



Prof. Alain Thierstein, Lehrstuhl für Raumentwicklung, Technische Universität München

As-tu déjà trouvé un logement ou bien tu cherches encore? Préférences, offre, échelles spatiales dans le Grand Munich

Pour nombre de personnes, l'appartement idéal devrait être bon marché, jouir d'une situation centrale et être facilement accessible. Mais à Munich, rares sont ceux et celles qui dénichent la perle rare. La plupart des personnes à la recherche d'un appartement doivent mettre davantage la main à la poche que prévu, ou alors faire des sacrifices en termes d'emplacement et de desserte. Le développement urbain doit revaloriser des quartiers plus décentrés. Ainsi, des districts autrefois périphériques pourraient tout à coup devenir très prisés. Entre 2009 et 2012, des chercheurs ont demandé à près de 1800 Munichois quels étaient leurs souhaits en matière de logement et leurs critères lors de la recherche d'un appartement. La plupart des personnes interrogées ont été obligées de revoir leurs exigences à la baisse, en particulier en ce qui concerne l'emplacement, puisque seulement 45% des personnes qui cherchent à se loger à l'intérieur du périphérique, le «Mittlerer Ring», y parviennent effectivement. Le «taux de réussite» est nettement plus élevé pour ceux qui cherchent quelque chose en banlieue (64%) ou dans la région (84%). Souvent, il est nécessaire de se montrer moins exigeant également en ce qui concerne la proximité des arrêts de transports publics et des magasins, les critères les plus souvent évoqués. Par rapport aux personnes seules, les familles s'éloignent davantage du centre de Munich au fur et à mesure de leurs recherches. Les familles sont aussi le plus grand groupe (un peu moins de 46%) de ceux qui quittent Munich pour s'établir dans la région. Plus cher ou plus loin, tel est le dilemme. «Les familles sont souvent à la recherche d'un logement plus spacieux, une catégorie d'objets pour lesquels les prix sont particulièrement élevés au centre-ville. Mais elles accordent également énormément d'importance à l'environnement du quartier, au fait que les enfants puissent jouer dehors et à la proximité des écoles et des jardins d'enfants quitte à habiter passablement loin de leur lieu de travail. Les personnes seules, par contre, sont moins regardantes quant à la taille de leur logement. Elles accordent davantage d'importance à la proximité de leurs amis et à l'offre culturelle que les couples ou les familles.» Pour tous, le budget prévu au début de la recherche d'un logement est difficile à tenir. Les scientifiques ont constaté que les locataires qui habitent à l'intérieur du «Mittlerer Ring» payent en moyenne environ un euro de plus par mètre carré que ce qu'ils prévoyaient à l'origine; de l'autre côté du périphérique et en région, le supplément tourne respectivement autour de 0,66 et de 0,46 euro par mètre carré. Celui qui n'a pas les moyens d'y mettre le prix se trouve relégué à la périphérie urbaine ou dans la région.