en recherche active d'appartement à Lyon, est particulièrement éclairant : « *La lumière. Parce que tout de suite c'est devenu un problème. Confinés on ne sortait pas, on avait droit à une heure de balade par jour mais, à un moment, ... comme j'avais un rayon de lumière de 2cm de large qui passait chez moi, c'est tout ce que j'avais en termes de lumière* ».

Le confinement a eu également pour conséquence une extension des usages et activités réalisées dans le logement. Qu'il s'agisse du télétravail comme des nouvelles activités personnelles, le logement a vu en effet s'élargir la palette des usages qu'il accueille. Marie Bérénice indique : « *Moi j'ai développé pas mal d'activités manuelles que je n'avais pas forcément avant parce que je n'étais pas trop chez moi. Par exemple je couds beaucoup, j'ai besoin de place. Aussi je suis amenée à télétravailler, donc si je travaille en hiver j'ai froid et je trouve ça très sombre. Je télétravaille un jour par semaine à peu près.* ».

Plusieurs enquêtés reconnaissent un impact de ces éléments sur la hiérarchie des critères de recherche d'appartement. Le critère de luminosité s'en est trouvé particulièrement renforcé, même s'il semble avoir été toujours bien positionné auparavant, qu'il s'agisse d'une location comme d'un achat comme l'indiquent les témoignages de Corentin (location) et Emmanuel (achat) par exemple.

Emmanuel, dans sa recherche d'un appartement à acheter dans le 7^e arrondissement, s'inscrit dans le même sillon : « *il y a peut-être la luminosité qui a pris un peu plus de place ces dernières années, c'est peut-être un peu le lien avec le télétravail, avec des choses comme ça on va dire que la luminosité est remontée dans les critères là-dessus.* » Ces témoignages reflètent la priorité des critères de recherche quant à la qualité du logement. Les résultats du questionnaire aux 291 enquêtés confirment cette tendance. 31% des répondants indiquent que la luminosité est la principale qualité du logement recherchée, devant l'isolation thermique, puis l'isolation phonique.

La principale qualité d'un logement à mes yeux...



Source : enquête « Demain j'aimerais habiter » réalisée par Urbalyon auprès des 20-35 ans, oct nov 2021

Marie-Bérénice, quant à elle, a dû faire des concessions pour pouvoir accéder à un appartement en 2020. Elle affirme aujourd'hui que la luminosité n'est plus un critère négociable, avec l'évolution des ses modes de vie : « *c'est une concession que j'ai été capable de faire à un moment en me disant "ça peut aller de toute façon je ne télétravaille pas et je passe beaucoup de temps dehors", c'est une concession que je ne peux plus faire.* »



Corentin

« C'est aussi ce qui nous a séduit dans l'appartement qu'on a actuellement, c'était une journée de mai, autour d'un pont, en fait il était traversant, le soleil commençait à se coucher, l'appartement était baigné de soleil, autant te dire que [Marie] tout de suite a dit "c'est génial" »

Emmanuel

« Il est orienté plein sud au dernier étage au-dessus des autres immeubles donc on a vraiment une grande luminosité tout au long de la journée. On a quatre fenêtres qui donnent sur le cours Gambetta, enfin l'avenue de saxe, donc c'est vraiment ce qui nous plaisait »

Emmanuel à propos de son appartement actuel et des raisons qui l'ont amenés à l'acheter

Cet impact ne semble toutefois pas exclusivement lié au CoVid, mais davantage une tendance de fond, déjà à l'œuvre antérieurement, et exacerbée par les confinements. Adelaïde explicite par exemple le choix qu'elle a fait entre deux appartements quand elle était en recherche d'une colocation dans Lyon : « Il y en avait un autre il était cool et j'étais bien tentée, ils étaient 4 c'était à côté de Perrache, et puis en fait, j'avais hésité, je pensais dire oui, et à ce moment-là j'ai vu cet autre appartement qui était **beaucoup plus lumineux**, vraiment et le premier la chambre était plus petite et il n'y avait pas beaucoup de lumière. Et le deuxième était un peu moins cher au final, parce que l'autre n'était pas très cher mais il y avait des charges en plus au final ».

La luminosité est même explicitement **préférée à un extérieur privé**, comme c'est le cas pour Emmanuel : « Après dans les désirs, on va en parler aussi dans les difficultés, c'est vrai qu'un accès à l'extérieur est un élément important, que ça soit une cour en rez-de-chaussée d'un immeuble, mais avec un parc, ou un balcon sur lequel on puisse au moins mettre une table ou une terrasse. Dans l'appartement, et donc ce qui nous a amené à acheter ce logement, mais si je le généralise, je dirais la luminosité. On est quand même à Lyon, on a quand même des longs mois d'hiver. Je suis prêt à ne pas avoir de terrasse ou de balcon pour avoir de la lumière. »

Le critère de vue s'accompagne dans les entretiens de ses corollaires, peut-être plus intenses encore : l'orientation, la lumière directe et la vue dégagée. Plusieurs enquêtés évoquent en effet la disposition du logement, et notamment son orientation par rapport au soleil. Cela n'est jamais évoqué comme critère de recherche initial, mais plusieurs fois comme critère de décision ayant conduit à l'offre d'achat. Marie Bérénice précise, au sujet de l'appartement qu'elle s'appête à quitter : « Autre point où j'ai fait des concessions, l'orien-

tation, là je suis au 2^e étage plein nord, avec un full vis-à-vis sur un autre immeuble. Mais à cette époque-là moi grande visionnaire je me suis dit "non mais ça va, dans mon mode de vie, je sors beaucoup je ne suis pas beaucoup là le week-end [...] c'était en février 2020, au final j'avais avant une petite terrasse dans mon studio mais que j'utilisais un petit peu mais pas tant que ça parce que j'étais beaucoup dehors, beaucoup à l'extérieur, beaucoup chez des amis, donc c'est pas grave si mon logement il n'est pas le top du top tant que je peux profiter des autres aménagements et des autres aménités que me propose la ville. Puis mars 2020. ». Corentin aborde aussi ce critère en parlant d'un autre appartement qu'il a visité : « En tout point assez similaire, il était moins grand par contre, et il était moins bien exposé. On n'a pas eu cet effet Waouh, le soleil qui baigne la pièce de vie. Moi ce que j'aime beaucoup dans notre appart, il y a 3 grandes fenêtres et si tu les ouvres, un dimanche après-midi calme comme tu peux en avoir sur la presque île avec les oiseaux qui gazouillent tu as presque l'impression d'être dehors. Tu as cet effet très tourné de l'extérieur de cet appart, on n'a pas de vis-à-vis en fait ».

Pour Emmanuel comme pour Marie Bérénice, la recherche de luminosité n'est pas suffisante. Le curseur est tellement fort qu'ils expriment tous les deux la recherche d'une luminosité directe. « [Mon précédent appartement] était aussi orienté plein nord, donc quand on a passé le covid on voyait qu'il faisait beau mais qu'on n'avait pas de lumière directe dedans » (Emmanuel).

Certains évoquent enfin la recherche d'un logement avec une vue dégagée (sans lien avec la recherche d'un extérieur). Dans le questionnaire, 11% des interrogés considèrent qu'il s'agit de la principale qualité du logement à leurs yeux. Certains enquêtés l'abordent également, à travers leur recherche d'un logement dans les hauteurs, ou la visite d'un appartement baigné de soleil.

Des désirs habitants soumis aux réalités du marché et aux normes en vigueur

Psychosociologue spécialiste de l'habitat, Monique Eleb scrute les désirs des ménages et étudie la manière dont ils parviennent (ou non) à se concrétiser dans l'offre de logements à laquelle ils accèdent. Ses travaux donnent notamment à voir l'importance accordée par les habitants à la lumière et à la vue, selon un registre "d'extérieur intériorisé" : pouvoir bénéficier du grand air et d'un contact avec le végétal, tout en ayant accès aux aménités urbaines.

L'attrait des habitants pour la nature est ancien et s'est étendu, au fil du temps, à toutes les couches de la société. Confinés, de nombreux citoyens ont souffert de l'absence de jardin durant la crise sanitaire. Beaucoup formulent à présent le vœu de pouvoir s'installer "à la campagne" sans toutefois souhaiter renoncer aux équipements de la ville ni pouvoir télétravailler à temps complet.

Les décisions prises in fine par les ménages résultent d'arbitrages entre leurs souhaits, leurs capacités financières et les normes en vigueur dans les domaines du logement et de l'urbanisme.

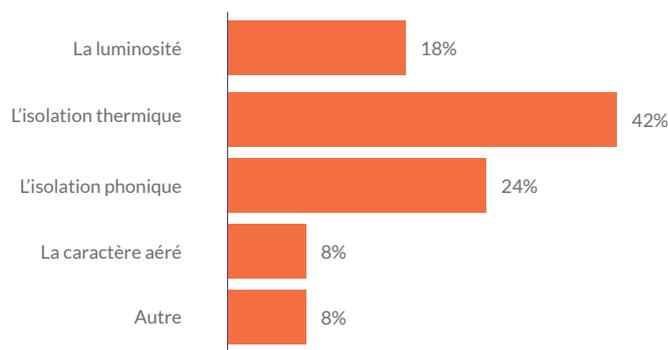
Aller plus loin : Eleb, Monique. Philippe, Simon. *Entre confort, désir et normes. Le logement contemporain*. 1995 – 2012. Bruxelles : Éditions Mardaga, 2013.



Une sensibilité accrue au bruit et au confort thermique

Les isolations thermique et phonique arrivent respectivement en deuxième et troisième position en tant que qualité principale du logement dans le questionnaire. Pour les parents, l'isolation thermique est la principale qualité recherchée d'un logement : parmi les 62 répondants ayant un enfant (seuls ou en couple), 42% mentionnent l'isolation thermique devant l'isolation phonique puis la luminosité.

La principale qualité d'un logement à mes yeux...
(parmi les personnes ayant un enfant, seules ou en couple)



Source : enquête « Demain j'aimerais habiter » réalisée par Urbalyon auprès des 20-35 ans, oct nov 2021

L'isolation thermique est recherchée dans ses deux dimensions : le confort et le coût. Quand Marie-Bérénice, 27 ans, qui habite seule un appartement dans le 7^e arrondissement de Lyon, parle de ses désirs d'habitat, elle les décrit ainsi : « **Maintenant ce que j'aimerais dans l'idéal c'est un logement lumineux et bien chauffé. Un chauffage efficace et ou une bonne orientation qui fait que le logement chauffe de lui-même, mais pas un truc trop pourri (ndr en parlant de l'orientation) pour cramer trop l'été** ». Cette recherche se fait en miroir du bilan qu'elle tire de son appartement actuel : « **J'ai fait des concessions sur le chauffage, c'est un chauffage électrique, et ça le chauffage électrique pour moi c'était non. Électrique je trouve c'est ce qui chauffe le moins, ce qui coûte très cher pour une efficacité moindre. Donc je n'étais pas trop regardante je voulais un truc qui chauffe efficacement. Mais c'est un chauffage électrique pas trop vieux, ce n'est pas un grille-pain, c'est une sorte de truc, un peu l'électrique 2.0, mais bon l'expérience**

n'est pas ouf non plus. » Habib, tout juste père au moment de l'entretien, évoque également le confort thermique et le coût quand il est questionné sur sa recherche : « *Je ne sais pas, peut-être un logement assez neuf, pas très très vieux, pas les anciens bâtiments. C'est juste côté isolation, tous les trucs liés aux normes. C'est juste pour le confort. Si on est bien isolé on a moins d'humidité, on consomme moins d'énergie, c'est ça en fait* ».

On pourrait penser que l'isolation phonique est évoquée principalement à l'égard du bruit extérieur. L'absence d'insonorisation phonique peut-être un critère de départ du logement concerné, comme l'indique Louise, anciennement habitante de Lyon 3 : « *Non Lyon 3^e, je suis parti pour le bruit. J'étais située vraiment, la rue parallèle à la gare, où il y a les bus qui passent, les voitures qui klaxonnent, juste à côté du Campanile. Là c'est pas du tout... trop de monde, le bruit, c'est vraiment le bruit, ce n'était pas vivable.* »

Corentin

« Puis dans la chambre on s'était dit que potentiellement s'il fallait, en fait il n'y avait pas de pièce avec des portes, et si je devais faire des visios, [Marie] ne pouvait plus bosser, il y avait aussi ce côté-là, pouvoir fermer une porte, ça c'était un critère »

Corentin évoque les raisons du critère « chambre séparée » dans sa précédente recherche de logement pendant le confinement

La recherche d'insonorisation phonique quant à elle, est davantage reliée à la multiplication des usages au sein du logement liée au confinement. Les enquêtés évoquent en premier l'isolation à l'intérieur du logement, c'est-à-dire la capacité à fermer des espaces et pouvoir séparer les activités (naturellement bruyantes) qui se réalisent en même temps. La recherche de pièces séparées œuvre en ce sens. Emmanuel l'indique « donc ce qui est vraiment ressorti du confinement, c'était pour travailler chez soi il fallait une certaine insonorisation ou en tout cas **une séparation un minimum pour pouvoir s'organiser**. Et puis il y a les processus de la vie, faire la machine, faire la cuisine etc., quand on est à côté de la machine à laver pour passer un call ce n'est pas forcément le plus adapté. L'impact pour nous Covid, on avait d'ores et déjà prévu parce que j'ai toujours beaucoup travaillé en télé-travail, un espace de travail mais on n'avait pas prévu 2 espaces de travail séparés en fait ».

La chambre séparée, en tant que pièce fermée, a joué un rôle tel pendant le covid qu'elle est évoquée à la fois par ceux qui en disposaient, comme elle est évoquée dans son absence par ceux pour qui ce n'était pas le cas. Pour les personnes en couple qui avaient déjà une chambre séparée dans leur logement pendant le Covid et qui ont télé-tra-

vailé, elle est fréquemment évoquée lorsque l'un des deux travaille pendant que l'autre non, et a fortiori lorsque l'un des deux travaille en horaires décalés, comme c'est le cas pour Antoine et Eloïse. Pour ceux qui n'en ont pas, comme cela a été évoqué plus haut, cette absence a pu constituer le motif déclencheur à la recherche d'un nouveau logement, comme pour Corentin : « c'est une période [ndr en parlant du confinement] que je n'ai pas bien vécue parce que beaucoup beaucoup de boulot, pas d'échappatoire, moi je fais beaucoup de sport, je regarde beaucoup de sport, je regardais des vieux matchs pour te dire. Pendant la crise sanitaire y'avait plus de match on pouvait plus sortir parce qu'il y avait le 1km pour faire du sport, c'était une période où j'avais beaucoup de boulot et en plus j'étais dans un aquarium de 30m², avec 2 autres êtres vivant, parce qu'il y avait notre chat. Ça a été un vrai déclencheur, avant on regardait comme on pouvait regarder les maisons de ville aujourd'hui "tu as vu ça c'est magnifique, est ce qu'on pourrait se le permettre" et là c'était "il faut qu'on bouge" [...] Je veux une chambre séparée, par rapport au rythme de vie différent, et puis dans la chambre on s'était dit que potentiellement s'il fallait, en fait il n'y avait pas de pièce avec des portes, et si je devais faire des Visio, [Marie] ne pouvait plus bosser, il y avait aussi ce côté-là, pouvoir fermer une porte, ça c'était un critère. »



De l'espace pour soi... et pour les autres

Quand les jeunes adultes évoquent leur recherche nouvelle de logement, quelques-uns font directement référence à la superficie. Dans leur recherche d'appartement à acheter, Eloïse et Aymeric insistent sur le fait qu'ils ne voulaient « pas trop petit non plus, on voulait un minimum de surface, 70m² », par exemple. D'autres, plus nombreux, font référence à un type de logement, au nombre de pièces, en rapport à des usages qu'ils souhaitent associer, ou à des conflits d'usages qu'ils souhaitent éteindre. »

Ces attentes, ces désirs de logements se traduisent différemment suivant l'état dans le parcours résidentiel, suivant les modes de vie. L'analyse par type de foyer et par tranche d'âge est en ce sens révélatrice des différentes préoccupations. Pour Habib, jeune parent, la recherche d'un logement se réfléchit en pensant aux évolutions à venir. Dans son désir de logement, il évoque ce qu'il ne veut surtout

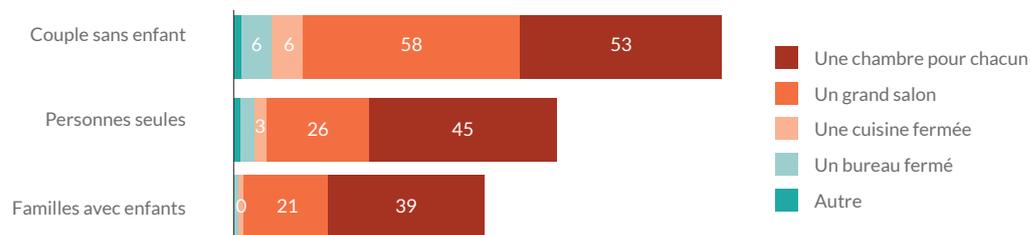
pas : « un T2 c'est un logement qui ne va pas aider pour la suite, pour la famille, ça sera un petit peu serré. [...] En fait l'idéal c'est d'avoir une chambre pour les enfants, une chambre pour les parents, un salon et une cuisine. Dans l'idéal ce serait au minimum un T3, s'il y a un deuxième enfant un T4, T3 ou T4, de préférence dans un quartier assez calme».

Marie-Bérénice

« Des pièces à vivre un peu plus spacieuses, parce qu'on est tous un peu plus amenés à être facilement plus chez nous. Moi j'ai développé pas mal d'activités manuelles que je n'avais pas forcément avant parce que je n'étais pas trop chez moi. Par exemple je couds beaucoup, j'ai besoin de place. Aussi je suis amenée à télétravailler, donc si je travaille en hiver j'ai froid et je trouve ça très sombre. Je télétravaille un jour par semaine à peu près »

Marie Bérénice évoque son idéal

À l'intérieur du logement, le plus important pour moi c'est...



| | 20 à 24 ans | 25 à 29 ans | 30 à 35 ans |
|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| BUREAU FERMÉ | 2 | 4 | 4 |
| CUISINE FERMÉE | 5 | 3 | 2 |
| UN GRAND SALON | 17 | 39 | 57 |
| UNE CHAMBRE POUR CHACUN | 35 | 51 | 66 |
| AUTRE | 2 | 2 | 2 |

Source : enquête « Demain j'aimerais habiter » réalisée par Urbalyon auprès des 20-35 ans, oct nov 2021

Lucia

« Mais surtout c'était pour le télétravail; je n'avais pas un espace dédié. Je mangeais dans le salon, me relaxais dans le salon, travaillais dans le salon! [...] avec l'appartement, on voulait un appartement qui avait en théorie trois chambres, donc si on voulait faire un bébé, on avait l'espace pour le bébé l'espace pour moi pour travailler et un autre espace pour dormir »

Lucia à propos de son ancien appartement où elle a vécu pendant le confinement, puis son nouvel appartement

Marcel

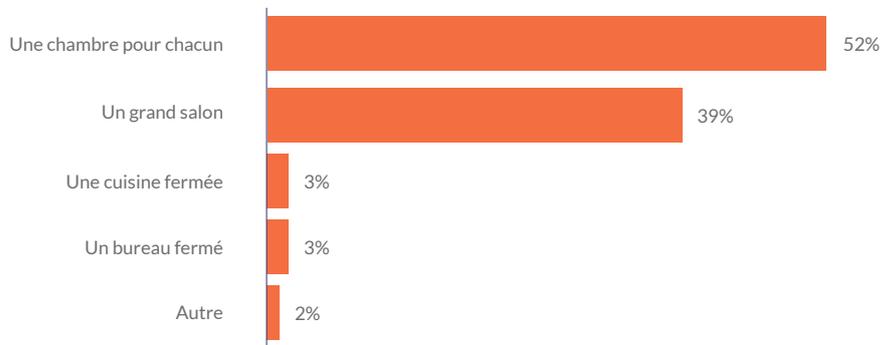
« À l'heure actuelle on a notre chambre et deux pièces en plus, moi j'ai ma pièce pour moi, elle elle a sa pièce pour elle. Elle c'est son dressing, sa coiffeuse son maquillage, toutes ses affaires avec nos vêtements en général, et dans ma pièce j'ai mon PC pour jouer ma bibliothèque, mon petit établi pour faire de la peinture, c'est vraiment notre espace chacun. Au départ, je voulais une pièce en plus pour moi, pour mettre tous mes livres, j'achète beaucoup de livres de mangas, ça prend une place phénoménale, et je n'avais pas envie de me retrouver dans ma chambre chez mes parents tout bien serré. Je voulais que ça respire un peu. »

Lucia

« Où on est on a le double qu'on avait quand on était à l'Opéra, et on a un box fermé dans un parking privé. Ça ce n'était pas un critère mais c'était un truc en plus dont on était content parce que comme on ne savait pas combien de temps on allait rester à Lyon, si on a des enfants un jour on va vraiment avoir d'une voiture, pour la poussette et tous les trucs, et du coup on voulait quelque chose qui ait la possibilité d'évoluer avec le futur »

La chambre séparée est la première attente des 20-35 ans interrogés sur leurs désirs dans la composition intérieure du logement. Cela représente le 1er choix avec plus de 52% des

interrogés, puis vient le salon avec 39%, le reste étant anecdotique. La distinction des réponses par profils est riche en enseignements.

A l'intérieur du logement le plus important pour moi

Source : enquête « Demain j'aimerais habiter » réalisée par Urbalyon auprès des 20-35 ans, oct nov 2021

Parmi les personnes seules, 57% considèrent que le plus important pour elles est une chambre pour chacun, 33% un grand salon. Cet élément est étayé par les entretiens qui évoquent **la recherche d'une chambre séparée en parallèle de l'entrée dans la vie active**. Marie Bérénice l'explique le plus clairement : « Mon appartement [en résidence étudiante] était bien mais à un moment, vivre dans la cuisine ça tape un peu sur les nerfs. A la base, mon premier critère de recherche c'était une chambre à part, je voulais un T2 parce que je voulais la chambre à part, pas vivre dans mon lit et vivre dans ma chambre. »

Certains foyers évoquent leur souhait d'une pièce en plus, ce qui peut prendre plusieurs formats. Dans leur recherche **d'une pièce supplémentaire**, les choix des jeunes adultes se révèlent sous plusieurs facettes. Seuls **3% des interrogés évoquent le bureau séparé** comme élément le plus important à l'intérieur du logement, bien que le télétravail se soit développé suite aux différents confinements. Ce que confirment les enquêtés, quand ils évoquent leurs recherches d'appartements : quand ils cherchent une pièce en plus, non liée à l'arrivée d'un enfant, il s'agit plutôt d'une chambre pour accueillir la famille ou les amis, pensée dans une polyvalence d'usages, plutôt qu'avec une visée exclusivement liée au travail. Le bureau fermé est toutefois évoqué par les enquêtés dont le télétravail est le mode de travail courant et régulier, et non un appoint (Lucia et Emmanuel).

Antoine représente bien cet état d'esprit d'une pièce polyfonctionnelle. Il évoque sa recherche actuelle d'appartement avec une **deuxième chambre** : « La taille, on recherche quelque chose de plus grand, au moins deux chambres, on veut plus grand et plus de chambres. Pour accueillir les amis, la famille, de manière un peu plus simple et éventuellement à l'avenir si on compte avoir un enfant. Au final dans notre esprit avoir une deuxième chambre c'est bien pour accueillir du monde parce qu'on le fait régulière-

ment et que pour nous c'est important, mais c'est vrai que directement, elle ce qu'elle pense elle fait beaucoup de couture ma copine, et c'est qu'elle veut installer sa table de couture et pouvoir être tranquille et pas faire ça dans la chambre. C'est vrai que je ne l'ai pas visualisé tout de suite, après c'est vrai que je ne l'ai pas visualisé comme un bureau pour moi parce qu'au final vu que je suis en CDD je n'ai plus le droit de faire du télétravail [...], et donc pour l'instant je ne me visualise pas faire du télétravail à l'avenir. Donc ce n'est pas forcément un critère pour nous. »

Pour certains, c'est le **garage** qui joue ce rôle de pièce supplémentaire, qui peut servir au rangement comme Lucia, ou Louise : « C'est important qu'on ait un garage, pour stocker les affaires [...]. Le garage surtout, parce que là on en a un et c'est pratique et puis mon conjoint a besoin de ce garage. Il a son matériel de travail il a sa voiture, donc il n'y a pas mal de choses de valeur à stocker. [...] Le garage c'est un besoin qui est venu dans le temps et dont on ressent le besoin ». Pour d'autres, c'est le lieu où ils pourront exercer **une activité initialement exercée à l'extérieur**, comme Sylvia, qui évoque son projet de "garage-gym" : « On est très bien ici, c'est juste on aimerait bien avoir de la place s'il y a ma famille qui arrive etc, et puis avoir surtout la salle de sport à la maison, pouvoir faire plus de sport tranquille, et avoir un espace extérieur. [...] On aimerait bien avoir un espace pour le CrossFit, pour l'instant on va dans une salle. Avec la petite on sait que dès que je vais recommencer le boulot ça va être compliqué d'y aller, puis après la chambre qu'on avait de disponible quand mes parents ou ma famille venaient, maintenant elle est prise. Donc c'est surtout ces deux faits là, économiser un peu de temps avec la petite, pouvoir continuer à faire ce qu'on fait maintenant, et accueillir du monde encore, on aime bien avoir du monde, les copains de Thibault.... [...] Faire un peu de sport comme ça tranquillement, on sait que ce n'est pas vraiment un besoin, c'est un caprice un peu de tous les 2, c'est un mode de vie qu'on a et qu'on veut garder, et qui nous plaît beaucoup ».



Enfin, la question de l'extérieur faisait l'objet de beaucoup d'attentes suite aux différents confinements. Il n'en ressort toutefois pas d'évolution tranchée. La notion d'extérieur est réfléchi dans toute sa diversité.

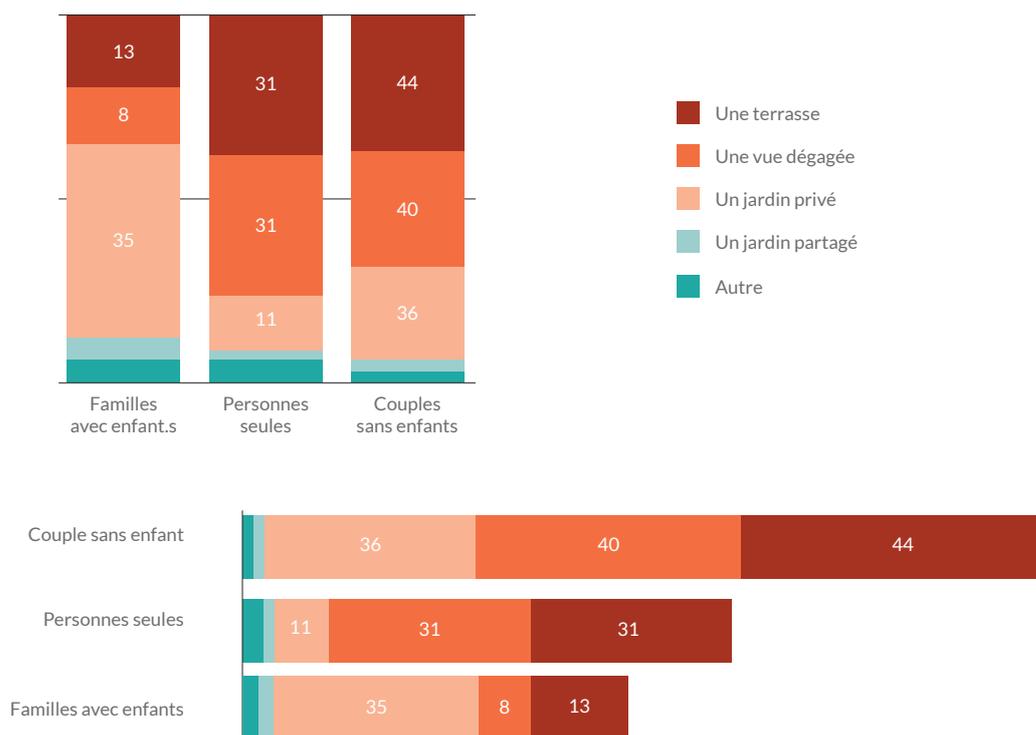
C'est le cas d'Antoine 27 ans, en couple en appartement à Croix-Rousse « **Pour nous qu'il n'y ait pas de balcon c'est réhhibitoire et du coup c'est une contrainte** ». Quand il évoque son appartement actuel avec balcon « *On a un petit balcon, qui est petit mais qui nous suffit. Moi par exemple je fume, ma copine ne fume pas, elle accepterait difficilement que si on n'a pas d'extérieur je fume dans l'appartement. Et Même ça change le fait de pouvoir s'installer prendre l'apéro sur le balcon, pouvoir manger de temps en temps, ça change tout* ». Estrella, jeune maman, qui habite en appartement sans extérieur à la Guillotière, évoque ce manque : « *un extérieur, c'est un truc que je peux apprécier maintenant mais que je n'appréciais pas du tout avant, parce que moi dans ma vie quotidienne je sors beaucoup et ça ne me dérange pas de ne pas avoir d'extérieur parce que je sors. Mais c'est vrai que je ne dirais pas non à un extérieur pour pouvoir manger dehors de temps en temps etc... [...] aujourd'hui je n'ai pas un extérieur et ça ne me dérange pas dans ma vie quotidienne mais je me dis que [...] quand je voudrais acheter un autre bien, ça pourrait être un critère de recherche important* »

Bien que cela ne soit pas confirmé au niveau quantitatif, quelques enquêtés évoquent la recherche d'un usage et pas forcément de sa pleine propriété d'un extérieur. C'est le

cas d'Emmanuel par exemple, qui l'envisage comme une extension ponctuelle à ses usages intérieurs : « *même si j'ai eu et que je ne l'utilisais pas tant que ça, un petit extérieur, type toit terrasse, et même s'il est mutualisé, je préférerais que le dernier étage d'un immeuble soit un espace un peu libre qu'on puisse réserver une salle de 30 ou 40 m2 qu'on puisse réserver pour des anniversaires ou des choses un peu comme ça* ». Pour Blanca, c'est une façon de se répartir la contrainte de l'entretien : « *Je choisirais un appartement lumineux, en ville, parce que moi j'aime bien la ville, avec des rangements, avec du charme aussi, parce que c'est important pour moi de ne pas être sur du neuf, un petit balcon, une petite terrasse, si on pouvait avoir accès à un jardin partagé, pourquoi pas aussi parce que toute seule il faut s'en occuper, donc c'est pas mal aussi de partager des choses entre voisins, dans un quartier un peu sympa, où il y a de l'activité où il y a de la vie* ». Enfin, Eloïse et Aymeric évoquent les communs extérieurs de leur nouvel appartement, en l'abordant sous l'angle de leur cadre de vie : « *C'est vrai que quand tu faisais la réflexion sur l'extérieur, je n'avais pas forcément réfléchi mais les extérieurs communs, on n'y avait pas réfléchi dans nos critères, mais c'est vrai que quand on est arrivé qu'on a vu qu'il y avait un parc assez important devant et tout. Pourtant quand on voyait des immeubles partout c'était réhhibitoire; alors que là il y a 15 entrées, mais les immeubles ne sont pas tournés face à face, il y a de la pelouse il y a des arbres, c'est très souvent entretenu, c'est très bien entretenu, ça fait vraiment un plus* »

À l'extérieur du logement, le plus important pour moi est d'avoir

Source : enquête « Demain j'aimerais habiter » réalisée par Urbalyon auprès des 20-35 ans, oct nov 2021





Crédit photos : © Bastien Nys - Unsplash



CONCLUSION



Des arbitrages sous contraintes, des habitants raisonnables mais qui n'ont pas le choix

Les critères de l'indépendance

Dans un article publié en 2000, Olivier Galland définissait l'indépendance comme « la possibilité pour un jeune d'accéder à trois attributs : un emploi stable, un logement à sa charge et le début d'une vie commune en couple ».

L'intérêt d'étudier les jeunes adultes, de 20 à 35 ans, porte sur leurs difficultés à devenir progressivement indépendants, et les différents choix qu'ils font au fur et à mesure de l'atteinte de cet objectif. Cela permet aussi de percevoir les questionnements de la génération à venir.

Aller plus loin : Olivier Galland. *Entrer dans la vie adulte : des étapes toujours plus tardives, mais resserrées*. In : Economie et statistique, n°337-338, 2000. Jeunes : l'âge des indépendances. Pp. 13-36).

Les 20/35 ans représentent sur le carré métropolitain près de 700.000 personnes, soit 18% de la population totale (Source : Insee 2018, Recensement de la population), avec une sur-représentation à Lyon (153.000, soit 30% de la population communale) et à Villeurbanne (43.000, soit 29%).

L'étude montre que l'entrée sur le marché résidentiel des jeunes adultes se fait dans un cadre particulièrement tendu (ratio demande & offre) et avec des prix élevés en constante augmentation, qui dépassent même l'évolution des capacités financières des ménages. On rappellera à ce titre qu'entre 2016 et 2020 les prix des logements collectifs dans l'ancien ont augmenté de 25.8% sur la métropole de Lyon. Sur le territoire de la ville Lyon uniquement, et sur la même période, cette évolution passe à 38,7% d'évolution (en Euros constants, Source OTIF - PERVAL).

Cette réalité rend l'installation des jeunes adultes d'autant plus difficile qu'ils peuvent être amenés à cumuler des fragilités réelles ou apparentes ; l'arrivée des entrants sur le marché est rendue d'autant plus difficile dès qu'il manque au moins un des éléments évoqués par Olivier Galland : personnes seules, en CDD... Cette situation engendre des comportements spécifiques, constatés dans les différents entretiens : contournement pour les candidats locataires pour être retenu sur un bail, immobilisme de ceux qui sont déjà locataires, et le renoncement à devenir propriétaire au vu du prix du foncier.

Une partie de cette situation est résumée par Marie-Bérénice : « En fait franchement dans ma recherche je me dis "mais comment font les autres ?". [...] je ne pense pas être la plus mal lotie des gens; là aujourd'hui j'ai un statut de cadre, et je me dis mais comment fait quelqu'un qui vit tout seul au smic pour habiter à Lyon, je ne sais pas comment ces gens font ».

Quant à leurs désirs résidentiels, le questionnaire et les entretiens confirment tout d'abord le rôle prépondérant de la localisation comme critère du logement. Cette notion de localisation éclot toutefois dans toute sa diversité, quand on cherche à la préciser, qu'il s'agisse du quartier, des services à proximité, ... La proximité des transports en commun reste un attendu fort, y compris pour les ménages les plus modestes. L'enquête mobilité des personnes de 2019, publiée début janvier par l'INSEE, montre ainsi un taux de motorisation des ménages proportionnel à ses revenus.

L'organisation intérieure, la lumière l'isolation, et l'espace ressortent intensément comme des fondamentaux recherchés par les habitants.

L'impact du CoVid semble sur ce domaine plutôt marginal, plutôt orienté vers un renforcement des situations pré-existantes ou de critères déjà présents. Il a joué un rôle déclencheur dans la recherche d'un nouvel appartement pour certains, ou relevé le critère de luminosité pour d'autres. Il est toutefois révélateur d'attentes plus importantes quant



à l'isolation phonique interne du logement, du fait des confinements.

Les résultats de l'étude ne font que remettre en lumière l'intérêt de poursuivre intensément les réflexions et les recherches de solution coordonnées sur la politique du logement. Au vu des situations, trois axes à approfondir se font jour :

- Comprendre le lien entre le logement social et le logement privé dans le parcours résidentiel des personnes, en particulier le moment où les personnes décident de solliciter un logement social. Cette nécessité apparaît alors que la demande en logement social des ménages éligibles est exacerbée au niveau national (2,2 millions de demandeurs inscrits en 2021) et que l'objectif annuel national de production de logements sociaux n'a pas été atteint (annonce de l'USH). Au niveau local, on notera que les 2/3 des ménages sur la métropole de Lyon sont éligibles au logement social, comme au niveau national.
- Par ailleurs, en prenant en compte l'intensité de l'offre à créer, il paraît opportun de travailler en partenariat avec les collectivités voisines, comprendre quelles sont les raisons des localisations résidentielles tout au long du parcours des habitants de l'aire métropolitaine lyonnaise. Cela facilitera la réponse aux attentes, besoins et contraintes des habitants.

- Enfin, de nouvelles modalités de production de logements à coûts maîtrisés commencent à apparaître, comme le bail réel solidaire (BRS), l'achat à plusieurs... Certaines ont été évoquées, à la marge, lors des entretiens. Le degré d'adhésion des habitants à ces nouvelles offres est à comprendre et à étudier.

Ces enjeux de besoins en logement et d'équilibre territorial seront fortement présents dans le cadre de la révision du SCoT qui s'ouvre (délibération du SEPAL du 15 décembre 2021). La poursuite du suivi de ces thématiques par l'Observatoire ainsi que le lancement d'études nouvelles sur les sujets émergents apparaît plus que nécessaire.

Enfin, face aux représentations du logement persistantes, notamment du désir résidentiel de référence qu'est la maison individuelle avec jardin, une double problématique apparaît. Tout d'abord, il paraît nécessaire de sensibiliser le grand public à ce paradoxe entre les principes de la ville urbaine dense, les logements qu'il y est possible de produire et les besoins exprimés par les jeunes adultes.

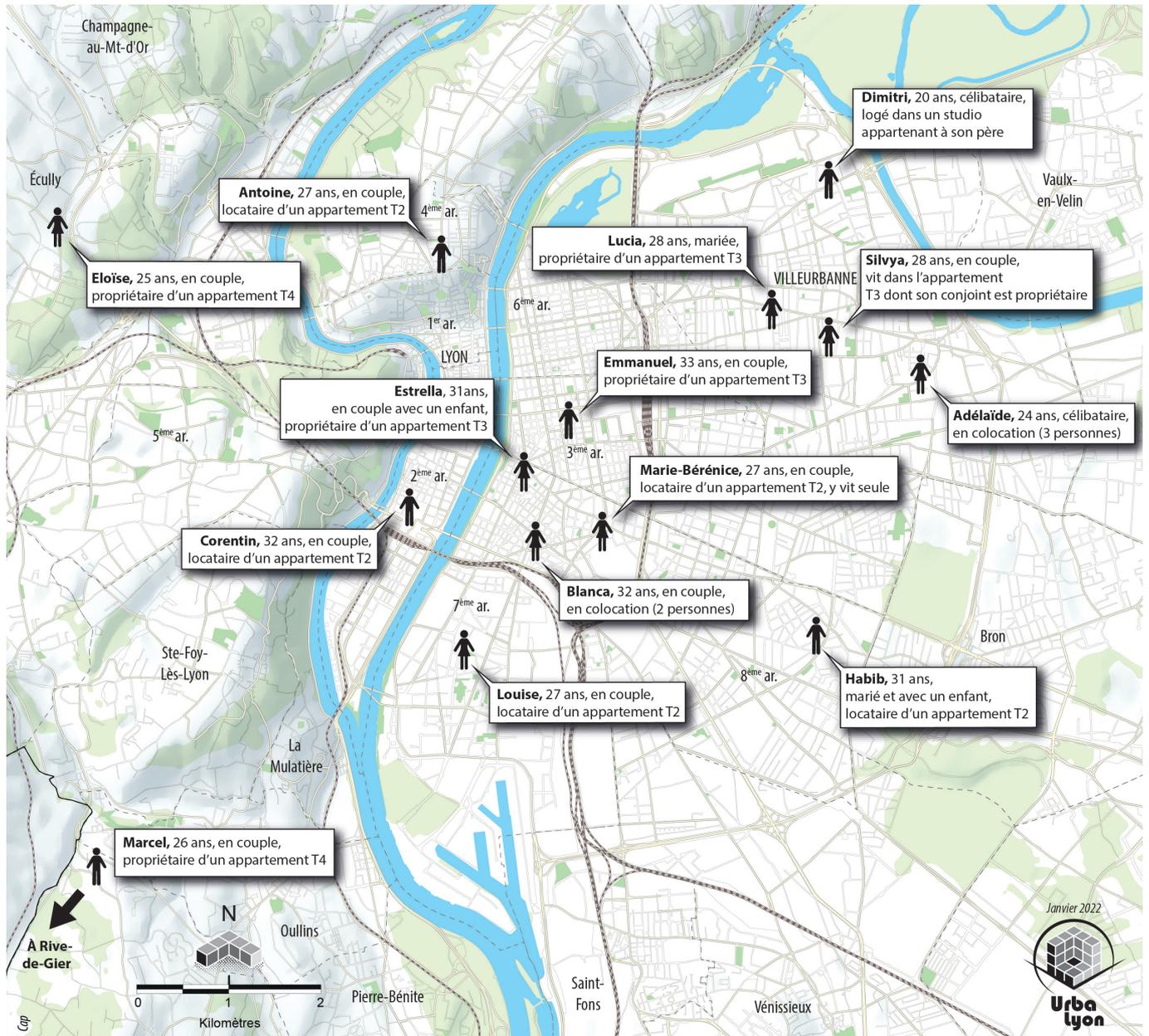
En outre, en comparaison des objectifs de zéro artificialisation nette, les représentations du logement du grand public doivent être travaillées : ce rêve à moyen terme que beaucoup évoquent pour la maison individuelle n'est pas ce qui est produit par les politiques publiques.



ANNEXES

Annexe 1 : Portrait des enquêtés

Portrait et situation géographique des enquêtés (Par souci d'anonymat, les prénoms des personnes ont été modifiés.)





Estrella, est une femme de 31 ans, en couple, avec un enfant d'un an. Propriétaire d'un appartement avec son conjoint depuis 2 ans et demi à la Guillotière, elle est kinésithérapeute libérale. Attachée à vivre à proximité de son travail, dans le 1er arrondissement de Lyon, elle s'y rend en 15 minutes, à pied ou à vélo, en traversant simplement le Rhône.

Se définissant comme citadine, elle s'interroge sur la possibilité de rester en ville et à la Guillotière (sécurité) quand elle aura deux enfants. Elle est également partagée entre son souhait de rester habiter en ville et le souhait de son mari d'acheter une maison avec un extérieur.

Son désir résidentiel se construit autour d'un logement bien placé, suffisamment grand, et avec un extérieur. Le budget nécessaire pour un nouvel achat est sa première contrainte, suivi par la concordance des désirs avec son conjoint, et la réelle plus-value qualitative attendue face au ratio prix/ apports nouveaux d'un nouveau logement par rapport à l'actuel.

Emmanuel est un homme de 33 ans, en couple, résidant à Lyon depuis sa naissance. Propriétaire d'un T3 depuis juin 2018, il a passé le confinement dans son ancien appartement de 48m², en télétravail avec sa conjointe en télétravail également. Il réfléchit à l'opportunité d'acheter un logement secondaire à la montagne accessible rapidement.

Son emploi d'associé dans un cabinet de conseil en immobilier dans le 7ème, implique pour lui des déplacements réguliers sur l'ensemble du territoire français.

Son désir résidentiel consiste en un appartement bien placé, avec des fonctionnalités dans l'immeuble, et une très bonne luminosité, face à des contraintes qui sont le budget, le ressenti de perte de pouvoir d'achat en équivalent mètre-carré dans le temps, la faiblesse de l'offre, et une recherche géographique assez stricte.

Louise est une femme de 27 ans, habitant à Lyon depuis 4ans. En couple, elle habite un appartement T2 en location avec son conjoint depuis 3 ans à Lyon 7. Ils sont propriétaires d'une voiture. Elle a passé le confinement dans cet appartement, en recherche d'emploi à l'époque.

Elle a eu de grandes difficultés pour trouver son appartement actuel au vu de l'intensité de la demande. Elle a pu l'obtenir grâce à la présentation directe au propriétaire par l'ancien locataire et ami. Elle travaille aujourd'hui dans le secteur de l'urbanisme pour une collectivité en CDD. Elle commence à se questionner sur un achat futur et sur ce qu'il lui sera possible d'acquérir.

Elle exprime ses désirs résidentiels autour de ces critères : un logement suffisant en ville, avec un extérieur et un garage. Elle est contrainte par le budget nécessaire, l'obligation de localisation à proximité des transports en commun, et son statut de contractuelle au travail.

Habib est un homme de 31 ans, originaire d'Algérie, vivant à Lyon depuis le début de ses études. Marié, et tout jeune père, il habite un T2 avec sa femme arrivée en France dans le cadre d'un regroupement familial et sa fille dans le 8ème arrondissement. Il a passé le confinement dans son T2 seul.

Initialement autoentrepreneur au moment du CoVid, il est désormais en CDI dans une entreprise de nettoyage de chantiers de BTP sur l'ensemble de la métropole.

Il souhaite un T3 - T4 dans un quartier tranquille, et est attentif à la proximité des transports en commun, aux règles relatives au regroupement familial, aux difficultés à constituer un dossier de location et à trouver des garants. Il est actuellement en attente d'un logement social, et a lancé un recours DALO.

Lucia est une femme de 28 ans, d'origine espagnole, mariée, vivant à Lyon depuis 5 ans. Elle est propriétaire depuis 3 ans d'un appartement à Villeurbanne-République, et a passé le confinement dans cet appartement.

Ingénieure aéronautique pour une entreprise américaine, son emploi s'organisait initialement entre télétravail et déplacements en Europe. Depuis le confinement, elle a quasiment arrêté tous ses déplacements. Elle est en attente de réponse sur une évolution professionnelle afin de pouvoir se projeter sur un nouvel achat.

Elle exprime ses désirs résidentiels autour de ces 3 critères : une maison avec jardin, très lumineuse, dans un endroit sécurisé, proche d'une ville et de services du côté des Monts d'Or & accessible vis-à-vis de l'aéroport. Ses contraintes sont le budget, et l'attente de sa perspective professionnelle au sein de son entreprise.

Silvia est une femme de 28 ans, vit à Lyon depuis 6 ans. En couple et mère d'une fille âgée d'un mois au moment de l'entretien, elle habite chez son conjoint propriétaire d'un appartement T3 à Villeurbanne. Ils recherchent une maison avec 4 chambres dans l'est lyonnais avec grand garage, autour de Genas, avec prévision d'achat pour 2022.

Infirmière à Bron, elle a travaillé pendant le confinement. Le ménage dispose d'une voiture, principalement utilisée par le conjoint pour se rendre au travail à Décines-Charpieu.

Son désir résidentiel consiste en une maison à Genas, avec un peu d'extérieur, un garage et 4 chambres. Ses contraintes sont le prix, et la faiblesse de l'offre face à la force de la demande.

Eloïse est une femme de 25 ans, originaire d'Ardèche, venue initialement sur Lyon pour ses études. Elle est en couple avec Aymeric, 30ans, originaire de Montélimar, qui a également participé à l'entretien. Tous deux sont récents propriétaires de leur premier appartement, un T4 à Ecully depuis janvier 2021.

Eloïse est en CDI dans une société basée à Lyon9, depuis le confinement, elle a télétravaillé dans leur ancien T2 à Oullins. Aymeric est responsable soudage et travaille à Lissieu. Il va au travail en voiture.

Les désirs actuels d'Eloïse sont un appartement à l'ancienne dans le centre de Lyon, en dissonance avec ceux d'Aymeric, une maison avec terrain, un peu à la campagne, à l'extérieure de la ville. Leurs contraintes sont l'accessibilité aux transports en commun et une localisation du même côté du tunnel de Fourvière que le travail d'Aymeric, afin qu'il n'ait pas à l'emprunter.

Antoine est un homme de 27 ans, ayant fait ses études à Montpellier, et installé à Lyon depuis 2 ans avec sa compagne. Ils vivent dans un appartement T2 en location à Croix Rousse. Il souhaite encore profiter de Croix Rousse avant de déménager pour acheter car il estime n'avoir pas assez profité avec la crise.

Il est actuellement en CDD pour une collectivité territoriale dans le secteur social et médico-social.

Il exprime son désir résidentiel actuel autour d'un appartement dans lequel il se sente bien, qui plaise au couple, à Croix-Rousse. Ses contraintes sont la facilité à se garer (le couple est propriétaire de 2 véhicules), un balcon, proximité du métro. Il envisage de déménager, toujours à Croix-Rousse pour un appartement plus grand et qui leur plaise aussi. Il s'inquiète du risque de s'installer dans un appartement qui ne leur convienne pas, au regard de l'actuel dans lequel ils se sentent bien.

Blanca est une femme de 32 ans, originaire du Mexique, en France depuis 8ans, à Lyon depuis 2 ans. Designer, elle est actuellement en CDD pour une collectivité territoriale. En couple, elle s'interroge sur leur parcours professionnel et résidentiel.

Actuellement en colocation à Lyon 7 Guillotière, elle a passé le confinement en télétravail dans une précédente colocation avec son conjoint.

Elle exprime ses désirs résidentiels autour de ces 3 critères : un appartement ensoleillé, en ville, à proximité des commerces de quartier. Elle aimerait un appartement avec des rangements, avec du charme aussi, et un extérieur, balcon ou terrasse. Sa ville idéale est Marseille. Ses contraintes sont la faiblesse de son dossier de locataire, actuellement en CDD et avec des difficultés à trouver des garants.

Corentin est un homme de 32 ans, en couple, qui se définit comme épicurien. Il est chef de projet dans une PME du secteur immobilier à la Part-Dieu.

Il a changé d'appartement pendant le confinement pour une location, toujours à Lyon 2, de 75m². Il vient d'acheter une voiture, et en profite désormais pour faire du sport hors de Lyon la semaine et faire des sorties extérieures plus facilement le weekend avec sa compagne.

Il exprime son désir résidentiel autour d'une maison de ville dans Lyon avec un jardin à l'arrière, une grande pièce de vie, et un garage. Il ne sait pas s'il souhaite réaliser ce désir, et se projette davantage dans l'achat d'une résidence secondaire qu'un appartement à Lyon, qui ne pourra pas correspondre à ses critères au vu de son budget.

Marie Bérénice est une femme de 27 ans. En couple, elle vit seule dans T2 en location de 36m² à Lyon 7, obtenue il y a un an et demi, grâce à une collègue de bureau, appartement pour lequel elle a dû faire des concessions, les régies refusant qu'elle dépose son dossier tant qu'elle est en CDD.

Après avoir réalisé plusieurs petits contrats, elle est actuellement conductrice d'opérations en CDD pour une agence d'architecture à Lyon 7, avec l'espoir de passer prochainement en CDI.

Elle désire un logement lumineux et bien chauffé (non

électrique) et plus spacieux lié à son télétravail et ses activités manuelles (couture). Elle éprouve des difficultés car elle recherche seule, en CDD, sans avoir 3 fois le montant du loyer dans Lyon. Elle est en attente d'une réponse pour un plus grand appartement à Lyon, dont elle connaît la locataire.

Adelaïde est une femme, célibataire, de 24 ans, travaillant dans le secteur de la formation professionnelle, en tant qu'auto-entrepreneuse ou dans un cadre salarial. Elle habite dans une colocation à Villeurbanne depuis septembre, après plusieurs mois dans un camion aménagé afin de pouvoir découvrir la France et différentes pédagogies.

Elle réfléchit actuellement à 3 projets à court, moyen et long terme. Elle réfléchit d'abord à acheter un appartement autour de Lyon qui puisse lui servir de pied à terre, et à repartir en van pour poursuivre son exploration.

A terme, elle souhaite être propriétaire d'un grand terrain, à la campagne et en proximité de Lyon, pour y installer un logement écologique et y réaliser son projet dans l'éducation et la formation, autour d'une école alternative, d'une ferme pédagogique et de formation professionnelle.

Dimitri est un jeune homme de 20 ans, arrivé à Lyon avec ses parents il y a six ans. Il est étudiant en informatique sur le site de la Doua, en alternance dans une entreprise à Lyon 03. Il habite à Villeurbanne un studio dont son père est propriétaire, acheté initialement pour la mise en location.

Il pense actuellement son désir résidentiel autour d'une maison avec jardin qu'il souhaite garder toute sa vie, dans un petit village à la campagne, à proximité de Lyon, dans le genre de Lozanne. Sa réalisation dépendra de son futur travail, son idéal étant de trouver une maison dans une ville moyenne à proximité de son emploi.

Marcel est un homme de 26 ans, en couple, mécanicien frigoriste à Mions, en apprentissage en mécanique depuis ses 16 ans, et en passe de devenir chef d'équipe.

Il a acheté un appartement seul à Rive de Giers il y a 3 ans, qu'il retape au fur et à mesure lui-même. C'est un duplex T4 au sein d'une maison de campagne transformée en 2 appartements. C'est son premier achat, direct, après avoir quitté le domicile parental à 15 minutes. Il conçoit cet achat comme transitoire, ayant vocation à faire tremplin pour son prochain achat immobilier.

Il exprime son désir résidentiel en une maison de plain-pied, avec un terrain ouvert sur l'arrière et un grand garage pour y rentrer ses voitures et y réaliser ses activités. Il aimerait habiter dans un village, assez éloigné de ses voisins, en citant Corbas comme exemple.



Annexe 2 : Note Connaître les préférences des habitants, comprendre les arbitrages qu'ils effectuent et dégager des perspectives

Quelles sont les préférences des ménages en matière d'habitat ? Que recherchent-ils en priorité ? Pour quelles raisons ? Parviennent-ils à concrétiser leurs souhaits ? Procèdent-ils à des arbitrages ? Si oui, lesquels, comment et pourquoi ? Quelles sont les conséquences de la crise sanitaire sur les aspirations et trajectoires résidentielles ?

Nous présentons dans cette note une analyse synthétique de la série d'entretiens menés avec des professionnels de l'habitat et des acteurs territoriaux. Les personnes interrogées interviennent dans différents domaines, reflétant la diversité des publics, des territoires et des problématiques dans l'aire métropolitaine lyonnaise : parc privé et parc social, locatif et accession à la propriété, quartiers centraux et périphériques, territoires périurbains...

Les éléments contenus dans cette note seront intégrés à la publication annuelle de l'Observatoire.

Un rapport au logement en évolution...

Dans un monde incertain, confronté à différentes crises (économique, sociale, sanitaire, environnementale...), le logement apparaît plus que jamais comme un refuge et un lieu de réalisation de soi. Il apporte aux ménages le confort matériel et psychologique dont ils ont besoin. C'est une « valeur refuge », tant sur le plan moral que financier. Les habitants le surinvestissent, quels que soient leurs profils et leurs situations.

L'accession à la propriété répond à une forte appétence dans une large part de la population, notamment chez les jeunes qui achètent un logement de plus en plus tôt en raison notamment des taux d'intérêt bas qui permettent d'obtenir des prêts de longue durée.

L'acquisition d'un bien n'est cependant plus perçue comme « l'achat d'une vie » par une majorité de ménages. Ce n'est souvent qu'une étape dans un parcours plus global. Une part importante de primo-accédants vend

ainsi son logement assez rapidement pour en acquérir – ou essayer d'en acquérir – un autre plus conforme à ses besoins et désirs qui évoluent dans le temps.

Par ailleurs, ce n'est plus le mariage qui déclenche aujourd'hui un achat immobilier chez les couples, mais l'arrivée d'un enfant. Le deuxième enfant est quant à lui fréquemment à l'origine de l'achat d'une maison.

...contrarié par un marché extrêmement tendu

Si les habitants ont clairement des préférences et des souhaits, le niveau très élevé de tension sur le marché immobilier du territoire de la métropole de Lyon vient perturber la réalisation de leurs aspirations.

« Tout se loue, se vend, et s'achète » dans un contexte marqué par la rareté de l'offre et la cherté des logements. Certains biens sont aujourd'hui vendus sans même avoir été visités. Ils sont achetés par des acquéreurs payant comptant. Ce phénomène, qui reste rare mais se développe, n'existait pas auparavant.

Les niveaux de prix étant devenus particulièrement élevés et ne cessant d'augmenter, ils excluent un nombre croissant de publics et génèrent frustration et ressentiment à grande échelle. Des ménages en CDI et aux revenus stables ne parviennent plus à accéder au parc privé, faute de ressources suffisantes. Les ménages ne disposant que d'un seul salaire – nombreux dans les grandes agglomérations – sont particulièrement pénalisés.

Le « train de l'immobilier » est aujourd'hui très perturbé : auparavant, il était relativement



fréquent d'acheter un premier appartement en ville qu'on revendait ensuite pour acquérir une maison dans le périurbain que l'on revendait parfois à l'âge de la retraite pour revenir dans le centre ou se rapprocher de la mer et du soleil. Ce schéma est aujourd'hui mis à mal par le renchérissement excessif des prix de la pierre.

L'aide financière des familles semble enfin diminuer, en raison de retraites tendanciellement moins élevées et de l'allongement de la durée de vie. Les jeunes générations bénéficient parfois toujours d'un appui de leurs aînés, mais il est moins important que dans le passé.

La mobilité des ménages est par conséquent devenue plus faible, particulièrement dans le parc social quasi bloqué, car le marché est trop tendu. Il n'y a presque pas de logements vacants ou d'absence de demande. Le peu de mobilité qui reste se fait uniquement sur les petites surfaces. Cela crée souvent un sentiment « d'assignation à résidence » pour les locataires, très mal vécu. Cela a également des effets sur les publics les plus vulnérables du parc privé, qui ne parviennent pas à accéder au parc social.

Outre des trajectoires résidentielles contrariées, l'importance accordée par les ménages au logement combinée à la cherté de l'immobilier a de nombreuses conséquences négatives sur la chaîne du logement, les territoires et leurs habitants :

des conséquences sur la qualité de l'offre de logements produite

- > La taille des logements diminue.
- > Certains promoteurs intègrent cette tendance et produisent des appartements plus petits.
 - des conséquences sur le vécu des habitants
- > Des conflits de voisinage apparaissent (promiscuité).
- > Les ménages s'éloignent et les déplacements deviennent plus difficiles en raison de la saturation des axes de communication.
- > Ils se dirigent vers des territoires dont ils ont parfois une image erronée (par exemple le périurbain, qu'ils imaginent être « la campagne » calme et bucolique mais où travaillent des agriculteurs avec lesquels ils entrent parfois en conflit).
- > Les déménagements peuvent être traumatisants lorsqu'ils sont contraints par des motifs budgétaires, en raison du fort attachement au quartier et/ou au logement.
 - des conséquences plus larges sur l'environnement
- > La dimension énergétique passe au second plan. Elle n'est quasiment pas prise en compte par les acquéreurs pour les maisons, et dans le collectif, certains ménages au budget contraint décident de se rabattre volontairement sur des « passoires énergé-

tiques » pour pouvoir accéder à la propriété.

> Un hiatus émerge entre le désir d'habitat individuel des ménages et la volonté des pouvoirs publics de contenir l'étalement urbain.

Des désirs qui varient selon les territoires et les publics

Tous les ménages ont des aspirations, des souhaits, des désirs, qu'ils expriment plus ou moins selon leur situation socioéconomique. Les ménages modestes sont certes confrontés à davantage de contraintes et subissent plus qu'ils ne choisissent leur logement. Ils ont toutefois des attentes et préférences, comme tous les autres publics.

Par-delà les spécificités propres à certaines catégories de population, les ménages recherchent en priorité :

Partout :

- > Un logement à la taille adaptée à la composition familiale et aux capacités financières de leur foyer, ainsi qu'à leur mode de vie.
- > La tranquillité / sécurité.
- > Le calme / l'absence de bruit.
- > L'accès aux services / aux équipements / aux commerces.
- > La qualité des établissements scolaires.
- > Un extérieur (terrasse, jardin).
- > La proximité de la nature (parcs, espaces naturels).
- > La luminosité.
- > Le caractère neuf, surtout dans le logement social.
- > La connexion internet.

En centre-ville :

- > La centralité (quartiers / arrondissements les plus centraux).
- > La proximité des transports en commun.
- > Des commerces au pied de l'immeuble.
- > L'animation générale du quartier.
- > Le caractère cosmopolite de certains secteurs, essentiellement pour les étudiants et les jeunes ménages sans enfants.

Dans les quartiers périphériques des villes :

- > Des facilités de stationnement.
- > Un garage pour la voiture.
- > La proximité des écoles.
- > L'accès à l'autoroute.
- > La proximité des transports en commun.
- > Un logement pratique / fonctionnel (avec, par exemple, des volets électriques en PVC plutôt qu'en bois, car le bois nécessite de l'entretien).

En milieu périurbain :

- > Une maison individuelle non mitoyenne (les maisons de villes sont aujourd'hui tombées en désuétude dans les bourgs).
- > L'absence de nuisances.
- > La proximité d'une gare et/ou d'une autoroute.



Selon les publics :

- > Pour les étudiants et jeunes actifs : les petits logements en centre-ville.
- > Pour les familles : les maisons en milieu périurbain, les appartements dans des quartiers résidentiels, un parking, la qualité des écoles, le tissu associatif et socioculturel (animations pour les enfants).
- > Pour les seniors : la proximité de la ville et de ses services, la limitation des contraintes liées au logement (taille, jardin à entretenir, ...)

La prise en compte des ressources dans l'expression des désirs renvoie nécessairement à des contraintes plus ou moins intériorisées. Ainsi, les ménages les plus modestes privilégient le logement dans un environnement où ils ont des liens sociaux (familiaux, de voisinage, d'entraide...), le logement social, le logement peu coûteux (pas forcément grand, afin de limiter les frais) sachant que la contrainte financière est prépondérante.

Un rejet commun d'éléments jugés répulsifs

Tous profils confondus, les ménages rejettent massivement :

- > L'insécurité ou le sentiment d'insécurité, réhibitoires pour une large majorité.
- > Le bruit / le défaut d'isolation phonique, surtout pour les familles avec enfants et les personnes âgées, aussi bien à l'échelle du quartier que du logement.
- > L'absence d'espaces extérieurs.
- > Les grands appartements aux prix très élevés en ville (ils privilégient dans ce cas la maison).
- > Le logement collectif en milieu périurbain.
- > L'absence d'ascenseur, essentiellement pour les ménages avec enfants, les personnes âgées et ou en situation de handicap.
- > Les cuisines ouvertes, pour les familles, notamment dans le logement social..
- > Des charges élevées.
- > Le chauffage collectif.
- > Les problèmes dans les copropriétés (impayés, procédures...).
- > Les communes trop éloignées de la métropole de Lyon et difficiles d'accès.

On note également une très forte réticence à l'égard des territoires en déficit d'image (secteurs industriels en reconversion ou en déclin, comme la vallée du Giers ou Givors dans une moindre mesure, ainsi que certains QPV).

Emergence d'une nouvelle géographie de l'attractivité résidentielle

Le critère de localisation d'un logement est central pour les ménages et résulte de nombreux paramètres : ancrage social et familial, lieu de travail, prix du marché, représentations associées à tel ou tel lieu. Toutefois,

certains territoires semblent être de plus en plus demandés :

- > Au sein de l'agglomération lyonnaise, des communes telles que Décines, Bron, Saint-Symphorien-d'Ozon, Ternay, Communay.
- > Autour de l'agglomération lyonnaise des secteurs tels que le Beaujolais, Côtière et Plaine de l'Ain, Dombes, Nord Isère -Bourgoin-Jallieu, Isère rhodanienne, Pays Mornantais.
- > En ce qui concerne le logement social, certains quartiers comme les Buers à Villeurbanne ou Bron-Parilly deviennent de plus en plus attractifs.

A l'inverse, d'autres territoires, plus accessibles financièrement, sont souvent jugés trop éloignés et/ou sont pénalisés par des représentations négatives qui perdurent : Saint-Etienne, Saint-Chamond ou encore Tarare.

Des arbitrages directement liés aux situations individuelles et familiales

Compte-tenu de la rareté de l'offre et du renchérissement des prix immobiliers, la contrainte financière s'impose à tous les ménages, à des niveaux différents. Face à cette contrainte, les ménages procèdent à différents arbitrages en lien direct avec leurs situations :

- > les personnes seules et les couples sans enfants ont tendance à privilégier des critères de qualité (du logement et de l'emplacement) au détriment, par exemple, de la taille.
- > les couples avec enfant privilégieront plutôt la taille au détriment de la qualité, quitte à s'éloigner, souvent dans le périurbain.
- > les ménages les plus modestes privilégient le faible coût au détriment de tous les autres critères. Ils ne cherchent, par exemple, pas forcément un logement social de grande taille, pour limiter le coût de ce poste dans leur budget global. L'emplacement est ici un critère particulièrement fort comme en témoignent des refus de logements sociaux dans des territoires non souhaités, ou des préférences pour des logements inadaptés à la composition familiale mais permettant de rester dans un quartier.
- > l'éloignement et la taille du logement constituent les deux principaux critères d'arbitrage.

La sécurité est vraisemblablement le seul critère sur lequel les ménages se refusent totalement à arbitrer, surtout les familles.

Certains ménages renoncent tout simplement à déménager ou à acquérir un logement en raison des prix trop élevés.

Les conséquences immédiates de la crise sanitaire

La maison individuelle non mitoyenne est plus désirée que jamais. L'attrait des habitants pour ce produit n'est pas nouveau mais il s'est considérablement renforcé avec la pandémie.



La crise sanitaire est souvent venue accélérer des projets immobiliers : des ménages vivant en appartement et ayant prévu de déménager en maison quelques années plus tard ont avancé leur projet.

Pouvoir être en contact avec la nature est devenu essentiel. Les espaces extérieurs font également l'objet d'une attention renouvelée.

Les ménages ont globalement envie d'espace, d'air et de calme. Ils se détournent des petits logements localisés dans des secteurs jugés trop denses.

La Covid 19 a renforcé le souhait d'un mode de vie plus sain. Tous les gens qui ont pu quitter les grandes villes pendant les confinements pour des environnements plus apaisés l'ont ainsi fait.

De nombreuses interrogations pour l'avenir

La généralisation du télétravail durant les confinements fait naître des interrogations sur son impact en matière de logement. Les ménages vont-ils décider d'aller vivre plus loin car ils n'auront plus besoin de se rendre quotidiennement sur leur lieu de travail ? Plusieurs signaux faibles donnent à penser que cela pourrait arriver (transformation de plus en plus fréquente de garages en bureaux, développement des espaces de coworking...) mais il est encore trop tôt pour le dire avec certitude. Si cela se concrétisait, cela pourrait à la fois permettre de désengorger les zones très tendues, mais aussi de participer à l'aménagement du territoire en permettant à certaines communes d'accueillir de nouveaux habitants et de se développer. Cela nécessitera cependant sans doute des logements adaptés, avec une pièce dédiée.

Il en va de même avec le développement de la fibre et des outils numériques (connexion sécurisée, visioconférence, etc.).

La lutte contre l'étalement urbain et l'objectif de zéro artificialisation réduisent par ailleurs les nouveaux espaces à urbaniser. A l'heure où la maison est plus désirée que jamais, il va devenir difficile d'en construire en grande quantité. Comment les ménages vont-ils vivre cette situation ? Accepteront-ils de vivre dans du collectif, au moins en début de parcours, avant de revendre ensuite leur bien pour en acquérir un autre ?

L'habitat « intermédiaire » de type petit collectif ou habitat individuel groupé est également une voie qui gagnerait à être davantage explorée pour répondre aux souhaits des ménages de vivre en maison tout en intégrant les contraintes environnementales / de planification.

Dans les centres villes, la piétonnisation et le développement des modes doux vont aussi probablement avoir des conséquences sur les choix résidentiels des ménages. Les difficultés de circulation ou de stationnement dans certains quartiers pourraient conduire des ménages à s'en détourner (familles avec

enfants, professions ayant besoin d'un véhicule, ...).

L'enjeu climatique devient de plus en plus prégnant. A l'avenir, les choix résidentiels seront peut-être davantage marqués par la prise en compte du réchauffement car les épisodes de températures extrêmes vont se répéter et seront difficilement supportables en ville.

Enfin, de nouvelles modalités d'accession à la propriété apparaissent et semblent susciter un certain engouement. Le Bail Réel solidaire constitue ainsi une piste intéressante mais on s'interroge sur la part des ménages qui acceptera cette forme spécifique de propriété. Il en va de même avec l'habitat coopératif et les espaces partagés (jardin, bibliothèque, coworking...). Il s'agit peut-être d'une voie prometteuse par rapport à la problématique du vieillissement de la population, mais on manque pour l'instant de recul même si des expériences de bégainage semblent encourageantes. Plus largement, la « flexi propriété » – c'est-à-dire le fait de ne pas être propriétaire durant toute sa vie mais à certains moments seulement, et sous des modalités nouvelles – pourrait devenir une solution réaliste pour concilier désirs des ménages et tensions du marché et s'adapter à un environnement structurellement incertain et mouvant.

Conclusion : un point de bascule ?

La presse nationale et locale se fait actuellement l'écho d'un retour en grâce des villes dites « moyennes » soudainement redevenues désirables. Quelques témoignages vont dans ce sens dans l'aire métropolitaine lyonnaise mais il est là encore trop tôt pour l'affirmer complètement. Le marché immobilier de la métropole de Lyon demeure pour l'instant très dynamique et n'enregistre aucune perte d'attractivité.

Le cœur de la métropole est toujours très attractif pour certains publics : étudiants, jeunes travailleurs, couples sans enfants...

Même s'il est nécessaire d'attendre plusieurs mois ou même quelques années pour y voir plus clair, il est néanmoins probable que la hausse des prix ralentisse voire cesse dans la ville centre et que les périphéries suscitent davantage d'intérêt. On commence à avoir quelques indicateurs allant dans ce sens, et on sait que le marché lyonnais est toujours en décalage par rapport au marché parisien. Or à Paris, les prix baissent en ce moment dans le centre (tout comme la population) et augmentent de manière significative en périphérie.

Le développement de la double résidence constitue aussi peut-être un signal à prendre en compte. Ce phénomène qui existait déjà en Ile-de-France apparaît dans la grande région lyonnaise, notamment en Savoie et dans l'Isère. Il s'agit généralement de ménages ayant entre 45 et 50 ans, qui, plutôt que de faire un investissement locatif pour la retraite, choisissent d'acquérir un pied à terre pour le week-end. S'agit-il d'une tendance de fond ?

Il semble toutefois que des prix accessibles ne suffisent pas à eux seuls à attirer des ménages sur certains territoires. La ville demeure une valeur appréciée, avec son animation, ses commodités, les possibilités de rencontres qu'elle offre... Les espaces qui attireront les ménages demain seront certainement des communes de taille intermédiaire, offrant un minimum d'équipements et une proximité à la nature, bien reliées au cœur de la Métropole et donnant accès à ses aménités.

Enfin, outre les modes de vie et la psychologie des publics, ces évolutions dépendront de plusieurs facteurs :

- des taux d'intérêt, à ce jour toujours très bas. Jusqu'à quand ?
- du prix de l'essence, qui pourrait freiner l'éloignement des ménages s'il venait à augmenter comme cela avait été le cas en 2009/2010. Le mouvement des « gilets jaunes » a montré le caractère hautement sensible de ce paramètre.
- du développement du réseau ferré, qui pourrait permettre aux ménages de s'éloigner davantage sans dépendre exclusivement de la voiture.
- du vieillissement de la population, susceptible de se traduire par un retour en appartement en ville de gens qui vivaient jusqu'alors en maison en périurbain.
- de la fréquence des périodes de canicule, de plus en plus difficilement supportables en milieu urbain dense.

Professionnels de l'habitat

Maître Bazaille, Notaire, entretien réalisé le 11 juin 2021.

Sarah Folléas et ses collègues, Chargés de mission à l'ALPIL, entretien réalisé le 9 juillet 2021.

Vincent Gorny, Responsable de la direction Produits et solutions à la BPCE SA, entretien réalisé le 1er juillet 2021.

Philippe Layec, Président de la FPI, entretien réalisé le 4 juin 2021.

Salima Nekaa Bouret, Responsable territoriale d'ABC HLM et Maud Larzillière, Responsable de la relation client et de la qualité de service au sein d'Est Métropole Habitat, entretien réalisé le 2 juin 2021.

Pascal Teyssere, Conseiller juridique à l'Admil, entretien réalisé le 28 mai 2021.

Acteurs territoriaux

Camille Bourrat, Communauté de communes de la Vallée du Garon, entretien réalisé le 3 août 2021.

Adèle Burdy, Chargée de mission habitat à la Capi, entretien réalisé le 9 septembre 2021.

Florence Chambon, Responsable du service Habitat de la Ville de Lyon et Luc Meissonnier, Responsable du pôle parc privé, entretien réalisé le 22 juillet 2021.

Jean Charmion, Directeur du développement urbain à Givors, entretien réalisé le 26 juillet 2021.

Camille Daudet, Chargée de mission Carré de Soie, entretien réalisé le 28 juillet 2021.





Agence d'**Urbanisme** de l'aire
métropolitaine **lyonnaise**

Tour Part-Dieu, 23^e étage
129 rue Servient
69326 Lyon Cedex 3
Tél. : +33(0)4 81 92 33 00
www.urbalyon.org

La réalisation de ce rapport a été permise par la mutualisation
des moyens engagés par les membres de l'Agence d'urbanisme

Directeur de publication : **Damien Caudron**
Référente : **Mathilde Aladame** - m.aladame@urbalyon.org

Ce rapport résulte d'un travail associant les métiers
et compétences de l'ensemble du personnel de l'Agence d'urbanisme