

MOBILITÉ RÉSIDENIELLE

1. DESCRIPTIF

Durant les dernières décennies, les questions de mobilité résidentielle ont pris une importance considérable en Suisse et ont suscité plusieurs réflexions portant sur les processus d'urbanisation, l'évolution démographique des centres et des couronnes des grandes agglomérations, l'adéquation entre offres et demandes de logements ou encore sur les modalités d'aménagement de l'espace urbain. Ces réflexions convergent vers une idée simple : le diagnostic et la recherche de solutions d'aménagement efficaces et viables ne peuvent être dissociés des demandes des habitants et des comportements des acteurs de la production du cadre bâti. Tout programme d'urbanisme et de construction de nouveaux logements doit alors nécessairement s'appuyer sur la connaissance des aspirations de la population.

Dans cette perspective, cette étude, qui s'inscrit dans le cadre de l'accord de collaboration entre les Hautes Ecoles et l'Etat, vise plusieurs objectifs :

- identifier les aspirations résidentielles des ménages dans l'agglomération Lausanne-Morges,
- analyser les facteurs influençant l'attractivité de l'habitat, explorer le degré de flexibilité des choix résidentiels par rapport au modèle de la maison unifamiliale en milieu périurbain,
- proposer des réflexions en matière d'habitat et d'amélioration du cadre de vie en milieu urbain compatibles avec la mobilisation des potentiels à bâtir existants dans le périmètre de l'agglomération.

L'étude a mobilisé deux approches complémentaires. La première propose une analyse des caractéristiques sociodémographiques des 70 communes constituant la définition statistique de l'agglomération lausannoise. Fondée sur les données des recensements fédéraux de la population et du logement, elle propose une typologie des communes de l'agglomération et met en évidence la structure et la dynamique des flux de mobilité résidentielle entre les différents types de communes durant les trente dernières années. La deuxième approche est fondée sur une enquête par questionnaire réalisée dans les cinq zones d'étude couvrant le périmètre de l'agglomération. Pour assurer la représentativité et la fiabilité des résultats 3'000 questionnaires ont été administrés par un institut de sondage (MIS-TREND) selon un échantillonnage répondant à plusieurs critères explicites.

En conclusion, une analyse des réponses au questionnaire montre une certaine flexibilité des aspirations, donnant une marge de manœuvre certaine aux politiques d'aménagement urbain et à la diversification de l'offre immobilière en milieu bâti. Ce qui est recherché par les ménages n'est pas la localisation périphérique, mais une certaine qualité de vie. Le désir de mobilité est autant quantitatif (recherche de surfaces plus généreuses) que qualitatif (se mettre à l'abri des interférences urbaines, s'offrir un décor de vie agréable, etc.). Mais l'assimilation trop rapide d'une part, de la qualité urbaine à la maison individuelle et, d'autre part, du stress urbain à la densité et à l'habitat collectif fausse aujourd'hui le débat sur les modalités d'une urbanisation permettant de répondre aux aspirations des habitants. Si l'aspiration à la qualité de vie est assez générale, sa concrétisation par les ménages pourrait faire l'objet de nouveaux arbitrages en faveur d'une localisation plus centrale à condition qu'une nouvelle offre immobilière leur soit proposée et que les pouvoirs publics accompagnent les nouvelles opérations de construction par une politique d'amélioration de la qualité des espaces publics. Ce n'est que de cette façon, en augmentant la satisfaction résidentielle grâce à des espaces publics de qualité et en proposant une offre de logements diversifiée, que l'on parviendra à offrir aux habitants un mode d'habitat qui leur convient, tout en étant moins consommateur d'espace.

2. RÉFÉRENCES

Auteurs: Cunha A. et al., Université de Lausanne, FGSE, IGUL, Observatoire de la Ville et du Développement durable

Date: décembre 2004 (rapport de synthèse)

Mesures concernées: B31

Cette étude est consultable au Service du développement territorial