

Ville des jeunes, ville des vieux

Cohabitations et concentrations des âges dans l'espace urbain

Isabelle Garat
Sophie Vernicos

Depuis 2002, un travail collectif d'atlas unissant des sociologues (Le Saout, Moreau, Suaud) et des géographes (Allard-Plu, Bigoteau, Garat, Vernicos, Sztokman) œuvre à cartographier et interpréter des données sur la catégorie sociale des jeunes à l'échelle de la communauté urbaine nantaise.

Les jeunes adultes habitent au centre des villes. Leur concentration encore tenue au recensement de 1975 est devenue extrêmement visible à partir de celui de 1990, ce que de nombreux travaux ont mis en valeur, dans la décennie qui a suivi (Pumain D., Saint-Julien Th., 1995). Mais elle s'amplifie encore ! En effet, les 20-29 ans, catégorie d'âge la plus ségréguée, résident là où se situe le parc locatif.

L'étude des structures par âge de la communauté urbaine de Nantes en 1999 d'abord menée à l'aide d'indices de ségrégation puis par une classification ascendante hiérarchique met en évidence à la fois de fortes disparités et des associations entre les différentes classes d'âge. Ces lectures invitent à s'interroger sur les logiques du marché du logement, lequel, comme tant d'autres activités économiques, augmente son offre là où elle était déjà très représentée.

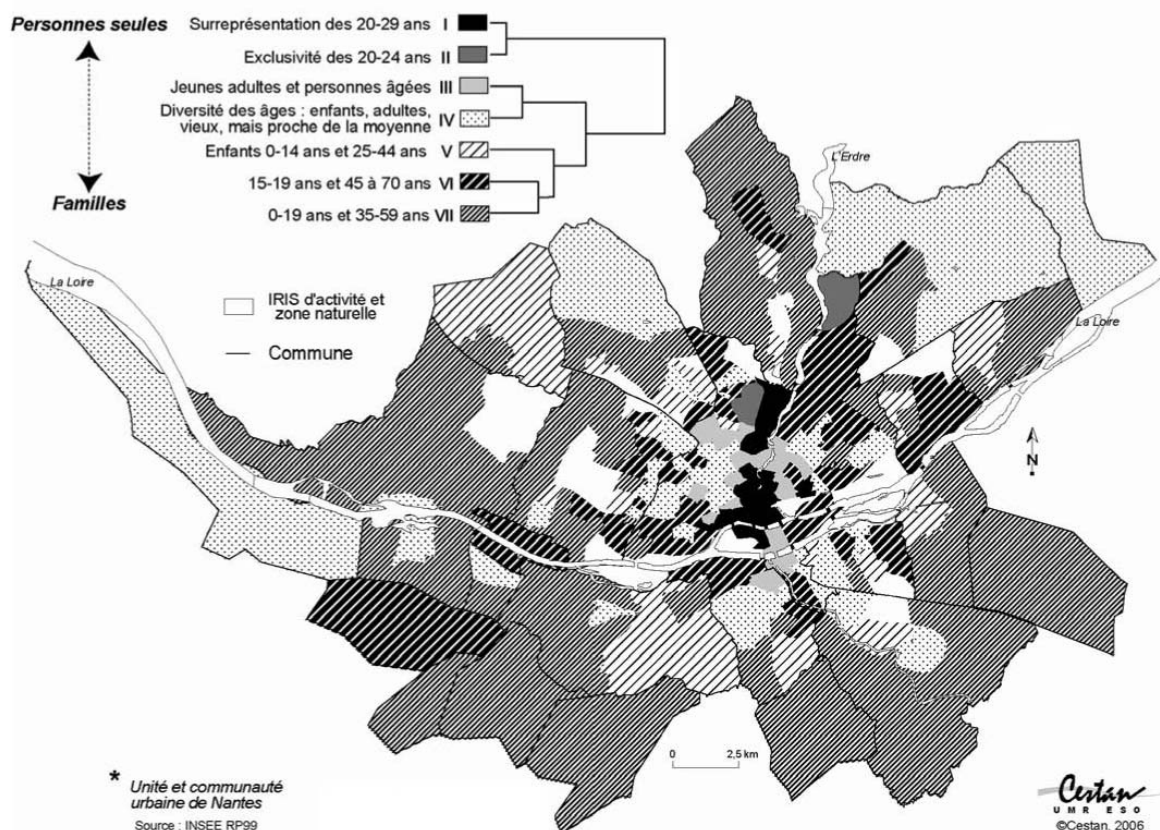
Loin de contrecarrer ou même, plus simplement, d'atténuer ces processus, les politiques nationales du logement participent activement à renforcer les polarisations (ALS en 1992 et défiscalisation en direction des constructions destinées aux jeunes) tant elles « sont très diverses et souvent contradictoires entre elles », (Gaudin J.-P., Genestier Ph., Riou F., 1995).

Les politiques locales, bien que très dépendantes des dispositifs nationaux, concourent elles aussi à la fragmentation sociale des espaces urbains, par l'approbation des choix d'implantation des nouvelles constructions au cours des deux dernières décennies et par l'attention renouvelée vis-à-vis des logements adaptés (Ascher F., 1992), bien que l'intention de la mixité soit toujours affichée.

La concentration des jeunes dans l'espace urbain se poursuit

La comparaison des trois grandes unités urbaines de l'Ouest Nantes, Bordeaux et Toulouse (respectivement 544 932, 761 690 et 753 931 habitants en 1999) souligne à la fois la forte ségrégation pour les populations jeunes 20 à 35 ans et son renforcement. L'analyse des indices de ségrégation calculés par classes d'âge quinquennales à l'échelle des Iris (îlots regroupés pour l'information statistique), en 1990 puis en 1999, pour ces trois unités urbaines montre des contrastes importants entre les territoires. L'écart entre le plus faible indice et le plus fort indice est supérieur à 30 quelle que soit l'agglomération. Les indices les plus élevés correspondent à la fois aux jeunes de 20 à 30 ans et aux personnes âgées de plus de 80 ans ; ils traduisent une forte concentration spatiale. En 1999, par exemple, l'indice de ségrégation pour la classe d'âge 20-24 ans est de 22,6 à Nantes, 25,7 à Bordeaux et 28 à Toulouse, des valeurs équivalentes se retrouvent pour les classes d'âge les plus élevées, c'est-à-dire pour les 80 ans et plus (23 à Nantes, 24,2 à Bordeaux et 24,6 à Toulouse). À l'opposé, les valeurs les plus faibles des indices se situent entre 7,5 et 8,5 pour la tranche d'âge 35-39 ans. Les mêmes mesures sur les PCS au sein des vingt et une communes de l'unité urbaine de Nantes (Madoré F., 2005), offrent des valeurs analogues pour les cadres et les ouvriers, catégories sociales les plus concentrées et les plus ségréguées.

À l'opposé, l'indice le plus faible correspond aux professions intermédiaires. Ainsi les ségrégations les plus fortes sont celles des jeunes (20 à 29 ans) au même niveau que celles des cadres. Cet écart entre les indices s'est accentué entre 1990 et 1999, ce qui révèle le renforcement des ségrégations par l'âge au cours du temps. L'écart entre les indi-



Structure par âge de l'agglomération de Nantes en 1999

ces, mesuré sur les PCS s'est quant à lui maintenu ou atténué, traduisant « un processus d'atténuation des oppositions sociospatiales inscrites dans l'habitat », (Madoré F., 2005). Le renforcement apparent des ségrégations liées à l'âge doit être nuancé dans un contexte de vieillissement et d'allongement des âges de la vie.

Un changement de cadre géographique, en retenant cette fois-ci l'aire urbaine puis la commune de Nantes, permet d'affiner encore le propos. On constate alors, que ces segmentations en fonction de l'âge sont encore plus fortes au sein des communes-centres, les indices pour la classe d'âge 20-24 ans sont respectivement de 21,1, 26,8 et 26,3 ; à l'opposé les plus faibles valeurs 7,6, 7,2 et 7,3 sont celles de la classe 35-39 ans.

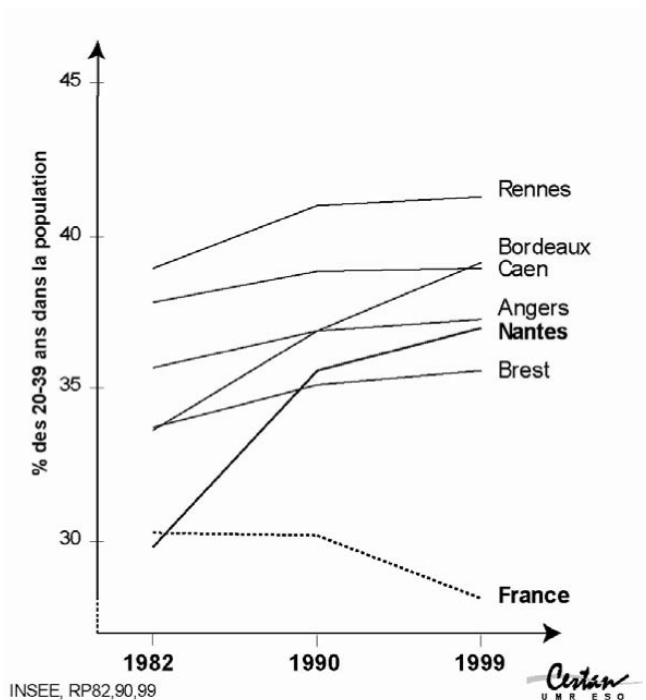
Cela signifie bien que c'est à l'échelle des quartiers, voire des îlots que la ségrégation en fonction de l'âge est la plus active, là encore c'est à Toulouse qu'elle apparaît la plus forte. Ces indices s'ils offrent une mesure des inégalités de concentrations entre les différentes catégories ne permettent pas d'étudier les localisations, ni les cohabitations des différents groupes d'âge au sein d'une ville. Pour affiner l'analyse, mettre en lien les différentes générations et proposer une image synthétique de la structuration par âge de l'agglomération nantaise, nous avons réalisé une classification ascendante hiérarchique sur les classes d'âge à l'échelle des Iris.

Les 20-29 ans : l'âge le plus ségrégué dans l'agglomération nantaise

Une classification ascendante hiérarchique permet de dégager sept types de quartiers (ici le quartier est pris au sens statistique) ou de communes en comparant les écarts au profil moyen de la communauté urbaine de Nantes pour chacun des types. Sans surprise, les configurations obtenues montrent que ce sont les écarts au profil moyen des 20-29 ans qui sont les plus discriminants au sein des groupes définis. Ce qui traduit bien la plus forte polarisation spatiale des classes d'âge 20-29 ans au sein de la communauté urbaine. En revanche la place des plus âgés n'apparaît pas claire comme s'ils étaient « fondus dans la masse » ; on retrouve à la fois une combinaison entre jeunes et enfants (moins de 20 ans)/adultes (40-50 ans) et adultes-âgés 60-65 ans. Si les « vieux » ne permettent pas d'individualiser clairement des types de quartiers, cela tient probablement à la fois à leur plus grande dispersion dans l'espace et à leur départ vers des résidences spécialisées situées en dehors du centre-ville ou des communes plus éloignées offrant un cadre de vie agréable. Avec l'explosion des prix fonciers les propriétaires de longue date dans les quartiers résidentiels du centre ville ou à proximité immédiate sont partis, ce qui explique pour partie les faibles concentrations de personnes âgées.

La typologie en fonction de l'âge oppose nettement Nantes et sa banlieue. La première s'individualise par la surreprésentation des 20-29 ans, comme dans les villes universitaires. Les recensements de population de 1975 à 1999 montrent cette polarisation des 20-39 ans dans quelques quartiers urbains et son accroissement continu durant les vingt-cinq dernières années. Ces phénomènes marquent tout particulièrement les villes moyennes et les capitales régionales françaises, villes isolées ou villes centres des unités urbaines. Dans les villes universitaires, à l'intérieur de la classe d'âge 20-39 ans, ce sont en réalité les 20-24 ans et à un moindre degré les 25-29 ans qui sont surreprésentés. À Rennes, en 1999, l'effectif de 55 000 étudiants à l'Université rapporté à la ville (206 229 habitants) ou à l'agglomération, unité urbaine pour l'INSEE (272 263) dit qu'un habitant sur quatre ou sur trois est étudiant. En outre, 81,39 % des 20-39 ans en 1999 habitent Rennes, ce que l'on retrouve à Montpellier tandis que dans l'agglomération toulousaine, ils sont 60 % à résider dans la ville de Toulouse. À Nantes et à Bordeaux, les étudiants pèsent moins au sein de la ville et de l'agglomération, Nantes compte 32 000 étudiants, soit 11 % de la population communale (270 251) et 6 % de celle de l'unité urbaine (554 478), l'agglomération bordelaise 70 000 étudiants, répartis dans les communes de Talence et, à un moindre degré, de Bordeaux, soit 10 % de la population de l'unité urbaine.

La classification des types de quartiers révèle une configuration radioconcentrique selon deux principaux paramètres, l'âge d'une part avec la place des 20-29 ans et la structure des ménages d'autre part. En effet, les deux premiers types (I et II) correspondent aux quartiers où la surreprésentation des jeunes est la plus forte (et toutes les autres classes d'âge sont sous représentées) et où la part des ménages composés d'une seule personne est également la plus élevée, la part des jeunes dépasse 30 % en moyenne. Ce sont les quartiers les plus centraux : Graslin-Commerce, Gloriette-Feydeau, Madeleine Champ de Mars, Decré-Cathédrale, qui se prolongent au nord en suivant la ligne du tramway menant au Campus, Viarme, Talensac, Waldeck-Sully, Université-Michelet et Jonelière, quartiers qui regroupent les populations les plus jeunes souvent étudiantes et également seules (ménages composés d'une seule personne), à l'est un seul quartier s'y apparente Dalby. On retrouve ici les quartiers où la part des logements les plus dégradés est importante. Le type II, très particulier, correspond aux deux Iris Bourgeoisière-Petit Port et Chanterrie-Gachet où sont implantées des cités universitaires, ce qui explique que les 15-24 ans y représentent 49 % de la population. Le groupe suivant (type III) qui réunit 20 % (dont les 2/3 à Nantes) des 207 Iris de l'agglomération nantaise est caractérisé à la fois par une présence plus élevée que la moyenne des 20-24 ans et des plus âgés 70-94 ans ; c'est le seul groupe où les catégories les plus âgées sont surreprésentées, du fait de l'existence de résidences spécia-

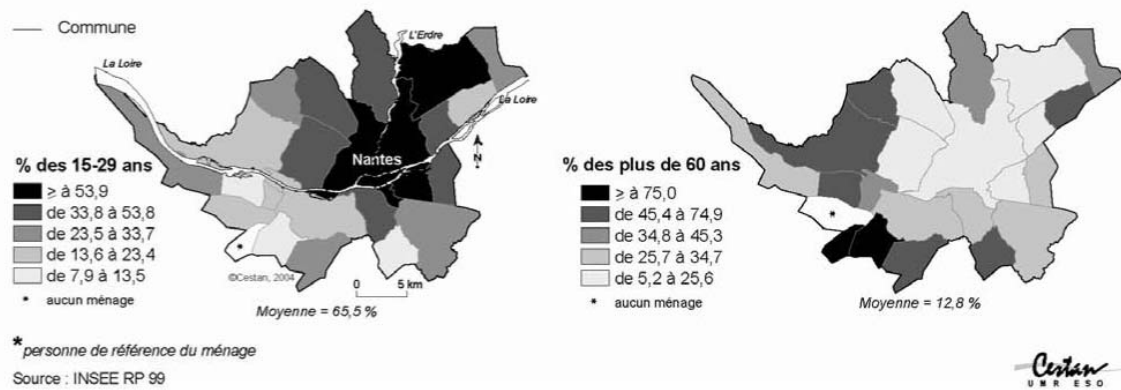


Évolution des 20-39 ans dans la population de quelques communes de l'Ouest français 1982, 1990, 1999

lisées. La localisation du type III s'inscrit dans la continuité et la proximité immédiate des deux premiers.

La classe IV est la classe la plus nombreuse avec 45 unités sur les 207. C'est la classe de la diversité en matière d'âge, proche du profil moyen, avec un léger vieillissement. Pour la commune de Nantes, elle marque les espaces péri-centraux, proches des boulevards. Les plus peuplées des communes de banlieue sont également concernées puisqu'une partie des Iris connaît cette diversité des âges (Saint-Herblain, Rezé, Orvault, Saint-Sébastien-sur-Loire, Vertou). Le type V ressemble au IV ; toutefois, il regroupe des Iris périphériques en limite de la commune de Nantes et débordant sur les communes adjacentes de façon continue. La classe V regroupe des quartiers où les populations sont composées à la fois de familles avec leurs enfants, de jeunes adultes et d'adultes ; les populations âgées y demeurent certes, mais en de faibles effectifs. Voilà des quartiers où la diversité des âges est présente, malgré une part des 25-30 ans supérieure à la moyenne (9,4 %), mais plus faible que celle des quartiers des types I et III (respectivement 14,8 % et 10,8 %). C'est dans les types V et VI que se situent l'ensemble des locataires de l'habitat social.

Enfin, les types VI et VII, très peu présents dans la commune de Nantes (Iris Barberie, Le Landreau, ZA le Bois Briand et Plessis-Cellier), se caractérisent par l'importance des 45-54 ans et des 10-14 ans. Il s'agit dans ces derniers cas (type VII) de familles plus modestes avec leurs enfants.



La part des 15-29 ans et les plus de 60 ans résidant dans des petits logements (< 40 m²) en 1999 par commune de la Communauté urbaine de Nantes

Les petits logements locatifs privés sont habités par les jeunes

De 15 à 29 ans, dans toutes les agglomérations françaises, les ménages jeunes sont très rarement propriétaires. Ils sont 4 % à Nantes, 6,4 % dans l'unité urbaine, tandis que 65,1 % des ménages de 60 ans et plus sont propriétaires. Dans l'unité urbaine, le phénomène est encore plus accusé. C'est en effet entre 50 et 59 ans qu'en 1999, l'on recense plus de 50 % des ménages propriétaires à Nantes, tandis que dans l'unité urbaine, les ménages sont majoritairement propriétaires entre 40 et 49 ans.

Les jeunes sont aussi plus rares dans le parc social 15,4 % à Nantes, 18,5 % dans l'unité urbaine pour les 15-29 ans contre 21,4 % chez les 60-74 ans et 18,7 % chez les 75 ans et plus pour les Nantais, 13,8 % et 15,3 % pour les habitants du parc HLM des autres communes de l'unité urbaine. Les fichiers de la Caisse d'Allocations Familiales de Loire-Atlantique complètent ce bilan : sur les 14 763 allocataires étudiants (soit 94 % des étudiants allocataires de la communauté urbaine) résidant à Nantes, 3,9 % seulement étaient logés dans le parc public en 2001.

Le statut de locataire du parc privé, massif chez les moins de trente ans, s'accompagne d'un habitat dans de petites surfaces : 65,5 % des logements de moins de 40 m² sont occupés par des ménages de 15 à 29 ans contre 5 et 6 % pour les ménages de 60-74 et 75 ans et plus. Aucune autre catégorie d'âge n'est aussi fortement liée à une surface de logement. À l'autre extrême, 4 % des 15-29 ans vivent dans plus de 100 m² contre 34,8 % des 60-74 ans et 13,2 % des 75 ans et plus. Ces constats rejoignent ceux d'Yvonne Bernard (1992) à propos des résultats de l'enquête logement de 1988, il y a « inadéquation entre la taille du logement et les étapes du cycle de vie, inadéquation qui se traduit par le fait qu' hormis un léger fléchissement après 75 ans, plus on vieillit, plus la taille du logement s'agrandit ».

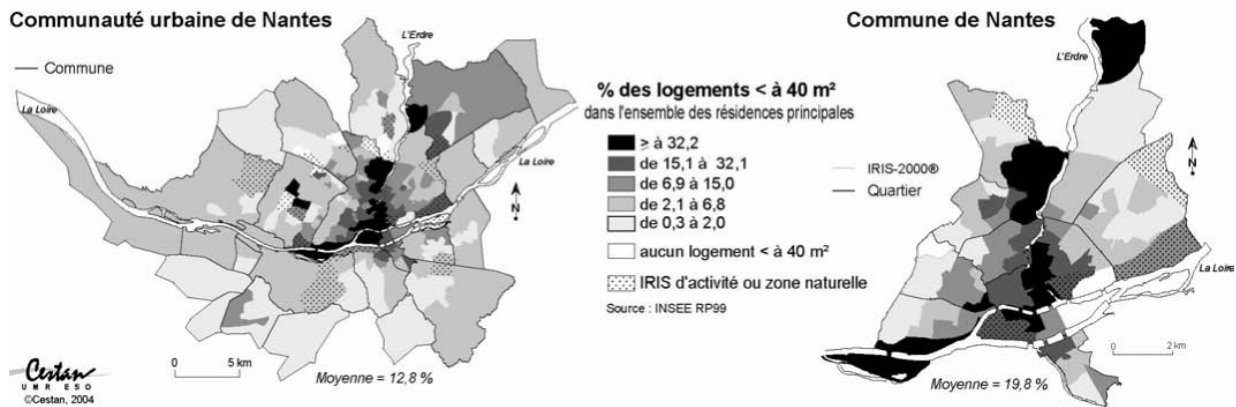
Que l'on considère les étudiants, les apprentis, les jeunes

actifs, les Rmistes de 25-30 ans, pour tous le faible choix résidentiel donne aisément la localisation dans l'espace : au centre des agglomérations et sur le chemin qui mène aux sites universitaires, là où le locatif du secteur libre est important et de petite taille. Ces réalités contrastent avec les représentations héritées des années 60-70 qui veulent qu'aujourd'hui encore, plus particulièrement au cœur des agglomérations, vivent des personnes âgées démunies, dans de petits logements, ce qui ne correspond plus à la réalité des conditions de vie actuelles du plus grand nombre, tout au moins dans les deux dernières décennies et à Nantes.

Un nouveau parc de logements à destination des étudiants

L'exemple d'un Iris dénommé Madeleine-Champ-de-Mars, illustre particulièrement les mécanismes de ségrégation liés à l'âge. C'est désormais un quartier où vivent un très grand nombre de jeunes, en réalité des étudiants. La transformation du quartier se comprend dans le contexte de la fin des années quatre-vingt, période de forte croissance des effectifs universitaires. La construction et la transformation des logements à destination de ces populations affectent principalement la commune de Nantes et, à un bien moindre degré, quelques communes voisines (Carquefou, Rezé, Saint-Herblain et Orvault). Les conséquences sur la composition de la population du centre-ville sont très nettes et plus encore à Madeleine-Champ de Mars. Au sein de cet Iris, tout est accentué : le poids des 20-39 ans était de 53,1 % au RP 1990, il est de 67,7 % en 1999 (53,7 % de 20-29 ans et 14 % de 30-39 ans), celui des ménages composés d'une personne était de 57,3 % en 1990 et de 71 % en 1999, soit 1300 personnes vivant seules en plus.

Cet espace se situe en dehors des limites du secteur sauvegardé. Il connaît le sort des péricentres que les entre-

Résidences principales inférieures à 40 m² en 1999 par IRIS-2000 (Ilots regroupés pour l'information statistiques)

prises ont quitté pour la périphérie avec des locaux industriels en friche et un habitat dégradé jusqu'à la mise en place d'une procédure de ZAC au milieu des années 1980 et d'une OPAH, à la fin des années 1990. Le parc de logement est donc rajeuni par de nouvelles constructions : les résidences construites avant 1949 ont diminué (50 % du parc en 1990 contre 36 % en 1999) au profit des constructions plus récentes, en particulier au cours de la dernière période intercensitaire avec 18,3 % des logements construits de 1982 à 1990 et 35,2 % de 1990 à 1999. Les deux derniers recensements le désignent comme l'espace où l'on a le plus construit de logements. Ceux-ci ont la particularité d'être de petite taille. Entre 1990 et 1999, les T1 ont augmenté de 84,5 % et les T2 de 29,2 % dans l'Iris. En 1999, 74,8 % du parc se compose de T1 et T2 contre 3 % de T5, tandis que la ville dans son ensemble compte 29,3 % de T1 et T2 et 18,1 % de T5. Bien des programmes neufs ont été adressés aux seuls étudiants, la faculté de médecine étant située dans le même îlot qui plus est traversé par des lignes de tramway qui mènent aux autres sites universitaires.

Une étude conduite en 1971, soulignait déjà l'existence en centre-ville « de petits logements (1 à 2 pièces) », souvent « en location sans confort », mais à l'époque la population résidente était âgée ou étrangère, à l'exception du quartier de la Madeleine occupé par des familles nombreuses, à la fois jeunes et ouvrières. Familles nombreuses, immigrés, ouvriers ont beaucoup diminué au cours des dernières décennies. Les jeunes les ont remplacés. En 1999, les deux tiers des habitants du centre-ville ont de 20 à 24 ans, ou plus de 75 ans, mais la première classe d'âge est deux fois et demie plus nombreuse que la seconde. Les cadres et les professions intellectuelles supérieures sont surreprésentés ce qui pourrait indiquer une gentrification de ces quartiers si la cartographie des allocataires du RMI ne montrait pas également une concentration en ces espaces. Les artistes non intermittents, par exemple, intégrés dans les « cadres et professions intellectuelles supérieures » (niveau détaillé de

la nomenclature en 42 postes « professions de l'information, des arts et du spectacle ») lors de l'exploitation du recensement de la population, sont en même temps « allocataires du RMI » dans les fichiers de la Caisse d'Allocations Familiales en 2001.

L'équivalent de la Madeleine-Champ-de-Mars existe dans toutes les agglomérations universitaires : le cas des alentours de la place de la Victoire et du Cours de la Somme à Bordeaux est connu ; à Rennes, c'est tout le centre-ville qui est concerné... De tels espaces sont emblématiques de la remarquable continuité de la spécialisation du marché du logement en direction des étudiants dans les dernières décennies. Ces quartiers ne sont pas les seuls. On voit, dans la cartographie des données sociales et démographiques, des îlots, presque des quartiers, évoluer dans le sens d'une fragmentation du parc de logements en de petites unités.

Les conséquences sont d'une part la croissance du nombre de ménages formés d'une seule personne consécutive à l'augmentation des petits logements, y compris dans le secteur sauvegardé où pourtant les nouvelles constructions autorisées sont rarissimes. Le parc ancien patrimonialisé est transformé, dans le sens d'un fractionnement lui aussi. L'aménagement des combles, des greniers, des chambres de bonne, des sous-sols, en studios et studettes est désormais monnaie courante, de même que la division des grands logements en T1 et T2. Hors du secteur sauvegardé, ce sont les vieilles maisons bourgeoises disposant de parcs et de jardins et les activités à forte emprise spatiale (garages, dépôts, etc.), situées à proximité des sites universitaires et des boulevards de ceinture du XIX^e siècle qui attirent la convoitise des promoteurs dans la période récente (2003-2005).

Les programmes de construction contiennent un nombre conséquent de petits logements à l'accession facilitée par les lois de défiscalisation anciennes et récentes (Robien).



Opération immobilière en cours sur les boulevards proches de la faculté, février 2005

Un schéma déjà ancien qui perdure

La segmentation du parc de logement polarise des catégories de populations. De nombreux travaux l'ont montré, tant à l'échelle locale que nationale (INED, INSEE, GIS socio économie de l'habitat). Les ménages de plus de 30 ans (et leurs jeunes enfants) dont les revenus permettent l'accession à la propriété se dirigent là où les maisons individuelles sont déjà construites, ou pourront l'être. Les gradients de richesse permettent d'opposer les accédants anciens et récents dans leurs localisations, avec des différences selon les goûts orientés ou non vers la maison neuve. Les jeunes ménages modestes habitent la périphérie la plus lointaine, désormais à plus de trente kilomètres de Nantes, les revenus moyens se dirigent vers les communes de banlieue ou les quartiers périphériques de la ville centre, y compris dans les espaces autrefois populaires. Une partie des plus aisés préfère des communes de banlieue, électives du point de vue des catégories sociales (Sautron, La Chapelle-sur-Erdre, Carquefou, Vertou) ou le péricentre autour du parc de Procé et des « terres saintes » des quartiers Saint-Félix, Saint-Pasquier, Saint-Donatien. En

banlieue et dans la ville centre, jeunes et vieux résidents accédants voisinent dans des maisons individuelles ou des logements locatifs, les premiers ont des enfants en bas âge, ceux des seconds, ayant atteint l'âge adulte, sont partis. Les ménages à faibles revenus et leurs enfants vivent dans le parc HLM qui, du fait de l'importance des constructions des années 1955-1975, se situe massivement au voisinage des communes de banlieue et dans quelques-unes d'entre elles (Saint-Herblain Rezé, Orvault, Couëron) avec des degrés de pauvreté différents selon que le parc social a été, ou non, réhabilité.

Seules les familles pauvres résident dans les cités d'habitat social. Les pauvres sans enfant, célibataires ou couples, habitent ailleurs. Or, si le nombre d'enfants n'est plus ce qu'il était dans les années soixante, le nombre de ménages avec des enfants augmente avec les séparations... ce qui rend l'accueil des personnes seules à bas revenus plus difficile.

Les ménages constitués de personnes seules, de tous âges, de couples sans enfant, de personnes seules avec enfants demeurent dans le parc locatif du secteur libre, parfois réhabilité, parfois pas, si bien que les catégories sociales présentes dans ces espaces se situent à l'opposé les

unes des autres du point de vue des revenus. Ainsi, la concentration des allocataires du RMI vivant seuls est remarquable là où l'habitat est de petite taille (donc le moins cher pour le locataire).

En 2001, le tiers des allocataires du RMI du département a entre 25 et 30 ans, habite Nantes en centre-ville dans le quartier INSEE des Hauts Pavés-Saint-Félix, c'est-à-dire sur le chemin qui mène au campus universitaire, le long des lignes de tramway, autant que dans les cités d'habitat social.

Politiques du logement et cycle de vie

Les métiers de la promotion immobilière et tous les petits investisseurs en quête de complément de revenu pour leur retraite ont sans doute trouvé leur bonheur à la lecture des notes de synthèse de l'INSEE et de l'INED, qui donnaient le sentiment que les ménages choisissaient leur localisation. Ainsi l'INED dans une fiche d'actualité scientifique titrait « les jeunes célibataires ou cohabitants : l'attrait du centre-ville » sans signaler que ces choix étaient très contraints par l'offre.

« On arrive maintenant à des besoins différents qui correspondent à des séquences de vie : les étudiants veulent le centre-ville, les familles s'écartent et préfèrent les maisons individuelles et les plus de 60 ans ont tendance à revenir en ville » disait le président du Club Immobilier Nantes Atlantique, en 2000, lors de la parution d'une enquête sur le logement des jeunes lancée par l'association Cobaty. Le rêve des 400 jeunes de 20 à 24 ans, pour plus de la moitié étudiants, était une maison à la campagne. Commanditaires et élus, visiblement déçus par les résultats avaient souligné le conformisme des jeunes, le décalage entre le rêve d'une maison et la réalité des coûts d'achat et de transports. Sans doute, à 20-24 ans, l'absence de choix possible quant à la location d'un appartement entre campagne et ville, entre centre-ville et périphérie exacerbe-t-elle les désirs de ruralité. Lorsque l'on est condamné, sur une longue jeunesse qui plus est – n'est-on pas encore jeune désormais à 30 ans ? – à des logements petits et concentrés dans l'espace, sans doute aspire-t-on plus tard à tout le contraire. Ces jeunes n'avaient-ils pas intégré le fonctionnement du marché du logement où la formule de la rotation des individus dans le parc en fonction de l'âge est devenue l'évidence ?

Le goût des ménages et leurs orientations, de même que l'offre de logement sont largement liés aux politiques publiques, ce que rappelle Pierre Bourdieu (2000) dans les structures sociales de l'économie « S'il n'est pas faux de dire que la production produit la consommation, c'est que l'offre, par le seul fait qu'elle tend à annuler tout ou partie des autres manières possibles de satisfaire le besoin d'habiter (...), contribue à imposer une manière particulière de satisfaire ce besoin, sous apparence de respecter les goûts du consommateur-roi (...). Répondre à la demande, la satis-

faire dans ses moindres désirs constitue le discours des politiques publiques et des promoteurs, investisseurs ». Le marché de l'habitat orienté par l'État et le développement des petits logements dans une ou deux communes limitent les régulations politiques intercommunales sur le sujet. Bien qu'un axe du Plan local de l'habitat (2003) manifeste l'intention de « diversifier l'offre pour assurer les parcours résidentiels des ménages dans l'agglomération », cette diversification ne concerne pas tous les ménages. En effet, la recension des besoins spécifiques pour des populations particulières désignées à l'échelon national font sortir les « jeunes et étudiants », « les personnes âgées » de la catégorie des ménages. Trois fiches d'action accompagnent le PLH, elles prévoient des constructions pour les jeunes et les étudiants tandis que, pour les personnes âgées (« la connaissance et l'analyse des besoins reste aujourd'hui à mener et relève notamment du Schéma Départemental Gérontologique dont l'élaboration devrait être engagée par le Conseil général »), la prise en charge est renvoyée vers une autre collectivité locale.

La concentration des catégories d'âges jeunes n'a-t-elle pas en soi des effets aussi préoccupants que celle des populations sociales pauvres et modestes dans les HLM ou des catégories à fort capital culturel et économique dans les espaces gentrifiés des centres urbains ?

Interroger la solitude jeune au centre des grandes villes

La segmentation du marché du logement du point de vue social et démographique n'a rien d'évident, ni d'inéluctable. Verrait-on apparaître autant de personnes seules, jeunes pour une très grande majorité, si l'on avait multiplié les parcours possibles, par exemple en favorisant la colocation de grands logements dans le parc privé ? Certainement pas. L'annonce par l'INSEE du nombre de ménages vivant seuls aux recensements de 1990 et 1999 retranscrite médiatiquement en augmentation de la solitude et individualisme croissant, ce à quoi l'on ne peut justement pas conclure que l'individuation est forcée par l'offre.

En termes de gestion urbaine, on peut se demander quel est l'avenir de ces immeubles entièrement dévolus au logement des étudiants dans de très petites surfaces. La rentabilité à court terme de telles opérations paraît correcte, mais qu'en sera-t-il à terme ? Les opérations à destination des copropriétés dégradées se multiplient. Sans nul doute, elles se développeront encore du fait de l'importance du *turn-over* locatif à l'origine de la dégradation des parties communes.

Est-il intéressant du point de vue sociétal que se concentrent des populations aux mêmes caractéristiques démographiques ? Pourquoi créer des biens spécifiques pour des populations telles que les étudiants ? N'est-ce pas les isoler dans la société ? De telles concentrations sont-elles nécessaires quand le réseau de transports publics inter-

communal augmente ? Les initiatives d'associations travaillant à mettre en relation les personnes âgées vivant seules dans leurs grandes maisons et les jeunes, étudiants ou non, qui ont du mal à se loger (« Prendre un grand père pour colocataire, *Libération* 23/06/05) sont plus intéressantes du point de vue du lien social, mais elles sont très isolées et peu porteuses du point de vue du secteur de l'immobilier.

Les élus des villes centres ne trouvent que des avantages à la présence massive des jeunes : elle permet l'occupation d'un parc de logement aux petits logements (en général peu confortables, mal ou pas réhabilités) et surtout l'animation de l'espace public, le jour et la nuit. Le sort des jeunes d'aujourd'hui n'est-il pas le rêve des jeunes d'hier avec l'indépendance, l'individualisation et les extraordinaires progrès en matière de confort du logement ?

Évidemment, le rêve occulte l'effet paysager et fonctionnel des immeubles vides de juin à septembre dans les quartiers des villes universitaires, mais également les conflits d'usage qui naissent dans les espaces où une catégorie d'âge domine à ce point. La question de la fête et des tensions autour du bruit est intimement liée à cette répartition des jeunes dans les agglomérations, à cette segmentation des marchés du logement. De telles concentrations sans régulation ont des effets sociaux, par exemple la dégradation des conditions de vie et de logement alentour. Enfin, le rêve évacue le coût des loyers que supportent aujourd'hui les jeunes, en particulier les moins aisés d'entre eux, malgré la compensation des aides sociales. « Pour la première fois en période de paix, la situation de la génération qui suit est plus difficile que celle de ses parents » dit Louis Chauvel.

Références bibliographiques

Ascher F., (1992), « Quelques grandes tendances urbaines », in Driant J.-C. (dir.), *Habitat et villes : l'avenir en jeu*, L'Harmattan.

Atlas social, (2003-2004), *Les jeunes dans la communauté urbaine nantaise*, MSH Ange Guépin, CENS et CESTAN-UMR 6590 CNRS Espaces et sociétés, volume 3 Vers l'indépendance.

Bernard Y., (1992), Quelques hypothèses prospectives sur l'usage de l'habitat à l'épreuve de la réalité des pratiques, in Driant J.-C. (dir.), *Habitat et villes : l'avenir en jeu*, L'Harmattan,

Bourdieu P., (2000), *Les structures sociales de l'économie*, Seuil.

Baudelot C, Establet R., (2000), *Avoir 30 ans en 1968 et 1998*, Paris, Seuil.

Chauvel L., (2002), *Le destin des générations, structure sociale et cohortes en France au XX^e siècle*, PUF, collection Le Lien social.

Driant J.-C., (2004), « La loi du 13 août 2004, La géographie complexe de la délégation des aides à la pierre », *Études foncières*, n° 111.

Esprit, (2004), « La ville à trois vitesses : gentrification, relégation, périurbanisation, La mixité urbaine est-elle une politique ? », pp. 121-145.

Garat I., Pottier P. (coord.), Jousseume V., Guineberteau T., Madoré F., (2005), *Nantes, de la belle endormie au nouvel Eden de l'ouest*, Economica, Anthropos, collection villes.

Gaudin J.-P., Genestier Ph., Riou F., (1995), *La ségrégation : aux sources d'une catégorie de raisonnement*, Plan construction et architecture, socioéconomie de l'habitat.

Goze M., (2004), « Le logement entre tensions et crise », *Études foncières*.

Madoré F., (1997), « Politique de la ville, structure sociale et habitat : l'exemple de Nantes », *Annales de Géographie*, n° 597, pp. 991-206.

Pinçon M., Pinçon M., (2002), « L'agrégation des élites », *Études foncières*, n° 98, pp. 6-9.

Préteceille E., (2002), « Comment analyser la ségrégation sociale ? », *Études foncières*, n° 98, pp 10-16.

Pumain D., Saint-Julien Th. (coord.), (1995), « L'espace des villes », volume 12, *Atlas de France*, espace urbain et cycle de vie, pp. 96-107.

Taffin C., (2005), « De l'aide à la personne vers l'aide à personne », *Habitat et société*, n° 39, pp. 6 à 11.

Biographies

ISABELLE GARAT et **SOPHIE VERNICOS** sont maîtres de conférences en géographie à l'Université de Nantes, UMR 6590-CNRS Espaces et sociétés.
isabelle.garat@univ-nantes.fr