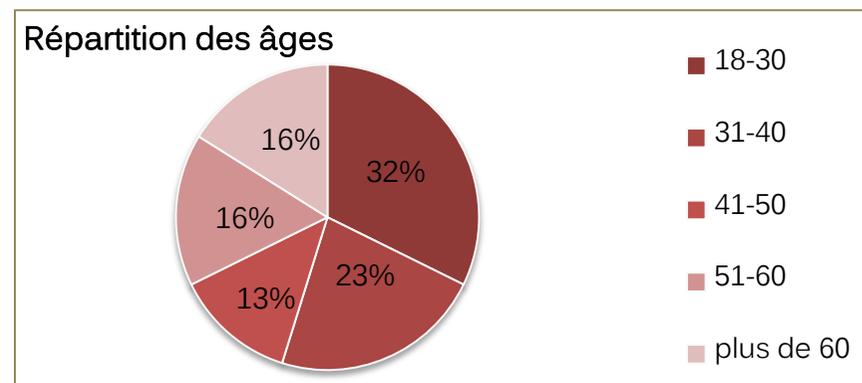


## Identification des parcours résidentiels au sein d'Oradea

Les résultats que nous présentons dans cette partie découlent du questionnaire mis en place. Nous avons pu recueillir 208 réponses au total, en regroupant celles via le questionnaire en ligne et celle via le terrain, le porte à porte. Nous avons décidé d'exposer ces résultats en fonction de l'espace dans lequel se situe le logement.

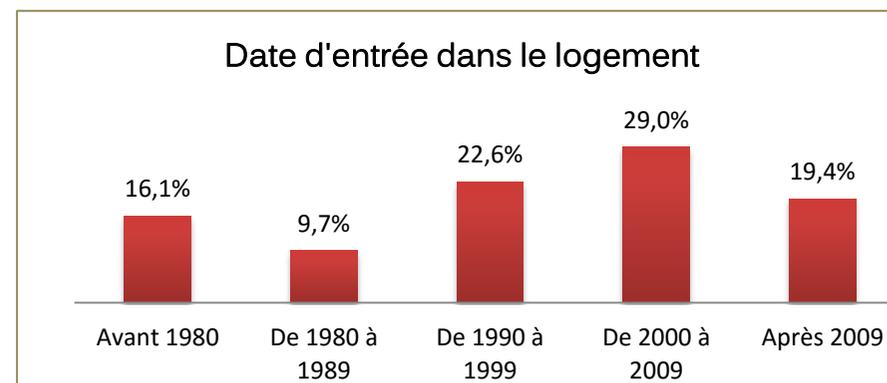
### I *Le centre-ville : un lieu de résidence de longue date*

Lors de cette enquête, nous avons pu remarquer, en premier lieu, que le centre-ville présentait une part importante d'une certaine tranche de la population, les personnes âgées. En effet, les plus de 60 ans représentent 16% de notre échantillon et en ajoutant les personnes entre 51 et 60 ans, les seniors représentent en tout plus d'un tiers de la population du centre-ville.



Graphique 4- Répartition des âges pour le centre-ville (réalisation : Alcine Ferraris & Florian Lallart)

En second lieu, on observe qu'une part importante des personnes habite dans leur logement depuis l'époque communiste. Plus de 25% des personnes interrogées déclarent être entré dans leur logement actuel avant 1989.

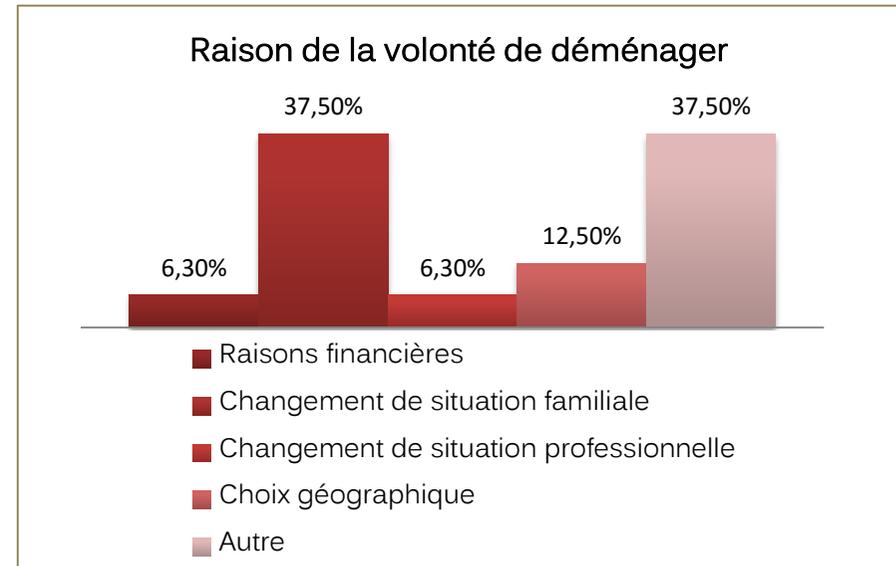


Graphique 5- Répartition des dates d'entrée dans le logement pour le centre-ville (réalisation : Alcine Ferraris & Florian Lallart)

On retrouve donc une population vieillissante en centre-ville, avec des durées de résidence plus longue que dans le reste de la ville. Ces personnes, si elles étaient propriétaires avant le communisme, ont souvent dû partager leur domicile au nom de la nationalisation des logements (Ciente Camelia, 2015). Ils ont alors pu redevenir propriétaires grâce aux lois de rétrocession mis en place par le gouvernement roumain à la chute du régime communisme. Dans le cas où ils n'étaient pas propriétaires, où le logement leur avait été attribué de fait, ces personnes avaient la possibilité de racheter et de conserver leur logement à la suite de la dénationalisation. Cette situation a été dominante car nombre de propriétaires qui avaient été dépossédés et déplacés ne se sont pas manifestés dans des délais suffisants pour réclamer leur ancien bien. Ceci explique pourquoi on retrouve dans cette zone une part importante de « vieux propriétaires ».

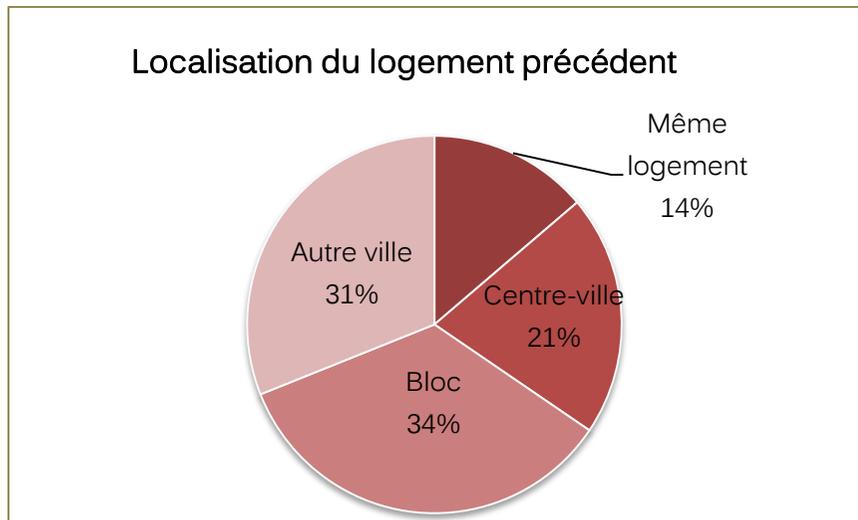
De plus, les personnes habitant le centre-ville ne projettent majoritairement pas de déménager, 68% ont déclaré ne pas vouloir déménager (voir annexe 6). Parmi les 32% souhaitant déménager, la raison principale évoquée est un changement de situation familiale (37,50%), contrairement à ce que l'on pourrait penser à la vue des hypothèses posées en

début d'étude. Les déménagements pour raisons financières ne représentent qu'une minorité des cas avec 6,30% de réponses.



Graphique 6- Raison du projet de déménagement pour le centre-ville (réalisation Aline Ferraris & Florian Lallart)

Le centre-ville abrite une part importante d'habitants provenant d'une autre ville, elle représente un tiers des personnes interrogées, soit 31%. Cette population non native privilégie cet espace de la ville pour s'y installer. Cette partie propose une offre variée concernant les logements, la plupart des types T1, T2, T4 et T5 sont représentés (voir annexe 6)



Graphique 7- Localisation du logement précédent pour les habitants du centre-ville (réalisation : Aline Ferraris & Florian Lallart)

Une part importante des personnes vivant dans le centre-ville habitaient auparavant dans des blocs, essentiellement dans les quartiers Nufarul et Rogerius, mais également dans des maisons de ville présentes dans ce centre-ville. On ne peut clairement identifier de profils pour cet espace à partir de cette étude des parcours résidentiels, cependant on peut noter qu'aucune personne n'a quitté sa maison en péri-urbain pour venir s'installer en centre-ville. On ne note aucun mouvement orienté de la périphérie vers le centre-ville.

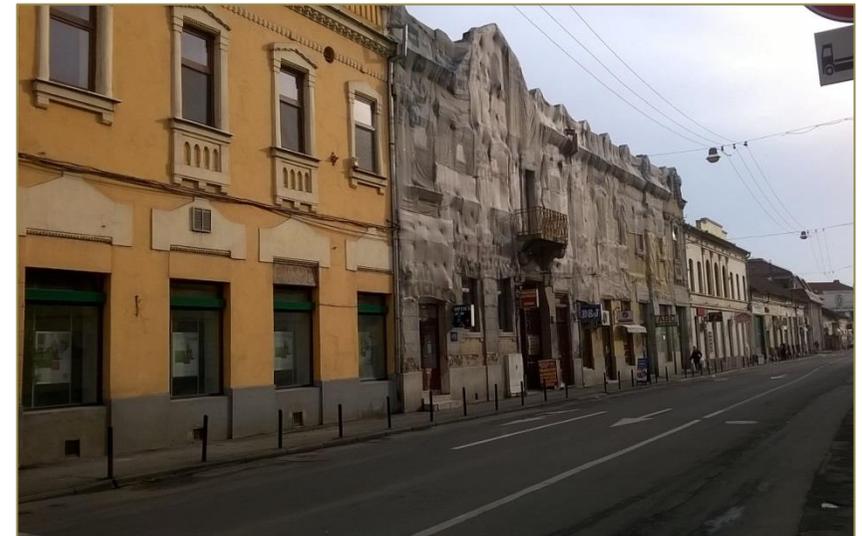
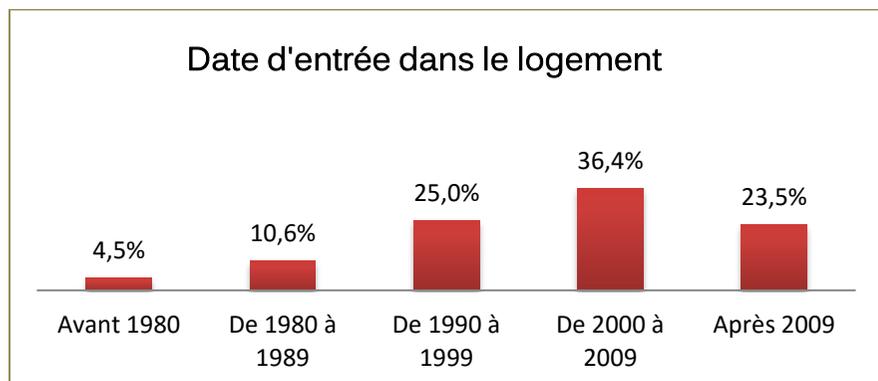


Figure 19- Photo strada Iuliu Manui (source : Aline Ferraris & Florian Lallart)

## II Les blocs : un logement toujours attractif

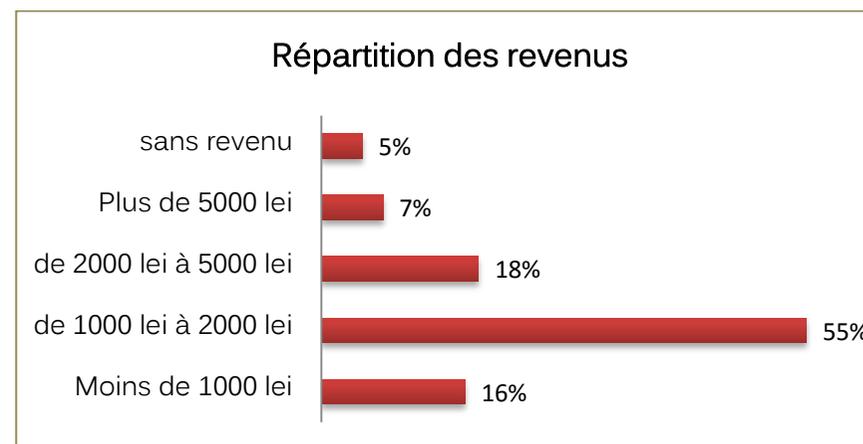
Les blocs sont des immeubles hérités de l'époque communiste. Ils appartenaient à cette période à l'Etat et étaient distribués aux gens suivant des critères sociaux tels que la situation familiale, la taille de la famille et la localisation de leur emploi. Après la chute du régime communiste, les occupants des blocs ont pu choisir soit de garder ce logement et en devenir propriétaire, ou alors le laisser et ce bien a donc été vendu à des prix avantageux à une autre personne. C'est pourquoi on retrouve une part importante d'entrée dans les blocs juste entre 1990 et 1999 (25%).



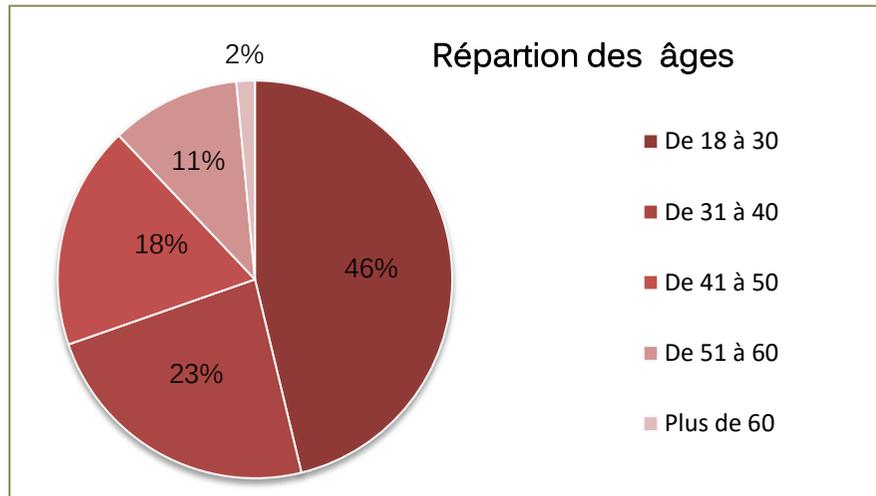
Graphique 8- Date d'entrée dans le logement pour les habitants des blocs (réalisation : Alcine Ferraris & Florian Lallart)

Des primo-accédant à ces blocs, seul 15% sont encore présents. Par déduction on peut suggérer que les autres ont soit quitté le logement soit sont décédés.

Mais, on observe la plus forte entrée entre 2000 et 2009, les blocs constituent toujours un logement attractif. En effet, la grande majorité des habitants de cet espace sont relativement jeunes, et sont souvent de jeunes couples mariées ou en concubinage. Ce logement dans les blocs constitue alors leur premier logement dans leur vie de couple. Ces jeunes peuvent également être des personnes qui ont toujours vécu dans ce logement et qui ont souvent récupéré ce bien de leur parents qui eux ont déménagé.



Graphique 9- Répartition des revenus pour les blocs (réalisation : Alcine Ferraris & Florian Lallart)



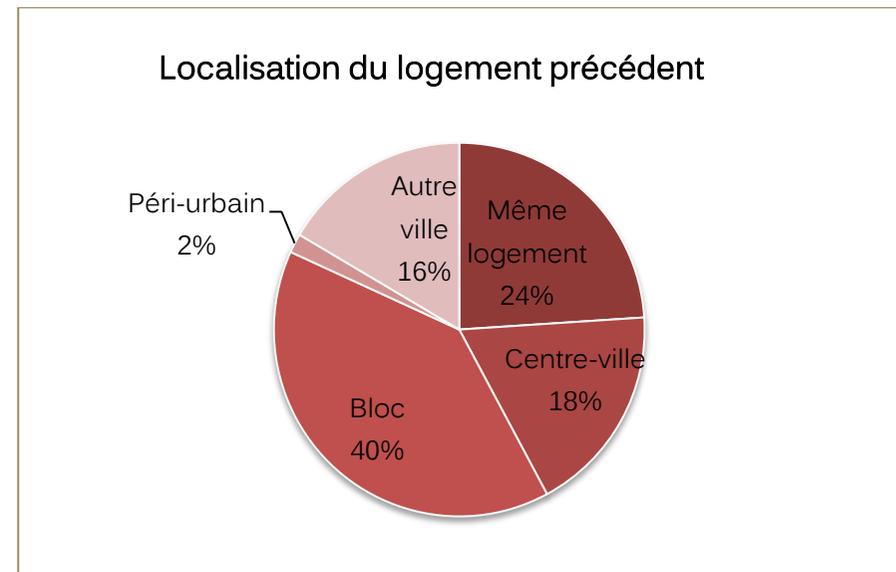
Graphique 10- Répartition des âges pour les blocs (réalisation : Alcine Ferraris & Florian Lallart)

Une grande partie de la population vivant dans les blocs appartiennent à la classe moyenne inférieure (55% des personnes déclarent gagner entre 1000 et 2000 lei, soit entre 220 et 440 euros par mois). Cependant, toutes les tranches de revenus sont représentées, 7% des personnes interrogées gagnent plus de 5000, et font partie de la classe aisée de la population roumaine. Les blocs constituent alors une offre attractive même pour cette classe.

C'est aussi dans les blocs que l'on observe la part la plus importante de locataire, 81% des interrogés locataires

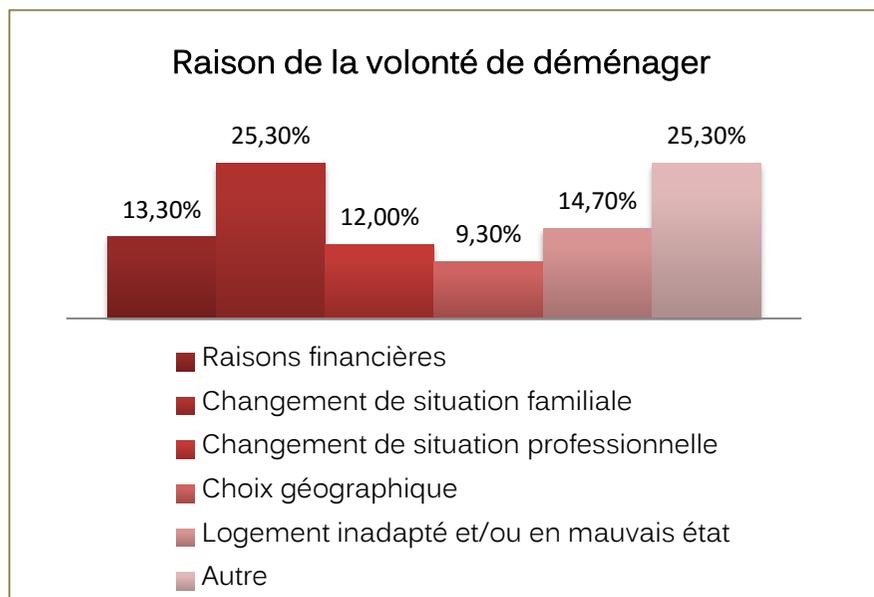
proviennent des blocs et 60% des locataires des blocs ont entre 18 et 30 ans.

Il est intéressant de voir que pour l'origine de la population des blocs, une grande majorité a changé d'un bloc dans un quartier pour un autre bloc dans un autre quartier (40% des personnes interrogées habitaient dans un bloc auparavant). On remarque également que pour un quart de ces personnes, ce logement constitue leur unique logement depuis leur naissance.



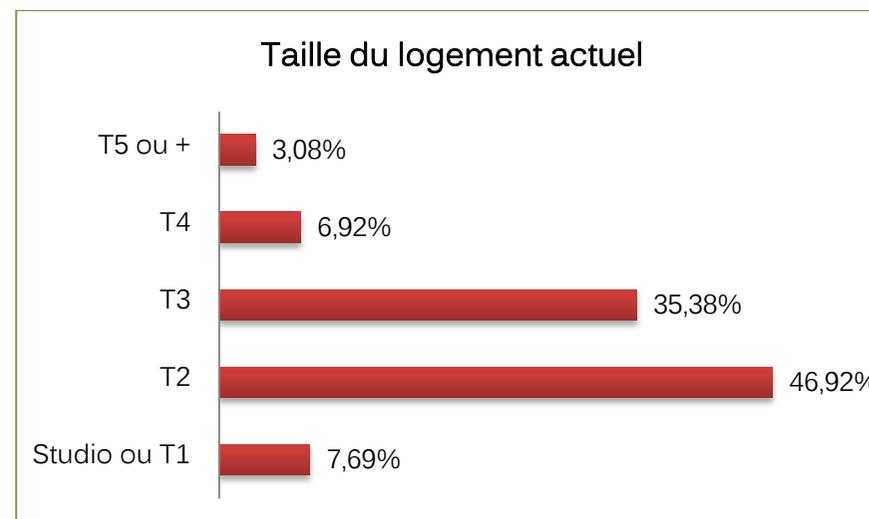
Graphique 11- Localisation de l'ancien logement pour les habitants des blocs (réalisation : Alcine Ferraris & Florian Lallart)

Concernant la volonté de déménager, plus de la moitié, 57% des personnes habitants dans les blocs ne souhaitent pas déménager (voir annexe 6). Pour les 43% restant, la raison principale du déménagement serait le changement de situation familiale (25%), mais on retrouve cette fois-ci comme raison un logement inadapté et/ou en mauvais état avec près de 15% de réponses.



Graphique 12- Raison du souhait de déménager pour les habitants des blocs (réalisation : Alcine Ferraris & Florian Lallart)

Ces raisons peuvent s'expliquer par l'offre proposée par ces blocs. Certains ont été construits avec des matériaux de constructions de mauvaises qualités notamment dans les années 80 et sont actuellement dans des états de détériorations avancés. De plus, ces logements dans un souci de densité ont été construits avec des espaces de vie très réduits et peuvent être mal adaptés aux modes de vie actuels. Si l'on observe l'offre du type de logements dans les blocs, on remarque qu'il y a une forte dominance du type T2 avec près de 47% des réponses. Il y a très peu d'offre de logement de type T4 ou T5 pouvant accueillir une grande famille.



Graphique 13- Taille des logements des habitants des blocs (réalisation : Alcine Ferraris & Florian Lallart)

Cet espace présente encore une attractivité pour de nombreuses personnes et non que pour des personnes aux profils économiques pauvres. On constata une certaine mobilité des personnes vivant dans ce type de logement notamment de blocs à blocs. Il peut également constituer la première étape du parcours résidentiel d'un jeune couple.

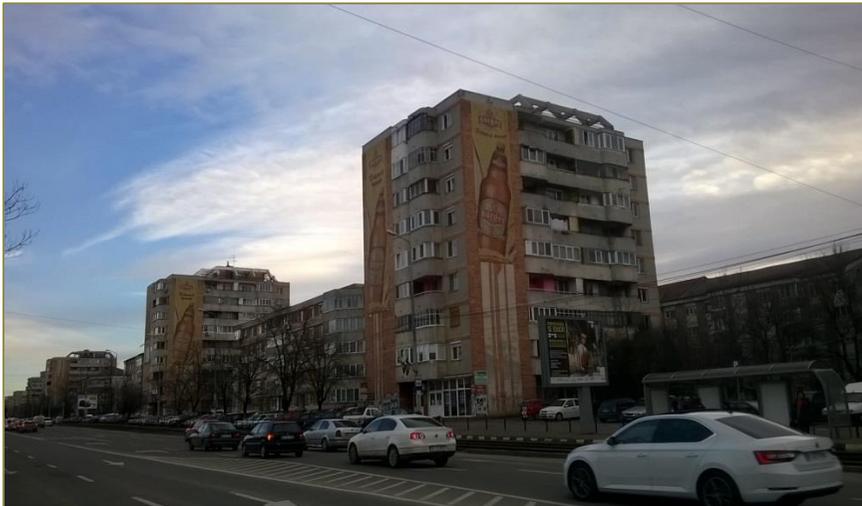
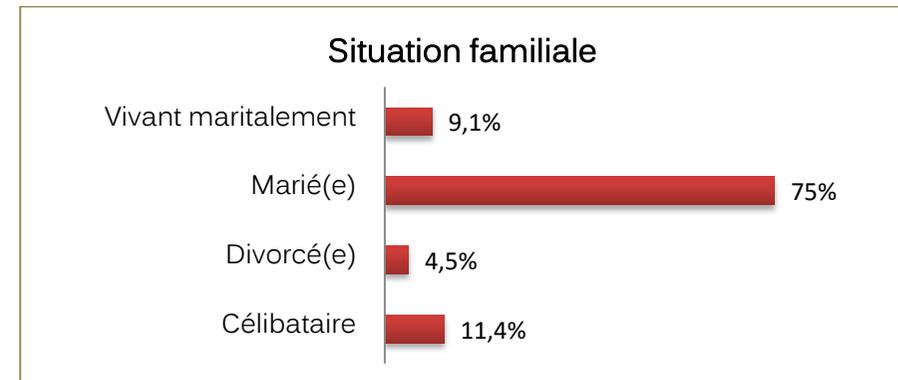


Figure 20- Photo de blocs quartier Nufarul (source : Alcine Ferraris & Florian Lallart)

### III *Le péri-urbain : la liberté de construire*

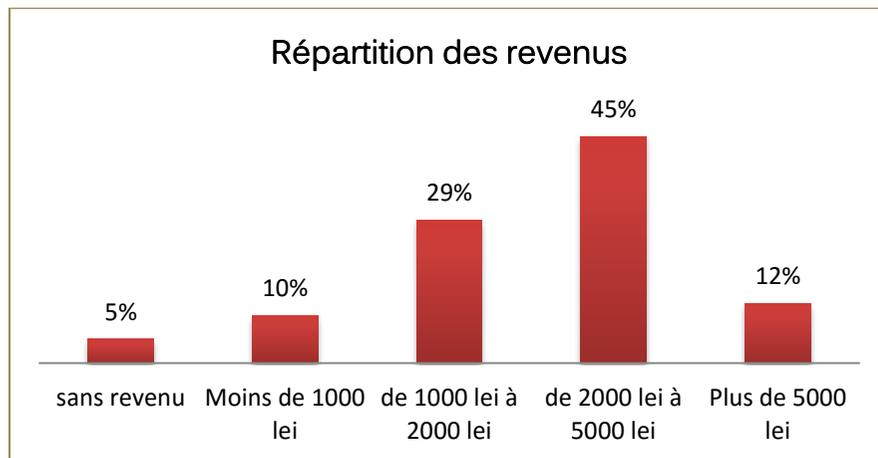
Au-delà du « rêve » d'avoir sa maison et jardin, le développement du péri-urbain à Oradea, comme beaucoup de villes roumaines, est surtout dû à un prix du foncier vierge bas (le mètre carré de terrain est entre 20 et 30 euros). Ces logements en bord de ville, sans accès aux transports en commun ou autre service municipaux, sont principalement recherchés et construits par des jeunes familles, qui ont choisi de s'installer en péri-urbain pour favoriser le confort de leur vie de famille. On retrouve alors un profil essentiellement composé de couples mariés ou vivant maritalement.



Graphique 14- Répartition des situations familiales pour le péri-urbain (réalisation : Alcine Ferraris & Florian Lallart)

La population de la zone péri-urbaine est relativement plus aisée que les autres zones, près de 45% des personnes vivant

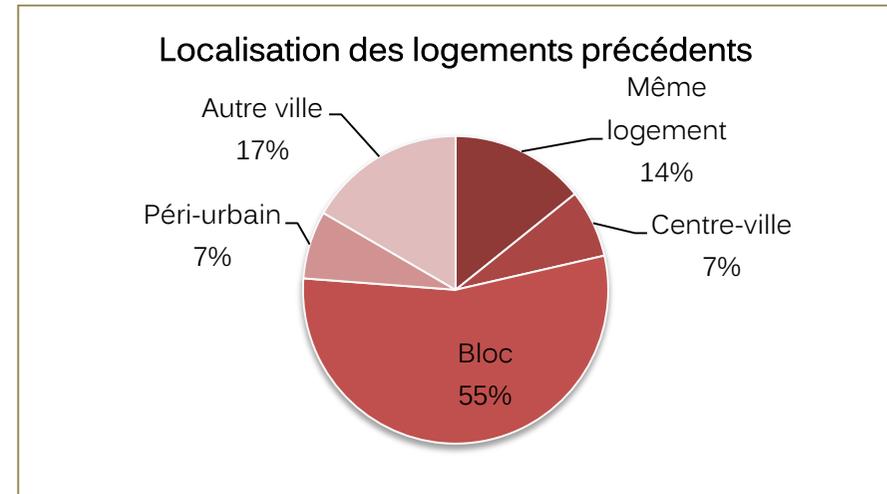
en péri-urbain gagnent plus de 2000 lei par mois et la part des plus de 5000 lei est de 12%. Il existe dans cette zone un dynamisme plus marqué que dans les autres zones, en effet dans le péri-urbain, 87% des sondés sont actifs, ce qui est proche du pourcentage d'actifs des blocs (85%) mais est plus important qu'en centre-ville (67%).



Graphique 15- Répartition des revenus pour les habitants du péri-urbain (réalisation : Alcine Ferraris & Florian Lallart)

Les personnes présentes dans cet espace vivent dans des maisons individuelles, souvent construites par eux-mêmes. Ce choix de vie et de localisation, au-delà de l'aspect financier, réside dans une volonté de façonner sa propre résidence. La majorité des habitants de cette zone est issue des blocs, avec

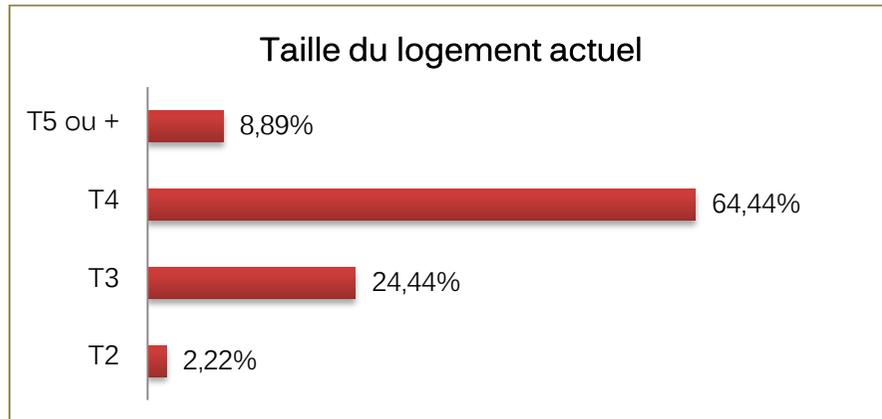
55% des réponses. Ils viennent essentiellement des quartiers Rogerius et Nufarul.



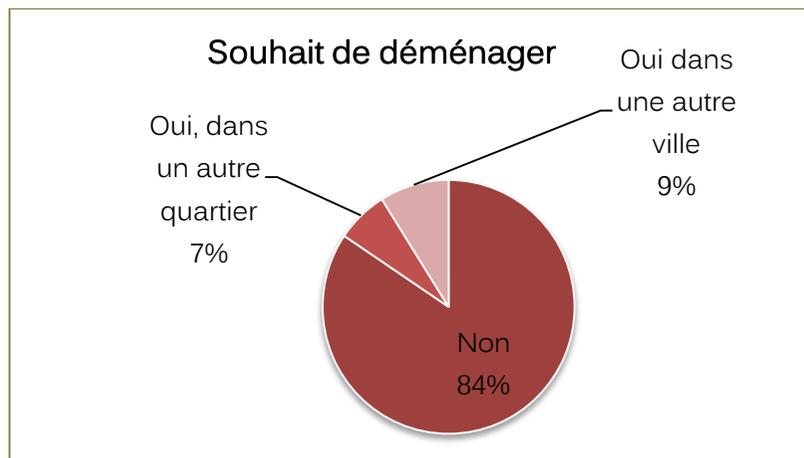
Graphique 16- Localisation du logement précédent pour les habitants du péri-urbain (réalisation : Alcine Ferraris & Florian Lallart)

Ce changement, du logement dans les blocs à la maison individuelle, a été motivé pour une grande partie des personnes par un logement inadapté et/ou insalubre et par un changement de situation familiale (voir annexe 6). La très grande majorité des maisons construites est de type T4 voir T5 et plus. L'espace dans les logements des blocs sont réduits, la configuration et le volume de ces maisons rompt avec la doctrine communiste et le souci de densité. Le nombre moyen

de personnes par logement dans cet espace est supérieur à celui des autres espaces avec 3,31 personnes.



Graphique 17- Taille du logement des habitants du péri-urbain (réalisation Alcine Ferraris & Florian Lallart)



Graphique 18- Volonté de déménager pour les habitants du péri-urbain (réalisation : Alcine Ferraris & Florian Lallart)

Avec 84% de personnes interrogées affirmant ne pas vouloir déménager, la maison individuelle en péri-urbain semble être la finalité d'un parcours résidentiel.

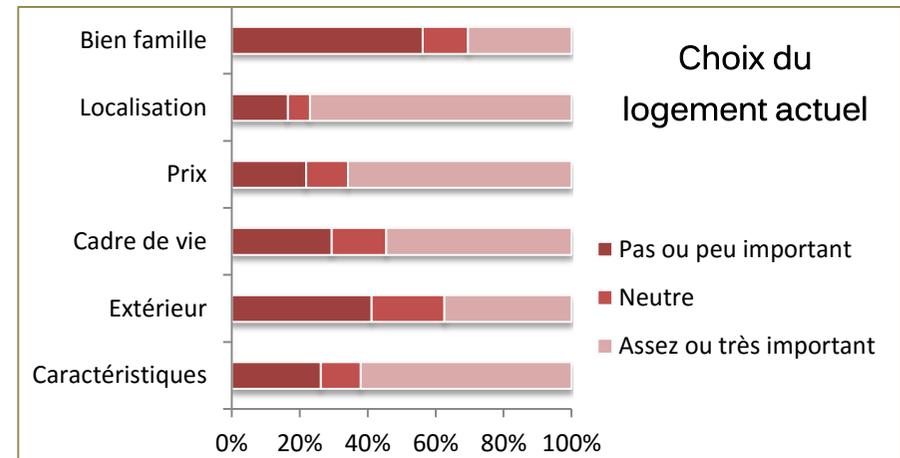


Figure 21- Photo du quartier Nicolae Grigorescu (source : Alcine Ferraris & Florian Lallart)

#### IV *Le mouvement dans la ville*

En analysant plus précisément l'importance de certains critères pré définis concernant le choix d'un logement pour les sondés, il en ressort que les trois critères primordiaux sont la localisation du bien (77% assez ou très important), le prix du bien immobilier (65% de réponses assez ou très important), ainsi que le caractéristiques intrinsèques au logement (62% assez ou très important). Ensuite vient le cadre de vie, mais nous pouvons émettre un doute sur la compréhension de ce critère, nous développerons dans la partie suivante une théorie sur ce point.

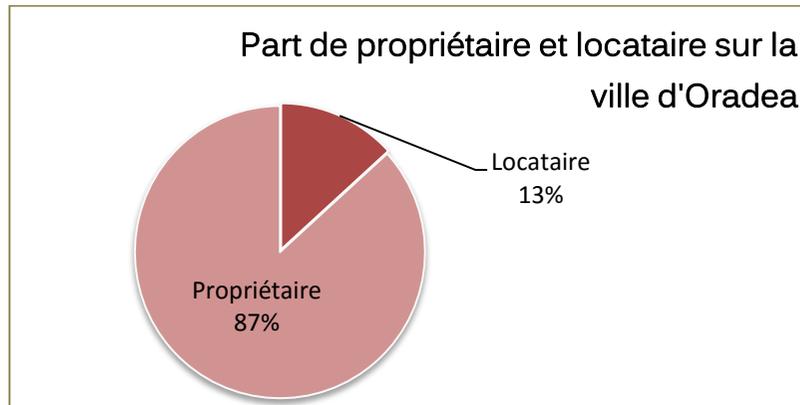
Il est intéressant de voir que l'extérieur du bien a une influence minimale dans le choix d'un logement (37% des sondés trouve ce critère y accordent de l'importance). Ce qui est visible sur le terrain, de nombreux bâtiments ont leur façade dégradée, c'est d'ailleurs pour remédier à cela et améliorer l'image de la ville que la municipalité a mis en place la politique de rénovation des façades dans le centre historique.



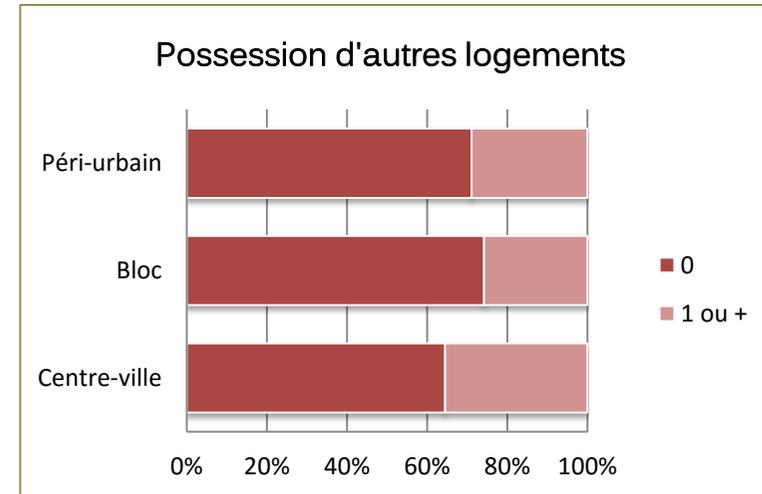
Graphique 19- Critère de sélection du logement actuel (réalisation : Aline Ferraris & Florian Lallart)

Autre point qui confirme les données officielles, la part de propriétaires à Oradea, qui est de 87% parmi les habitants interrogés. En dessous de la valeur au niveau national (qui est de 96%), ce poids important des propriétaires reflète aussi l'attachement des habitants à leur logement et donc la faible volonté de déménager, préférant garder le logement dont ils sont propriétaire, quitte à acheter un autre bien en conservant le patrimoine précédent. En s'intéressant à la possession d'autres logements, sur l'ensemble des personnes interrogées, 30% possèdent au moins un autre bien immobilier. Ce sont les personnes habitant en centre-ville qui sont le plus à en posséder (35%). Le faible coût du foncier et la facilité des

échanges de biens rendent plus accessible l'accumulation du patrimoine. Les pratiques successorales et d'héritage ont une place importante en Roumanie (Florina Gaborean, 2008), c'est pourquoi au fur et à mesure le patrimoine immobilier est transmis de génération en génération.

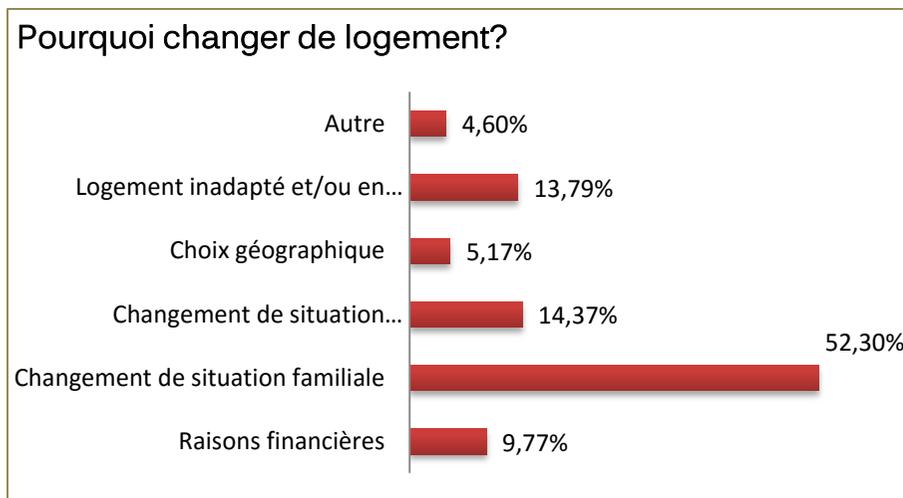


Graphique 20- Proportion de propriétaires et locataires sur la ville d'Oradea (réalisation : Alcine Ferraris & Florian Lallart)



Graphique 21- Répartition de la possession d'autres logements des habitants d'Oradea (réalisation : Alcine Ferraris & Florian Lallart)

En observant les raisons du changement de logement sur l'ensemble de la ville d'Oradea, on peut affirmer, en corrélation avec les résultats concernant chaque zone, que le changement de situation familiale est la principale raison poussant les habitants d'Oradea à déménager avec plus de la moitié des personnes souhaitant déménager qui ont choisi ce critère. Ensuite, on remarque que les raisons financière ne sont que faiblement influentes pour un déménagement, ceci peut s'expliquer par la part importante de propriétaires, qui de fait sont davantage indépendant dans la gestion de leur bien immobilier.



Graphique 22- Répartition des critères de changement de logement (réalisation : Alcine Ferraris & Florian Lallart)

Sur l'ensemble de la ville, on remarque qu'une grande majorité ne projette pas de déménager (64%). En regardant de plus près ces résultats sur la volonté de déménager, on observe graduellement que les personnes vivant dans le péri-urbain sont celles qui envisagent le moins de déménager (84% ne souhaite pas déménager), ensuite viennent celles vivant dans le centre-ville (67% souhaite rester dans leur logement) et enfin, ce sont les personnes habitants dans les blocs qui envisagent le plus de déménager (44% projettent de déménager). Cette répartition est en corrélation avec les résultats et interprétations réalisées pour chacune des zones, si

nous devons résumer les résultats fournis par notre questionnaire, nous pouvons dire que le centre-ville est une zone d'anciens résidents, principalement âgés ne souhaitant pas changer de logement, le péri-urbain est un espace principalement occupé par de jeunes familles, qui ont souvent investi de leur argent et de leur temps pour construire leur propre maison et ne souhaite pas déménager car ce logement constitue l'aboutissement de leur parcours résidentiel, et enfin les blocs, héritage communiste qui sont de plus en plus des logements temporaires, une transition entre le domicile parental et l'accession à une propriété à soi.

Souhaitez-vous déménager prochainement ?	Centre-ville		Quartier bloc		Péri-urbain		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Oui, dans un autre quartier	3	9,70%	30	22,70%	3	6,70%	36	17,30%
Oui dans une autre ville	2	6,50%	9	6,80%	4	8,90%	15	7,20%
Non	21	67,70%	75	56,80%	38	84,40%	134	64,40%
Autre	5	16,10%	18	13,60%	0	0,00%	23	11,10%
<i>Total</i>	<i>31</i>	<i>100%</i>	<i>132</i>	<i>100%</i>	<i>45</i>	<i>100%</i>	<i>208</i>	<i>100%</i>

Tableau 6- Répartition du souhait de déménager par zone étudiée sur l'ensemble de la ville (réalisation : Alcine Ferraris & Florian Lallart)