

## **Choix résidentiel et mobilités de loisir : analyse du rôle des aménités vertes publiques et privées dans la construction des modes d'habiter urbain.**

Dir. S. Carpentier-Postel et S. Youssoufi, laboratoire ThéMA, UMR 6049 CNRS UBFC

**Lieu** : Laboratoire ThéMA (UMR 6049 CNRS/UBFC), Besançon

**Financement** : contrat de trois ans, ISITE BFC, Université Bourgogne Franche-Comté

**Début de la thèse** : 1er octobre 2020

### **Contexte et problématique**

La durabilité des modes d'habiter contemporains est aujourd'hui largement questionnée par les nombreuses externalités négatives associées à l'étalement urbain et à son corollaire, la dépendance automobile. Si une forme de consensus tend à émerger sur la nécessité de coordonner transport et urbanisme en favorisant la densification et la mixité fonctionnelle, de telles initiatives, se heurtent en partie au choix résidentiel des ménages qui privilégie, pour une part importante d'entre eux, le modèle pavillonnaire prévalant dans les communes périphériques peu denses des agglomérations urbaines (Hilal et al., 2018). Une lecture de ces dynamiques résidentielles basée sur les théories de la rente foncière et du gradient des prix immobiliers ne suffit pas à expliquer, notamment dans un contexte de renchérissement des coûts de transport, la persistance des dynamiques d'étalement. Celle-ci, outre les facteurs contextuels, est également alimentée par des préférences et aspirations individuelles, socialement construites, qui tendent à valoriser chez certains groupes sociaux le modèle de la maison unifamiliale et la proximité d'aménités vertes (Youssoufi, 2011 ; Ströbele, & Hunziker, 2017).

Dans ce contexte, le projet de thèse vise à **comprendre le rôle des aménités vertes dans les modes d'habiter urbain**, à partir de l'analyse des choix de localisation résidentielle et d'activités de loisir des individus en ville. Pour répondre à cette problématique, trois axes de recherche seront successivement explorés.

#### ***Axe 1 : évaluer le poids de la présence d'aménités vertes dans les préférences résidentielles***

La compréhension des systèmes de représentations sur lesquels s'appuient les préférences résidentielles est un enjeu majeur pour anticiper le succès probable de tel ou tel projet de développement résidentiel souhaitant promouvoir une ville durable (Houssemand et al. 2018). Les études récentes recensent de nombreux facteurs de différenciation des préférences résidentielles. Du point de vue des caractéristiques sociodémographiques il apparaît que l'âge (Andersson et al., 2019), la catégorie socio-professionnelle ou encore le cycle de vie (Lawton et al., 2013) expliquent une part de la variabilité des préférences des ménages. Sans remettre en cause l'impact des catégories sociales, des recherches ont montré que les valeurs et les modes de vie ont également un impact significatif (Jansen, 2012). De la même manière, la satisfaction résidentielle dépend de la composition sociale du voisinage, par exemple au niveau des opinions politiques (Hui, 2013). Ce faisant, les préférences résidentielles contribuent à la ségrégation socio-résidentielle (Clark, 2009). Des facteurs socioculturels ont également été mis en évidence (Dhalmann, 2013 ; Fernández-Huertas Moraga et al. 2019). Outre ces facteurs sociodémographiques et socioculturels, la littérature récente met l'accent sur les facteurs propres au logement, au statut d'occupation (Bader, 2011), ainsi qu'à la localisation. De ce point de vue, les caractéristiques intrinsèques du lieu de résidence (esthétique, calme, sentiment de sécurité) semblent, dans une certaine mesure, plus importantes que son accessibilité (Carpentier, 2007 ; Cao, 2008). Les zones de plus faible densité sont alors souvent plus désirées que les zones denses, y compris chez de nombreux citadins (Howley et al., 2009). Au sein d'un pays, ces préférences connaissent également des variations interrégionales (Niedomysl, 2008). Enfin, plusieurs études ont mis en

évidence une tendance à « préférer » l'environnement résidentiel correspondant à sa localisation actuelle (Carpentier, 2007 ; Bruch & Mare, 2012). Parmi cette diversité de déterminants, la question plus spécifique des aménités vertes demeure un sujet d'intérêt pour la recherche (Kley & Stenpaß, 2020). Il a par exemple été montré que la présence d'arbres ou de forêt dans le voisinage (Ellis et al., 2006) et plus généralement la présence d'espaces « verts » et « naturels » (Hur et al., 2010 ; Hadavi & Kaplan, 2016) jouait un rôle positif sur le degré de satisfaction des habitants. Par ailleurs, compte tenu des variations socioculturelles fortes qui affectent ces préférences, leur étude pour le terrain choisi s'avère un préalable indispensable à cette recherche.

***Axe 2 : évaluer le poids de l'accessibilité aux espaces verts pour les activités de loisir dans les préférences résidentielles des ménages***

Outre la question de la présence d'espaces verts au lieu de résidence (le logement et son environnement immédiat), la question de l'accessibilité à ces aménités vertes est un axe pertinent de l'analyse des choix résidentiels. En effet, l'émergence d'une « civilisation des loisirs » (Dumazedier, 1988) conduit à accorder une place de plus en plus importante à la localisation des activités récréatives. La théorie classique du choix résidentiel, qui met l'accent sur la notion d'équilibre budgétaire logement / déplacement, doit alors désormais élargir la prise en compte des mobilités quotidiennes aux activités de loisir. Dans cette perspective, des travaux récents ont surtout mis l'accent sur le choix modal lié aux déplacements de loisir (par exemple Van Acker et al., 2011). Pour autant, la prise en compte des mobilités de loisirs, non plus comme une conséquence du choix résidentiel, mais comme un possible facteur de ce choix semble faire écho à des recherches récentes. Jonas de Vos *et al.* (2019) ont ainsi montré l'importance des déplacements de loisir dans la satisfaction résidentielle, notamment suite à un déménagement. Dans ce projet, cet aspect des préférences résidentielles visera notamment à évaluer l'importance accordée à l'accessibilité aux espaces verts fréquentés pour les activités de loisir, soit au lieu de domicile (espace privé), soit en dehors (espace public).

***Axe 3 : identifier les phénomènes de dissonance et analyser les éventuels effets de compensation entre la possession d'un espace vert privé (jardin/parc) vs l'accessibilité à un espace vert collectif (forêt / parcs)***

Les recherches récentes sur les articulations entre choix résidentiels et mobilités quotidiennes, constituant les modes d'habiter, ont montré la complexité de ces choix qui ne peuvent se résumer à une somme de causalités univoques. Pour mieux prendre en compte cette complexité, un premier courant, appelé *life oriented approach* (Zhang, 2017), considère que les choix de mobilité résidentielle et les mobilités quotidiennes afférentes sont l'expression de choix de vie plus globaux ayant pour finalité l'amélioration de la qualité de vie. Ce faisant, il tend à prôner un décloisonnement des différents domaines participant au concept de qualité de vie (logement, transport, santé, environnement, etc.). Les comportements de mobilité doivent alors être appréhendés non seulement dans leurs interrelations, mais également dans un ensemble plus large, celui des « choix de vie ». La prise en compte de la contribution de l'accès aux espaces verts publics et privés dans la qualité de vie perçue est alors particulièrement intéressante pour comprendre les choix résidentiels. Parallèlement au courant de la *life oriented approach*, s'est développée en Allemagne une perspective complémentaire dénommée *mobility biographies* incarnée notamment par les travaux de Martin Lanzendorf (2003) ou Joachim Scheiner (2014). Il s'agit d'inscrire l'analyse des mobilités dans une approche longitudinale correspondant au déroulement de la vie des individus. Le concept de cycle de vie n'est alors plus uniquement rattaché aux mobilités résidentielles, mais plus largement à l'ensemble des mobilités géographiques. Les différents changements liés au cycle de vie des individus sont envisagés comme autant d'évènements propices à la création de conditions favorables au changement de comportement, dans la mesure où ils se traduisent par des modifications des modes de vie ou du contexte (notamment résidentiel). L'intérêt de l'approche biographique s'inscrit dans le contexte de la complexification des trajectoires individuelles sous les transformations sociétales actuelles :

individuation des modes de vie, évolution des structures familiales, flexibilisation du travail, etc. La prise en compte des temporalités du cours de la vie permettra ici d'identifier les différentes modalités de la relation aux aménités vertes en fonction de la composition du ménage ou du parcours professionnel des individus.

### **Données, méthodes et terrain d'application**

Ce projet s'inscrit dans une démarche de géographie comportementale associant une analyse des représentations cognitives de l'espace – permettant d'approcher les préférences résidentielles – et des espaces d'activités individuels, en les confrontant à des indicateurs spatiaux permettant d'objectiver les contextes résidentiels. En prenant comme terrain d'étude les agglomérations fonctionnelles de Besançon et Dijon, le projet doctoral bénéficiera de plusieurs sources de données constituées dans le cadre de projets connexes, ainsi que de l'infrastructure de données géographiques du laboratoire ThéMA. Ce choix permettra également une forme de généralisation des résultats, à travers une approche comparative menée sur deux contextes géographiques comparables en termes de taille, mais différenciés du point de vue de la structure urbaine. **L'axe 1** s'appuiera notamment sur une enquête en ligne de préférences résidentielles élaborée dans le cadre du projet de recherche RESIDE (financement région BFC). Cette enquête va combiner l'évaluation de photographies de paysages résidentiels urbains, ainsi que l'évaluation par des échelles d'attitudes de l'importance de différents attributs associés au logement et notamment des espaces verts. **L'axe 2** bénéficiera d'une enquête sur les usages et perceptions des espaces verts dont le financement est prévu dans le cadre d'un projet de recherche interdisciplinaire auquel s'articulera fortement cette thèse (voir § Environnement scientifique). **L'axe 3** reposera sur une enquête spécifique à la thèse. Il s'agit d'une enquête qualitative *ad hoc*, mêlant entretiens biographiques et cartes mentales, permettant d'analyser finement les effets de dissonance et de compensation dont les choix résidentiels peuvent faire l'objet.

### **Résultats attendus**

Ce travail contribuera à enrichir les connaissances théoriques sur les liens entre choix résidentiels, mobilités de loisir et aménités vertes. Les résultats attendus fourniront notamment aux chercheurs une information mobilisable dans d'autres modèles (WorkPackage 3.4.1 "Computer-based simulation of fine-scale scenarios of residential development" du projet PubPrivLands, modèles de développement urbain tel que MUP-City ou modèles LUTI tel que MOBISIM). La thèse fournira également aux acteurs de l'aménagement une base de connaissance inédite sur les préférences résidentielles pour l'aide à la décision. De tels résultats pourront en particulier servir à identifier les environnements résidentiels, couplant densité et espaces verts, pouvant susciter l'intérêt des individus.

### **Environnement scientifique**

La recherche doctorale, co-encadrée par Samuel Carpentier-Postel et Samy Youssoufi, s'articulera principalement à deux projets développés au sein du laboratoire ThéMA. Tout d'abord, le projet de recherche interdisciplinaire PubPrivLands, financé par la Région Bourgogne Franche-Comté dans le cadre de son soutien à l'axe 2 de l'ISITE-BFC. Le WP 3 de ce projet, intitulé « *Human–environment interactions in urban green spaces: a multi-criteria approach* » porte en effet sur une problématique proche, ce qui permettra à cette thèse de bénéficier de moyens humains et financiers supplémentaires (enquête sur la perception et l'usage des espaces verts notamment). Cette thèse sera également adossée au projet RESIDE, financé par la Région Bourgogne Franche-Comté dans le cadre du programme ANER qui porte sur l'analyse et la simulation des préférences résidentielles des ménages au sein de l'agglomération bisontine.

## Compétences attendues et candidature

Le ou la candidat(e) doit être titulaire d'un master en géographie et avoir des compétences et/ou être intéressé(e) par les approches méthodologiques mixtes (couplage modélisation statistique et analyse spatiale avec des enquêtes/entretiens). Il peut s'agir :

(i) d'un(e) candidat(e) ayant des compétences en méthodes quantitatives, pour le(la)quel(le) une ouverture vers les méthodes qualitatives sera nécessaire.

(ii) d'un(e) candidat(e) familier(ère) des approches qualitatives, qui devra disposer ou acquérir des compétences en analyse spatiale et statistiques.

Les candidatures doivent être adressées jusqu'au **30 juin 2020** par mail (CV détaillé et lettre de motivation) à Samuel Carpentier-Postel et Samy Youssoufi : [samuel.carpentier\\_postel@univ-fcomte.fr](mailto:samuel.carpentier_postel@univ-fcomte.fr) et [samy.youssoufi@univ-fcomte.fr](mailto:samy.youssoufi@univ-fcomte.fr)

## Bibliographie

- Andersson, E. K., Abramsson, M., & Malmberg, B. (2019). Patterns of changing residential preferences during late adulthood. *Ageing & Society, 39*(8), 1752-1781.  
<https://doi.org/10.1017/S0144686X18000259>
- Bader, M. D. M. (2011). Reassessing Residential Preferences for Redevelopment. *City & Community, 10*(3), 311-337. <https://doi.org/10.1111/j.1540-6040.2011.01368.x>
- Bruch, E. E., & Mare, R. D. (2012). Methodological Issues in the Analysis of Residential Preferences, Residential Mobility, and Neighborhood Change. *Sociological Methodology, 42*(1), 103-154.  
<https://doi.org/10.1177/0081175012444105>
- Carpentier, S. (2007). *Mobilité quotidienne et ancrage résidentiel. Différenciation des pratiques spatiales et des représentations sociales selon la structure urbaine. L'exemple du Luxembourg*. Thèse de doctorat, Université Louis Pasteur-Strasbourg I.
- Cao, X. (2008). Is Alternative Development Undersupplied? : Examination of Residential Preferences and Choices of Northern California Movers. *Transportation Research Record, 2077*(1), 97-105.  
<https://doi.org/10.3141/2077-13>
- Clark, W. A. V. (2009). Changing Residential Preferences across Income, Education, and Age : Findings from the Multi-City Study of Urban Inequality. *Urban Affairs Review, 44*(3), 334-355.  
<https://doi.org/10.1177/1078087408321497>
- De Vos, J., Ettema, D., & Witlox, F. (2019). Effects of changing travel patterns on travel satisfaction : A focus on recently relocated residents. *Travel Behaviour and Society, 16*, 42-49.  
<https://doi.org/10.1016/j.tbs.2019.04.001>
- Dhalmann, H. (2013). Explaining Ethnic Residential Preferences—The Case of Somalis and Russians in the Helsinki Metropolitan Area. *Housing Studies, 28*(3), 389-408.  
<https://doi.org/10.1080/02673037.2013.759178>
- Dumazedier J. (1988), *Révolution culturelle du temps libre, 1968-1988*, Klincksieck, Paris.
- Ellis, C. D., Lee, S.-W., & Kweon, B.-S. (2006). Retail land use, neighborhood satisfaction and the urban forest: an investigation into the moderating and mediating effects of trees and shrubs. *Landscape and Urban Planning, 74*(1), 70–78.
- Fernández-Huertas Moraga, J., Ferrer-i-Carbonell, A., & Saiz, A. (2019). Immigrant locations and native residential preferences : Emerging ghettos or new communities? *Journal of Urban Economics, 112*, 133-151. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2019.06.002>
- Hadavi, S., & Kaplan, R. (2016). Neighborhood satisfaction and use patterns in urban public outdoor spaces: Multidimensionality and two-way relationships. *Urban Forestry & Urban Greening, 19*, 110–122. <https://doi.org/10.1016/j.ufug.2016.05.012>

- Hilal, M., Legras, S., & Cavailhès, J. (2018). Peri-Urbanisation : Between Residential Preferences and Job Opportunities. *Raumforschung Und Raumordnung Spatial Research and Planning*, 76(2), 133-147. <https://doi.org/10.1007/s13147-016-0474-8>
- Houssemand, J., Griffond-Boitier, A., Youssoufi, S., & Antoni, J.-P. (2018). Caractériser l'offre d'habitat par la demande résidentielle. Éléments pour un renouvellement conceptuel du couple logement/environnement. *Cybergeo : European Journal of Geography*. <https://doi.org/10.4000/cybergeo.29909>
- Howley, P., Scott, M., & Redmond, D. (2009). An examination of residential preferences for less sustainable housing: Exploring future mobility among Dublin central city residents. *Cities*, 26(1), 1-8. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2008.10.001>
- Hui, I. (2013). Who is Your Preferred Neighbor? Partisan Residential Preferences and Neighborhood Satisfaction. *American Politics Research*, 41(6), 997-1021. <https://doi.org/10.1177/1532673X13482573>
- Hur, M., Nasar, J. L., & Chun, B. (2010). Neighborhood satisfaction, physical and perceived naturalness and openness. *Journal of Environmental Psychology*, 30(1), 52–59. <https://doi.org/10.1016/j.jenvp.2009.05.005>
- Jansen, S. J. T. (2012). What is the worth of values in guiding residential preferences and choices? *Journal of Housing and the Built Environment*, 27(3), 273-300.
- Kley, S., & Stenpaß, A. (2020). Intergenerational transmission of housing choice : The relevance of green spaces for moving into a family house across social class. *Population, Space and Place*, 26(2), e2299. <https://doi.org/10.1002/psp.2299>
- Lanzendorf, M. (2003). *Mobility biographies. A new perspective for understanding travel behaviour*. in 10th International Conference on Travel Behaviour Research "Moving through nets: The physical and social dimensions of travel". Lucerne, 20 p. [http://webarchiv.ethz.ch/ivt/news/archive/20030810\\_IATBR/lanzendorf.pdf](http://webarchiv.ethz.ch/ivt/news/archive/20030810_IATBR/lanzendorf.pdf)
- Lawton, P., Murphy, E., & Redmond, D. (2013). Residential preferences of the 'creative class'? *Cities*, 31, 47-56. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2012.04.002>
- Niedomysl, T. (2008). Residential Preferences for Interregional Migration in Sweden : Demographic, Socioeconomic, and Geographical Determinants. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 40(5), 1109-1131. <https://doi.org/10.1068/a39177>
- Quercia, D., O'Hare, N. K., & Cramer, H. (2014). *Aesthetic capital : What makes london look beautiful, quiet, and happy?* 945-955. <https://doi.org/10.1145/2531602.2531613>
- Sahraoui, Y. (2016). *Le paysage, entre esthétique & écologie : Modélisation rétrospective à partir de changements d'occupation du sol* (Thèse, Besançon). Consulté à l'adresse <http://www.theses.fr/2016BESA1022>
- Scheiner, J. (2014). Residential self-selection in travel behavior: Towards an integration into mobility biographies. *Journal of Transport and Land Use*, 7(3): 15. <http://doi.org/10.5198/jtlu.v7i3.439>
- Ströbele, M., & Hunziker, M. (2017). Are suburbs perceived as rural villages? Landscape-related residential preferences in Switzerland. *Landscape and Urban Planning*, 163, 67-79. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2017.02.015>
- Tian, G., Ewing, R., & Greene, W. (2015). Desire for Smart Growth : A Survey of Residential Preferences in the Salt Lake Region of Utah. *Housing Policy Debate*, 25(3), 446-462. <https://doi.org/10.1080/10511482.2014.971333>
- Vasanen, A. (2012). Beyond stated and revealed preferences : The relationship between residential preferences and housing choices in the urban region of Turku, Finland. *Journal of Housing and the Built Environment*, 27(3), 301-315. <https://doi.org/10.1007/s10901-012-9267-8>
- Van Acker, V., Mokhtarian, P., & Witlox, F. (2011). Going soft : On how subjective variables explain modal choices for leisure travel. *European Journal of Transport and Infrastructure Research*, 11(2), 115–146.
- Youssoufi, S. (2011). *Satisfaction résidentielle et configurations spatiales en milieu périurbain* (Thèse de doctorat en géographie, Université de Franche-Comté). <http://www.theses.fr/179301594>
- Zhang, J. (2017). Life-Oriented Approach. in: J. Zhang (ed.), *Life-Oriented Behavioral Research for Urban Policy*, Springer Japan, pp. 1-8. [http://doi.org/10.1007/978-4-431-56472-0\\_1](http://doi.org/10.1007/978-4-431-56472-0_1)