

Centre de Recherche



**Espace
Transports
Environnement
et Institutions Locales**

plan urbanisme construction architecture

PUCA

**Mobilités et trajectoires résidentielles des ménages dans
trois opérations de rénovation urbaine en Ile-de-France**

Christine Lelévrier

juillet 2007

Rapport final

Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement Durables

MAPA n°F0406

Direction de la recherche et rédaction du rapport :

Christine Lelévrier, sociologue,
Maître de Conférence,
IUP, Université Paris-XII/
Laboratoires C.R.E.T.E.I.L et UMR LOUEST
61, Avenue du Général de Gaulle,
94000 CRETEIL
mail : lelevrier@univ-paris12.fr

Ont participé à cette recherche :

Agathe Gestin, doctorante en sociologie, Paris-V (entretiens à La Courneuve)

Sylvaine Le Garrec, doctorante au C.R.E.T.E.I.L (participation à la bibliographie, travail de terrain pour Montfermeil)

Christophe Noyé, géographe, (fichiers et tableaux statistiques) et **F. Boule** (cartographie), consultants Cfgeo

Cécile Vignal, ancienne post-doctorante au C.R.E.T.E.I.L, maître de conférence à Lille-II (bibliographie et revue de la littérature américaine)

Ainsi que, pour la saisie de fichiers manuels (Orly) et quelques entretiens :

- **Pauline Gaullier**, doctorante au C.R.E.T.E.I.L
- **Cécile Gondran**, étudiante, master urbanisme, IUP
- **Stéphanie Liron**, étudiante à l'IFU
- **Cécile Provost**, étudiante, master urbanisme, IUP

Introduction	5
--------------------	---

Partie 1 : PROBLEMATIQUE, DEMARCHE ET TERRAINS

I – Rénovation et mobilités des populations : bref état des lieux	8
I.1 La gentrification des quartiers anciens : peu d’approches des trajectoires des ménages..	9
I.2 Les effets de la rénovation et de la réhabilitation en France.....	11
I.3. Les politiques de lutte contre la ségrégation par la mobilité aux Etats-Unis.....	13
II – Le choix d’une approche par les mobilités et les trajectoires.....	20
II.1 Deux questions centrales, des hypothèses sur quatre types de mobilités	20
II.2 Une même politique nationale dans trois sites franciliens	23
II.3 Une analyse statistique des mobilités, des entretiens sur les trajectoires et les réseaux	26
III- Trois « grands ensembles » contrastés.....	27
III.1 les « 4000 » à LA COURNEUVE (93)	28
III.1.1 Des tours et des barres des années 1960, les aléas de la gestion.....	28
III.1.2 La concentration de populations ouvrières pauvres et immigrées	28
III.1.3 Relogement et intervention publique : quatre vagues successives de démolition.	29
III.2 La copropriété des Bosquets à MONTFERMEIL (93)	33
III.2.1 Une histoire régionale singulière.....	33
III.2.2 Un lieu d’accueil de familles immigrées.....	33
III.2.3 Relogement et intervention publique : la complexité de la copropriété.....	34
III.3 le grand ensemble d’ORLY (94)	38
III.3.1 Plus de 60 % de la ville, une diversité de programmes	38
III.3.2 Le vieillissement de la population.....	39
III.3.3 Des démolitions dans la continuité du renouvellement urbain	39

Partie 2 : ANALYSE STATISTIQUE

I – Mobilités et relogements.....	45
I.1 Le difficile comptage des ménages mobiles, une déperdition	45
I.2 Les mobilités observées et les données disponibles par site.....	47
II – Les ménages « à reloger » : une faible capacité de mobilité.....	51
II.1 Un profil moyen : des « grandes familles » à faibles ressources.....	51
II.2 Trois groupes : personnes âgées, jeunes ménages et « grandes familles ».....	55
III. Les changements d’une mobilité de proximité	57
III.1 Une sur-mobilité liée à la démolition.....	57
III.2 Un maintien dans la commune, une re-concentration dans la ZUS	60
III.3 Quelles améliorations dans les conditions de logement ?	66
III.3.1 Une évolution du taux d’effort variable selon les ajustements de la taille des logements	68
III.3.2 Davantage d’opportunités de changements à Orly.....	69
III.3.3 Le relogement comme outil d’ajustement de la gestion ordinaire	70
III.4 Des formes de « tri » social.....	71

Partie 3 : ANALYSE DES ENTRETIENS
--

I – Les représentations communes d’une mobilité contrainte.....	99
I.1 la diversité des profils et des mobilités des 76 ménages interrogés.....	99
I.2 42 ménages ont une appréciation plutôt mitigée ou neutre des changements	102
I.3 – Un compromis et non un choix résidentiel	107
I.3.1 Une situation non anticipée, une réponse à trois propositions.....	108
I.3.2 Rester parce que l’on connaît ou faute de pouvoir partir.....	109
I.4 Sortir de « la cité », aller dans des « petits bâtiments, propres et calmes »	110

I.4.1 De la cité à la résidence	110
I.4.2 L'ascenseur et le retour de la gestion.....	111
II Trois grands types de trajectoires	114
II.1 Les trajectoires stabilisées des « vieilles familles ouvrières » : un relogement négocié et plus ou moins temporaire (type 1)	115
II.1.1 les familles ouvrières « françaises »	117
II.1.2 les familles immigrées des années 1960/1970.....	121
II.2 Les trajectoires subies des ménages fragilisés et des « grandes familles » : un relogement « adapté » et durable	125
II.2.1 les ruptures et la précarité des personnes seules, avec ou sans enfant.....	125
II.2.2 La difficile mobilité des « grandes familles »	129
II.3 Les trajectoires plus ouvertes de petits ménages salariés : des opportunités	132
II.3.1 Une relocalisation des « enfants de la cité » et autres petits ménages passants ...	132
II.3.2 Les immigrés récents : l'opportunité d'un logement social et autonome.....	136
III- Réseaux de voisinage et mobilités	139
III.1 Un ancrage familial et communautaire qui se maintient, voire se renforce	139
III.2 La sociabilité de voisinage : du « bâtiment-village » au « chacun pour soi ».....	140
III.3 Des proximités spatiales et sociales recomposées.....	142
III.3.1 L'expérience d'une reconstitution volontaire et aidée de son voisinage à La Courneuve	142
III.3.2 Le peuplement des immeubles neufs ou la reconstitution d'une homogénéité sociale appréciée à Orly	143
IV Des trajectoires et des réseaux dans des territoires.....	145
IV.1 Montfermeil : peu de perspectives pour des familles immigrées plus captives.. 145	
IV.1.1 Les représentations du « ghetto ».....	145
IV.1.2 Un site indifférencié, des problèmes généralisés de charges et de gestion.....	146
IV.1.3 Une sortie difficile, le relogement comme opportunité d'accès au logement social	147
IV.2 La Courneuve : des relocalisations dans la ville, l'enjeu de la gestion	147
IV.2.1 Une ville attractive mais qui souffre d'une image négative liée à la délinquance	148
IV.2.2 Une situation invivable dans des bâtiments trop vieux et insécurisants	149
IV.2.3 Une géographie différenciée des lieux qui compte dans la mobilité	149
IV.3 Orly : Les atouts d'une certaine diversité urbaine et sociale	150
IV.3.1 Une image plus positive, des trajectoires locales et familiales	151
IV.3.2 La nostalgie du voisinage, les relogements responsables de la dégradation.....	151
IV.3.3 Rester mais dans son « coin » ou accéder à des logements plus récents	153
Conclusion	155
ANNEXE 1 – Données socio-économiques de cadrage sur les trois Zones Urbaines Sensibles (RGP, USH, revenus).....	159
ANNEXE 2 : note méthodologique sur les sources utilisées pour l'analyse statistique	159
ANNEXE 3 – Tableaux de présentation des ménages et des trajectoires.....	159
Bibliographie	172

Introduction

Cette recherche porte sur les mobilités des ménages induites par les opérations de démolition de logements sociaux. L'idée de démolir des logements sociaux n'est pas nouvelle. Mais la loi sur la rénovation urbaine de 2003 fait de la démolition un outil essentiel de la transformation de ce qu'on appelle en France « les Zones Urbaines Sensibles ». Dans ces sites, correspondant à plus de 60 % à des ensembles de logements locatifs sociaux des années 1960/1970, se sont succédées depuis les années 1980, différentes interventions qui ont toujours eu un volet urbain¹. Dans des contextes de vacance de logements, pour des bâtiments vétustes, ou pour « désenclaver » certains sites, des démolitions ont eu lieu. Mais elles sont restées ponctuelles. C'est le renouvellement urbain de la fin des années 1990, suivi par la rénovation urbaine en 2003, qui en accélèrent le rythme et donnent à la démolition un objectif plus ambitieux. La loi de 2003 programme en effet la démolition de 250 000 logements sociaux, la production d'une nouvelle offre équivalente, et la réhabilitation de 400 000 logements pour la période 2004-2011, soit un rythme de 30 à 40 000 démolitions contre moins de 10 000 dans les années 1990. L'objectif est avant tout de *redonner de la valeur au site* par de nouvelles constructions et de parvenir à une plus grande *mixité sociale* locale. L'ampleur de ces démolitions et les objectifs assignés, constituent des facteurs de changements sociaux et territoriaux importants, qui interrogent à la fois la recherche urbaine et l'évaluation de ces politiques publiques. Au-delà des questions de pertinence de la démolition dans un contexte de pénurie de logements sociaux ou d'une répartition jugée plus « équitable » des logements sociaux sur l'ensemble du territoire, est posée celle du relogement des populations, et plus largement, de toutes les mobilités induites par ces opérations. Dans le référentiel de cette action publique, ces « relogements », fortement encadrés, sont censés participer à la déségrégation de ces quartiers tout en améliorant la situation résidentielle des ménages. Certains documents-cadres partenariaux, comme les conventions de rénovation urbaine ou les chartes de relogement, insistent ainsi sur l'idée de « *parcours résidentiels* », « *positifs* », voire « *ascendants* » à promouvoir pour les habitants, leur redonnant une « chance » d'améliorer leurs conditions de logements, voire d'accéder à d'autres parties de la ville.

Ces termes ne sont pas sans rappeler ceux de la recherche urbaine sur les mobilités. Ils redonnent de l'actualité à des travaux comme ceux d'Henri Coing, menés pourtant dans un contexte historique et économique qui pourrait rendre la comparaison anachronique. Par-delà le suivi des « relogements », ces mobilités soulèvent des questions plus sociologiques sur les changements sociaux et pas seulement en terme de recompositions sociales du territoire. Ces mobilités ont au moins trois caractéristiques par rapport à d'autres mobilités plus ordinaires. Elles sont contraintes par l'intervention publique et ne résultent pas, au moins *a priori*, d'un choix résidentiel. Elles concernent des populations peu mobiles, en raison à la fois de leurs situations économiques et des configurations familiales, et habitant dans des « quartiers à mauvaise réputation », pour reprendre une expression de Patrick Simon. Enfin, ces mobilités sont gérées par des instances de relogement, avec un traitement individuel qui recherche un compromis entre l'offre, les capacités et caractéristiques des ménages et leurs « souhaits ».

Cette recherche se centre avant tout sur le sens de cette mobilité contrainte dans la trajectoire sociale et résidentielle longue des ménages et individus concernés, et sur les changements qu'elle induit dans les voisinages et autres relations sociales liées au territoire de résidence. Elle s'intéresse aux interactions entre cette forme d'action publique et les mobilités des ménages. Elle porte sur trois ensembles résidentiels d'Ile-de-France :

- les 4000 à La Courneuve (93),
- le grand ensemble d'Orly (94) et
- le grand ensemble des Bosquets

¹ Développement Social des Quartiers en 1982, Grands Projets Urbains en 1994, Grands Projets de ville en 1998 et rénovation urbaine en 2003.

Le PUCA a souhaité étendre la recherche, avec les mêmes méthodologies, à trois autres régions (Lille, PACA, Lyon) de manière à pouvoir prendre en compte le poids des contextes locaux.

Cette recherche s'est étalée sur plusieurs années. Elle a reconstitué les fichiers statistiques de 1612 ménages mobiles dans trois sites correspondant à une dizaine de bâtiments démolis, et analysé le profil des ménages à reloger, les nouveaux lieux et statuts et les changements dans les conditions de logements. Elle a ensuite complété cette approche par la passation de 76 entretiens semi-directifs visant à reconstituer les trajectoires des ménages avant et après la démolition et à mieux cerner les changements, y compris de voisinage.

Le plan reprend ces étapes. Dans une première partie, avant de détailler la démarche de cette recherche, nous tirerons quelques acquis et préciserons ainsi notre questionnement à partir des travaux déjà menés dans d'autres contextes historiques et nationaux. Nous présenterons ensuite les résultats de cette recherche en deux temps, correspondant aux deux types d'investigation retenus, une partie sur les analyses statistiques menées dans les trois sites retenus, et une autre sur les entretiens conduits auprès d'un nombre plus restreint de ménages.

1^{ère} Partie :
Problématique, méthodes et terrains de la
recherche

I – Rénovation et mobilités des populations : bref état des lieux

Notre approche est au croisement de l'intervention publique (rénovation, réhabilitation...) et des trajectoires résidentielles. Comment peuvent s'analyser les interactions entre d'un côté la démolition et la gestion du relogement, et de l'autre les trajectoires de ménages qui s'inscrivent dans un espace temporel, familial et spatial plus vaste ?

Si l'on s'en tient à cette entrée, il y a finalement peu de travaux croisés en France comme ailleurs, et lorsqu'ils existent, ils concernent principalement le parc privé et non le parc social. Cela tient sans doute d'une part aux difficultés méthodologiques de ce type d'approche : retrouver les ménages mobiles, reconstituer des trajectoires et se lancer dans la question des liens de cause à effet entre une intervention et des mobilités...Le caractère assez récent et ponctuel de la démolition des logements locatifs sociaux, tout du moins en Europe, explique d'autre part sans doute la faible importance accordée à ce type d'approche. Les nombreux travaux sur les mobilités résidentielles apportent des éclairages conceptuels et méthodologiques. Mais ils traitent assez peu des liens avec l'intervention publique². Lorsque la recherche urbaine aborde la question de la rénovation du parc privé, c'est avant tout pour analyser ses effets sur la composition sociale des territoires (en référence à la notion de *gentrification*, y compris pour critiquer ce concept) et sur les rapports de cohabitation entre les « anciens » et les « nouveaux », plus que sur les populations qui partent. Cette entrée « socio-territoriale » est également privilégiée dans les travaux menés dans les années 1980 par G. Althabe³ et d'autres sur des opérations de rénovation et de réhabilitation du parc social.

Deux types de travaux questionnent davantage les rapports entre une intervention publique sur un territoire donné et des mobilités de ménages.

Il s'agit tout d'abord des travaux menés par certains sociologues français dans les années 1960 et 1970 autour de la rénovation urbaine et de la résorption de l'habitat insalubre. Un des intérêts du travail d'Henri Coing sur la rénovation parisienne est d'avoir cherché à mettre en relation l'intervention publique et les aspirations et situations des ménages concernés. Il a en particulier montré les effets différenciés de la mobilité selon les trajectoires sociales, la mobilité contrainte venant plutôt accélérer des changements que les produire.⁴ D'une autre façon, les travaux de C. Pétonnet sur les mobilités des populations portugaises logées dans les bidonvilles, montraient aussi comment une partie de ces ménages choisissait d'acheter un pavillon à retaper plutôt que d'être relogée dans le parc HLM. Enfin, l'importance des réseaux dans ces mobilités reste une dimension pertinente de ces travaux. Certains ont insisté sur la « déstructuration » des réseaux et des sociabilités et sur les logiques de dispersion des groupes sociaux par l'action publique⁵. Des travaux assez proches de notre problématique, menés cette fois sur la résorption des courées du Nord dans les années 1970, ont montré également la persistance d'une sociabilité et de pratiques quotidiennes dans le quartier d'origine, voire les retours de certains ménages⁶.

Les travaux américains menés sur les effets des politiques de déségrégation des quartiers pauvres, nous intéressent également pour deux raisons. Tout d'abord, ils montrent eux aussi, dans un contexte national différent, la force des réseaux familiaux et sociaux expliquant les réticences de familles à la

² BONVALET C., FRIBOURG A.M., *Stratégies résidentielles*, INED-PCA, MELTM, 1990./GRAFMEYER Y., DANSEREAU F., *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*, Lyon, PUL, 1998...et d'autres...

³ ALTHABE G, LEGE B., SELIM M., *Urbanisme et réhabilitation symbolique*, Paris, Anthropos, 1984.

⁴ COING H., *Rénovation urbaine et changement social*, Editions ouvrières, 1966.

⁵ PETONNET C., *Espaces habités, Ethnologie des banlieues*, Galilée, 1982.

⁶ CRESGE, *Approche du devenir social des populations relogées lors des opérations de résorption des courées de la métropole Nord*, Lille, 1973-1974.

mobilité⁷. Prendre en compte les réseaux, permet de croiser territoires et trajectoires, et de mettre en rapport l'ancrage et la mobilité, l'ancrage dans la mobilité⁸. Les recherches et questionnements développés autour des programmes d'aide à la mobilité aux Etats-Unis posent ensuite la question des *effets de quartier* sur les trajectoires sociales des ménages⁹. Ces programmes¹⁰ visent à promouvoir l'accès des habitants pauvres à des quartiers plus aisés tout en contribuant ainsi à la déconcentration des quartiers pauvres. L'intervention publique part du postulat d'effets négatifs de la résidence dans un quartier pauvre sur les populations et en particulier sur le devenir des enfants. Des dispositifs d'évaluation de ces programmes s'intéressent aux effets sociaux d'une mobilité qui induit un changement d'environnement urbain et social, effets qui restent pour l'instant très mitigés. S'il n'y a pas vraiment de stratégie active de ce type en France (sauf peut-être à Lyon...), le postulat est néanmoins posé et tend à légitimer la démolition dans les ZUS. L'accès à un autre quartier fait partie des mobilités observées dans le cadre de cette recherche.

Les interrogations sur les effets de ces politiques, en France comme aux Etats-Unis sont de deux ordres.

La première porte sur les territoires. Les effets sociaux s'énoncent le plus souvent en terme de déconcentration, de réduction de la pauvreté ou/ et de mixité ou de gentrification suivant les secteurs urbains concernés. La valorisation induite par la rénovation conduit-elle à modifier le peuplement des secteurs concernés ? A-t-elle pour effet d'attirer des ménages aux revenus plus élevés, de favoriser le « mélange social » attendu là où il y a concentration de pauvreté mais également de faire partir, de « déplacer » une partie des plus pauvres ? Une grande partie de ces travaux s'intéressent également aux relations sociales qui vont s'établir et se recomposer entre les différents groupes en présence.

La seconde porte davantage sur les effets des mobilités sur les conditions de vie et les trajectoires sociales des ménages déplacés. Le fait de vivre dans un espace où sont concentrés des populations pauvres et immigrées a-t-il des effets sur l'accès à l'emploi, le parcours scolaire...de ces familles et à l'inverse, le fait d'aller habiter dans un quartier plus aisé ou dans un environnement plus choisi produit-il des changements dans ces parcours professionnels et sociaux ? A l'inverse, lorsque les mobilités ne sont pas choisies mais subies et se traduisent le plus souvent par le déplacement d'un quartier pauvre vers un autre quartier pauvre, n'y a t il pas plutôt dégradation des conditions de logement et perte éventuelle de réseaux sociaux ? Les analyses et tentatives d'évaluation de l'action publique et des mobilités sont plutôt nuancées et amènent à reposer ces questions de façon moins duale.

Bien sûr, la légitimité et les référentiels de l'action publique des années 1960/1970 en France ou des politiques américaines, n'ont pas grand-chose à voir avec la rénovation française des années 2000. Les contextes urbains et économiques modifient également les perspectives de mobilité des ménages. Mais on peut néanmoins repartir de ces deux questions, celle des réseaux et celle des ajustements entre mobilité contrainte et trajectoires socio-résidentielles des ménages, pour redéfinir des hypothèses de travail.

I.1 La *gentrification* des quartiers anciens : peu d'approches des trajectoires des ménages

Dans les travaux portant sur les centres anciens, les termes de référence et les processus à l'œuvre ne sont pas tout à fait les mêmes que dans ceux qui portent sur le logement social. Ces travaux menés sur la rénovation des centres anciens vont se situer le plus souvent par rapport à la notion de

⁷ VENKATESH S.A., CELIMLI IM, « Tearing down the community », Shelterforce Online, n°138, 2004.

⁸ HIRSCHORN M., BERTHELOT J-M., *Mobilités et ancrages, vers un nouveau mode de spatialisation*, L'harmattan, 1996.

⁹ Cette approche a notamment été développée par William Julius Johnson à propos des ghettos noirs dans son ouvrage *The truly disadvantaged*, The University of Chicago Press, 1987.

¹⁰ Programme Gautreaux dans les années 1970, puis MTO dans les années 1990.

« *gentrification* », que ce soit pour en préciser les sens sur un territoire précis et analyser alors les arrivées de populations plus aisées et la réduction des ouvriers et immigrés, ou pour la remettre en cause.

La caractéristique dominante des travaux sur la gentrification est de s'intéresser plutôt aux effets territoriaux de ces changements, à la "*recomposition de ces territoires urbains*"¹¹ et aux ménages qui sont restés ou sont arrivés suite à la rénovation, plutôt qu'à ceux qui ont quitté le quartier. Deux questions sont souvent centrales.

La première est celle de l'effet des interventions publiques sur la valorisation urbaine et sociale de ces territoires. Les analyses tendent à montrer que les processus et "*les mouvements de population ne sont pas toujours ni uniformes, ni univoques*"¹² contrairement à ce que suggère le terme de "gentrification" pour peu qu'on se situe sur un temps long et dans l'espace plus large de l'agglomération. Il n'y a pas de "*lien mécanique entre mobilité et changement, ni, à l'inverse entre immobilité et reconduction à l'identique*"¹³.

La deuxième question, souvent liée à la première, est celle des nouveaux groupes sociaux. Les chercheurs s'intéressent alors aux relations qui s'établissent entre les "*anciens*" et les "*nouveaux*"¹⁴, ces derniers pouvant être plutôt des « *multiculturels* » ou des « *transplantés* », qui n'ont ni la même situation résidentielle, ni la même perception du quartier, ou se rediviser encore selon leurs situations socio-professionnelles et leurs trajectoires. Sans avoir forcément les mêmes analyses, les auteurs de ces travaux tempèrent fortement l'idée d'effets unilatéraux de ces changements sur les ménages les plus anciens et les plus pauvres défavorisés. Le jeu de la proximité et de la distance sociale reste propre à chaque configuration socio-spatiale. Analysant les effets de la rénovation du centre historique d'Amiens, C. Bidou-Zachariassen montre bien par exemple, comment "*les deux populations qui au bout du compte s'y sont retrouvées en situation de cohabitation, en ont l'une et l'autre tiré bénéfice à leur manière*", les "*anciens*" étant en mesure "*de sortir d'un processus chronique d'enfermement dans la précarité ou de débloquent des trajectoires de stagnation sociale*", tandis que les "*nouveaux*" ont pu "*se construire des positions dans l'espace social local, plus rapidement et plus facilement qu'ils n'auraient pu le faire dans un autre type de quartier.*"¹⁵

Les mobilités observées le sont donc plutôt à partir du territoire : arrivée de nouvelles populations, maintien ou non des anciennes...

Les termes les plus fréquemment utilisés pour rendre compte des mobilités de populations sont ceux de *déplacement*, voire de *délogement*¹⁶, ces termes rendant compte du caractère involontaire de cette mobilité résidentielle. Le terme de *displacement* apparaît dans les années 1960-1970 dans le cadre de l'analyse des effets de *l'urban revitalization* et de la *gentrification aux Etats-Unis*. Cette mobilité liée à la gentrification est définie dans certains travaux américains comme « *tout déménagement qui échappe complètement au contrôle des ménages et résulte d'actions entreprises par des personnes physiques ou morales ayant un intérêt manifeste dans la propriété ou le quartier concerné* »¹⁷. Nous ne reprendrons pas ici l'abondante littérature et les mises au point sémantiques sur la gentrification¹⁸.

¹¹ AUTHIER J-Y., "Mobilités résidentielles et effets de composition dans les processus de réhabilitation des quartiers anciens centraux", in *La ville : agrégation et ségrégation sociales*, N. Haumont (dir.), L'harmattan, 1996

¹² AUTHIER J-Y., op.cit., L'harmattan, 1996, p.144

¹³ AUTHIER J-Y., op.cit., L'harmattan, 1996, p.158

¹⁴ SIMON P., "L'intégration au quartier à l'épreuve de la rénovation", in Haumont N. et Levy J-P., dir., *La Ville éclatée, quartiers et peuplement*, L'Harmattan, 1998, pp. 193-207.

¹⁵ BIDOU-ZACHARIASEN C., "Classes populaires et classes moyennes en centre historique rénové", in *La ville : agrégation et ségrégation sociales*, N. Haumont (dir.), L'harmattan, 1996, pp.131-142

¹⁶ DANSEREAU F., « La réanimation urbaine et la reconquête des quartiers anciens par les couches moyennes : tour d'horizon de la littérature nord-américaine », *Sociologie du travail*, n°2,1985, pp.191-205.

¹⁷ NEWMAN et OWEN, 1982, cité dans F. Dansereau.

¹⁸ *Sociétés contemporaines*, « Gentrification : discours et politiques », n°63, 2006.

Depuis les années 1970, des travaux américains tentent de mesurer la mobilité liée à la gentrification. Deux auteurs américains, Newman et Owen, analysent la mobilité involontaire entre 1970 et 1977 aux Etats-Unis à partir de données longitudinales portant sur 5000 familles. En moyenne, dans les années 1970, 5 % des déménagements par an sont imputables à une mobilité involontaire principalement liée à la vente du logement ou à sa reprise par son propriétaire. Les ménages les plus vulnérables sont des ménages dont la durée de résidence est courte, des jeunes et des personnes âgées à bas revenus, peu instruits, des ménages vivants d'assistance sociale et ayant un taux d'effort élevé. Comme dans toute approche territoriale sur la ségrégation, cette mesure des déplacements liés à la gentrification pose à la fois la question des catégories de population à prendre en compte et de l'échelle des territoires avec en plus la difficulté d'imputer des changements à la seule gentrification. Pour F. Dansereau, ces analyses doivent tenir compte « des changements globaux de la structure de la population urbaine »¹⁹ et comparer ainsi non seulement les évolutions d'une zone mais sa position relative à l'ensemble de la population de la ville.

Les travaux portant sur les Etats-Unis font plutôt état d'une accélération des délogements liés au processus de gentrification depuis les années 1990. En effet selon J. Hackworth, le logement social a été l'un des seuls obstacles à la *gentrification* des centres-villes aux Etats-Unis jusqu'au milieu des années 1990. Mais depuis la mise en place de programmes de reconstruction systématique de chaque logement détruit, nombre d'observateurs considèrent aujourd'hui que la politique urbaine nationale est devenue l'instrument le plus efficace de développement de la *gentrification*²⁰. C'est également ce que suggèrent les analyses des politiques menées aux Pays-Bas évoquées précédemment. Même si ces travaux prennent en compte la mobilité, ils sont peu centrés sur les trajectoires et le devenir des ménages « délogés ».

Mais il est intéressant de constater que ces deux termes, *déplacement et gentrification*, sont plutôt réservés aux analyses des processus de changements dans les quartiers anciens de logements privés. La gentrification est analysée plutôt comme un effet et pas forcément comme une intention de l'action publique, cette dernière pouvant au contraire, comme dans les OPAH, chercher plutôt à la tempérer. Elle peut rendre compte de stratégies de groupes sociaux (reconquête par les classes moyennes) tout autant que de mécanismes de valorisation par le marché et les acteurs privés.

A ces deux termes, on pourrait opposer de manière un peu simpliste deux autres, particulièrement utilisés à propos de la rénovation actuelle du logement social, celui de *mixité sociale*, pour désigner le changement attendu (intention), et celui de *relogement*, pour rendre compte des mobilités de population. Le terme de relogement renvoie plus ou moins implicitement à une prise en charge du déménagement de la population par la puissance publique. Si en France, ces oppositions sémantiques restent encore très fortes, elles le sont moins dans des pays plus proches que les Etats-Unis de la France, dans leurs composantes résidentielles comme dans leurs politiques publiques, comme les Pays-Bas. Il est assez intéressant de voir que le terme de gentrification est utilisé à propos des opérations actuelles de rénovation y compris pour désigner l'intention de l'action publique²¹.

I.2 Les effets de la rénovation et de la réhabilitation en France

Les travaux pionniers portant sur la rénovation parisienne (Henri Coing) ou sur les mouvements liés à la résorption des bidonvilles et au peuplement du parc social neuf sont évidemment tout à fait intéressants par rapport à notre problématique. Ils ont cherché à apprécier les effets sociaux de la rénovation urbaine des années 1960, et à analyser par la suite, ceux liés aux déplacements de population des bidonvilles dans les cités de transit, puis dans les grands ensembles HLM. Pour

¹⁹ DANSEREAU F., op.cit.,1985, p.201.

²⁰ HACKWORTH J., « Postrecession gentrification in New York city », *Urban affairs review*, Vol. 37, n°6, 2002.

²¹ Baillergeau E., Duyvendack W.Y. et alii, *Gentrification et mixité aux Pays-Bas, en Suède et en Norvège*, rapport de recherche, PUCA 2006.

certain, la rénovation répond avant tout à des logiques de « *reconquête* » de l'espace ouvrier parisien et est assimilée à une « *rénovation-déportation* »²². Les travaux d'Henri Coing sur le 13^{ème} arrondissement de Paris ont plutôt montré comment l'action publique accélère des processus de gentrification déjà à l'oeuvre plus qu'elle ne les produit. Quant aux effets sur les ménages, ils se différencient fortement selon les statuts et situations socio-économiques des ménages concernés²³. Henri Coing montre ainsi comment les ménages en ascension sociale vont s'adapter aux nouvelles conditions de logement tandis que d'autres vont vivre plus durement le changement. La plupart des travaux insistent sur la déstructuration des réseaux sociaux préexistants lors des relogements dispersés. Cette déstructuration peut avoir un coût social à plus long terme. « *Si les gens souhaitent quitter la ville, ainsi que leur voisinage, c'est parfait. Personne ne voudrait les en empêcher ni les forcer à rester en contact étroit avec des parents qu'ils n'aiment pas. Mais s'ils ne souhaitent pas s'éloigner du réseau social établi et que la politique urbaine ne leur offre aucune possibilité réelle de rester, l'insatisfaction et le coût social seront plus élevés que nécessaire.* »²⁴ Les travaux de C. Pétonnet qui a suivi tout particulièrement les trajectoires de familles portugaises en Ile-de-France, ont bien montré les situations d'isolement produites par la dispersion, contraire aux logiques familiales de proximité qui ont été un des principes d'organisation des premières installations et des bidonvilles²⁵.

L'enquête menée par le CRESGE en 1973 sur « *le devenir social des populations relogées lors des opérations de résorption des courées de la métropole Nord* »²⁶ est sans doute une des plus proches de notre problématique, même si là encore, le contexte urbain, résidentiel et historique diffère fortement. L'objectif de l'action publique est de favoriser la promotion résidentielle des ménages en les faisant accéder au parc social. Les chercheurs ont mis en place une enquête par questionnaire auprès de 300 relogés (et 32 entretiens) suite à des opérations de résorption de l'habitat ancien. Leur ambition était de « *mesurer l'évolution des conditions de vie de la population relogée* » et d'analyser le « *jugement* » des familles sur le relogement. Ils mobilisent deux concepts, celui « *d'adaptabilité* », et non d'adaptation (concept utilisé par H.Coing et P. Chombart de Lauwe), pour faire ressortir le caractère dynamique du processus, et celui de « *projet* », « *projet conscient et projection inconsciente* », pour « *saisir les modèles sociaux que le sujet se propose d'atteindre.* » Ils tentent également de distinguer des groupes de ménages selon leur « *inégalité dépendance* » liée à la part des transferts sociaux dans les ressources ou à de faibles capacités de mobilité liées à l'âge...L'enquête ne porte que sur 33,4 % des 883 ménages relogés au total, cette différence étant principalement due à des difficultés de contact et au déménagement. Les chercheurs retiennent trois variables assez classiques pour analyser les profils des ménages : la structure par âge de la population, le type de ménages (isolé, couple sans enfants, familles selon le nombre d'enfants) et la nationalité. Ils distinguent ensuite trois variables pour les types de relogement : le statut d'occupation, le mode de relogement (ceux qui trouvent un logement par leurs propres moyens) et la forme du logement (mais qui s'avère très peu connue). L'analyse des ménages fait ressortir l'importance des familles avec enfants (60 %) des familles nombreuses et des étrangers (30 % des ménages) et montre que 30 % des ménages partent de la commune. Cette recherche met en avant la difficulté de conclure sur la question de l'amélioration de la situation tant les facteurs qui interviennent sont nombreux. Le relogement semble plutôt une chance pour beaucoup de ménages et ce sont les familles les plus défavorisées qui connaissent l'évolution la plus négative de leur situation. Les situations restent néanmoins diversifiées. Par ailleurs, ils montrent l'importance des réseaux sociaux notamment pour trouver des solutions de relogement et à travers le retour dans l'ancien quartier et le maintien des relations avec les anciens voisins.

²² GODARD F., CASTELLS M., DELAYRE H., DESSANE C., O'CALLAGAN C., *La Rénovation urbaine à Paris. Structure urbaine et logique de classe*, Paris, Mouton, 1973.

²³ COING H., *Rénovation urbaine et changement social*, Editions ouvrières, Paris, 1966.

²⁴ WILMOTT P., *Un village dans la ville*, préface, Editions CCI, 1983.

²⁵ PETONNET C., *Espaces habités, Ethnologie des banlieues*, Galilée, 1982

²⁶ Centre de Recherches économiques sociologiques et de gestion, *Approche du devenir social des populations relogées lors des opérations de résorption des courées de la métropole Nord*, CRESGE, Lille, 1973-1974, 3 volumes.

La réhabilitation des logements sociaux réalisée majoritairement entre 1980 et 1990 a peu donné lieu à des travaux sur les effets sociaux éventuels de ces interventions, que ce soit sur les trajectoires des ménages ou sur les évolutions des territoires. Pourtant de nombreux discours ont dénoncé les "effets pervers" de ces opérations, qui auraient entraîné le départ de certains ménages, ceux qui, compte tenu de leur niveau moyen de revenu et de la taille réduite de la famille, ne bénéficiaient que d'une faible aide personnalisée au logement et subissaient plus fortement les hausses de loyer. Les quelques monographies réalisées notamment à la fin des années 1980 dans le cadre d'un programme de recherche lancé par la Caisse Nationale d'Allocations Familiales sur l'habitat²⁷ tendent à confirmer ces effets. Dans deux ensembles très différents à Arras, la part des chefs de famille au chômage passe respectivement de 10 à 40 % et de 3 à 24 %²⁸, tandis que dans cinq ensembles réhabilités de l'agglomération nancéenne, "le taux de ménages ayant des ressources inférieures à 80 % du SMIC dépasse en 1987 les 50 %, alors qu'une telle situation ne touche que deux ensembles non conventionnés et un ensemble neuf construit en PLA."²⁹ Sur d'éventuels effets de valorisation, là encore, les recherches sont peu nombreuses. Celles qui existent concluent plutôt à des effets contraires aux objectifs visés. La réhabilitation aurait plutôt conduit à "un renforcement de la ségrégation et du regroupement des plus défavorisés, voire à leur exclusion"³⁰. "La réhabilitation ne remet donc pas les cités sur le marché avec un rapport "qualité-prix" comparable ou concurrentiel à celui des autres secteurs. Elle les exclut plutôt du marché normal en fixant un loyer sans commune mesure avec la qualité réelle du logement, ouvrant ainsi un marché restreint exclusivement réservé aux bénéficiaires d'une APL forte."³¹ Ces monographies sont trop ponctuelles pour généraliser ces tendances, même si les chiffres issus du recensement de la population de 1999 concernant les sites de la politique de la ville vont plutôt dans ce sens.

I.3. Les politiques de lutte contre la ségrégation par la mobilité aux Etats-Unis³²

Les Etats-Unis sont souvent présentés comme un modèle d'intervention inverse de l'action publique française. Le contexte urbain est très différent dans la mesure où la périphérie des villes a accueilli les couches moyennes dans du pavillonnaire tandis que les centres sont les lieux de résidence des plus pauvres. A cette opposition se greffe une ségrégation raciale, les centres-villes étant avant tout occupés par les populations noires. Ces différenciations se sont accentuées ces dernières années, les chiffres de 2000 montrant que « près d'un habitant sur cinq vit en dessous du seuil de pauvreté dans les villes-centres, alors que le taux de pauvreté dépasse à peine 8 % dans les banlieues »³³. Les politiques publiques ont oscillé et continuent d'osciller, comme la France mais dans une moindre mesure, entre la recherche d'un rééquilibrage de l'offre de logements dans un territoire (*space*) et des tentatives de déségrégation de certains quartiers pauvres en facilitant les mobilités résidentielles des ménages (*people*).

²⁷ Les résultats de ces recherches sont synthétisés dans Peraldi M., Foret C., "Le sens des trajectoires, bilan d'un programme de recherche sur l'habitat", *Espaces et Familles*, n°23/24, CNAF, 1992.

²⁸ CSSAU/IEP/Atelier des Célestins, *Les processus de mobilisation de l'APL dans les opérations de réhabilitation du patrimoine social*, recherche CNAF, 1988.

²⁹ ROUSSEL F.-X., BAROU J., *Développement local et préoccupations sociales*, Laboratoire Logement de Nancy, recherche CNAF, février 1988.

³⁰ PERALDI M., FORET C., op.cit, CNAF, 1992, p. 108.

³¹ CSSAU/IEP/Ateliers des Célestins, op.cit, 1988.

³² Pour l'analyse des expériences américaines, cette partie s'appuie principalement sur une note bibliographique réalisée par Cécile Vignal en juin 2005 complétée à la fois par une conférence de John Goering à laquelle nous avons assisté à l'INED en 2006 sur l'évaluation du programme MTO et par les restitutions et analyses de ces programmes dans l'article de M.H. Bacqué et S. Fol publié dans la revue *Informations sociales* en juillet 2005 et dans l'ouvrage de J. Donzelot.

³³ BACQUE M.H, FOL S., *Ségrégation et politiques de mixité sociale aux Etats-Unis*, *Informations sociales*, n°125, juillet 2005, p. 84.

Les années 1960 et 1970 marquent un tournant dans les politiques de logements et dans la lutte contre les ségrégations.

Après avoir encouragé pendant des décennies la localisation des logements sociaux dans les zones les plus pauvres du pays³⁴, le gouvernement fédéral américain change d'orientation au cours des années 1960³⁵ en essayant d'une part de favoriser la dispersion des logements sociaux et en expérimentant d'autre part des aides à la mobilité pour les pauvres. Portées par le mouvement de lois contre les discriminations raciales, une première génération de politiques a amorcé, dès la fin des années 1960, la lutte contre les ségrégations résidentielles des minorités ethniques³⁶. Le gouvernement fédéral met alors en place, pour la première fois, une politique qui vise à inverser les tendances ségréгатives (*Fair Housing Act*, 1968), notamment par l'implantation dispersée de logements sociaux (*Scattered-site public housing*). Des associations liées au mouvement des droits civiques vont en effet dénoncer les pratiques ségréгатives de bailleurs et de municipalités (construction de logements sociaux uniquement dans les quartiers pauvres et discriminations raciales) conduisant à des jugements médiatisés et à l'expérimentation d'un programme emblématique, celui des « *Gautreaux*³⁷ » à Chicago. Il s'agissait de promouvoir la mobilité de familles noires logées dans les quartiers centraux pauvres, en leur octroyant une aide au logement et en les obligeant à se reloger dans des quartiers plus aisés. Programme important et très évalué, il va aboutir au bout de vingt ans, au relogement de 7 100 familles noires à faibles revenus, essentiellement des familles monoparentales³⁸.

Dans les années 1990, une deuxième génération de politiques de dispersion (*dispersal policy*) poursuit cette tentative de déconcentration de la pauvreté (*deconcentrating poverty*), tout en cherchant à lutter contre les crimes, les violences et les trafics de drogue et à améliorer le parc social. Ces politiques de dispersion des pauvres s'inscrivent dans la logique des deux options déjà engagées dans les années 1960 pour lutter contre la concentration de familles pauvres dans les logements sociaux centraux³⁹, avec :

- Un nouveau programme fédéral pilote d'aide à la mobilité des personnes, visant à faciliter l'accès de familles pauvres à des quartiers plus aisés par la mise en place d'aides au logement, inspiré de l'expérience des *Gautreaux* » et intitulé, *The Moving To Opportunity program* (MTO) lancé en 1992,
- Un programme cherchant à modifier la concentration par la démolition-reconstruction des logements dans les quartiers les plus concentrés et à y attirer des populations plus aisées, dans des logiques qui ne sont pas si éloignées de celle de la mixité, présente dans les politiques de rénovation urbaine actuelles, *The HOPE VI program (Housing Opportunities for People Everywhere*. 1992-94).

³⁴ *Urban renewal program*, 1949; *Clearance for Public Housing, Commerce and "Market-rate" Housing* 1955-1963

³⁵ GOETZ E., "Housing dispersal programs", *Journal of Planning Literature*, Vol.18, n°1, 2003

³⁶ *Fair-share approaches, Fair housing movement, National promotion of social change and the neighborhood movement* 1964-1974

³⁷ Nom d'une militante des droits civiques.

³⁸ BACQUE M.H, FOL S., op.cit., 2005.

³⁹ Outre les principales politiques on peut noter deux autres dispositifs (Goetz, 2003) :

- *Vouchering out* : programme visant à disperser les ménages à bas revenus du logement social en leur donnant des allocations / des bons permettant le paiement d'un loyer du secteur privé dans un quartier de leur choix. Ces bons sont accompagnés d'une aide au relogement.

- *Mixed-Income Developments* : Deux lois (en 1990 puis *The public housing reform bill* de 1998) vont institutionnaliser la *mixed-income approach*, c'est-à-dire la recherche d'une mixité sociale dans les quartiers de grandes pauvreté. A l'inverse des « *scattered-site housing* », il ne s'agit de faire venir des ménages pauvres dans des quartiers en bonne situation. Ce programme vise à attirer les ménages aux revenus plus élevés dans des zones dégradées en leur offrant des opportunités attractives de logement. 60 % des logements construits sont réservés aux ménages de la classe moyenne.

Le premier programme, centré sur la mobilité des populations offre des allocations logement (*voucher*) aux habitants des quartiers pauvres afin qu'ils puissent s'installer dans un logement du secteur privé, dans des quartiers moins pauvres où la mixité socio-économique est plus importante. Financé par le HUD (Ministère fédéral du Logement et de l'Urbanisme), il a concerné cinq agglomérations (Boston, New-York, Los Angeles, Baltimore, Chicago). Les villes retenues comptent au moins 400 000 habitants et sont situées dans une aire métropolitaine d'au moins 1,5 million d'habitants. Ce nouveau programme a abouti au relogement de 5000 familles résidant dans des logements sociaux et dans des quartiers sélectionnés pour leur taux de pauvreté (plus de 40% de ménages pauvres), selon la définition américaine de l'*underclass*. De manière plus générale, on retrouve cette orientation d'une aide à la mobilité à la personne, qu'elle soit volontaire ou contrainte par des opérations de renouvellement urbain ou d'aménagement urbain. Ainsi, dans le cadre d'opérations d'aménagement, une loi de 1970 prévoit le paiement d'allocations d'aide au relogement et une assistance aux ménages concernés (*l'Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Act*) pour qu'ils obtiennent des logements de meilleure qualité, moins coûteux ou bien des aides financières en cas de loyer supérieur à celui du précédent logement⁴⁰.

Le second programme, plus proche des politiques françaises, fournit des subventions aux autorités locales en charge du logement afin de leur permettre de démolir les logements sociaux les plus dégradés (*severely distressed public housing developments*). Plus que de réhabilitation, il s'agit bien d'un programme de démolition - reconstruction appliqué à 6 % du parc (soit 86 000 logements sur près d'un million d'unités). Les immeubles les plus dégradés des quartiers les plus pauvres sont détruits, une partie seulement étant reconstruite dans des quartiers moins denses et plus mixtes. L'objectif sous-jacent est la réhabilitation/réanimation des quartiers en espaces de faible densité, socialement mixtes (*mixed-use, mixed-income developments*). Il faut souligner que la question de la reconstruction des logements détruits a poussé le Congrès à modifier puis supprimer, en 1995, la loi du *one-to-one replacement* actée en 1987 (*Housing and Community Development Act*). Cette loi consistait, là encore sur le modèle du « un pour un » français préconisé dans la rénovation des logements sociaux, à rendre obligatoire la reconstruction d'un logement pour tout logement détruit. Elle constituait donc l'obstacle le plus important au programme HOPE VI. Au final, ce programme a généré une perte nette de logements publics (par exemple, en 1997 37 500 destructions pour 27 500 remplacements). L'écart devait être comblé par des allocations logements données aux ménages afin de faciliter leur relogement dans le secteur privé.

Les politiques varient toutefois selon les villes et les comtés. Plusieurs autres initiatives locales sont mises en œuvre pour favoriser la mixité et tenter d'optimiser les effets relativement limités (voire pervers) comme on va le voir, des politiques de déségrégation:

- imposition aux aménageurs dans le *Montgomery County* de réserver un pourcentage de logements abordables dans chaque nouvel immeuble aux familles à bas revenus (« *inclusionary zoning* »)
- subventions aux familles de la classe moyenne pour acheter des logements dans les quartiers dégradés en vue de les louer à un prix raisonnable
- reconstruction de nouveaux logements avant démolition des anciens à Pittsburgh. On s'assure alors que les familles qui souhaitent rester dans leur quartier puissent le faire et ainsi bénéficier à terme de l'amélioration de leur environnement.

Ces initiatives ne sont là encore pas si lointaines des outils préconisés pour la mixité « à la française ».

Comment évalue-t-on l'impact de ces différents programmes ? Ces programmes se fondent avant tout sur l'idée qu'il y a des « effets de quartier » négatifs liés à la concentration de pauvres sur un territoire, idées.

Les deux programmes n'impliquent pas tout à fait le même type de mobilité. Dans les *mobility programs*, la mobilité est d'une part volontaire, d'autre part orientée vers des quartiers à faible taux de

⁴⁰ ROHE W., M., MOUW S., „The politics of relocation. The moving of the Crest Street Community”, *Journal of the American Planning Association*, Vol. 57, n°1, 1991, pp.57-58.

pauvreté ou à faible concentration ethnique, l'objectif étant de favoriser une promotion sociale de ces populations. Dans le programme HOPE VI, le déplacement est forcé mais le secteur de relogement n'est pas imposé.

Le programme MTO fait l'objet d'une évaluation en continu qui a commencé en 1992 et va se poursuivre jusqu'en 2009. L'objectif est d'apprécier les effets des changements de quartier y compris sur l'avenir des enfants de ces ménages (scolarité, délinquance, accès à l'emploi). Pour pouvoir apprécier ces effets, les chercheurs ont constitué trois groupes différents parmi ceux qui résident au départ dans le logement public :

- un groupe expérimental composé de ceux qui doivent partir vers des quartiers plus aisés (ayant moins de 10 % de pauvres) et sont conseillés et aidés financièrement pour cela (1800 ménages),
- un groupe témoin constitué de ménages qui sont aidés financièrement pour partir ailleurs mais sans obligation de relogement dans un quartier plus aisé et sans aide pour trouver leur nouveau logement (1350 ménages)
- un groupe de contrôle composé de ménages qui sont restés dans le logement social d'origine. (1400 ménages)⁴¹

Les évaluations intermédiaires donnent des résultats mitigés.

Elles montrent d'abord un désir de départ de ces quartiers : les volontaires pour déménager sont plus nombreux que ceux qui pourront être retenus⁴². Les populations concernées par ces programmes sont en majorité des familles monoparentales, des populations hispaniques et noires-américaines. Les effets sur les conditions de vie des populations restent très variables selon les individus et les programmes. L'effet positif énoncé assez unanimement par les ménages est celui d'une amélioration de la sécurité pour les adultes et les enfants. Pour certains, à court terme, cela se traduit également par l'accès des enfants à de meilleurs établissements scolaires⁴³. Deux ans après le relogement de familles, les enfants et adolescents (et particulièrement les plus jeunes) ont, toutes choses égales par ailleurs, connu moins de violences, racket et accès à la drogue que ceux n'ayant pas déménagé. Il faut souligner que dans ce programme, ce sont les ménages eux-mêmes qui choisissent leur nouveau quartier de résidence. Mais l'accès à de meilleurs établissements scolaires n'est pas synonyme forcément de réussite scolaire. Cette réussite est aussi très variable selon les ménages, l'écart de niveau et d'encadrement entre les écoles des quartiers pauvres et des quartiers plus aisés étant très important. Si ceux qui parviennent à suivre ont de meilleurs résultats scolaires, une partie des enfants se retrouvent dans des situations plus difficiles. Ainsi, certains enfants ont dû intégrer la classe de niveau inférieur ou être placés dans une école spécialisée. Une partie des familles du programme MTO ont choisi de ne pas scolariser leur enfant dans leur nouveau quartier. Les effets sur l'emploi sont très faibles. L'amélioration de la situation de l'emploi, qui fait partie des changements observés, n'est pas très convaincante. L'évaluation du programme des Gautreaux montrait que les ménages trouvaient plus facilement un

⁴¹ GOERING J., *Escaping the ghetto ? Experimental evidence on neighborhood effects*, intervention au séminaire de l'INED/Sciences politiques, mai 2006

⁴² BACQUE M.H., FOL S., op.cit., 2005, p. 90.

⁴³ ROSENBAUM E., HARRIS L. E., « Low-Income families in their new neighborhoods », in *the Journal of family issues*, Vol.22, n°2, pp. 183-210, 2001. Ces auteurs s'intéressent au rôle du quartier dans le fonctionnement des familles. Ils développent une analyse de la géographie des opportunités / des ressources (« geography of opportunity » Galster and Killent, 1995) selon le quartier de résidence (Wilson, 1987). La méthodologie de leur enquête est la suivante. Trois populations permettent d'évaluer les effets de cette politique : un groupe participant au MTO était tenu de se reloger dans un quartier à faible niveau de pauvreté ; un deuxième groupe participant au *Section 8 program* pouvait se reloger où il voulait ; et enfin, un groupe de contrôle est constitué par des personnes ayant déménagé mais sans aucune aide publique. Il faut noter que ces politiques publiques se dotent de bases de données sur le relogement qui permettent cette étude : Urban Institute's Underclass Database et les bases de données de l'US Department of Housing and Urban Development.

emploi mais sans amélioration du salaire et de la qualification⁴⁴. L'évaluation du programme MTO ne fait pas vraiment ressortir un meilleur accès à l'emploi.⁴⁵

S'il y a amélioration de l'environnement et de la sécurité (motif principal du départ), la mobilité ne se traduit pas toujours non plus par de meilleures conditions de logement. Le fait de passer du logement social au logement privé implique souvent l'accès à des logements mal entretenus et peut fragiliser les ménages⁴⁶. Cette évaluation des effets est rendue assez difficile d'une part par le caractère volontaire de la mobilité, d'autre part par le tri qu'effectuent les instances officielles parmi les locataires qui demandent à partir. Ce tri écarte les ménages qui ont eu des démêlés avec la justice ou qui ont des « problèmes comportementaux ». Lorsqu'il n'y a pas de contrainte dans la localisation du nouveau logement, le déménagement se fait surtout dans d'autres quartiers pauvres et les effets semblent encore plus mitigés.

Les effets sur les territoires sont plus incertains. Plusieurs difficultés ou effets pervers sont perceptibles. Tout d'abord, en favorisant les départs volontaires, ces programmes tendent à renforcer la situation de pauvreté des territoires d'origine. Se pose également la question de l'accueil des ménages relogés dans les nouveaux quartiers, les habitants des nouveaux quartiers y étant peu favorables, ce qui limite la portée de ces programmes⁴⁷. Parmi le groupe expérimental, 83 % des ménages et pas 100 % ont réussi à trouver un logement dans un quartier concentrant moins de 10 % de pauvres⁴⁸. Le racisme vis-à-vis de populations hispaniques et noires est assez fréquent et limite aussi l'accès. Dans certaines villes, des protestations collectives ont eu lieu pour ne pas accueillir ces ménages. Le paradoxe est que ces programmes doivent rester de petite taille pour assurer leur faisabilité politique mais ne peuvent alors pas jouer un rôle majeur contre la concentration de la pauvreté.

Quant au HOPE V *program*, il a pour effet de déplacer les familles pauvres vers d'autres logements du secteur public, sans pour autant parvenir à déconcentrer la pauvreté là où elle est concentrée. Ainsi M. K. Cunningham a montré que malgré la totale prise en charge du coût du déménagement, la qualité de l'accompagnement pour le relogement est essentielle sous peine de voir les ménages se reloger dans des quartiers et des logements tout aussi dégradés que ceux qu'ils ont quitté⁴⁹. Leur expérience est alors moins positive que lors des programmes basés sur le volontariat. Il faut préciser que la situation des villes où ont lieu les expériences a changé depuis les années 1990. John Goering précise ainsi qu'il y a eu réduction de la concentration de pauvres dans toutes ces villes (- 13% à Baltimore, -19 % à Chicago) ainsi que de la ségrégation ethnique à l'échelle de la ville. Mais il y a toujours concentration massive des populations noires et hispaniques dans le logement public.

Un autre intérêt de ces travaux pour notre propre recherche, réside dans l'analyse des processus de relogement et du rôle des réseaux sociaux, avant et après mobilité. Les effets sur les réseaux et solidarités restent également très mitigés.

⁴⁴ POPKIN S., HARRIS L., *Families in transition, a qualitative analysis of the MTO experience*, Final report, HUD, 2002, cité dans BACQUE M.H et FOL S., *op.cit.*

⁴⁵ GOERING J., *op.cit.*

⁴⁶ BACQUE M.H., FOL S., *op.cit.*, 2005, p. 90.

⁴⁷ Beaucoup de plaintes ont été portées devant les tribunaux autour de l'implantation de logements sociaux dans les quartiers des classes moyennes. Les résistances viennent aussi bien des communautés d'accueil, du manque d'intérêt des investisseurs privés que de la résistance à un déménagement trop lointain des familles (certaines familles préféreraient attendre pour être finalement relogées dans leur quartier plutôt que d'utiliser les aides à la mobilité pour sortir du quartier).

⁴⁸ GOERING J., *op.cit.*, 2006.

⁴⁹ CUNNINGHAM M., *An improved Living Environment ? Relocation Outcomes for HOPE VI Relocates*, Brief n°1, Urban Institute's center on Metropolitan Housing and Communities, Washington DC, 2004.

- L'ancrage social et familial dans les territoires de résidence est une des explications de cette réticence à la mobilité. Ces familles abandonnent, encore plus difficilement que les classes moyennes, leurs réseaux locaux d'entraide.⁵⁰
- Plusieurs travaux constatent ainsi le retour des ménages dans leur ancien quartier (pour mettre en place des institutions / des entreprises, et cela bien avant que le quartier ne se soit "amélioré", comme à Chicago) ou le souhait d'un retour après démolition et revitalisation, exprimé dans certaines opérations par les deux tiers des ménages. 30 % des ménages du programme des *Gautreaux* sont revenus en centre-ville dans leur quartier ou à proximité⁵¹.

Les effets du programme HOPE VI ; l'exemple du grand ensemble « Robert Taylor Homes » de Chicago (conditions de logement et réseaux)

- Les ménages pauvres, s'ils ne sont pas aidés voire « contraints », ont du mal à se reloger dans des quartiers différents socialement. Près de 80 % des locataires ont déménagé dans des zones où 30 % de la population est issue de minorités ethniques et plus de 24 % sont pauvres. En cela, les objectifs fixés par la *Chicago Housing Authority* elle-même n'ont pas été atteints.

- Le second constat est celui de l'importance de statuts précaires d'occupation et de l'augmentation de la part de ces statuts précaires en cours de relogement. Ainsi, si les locataires en titre restent majoritaires (57 % des occupants recensés avant démolition), 27 % sont sous-locataires ou hébergés, 16% sont des squatters.⁵²

-Le retour dans leur quartier après reconstruction, souhaité à la fois par les familles et les gestionnaires du parc public s'avère difficile, en grande partie en raison des difficultés économiques de ces familles et des critères imposés. La *Chicago Housing Authority* offrait le droit aux familles remplissant un certain nombre de critères d'être relogées dans leur ancien quartier une fois réhabilité. Mais ces critères excluent de fait la majorité des locataires qui ont des difficultés d'emploi et des obligations familiales : les familles ne doivent pas être en retard de paiement de loyer avec le bailleur, elles doivent avoir un « bon niveau de tenue » de leur logement, et le chef de ménage doit travailler au moins 30 heures par semaine.

- Le quatrième constat est celui du poids des réseaux sociaux des familles mis en évidence par les études. C'est tout d'abord l'importance de l'ancrage familial avant la démolition qui est mis en évidence⁵³. Ensuite, cet ancrage se maintient après le relogement ailleurs de différentes façons. Plus de la moitié des familles effectuent des visites régulières dans leur ancien quartier (pour 54 % au moins une fois par semaine). Après le relogement, d'autres continuent à participer à la vie associative, sociale, religieuse du quartier. Certaines familles font même héberger leurs enfants par d'autres familles afin de les laisser à l'école de leur quartier. C'est ce que montrait également le travail mené sur les relogements des ménages des courées dans le Nord de la France évoqué précédemment. Enfin, ces réseaux sont mobilisés dans le relogement et font varier la capacité à se reloger. Certains habitants jouent un rôle de relais» au sein des immeubles entre bailleur, police, squatters et locataires et aident au relogement en diffusant notamment de l'information (« *building stakeholders* »).

- Il y a bien dans cette opération, un processus de filtrage dans lequel les réseaux constituent une ressource et certaines caractéristiques socio-économiques des ménages, un handicap. Ainsi, se relogent plus rapidement des locataires qui repèrent un logement par le biais de leur réseau de connaissances, puis mobilisent les agences de relogement pour les aider à remplir les papiers administratifs. En revanche, se relogent plus difficilement les personnes âgées, les familles nombreuses, des ménages ayant plusieurs sous-locataires ou hébergés, ou encore des ménages dont un des membres est en prison (29% des chefs de ménages mentionnent le retour de prison dans les 9 mois d'un de leurs membres).

Ces évaluations sont donc en demi-teinte. « *Le déménagement a permis à certains d'engager des parcours de mobilité, mais ceux-ci sont jalonnés d'obstacles qui renvoient aux caractéristiques sociales de ces ménages. Pour d'autres, il s'est traduit par un isolement social accentué et par de nouvelles difficultés.* »⁵⁴ Par ailleurs, les résistances des populations des quartiers aisés à l'arrivée de ces nouvelles populations plus pauvres ont limité la portée de ces programmes qui ont surtout eu pour

⁵⁰ VENKATESH S.A., CELIMLI I., « Tearing down the Community », *Shelterforce Online*, n°138, 2004.

⁵¹ BACQUE M.H., FOL S., op.cit., 2005, p.92.

⁵² VENKATESH S. A., CELIMLI I., TURNER B., *The Robert Taylor Homes Relocation Study*, Rapport de recherché, Center for Urban Research and Policy Columbia University, New York City, 2002.

⁵³VENKATESH S. A., CELIMLI I., TURNER B., op.cit.,2002.

⁵⁴ BACQUE M-H., FOL S., op.cit., 2005, p.92

effet la *destruction* de quartiers centraux en « dysfonctionnement » dans lesquels les populations pauvres et noires étaient dominantes⁵⁵.

Rotterdam : de l'expérimentation à une loi de 2004 limitant la mobilité des plus pauvres vers les « quartiers pauvres »

A Rotterdam, depuis le début des années 2000, s'est mise en place une expérimentation qui est devenue une loi que l'on peut traduire ainsi « *Loi pour des mesures exceptionnelles en direction des problèmes de quartiers* »⁵⁶. Constatant un accroissement de l'arrivée de pauvres dans les quartiers les plus pauvres, cette loi cherche à réduire la ségrégation en orientant la mobilité des ménages. Mais la logique est inverse de celle des programmes américains ou presque. Ce que le conseil municipal a proposé en 2004, c'est la limitation des flux de populations pauvres vers les quartiers les plus pauvres, une sorte d'interdiction d'accès. Le critère adopté est celui des ressources mais cette mesure vise à réduire la part des immigrés dans les quartiers où ils sont « trop concentrés ». Une dizaine de quartiers (51 000 logements locatifs) ont été ciblés, et choisis parce qu'ils sont des lieux d'accueil de personnes défavorisées. Sont exclus de ces zones les demandeurs de logement trop pauvres (seuil de pauvreté) ainsi que ceux qui viennent de l'extérieur de l'agglomération et qui ne vivent pas depuis 6 ans à Rotterdam. En revanche, sont mis à disposition 3400 logements par an ailleurs. Cette politique de dispersion vise à réduire les problèmes de délinquance et de dégradation de ces zones. Les évaluations encore récentes montrent une baisse de l'arrivée de populations défavorisées. Avant la loi, 79 % des logements sociaux étaient destinés à des populations à bas revenus et seulement 37 % pendant le temps de l'expérimentation. Mais le problème qui se pose après quelques temps est celui de l'absence de demande émanant d'une population plus aisée pour ces quartiers, ce qui pousse les propriétaires en particulier dans la location privée à louer malgré tout. Cela exclut également les étudiants et les populations qui ont un travail mais se situent juste en dessous de la limite fixée. Cette politique est récente et s'est formalisée après un temps d'expérimentation à travers le choix de 12 quartiers-cibles. Il est intéressant de voir se mettre en place des mesures de ce type, dans une logique de mixité, et dans un pays assez proche du point de vue des politiques de rénovation. Ce type de mesure pose la question des choix résidentiels pour les ménages les plus défavorisés et celle d'une alternative.

Ce détour par des politiques et travaux d'ailleurs (autre secteur de logement, autre pays) ou d'autrefois, incite plus encore à prendre en compte les trajectoires résidentielles et sociales des ménages et à analyser les effets de ces mobilités sur le long terme. Il confirme, si besoin était, d'une part, la diversité des rapports de cohabitation, non réductibles à une opposition entre une situation de mixité et une situation de concentration, et d'autre part, l'actualité de la question des réseaux sociaux dans ces mobilités. Les réseaux de connaissances, familiales et amicales, continuent de jouer un rôle essentiel dans la localisation et la mobilité résidentielle⁵⁷ comme dans l'entraide dans la vie quotidienne⁵⁸. Ces réseaux perdurent dans les sociétés post-modernes sous des formes sans doute différentes, plus variées et mouvantes et dont il faudra, dans le cadre de cette recherche, préciser les contours.

⁵⁵ GOETZ E., op.cit., 2004

⁵⁶ OUWEHAND A., VAN DER LAAN BOUMA-DOFF W., "Excluding Disadvantaged Households into Rotterdam Neighborhoods : equitable, efficient or revanchist ?", OTB, Delft University of Technology, 2007, ENHR Conference paper.

⁵⁷ BONVALET C. et alii, enquête « proches et parents », INED.

⁵⁸ PAHL R., SPENCER L., 2004, Méthode d'enquête et d'analyse par graphique des « communautés personnelles » (*personal communities*) c'est-à-dire des réseaux sociaux et familiaux. Permet de distinguer différents types de communautés et d'interaction entre les amis et la famille selon le degré de dépendance affective : la famille peut, par exemple, être au centre du schéma, être la plus importante en nombre de personne et en niveau d'entraide.

II – Le choix d’une approche par les mobilités et les trajectoires

Le terme de mobilité tend plutôt à être associé dans les recherches sur la ville au développement "d'affinités électives", aux classes sociales favorisées, souvent mis en balance avec celui d'ancrages⁵⁹. Dans le contexte de cette recherche, la mobilité est avant tout une mobilité résidentielle, provoquée de l'extérieur par la rénovation urbaine et non volontaire. Elle affecte des populations plutôt analysées comme des populations "captives", peu mobiles et ayant a priori peu de choix dans leurs éventuelles mobilités « ordinaires », hors contexte de démolition. Quels effets peut avoir cette mobilité inattendue sur les trajectoires sociales et résidentielles des ménages ? Telle est la question centrale simplifiée de ce travail. Il y a plusieurs termes, on l'a vu, pour désigner l'effet de la démolition sur les populations en place: *mouvement, déplacement, déménagement, relogement, délogement...* Le terme de mouvement est sans doute le plus neutre mais renvoie peu à l'aspect résidentiel. Celui de déménagement touche plus à l'évènement individuel tandis que le terme de déplacement rend compte du caractère forcé de la mobilité, et celui de relogement, de l'intervention publique accompagnant ces déplacements. Le terme de mobilité est plus large et vise tout d'abord à inclure l'ensemble des mouvements induits par la démolition, de son annonce (plus ou moins officielle) à la réalisation de la démolition (départs anticipés, expulsions, recherche autonome d'un logement...). Il comprend à la fois les déplacements volontaires, non aidés par la puissance publique et pouvant s'effectuer tout au long du processus : certains ménages partent de leur propre initiative sans être forcément « aidés » par des instances de relogement, tandis que d'autres reçoivent et acceptent des propositions de relogement, et d'autres encore sont expulsés. Il y a certes les ménages relogés qui sont les plus visibles, mais la rumeur de la démolition et sa mise en œuvre, induisent d'autres mouvements. Ces derniers sont plus difficiles à appréhender, comme on va le voir, mais importants à observer si l'on veut comprendre les dynamiques globales et si l'on s'intéresse aux trajectoires diversifiées des ménages. Par ailleurs, le terme de mobilité rend compte également d'une démarche qui réinscrit le déplacement lié a priori à la démolition, dans l'ensemble des mobilités résidentielles de la personne sur le long terme, avant et après. Les déplacements et relogements de population s'inscrivent également dans l'histoire plus longue des territoires de résidence qui ont pu déjà faire l'objet de démolitions et connaître des phases de mobilités et de recompositions internes du peuplement importantes. Enfin, ces mobilités résidentielles peuvent avoir des effets sur les mobilités quotidiennes dans l'espace urbain, voire sur les trajectoires sociales, lorsque le changement de résidence est aussi un changement d'environnement, de quartier, de commune.

II.1 Deux questions centrales, des hypothèses sur quatre types de mobilités

Même si le contexte historique et le parc de logements concernés ne sont pas les mêmes, la rénovation urbaine actuelle n'est pas sans rappeler celle des années 1970, à la fois par sa dénomination et par l'encadrement de l'action publique. Le parallèle est d'autant plus tentant qu'une partie des populations logées aujourd'hui dans ces ensembles sont des populations qui ont elles-mêmes (ou leurs parents) vécu les relogements de cette période, du centre de Paris vers les ensembles de la périphérie. Henri Coing l'a rappelé lui-même, le contexte socio-économique ne donne pas la même légitimité à l'action publique aujourd'hui⁶⁰. Mais les questions qu'il posait alors peuvent être re-contextualisées. L'analyse de la rénovation urbaine comme un élément parmi d'autres dans un contexte plus large de changements sociaux et économiques reste pertinente, même si la différence de contexte n'offre pas les mêmes perspectives aux ménages « relogés ». Quel sens peut alors avoir le terme « d'opportunité » ?

⁵⁹ Rémy J., "Mobilités et ancrages : vers une autre définition de la ville", in Hirschhorn M; Berthelot J-M., *Mobilités et ancrages, vers un nouveau mode de spatialisation*, L'harmattan, 1996, pp. 135-153.

⁶⁰ Coing H., Intervention à la journée « rénovation urbaine 1960/2000 » du 1^{er} février 2007, co-organisée par M.H Bacqué et C. Lelévrier dans le cadre d'un atelier du GIS-réseau socio-économie de l'habitat.

Les changements sociaux ne sont pas vécus de la même manière selon les caractéristiques socio-économiques des ménages et leurs trajectoires. Il nous semble important de reprendre cette question mais en resituant la mobilité liée à la démolition dans l'ensemble de la trajectoire sociale et résidentielle du ménage. Notre hypothèse est que les circonstances de l'accès à un logement social, et en particulier à un logement social en Zone Urbaine Sensible vont faire varier la place et la perception du relogement, au moins autant que les perspectives résidentielles des ménages, a priori plutôt limitées dans cette fraction du parc social.

Quels que soient les contextes, la question des effets de ces mobilités sur les dynamiques sociales locales et en particulier sur les réseaux est posée. C. Petonnet a bien montré comment le relogement contraint des bidonvilles vers les cités de transit puis vers le parc social pouvait produire des situations d'isolement et déstructurer des sociabilités ancrées dans des quartiers⁶¹. Qu'en est-il aujourd'hui et dans ces sites qui, pour certains n'en sont pas à leur première démolition, et dont les sociabilités ne sont plus les mêmes que celles des quartiers ouvriers anciens analysés par H. Coing ou des bidonvilles et cités de transit de C. Petonnet ? Le peuplement y est très diversifié et le renouvellement de la population d'un recensement à l'autre très important. Là encore, sociabilités et ancrages territoriaux varient selon les types de ménages. Quoi qu'il en soit, les travaux menés dans ce type de parc montrent d'une part la prégnance des réseaux familiaux y compris dans les mobilités qui conduisent à la "*relocalisation des réseaux de parenté*"⁶², d'autre part l'importance de solidarités familiales et communautaires pour faire face aux difficultés, accéder à un emploi, notamment pour les populations immigrées. Dans certains sites, le regroupement de "communautés" peut transformer le « quartier-relégation » en « quartier-ressource », étape dans une trajectoire sociale et résidentielle, comme l'avaient montré les sociologues américains. Quels effets ont les mobilités contraintes par la démolition sur ces réseaux ? Comment jouent la proximité familiale, les relations sociales, la solidarité, à la fois dans les refus, les souhaits des ménages et dans d'éventuelles stratégies de relocalisation ? Comment les opérateurs du relogement (Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale, bailleurs, villes...) prennent-ils ces réseaux en compte dans les relogements ? Les ménages relogés ailleurs gardent-ils des contacts avec des personnes de leur ancien quartier, immeuble, ville... ? Quelles nouvelles relations se nouent dans les quartiers "d'accueil" ? Comment se réajustent relations sociales, groupes sociaux et territoires ?

Deux questions centrales orientent ainsi l'ensemble du travail.

- 1) **Comment la mobilité a priori contrainte du relogement prend-elle place dans la trajectoire sociale et résidentielle des ménages et quels changements socio-résidentiels induit-elle ?**

Les travaux menés sur les trajectoires des ménages locataires dans le logement social dans les années 1970⁶³, puis dans les années 1980⁶⁴ ont tous mis en évidence la présence et le maintien de deux grands profils, les « *passants* » et les « *sédentaires* » ou « *résidents* ». Les travaux plus modestes que nous avons menés sur les entrées et sorties dans six grands ensembles franciliens confirmaient à nouveau, y compris parmi les populations immigrées, ces deux grands profils, correspondant à la fois à des âges et des situations socio-économiques particulières⁶⁵. On peut supposer que selon que les ménages délogés sont des "*passants*" ou des "*sédentaires*", la mobilité contrainte va prendre un sens différent et produire des effets différenciés, notamment sur les rapports sociaux dans l'espace résidentiel⁶⁶. Dans le cas des passants, a priori plus enclins à la mobilité (jeunes ménages qui utilisent ces ensembles comme

⁶¹ PETONNET C., *Espaces habités, Ethnologie des banlieues*, Galilée, 1982

⁶² FORET C., *Trajectoires de l'exclusion. Recomposition sociale et processus de territorialisation dans l'espace d'une copropriété disqualifiée*, DRI-MELATT, décembre 1986.

⁶³ CHAMBOREDON J.-C., LEMAIRE M., op.cit., 1970.

⁶⁴ PERALDI M., FORET C., *Le sens des trajectoires, bilan d'un programme de recherche sur l'habitat*, Espaces et familles n°23-24, CNAF, 1992.

⁶⁵ LELEVRIER C., *Regroupements d'immigrés, des catégorisations aux processus de mobilité et d'accès au logement*, thèse de doctorat en urbanisme, IUP, Université Paris-XII, 2000.

⁶⁶ CHAMBOREDON J.-C., LEMAIRE M., op.cit., 1970.

un moyen d'accès à un premier logement social et autonome, couples qui ont un minimum de revenus et des perspectives sinon d'ascension sociale du moins de stabilité des revenus...) qui avaient à plus ou moins long terme l'intention de partir, la démolition peut constituer un accélérateur du projet résidentiel, voire par le biais des relogements, élargir les opportunités et perspectives. Dans le cas des "sédentaires" (grandes familles immigrées, familles monoparentales à bas revenus, personnes âgées qui sont restées là...) a priori plutôt dans des situations « d'assignation à résidence », la démolition vient provoquer une mobilité qui n'était pas envisagée et pas possible. Elle peut selon les situations sociales et familiales offrir de nouvelles perspectives, ne pas les changer énormément, voire amener à la perte d'avantages. Enfin, étant donné la forte présence de populations immigrées, diversifiées dans leurs origines nationales et culturelles, la question du lien entre trajectoires socio-résidentielles et projets migratoires est importante.

Par-delà cette distinction duale, et en croisant cette fois les situations des ménages et l'intervention publique, on peut avancer l'hypothèse de quatre grands types de mobilité, allant de la plus grande autonomie par rapport à l'intervention publique (des mobilités-projets) à la plus grande dépendance, pouvant conduire à l'éviction du logement (mobilité-exclusion).

- **1 - Des « mobilités-projets »** : l'annonce de la démolition vient accélérer ou amène à formuler des projets résidentiels qui n'auraient pas vu le jour ou pas si vite (accession à la propriété par exemple ou retour en province pour les retraités...). La notion de projet ne signifie pas forcément un projet bouclé, précis mais plutôt une perspective qui se réajuste à la situation.
- **2- Des « mobilités-opportunités »** : la nécessité de reloger les ménages pour démolir peut ouvrir des perspectives de changements de voisinage, de logement, de commune à des ménages qui n'auraient pas pu le faire sans cette opportunité d'un relogement organisé et tenant compte aussi des souhaits des ménages (décohabitation par exemple ou changement de quartier ou agrandissement du logement alors que les demandes de mutation n'avaient rien donné...)
- **3- Des « mobilités-subies »** : le déplacement ne change pas vraiment la situation résidentielle ou améliore l'environnement mais avec des désavantages côté logement. Certaines de ces mobilités peuvent être descendantes et non ascendantes.
- **4- Des « mobilités-d'exclusion »** : la démolition fait partir des ménages qui étaient en situation d'hébergement ou très précaires qui ont préféré partir par peur de ne pas être relogés, ont pu être expulsés ou entraîne des situations d'endettement.

On peut supposer que ces mobilités vont concerner des types de ménages différenciés. La distinction passants/ résidents ne rend pas compte de différenciations plus fines. Nous avons cherché à voir dans quelle mesure, la classification des entrants selon l'âge, la situation familiale et les statuts professionnels, menée dans six grands ensembles de la politique de la ville et identifiant quatre grands types de ménages pouvait être pertinente⁶⁷ :

- **les « jeunes actifs décohabitants »**, groupe qui correspond à la fois à un statut antérieur d'occupation (la cohabitation familiale, l'hébergement, ou un autre statut précaire d'occupation), à une tranche d'âge (moins de 36 ans) et à un type de ménages (personnes seules ou couples sans enfant. L'âge, la situation familiale et professionnelle (début) et la situation résidentielle correspondent à un moment du cycle de vie. Ce groupe devrait probablement être plus important dans les mobilités spontanées liées aux démolitions. Le relogement est l'occasion pour les bailleurs et les villes de promouvoir la décohabitation des jeunes (stratégie affichée comme telle

⁶⁷ LELEVRIER C., *Regroupements d'immigrés : des catégorisations aux processus de mobilité et d'accès au logement*, thèse de doctorat en urbanisme, sous la dir. d'Y. Grafmeyer, IUP, Université Paris-XII, janvier 2000.

ou/et modalité pratique facilitant le relogement). On devrait a priori plutôt les retrouver dans les deux premiers types de mobilité (projet et opportunité).

- **les « familles prioritaires » du logement social**, comprenant à la fois des familles (tout type) de plus de trois enfants et des familles monoparentales quel que soit le nombre d'enfants, dont les caractéristiques familiales et sociales constituent à la fois des critères de priorité d'accès au logement social, mais aussi des facteurs de « risques » financiers et sociaux pour les bailleurs et autres parties prenantes des attributions de logements. La composition familiale et surtout le niveau (bas) et le type de ressources (part très importante des prestations sociales) en constituent des traits communs. L'arrivée dans ces logements sociaux correspond plutôt à la fin d'un parcours résidentiel chaotique. Ces familles sont probablement assez fortement représentées dans les bâtiments démolis et dans certains sites franciliens. Elles constituent sans doute une part importante des ménages relogés par la puissance publique étant donné leur faible capacité de mobilité. Leur mobilité devrait correspondre davantage aux mobilités subies.

- **Les « familles ouvrières moyennes »** correspondent à des couples ayant moins de quatre enfants, plutôt en âge d'activité. Elles se caractérisent à la fois par une taille moyenne et par des sources de revenus stables et ont des perspectives de mobilité. Ces familles seront probablement plus représentées dans les mobilités-projets et opportunités.

- **Les ménages plus âgés** qui regroupent à la fois des personnes seules et des couples sans enfant plutôt « en fin de parcours » résidentiel, professionnel et familial qui se sont maintenues dans leur logement qu'ils sous-occupent et qu'ils peuvent quitter pour retourner dans leur région d'origine ou ne jamais quitter. Ces ménages sont probablement assez représentés parmi les ménages à reloger et relogés étant donné là encore leur faible capacité et souhait de mobilité. Leur mobilité serait plutôt subie ou d'opportunité, suivant les situations.

2) Comment sont mobilisés au moment du relogement les réseaux sociaux, familiaux, voire plus institutionnels et quelles sont les formes de recomposition de ces réseaux après ?

Nous partons des résultats connus sur l'ancrage familial et social important dans ces quartiers comme ailleurs. Et nous faisons l'hypothèse non pas d'une déstructuration des réseaux existants dans la mesure où ces réseaux ne sont pas forcément à l'échelle de l'immeuble et où la mobilité peut au contraire renforcer certains réseaux, mais d'une recomposition de ces réseaux à l'occasion de ces mobilités : recours à des solidarités familiales et sociales pour se reloger, re-cohabitation plus ou moins temporaire chez des parents, reconstitution de réseaux dans le nouveau voisinage... Nous nous intéressons à toutes *ces formes de recomposition*.

Cette approche du relogement dans la trajectoire et de la *mobilisation/recomposition* des réseaux permet de resituer l'habitant comme un acteur⁶⁸, qui même s'il y a contrainte, peut mobiliser des ressources et interagir pour minimiser les conséquences de ce déplacement ou pour obtenir certains avantages, pour choisir dans le « champ des possibles », leur nouvelle localisation, refuser celle qu'on leur propose ou s'arranger pour maintenir des réseaux par leurs propres moyens. Cette recherche s'efforcera, à travers les entretiens menés auprès des ménages, de rendre compte de ces pratiques et ajustements tout en apportant des éclairages sur les contraintes.

II.2 Une même politique nationale dans trois sites franciliens

Parmi les questions méthodologiques de ce type de démarche, se pose celle du « terrain » d'analyse. Notre intention était dès le départ de travailler plutôt sur la région Ile-de-France, terrain privilégié d'investigation depuis plus de vingt ans. Elle a été confortée par le fait que le PUCA a lancé par la

⁶⁸ DANSEREAU F., NAVEZ-BOUCHANINE F., *Gestion du développement urbain et stratégies résidentielles des habitants*, L'harmattan, 2002.

suite des travaux dans d'autres régions, dans l'optique d'une capitalisation de monographies réalisées avec une démarche commune.

Trois conditions ont présidé au choix des sites :

- L'accès à des données statistiques, que ce soit sous forme de fichier informatique ou de dossier, permettant une photographie la plus exhaustive possible des mobilités. Cela implique la collaboration des bailleurs et instances de relogement.
- L'avancement des relogements : avoir des opérations de démolition terminées, c'est-à-dire des immeubles vides dont les relogements sont terminés de manière d'une part à travailler sur l'ensemble des habitants, d'autre part à éviter les biais liés au tri du relogement. On peut supposer en effet que les ménages qui partent les premiers ont des caractéristiques différentes de ceux qui partent en dernier...
- Une histoire de la démolition-reconstruction assez ancienne pour pouvoir analyser des changements dans les trajectoires et leur lien avec la recomposition interne des peuplements et disposer d'un certain recul. Dans les trois sites, des démolitions ont eu lieu dès les années 1980 et se sont poursuivies ensuite dans le cadre de projets locaux de renouvellement urbain.

Les deux premières conditions n'ont pas été faciles à réunir, surtout au début de la recherche, à un moment où la plupart des opérations de rénovation francilienne ne faisaient que commencer et où l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) n'avait pas encore favorisé un suivi un peu systématisé des « relogements ». Nous n'étions pas dans le cadre d'une évaluation des opérations ANRU, mais plutôt dans l'optique de tirer quelques enseignements d'opérations plus anciennes, qui permettaient un certain recul, en particulier sur la question des trajectoires et des changements. Interroger des ménages quelques années après le relogement permet d'avoir un regard différent et de mieux saisir le sens et les changements de cette mobilité dans le long terme.

Après divers allers-retours, nous avons arrêté notre choix sur trois sites :

. Un site assez emblématique de la politique de la ville, celui des 4000 à La Courneuve en Seine-Saint-Denis, opération Habitat et Vie Sociale dès 1977, proche de Paris, plutôt bien desservi par les transports, grand ensemble composé de logements locatifs sociaux et de barres de grande hauteur, géré par l'office de la Seine, puis l'office municipal et repris depuis 2005 par deux bailleurs, dont la population est assez pauvre et constituée également de familles. L'opération de démolition a été engagée dans le cadre du Grand Projet Urbain, puis du Grand Projet de Ville. Une autre opération est en cours, financée cette fois par l'ANRU.

. Un site moins paupérisé connaissant un vieillissement de sa population, celui du grand ensemble d'Orly-Choisy, dans le Val-de-Marne, lui aussi assez ancien dans la politique de la ville, géré par un OPAC départemental, mais dont la typologie des ménages est plus diversifiée. Le renouvellement urbain a commencé là aussi assez tôt et par la démolition de logements de transit qui ont été remplacés par des logements neufs, locatifs et en accession.

. Un site plus atypique qui est celui des Bosquets à Montfermeil. Le PUCA était intéressé par un site en copropriété. Il nous a semblé alors opportun d'inclure le site de Montfermeil, sur lequel une doctorante commençait sa thèse avec nous et avait déjà investi dans ce territoire. Il se distingue des deux autres à la fois par sa localisation -un site loin de Paris mais surtout difficile d'accès-, le statut des logements -qui sont majoritairement des logements en accession à la propriété et modifie à la fois les modalités du relogement et le contexte des trajectoires résidentielles-, et enfin par le profil des ménages très marqué par la présence de populations étrangères d'origines diversifiées et de familles avec enfants.

Ces ensembles sont assez emblématiques de l'intervention publique. Ils présentent tous trois l'intérêt d'un renouvellement urbain ancien, impliquant une succession de démolitions ayant laissé des traces sur le territoire. Ces sites ne sont pas forcément représentatifs de la diversité de l'ensemble des sites de la politique de la ville concernés par la rénovation urbaine mais illustrent assez bien la première vague d'opérations. Les 19 conventions qui étaient signées avec l'ANRU au 1^{er} janvier 2006 et qui ont déjà mené au bout le relogement de quelques bâtiments sont principalement des ensembles résidentiels importants en taille et emblématiques de la politique de la ville anciennement Grands Projets de Ville

(Meaux, Montereau, Chanteloup, Mantes, Corbeil, Aulnay, Argenteuil...). Il y avait en 2005, assez peu de sites en Ile-de-France qui soient à la fois suffisamment avancés dans le relogement pour qu'on puisse observer l'ensemble des mobilités, qui aient des démolitions assez conséquentes, et des données facilement accessibles et exploitables. Dans d'autres sites comme Garges ou Bagneux que nous avons envisagés, les relogements étaient alors assez réduits ou sont encore en cours. Compte tenu de l'orientation méthodologique et du caractère exploratoire de la recherche, nous avons préféré nous centrer sur trois sites dans lesquels des opérations importantes en taille ont eu lieu et en suivant plusieurs démolitions dans le temps, plutôt que de s'éparpiller sur un nombre de sites important en suivant à chaque fois entre 40 et 100 démolitions. A l'inverse, d'autres travaux plus exhaustifs et quantitatifs lancés par la Direction Régionale de l'Equipement d'Ile-de-France et auxquels nous sommes associés apportent des compléments d'une autre nature⁶⁹. Nous avons néanmoins été confrontés aux mêmes difficultés : en cherchant à avoir des opérations achevées, on retombe sur les sites emblématiques de la politique de la ville et sur des opérations anciennes ou alors sur de petites opérations marginales et/ou inachevées.

Les trois sites retenus se ressemblent dans la mesure où les démolitions participent à leur recomposition mais sont très différents du point de vue des caractéristiques des ménages et des conditions de relogement. Nous y reviendrons.

Sites franciliens pour lesquels une convention a été signée avec l'Agence Nationale de Rénovation urbaine – janvier 2006

Dep	communes	quartiers	Nombre D'habitants	Nombre de logements	Démolitions prévues	Date Convention ANRU
77	Meaux	Pierre-Collinet/Beauval	27 057	7 600	1 107	Oct.2004
77	Montereau	Zup Surville	10 028	3 962	1004	Déc.2004
78	Chanteloup-Les-Vignes	Zac de la Noé	7 033	Eval : 1 500	118	Juillet 2005
78	Mantes-La-Jolie	Val Fourré/ Merisiers/Plaisance	28 496	13 000	1 394	Juin 2005
91	Antony/Massy	Noyer Doré	16 629	1 880	144	Déc. 2004
91	Ste Geneviève-des-Bois	Les Aunettes	8689	Nd	101	Mars 2005
91	Montgeron / Vigneux	La prairie de l'Oly	3 131	Nd	284	Juin 2005
91	Corbeil-Essonnes	Les Tarterêts	8 644	2 832	370	Nov. 2004
92	Rueil-Malmaison	Le Clos des Terres Rouges	-	889	112	Déc. 2004
93	Aulnay-sous-Bois	Quartiers Nord	23 649	6 204	821	Déc. 2004
93	Sevran	Rougemont	6 779	1 635	170	Juin 2005
93	Pierrefitte	Langevin/Lavoisier		Nd	137	Juillet 2005
93	Clichy-Montfermeil	Plateau	29 955	9 363	584	Déc. 2004
94	Arcueil	La Vache Noire	-	278	198	Juin 2005
94	Orly-Choisy	Le grand ensemble	14 413	6 095	779	Févr. 2005
95	Argenteuil	Val d'Argent	13 827	10 468	466	Février 2005
95	Cergy	Croix –Petit/Chênes d'or	-	905	462	Sept. 2005
95	Garges-les-Gonnesse	La Muette	18 095	Nd	538	Fev. 2005
95	Gonnesse	St Blin, la Madeleine	-	343	254	

Source : Agence Nationale de Rénovation Urbaine

⁶⁹ LELEVRIER C., NOYE C., *L'observation des mobilités liées aux démolitions dans les opérations de rénovation en Ile-de-France*, DREIF, juillet 2006.

II.3 Une analyse statistique des mobilités, des entretiens sur les trajectoires et les réseaux

Notre démarche s'est déroulée en deux temps. L'entretien approfondi nous paraissait un outil adapté à la compréhension des trajectoires, des réseaux et du vécu du relogement. Mais nous tenions à ce que ces entretiens puissent être articulés à une approche quantitative de l'ensemble des mobilités. Les démolitions, et en particulier la mobilité des populations, donnent lieu en effet à beaucoup de discours, plus ou moins idéologiques, qui s'appuient finalement plus souvent sur quelques entretiens portant sur « l'avis des populations », que sur des statistiques un peu exhaustives.

L'approche quantitative s'est basée sur l'analyse des fichiers mis à disposition par les bailleurs HLM ou les instances de relogement⁷⁰. Nous avons ainsi analysé les mobilités de 1612 ménages correspondant à environ 2000 logements démolis au total dans les trois sites (celui de Montfermeil ne représentant que 300 logements) et à une dizaine de bâtiments. Cette partie statistique s'est avérée plus complexe que prévue. A peu près partout sont disponibles des bilans dressés en fin de relogement qui donnent les grands chiffres agrégés sur le profil des ménages relogés et leurs conditions de relogement. Mais les fichiers permettant de faire le lien entre des ménages et des relogements sont beaucoup plus rares, même s'ils se développent aujourd'hui sous l'impulsion de l'Union Sociale pour l'Habitat et de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine. C'est la raison pour laquelle nous avons choisi de constituer des bases de données au ménage. La reconstitution n'a pas été simple pour les opérations les plus anciennes. De plus, nous avons intégré au fur et à mesure, en particulier pour Orly, les nouveaux relogements, qui se poursuivaient et les apports de l'organisme HLM, qui a amélioré son système de suivi.

Cette première approche nous a permis de dégager les profils des ménages et de dresser une première typologie de mobilité nous permettant d'orienter le choix de nos entretiens. Elle nous a également permis d'observer quelques recompositions territoriales locales. Elle a débouché enfin sur des questions méthodologiques qui sont moins d'actualité en 2007, mais qui au début de la recherche ont donné lieu à des échanges avec les partenaires de cette intervention publique. Ces « difficultés méthodologiques » apportent à leur manière des éclairages sur les formes et la gestion des mobilités.

Nous avons ensuite, non sans mal, interrogé 76 ménages mobiles au cours d'entretiens qui ont duré entre 45 minutes et 2 heures. Ces entretiens ont porté sur l'ensemble de la trajectoire résidentielle depuis le premier logement autonome du ménage, sur leur appréciation des changements, et sur les réseaux familiaux et sociaux, avant, pendant et après la mobilité. Nous avons prévu au départ de réinterroger les ménages une deuxième fois mais nous y avons renoncé suite aux difficultés liées à la constitution des fichiers dans un premier temps et au temps passé à retrouver et contacter les ménages. Ces entretiens ont eux aussi été beaucoup plus difficiles à mener que prévu, et ce pour trois raisons. Tout d'abord, des événements dans ces sites comme dans d'autres ont à plusieurs reprises provoqué une méfiance des ménages et augmenté les refus ; nous avons dû interrompre notre première vague d'entretiens en novembre 2005 et avons eu beaucoup plus de mal dans les mois qui ont suivi, en raison à la fois des réticences des ménages mais également de reportages médiatiques. Ensuite, il a été très difficile de retrouver les ménages qui sont partis ailleurs, et cela quelle que soit la date de leur départ, une partie étant repartis en province. Enfin, dans les trois sites sont prévues et/ou en cours d'autres démolitions amenant à des enquêtes (enquêtes sociales, enquêtes de satisfaction...) et suscitant là encore des réactions de repli importantes ou nous amenant à réduire les entretiens sur certaines parties des démolitions. Ajoutons enfin qu'un événement propre à La Courneuve n'a pas facilité les contacts la première année. En effet, le début de notre travail a coïncidé avec la reprise et le partage du patrimoine de l'Office municipal entre l'Office départemental et un office intercommunal.

Ces entretiens nous ont permis de revenir sur nos hypothèses de départ, de construire des typologies de trajectoires résidentielles et de redéfinir et d'affiner, y compris dans les situations locales, les termes de *projet*, *d'opportunité*, *de mobilité subie* et *d'exclusion*.

⁷⁰ Voir note méthodologique en annexe sur les sources de ces fichiers.

III- Trois « grands ensembles » contrastés

Les trois sites⁷¹ retenus ont en commun de figurer depuis longtemps parmi les quartiers prioritaires de la politique de la ville et d'en avoir connu presque toutes les procédures depuis les années 1980⁷². Ils sont aujourd'hui classés Zones Urbaines Sensibles et font partie des ensembles résidentiels concernés par la démolition-reconstruction, même si, pour les trois, la majorité des démolitions ont été financées avant la mise en place de l'Agence de Rénovation Urbaine. Les populations de ces trois sites ont des situations socio-économiques marquées plutôt par la précarité de l'emploi et des ressources. Mais par-delà ces proximités historiques et sociales et cette catégorisation commune par l'action publique, ils restent différents. Le grand ensemble de La Courneuve est celui dont la population, majoritairement ouvrière et immigrée, est la plus pauvre, avec un fort taux de chômage, tandis que le grand ensemble d'Orly concentre à la fois davantage de ménages âgés, connaît d'ailleurs un vieillissement de sa population non sans effet sur les mobilités, mais accueille une population plus « riche » et plus diversifiée socialement. Le grand ensemble des Bosquets est de loin le plus atypique, lieu d'accueil de grandes familles, majoritairement étrangères et d'immigration récente dans une copropriété mal desservie par les transports, en limite de la Seine-Saint-Denis.

La comparaison des ZUS franciliennes concernées par une opération ANRU et les autres, fait ressortir avant tout la part plus importante d'étrangers concernés, un taux de chômage plus élevé et un revenu médian bien inférieur. Dit autrement, la rénovation urbaine cible des ZUS composées majoritairement de familles et de populations plus défavorisées. Parmi les trois ZUS retenues, celle de La Courneuve est la plus proche de la moyenne des ZUS ANRU du point de vue du profil socio-démographique des ménages mais la situation économique y est plus défavorisée (chômage, revenu) reflétant davantage la situation des ZUS de la Seine-Saint-Denis. Les deux autres se situent un peu aux deux extrêmes. La ZUS d'Orly se distingue des ZUS ANRU à la fois par une population plus âgée, une taille de ménages plus réduite et une moyenne de revenu un peu au-dessus. A l'inverse, celle de Clichy-Montfermeil se compose d'une population encore plus jeune, dont la taille des ménages est nettement au dessus, la moyenne du revenu étant assez proche de celle de La Courneuve mais restant inférieure à celle des ZUS ANRU.

Indicateurs socio-démographiques comparés (les ZUS franciliennes ANRU/hors ANRU et les trois ZUS retenues)

	ZUS anru	ZUS non anru	ZUS La Courneuve	ZUS Orly	ZUS Montfermeil
Nombre de ZUS	64	93			
Taille moyenne de la ZUS (habitants)	11269	6567			
Moyenne de la part des moins de 20 ans (en %)	34,0	31,2	36,2	30,8	41,0
Part des 60 ans ou plus (en %)	10,7	11,7	11,7	15,4	7,1
Taille moyenne des ménages	3,0	2,8	3,2	2,8	3,6
Part des ménages PR étranger (en %)	26,3	19,1			
Part des ménages PR cadre (en %)	3,9	6,8			
Part des familles monoparentales (en %)	22,6	21,7	17,5	18,6	13,3
taux de chômage (en %)	22,4	17,3	28,3	24,7	27,9
Moyenne Revenu médian	9464	11625	7333	10 428	7531

Source : RGP 1999, DGI 2002.

⁷¹ Le terme site correspond à la Zone Urbaine Sensible et non aux seules opérations de démolition qui ne représentent qu'une partie assez réduite de l'ensemble résidentiel (cf. partie suivante)

⁷² Habitat et Vie Sociale, Développement Social des Quartiers en 1984 puis 1988, Contrats de ville et Grands Projets Urbains en 1994, Grands Projets de Ville en 1999

III.1 les « 4000 » à LA COURNEUVE (93)

Commune ouvrière et industrielle de la Seine-Saint-Denis, située à 5 kms de Paris et reliée à la capitale par le RER (12 minutes à Châtelet), La Courneuve compte 35 301 habitants en 1999, la ZUS regroupant avec 15 553 habitants (RGP 1999), 39,5 % des logements et 44 % de la population. La commune compte 55 % de logements sociaux. La localisation et la desserte de cet ensemble constituent des atouts importants. A 5 minutes à pied de la gare RER (qui permet également de rejoindre le pôle de Roissy) et bénéficiant également de la proximité du tramway reliant Bobigny à Saint-Denis, ce site est également entouré de voies routières importantes comme la nationale 186 et les autoroutes A1 au Nord, et A86 au Sud. Occupant 30 hectares, il n'est pas non plus dénué d'équipements : écoles, centre social, centre culturel... C'est en partie ce qui explique que ce site ait été retenu dans les années 1990 comme Grand Projet Urbain, porteur de potentialités de développement.

III.1.1 Des tours et des barres des années 1960, les aléas de la gestion

Le parc social de La Courneuve est de 6624 logements (hors foyers). Le quartier des 4000 en concentre la majorité. Le site des 4000 est bien connu en France par sa conception architecturale et urbaine, assez emblématique de la production de masse des logements sociaux des années 1960-1970. Sa construction devait permettre d'une part de reloger les personnes expulsées lors des opérations de rénovation urbaine des XIII^{ème} et XIX^{ème} arrondissement de Paris (parc de l'OPHLM parisien) et d'autre part, de loger le personnel des usines implantées sur le territoire de la commune. Il se composait à l'origine de 35 bâtiments, dont de nombreuses barres de 15 étages, des barres de quatre étages et un immeuble de 26 étages. La nationale 186 sépare le quartier en deux parties, les 4000 Nord et les 4000 Sud. Les deux parties sont assez différentes à la fois architecturalement et socialement. Les 4000 Sud concentrent les barres et la population la plus défavorisée mais également une grande part des équipements du quartier. Cet ensemble est célèbre également par les malfaçons et problèmes de dégradation physiques du bâti, apparus très vite après la construction. La gestion de ce grand ensemble a connu de nombreux changements. Construit pour reloger les populations parisiennes touchées par la rénovation ou habitant des logements insalubres, cet ensemble a d'abord été géré par l'Office de la Seine. La gestion a ensuite été dévolue en 1984 à l'Office Public de La Courneuve, qui a repris un parc de logements dans une situation financière un peu chaotique. Fin 2005, la gestion a été partagée cette fois entre l'Office Public d'Habitat de la Seine-Saint-Denis (ancien office départemental) pour 2000 logements, et l'OPAC Plaine Commune pour 2500 logements, ce qui correspond à peu près au partage entre les 4000 Sud et Nord. Dans le cadre de la convention ANRU signée en février 2006, un engagement pris par la Caisse de Garantie du Logement Social (CGLS) à hauteur de 115 millions d'euros devrait permettre d'assainir la situation financière difficile de l'ancien office municipal.

III.1.2 La concentration de populations ouvrières pauvres et immigrées

L'histoire du peuplement de cet ensemble est marqué à l'origine, d'une part par le relogement des habitants de Paris dans les premières années, d'autre part par un accord entre le ministère de la construction et le secrétariat aux rapatriés qui prévoyait dans les années 1960, l'attribution de 50 % des logements aux rapatriés, à concurrence de 30 % pour les rapatriés d'Algérie et 20 % pour les Français de Bab-El-Oued.⁷³ Par rapport aux deux autres ZUS retenues et à la moyenne des ZUS du département, les ménages des 4000 se caractérisent avant tout par une taille plus élevée en moyenne, et par la précarité des situations d'emploi et des ressources. Les ménages de cinq personnes et plus représentent 23,2 % des ménages (contre 18,7 % pour les ZUS de la Seine-Saint-Denis). La part d'étrangers est assez proche de la moyenne des ZUS du département : 26 % (contre 25,8 %). Mais l'enquête menée en 1993-1994 sur les conditions de vie des ménages montrait que la majorité des

⁷³ PALOMARES E., HAKIMA R., SIMON P., *op.cit.*, 2001.

habitants était d'origine étrangère, avec une nette dominante de personnes originaires des pays du Maghreb (28,7 %) ⁷⁴. Les trajectoires résidentielles des ménages sont donc aussi façonnées par des trajectoires migratoires. « *En recoupant les variables de pays de naissance croisées avec la nationalité à la naissance et celles de la nationalité des parents (seconde génération), la proportion de personnes d'origine immigrée sur deux générations dans les 4000 atteint 56,5 % alors que la moyenne nationale se situe à 24 %. Parmi ceux dont l'origine immigrée est connue, 85 % sont de la première génération et 15 % sont nés en France de parents immigrés.* » ⁷⁵ Le taux de chômage de la ZUS est le plus élevé des trois ZUS en 1999 (28,3 % contre 23,2 pour l'ensemble des ZUS de la Seine-Saint-Denis). La comparaison des niveaux de ressources tels qu'on peut les percevoir au travers des revenus fiscaux fait ressortir la plus grande pauvreté des ménages de La Courneuve, dont la médiane ⁷⁶ se situe à 7333 euros pour la ZUS en 2005 (contre 7531 à Clichy-Montfermeil et 10 428 euros à Orly). L'endettement des familles est une situation dont avait hérité l'office lors de la dévolution du parc de la ville de Paris en 1984. En 2000, 150 locataires avaient contracté plus de 15 245 euros d'impayés de loyer et 600 autres locataires présentaient des dettes de 7622 euros en moyenne.

III.1.3 Relogement et intervention publique : quatre vagues successives de démolition

Ce quartier des 4000 a connu toutes les procédures de la politique de la ville depuis 1977 (HVS) et fait partie aujourd'hui des opérations retenues par l'ANRU après avoir été un Grand Projet Urbain (1994) et un Grand Projet de Ville (1998). Les démolitions s'inscrivent dans l'histoire longue et inachevée de ces projets urbains successifs qui ont tenté de réaménager le quartier et d'inverser le mouvement continu de paupérisation.

- La première démolition est celle de **la barre Debussy en 1986** (367 logements) dans le cadre d'un premier projet urbain élaboré dans les années 1980. Ce projet prévoyait à la fois la construction de locaux d'activités (15 000 m²), et, dès cette période, la destruction totale ou partielle de cinq bâtiments ainsi que la reconstruction de 1600 logements, 800 dans le quartier, 800 dans le reste de la ville. Seule la barre Debussy de 370 logements sera démolie et une opération de réaménagement de l'entrée du quartier (liaison à la gare) et de reconstruction de petits pavillons (ZAC de l'Orme Seul) verront le jour à la fin des années 1980. La moitié du parc de logements sera également réhabilitée durant cette période. La démolition de la barre Debussy fait partie d'une stratégie de désenclavement du quartier (mieux relier les 4000 à la gare et au reste de la ville). 821 personnes, soit 6% de la population du grand ensemble à l'époque ont été relogées.

- La seconde barre démolie est celle de **Renoir en 2000**, dans le cadre d'un deuxième projet urbain élaboré dans les années 1990 lorsque le grand ensemble est classé Grand Projet Urbain (GPU). C'est l'architecte Paul Chemetov qui se voit confier ce projet de réaménagement. Ce projet, dit de « requalification de la Tour », prévoit la restructuration du centre commercial de la Tour, programme une surface commerciale de 15 boutiques et un supermarché sur 2000 m² en complément d'un pôle d'équipements publics de 3000 m². La barre Renoir de 360 logements, dont les relogements se sont échelonnés sur trois ans, sera détruite. Suite à l'expérience de Debussy, le bailleur et la ville ont décidé de confier en 1997, le suivi et l'accompagnement social du relogement de la barre Renoir au PACT-ARIM du département. Le Pact-Arim est missionné pour trois ans de 1997 à 2000 pour une mission de Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS), avec une phase méthodologique, une phase d'enquête sociale (3 mois de janvier à avril) et une phase de relogement qui commence en juin 1997. Lorsque le Pact-Arim intervient, 88 logements sont déjà vacants. Le relogement des habitants a duré deux ans et demi, de juin 1997 à janvier 2000. La barre Renoir est démolie en juin 2000. Les rapports du PACT-ARIM font état de relogements de 90 familles polygames occupant des F6, de Debussy à Renoir, principalement des familles maliennes dont les chefs de ménage sont des employés municipaux de la ville de Paris.

⁷⁴ Voir tableaux en annexe

⁷⁵ PALOMARES E., HAKIMA R., SIMON P., *La dimension spatiale de l'exclusion et de l'intégration sociale : une comparaison européenne, rapport n°2 : Montreuil et La Courneuve, le quartier comme ressource ?* INED/URBEX, 2001. p. 58

⁷⁶ Revenu fiscal moyen qui sépare en deux les ménages selon leur niveau de revenus

-Une troisième et une quatrième barre seront démolies en 2004, celle de **Ravel et de Presov** dans le cadre du projet de restructuration du quartier des Clos. Lorsque ces démolitions sont prévues, le Pact-Arim est à nouveau mandaté en avril 2000 pour quatre ans : sur les 600 logements des deux bâtiments, 405 seulement sont occupés. Le Pact procède à un diagnostic social sur l'occupation des barres de Ravel et Presov en rencontrant 354 ménages entre juillet 2000 et février 2001, soit 1450 personnes dont 865 enfants. Le relogement a commencé en mai 2001. Entre avril et mai 2001, une centaine de squats vont s'installer dans les logements vacants. Des procédures d'expulsion ont alors été engagées par l'Office et les premières ont eu lieu en avril 2003. Le relogement de l'ensemble des ménages se termine début 2004, soit un processus qui a duré presque quatre ans. Un travailleur social à temps plein et un autre à mi-temps sont intervenus pendant toute cette période. Le Pact n'a pas seulement procédé au relogement des trois bâtiments mais, pour Renoir comme pour les relogements suivants, l'organisme a traité également des situations de sur-occupation, d'impayés de loyer, de droits sociaux (mise en place du FSL).

- Les relogements et démolitions à venir concernent le **secteur Braque-Balzac** avec la perspective de relogement d'une partie des ménages dans du neuf, ce qui a été très peu fait pour les autres vagues de démolition. Ces démolitions s'inscrivent dans le cadre d'une convention, signée en février 2006 avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) pour un projet urbain évalué à près de 300 millions d'euros et prévoyant la démolition de deux autres bâtiments du quartier (Balzac) et la reconstruction de 134 logements sociaux (quartier du Clos) et de 50 logements en accession sociale à la propriété. Deux bâtiments sont concernés à court et moyen terme : le « petit Balzac », bâtiment de 30 logements (23 occupés), et le « grand Balzac », une barre de 15 étages et de 160 m de long, comprenant 300 logements (42 vacants), dans laquelle sont logés 78 % de familles immigrées. Le relogement des habitants de Balzac s'est achevé en 2007 et devrait donner lieu à la construction de 80 logements sociaux. L'enquête sociale du Grand Balzac a été menée en juillet 2006 mais une dizaine de relogements seulement avaient été effectués en juin 2007, la fin de ce relogement étant prévu pour 2010. 166 relogements de cette barre devront se faire dans le neuf. L'enquête fait ressortir un besoin de 150 logements de type F4/F5 pour le relogement de Balzac. Les 50 logements neufs reconstruits en accession dans la ZAC de la Tour sont des F2/F3. L'essentiel du relogement va se faire dans le parc existant.

Une charte de relogement a été signée en février 2007. Elle insiste sur le contexte plus difficile du relogement que pour les vagues précédentes : marché tendu, multiplication des opérations de démolition (8600 prévues en Seine-Saint-Denis), rareté des constructions neuves et situation complexe de partage du patrimoine. Elle énonce des objectifs d'amélioration des parcours des ménages tandis que le contrat territorial de renouvellement urbain insiste lui, sur la nécessité d'un élargissement de l'offre.

« Ce contexte difficile et la volonté partagée de réussir une opération de relogement exemplaire, permettant en particulier de proposer *des parcours résidentiels ascendants* aux locataires des deux bâtiments, a amené les partenaires du projet Braque-Balzac à formaliser les conditions générales du relogement et les engagements de chacun dans le cadre de la présente charte, qui a vocation à être annexée à la convention de rénovation urbaine de La Courneuve. » (Charte de relogement)

« L'un des enjeux majeurs de ce contrat Contrat est d'élargir l'offre de relogement au-delà du territoire communal et/ou du patrimoine d'un seul bailleur *et d'inscrire ainsi les familles dans une trajectoire résidentielle valorisante qui pourra se décliner à l'échelle de l'agglomération* pour les ménages qui le souhaitent. » (Contrat Territorial de Renouvellement Urbain signé entre la Communauté d'Agglomération de Plaine Commune et l'Agence nationale de Rénovation urbaine)

Dans le cadre de cette recherche, nous avons suivi les relogements de :

- Renoir : 360 logements démolis en 2000
- Ravel et Presov : 300 et 300 logements en 2004

La ville et les organismes HLM n'ont pas gardé trace des relogements plus anciens de la barre Debussy. Par ailleurs, les relogements de Balzac n'ont commencé qu'à la fin de notre recherche. Nous avons néanmoins interrogé des ménages relogés de Balzac, qui avaient demandé à être relogés ensemble ainsi que quelques ménages polygames « décohabitants ».

Nous n'avons pas la typologie des logements pour les trois barres mais seulement pour Ravel et Presov, barres de 15 étages composés de 607 logements faisant chacun 155 mètres de long. La répartition des types de logements montre une concentration de logements de 3 et 4 pièces. Les besoins de grands logements estimés sur le relogement de ces barres par le PACT-ARIM témoigne d'une sur-occupation importante.

Répartition des logements selon le nombre de pièces (barres Ravel et Presov-La Courneuve)

Nombre de pièces logement	Ravel Nbre logts	Presov Nbre logts	total des 2 bâtiments	En %
F1	30		30	4,9
F3	120	148	268	44,1
F4	152	155	307	50,6
F6		2	2	0,3
total	302	305	607	100

Source : OPHLM de la Courneuve, la démolition de Ravel et Presov, février 2004

Les grandes étapes de l'intervention publique

1957 : lancement par l'Office public d'HLM de la ville de Paris d'un programme de construction de 4100 logements qui deviendra « la cité des 4000 », à proximité de la capitale sur d'anciens terrains maraîchers, pour y reloger principalement les populations délogées dans le cadre d'opérations de rénovation urbaine parisienne.

1962 : arrivée des premiers habitants : des rapatriés d'Algérie et des populations délogées suite à la résorption des quartiers insalubres de Paris et des bidonvilles de la Seine-Saint-Denis.

1968 : achèvement de la construction des 4000

1978 : diagnostic sur la cité en vue d'un classement en opération Habitat et Vie Sociale (HVS)

1980 : dossier HVS

1981 : Lancement d'un concours d'urbanisme et d'architecture par la ville. Premier projet urbain. Le conseil municipal demande le transfert des sols et du bâti du grand ensemble.

1983 : assassinat d'un enfant par un tireur d'une fenêtre, excédé par le bruit, incident fortement médiatisé. Visite du Président de la République en juillet. Sélection du site comme opération de Développement Social des Quartiers (DSQ)

1984 : dévolution des espaces extérieurs à la commune et du patrimoine bâti à l'Office public d'HLM de La Courneuve. Premiers travaux d'urgence sur le bâti (fissures, étanchéité...)

1985 : début de la réhabilitation de la moitié des logements.

1986 : début d'une opération « banlieues 89 » (perçement de la barre Balzac)

1986 : démolition en février des 370 logements de la barre Debussy, premier projet urbain, ZAC de l'Orme Seul

1992 : achèvement de la réhabilitation de 2000 logements

1994 : Contrat de ville et Grand Projet Urbain (Saint-Denis-Aubervilliers-La Courneuve)

1996 : classement du site en Zone Urbaine Sensible (ZUS). Mission de relogement confiée par la ville au Pact-Arim 93 pour la barre Renoir (360 logements)

1997 : début du relogement de la barre Renoir

1999 : classement en Grand Projet de Ville

2000 : démolition de la barre Renoir en juin, poursuite de la mission de relogement du Pact-arim pour les barres Ravel et Presov. Début des relogements

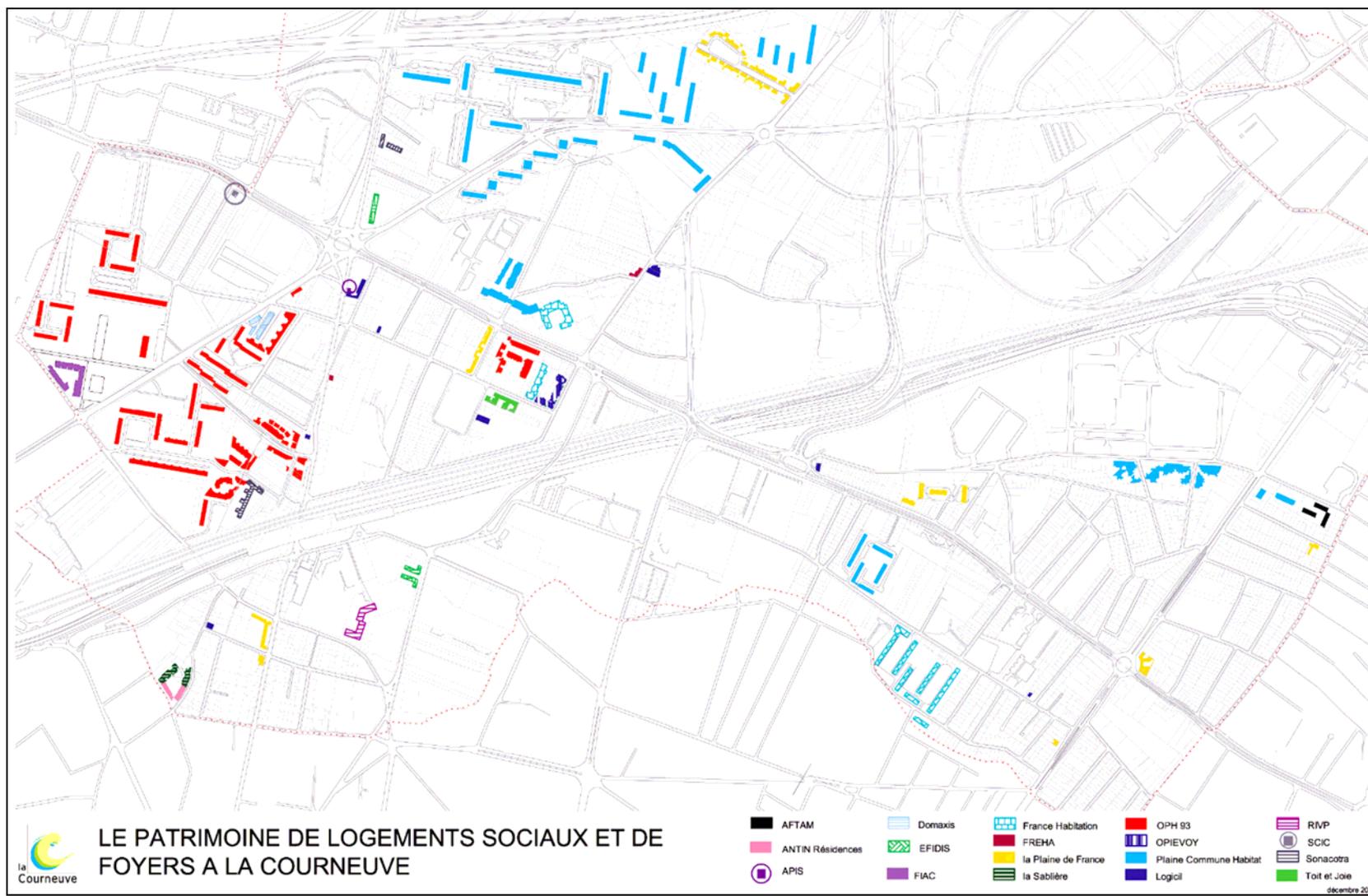
2001 : mise en œuvre du projet de restructuration du quartier de la Tour dans le cadre du Grand Projet de Ville

2003 : démolition des deux barres Ravel et Presov de 300 logements chacune.

2005 : rétrocession de l'OPHLM de La Courneuve à deux organismes HLM, l'une à l'Office Public d'Habitat de la Seine-Saint-Denis et l'autre à l'OPAC Plaine Commune.

2006 : signature le 27 février d'une convention avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine pour un projet urbain étendu au centre-ville et évalué à 300 millions d'euros, prévoyant la démolition de deux autres bâtiments (Balzac) dans les 4000 et la reconstruction de 184 logements (dont 50 en accession, le reste en locatif social).

Le patrimoine de logements sociaux et de foyers à La Courneuve (carte)



III.2 La copropriété des Bosquets à MONTFERMEIL (93)

La copropriété des Bosquets, construite dans les années 1960, est située dans la commune de Montfermeil, au sein d'une Zone Urbaine Sensible, qui, elle, est intercommunale et comprend à la fois des secteurs de Montfermeil et de Clichy-sous-Bois et comptait 29 055 habitants au recensement de 1999. Les deux communes, Montfermeil et Clichy, qui comptent respectivement 24 000 et plus de 28 000 habitants sont une même communauté d'agglomération et se situent à une quinzaine de kms de Paris, à l'Est et en limite du département de la Seine-Saint-Denis. L'intervention publique ne date pas d'aujourd'hui. Cette copropriété, et depuis les années 2000, celle de La Forestière à Clichy-sous-Bois, sont devenues emblématiques et lieu d'expérimentation de l'intervention publique en la matière⁷⁷.

III.2.1 Une histoire régionale singulière

Le site de Montfermeil est atypique à la fois par rapport aux deux autres sites et au sein de l'ensemble des sites en rénovation urbaine, principalement pour deux raisons.

La première tient à sa localisation régionale et à son histoire urbaine, qui en font sans doute une des Zones Urbaines Sensibles franciliennes souffrant le plus d'une situation d'enclavement. Pas très loin de Paris, mais également de pôles d'emplois régionaux comme Roissy et Marne-La-Vallée, ces communes ne bénéficient pas d'une desserte favorable. L'investissement de promoteurs dans cette partie de l'espace régional dans les années 1960/1970, s'est fait dans la perspective de la construction d'une autoroute urbaine, celle de Seine-et-Oise (A87), dont le projet a été abandonné en 1985. Les projets urbains qui se sont succédés depuis les années 1980 se sont tous heurtés à cette contrainte forte des transports, limitant le développement de ce secteur et rendant peu aisée la vie quotidienne et l'accès des populations aux zones d'emplois. Récurrent, cet enjeu du désenclavement fait encore partie des préalables du projet urbain⁷⁸.

La seconde raison, mais qui explique aussi le choix de ce site pour la recherche, tient à son statut de copropriété. L'ANRU intervient essentiellement dans des ensembles résidentiels de logements locatifs sociaux. La paupérisation de cette copropriété et son architecture, ont joué dans son classement en Zone Urbaine Sensible, l'apparentant à un grand ensemble de logements collectifs, concentrant des populations « en difficulté ». Le site de Montfermeil et celui de Grigny II dans l'Essonne sont les deux sites un peu emblématiques des « copropriétés en difficulté » de la politique de la ville, aujourd'hui en rénovation urbaine. Les difficultés de gestion (paiement des charges, entretien des parties communes...) et les défauts de construction sont apparus dès les premières années. Les conditions d'occupation et celles de l'intervention publique sont tout à fait spécifiques. Le fait de démolir des logements en copropriété pose des problèmes particuliers liés à la diversité des statuts d'occupation, que ce soit dans l'accès aux sources ou dans les modalités du relogement. De plus, la logique de l'action publique est en quelque sorte inversée par rapport à celle qui se joue dans les ensembles de logements locatifs sociaux. Dans ces derniers, la diversification de l'habitat et du peuplement passe par la construction de locatif privé et d'accession à la propriété. Dans la copropriété, une partie des logements privés sont ou vont être transformés et/ou remplacés par de l'habitat locatif social....

III.2.2 Un lieu d'accueil de familles immigrées

La ZUS de Clichy-Montfermeil⁷⁹ reste atypique, les caractéristiques des ménages étant beaucoup plus éloignées de la moyenne départementale que celles des ménages de La Courneuve⁸⁰. Sur beaucoup d'indicateurs, elle se situe à l'opposé d'Orly. Elle se caractérise surtout par :

⁷⁷ Le Garrec Sylvaine, « La rénovation urbaine, le renouvellement de la politique de la ville ? L'exemple de la copropriété des Bosquets à Montfermeil », in *Fors-Recherche sociale*, n°176, octobre-décembre 2005, pp 42-55.

⁷⁸ ACT, *Analyse comparative des stratégies mises en œuvre dans les contrats de ville d'Ile-de-France*, évaluation régionale, février 2005.

⁷⁹ La délimitation de la ZUS est plus large que le grand ensemble dans lequel ont eu lieu les démolitions et englobe non seulement le grand ensemble des Bosquets mais également, du pavillonnaire et des copropriétés de Clichy.

⁸⁰ Voir tableaux RGP 1999 et DGI en annexe.

- la présence d'une population étrangère très importante (39 % contre 25,8 % dans les ZUS de Seine-Saint-Denis), et une part plus importante de jeunes de moins de vingt ans. La proportion est encore plus importante dans le grand ensemble des Bosquets, où 53,9 % de la population est étrangère. Ces étrangers ont des origines nationales plus diversifiées que dans les deux autres ZUS. C'est dans la ZUS de clichy-Montfermeil que le nombre moyen de personnes par ménages est le plus élevé (3,62).

- une sur-représentation des ménages de cinq, six personnes et plus, 30,8 % des ménages (contre 18,7 % dans les ZUS du département) et à l'inverse, par une plus faible part de personnes âgées et de ménages d'une ou deux personnes. Aux Bosquets, c'est la moitié des ménages qui, en 1999, sont composés d'au moins cinq personnes et un logement est occupé en moyenne par 4,5 personnes.

Par ailleurs, le taux de chômage est de près de 28 %, proche de celui de La Courneuve et la médiane de revenu, un peu au-dessus de celle de La Courneuve (mais sans doute en raison du large périmètre de cette ZUS), mais largement en dessous de celle d'Orly.

III.2.3 Relogement et intervention publique : la complexité de la copropriété

L'intervention publique, dans ce site comme dans les deux autres ne date pas d'aujourd'hui, même si, là comme ailleurs, les réalisations sont beaucoup moins ambitieuses que les projets (cf les grandes étapes). L'intervention passe d'abord par l'acquisition des logements destinés à la démolition, étape préalable au relogement. Pour racheter les appartements, l'opérateur mandaté par la puissance publique dispose de trois procédures : l'achat amiable, l'expropriation ou la saisie immobilière. Différents opérateurs se sont succédés – l'ODHLM, le Pact-Arim et la SEM-CM – pour acquérir les logements dans le cadre des différents projets urbains. Nous avons précisé les conditions de rachats qui sont à l'œuvre dans le projet actuel de rénovation urbaine (voir encadré). Mais les mobilités observées dans le cadre de cette recherche concernent principalement des locataires, les propriétaires-occupants, peu nombreux, ayant été très difficiles à retrouver. La thèse de S. Le Garrec devrait apporter davantage d'éclairages sur les propriétaires concernés depuis 2003.

Depuis le début des années quatre-vingt-dix, la copropriété des Bosquets est en « marché administré » : la mairie a délégué son droit de préemption aux opérateurs chargés de la maîtrise foncière et aucun propriétaire, dans tout l'ensemble de la copropriété, ne peut depuis cette date vendre son logement à un tiers. C'est par ce biais que ces différents « propriétaires institutionnels » ont, tour à tour, racheté des lots de manière diffuse dans tous les bâtiments de la copropriété, et les anciens propriétaires occupants ou les anciens locataires privés de ces logements sont souvent devenus locataires HLM sans quitter leur appartement. Si elle reste juridiquement une copropriété régie par la loi du 10 juillet 1965, la cité des Bosquets est en réalité un hybride entre un grand ensemble HLM et un grand ensemble en copropriété. On ne peut l'assimiler ni totalement à l'un, ni totalement à l'autre. Une copropriété ordinaire est déjà caractérisée par des statuts d'occupation diversifiés entre les propriétaires occupants, les locataires et éventuellement les occupants sans titre. Aux Bosquets, il faut ajouter à ces catégories, les locataires HLM, qui en outre, peuvent être locataires de trois bailleurs différents : l'ODHLM, le Pact-Arim et la SEM-CM⁸¹. Cette complexité s'accroît encore si l'on se replace dans le temps car les locataires HLM d'aujourd'hui peuvent être d'anciens propriétaires occupants ou d'anciens locataires privés, de même que certains propriétaires bailleurs privés sont d'anciens propriétaires occupants qui ont préféré louer leur logement plutôt que de le vendre à des conditions défavorables...

Les démolitions et relogements dans la cité des Bosquets se distinguent des autres sites sur deux points. Tout d'abord, le nombre de logements concernés par les démolitions est plus réduit. Il y a eu au total 406 logements démolis depuis les années 1990, soit 29 % des logements de départ, mais avec plusieurs démolitions partielles qui ont concerné des cages d'escalier et non des bâtiments entiers et

⁸¹ La SEM-CM et le PACT-ARIM ne sont pas assimilables à un bailleur social. Ils pratiquent des loyers de même niveau que les bailleurs sociaux présents dans la copropriété mais ces logements ne sont pas conventionnés en tant que logements HLM.

donc un plus faible nombre de logements. Cette recherche porte sur les mobilités liées à 344 logements correspondant à :

- la démolition du B2 (R+10), immeuble de 146 logements en 1994,
- la démolition du B13 (R+10), immeuble de 146 logements en 2001.
- Les démolitions partielles de cages d'escalier dans deux autres bâtiments, le B12 (R+10), 42 logements, et le B14(R+4), 10 logements, dont les derniers relogements ont eu lieu en 2003.

La gestion et le suivi du relogement observé ont été assurés par le Pact-Arim du département de la Seine-Saint-Denis. Dans les démolitions en cours et à venir, sont impliqués à la fois l'office public de la Seine-Saint-Denis, qui gère notamment le relogement d'un bâtiment en partenariat avec l'AFTRP, la société I3F (bailleur social) qui a repris en gestion le bâtiment 11 et le bâtiment 7, et s'est engagée à reconstituer l'offre de logements. C'est par ailleurs le PACT-ARIM qui gère le relogement pour le compte de l'AFTRP de quatre autres bâtiments : B10, B1, B3, B4. C'est le relogement du B10 qui est le plus avancé, la démolition étant prévue pour fin 2007. Il est prévu de reconstruire 160 logements en PLUS, PLUS-CD et PLAI. La stratégie locale est un peu particulière puisqu'elle vise avant tout la dédensification, devant amener à ne reconstituer que 60 % de l'offre et que dans le même temps, la ville ne souhaite pas de relogements ailleurs sur le territoire communal.

La répartition des propriétaires au sein de la copropriété des Bosquets en 2003

	Propriétaire	Nombre de logements	Pourcentage
Propriétaires « institutionnels » 81 %	ODHLM 93	484	45 %
	PACT-ARIM 93 Logements appartenant aujourd'hui à I 3 F	226	21 %
	SEM-CM Logements aujourd'hui en cession à l'A.F.T.R.P	132	12 %
	Ville de Montfermeil	20	2 %
Propriétaires « privés » 19 %	Propriétaires bailleurs	100	9 %
	Propriétaires occupants	96	9 %
	Syndics de copropriété	7	1 %
TOTAL		1065	100 %

Source : SEM-CM, Grand Projet de Ville Clichy-sous-bois/ Montfermeil, Copropriété des Bosquets à Montfermeil, Dossier de présentation : Projet de renouvellement urbain, 15/01/03. (Thèse de Sylvaine Le Garrec)

Procédures dans le cadre de la rénovation urbaine

Dans le cas du projet actuel de Rénovation Urbaine, c'est l'AFTRP (Agence Foncière de la Région Parisienne) qui est chargée de la maîtrise foncière sur les Bosquets. Elle est pour l'instant en phase d'acquisition amiable. Les propriétaires ne sont donc pas encore obligés de céder leur bien. Mais comme les collectivités locales ont délégué leur droit de préemption à l'AFTRP, il ne leur est plus possible de vendre leur logement à un tiers. Le prix de vente est fixé par l'opérateur selon l'estimation des Domaines, fondée sur les données des services fiscaux et est généralement bien inférieur au prix du premier achat. En outre, si les propriétaires ont contracté des dettes de charges, celles-ci sont soustraites du produit de la vente. Le même mécanisme s'applique au Crédit immobilier. S'il n'a pas été totalement remboursé, le restant dû est défalqué du prix de vente après que la copropriété ait récupéré la dette de charges. Pour les propriétaires qui seront restés réfractaires à la vente amiable, une procédure d'expropriation sera lancée. Celle-ci suit les mêmes principes que la vente amiable en ce qui concerne les dettes de charges et les dettes de crédit. Mais elle est généralement plus avantageuse pour le copropriétaire, car elle prévoit des indemnités qui s'ajoutent au prix de vente. Néanmoins, comme elle n'intervient qu'à la fin de la phase amiable, le copropriétaire doit entre temps continuer à honorer ses charges de copropriété. Le calcul n'est donc pas forcément intéressant. Parallèlement, en collaboration avec le syndic, l'AFTRP procède aussi à des saisies immobilières pour racheter « à la barre » les logements de certains propriétaires très endettés vis à vis de la copropriété. Si cette procédure est plus économique que les deux autres-car le prix d'achat d'un appartement vendu au tribunal est très bas- l'AFTRP n'abuse pas de cet outil car elle prend visiblement en compte l'importance du « coût social » qu'induit cette procédure, notamment pour les propriétaires occupants⁸².

⁸² Entretien avec le responsable des acquisitions foncières de la SEM-CM (Sylvaine Le Garrec)

Les grandes étapes de l'intervention publique

1965 : construction d'une copropriété de 1400 logements (20 bâtiments R+4, R+10). Les Sociétés Civiles Immobilières (SCI) constituées pour la construction et la promotion de l'ensemble immobilier ne parviennent pas à trouver une clientèle suffisante. Elles se transforment alors en bailleurs et louent les appartements invendus sans jamais s'acquitter des charges.

1980 : mise en liquidation des SCI pour impayés de charges : 468 appartements sont soumis à une vente forcée. Reprise des logements par l'ODHLM 93⁸³ grâce à des prêts dérogatoires (PLA acquisition- amélioration). L'intervention publique sur la copropriété est lancée.

1982 : instauration par arrêté préfectoral d'un périmètre de ZAD (Zone d'Aménagement Différé) permettant à l'ODHLM 93, délégataire du droit de préemption, de poursuivre le rachat des lots des copropriétaires défaillants.

1982 : opération Habitat et Vie Sociale

1986 : suspension des financements publics octroyés à l'Office départemental pour ces acquisitions⁸⁴. Le rachat des logements s'arrête, se limitant à 603 appartements (soit 43 % de la copropriété) répartis dans l'ensemble des bâtiments.

1988 : Projet d'ensemble qui prévoit le rachat des logements de la copropriété, la réhabilitation de tous les bâtiments R+4 et la démolition des six bâtiments R+10. Les emprises foncières libérées sont destinées à accueillir une zone d'activité et des nouveaux logements construits en partenariat avec des opérateurs privés. Le Pact-Arim reprend les acquisitions de logement en particulier sur les deux grands bâtiments à démolir : le B2 et le B11. Mais le projet urbain ne sera jamais réalisé, faute d'investisseurs.

1991 : l'Etat accepte de financer en totalité la démolition du B2 mais s'oppose à celle du B11.

1992 : création d'une Mission d'Etude et d'Aménagement (MEA) portant sur la restructuration urbaine et la dynamisation économique du grand ensemble de Clichy-sous-bois/Montfermeil et placée sous responsabilité de la DIV (Délégation Interministérielle à la Ville) et dirigée par un agent de l'Etat.

1994 : démolition du bâtiment 2, construction d'un centre de loisirs à la place. Le bâtiment 11 ne sera pas démoli mais réhabilité. Il est toutefois prévu de supprimer l'une de ces cages d'escalier (42 logements) comme pour le B12 (42 logements) et le B14A (10 logements), afin de créer une nouvelle voie de circulation. La démolition du B13 (146 logements) et celle du B6bis, sont envisagées pour « désenclaver le quartier ».

1996 : signature d'un Grand Projet Urbain et création d'une Société d'Economie Mixte, la SEM-CM⁸⁵, qui sera chargée de la mise en œuvre du projet et en particulier des acquisitions.

1997 : démolition de la cage d'escalier du bâtiment 11.

2000 : classement du site en Grand Projet de Ville (GPV). Lancement d'une nouvelle consultation d'urbanisme.

2001 : démolition du Bâtiment 13 après quatre ans de relogement (aménagement d'un espace vert provisoire) et du Bâtiment 6 bis.

2004, opération de rénovation de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine. Proche du projet envisagé en 1988, il prévoit de nombreuses démolitions : 1600 logements au total sont visés dont près de 600 aux Bosquets. Outre des démolitions partielles dans les petits bâtiments, toutes les barres de 10 étages sont appelées à être détruites. La Tour Utrillo, un immeuble de bureau de 13 étages dont la réhabilitation avait été un élément phare du G.P.U, sera également démolie. Le Pact-Arim 93 vend son patrimoine à la société d'HLM I3F avec laquelle l'Etat a préalablement négocié. La SEM-CM est liquidée après avoir mené plusieurs opérations déficitaires à moyen terme tant sur la copropriété des Bosquets que sur le territoire intercommunal et ses actifs sont cédés à l'A.F.T.R.P., l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne⁸⁶ à laquelle est aussi confiée la maîtrise d'ouvrage du Projet de Rénovation Urbaine (P.R.U).

Source : communication de S. Le Garrec, journée d'études « jeunes chercheurs », Le logement et l'habitat comme objets de recherche, 20 mai 2005, GIS-Réseau socio-économie de l'habita/IUP Créteil

⁸³ Office Départemental d'Habitation à Loyer Modéré de Seine-Saint-Denis

⁸⁴ Le ministère de l'Economie et des Finances supprime l'attribution des PLA-Acquisition-Amélioration pour le rachat de logements qui ont bénéficié d'aides publiques pour leur construction. La copropriété des Bosquets avait justement été financée en partie par les primes et prêts du Crédit Foncier.

⁸⁵ Les parts de la SEM sont réparties entre l'Etat (40%), les deux communes (20% chacune) et la Caisse des Dépôts (13%)

⁸⁶ Etablissement Public créé par l'Etat en 1962.

III.3 le grand ensemble d'ORLY (94)

La commune d'Orly, qui compte 20 700 habitants est reliée en 35 minutes au centre de Paris par le RER C, qui dessert le grand ensemble. La commune accueille l'aéroport sur une grande partie de son territoire. Le grand ensemble d'Orly a lui aussi connu la succession de programmes de la politique de la ville mais qui a conduit à accentuer une diversité urbaine pré-existante. Il se distingue des deux autres sites retenus, outre par sa localisation dans le Val-de-Marne à une quinzaine de kms au Sud de Paris, à la fois par le poids de cet ensemble dans la ville, sa fragmentation en sous-ensembles assez distincts, y compris dans leur peuplement et une plus grande « richesse » de la population, composée de ménages plus âgés et plus « petits ».

III.3.1 Plus de 60 % de la ville, une diversité de programmes

Le grand ensemble de plus de 5000 logements, majoritairement localisés à Orly (4244), date des années 1960. Concentrant 60 % de la population de la commune, il est l'objet d'une attention particulière de la ville, fortement représentée au sein de l'OPAC départemental, organisme qui gère cet ensemble et qui a un patrimoine important dans le département.

Une des caractéristiques de cet ensemble résidentiel est sa diversité avec différentes époques de construction, de financement et de confort des logements. Cette diversité reflète également les différentes phases d'un renouvellement urbain amorcé depuis les années 1980 (logements construits avec des Prêts Locatifs Aidés après 1977). Entre 1980 et 1990, c'est plus de 1 000 logements qui ont été démolis avec reconstitution d'une offre sur place. La politique de transformation urbaine qui est menée fait partie intégrante des outils de peuplement.

La dénomination de « grand ensemble » qui perdure, ne rend pas compte des différenciations internes. Le grand ensemble comprend au moins cinq grands secteurs correspondant à différentes périodes de construction et de reconstruction :

- le secteur 1 le plus ancien, dit "**len-lopofa**", du nom des financements de ces logements construits en 1957 (620 logements de la cité Calmette (LEN)⁸⁷, 735 LOPOFA⁸⁸, dont une partie à Choisy), la cité Calmette (LEN) étant aussi appelée cité Million (chaque logement devant coûter un million d'anciens francs à la construction), démolie à la fin des années 1990 et à la place duquel a été reconstruit le « Nouveau Calmette »,
- le secteur 2 des **Navigateurs**, 1 426 logements (HLMO) construits en 1960 en partie dans la commune de Choisy (mélange de bâtiments de quatre et de douze étages),
- le secteur 3 de la **Pierre-au-Prêtre**, 1 054 logements (HLMO) construits en 1961, des bâtiments de quatre étages. Ce secteur, comme d'ailleurs la cité Calmettes (1), aurait relogé surtout les parisiens suite à la rénovation du 13^{ème} ; il est actuellement concerné par des opérations de résidentialisation et de démolition.
- le secteur 4 des **Aviateurs**, 1470 logements (HLMO) construits en 1962 (250 dans des bâtiments de quatre étages, 942 dans des bâtiments de dix étages et 288 dans des tours de seize étages) ; aujourd'hui pour partie en démolition,
- le secteur 5 composé des cités construites dans les années 70 en partie pour reloger les ménages des cités de transit et de l'habitat insalubre : la cité des Tilleuls (200 logements dont la moitié en PLR et dont la partie HLM, appelée Tilleuls 2 a été rachetée à la SEMIDEP dans les années 80) et les programmes "Max Jacob" et "Faisanderie" (150 logements), qui ont été restructurés dans les années 1980, et ont logé des « grandes familles ».

Par ailleurs, plusieurs programmes de logements plus récents (secteur 6 sur la carte) datant des années 1980 et surtout 1990 avec des financements PLA (Prêts Locatifs Aidés) sont dispersés. Ils reflètent à la fois le souci de réaliser des ensembles de petite taille (maximum 200 logements) et une volonté de

⁸⁷ Logements Economiques Normalisés.

⁸⁸ Logements Populaires et Familiaux.

diversifier l'offre de logements sur le secteur. Une grande partie de ces logements a été réalisée dans le cadre d'opérations de ZAC (Zones d'Aménagement Concerté). Pour le bailleur, une partie de ces secteurs ne sont plus considérés comme faisant partie du grand ensemble.

III.3.2 Le vieillissement de la population

Comparée à son environnement, la ZUS d'Orly-Choisy, reste caractérisée par une plus grande pauvreté et précarité économique des populations. Mais elle se distingue à la fois par :

- une plus faible part d'étrangers (15,7 % contre 21,6 % en RIF et 17,1 % dans le Val-de-Marne),
- une sur-représentation des personnes âgées de plus de 60 ans (15,4 %)
- Une part de « petits ménages » (une et deux personnes) qui est assez comparable à celle de l'ensemble des ZUS franciliennes (53,8 contre 53,2 en RIF) mais beaucoup plus importante que dans les deux autres sites.
- Une moyenne de revenus plus élevée, que l'on prenne en compte le revenu médian (10 428 euros par Unité de Consommation) ou les distributions par quartile disponibles en 2005⁸⁹.

C'est à Orly que l'ancrage local des ménages est le plus fort. La part des ménages habitant leur logement depuis plus de quinze ans y est majoritaire (57,2 %) et supérieure à la moyenne des ZUS du Val de Marne (49,9 %). 22,4 % de ceux qui n'occupaient pas le même logement résidaient néanmoins dans la même commune.

La commune est néanmoins confrontée depuis les années 1990 à un vieillissement de la population qui se traduit aussi par des départs et contribue au renouvellement de la population, ce dernier ayant plutôt tendance à accentuer la paupérisation de l'occupation, comme dans l'ensemble des ZUS.

III.3 .3 Des démolitions dans la continuité du renouvellement urbain

Les grandes étapes de l'intervention publique

1957-1963 : construction d'un ensemble de 5392 logements locatifs sociaux par l'office Public d'HLM de la Seine sur une importante réserve de terrain devant servir avant-guerre à la réalisation d'une usine à gaz.

1973 : démolition de la cité d'urgence

1976 : réhabilitation de la cité de transit

1982 : dévolution du patrimoine à l'OPAC du Val-de-Marne

1984 : premières réhabilitations des logements et démolitions de la cité des Lilas

1991 : lancement d'un projet urbain sur le secteur 1 le plus ancien

1993 : début des relogements des ménages de la cité Calmette

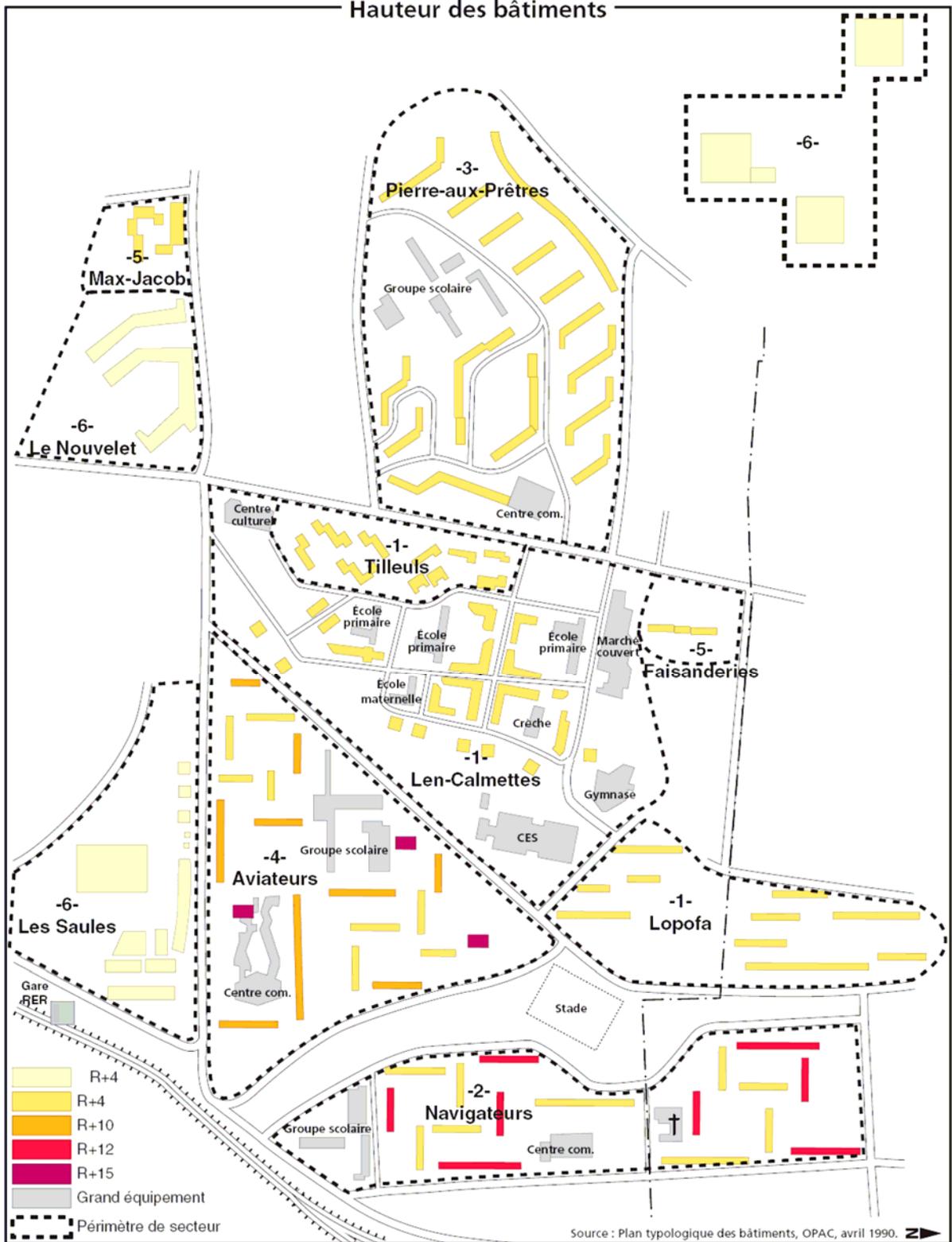
1994 : signature d'un contrat de ville intercommunal

1998 : classement en Grand Projet de Ville, approbation de la ZAC Calmette et démolition de la cité Calmette

février 2005 : signature d'une convention avec l'ANRU prévoyant la démolition de 779 logements dans le cadre de la rénovation urbaine

⁸⁹ Voir tableaux en annexe

Orly
Hauteur des bâtiments



La succession de projets urbains depuis la fin des années 1980 a donné lieu d'ores et déjà à différentes vagues de démolition et à des reconstructions plus importantes que dans les deux autres sites. Les premières ont concerné des bâtiments anciens, dont les normes de confort rendaient la réhabilitation coûteuse et peu opportune. Les toutes premières démolitions du grand ensemble ont concerné **des cités de transit et d'urgence** (les Lilas 86 logements, les Tilleuls), soit 230 logements. Sur les 200 familles déplacées, la moitié était de nationalité étrangère. Ces logements étaient occupés par des ménages assez pauvres. Les enquêtes réalisées auprès de ces ménages montraient néanmoins l'existence de forts réseaux familiaux et sociaux.⁹⁰

La démolition **de la cité Calmette** a été programmée dans le cadre d'un projet urbain lancé par la ville et l'OPAC sur le secteur 1 dans les années 1990 : définition en 1991 et approbation de la ZAC en 1998, dont l'OPAC a été l'aménageur et le constructeur. L'enjeu du projet dit de "renouvellement urbain" a été de faire de ce centre un pôle du grand ensemble et de créer des voies transversales reliant les parties Est-Ouest en désenclavant ce secteur. Il ne reste plus de cet ancien secteur géographique que les LOPOFA et les logements de la cité des Tilleuls. Des programmes neufs diversifiés ont remplacé les anciens logements. 700 logements ont été reconstruits avec un tiers de logements en accession et deux-tiers de locatifs. C'est le secteur dit du Nouveau Calmette. La forme urbaine de ces nouveaux ensembles résidentiels rompt avec celle du grand ensemble. Il s'agit de bâtiments qui n'excèdent pas quatre niveaux et une vingtaine de logements, de "maisons de ville" avec des espaces semi-privatifs. Sans être pour le bailleur le secteur le plus difficile du point de vue de l'insécurité, la cité Million était considérée toutefois comme le "*quartier le plus pauvre du grand ensemble*"⁹¹. Les enquêtes menées dans le cadre de cette opération identifient deux types de ménages : des ménages âgés, anciens dans le quartier, qui ont de bas revenus, et des ménages plus jeunes, moins pauvres, récents dans le quartier et qui veulent quitter cette cité. Une partie de ces ménages avait déjà été relogée suite à la résorption et restructuration des cités de transit, passant d'un loyer de 600 F pour un F3 à 1 300 F. Sur ce secteur 1, les loyers étaient aussi les moins chers du grand ensemble, expliquant en partie une faible vacance dans le secteur. La surface moyenne d'un F3 dans la cité Million était de 50 m², le loyer moyen d'un F3 de 1300 F.

- C'est dans les **secteurs Aviateurs et Navigateurs**, les secteurs les plus importants en nombre de logements, en densité d'occupation que se concentrent les tours et barres de niveau élevé (trois tours de quinze étages sur les Aviateurs, des bâtiments de 10 à 12 étages). On trouve des concentrations de F5 et F6 sur 13 niveaux dans certains bâtiments. Les logements ont été réhabilités dans le cadre des opérations de Développement Social des Quartiers entre 1986 et 1994. C'est là que les démolitions et les relogements sont en cours.

- **Le secteur de la Pierre-au-Prêtre** est lui aussi concerné par les démolitions. Le niveau bas des loyers, la localisation, le peuplement d'origine et l'architecture de petits bâtiments bas mieux insérés dans le tissu urbain en font plutôt un secteur bien perçu pour lequel il y a une demande. Beaucoup de locataires des bâtiments voués à la démolition ont demandé à être relogés dans ce secteur. Composé d'une majorité de logements de trois pièces, ce secteur concentre un peu moins de grands ménages, moins de ménages très pauvres et moins d'impayés de loyer. Il y a peu de démolitions prévues dans ce secteur que le bailleur est en train de résidentialiser, la configuration en petits bâtiments se prêtant assez bien à ce type de requalification : délimitation espace privé/espace public, création de petites unités résidentielles et clôtures devant les immeubles.

Dans le cadre de cette recherche, nous avons d'une part reconstitué les mobilités des ménages de Calmette, démolition liée plutôt à la vétusté du bâti et pouvant donc donner lieu à une amélioration des conditions de logement pour les habitants concernés. Sur les 620 logements (répartis sur 12 bâtiments de 40 à 60 logements), nous avons retrouvé des éléments exploitables (mais pas forcément complets) sur un peu plus de 400 ménages. Par ailleurs, nous avons suivi les mobilités des ménages relogés plus

⁹⁰ CHANCEAULME (A.), FEAT (G.), JAMET (S.), MARGAS (S.), DAILLY (F.), PERRIER (C.), *La démolition est-elle un outil de requalification urbaine ?*, mémoire d'atelier sous la direction de C.Lelévrier, IUP, mission ville PRIF, 1994.

⁹¹ C.E.P.P - GIE Villes et quartiers, *Analyse de la ZAC Calmette à Orly*, janvier 1999.

récemment dans les secteurs de la Pierre-au-prêtre et des Aviateurs, pour partie avant l'ANRU (Grand Blériot, première phase de la Pierre-au-Prêtre), pour partie après l'ANRU (Maryse Bastié, 2^{ème} phase de la Pierre-au-Prêtre et Petit-Blériot). Les démolitions et les relogements sont encore en cours et ne devraient s'achever qu'en 2008. Mais certains bâtiments sont totalement vides. 159 ménages (132 du bâtiment du Grand Blériot et 27 au 9-17 Musset à la Pierre-au-Prêtre) ont été relogés entre 2001 et 2003 dans une première phase, avant que la convention avec l'ANRU ne soit finalisée. Pour les autres, les relocations ont été bloquées en janvier 2004 et le relogement progressif a commencé à partir de mai 2004⁹². Le dossier d'intention de démolir date de juin 2004. Au total, 787 logements seront démolis dans le cadre de la convention ANRU signée en février 2005, dont 641 dans le quartier des Aviateurs et 146 à la Pierre-au-Prêtre.

Le relogement est entièrement suivi en interne par les services du bailleur. Les démolitions plus récentes font davantage l'objet d'un suivi systématique. Un comité de relogement a été mis en place en mars 2004 et réunit, l'OPAC, la ville d'Orly, l'Etat (DDE et Préfecture), la Circonscription d'Action Sanitaire et Sociale et la CAF. Des principes stratégiques orientent le relogement⁹³ :

- « reloger les ménages en priorité à Orly dans le parc existant réhabilité et dans les nouveaux logements,
- profiter du relogement pour adapter le logement aux situations des locataires
- apporter une attention particulière aux ménages en difficulté (accompagnement social et anticipation de ces situations)
- afficher plus clairement les conditions matérielles de relogement dans une charte. »

Trois documents encadrent ainsi le relogement : une charte de relogement, un protocole relogement formalisant les engagements de l'Etat, de la ville et de l'OPAC et des tableaux de bord de suivi des relogements donnant lieu à des bilans réguliers.

Parmi les engagements pris dans le cadre du protocole, l'OPAC prévoit de reloger tous les ménages titulaires d'un bail ainsi que les ménages hébergés s'ils ont été recensés comme tels au moment de l'enquête sociale.

Par ailleurs, l'originalité de l'opération d'Orly est également de prévoir sur la même période la construction de 361 nouveaux logements.

55 logements (Camille Guérin) qui ont été livrés en 2005.

- 159 livrés en 2007 (St Exupéry, Saules, Calmettes)
- 100 logements reconstruits sur l'îlot Blériot livrés en 2008 (50) et 2009 (50)
- 47 logements reconstruits Parc Bastié en 2009
- Le contexte de ces mobilités est donc marqué à la fois par un mouvement plus général de vieillissement de la population âgée, des relogements successifs internes au grand ensemble, un « territoire » de relogement qui est celui du patrimoine de l'OPAC et des opportunités offertes par l'existence de programmes récents et une reconstruction parallèle à la démolition. Le renouvellement urbain de longue date conduit à de nouvelles données dans la taille des logements faisant disparaître une partie des grands logements de 5 et 6 pièces.

Orly – répartition des types de logement par secteur

Secteur	F.1	F.2	F.3	F.4	F.5	F.6 et+	Total
Ensemble	316	749	2585	1311	585	116	5662
%	5,6	13,2	45,7	23,1	10,3	2,0	100
Aviateurs	6	60	380	178	44	22	690
%	0,8	8,7	55,1	25,8	6,4	3,2	100
Pierre/prêtre	57	41	105	99	65	10	377
%	15,1	10,9	27,8	26,3	17,2	2,6	100
Calmette	45	110	270	110	85		620
%	7,3	17,7	43,5	17,7	13,7		100
Démolitions	108	211	755	387	194	32	1687
%	6,4	12,5	44,7	22,9	11,5	1,9	100

Source : OPAC 94 – Plan typologique des bâtiments, 1989.(PAP = 602, 611,615 et Aviateurs = 202, 204, 208, 213, 218, 220

⁹² OPAC 94, Projet de renouvellement urbain du grand ensemble Orly-Choisy, comité de relogement du 11 janvier 2006 – bilan d'étape.

⁹³ OPAC 94, Projet de renouvellement urbain, memento relogement, avril 2005.

Des contextes et logiques locales différents

Les mobilités et trajectoires des habitants concernés par les démolitions s'inscrivent dans des contextes historiques, globaux et locaux particuliers. Tout d'abord, entre la fin des années 1980 et celle des années 2000, les raisons de la démolition ont changé. Les opérations comme celle de Calmette à Orly ou de Renoir à La Courneuve s'inscrivaient davantage dans une logique à la fois patrimoniale (vétusté, malfaçons) et urbaine (« désenclavement »). On peut penser que les ménages pouvaient « gagner » en confort dans la mobilité. Ils pouvaient également en Ile-de-France, pour les plus « épargnants », envisager de partir vers l'accession, ce qui 10 ou 15 ans après, n'est plus possible. Par ailleurs, une partie des familles concernées par ces démolitions des années 1990 sont aujourd'hui des personnes seules ou des couples dont les enfants sont grands et parfois partis. La mobilité fait partie de leur histoire, et a peut-être déjà été suivie d'autres déménagements. Pendant ce temps, les peuplements ont également changé à l'intérieur de l'ensemble résidentiel. Les démolitions qui ont eu lieu plus récemment sont davantage légitimées par des bénéfices indirects, de long terme, qui seraient la baisse de la délinquance et un plus grand mélange social. Mais les ménages concernés sont sans doute un peu plus pauvres, dans un contexte de marché plus tendu et de réduction, partout dans le parc social, de la rotation et de la vacance. Le temps de cette observation est sans doute entre deux, dans la mesure où les nouvelles constructions n'ont pas encore vu le jour ou de manière très ponctuelle, tandis que les démolitions, et donc les relogements, battent leur plein.

Localement, les perspectives ne sont pas les mêmes. Les ménages d'Orly sont probablement plus nombreux à pouvoir bouger, tout en améliorant leurs situations résidentielles. Ils ont des besoins en logements plus facilement « satisfaisables » (petits ménages). Ils ont des ressources un peu plus aisées, ce qui permet d'envisager d'autres solutions et de payer des loyers plus élevés. Le bailleur dispose d'un patrimoine assez large et diversifié, à la fois sur place, dans la commune, et dans le département et gère presque seul les relogements. La logique du projet urbain est une logique communale et patrimoniale, qui cherche à maintenir dans la commune les ménages salariés qui sont locataires du parc social et risquent de partir. Les mobilités de projet et d'opportunités devraient donc a priori être plus présentes à Orly tandis que les relogements communaux pourraient être plus nombreux. Les ménages de La Courneuve sont plus pauvres et moins mobiles (familles monoparentales, grandes familles). L'offre locale du grand ensemble est peu diversifiée mais l'est davantage à l'échelle de la ville. De plus, les premières vagues de relogement ont été gérées par le PACT-ARIM qui a essayé de mobiliser divers bailleurs, y compris hors de La Courneuve. La reprise du patrimoine par des bailleurs ayant une assise territoriale plus large peut offrir à l'avenir plus de possibilités. Mais les bâtiments concernés par la démolition semblent concentrer des populations de plus en plus pauvres dans le temps. De plus, la question de la disponibilité des grands logements se posait dès les premières démolitions où les besoins étaient à 65 % des logements de plus de 4 pièces et se pose avec autant d'acuité sur les démolitions à venir. La logique locale est davantage celle de la requalification urbaine (aménagement d'ensemble, suppressions des bâtiments les plus dégradés et les plus hauts) que de la mixité, les « demandeurs de La Courneuve » ayant le même profil que ceux qui y résident et les programmes de diversification par les statuts d'occupation restant marginaux. A Montfermeil, les perspectives de mobilité hors de la copropriété sont faibles même si la gestion du relogement, là encore par le Pact-Arim (ou actuellement par I3F et l'OPH93), a pu élargir les opportunités. C'est plutôt la diversité des statuts d'occupation à l'intérieur de la copropriété qui peut moduler les mobilités pour des familles très peu mobiles.

2^{ème} Partie :

L'analyse statistique des mobilités

I – Mobilités et relogements

L'analyse quantitative des relogements devait répondre à des questions assez simples a priori et nous permettre dès ce stade de vérifier certaines hypothèses. Les principales questions étaient les suivantes :

- 1) *Qui sont les ménages à reloger ?*
- 2) *Où sont relogés les ménages ?*
- 3) *Y a-t-il des processus de « filtrage » dans le relogement ?*
- 4) *Peut-on apprécier les avantages et « désavantages » de ces relogements pour les locataires ?*
- 5) *Peut-on à partir de ces mobilités entrevoir des effets territoriaux ?*

Les sources sont diverses, cette diversité expliquant en partie les variations dans les données disponibles à la fois suivant les sites mais également selon les opérations (date et mode de suivi). Il est certain que les opérations plus récentes, menées dans le cadre de l'ANRU, font l'objet d'un suivi plus systématique. C'est la raison pour laquelle nous avons pu disposer d'éléments très complets pour les dernières vagues de démolition d'Orly alors que nous sommes contents de retrouver des dossiers souvent incomplets pour les premières vagues de relogement.

Mais si la mise en place d'un suivi local et national permet d'apprécier avant tout les relogements, c'est-à-dire les mobilités aidées par les instances locales, elle laisse dans l'ombre toute une partie des mobilités plus spontanées qui se réalisent tout au long du processus.

I.1 Le difficile comptage des ménages mobiles, une *déperdition*

Le premier constat assez évident a priori est celui de la diversité des sources et informations existantes, non seulement selon les sites mais également au sein d'un même site selon les dates et modalités de relogement des différents bâtiments démolis. La notion de *site* correspond dans cette recherche à l'ensemble résidentiel dans lequel les démolitions et relogements ont eu lieu : le grand ensemble des 4000 à La Courneuve, le grand ensemble des Bosquets à Montfermeil et le grand ensemble d'Orly-Choisy. La notion d'*opération* renvoie aux différentes démolitions qui ont eu lieu dans les différents sites et que nous avons retenues pour la recherche. Elle correspond à des *bâtiments* et à des *phases* de démolitions :

- Renoir, Ravel, Presov pour La Courneuve
- Bâtiments 2,13,12/14 (démolitions partielles pour certains bâtiments) pour Montfermeil
- Les bâtiments de la cité Calmette, du Grand Blériot, du Petit Blériot et de Maryse Bastié (Aviateurs) et de Musset, Grenot, Racine, à la Pierre-au-Prêtre. Pour Orly.

La base que nous avons reconstituée s'est appuyée sur des enquêtes, des fichiers informatiques, des dossiers manuels et des bilans de relogement⁹⁴.

Cette diversité des sources explique en partie la variation des résultats de l'exploitation statistique selon les sites et les bâtiments. Ces sources n'ont évidemment pas été conçues pour produire des analyses statistiques sur les ménages relogés mais avant tout pour gérer et suivre le relogement. Les informations recueillies vont donc varier à la fois selon la personne qui s'est occupée de ce suivi et selon les logiques de gestion de ces relogements. Les données statistiques qui suivent sont donc le produit de bricolages et d'ajustements de ces différentes sources amenant parfois à ne retenir au final que les données les mieux renseignées sur tous les sites.

- A La Courneuve, nous avons travaillé avant tout sur la base du Pact-Arim pour les trois bâtiments (avec des différences dans les données recueillies pour l'opération Renoir, plus ancienne et les suivantes), complétée par une saisie des relogements connus au moment du bilan du Pact-Arim.

- A Orly, nous avons utilisé des sources différentes pour chaque vague de relogement : une exploitation manuelle des dossiers disponibles pour l'opération la plus ancienne, complétée par des informations du bailleur pour les ménages relogés sur place ; un fichier pré-construit par l'OPAC pour les ménages relogés du bâtiment Grand Blériot (Aviateurs) ; les données des comités de relogement pour les relogements plus récents en cours.

- A Clichy-Montfermeil, nous avons utilisé à la fois les enquêtes informatisées du Pact-Arim mais surtout reconstitué des fichiers à partir de sources diverses (dont des dossiers papiers archivés).

⁹⁴ Voir en annexe l'encadré méthodologique sur les quatre fichiers

Pour tous les sites, les données qui suivent ont été produites à partir de fichiers informatiques reconstitués pour chaque ménage relogé et mobilisant toutes les sources disponibles pour essayer de parvenir à l'information la plus précise, la plus complète et la plus homogène possible.

Comment définir les contours des mobilités liées aux démolitions ? Cette question n'est pas simple. La démolition et le relogement sont des processus longs au cours desquels, d'une part les mobilités se poursuivent, d'autre part les catégories de ménages fluctuent. Ainsi, des ménages ne vont pas être comptabilisés dans les fichiers tandis que d'autres vont s'ajouter. On peut *a minima* identifier quatre étapes au cours desquels des mobilités de nature différente peuvent avoir lieu et qui sont autant de moments possibles de recensement des ménages :

-1) L'anticipation et l'annonce de la démolition, phase dont les repères temporels sont difficiles à établir mais qui précède l'enquête sociale et le début du relogement, ces derniers « officialisant » en quelque sorte la décision de démolition aux yeux des habitants. L'annonce de la démolition n'est pas toujours possible à dater précisément et la rumeur peut avoir produit des départs avant même qu'une information officielle n'ait été délivrée aux habitants. On ne sait pas quantifier de manière précise ces mobilités « spontanées ». Cette étape se situe avant le relogement formel pris en charge par le bailleur ou un tiers et n'est donc que très peu perceptible à travers les données dont nous disposons. Elle explique néanmoins le décalage entre le nombre de logements des bâtiments démolis et le nombre de ménages recensés au moment de l'enquête sociale, qui est toujours inférieur.

- 2) L'enquête sociale qui recense les ménages à reloger : l'enquête sociale permet au bailleur et/ou aux instances de relogement d'évaluer quantitativement et qualitativement les relogements et de prévoir d'éventuelles décohabitations de grandes familles ou mutations de petits ménages dans des logements plus petits que ceux qu'ils occupent... Cette phase plus formelle recense l'ensemble des occupants du bâtiment à un moment T et précise le nombre de « **ménages à reloger** » et d'**occupants**, premières catégorisations du processus de relogement, pouvant selon les stratégies locales, prendre en compte ou pas les « hébergés » qui n'ont pas de titre d'occupation, et estimer ou pas la part des décohabitations potentielles. Nous avons utilisé les fichiers issus de ces enquêtes comme point de départ, nous permettant notamment de travailler sur l'ensemble des ménages présents.

- Le déroulement du relogement et son suivi : après l'enquête sociale qui recense les ménages présents dans le bâtiment, est mis en place de façon plus ou moins formalisé, un suivi des ménages au fur et à mesure de leur relogement. A Orly, pour les dernières démolitions qui sont en cours, le comité de relogement joue ce rôle et actualise au fur et à mesure les données, ménage par ménage tous les deux mois. A La Courneuve, nous ne disposons pas de ce suivi en continu, qui a bien eu lieu mais dont les acteurs locaux n'ont pas gardé trace, sinon dans un bilan en fin de relogement. Au cours de ce processus de « relogement » des ménages, se produisent d'autres mobilités plus ou moins spontanées de ménages qui ne passent pas par les instances de relogement même s'ils figurent parmi les ménages recensés au départ. Trois catégories de ménages vont alors apparaître dans ces fichiers de suivi établis le plus souvent à partir de fiches nécessaires pour la commission d'attribution. Dès qu'un ménage a obtenu un nouveau logement, il est comptabilisé comme « **ménages relogés** », ce qui veut dire qu'il a accepté la proposition (après éventuellement plusieurs refus) faite par l'instance de relogement. Pendant cette phase longue qui peut durer de deux à quatre ans selon l'ampleur et les difficultés du relogement, nombre de ménages disparaissent des fichiers ou sont catégorisés comme « **ménages partis d'eux-mêmes** ». Nous les avons appelés « **sortants** » dans nos tableaux dans la mesure où une partie de ces ménages ont pu être expulsés ou sont partis un peu contraints par leur dette excessive. Cette catégorie est une des plus floues dans la mesure où elle ne précise pas forcément les conditions du départ et regroupent pour certains bailleurs, des ménages expulsés et des ménages qui ont trouvé un logement par leur propre moyen. Peuvent s'ajouter de manière temporaire pendant toute cette phase, des squatters, qui, ensuite, vont disparaître des fichiers, mais aussi des **décohabitants**, non identifiés en tant que tels dans les opérations les plus anciennes, codés aujourd'hui dans les fichiers.

3) Les bilans du relogement sont réalisés, soit en cours de route à la demande des financeurs, soit le plus souvent, lorsque le bâtiment est vide. Ce bilan porte cette fois sur les ménages dont le relogement

est connu des instances de relogement, soit parce que ces ménages ont été relogés par le comité de relogement, soit parce que les ménages ont signalé au bailleur leur nouvelle adresse. On a alors une liste de ménages avec le bailleur qui a relogé et l'adresse précise du relogement (ou la commune seulement lorsque les ménages sont partis d'eux-mêmes). Là encore, les décalages entre les ménages à reloger et le bilan final sont partout importants sans qu'on sache vraiment comment expliquer toutes les différences.

Le fait de travailler au ménage permet de mettre en évidence ce que nous avons appelé *la déperdition* des ménages en continu, tout au long du processus. Une partie de cette déperdition est liée à la vacance et explique la différence entre le nombre des démolitions (logements démolis) et le nombre de ménages recensés dans l'enquête sociale. Les départs des ménages tout au long du processus expliquent également la différence entre les ménages à reloger et les ménages finalement pris en compte dans le bilan du relogement. Persiste par ailleurs un flou entre ceux qui partent d'eux-mêmes par choix et ceux qui sont expulsés ou qui partent un peu sous la pression (ménages endettés par exemple) ainsi que sur les « décohabitants » pour les premières démolitions. Cette déperdition confirme que les mobilités induites par les démolitions ne sont pas équivalentes aux relogements. Si l'on voulait vraiment les apprécier, il faudrait pouvoir revenir sur les départs qui ont eu lieu un ou deux ans avant l'annonce de la démolition, si tant est que l'on puisse dater cette annonce, en comparant le taux de mobilité sur plusieurs années. Mais les bailleurs ne travaillent pas sur les mobilités par bâtiment, ce qui suppose de faire au préalable un codage de l'adresse et de disposer de l'antériorité. C'est l'expérimentation que C. Noyé a tentée à partir de l'utilisation des données sur l'occupation du parc régional⁹⁵.

La déperdition à partir de l'enquête sociale pourrait se rapprocher d'une comptabilisation des « mobilités-projets » mais on voit qu'elle peut aussi recouvrir des « mobilités d'exclusion », nous y reviendrons.

Quelques éléments chiffrés sur « la déperdition » en continu des ménages (hors Calmette à Orly)

Le nombre de logements concernés par la démolition est de 1805 au total (hors Calmette).

Sur ces 1805, 1209 ménages ont été recensés comme « ménages à reloger », ce qui fait une différence de 596 logements (soit 33 %), dont une partie difficile à estimer correspond à de la vacance, en partie organisée par les bailleurs dans la perspective de la démolition future.

Au final, sur ces 1209, 253 sont « sortis », soit 20,9 %. Si l'on compte Calmette, ce taux de sortants est d'un peu plus de 17 %. Au total, c'est plus de la moitié des ménages qui ne sont plus comptabilisés dans les bilans de relogement.

I.2 Les mobilités observées et les données disponibles par site

Nous avons donc cherché à reconstituer des fichiers, en partant des ménages présents au moment de l'enquête sociale et d'y accoler les éléments disponibles à la fois sur leurs caractéristiques socio-économiques et sur les modalités de leur mobilité. Toutes les vagues de démolition ne sont pas renseignées de la même manière, c'est la raison pour laquelle tous les tableaux n'ont pas été agrégés. Pour Calmette, les données n'ont pas pu être retrouvées pour tous les ménages.

Après avoir opté dans un premier temps pour la constitution de deux bases⁹⁶, une pour les ménages à reloger et une pour les ménages relogés, nous avons finalement gardé un seul fichier des ménages

⁹⁵ Lelévrier C., Noyé C., « L'observation des mobilités résidentielles liées aux démolitions dans le cadre des opérations de rénovation urbaine en Ile-de-France », rapport DREIF, juillet 2007.

⁹⁶ Rapport intermédiaire 2, analyse statistique, mai 2006.

« relogés », pour lesquels les données étaient disponibles au premier trimestre 2007 et qui correspondaient à des bâtiments vides⁹⁷.

Choisir de ne conserver dans la base que les ménages des bâtiments vides a modifié un peu les données de la base ménage constituée au départ pour le rapport intermédiaire et qui incluait notamment tous les ménages de la phase des aviateurs d'Orly, y compris ceux qui n'étaient pas encore relogés. De plus, au fur et à mesure de la recherche, nous avons retravaillé sur le fichier statistique pour l'améliorer et tenir compte également des allers-retours avec le bailleur (à Orly) sur des incohérences de chiffres, de nouvelles démolitions terminées (comme celle de Maryse Bastié), ou compléter les données de la base avec de nouveaux éléments renseignés. **Ces remaniements expliquent pourquoi les chiffres des tableaux ont pu être modifiés à la marge par rapport au rapport intermédiaire. Nous avons tout particulièrement retravaillé la catégorie « autres » types de ménages qui était assez « fourre-tout » en la croisant avec les autres données sur le ménage, ce qui a amené à en reclasser une partie dans d'autres catégories. Nous avons également retravaillé sur les dates d'emménagement dans le logement, ce qui modifie à la marge également les données sur l'ancienneté des ménages. Nous avons également vérifié les données sur les ressources.**

Les bâtiments concernés, le nombre et l'année des démolitions par site

Sites (commune et ZUS)	Nombre de logements	Opérations de démolitions suivies	Date démolition	Nombre de logements démolis	Date relogement
93-La Courneuve « les 4000 »	4000	. Renoir . Ravel . Presov Ensemble	2000 2004 2004	360 300 300 960	1997-2000 2001/2003 2001/2003
94-Orly « Le grand- ensemble »	4400	. Calmette . Aviateurs Dont Grand Blériot Petit Blériot Maryse Bastié . Pierre-au-prêtre Ensemble	1997 2003/2008 2003 2006 2006 2006	620 355 196 132 27 146 1121	1992/1997 2001/2002 2003-2006 2004-2005 2004-2005
93 –Montfermeil « Les Bosquets »	1400	. Bat 2 : 146 . Bat 13: 146 . Bat 12/14 A Ensemble	1994 2001	146 146 52 344	1989-1993 1997-2000 2000-2003
Total	9 800				

⁹⁷ Au départ, les deux bases nous permettaient d'avoir une photographie sur un effectif plus large et d'intégrer en particulier l'ensemble des ménages recensés de Calmette et l'ensemble des ménages enquêtés de la première phase des Aviateurs, soit 641 ménages. Pour Calmette, ces ménages à reloger correspondaient au nombre de ménages recensés dans les divers documents comme relogés de Calmette, soit 541 ménages. Mais pour une centaine de ménages, les données se limitaient à l'adresse du logement antérieur. Il ne s'agit pas là de « déperdition » liée forcément à des départs, mais au caractère partiel des dossiers. Les ménages pour lesquels les caractéristiques sont les mieux renseignées, sont plutôt ceux qui sont restés à Orly, dans le patrimoine du bailleur, ce qui introduit un léger biais. Nous avons au final conservé dans la base de données, les 403 ménages pour lesquels nous avions au moins une variable renseignée permettant de caractériser le ménage. Pour le secteur aviateurs, nous avons ainsi une base complète et ensuite, les relogements en cours. Mais cela rendait là encore la gestion de cette base très complexe et les résultats difficiles à présenter et à interpréter. Nous avons donc retenu au final pour l'observation, les ménages qui occupaient des bâtiments complètement vidés, correspondant à un peu plus de 300 ménages.

Logements démolis, ménages suivis et sortants dans les différents sites

Sites et bâtiments	Nombre de logements démolis ou vides	Nombre de ménages suivis dans la base	Nombre de ménages « sortants » non relogés
La Courneuve	960	627	132
Renoir	360	266	56
Ravel	300	164	25
Presov	300	197	51
Orly	1121	730	92
Calmettes	620	403	28
Aviateurs	355	232	48
<i>Dont Grand Blériot</i>	<i>196</i>	<i>133</i>	
<i>Dont Petit Blériot</i>	<i>132</i>	<i>77</i>	
<i>Dont Maryse Bastié</i>	<i>27</i>	<i>22</i>	
PAP	146	86	16
Dont phase 1		22	
Dont phase 2		64	
Montfermeil	344	255	57
Dont Bât. 12 +14A	52	31	
Dont Bât. 2	146	127	
Total autres	198	158	37
Bât. 13	146	97	20
Total sites	2711	1612	281

Malgré cela, les variables ne sont pas toutes renseignées de la même manière partout, ni dans les sites, ni dans les immeubles⁹⁸. Certaines démolitions ont ainsi été retirées pour l'analyse de certaines variables trop peu renseignées. Pour La Courneuve, nous n'avons pas les tailles de logement avant, ce qui ne permet pas de travailler sur les évolutions de taille pour ce site. En revanche, à Montfermeil, les données sur les ménages étaient bien renseignées dans les dossiers archivés. Les vagues plus récentes de relogement d'Orly, comme le Petit Blériot et la deuxième phase de la Pierre-au-Prêtre sont à l'inverse renseignées sur pratiquement tous les éléments que nous souhaitions analyser mais représentent un faible effectif au regard de l'ensemble. Le dispositif de suivi mis en place par l'OPAC a d'ailleurs servi un peu de modèle au sein de l'Association Régionale des Organismes HLM. Il illustre assez bien ce qui peut constituer la base d'un travail statistique sur les mobilités liées à la démolition.

Nous nous sommes heurtés aux difficultés que l'on peut rencontrer lorsqu'on travaille sur des fichiers de gestion ; peu de fiabilité et de précisions sur les données concernant les ressources du ménage, des manières différentes de classer les types d'activités et de statuts, un renseignement inégal sur la nationalité des chefs de ménage...

Par ailleurs, les différentes temporalités des démolitions rendent quasiment impossibles la comparaison des ressources, sinon à titre indicatif. Les données qui manquent le plus sur le relogement pour tous les sites sont des données concernant les caractéristiques du nouveau logement : taille, loyer, charges, catégorie de logement, statut d'occupation...), sauf là encore pour les dernières vagues d'Orly.

⁹⁸ Voir tableaux en annexe sur les données renseignées par site.

Après avoir travaillé sur ces différents fichiers hétérogènes et constitué une base d'observation, nous avons retenu les cinq variables qui étaient renseignées au moins dans les trois sites et qui pouvaient avoir leur importance dans la mobilité.

Les variables retenues

1) le type de ménage en distinguant cinq catégories:

- . Isolé (personne seule sans enfant)
 - . Couple sans enfant
 - . Famille monoparentale (un parent avec au moins un enfant) (+3 , -3 enfants)
 - . Couple avec enfant (+ 3 enfants, - 3 enfants)
 - . Autres (cohabitation entre adultes, familles avec enfants qui n'appartiennent pas aux ménages...)
- Les familles sont également détaillées en moins de trois enfants et trois enfants et plus.

2) La taille du ménage en quatre catégories :

- . Une personne
- . Deux personnes
- . Trois ou quatre personnes
- . Cinq personnes et plus

3) l'âge du chef de ménage en quatre tranches :

- . Moins de 35 ans
- . 35 à 49 ans
- . 50 à 59 ans
- . 60 ans et plus

4) L'ancienneté du chef de ménage en cinq périodes :

- moins de 2 ans
- de 2 à 5 ans
- de 6 à 10 ans
- de 11 à 20 ans
- 21 ans et plus

5) La nationalité du chef de ménage en deux catégories

- Français
- Etrangers

Parmi ces variables, deux ont surtout été utilisées pour les typologies et l'analyse croisée des relogements : le type de ménage (détaillé avec le nombre d'enfants par famille) et l'âge du chef de ménage. Ces deux variables sont les mieux renseignées pour tous les sites. Nous avons également utilisé les données sur les revenus imposables lorsqu'ils étaient disponibles, indicateur qui nous paraissait le plus comparable tout en donnant de manière indicative quelques éléments permettant d'approcher la précarité des ménages selon les sites.

Nous avons ensuite retenu cinq modalités concernant le lieu de relogement, les trois dernières pouvant dans certains tableaux être regroupées en « hors commune », étant donné le faible effectif de ménages concernés :

- Même ZUS en distinguant : même secteur et autre secteur (catégories réintroduites à la suite des entretiens)
- Autre quartier de la même commune
- Autre commune

Nous avons ensuite croisé les ménages par les lieux de relogement de façon à voir s'il y avait des effets de «tri».

Pour certains sites, pas tous, nous avons exploité également les données concernant les taux d'effort avant et après la mobilité et la taille du logement avant et après de manière à donner un premier aperçu des changements dans les conditions de logement.

Compte tenu des modes de recueil de l'information quantitative, il est certain que ces données rendent avant tout compte des « relogements » plus que de l'ensemble des mobilités. C'est sur les ménages qui sont partis que les données sont les plus partielles. Elles se limitent pour certaines opérations à l'adresse de relogement.

II – Les ménages « à reloger » : une faible capacité de mobilité

La comparaison des caractéristiques socio-économiques disponibles sur les ménages à reloger avec celles des ZUS de référence ou entre les trois sites fait ressortir deux constats :

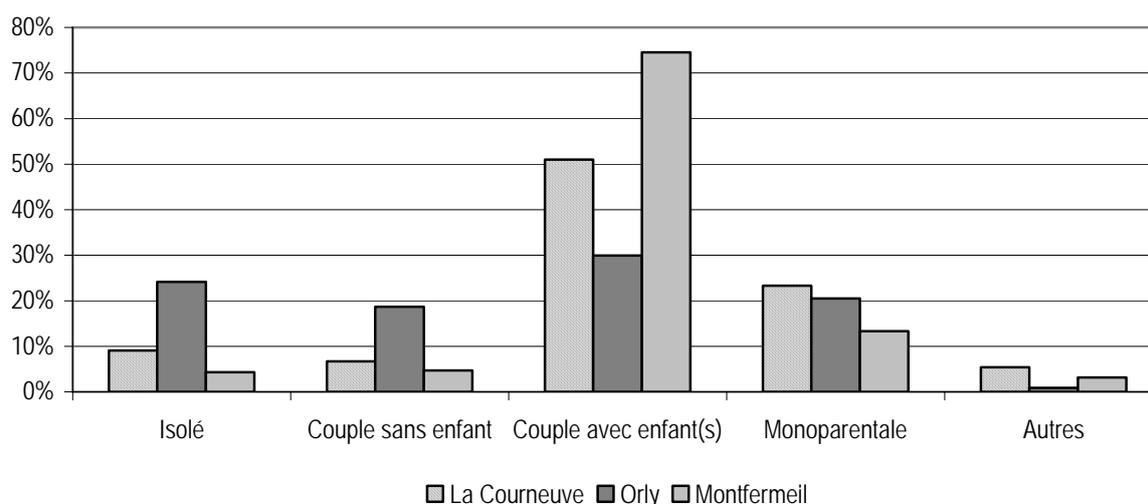
-Le profil moyen est bien celui de familles avec une sur-représentation des grands ménages et, pour au moins deux sites, des étrangers. Ces ménages semblent également, au vu des quelques éléments épars disponibles sur leurs ressources et la précarité de leur situation économique, des ménages plus pauvres que ceux de l'ensemble de la ZUS. Ces tendances reflètent bien celles plus générales de la composition sociale des ZUS franciliennes en rénovation évoquées précédemment et le choix de cibler les démolitions sur des bâtiments concentrant des grands logements et de la sur-occupation.

-Mais ces caractéristiques sont très variables d'un site à l'autre, faisant ressortir une différenciation forte entre Orly et les deux autres sites, et le sont également d'une opération à l'autre ; ainsi la population du premier bâtiment démoli de La Courneuve (Renoir) se rapproche de celle d'Orly tandis qu'au sein des secteurs concernés d'Orly, la population de la Pierre-au-Prêtre semble là encore très différente de celle des Aviateurs.

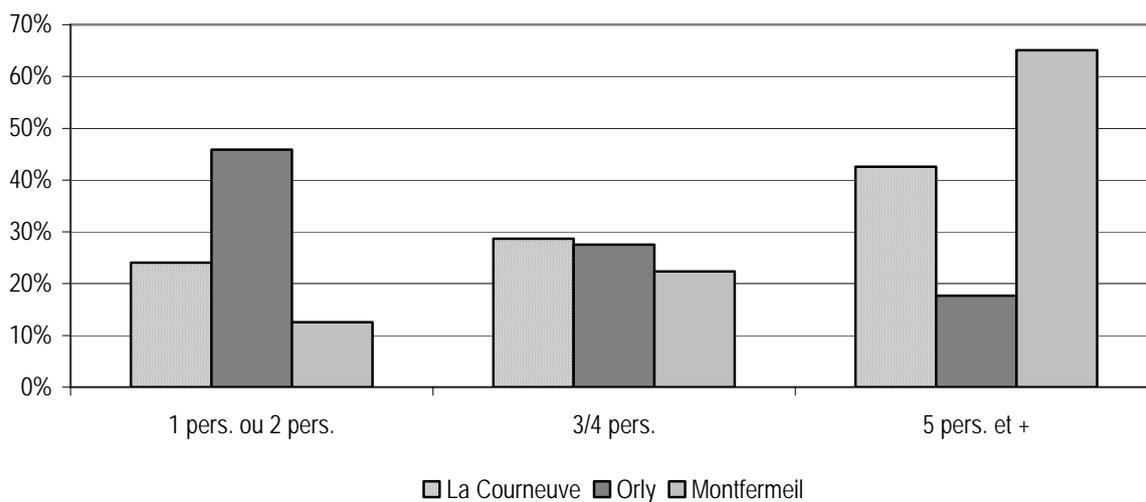
II.1 Un profil moyen : des « grandes familles » à faibles ressources

Peu de variables permettent de comparer le profil des habitants concernés par la démolition dans nos sites avec celui de la ZUS de référence. Mais la composition des ménages donne déjà une tendance intéressante qui reflète bien la situation francilienne dans son ensemble.

Dans les trois sites, et ce, malgré les différences de composition sociale, les familles et les «grands ménages» sont surreprésentés. **En moyenne, 64 % des ménages à reloger sont des familles (couples ou personnes seules avec enfants) et les ménages de cinq personnes et plus représentent 34,9 %** de l'ensemble des ménages concernés par ces démolitions soit deux fois plus que parmi les ménages logés en ZUS en Ile-de-France. Cette sur-représentation des grands ménages est surtout frappante pour les démolitions de La Courneuve (42,6 % des ménages) et de Montfermeil (65,1 %). Signalons toutefois que les écarts de périmètres, et donc de compositions sociales, sont beaucoup plus importants entre la ZUS de Montfermeil et les Bosquets, qu'entre la ZUS de La Courneuve et le grand ensemble des 4000.⁹⁹



⁹⁹ Voir tableau 1 : nous avons choisi pour la commodité du lecteur, et pour ne pas multiplier leur nombre, de renvoyer tous les tableaux à la fin de l'analyse sur le profil des ménages à reloger et de les présenter à chaque fois par site et par opération dans chacun des sites, les totaux pouvant exclure certaines opérations trop peu renseignées pour être significatives.

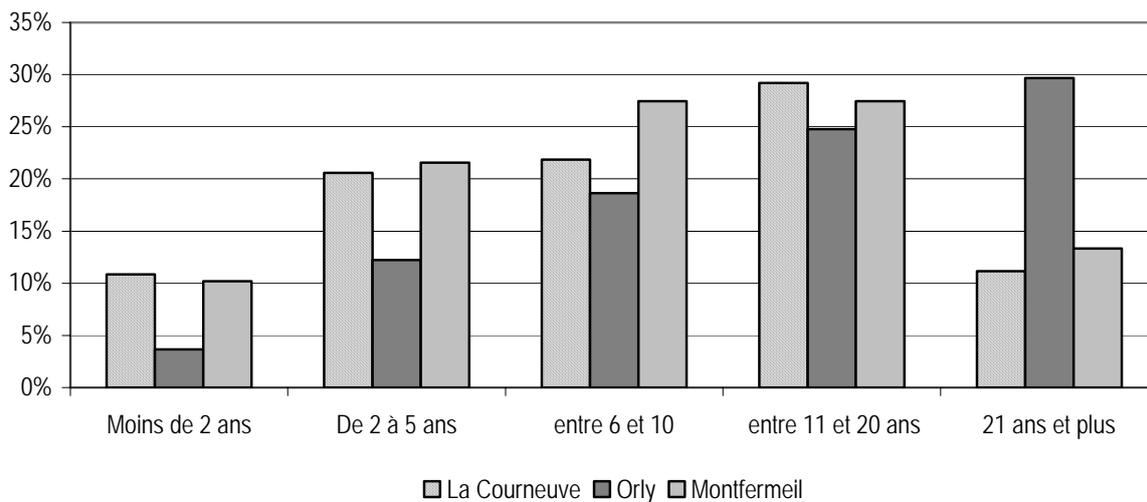


Cette présence importante de grandes familles va de pair avec *une présence importante de populations étrangères*, en tout cas dans les sites pour lesquels cette donnée est renseignée, ceux de Montfermeil et de La Courneuve, mais qui sont aussi les plus concernés par cette sur-représentation des familles et des grands ménages. Cette caractéristique spécifie très fortement les démolitions des Bosquets à Montfermeil, où dans leur très grande majorité (81,6 %), la personne de référence du ménage est de nationalité étrangère, alors qu'elle reste de 34,8 % pour les ménages à reloger de La Courneuve. Ces données sont également le reflet de vagues d'immigration historiquement et géographiquement différentes entre les deux sites. La très grande majorité des ménages à reloger de La Courneuve sont des immigrés, originaires du maghreb. Cette sur-représentation des grandes familles va de pair également avec un surpeuplement des logements pour un peu plus du quart des ménages, ce surpeuplement étant particulièrement important pour les trois et quatre pièces. Le critère pris en compte est celui retenu pour l'enquête logement : un studio est surpeuplé au-delà de deux personnes, à partir du deux-pièces sont surpeuplés les logements dans lesquels il y a une personne de plus que le nombre de pièces, le surpeuplement accentué étant au-delà d'une personne en plus. Pour les locataires du parc HLM en France, l'enquête logement affiche un taux moyen de surpeuplement de 15,4 %¹⁰⁰.

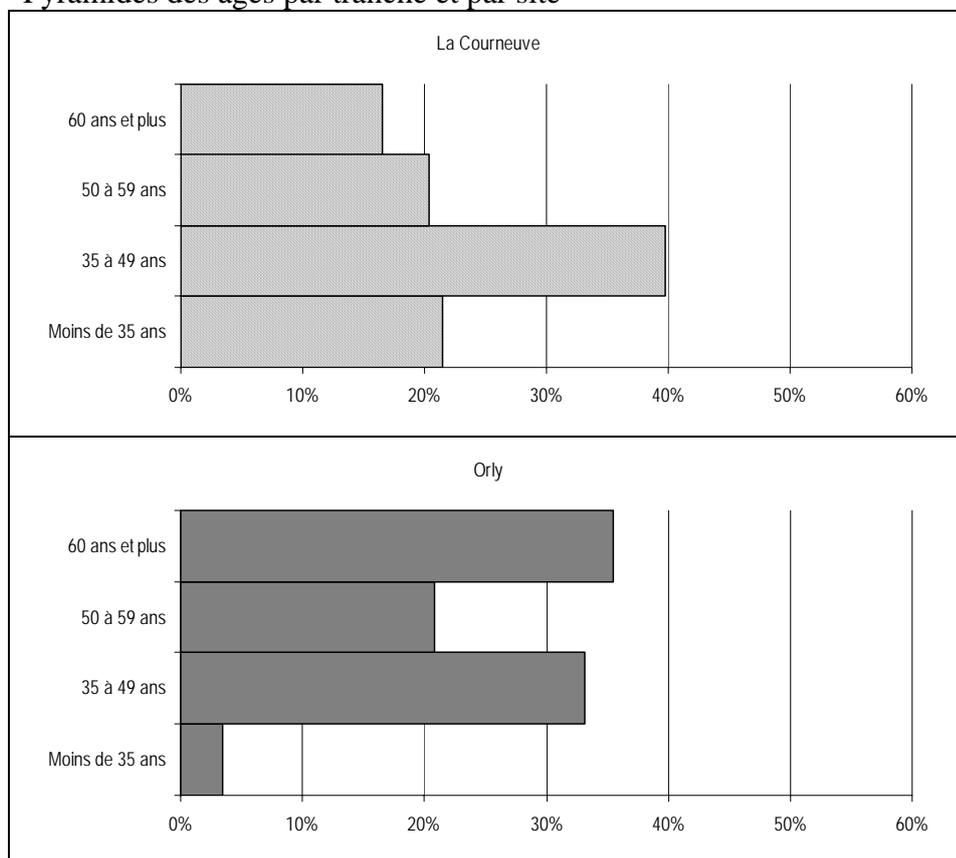
Autre caractéristique forte des ménages à reloger, *l'ancienneté dans le logement*. La démolition fait « bouger » des ménages dont 44 % sont installés là depuis plus de 10 ans et 16,6 % depuis plus de 20 ans. Les entretiens montrent par ailleurs que l'ancienneté dans le quartier et la commune est bien plus forte encore.

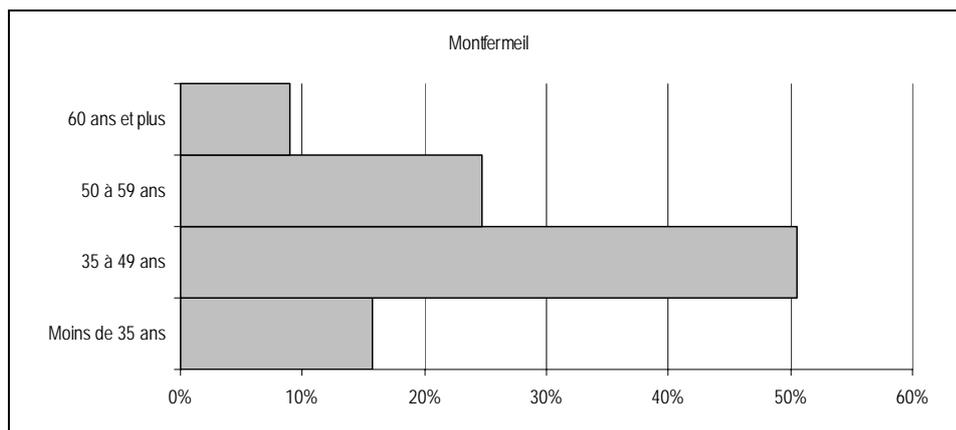
Cette ancienneté n'est pas sans lien avec une proportion importante de chefs de ménage âgés parmi les relogés : près *d'un quart des chefs de ménage âgés de 60 ans et plus* (23,9 %), avec 12,6 % de chefs de ménages âgés de plus de 70 ans. Ces ménages âgés sont principalement des personnes seules et des couples sans enfant au domicile, autrement dit des ménages plutôt a priori en fin de parcours résidentiel et de vie familiale et professionnelle. Les personnes seules et couples sans enfant de 60 ans et plus représentent au total 12,3 % de l'ensemble des ménages.

¹⁰⁰ Driant J-C., Rieg C., « Les ménages à bas revenus et le logement social », *Insee première*, n°962, avril 2004.



Pyramides des âges par tranche et par site



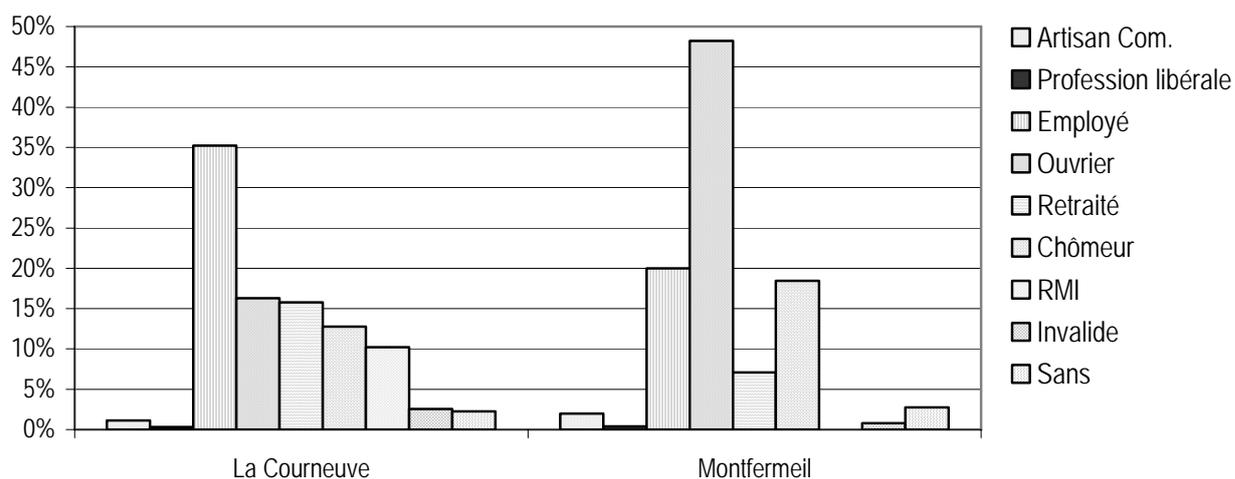


Les indicateurs concernant les situations d'emploi, la précarité et la pauvreté des ménages sont beaucoup plus difficiles à manier, en raison à la fois de l'hétérogénéité des catégories, mais également des différentes périodes de relogement.

Lorsque ces données sont disponibles, elles restent là encore difficiles à comparer avec des données plus globales, les catégories de classement étant avant tout conçues dans une logique de gestion du relogement. Mais elles tendent plutôt à confirmer *la précarité des situations d'emploi et des ressources*.

Dans les sites de La Courneuve et de Montfermeil, pour lesquels la répartition par catégories d'activité est disponible, les catégories les plus représentées parmi les chefs de ménage sont les employés (30,8 %) et les ouvriers (25,5%). La part des chômeurs est en moyenne de 14,4% mais elle n'est pas équivalente à un taux de chômage calculé sur la population active, comme on le trouve dans le recensement ou dans les enquêtes ménages du bailleur. Si on ajoute à cela les personnes touchant le Revenu Minimum d'Insertion (7,3 %), les invalides (2,0 %) et les chefs de ménage sans profession (2,4 %), la part des ménages en situation précaire du point de vue de l'activité et des ressources représente plus du quart des chefs de ménage (26,1 %). Enfin, corollaire de la présence de personnes âgées, 13,3 % des chefs de ménage sont des retraités.

Statut des chefs de ménage



La part des ménages endettés va d'un peu plus de 20 % à Orly à plus de 47 % à La Courneuve avec des montants moyens de dette pour ce dernier site de 795 euros et de plus de 2000 euros à Montfermeil. Les dettes de loyer renvoient bien sûr autant aux modes et problèmes de gestion qu'aux difficultés des ménages. Mais le niveau du taux d'effort des ménages, élevé avant relogement, ainsi que le niveau de moyen des revenus imposables (de 6000 euros à La Courneuve à 10/12000 euros à Orly selon les opérations) confirment plutôt la pauvreté de ces ménages.

Mais les différences entre les sites et entre les opérations sont très fortes. Ces profils moyens recouvrent des contrastes, en particulier entre Orly et les deux autres sites, mais également entre les opérations les plus anciennes et les plus récentes, voire entre des secteurs qui correspondent à des typologies de logement et des histoires de peuplement différentes.

II.2 Trois groupes : personnes âgées, jeunes ménages et « grandes familles »

On peut considérer que les familles monoparentales, les isolés et couples sans enfant âgés et les familles ayant trois enfants et plus sont *a priori* des ménages moins mobiles. L'ensemble de ces ménages *a priori* moins mobiles représente 58 % des ménages. Par-delà ce profil moyen, et en prenant en compte les trois critères que sont l'âge, le type et la taille du ménage, on peut néanmoins distinguer trois groupes plus ou moins fortement représentés selon les sites, qui n'ont pas tout à fait les mêmes capacités de mobilité et n'en sont pas au même moment de leur trajectoire résidentielle :

- Les personnes âgées de plus de 49 ans plus vivant seules ou en couples qui représentent 16,8 % des ménages des trois sites (12,4 % pour les 60 ans et plus), dont les revenus sont très variables et qui sont plutôt en fin de trajectoire professionnelle et familiale (plus du tiers à Orly)

- Les petits ménages plus jeunes et plus mobiles (jeunes ménages isolés et couples, ainsi que les et familles moyennes qui ont moins de trois enfants), plus faciles à reloger, et pour une part d'entre eux au début de leur trajectoire professionnelle, à une période où la mobilité est plus forte. Ils représentent autour de 37 % des ménages (un quart de ménages de moins de 60 ans). La diversité des ressources module sans doute les capacités de mobilité de ces ménages, en particulier pour les familles monoparentales. (Les isolés et couples sans enfants de moins de 40 ans sont quasiment inexistantes (3,2 % des ménages) alors qu'ils représentent près de 12 % des nouveaux arrivants des ZUS (moins de 35 ans)¹⁰¹.

- Les couples et familles monoparentales de trois enfants et plus qui représentent 33 % des ménages et qui, par la taille du ménage et, au demeurant des faibles ressources sont moins mobiles et moins faciles à reloger et sans doute assez ancrés localement.

La comparaison des sites et des opérations fait ressortir de forts contrastes entre Orly d'une part et La Courneuve et Montfermeil d'autre part.

Données comparées sur le profil familial et l'âge des ménages (%)

	Orly	La Courneuve	Montfermeil	total	ZUS RIF
Personnes seules	23,2	9,1	4,3	14,7	29,3
Familles avec enfant	46,7	74,3	87,8	64,0	
Dont Familles monoparentales	18,6	23,3	13,3	19,6	
Ménages 5 personnes et +	17,7	42,6	65,1	34,9	15,5
Etrangers (c.d.m.)	23,3 *	34,8	81,6		
Plus de 20 ans d'ancienneté	29,7**	11,2	13,3	16,6	
Emménagés récents (moins de 3 ans)	3,7**	10,8	10,2	8,8	
Chef de ménage de moins de 35 ans	3,4	21,5	15,7	12,4	
Chef de m. 60 ans et +	35,5	16,6	9,0	23,9	

*Uniquement sur le seul bâtiment renseigné (Grand Blériot), soit 133 ménages. **Hors Calmette, non renseigné

¹⁰¹ Lelévrier C., *Regroupements d'immigrés, des catégorisations aux processus de mobilité et d'accès au logement*, Thèse de doctorat en urbanisme, IUP, Université Paris-XII, 2000.

- Orly se distingue des autres sites à la fois par la présence de ménages plus petits (45,9% de une et deux personnes), plus âgés (35 % de 60 ans et +) et plus riches, et par des différenciations internes importantes entre les secteurs concernés par la démolition. 21 % des chefs de ménage d'Orly ont plus de 69 ans. La nationalité n'est pas renseignée sur toutes les vagues de relogement d'Orly mais là où elle l'est (barre du Grand Blériot par exemple), la part des chefs de ménage étrangers est beaucoup moins importante que dans les autres sites (23,3 %). Les entretiens montrent que les immigrés originaires du Portugal et d'Amérique latine ont été nombreux dans ces bâtiments démolis, des immigrés installés en France depuis longtemps et qui ont acquis la nationalité française. Variable assez corrélée à la taille des ménages, à leur niveau de ressources et à l'âge, la solvabilisation des ménages par l'Aide Personnalisée au Logement est moins forte à Orly que dans les deux autres sites, (43,4%). Les taux d'effort moyens avant relogement y sont en revanche plus élevés, surtout pour le secteur des Aviateurs.

Ce profil s'oppose à celui des ménages de Montfermeil, qui sont essentiellement des grandes familles étrangères (87,8 % de familles), des étrangers (81,6 % de chefs de ménages étrangers) et des grands ménages (65,1 % de ménages de 5 personnes et plus). Le profil des ménages à reloger reflète en l'accentuant le peuplement des ensembles résidentiels. Alors qu'à Orly, les ménages qui sont là depuis moins de 6 ans ne représentent que 15,9 % des ménages à reloger, à Montfermeil ils en représentent 31,8 %. Il y a davantage de mobilité dans les bâtiments de Montfermeil et de La Courneuve que dans ceux d'Orly.

Les opérations de La Courneuve occupent une place intermédiaire, avec à la fois un groupe important de petits ménages (24 % de 1 et 2 personnes), de grandes familles (42,6 % de ménages de 5 personnes et +), de ménages âgés mais aussi de ménages plus jeunes de moins de 35 ans, caractéristique propre à ce site. Ce sont à la fois des couples, des personnes seules et des familles monoparentales. Cohabitaient des emménagés récents (31,4 %) et des ménages installés depuis plus de 10 ans (40,4 %).

Les différenciations internes, entre bâtiments, secteurs et vagues de démolition, ne sont pas les mêmes partout.

A Montfermeil, Les caractéristiques des ménages à reloger diffèrent très peu d'un bâtiment à l'autre et d'une vague de démolition à une autre.

A La Courneuve, c'est l'opération de Renoir surtout, le bâtiment le plus ancien, qui diffère le plus des deux autres. La barre Renoir concentrait un peu plus de personnes seules et de petits ménages avec surtout plus d'un quart de chefs de ménages de moins de 35 ans, soit la plus forte part de toutes les démolitions).

C'est à Orly que les contrastes entre les opérations de démolition sont les plus forts. La centaine de logements démolis à la Pierre-au-Prêtre étaient majoritairement occupés par des personnes seules et couples sans enfant (53,5 %), plus d'un tiers étant des ménages d'une personne, mais avec à la fois des personnes âgées et des ménages jeunes. L'ancrage et la part des ménages âgés y sont moins importants que dans les trois bâtiments des Aviateurs. C'est dans les bâtiments de Calmette et du Grand Blériot que l'on trouve la plus forte part de personnes âgées de 60 ans et plus, 38/43 % et de plus de 70 ans.

Même si ces sites ne sont bien sûr pas représentatifs de la vingtaine de sites ayant actuellement signé une convention avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) en Ile-de-France, ils illustrent à eux trois des situations assez contrastées et assez proches de celles qu'identifiait l'enquête menée par le GERAU¹⁰² sur quatre autres sites franciliens qui identifiaient deux grands types de ménages à reloger ressortaient selon les sites :

-des personnes âgées installées depuis longtemps dans leur logement, seules ou en couple (29 % d'isolés dans l'étude Gerau, soit plus que la moyenne de nos sites mais plus proche de la moyenne d'Orly)

¹⁰² GERAU, *Les plans de relogement dans les opérations de renouvellement urbain en Ile-de-France .Guide méthodologique*, DREIF, avril 2004.

- des familles avec enfants (65 % dans l'étude Gerou, un peu plus que la moyenne de nos sites mais moins qu'à La Courneuve et Montfermeil), plutôt jeunes avec une part plus ou moins importante selon les sites de familles monoparentales (20 % dans l'étude Gerou.), de familles immigrées et de grandes familles.

L'analyse des caractéristiques des ménages à reloger confirme une des hypothèses de départ, celle d'opérations contraignant plutôt « les *résidents* », les « *sédentaires* » à se déplacer, autrement dit des ménages très peu aptes à la mobilité. Qu'il s'agisse en effet de couples sans enfant et de personnes seules âgées (plutôt d'ailleurs issus des vagues anciennes d'immigration pour une partie d'entre eux, Espagnols, Italiens, Portugais) ou de familles monoparentales ou de grandes familles immigrées, ces ménages sont plutôt des sédentaires que des passants du parc social, pour beaucoup en fin de trajectoire résidentielle et ce pour des raisons diverses. Les premiers n'ont pas pu ou pas souhaité partir à un moment où le choix de l'accession s'est traduit pour d'autres par la mobilité, les seconds ont réussi à obtenir un logement social pour loger leur famille, certains après des trajectoires résidentielles difficiles, d'autres faute d'avoir pu obtenir ailleurs un logement décent.

Ces éléments ne sont pas sans effet sur les conditions du relogement. Il faut trouver des grands logements aux loyers assez faibles ou des logements en étage bas pour les personnes âgées. L'ancienneté d'occupation peut renforcer le poids du traumatisme du déplacement pour des ménages qui ont investi matériellement et symboliquement dans leur logement. Enfin, ces caractéristiques des ménages à reloger montrent à quel point les contraintes des bailleurs et des villes sont fortes. Comment en effet, au vu de ces caractéristiques, concilier des impératifs et des objectifs qui sont à la fois de ne pas trop fragiliser ces ménages (taux d'effort), de tenter de résoudre certaines de leurs difficultés, de favoriser des améliorations de leurs conditions de vie tout en évitant de les re-concentrer dans les mêmes bâtiments et sites ?

III. Les changements d'une mobilité de proximité

Les changements induits par cette mobilité contrainte posent au moins deux questions. La première est celle des nouvelles localisations des ménages, à la fois pour ceux qui partent tout au long du processus et trouvent un logement par leurs propres moyens, et pour ceux qui sont relogés avec l'aide des instances locales. Les ménages restent-ils là où ils sont, sont-ils « déplacés » plus loin dans l'agglomération ? La seconde question est celle des changements dans les conditions de logement (taille, loyer, qualité, statut...). Les ménages voient-ils leur situation s'améliorer à travers la mobilité de la démolition et, quels ménages ? Les réponses apportées par l'analyse statistique, certes partielles, apportent néanmoins des éclairages à la fois sur les trajectoires et sur les territoires. Par ailleurs, l'observation des mobilités à différents moments dans le temps permet de saisir des effets territoriaux.

III.1 Une sur-mobilité liée à la démolition

Le premier constat que l'on peut faire, et qui ne ressort pas en général des chiffres que les instances donnent lors des bilans, c'est celui d'une mobilité *autonome* qui se produit tout au long du processus de gestion du relogement.

Une partie des ménages n'ont pas recours aux instances de relogement, ne sont pas « relogés ». Les mobilités de ces ménages sont évidemment les moins bien suivies, certains organismes ne les faisant même pas entrer dans les bilans. Ces ménages, lorsqu'ils sont « comptabilisés » entrent dans des catégories appelées « *partis d'eux-mêmes* » ou encore « *hors-décompte* ». Nous les avons catégorisés dans nos tableaux comme « *sortants* », ce terme renvoyant mieux à la très grande hétérogénéité de ces départs. Il est très difficile, compte tenu des informations disponibles sur ces ménages de savoir à quoi correspondent ces départs. Au vu des renseignements consignés dans les fichiers, et du profil de ces ménages (on y reviendra), cette catégorie correspond à des mobilités très différentes. Pour une partie des ménages, il s'agit d'une mobilité très contrainte par la pauvreté ou une situation d'occupation illégale (entrent parfois dans cette catégorie les ménages expulsés). Pour d'autres, au contraire, cela

correspond bien à des départs de ménages ayant de plus grandes capacités de mobilité : des ménages qui trouvent à se reloger par le 1 % patronal, des ménages qui vont temporairement se reloger chez un parent sans que l'on sache ce qu'ils deviennent après, des personnes âgées qui partent en province ou en maison de retraite, des ménages qui achètent ...

Sur les 1612 ménages recensés dans la base statistique, 281, soit 17,4 % en moyenne relèvent de cette catégorie de « sortants » mais avec des variations importantes (de 7 à 34 %)

Ménages relogés et sortants par site et bâtiments (en %)

Site En %	Bâtiment	Relogés	Sortants	Total
La Courneuve	PRESOV	74,1%	25,9%	100%
	RAVEL	84,8%	15,2%	100%
	RENOIR	78,9%	21,1%	100%
	Ensemble	78,9%	21,1%	100%
Montfermeil	Autres	76,6%	23,4%	100%
	B13	79,4%	20,6%	100%
	Ensemble	77,6%	22,4%	100%
Orly	Calmette	93,1%	6,9%	100%
	Aviateurs dont Grand Blériot	66,2%	33,8%	100%
	dont Pt Blériot + M. Bastié	97,2%	2,8%	100%
	Total Aviateurs	80,1%	19,9%	100%
	Pierre au prêtre	81,4%	18,6%	100%
	Ensemble	87,4%	12,6%	100%
Trois sites	Ensemble	82,6%	17,4%	100%

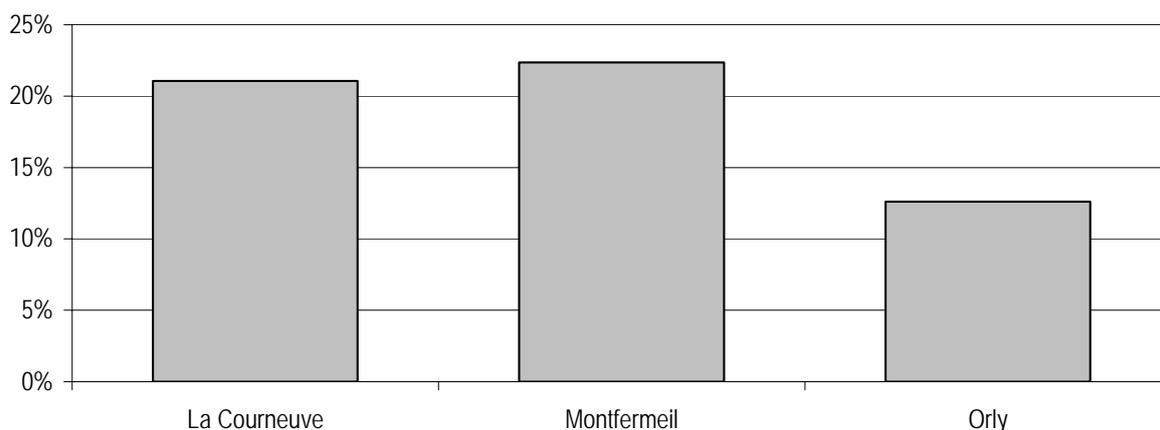
Source : base statistique.

Les différences selon les sites sont difficiles à interpréter dans la mesure où elles peuvent renvoyer autant à des catégorisations, des modes de gestion du relogement qu'au peuplement d'origine des immeubles concernés. Les variations entre les différentes vagues de démolition de La Courneuve et des Aviateurs laissent penser que ces départs autonomes se réduisent en Ile-de-France pour les opérations les plus récentes, ce qui s'expliquerait par la situation du marché privé du logement francilien et la réduction de la rotation et de la vacance dans le parc social. Ainsi les départs spontanés pour les deux derniers bâtiments (Petit Blériot et M. Bastié) ne dépassent pas 3 % alors qu'ils sont de l'ordre du tiers sur les opérations plus anciennes comme celle du Grand Blériot. Mais on ne retrouve pas cette logique à Montfermeil. De plus, le peuplement de ces bâtiments pourrait tout autant l'expliquer, le bâtiment du Grand Blériot concentrant plus que les autres, des petits ménages, jeunes et âgés, autrement dit ayant, de par leur trajectoire et leur profil, une plus grande propension à la mobilité, les plus âgés en profitant pour « retourner » en province ou s'installer dans leur résidence secondaire... Enfin, il est intéressant de constater que cette proportion se retrouve (et est souvent supérieure) dans les sept autres opérations franciliennes suivies dans le cadre d'un autre travail et pour une partie d'entre elles, plus récentes que les nôtres.¹⁰³

Quoi qu'il en soit, la démolition fait partir des ménages (y compris d'ailleurs avant même le début du relogement), accélérant les mobilités. Si l'on sait très peu de choses sur les nouvelles situations de ces ménages, et pratiquement jamais rien sur leurs conditions de logement (statut, niveau de loyer, qualité du logement), on peut en revanche comparer leur profil avec celui des ménages relogés, nous allons y revenir... Nos analyses (et les tableaux sur lesquels elles s'appuient) peuvent se faire sur l'ensemble des ménages (relogés et sortants) ou uniquement sur les ménages relogés selon les variables observées.

¹⁰³ Lelévrier C., Noyé C., op.cit, juillet 2007.

Part des sortants dans l'ensemble des ménages par site



Le deuxième constat est celui d'effets de mobilité liés aux démolitions successives qui ont relogé les ménages dans des bâtiments qui ont ensuite été démolis. 8 à 10 % des ménages de notre base ont été relogés au moins deux fois.

A La Courneuve, 37 ménages sur les 441 qui ont été relogés dans le grand ensemble, soit 8,4 %, vont être relogés au moins deux fois. Ceci tient compte des relogements de Balzac et ne tient pas compte des relogements de Debussy, une partie de ces derniers ayant été réalisés à Ravel, Presov et Balzac. Parmi les ménages relogés de Renoir (le premier bâtiment démoli), dix ont été relogés dans les bâtiments de Ravel (2) et Presov (8) et dix-huit ont été relogés dans la barre Balzac dont l'enquête sociale est en cours et dont le relogement devrait commencer en septembre 2006. Le projet de démolition de Balzac n'était pas alors à l'ordre du jour, du moins pas dans un futur proche. Parmi les ménages relogés cette fois de Ravel et Presov, 9 ont été relogés à Balzac et vont donc également être à nouveau déplacés dans les mois qui viennent.

Le chiffre donné dans l'enquête sociale réalisée pour le relogement de Balzac est plus élevé. L'enquête recense 40 ménages qui ont déménagé de leur précédent logement à cause d'une démolition soit 16 % des ménages enquêtés. Sont comptés des ménages relogés mais d'autres démolitions. Parmi ceux-ci, 36 habitaient déjà le secteur des 4000 Sud¹⁰⁴.

Provenance des relogés de la démolition	Nombre de ménages de Balzac (La Courneuve)
Le même immeuble (fenêtre urbaine)	3
Le grand Debussy	3
Renoir	19
Ravel	4
Presov	3
4000 Sud (nr)	4
Autre quartier de la commune	1
Seine-Saint-Denis	1
Paris	1
Autre département d'IDF	1
Total	40

Tableau, d'après l'enquête sociale. Espace-cité, juillet 2006.

A Orly, parmi les ménages relogés de Calmette dont on connaît la destination, une trentaine de ménages, soit autour de 6 % l'ont été dans les barres démolies par la suite (Grand Blériot, premier

¹⁰⁴ Espace-cité, *Enquête préalable au relogement des habitants de l'immeuble Balzac (cité des 4000)*, juillet 2006.

secteur d'Aviateurs). 14 sur 32 sont des ménages immigrés. Parmi ces 32 ménages, 9 ne sont plus aujourd'hui dans le fichier des ménages enquêtés pour les relogements à venir. Ils ont déménagé. Pour les nouvelles opérations, des engagements ont été pris de ne pas reloger les ménages dans les bâtiments voués à la démolition d'ici 2010 ou dans des bâtiments dont les restructurations lourdes vont entraîner des déménagements (LOPOFA et quelques bâtiments des Navigateurs). Les bailleurs tentent pour ces cas plus difficiles de trouver à terme une solution satisfaisante pour le ménage, quitte à le reloger provisoirement dans un premier logement. Les 40 ménages qui ont été relogés de Calmette dans les LOPOFA et sur le secteur des Navigateurs vont peut-être, s'ils sont toujours là, connaître un nouveau relogement.

Enfin, la mobilité liée à la démolition n'est qu'une mobilité parmi d'autres. Parmi les ménages relogés de Calmette entre 1993 et 1997 dans le patrimoine du bailleur à Orly, un peu plus du quart a déjà déménagé ailleurs ou du moins ne sont plus là. Difficile de dire si ce déménagement a été accéléré par la démolition et d'éventuelles insatisfactions ou s'il relève de mobilités ordinaires des ménages passants du parc social ou des personnes âgées.

III.2 Un maintien dans la commune, une re-concentration dans la ZUS

Le plus frappant dans l'analyse des mobilités de ces ménages, reste sans doute la faible diversité des mobilités liées à la démolition. Le départ suite à la démolition se traduit massivement dans nos trois sites

- par un maintien dans la commune de résidence
- une re-concentration dans la ZUS d'origine et dans certains bâtiments et secteurs,
- une trajectoire qui consiste à passer d'un logement social à un autre logement social du même bailleur

Dans leur très grande majorité, les ménages concernés par ces démolitions restent dans leur commune d'origine : 75,9 % de l'ensemble des ménages (relogés et sortants), cette part allant de 62 % à Montfermeil à 82 % à Orly. Si l'on ne prend en compte que les ménages relogés, c'est 92 % des ménages qui restent dans la même commune.

Cette proximité se retrouve également parmi les ménages qui restent dans le logement locatif social tout en quittant la commune : ils sont principalement relogés dans les communes voisines du même département. Il faut toutefois souligner des différences selon les périodes de relogement et selon les bâtiments et leur occupation sociale. Ainsi la proportion de ménages partis ailleurs que dans la commune est plus importante pour le premier bâtiment de La Courneuve que pour les deux suivants.

On n'observe pas de « re-concentration » significative dans des communes ou quartiers précis hors de la commune, mais plutôt une dispersion entre les communes voisines, avec une moyenne de 1,5 à 2 ménages par commune de relocalisation en Ile-de-France (2 à La Courneuve, 1,8 à Orly et 1,5 à Montfermeil). Ainsi, la cinquantaine de ménages de La Courneuve qui se relogent ailleurs se dispersent dans seize communes de la Seine-Saint-Denis à Aubervilliers, Epinay, l'Ile-Saint-Denis, Drancy, Aulnay... avec un nombre maximum de quatre ménages relogés à Saint-Ouen par l'Office Public de la ville de Saint-Ouen. Les relocalisations hors du département concernent six communes principalement dans le Val d'Oise. A Montfermeil, les ménages se relogent dans quatorze communes du département à Gagny, Bondy, Pavillons-sous-bois..., avec un maximum de 7 ménages relogés en HLM à Bobigny. A Orly, les ménages quittent la commune pour une quinzaine de communes du département à L'Hay-les-Roses, Vitry (6), Villejuif avec un maximum de neuf ménages à Villeneuve-le-Roi (là où l'OPAC a du patrimoine). Mais on trouve également des relocalisations dans une vingtaine de communes hors du département en Ile-de-France, dans l'Essonne et la Seine-et-Marne en particulier. Lorsque les ménages quittent l'Ile-de-France pour la province, les relocalisations sont là encore très éclatées (Bretagne, centre, Sud de la France...).

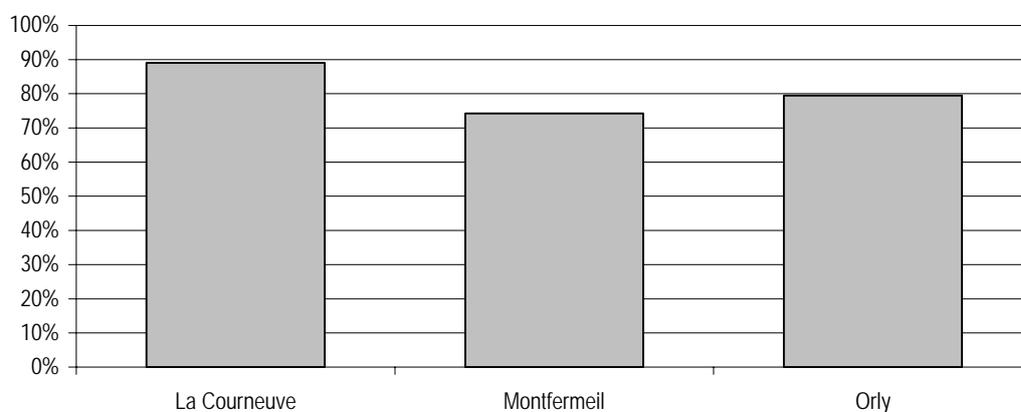
Les destinations des sortants ne sont connues que pour 92 ménages, soit à peine un tiers d'entre eux. Pour ceux-là, le mouvement est assez net. Ceux qui ont une mobilité plus spontanée partent non

seulement hors de la ZUS mais hors de la commune, tandis que ceux qui restent sont massivement relogés dans la ZUS.

Le maintien dans la commune va de pair avec un maintien dans le grand ensemble. 89,9 % des ménages relogés dans la commune le sont dans la ZUS de la commune. Autrement dit, la mobilité ne se traduit pas par une sortie du grand ensemble mais au contraire par une *re-concentration* dans la ZUS, surtout à La Courneuve et à Montfermeil (94%). Le terme de re-concentration est d'autant plus approprié dans nos trois sites qu'une analyse fine des lieux de relogement montre qu'à l'intérieur de la ZUS, les ménages sont relogés plutôt dans le même secteur et le même type de bâtiments¹⁰⁵. Nous avons ainsi codifié (différemment selon les sites), les secteurs de la ZUS en reprenant à Orly les découpages du bailleur (qui correspondent bien à ceux des habitants interrogés) et pour La Courneuve, la distinction 4000 Nord/4000 Sud dans les tableaux et les différents bâtiments à l'échelle des cartes.

Part des ménages relogés dans le grand ensemble

Part des ménages relogés sur site



La situation de Montfermeil reste encore une fois atypique. Si les ménages y sont principalement relogés sur place, le grand ensemble offre peu de différenciations internes. On peut toutefois distinguer les bâtiments de grande hauteur des petits bâtiments. La démolition tend plutôt à re-concentrer les ménages dans des bâtiments existants de même type. C'est encore plus vrai aux Bosquets que dans les autres sites dans la mesure où le renouvellement urbain a conduit avant tout à des changements de statuts d'occupation, et très peu à la diversification des hauteurs et conception des immeubles. Ajoutons à cela que la diversité des propriétaires ne participe pas d'une stratégie globale patrimoniale. Celle de la commune ressort plutôt d'une volonté de maintien sur place des populations et d'une mixité à terme par la reconstruction. Etant donné à la fois le peu d'offre de logements sociaux dans la commune et les caractéristiques des ménages à reloger, la sortie des Bosquets et l'accès à de meilleures conditions de logement reste très faibles.

A La Courneuve, la ZUS est assez différenciée. Se relocaliser dans la ZUS, peut se traduire pour certains ménages par l'accès à des bâtiments plus récents ou plus bas. Les cartes de la relocalisation montrent néanmoins que massivement, les trois démolitions ont plutôt eu tendance à déplacer les ménages dans les grandes barres de 15 étages qui sont aujourd'hui objet de futures démolitions : le Mail de Fontenay, la barre Balzac, Robespierre...

A Orly, Calmette fausse un peu la donne puisque tout le secteur a été démoli. Si l'on regarde les mouvements par démolition, les ménages de Calmette ont dans leur majorité plutôt été relogés aux Aviateurs et à la Pierre-au-Prêtre, les deux secteurs qui sont aujourd'hui concernés par de nouvelles démolitions ainsi que dans les LOPOFA, qui vont probablement l'être. Pour les autres vagues de démolition, les ménages sont relogés majoritairement dans leur secteur d'origine et tout

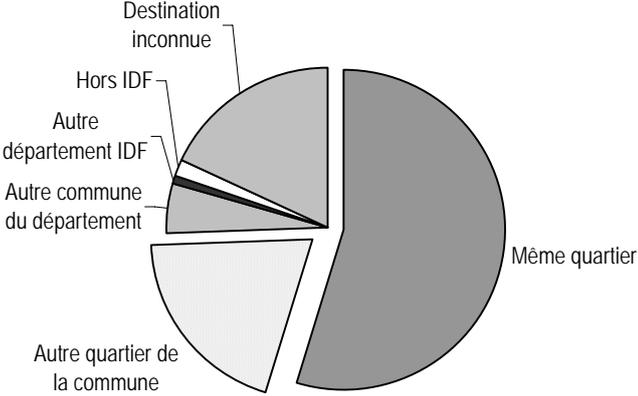
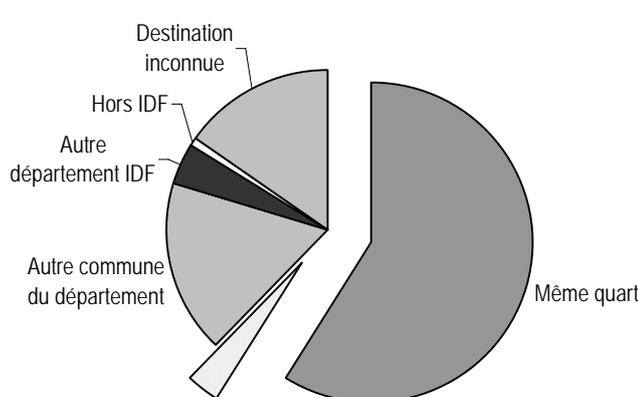
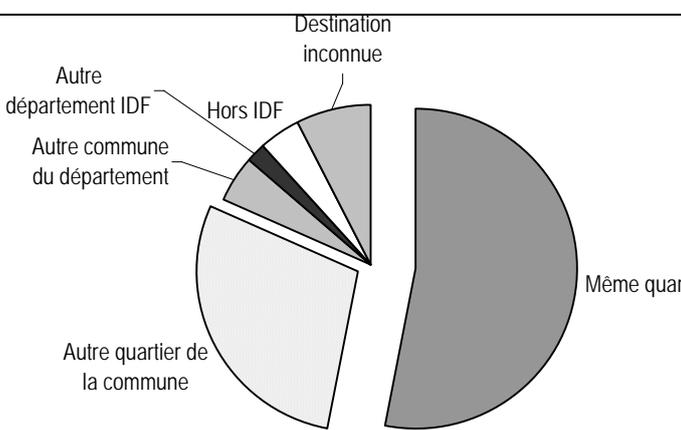
¹⁰⁵ Voir cartes de relocalisation.

particulièrement à la Pierre-au-Prêtre (60 % relogés dans le même secteur). La mise en perspective des différents relogements par secteurs montre des différences assez fortes dans les logiques de relocalisation des ménages au sein du grand ensemble et de ses abords entre Calmette et les opérations plus récentes. Les cartes de relocalisation montrent que la Pierre-au-Prêtre et les Aviateurs avaient accueilli une grande part des relogements de Calmette. Les vagues de relogement qui ont suivi font bien ressortir à la fois un mouvement de re-concentration des ménages plutôt dans leur secteur d'origine et une dispersion interne au grand ensemble plus au compte-goutte, notamment dans les parties récentes. Les relocalisations des ménages de Calmette à la Pierre-au-Prêtre et dans les LOPOFA s'expliquent en grande partie par le fait qu'ils concentrent à la fois des grands logements et qu'en raison de leur ancienneté (années 1950/60), ce sont aussi les secteurs les moins chers du grand ensemble. Les relogements effectifs reflètent bien le mouvement de re-localisation dans les mêmes secteurs. Le bilan d'étape mené par le comité de relogement et concernant un ensemble de 168 locataires¹⁰⁶ (hors Grand Blériot et avec des ménages relogés sur d'autres secteurs des Aviateurs) fait état d'un relogement effectif de 47 % des ménages dans leur ancien secteur mais avec une différence entre PAP et Aviateurs, bien identifiée dans les souhaits, avec 67 % des locataires de la Pierre-au-Prêtre dans leur secteur et 42 % des ménages des Aviateurs dans le leur.

Si l'on croise sur un temps long, à la fois les relogements et les stratégies de valorisation de certains secteurs par la résidentialisation et la construction, on peut penser que le renouvellement vient renforcer le fractionnement du grand ensemble en secteurs différenciés, socialement et architecturalement, Aviateurs et Navigateurs restant marqués par la hauteur des bâtiments.

¹⁰⁶ Les chiffres sont différents des nôtres puisqu'ils ne portent pas tout à fait sur les mêmes, le bilan ne prenant pas en compte Grand Blériot et prenant en compte en revanche une partie des relogements aviateurs en cours.

Destination des ménages relogés (Ensemble des ménages).

La courneuve	
Montfermeil	
Orly	

Trois raisons principales expliquent ce relogement de proximité et cette re-concentration dans certains secteurs et bâtiments de la ZUS.

- La première tient à la rareté et à la localisation des logements nécessaires, compte tenu des caractéristiques de la population (taille et ressources), et en particulier des grands logements. Les logements de quatre, cinq, six pièces avec des loyers abordables pour ces populations sont rares, à la

fois parce qu'il s'en construit peu, et en raison de la faible rotation dans ce type de logements au sein du parc social existant. On trouve principalement cette offre dans les Zones Urbaines Sensibles..., dans des logements de même époque de construction et dans certains bâtiments. L'offre neuve, y compris celle de la reconstruction, est très peu orientée vers ce type de ménages. Dans une logique de mixité, la production est plutôt celle de petits logements. Les mutations ordinaires vers des grands logements sont déjà les plus difficiles. Les faibles ressources des ménages conduisent plutôt à privilégier le relogement dans des secteurs « bas de gamme », qui connaissent de la vacance, et dont les loyers restent abordables, et limitent fortement l'accès des ménages au parc social récent. Les caractéristiques économiques, sociales et familiales des ménages limitent les solutions « extérieures », une partie d'entre eux pouvant être considérés comme « à risque » pour les autres bailleurs (familles immigrées et monoparentales, faible solvabilité, beaucoup d'enfants, endettement).

- La seconde raison tient au caractère très local de l'aire géographique de relogement. Cela renvoie en partie à la faiblesse des solidarités entre communes et entre bailleurs en Ile-de-France dans le cadre de ces relogements¹⁰⁷. La part des ménages endettés, des grandes familles rend difficile la mobilisation d'autres bailleurs. Mais cela s'explique aussi par la structuration du parc de logements et les modes de gestion des bailleurs concernés. La situation de Montfermeil reste là encore atypique. Il n'y a pas énormément de logements sociaux en dehors des Bosquets et la question des bailleurs démolisseurs et relogeurs est plus complexe. A Orly comme à La Courneuve, les « bailleurs-démolisseurs » sont tous deux des offices ayant un patrimoine local. L'aire potentielle de relogement est un peu plus large pour Orly que pour La Courneuve, à la fois à l'échelle de la ville (l'OPAC est le principal bailleur y compris en dehors du grand ensemble) et du département. Le reste du parc social de la ville de La Courneuve est très faible en dehors de la ZUS et dispersé entre différents bailleurs. La rotation et la vacance sont concentrées essentiellement sur les 4000...et sur les petits logements.

Il est clair que la nouvelle localisation des ménages renvoie aussi à ces conditions de relogement : les sites franciliens dans lesquels les relogements ont eu lieu hors de la ZUS et hors de la commune sont d'une part ceux dont la localisation des patrimoines des bailleurs est plus diversifiée, d'autre part, ceux dans lesquels la totalité des bâtiments est démolie. Il faut donc trouver d'autres solutions. On le voit toutefois dans nos trois sites, les conditions de gestion du relogement peuvent faire varier ces aires géographiques et patrimoniales. La gestion par un tiers comme le PACT-ARIM 93 a permis, au moins à La Courneuve de solliciter d'autres bailleurs, tandis que la reprise par l'Office départemental d'une partie des 4000 et des nouvelles démolitions va également modifier les conditions à venir du relogement. A La Courneuve, de nombreux bailleurs extérieurs ont été mobilisés par le PACT-ARIM mais pour accueillir un très faible nombre de ménages : 79 ménages sur les 900 accueillis par 20 bailleurs différents.

- La troisième raison tient cette fois au souhait des ménages. Majoritairement dans les fichiers, les ménages expriment le souhait de rester dans la commune ou dans les communes voisines et les entretiens menés confirment un attachement par les réseaux et la familiarité des lieux à sa commune.

Mais nous voudrions toutefois nuancer fortement, ce « souhait des ménages », argument souvent invoqué aussi bien d'ailleurs par certains chercheurs pour dénoncer les risques de dispersion contraires à ces « souhaits », que par certains acteurs locaux pour justifier le relogement sur place. Or d'une part, ce souhait est très variable selon les sites. D'autre part, ce qui est exprimé est avant tout le souhait de rester dans la commune, pas forcément dans la ZUS. De ce point de vue, les grands ensembles de La Courneuve et d'Orly s'opposent.

A Orly, le maintien dans la commune et la re-concentration dans le même secteur correspond, pour les vagues de démolition plus récentes, à un souhait exprimé par les ménages, chaque secteur étant assez

¹⁰⁷ Le travail mené pour la DREIF montre que ces solidarités sont d'une part peu formalisées et rares. D'autre part, lorsqu'elles existent, elles restent dans les limites communales et s'appuient comme à Trappes, sur un partenariat inter-bailleurs pré-existant dans un contexte de morcellement des gestionnaires qui rend quasiment indispensable la solidarité.

distinct par sa localisation et sa morphologie urbaine et sociale. Pour les opérations les plus récentes sur lesquelles nous disposons de l'information, les ménages expriment massivement le souhait de rester dans la commune. Ils demandent plutôt fortement et avant tout à rester dans leur secteur d'origine. C'est particulièrement vrai à la Pierre-au-Prêtre où plus de 70 % souhaitent rester là. Les souhaits sont plus éclatés parmi les ménages du Petit Blériot. 43,5 %, soit un peu moins de la moitié expriment le souhait de rester dans le secteur des Aviateurs. Les autres souhaits se reportent principalement sur des quartiers plus valorisés aux yeux des ménages, celui de la Pierre-au-prêtre (14 %) ou du Nouveau Calmette (14 %) ou les secteurs de logements récents (19%).

A La Courneuve, près de 90 % souhaitaient rester dans la commune mais plus des deux-tiers exprimaient le souhait de partir du grand ensemble, ce souhait étant encore plus fortement exprimé lors des dernières démolitions que dans le cas de Renoir. On trouve en effet une proportion à peu près équivalente de ménages qui souhaitent rester aux 4000 (51 %) et de ménages qui souhaitent en partir (49 %) parmi les relogés du bâtiment Renoir, l'opération la plus ancienne. Par contre, c'est 82 % des ménages relogés à Ravel comme à Presov, qui avaient exprimé le souhait de quitter le grand ensemble. Les « relogeurs » ont essayé de prendre en compte cette demande mais les besoins en grands logements et les niveaux de ressources des ménages ont limité fortement les marges de manœuvre. Les rapports du Pact-Arim soulignent ces freins liés au coût des quittances et en particulier des charges de chauffage dans le logement récent pour y reloger les ménages de Renoir comme pour ceux de Ravel et Presov. Les souhaits exprimés par les ménages dans les fichiers reflètent trois grandes aspirations : habiter des bâtiments plus bas, sortir du grand ensemble ou y rester mais en précisant le bâtiment. Les secteurs les plus « prisés » sont le centre, la gare, le quartier de l'Orme seul, quartier plus récent reconstruit dans le cadre du projet urbain de la fin des années 1980 (Saint-Just, Villon, Musset). Par ailleurs, les souhaits de relocalisation ne sont pas les mêmes entre le premier bâtiment (Renoir) et la seconde vague de démolition (Ravel et Presov). Par-delà cette différence, les secteurs demandés à l'intérieur ne sont pas non plus les mêmes. Les ménages de Renoir demandaient, lorsqu'ils souhaitaient rester, la grande barre du Mail de Fontenay et le secteur Barbusse, en revanche refusaient Ravel et Presov. Quelques années après, les ménages de Ravel et Presov demandent souvent ensemble Villon et Musset, d'une part, et Saint-Just et l'Orme-Seul d'autre part, quartiers situés près de la gare. Ces secteurs semblent attractifs pour les ménages qui précisent souvent « des petits immeubles », « des immeubles bas ». En revanche, le bâtiment du Mail apparaît comme un des bâtiments refusés par ces ménages, comme d'ailleurs Balzac et Robespierre. Ces trois bâtiments comptent aujourd'hui comme les bâtiments les plus dégradés, et Balzac est en opération ANRU.

Les cartes de localisation interrogent sur deux points. Tout d'abord, elles montrent qu'il n'y a pas dispersion dans le logement social de la commune mais plutôt une re-concentration des ménages dans le secteur Sud, là où ils résidaient déjà, et dans les grands bâtiments (le Mail, Balzac), ceux où se concentrent les grands logements. Les ménages n'ont pas vraiment été relogés là où ils le souhaitaient. Mais elles tendent également à mettre en relief une sorte de géographie prémonitoire de la démolition. Les bâtiments qui ont aujourd'hui une mauvaise image et sont pour partie l'objet d'une démolition ont été les lieux principaux de relogement des familles depuis Renoir.

Au final, la mise en rapport des souhaits et des relogements au sein du grand ensemble, fait ressorti un relogement plus important dans des secteurs moins demandés comme Balzac, Debussy, Curie ou Salengro et à l'inverse moins de relogements que souhaités à Barbusse, et sur les secteurs souhaités par les ménages de Ravel et Presov : l'orme seul, Saint-Just et Villon.

Ces relocalisations, contrairement aux mobilités plus ordinaires, restent étroitement dépendantes des modes de gestion du relogement et de l'offre créée dans le cadre de ce relogement. Elles peuvent difficilement s'interpréter en dehors de ces contextes locaux de gestion du relogement et de la rénovation urbaine, contextes qui peuvent produire des effets très différents.

III.3 Quelles améliorations dans les conditions de logement ?

Rester dans le grand ensemble, et à proximité, ne signifie pas pour autant une absence de changements, du point de vue de la morphologie des bâtiments, de la taille et de la dépense du logement.

La trajectoire dominante est celle qui consiste à passer d'un logement social à un autre logement social dans la même ZUS. Les ménages initialement locataires HLM en titre (1516 sur 1612) restent locataires HLM à 86,9 %. Elle va de pair avec le maintien majoritaire dans la ZUS mais également avec un maintien dans le patrimoine du bailleur. Parmi les ménages relogés, c'est plus de 90 % qui restent locataires du même bailleur. Ceux qui quittent la ZUS, minoritaires, changent de bailleur, sauf à Orly où le relogement reste dans le patrimoine du bailleur. Globalement, et on pouvait s'en douter, si *ascension* il y a, elle n'est pas du côté du changement de statut d'occupation.

Les changements de statut existent mais renvoient à des situations minoritaires (une dizaine de ménages à chaque fois) ou particulières au site de Montfermeil. On trouve quelques trajectoires qui font passer les ménages du logement locatif social à la propriété ou à la location privée : 12 ménages sont concernés, tous des ménages de La Courneuve et principalement dans la barre Renoir, dont 9 ont accédé à la propriété. Pour cinq ménages, la mobilité s'est traduite par un relogement en foyer ou maison de retraite. 10 ménages ont par ailleurs été expulsés (squats et ménages de Montfermeil). Enfin des ménages hébergés sont devenus locataires HLM tandis que certains enfants de locataires ont décohabité. Mais ces décohabitations repérées pour les dernières opérations d'Orly sont très mal suivies par nos fichiers. Les bilans réalisés par le Pact-Arim pour La Courneuve ou par l'OPAC à Orly sur une partie des relogements donnent des indications plus fiables.

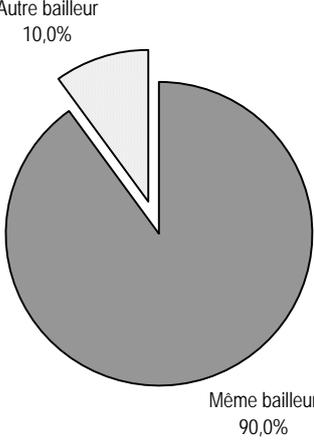
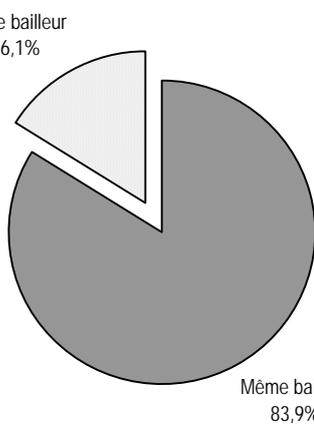
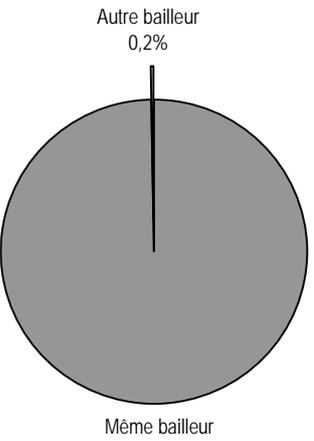
Dans tous les sites, la décohabitation permet à la fois de répondre aux aspirations des ménages tout en résolvant des difficultés de relogement liées à la rareté des grands logements. C'est aussi un moyen pour les bailleurs de « faire avec » la polygamie. Dans nos sites, la présence de familles polygames parmi les relogés concerne surtout La Courneuve (où elles ne représentent qu'une quinzaine de ménages) et Montfermeil.

Les bilans de La Courneuve font état de 55 nouveaux ménages générés par le relogement de Renoir (dont 35 enfants de locataires) et 43 pour Ravel et Presov (24 à des enfants, 8 à des conjoints séparés et 11 à des hébergés), soit autour de 10 à 15 % selon qu'on le rapporte à l'ensemble des ménages ou aux relogés.

Les décohabitations de La Courneuve n'ont pas concerné que des enfants de locataires mais également des hébergés et des familles polygames. Les instances de relogement sont confrontées à des situations complexes dans la mesure où ils ne peuvent reconnaître la polygamie qui en même temps est une situation de fait et installée au sein du logement. Le divorce permet que la femme qui décohabite obtienne quelques droits et aides en devenant un ménage. A Renoir, deux de ces familles polygames ont accepté le divorce (première épouse) aboutissant à un relogement dans trois logements. Cinq autres ont accepté la décohabitation mais refusé le divorce et ont été relogés dans onze logements. Dans le huitième cas, une des épouses est repartie dans son pays et dans le dernier, une des épouses a été hébergée par sa famille.

A Orly, le bilan d'étape du comité de relogement de janvier 2006 donne quelques éléments sur la décohabitation, n'intégrant pas le Grand Blériot et intégrant des bâtiments dont le relogement est en cours (donc non pris en compte par notre base). Sur la vague de relogements menés en 2004 et concernant au départ 279 ménages, 18 nouvelles demandes de décohabitation ont été exprimées, soit un peu plus de 6 % de décohabitations générées par le relogement. Le bilan fait par le comité relogement en 2006 fait état de 9 « décohabitations honorées » soit la moitié des demandes exprimées. Ces décohabitations ne concernaient pas, contrairement à la situation de La Courneuve, des ménages en sur-occupation.

Relogement selon le bailleur par site (ménages relogés)

<p>La courneuve (OPHLM)</p>	 <p>Autre bailleur 10,0%</p> <p>Même bailleur 90,0%</p>
<p>Montfermeil Hors propriétaires (Pact-Arim... ODHLM)</p>	 <p>Autre bailleur 16,1%</p> <p>Même bailleur 83,9%</p>
<p>Orly (OPAC)</p>	 <p>Autre bailleur 0,2%</p> <p>Même bailleur 99,8%</p>

Par ailleurs, *la situation de Montfermeil reste atypique et une autre trajectoire se dessine, celle qui consiste à passer du locatif privé ou de la propriété à la location d'un logement social.* A Montfermeil, il y avait 29 propriétaires parmi les ménages à reloger et 38 locataires de propriétaires privés, ces statuts étant particuliers à la copropriété. La mobilité de la démolition produit des changements de statuts. Les 38 ménages locataires privés sont devenus locataires d'un logement social. Pour ceux-là, il y a eu amélioration dans le sens où les niveaux de loyer sont moins élevés, où leurs conditions d'occupation sont stabilisées. Parmi les 29 propriétaires, 21 le sont restés (dont quelques-uns dans le cadre d'échanges) et 8 sont devenus locataires du parc social. Mais sans pouvoir être qualifiées de trajectoires ascendantes, étant donné les conditions de ces changements, ce passage a

pu permettre à certains ménages de se sortir de situations financières difficiles. Les autres changements concernent de manière très marginale des situations d'occupation précaire.

Les mobilités effectives des ménages permettent-elles d'améliorer des conditions de logement ou l'environnement du logement ? Cette dernière question est évidemment la plus difficile. D'une part, les données concernant les évolutions de taux d'effort et de taille de logement sont inégalement disponibles et suivies depuis peu. D'autre part, ces notions de bénéfices, de gains ou de pertes restent subjectives selon les individus et mêlent différents facteurs qui peuvent se combiner : localisation, voisinage, loyer, état de l'immeuble et du logement, année de construction... On ne peut y répondre que partiellement et que pour les « relogés aidés », ceux pour lesquels l'information est la mieux collectée et qui subissent a priori plus que les autres la démolition. Les rapports établis par les Maîtrises d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) et par les bailleurs sont plus précis que nos propres données sur ces éléments. Nous nous appuyerons principalement là-dessus.

Le relogement est encadré par plusieurs textes législatifs mais qui restent assez flous sur le nombre de propositions et les droits des locataires. Si les locataires de logement HLM ont droit au maintien dans les lieux et donc au relogement dans le cadre de la rénovation, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000 n'impose pas au bailleur ce droit dans le cadre de la démolition liée à un projet de renouvellement urbain. Mais il est tenu de faire au minimum une proposition de relogement. Il donne congé avec un préavis de six mois. Si passé ce délai, le locataire qui a reçu plusieurs propositions les a toutes refusées, le bailleur est en droit d'expulser. Dans la réalité des processus de relogement, les bailleurs cherchent à reloger les locataires, du moins ceux qui sont occupants en titre et leurs enfants, et attendent qu'ils acceptent les propositions. Dans les trois sites, l'Office de La Courneuve comme l'OPAC du Val-de-Marne d'Orly et le Pact-Arim sont allés bien au-delà de ces obligations puisqu'ils ont relogé des personnes hébergées, présentes au moment de l'enquête sociale, ceci constituant même un engagement formel de la charte de relogement d'Orly. A La Courneuve, la moitié des ménages ont accepté la première proposition de relogement, à Orly les deux tiers. Ceci peut tout aussi bien refléter une volonté d'assurer son relogement (par peur de ne pas avoir d'autres propositions ou des propositions moins intéressantes) de la part du ménage, qu'une réponse adaptée au souhait de la part du relogeur. Près de la moitié des ménages de Ravel et Presov (49 %) ont accepté le premier logement proposé, 29 % le deuxième, et 20 % la troisième. Les motifs de refus étaient principalement liés à la localisation des logements (51 %), à la taille jugée trop petite (20 %) et au coût du loyer jugé trop élevé (13%).

III.3.1 Une évolution du taux d'effort variable selon les ajustements de la taille des logements

Les données concernant les caractéristiques des logements et l'évolution des taux d'effort sont très mal renseignés dans la base, y compris pour les ménages relogés avec l'aide des instances de relogement. Elles le sont un peu mieux pour les opérations les plus récentes (PAP et Petit Blériot d'Orly) mais qui concernent une centaine de ménages.

L'évolution de la taille du logement (en nombre de pièces) n'est renseignée que pour 325 ménages et ne l'est pas du tout pour La Courneuve, la base que nous avons ne renseignant pas sur la taille du logement avant. Les données que l'on trouve dans les bilans de La Courneuve et d'Orly (et dans la base pour Montfermeil) font ressortir une proportion assez équivalente de ménages restant dans un logement de même taille, soit près de la moitié des ménages. La proportion de ménages relogés dans un logement plus petit est plus forte à Orly (un peu moins du tiers contre 20 % dans les autres sites). La mise en perspective des souhaits des ménages et des relogements effectifs montre plutôt une adaptation à la demande des ménages à Orly. A l'inverse, c'est à La Courneuve que la part des ménages relogés dans des logements plus grands est la plus forte (un peu plus de 30 %). Les différences entre les sites renvoient à des situations de départ différentes avec davantage de sous-occupation et de petits ménages à Orly et au contraire plus de familles en sur-occupation à La

Courneuve¹⁰⁸. Elles renvoient aussi à la gestion du relogement. Plus le logement est grand, plus les relogements dans des logements plus petits sont importants. Mais cela peut être le résultat de décohabitations, et d'un ajustement des nouveaux logements à la taille réelle du ménage, qui ont tendance à augmenter le nombre de ménages relogés dans un logement plus petit.

Relogements selon la taille des logements à la Courneuve (relogements de Ravel et Presov)

Ménages locataires en titre	Même taille de logt	Taille supérieure	Taille inférieure	total
% de relogements	48 %	31%	21 %	100%

Source : bilan du pact-arim,, décembre 2003.

Souhaits et réalités des relogements pour la taille des logements (relogements 2004/2005 d'Orly)

Ménages locataires en titre	Même taille de logt	Taille supérieure	Taille inférieure	total
% de souhaits	48 %	23 %	29 %	100 %
% de relogements	48,1%	19,6 %	32,3 %	100 %

Source : bilan d'étape du comité relogement, OPAC 94, janvier 2006

Evolution de la quittance et du taux d'effort (relogements 2004/2005 d'Orly)

Ménages locataires en titre	stable	baisse	hausse	nr	Total
% évolution de la quittance	32%	29%	30%	9 %	100%
% taux d'effort	42%	30%	11%	17%	100%

Source : bilan d'étape du comité relogement, OPAC 94, janvier 2006

Relogements selon la taille des logements à Montfermeil

% de relogements (répondants)	Même taille de logt	Taille supérieure	Taille inférieure	Nr	Total
Montfermeil	46,5	22,7%	17,2%	13,6	100%

Source : base ménage

Globalement, le bilan d'étape réalisé par l'OPAC d'Orly montre que le pourcentage de ménages qui connaissent une augmentation de leur taux d'effort reste faible. La proportion de ménages qui voient leur quittance baisser, rester stable ou augmenter est à peu près équivalente (autour d'un tiers). L'analyse de l'évolution de la quittance et du taux d'effort est plus significative si l'on tient compte, là encore, de l'évolution de la typologie des logements. Pour 41 % des locataires, l'augmentation de la quittance correspond à la location d'un logement plus grand. 20,8 % des ménages ont subi une hausse de la quittance alors qu'ils restaient dans un logement équivalent en nombre de pièces. Cette analyse en terme de typologie ne rend pas compte d'une éventuelle perte de surface à typologie égale pour certains, ou encore d'éventuelles charges supplémentaires liées à terme au système de chauffage par exemple, mais, à l'inverse, ne mesure pas non plus l'accès à une meilleure qualité de logements.

III.3.2 Davantage d'opportunités de changements à Orly

Mais ces augmentations de taux d'effort doivent également être mises en rapport avec le type de logement auquel accèdent les locataires. Là encore, les différences de contextes locaux sont importantes. Nous avons classé les logements du relogement selon leur époque de construction dans les deux sites pour lesquels nous avons l'information et pour lesquels cette information était pertinente (compte tenu des différenciations internes), La Courneuve et Orly.

A La Courneuve, une partie des ménages a plutôt agrandi son logement sans forcément payer beaucoup plus cher dans la mesure où ils ont été plutôt relogés dans les bâtiments anciens de ce parc.

¹⁰⁸ La question de l'offre de grands logements s'est tout particulièrement posée pour Ravel et Presov où les besoins en grands logements de type F4 (154) et F5/F6 (78) étaient estimés au moment de l'enquête à 232, ces logements devant être à loyer modéré et à faibles charges (ce qui voulait dire hors neuf et hors chauffage électrique).

78,5 % des ménages ont été relogés dans des logements de la même période (avant 1975) mais la part des ménages relogés dans du logement plus récent n'est pas si éloignée de ce que représente cette fraction dans la commune et elle a augmenté entre Renoir et les vagues suivantes de démolition. La reconstruction à venir pourrait offrir davantage d'opportunités aux ménages de Balzac.

A Orly, le taux d'acceptation rapide des propositions de logement pourrait refléter une plus grande satisfaction des ménages et de moins grandes difficultés à trouver des logements adaptés aux besoins et demandes. 57 % des ménages de Calmette avaient accepté le premier logement. Les deux tiers pour les relogements les plus récents, ont accepté le premier logement proposé et 83 % ont eu au moins deux propositions. A la différence des autres sites, le renouvellement ancien s'est traduit par la construction de nouveaux quartiers (plus conséquente qu'à La Courneuve) et par la construction de nouveaux logements ANRU en parallèle à la démolition. Les ménages d'Orly ont ainsi davantage d'opportunités pour se reloger dans du neuf ou dans des secteurs de petits bâtiments. Pendant la période du relogement le plus récent (2004), 55 logements PLUS-CD ont été livrés (Camille Guérin) et 16 logements PLUS (Louis Bonin). 23 locataires (dont 20 venant des Aviateurs) ont bénéficié d'un logement à Camille Guérin. Les ménages qui n'ont pas été relogés dans leur secteur d'origine, ont été relogés dans les quartiers récents du grand ensemble, les nouvelles constructions mais également d'autres programmes des années 1990 et 2000 (une vingtaine de familles au Nouvelet, à Eurorex, le Corbusier) et dans les programmes proches. Le bilan de l'OPAC estime à un peu plus de 20 % des ménages ceux qui ont été relogés dans des programmes conventionnés depuis moins de cinq ans. Pour une trentaine de ménages, le relogement s'est traduit par un accès à des logements plus récents dans des secteurs plus attractifs du grand ensemble. On peut considérer que ces ménages ont pu bénéficier d'avantages et faire partie de ces « mobilités-opportunités » évoquées au départ. Dans notre base, c'est 18 % des ménages qui ont été relogés dans des logements d'après 1990 (part correspondant à ce que cette fraction représente dans le patrimoine de l'organisme). Mais cette part moyenne masque les différences entre Calmette où les ménages ont plutôt été relogés dans le parc ancien existant et pour 10 % dans du parc construit entre 1975 et 1989 et les autres opérations qui comptent jusqu'à 28 % de ménages relogés dans du logement d'après 1990.

Ceci montre que les opportunités offertes par la rénovation urbaine ne sont pas les mêmes selon les sites. La question est aussi celle des ménages concernés par ces *opportunités*.

III.3.3 Le relogement comme outil d'ajustement de la gestion ordinaire

S'il est l'occasion de réajuster la taille des logements aux compositions familiales, le relogement semble surtout donner lieu à un traitement individuel très fin, au cas par cas des difficultés rencontrées par les ménages. A La Courneuve, l'endettement a été une source de blocage dans les relogements et a conduit à la mise en place de dispositifs spécifiques de traitement des dettes. Ce suivi individuel a favorisé la mise à jour de droits sociaux non mobilisés par les différents ménages. A Orly, il a conduit à identifier des ménages fragiles et à mettre en place une action spécifique. Ces dispositifs spécifiques concernent en général moins d'une centaine de ménages mais permettent de travailler en finesse.

A La Courneuve, et en particulier pour les deux derniers bâtiments (Ravel et Presov), le traitement des situations d'impayés et d'endettement a presque constitué une nécessité pour éviter le blocage des relogements. Au moment du relogement de la barre Renoir, un collectif associant des représentants de l'Etat, du service social de la ville et de l'Office et la CAF a été constitué à cet effet. La réponse était essentiellement une aide du Fonds de Solidarité Logement (FSL) et des mesures d'accompagnement social (PACT ou CAF). Le Centre Communal d'Action Sociale a alloué une enveloppe spécifique d'un million de francs en plus des aides du FSL. Au total, sur les 122 ménages endettés, 62 locataires ont bénéficié d'une aide du FSL ou d'un concordat (dispositif de solvabilisation entre la CAF et l'Office), les autres ayant simplement obtenu des échéanciers pour étaler leur remboursement. Pour Ravel et Presov, le PACT a identifié une cinquantaine de ménages ayant des difficultés financières et/ou psychologiques nécessitant un suivi social. Pour pouvoir traiter ces situations, un poste supplémentaire est créé en février 2002. La MOUS est intervenue auprès de 72 familles au total (58 suivis et 14 interventions ponctuelles). La majorité était des familles dont 43 % des familles

monoparentales. 46 d'entre elles avaient des dettes supérieures à 7622 euros. Un dispositif dérogatoire (FSL renouvellement urbain) a été mis en place pour traiter les situations d'endettement des ménages. Huit chefs de ménage ont pu trouver un emploi au cours du suivi. 7 ménages ont remis à jour leurs droits sociaux (APL, RMI)

A Orly, le diagnostic social établi en 2004 sur la dernière vague de démolitions a identifié 28 ménages « fragiles » à partir d'un indice de cumul de difficultés. 16 d'entre eux ont fait l'objet d'un suivi particulier, 4 étant des grands ménages à faibles ressources et 12 étant fortement endettés. Pour gérer ces situations tout au long du relogement, jusqu'en 2008, l'OPAC a mis en place un « groupe social » réunissant les partenaires sociaux et permettant de mettre en place un accompagnement social des ménages au gré des besoins. Sur les deux bâtiments de Blériot, puis actuellement sur le secteur des aviateurs, une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) a été confiée à une association spécialisée (Habinsier) et est chargée d'intervenir auprès des familles « fragiles » aussi bien pour des questions de logement que de santé ou d'emploi. Elle soutient le locataire en amont et à partir du relogement. La forte présence des plus de 65 ans parmi les locataires à reloger a conduit également l'OPAC à réfléchir à un accompagnement spécial et spécialisé de ces personnes. Là encore, le vieillissement n'est pas un phénomène nouveau et inconnu mais est révélé de façon plus directe et concrète par le biais du relogement. Le projet est de former d'une part les agents à l'écoute de ces personnes et d'adapter les logements avant l'emménagement (création de douche, installation de barres d'appui...) de façon à favoriser leur maintien à domicile.

A défaut de contribuer à la mixité, le relogement pourrait contribuer à une meilleure insertion individuelle de ménages fragiles et à traiter de situations peu visibles jusque-là, que le relogement non seulement révèle, mais oblige à prendre en compte. Au-delà du traitement ponctuel de ces situations, la question posée reste celle d'une prise en charge en continu des difficultés, de l'isolement. Certaines initiatives vont dans ce sens. Les financements dispensés jusque-là par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine ont surtout pris en compte les frais de déménagement (montant forfaitaire), la remise en état de travaux et l'ingénierie du relogement. Ces situations locales ne sont pas sans suggérer du contenu au volet « social » de la rénovation urbaine.

III.4 Des formes de « tri » social

A travers les mobilités spontanées et la gestion du relogement, différente d'un site à l'autre, on peut s'interroger sur les formes de tri social qui s'effectuent au sein des ménages à reloger et sur les effets qu'ils pourront avoir au final, à la fois sur les trajectoires et les territoires. Nous n'en avons ici qu'une approche partielle dans la mesure où nous n'avons pas travaillé sur les nouveaux arrivants du territoire, en particulier ceux qui sont entrés dans les logements neufs. Mais on voit se dessiner néanmoins des différences en distinguant le profil des ménages relogés dans la ZUS, hors de la ZUS et ceux qui sont sortis sans être relogés. Par tri, nous n'entendons pas forcément ou en tout cas pas uniquement la classification que les agents peuvent faire des ménages selon leurs ressources et leurs composantes familiales. Ce terme de tri renvoie à l'ensemble des processus qui conduisent au final à orienter les ménages vers tel ou tel segment du parc disponible, en fonction à la fois de l'offre, des modes de gestion et des caractéristiques des ménages. Les relogements, même s'ils s'effectuent au sein d'instances et dans des contextes extraordinaires, ne sont pas en dehors des circuits et logiques d'attribution ordinaires. Le passage par les commissions d'attribution retombe dans le droit commun, avec les mêmes critères. En revanche, l'obligation imposée par l'ANRU de reloger au moins la moitié des ménages dans les nouvelles constructions, la nécessité de normaliser dans l'urgence des situations d'occupation non régulières, et la volonté des agents de ne pas générer trop d'insatisfactions de la part des ménages, peuvent ouvrir des opportunités aux relogés.

Nous avons distingué trois catégories de mobilité, les relogés dans la ZUS, les relogés hors de la ZUS et les sortants, que nous avons croisé avec plusieurs variables à la fois disponibles et pertinentes pour apprécier d'éventuels effets de tri : la taille du ménage, l'âge du chef de ménage, la nationalité et les ressources et fragilités (endettement).

Nous avons dans un premier temps observé ce que donnait le profil moyen pour l'âge, le revenu imposable et l'âge. Nous avons ensuite comparé la part de grands ménages, de ménages jeunes et âgés,

d'étrangers et de ménages endettés selon ces trois types de mobilités. Nous avons également créé un ratio de nombre de ménages sortants sur nombre de ménages relogés qui permet de voir pour quel type de ménages ce ratio est au-dessus du ratio moyen et de repérer les ménages qui sortent le plus.

Trois constats ressortent :

- les profils sont différenciés selon ces types de mobilités
- les ménages sortants sont très divers et composés à la fois de *ménages mobiles volontaires et de ménages mobiles plus contraints*
- on retrouve les différences de sites et la situation atypique de Montfermeil.

Tout d'abord, pour tous les sites, les ménages sortants sont en moyenne et dans les trois sites, plus petits et plus riches. Ils sont aussi plus jeunes, sauf à La Courneuve où ce critère est moins discriminant. Cela tend à confirmer le fait que la démolition tend à faire partir spontanément des ménages plus mobiles. Rien de moins étonnant compte tenu des logiques ordinaires de la mobilité. Mais le processus de relogement produit un effet inverse de celui escompté par la rénovation, qui est plutôt de maintenir sur place les petits ménages plus aisés. En revanche, la distinction ménages relogés sur site (en ZUS) et hors site, ne rend pas compte partout de différences de ressources et de taille, relevant plus des modes de gestion du relogement. Mais à Orly et à La Courneuve, les ménages qui sont relogés hors de la ZUS sont plus âgés en moyenne.

La part des « grands ménages », de 5 personnes et plus est partout plus importante dans les relogements dans la ZUS que parmi les sortants et à La Courneuve et à Montfermeil plus importante en ZUS que hors ZUS (pas à Montfermeil). La part des ménages étrangers à Montfermeil et à La Courneuve est plus importante également parmi les ménages relogés dans la ZUS qu'ailleurs et que parmi les sortants.

En revanche, la part des ménages endettés tendrait à rendre compte de sorties d'une partie de ces ménages. C'est aussi ce qui ressort de la répartition des ménages par tranche de revenu moyen par personne. Les ménages qui ont moins de 100 euros par mois et par personne partent (expulsés ou par peur d'être expulsés ?).

Ces moyennes ne rendent compte que partiellement de l'hétérogénéité des groupes de population, en particulier parmi les sortants. Le ratio des sortants sur les relogés fait mieux ressortir les différents groupes qui partent :

- ce sont les couples sans enfant et les familles de moins de trois enfants, qui ont moins de 49 ans qui partent le plus, autrement dit des petits ménages jeunes,
- viennent ensuite les isolés et couples sans enfant de 60 ans et plus, autrement dit des petits ménages âgés.
- on trouve ensuite les ménages « autres » quel que soit l'âge du chef de ménage, des ménages dont la cohabitation est multifamiliale ou composite.

A l'inverse, les moins mobiles sont surtout les familles de trois enfants et plus ainsi que les ménages dont le chef de ménage a entre 50 et 59 ans.

Les différenciations selon les sites font ressortir la spécificité de La Courneuve sur les jeunes de moins de 35 ans qui partent plus que les autres quel que soit le type de ménages, celle d'Orly pour les isolés de plus de 60 ans et les couples jeunes sans enfant.

On comprend mieux pourquoi la taille est un critère plus discriminant que l'âge.

Ce que tendent à montrer ces croisements, c'est que les tris entre les ménages semblent s'effectuer entre les petits et les grands ménages (ce qui recouvre indirectement un critère de nationalité et d'origine) et entre les ménages jeunes, qui partent plus de manière autonome et les plus âgés qui soit, partent, soit semblent bénéficier (sans doute aussi du fait de leur petite taille) des opportunités de relogement hors ZUS.

Cette analyse statistique des mobilités confirme tout d'abord que les ménages concernés par les démolitions sont des ménages à faible capacité de mobilité en raison de leur âge, de la taille des ménages et de leurs ressources. Ce sont aussi des ménages enracinés qui souhaitent majoritairement rester dans leur ville. Par-delà ces grandes tendances, se dessinent différents groupes de population avec notamment des ménages âgés, en couple et isolé, très représentés à Orly, de jeunes familles très représentées à La Courneuve mais aussi à Orly et des grandes familles à faibles ressources (en couple et monoparentales).

Si majoritairement les ménages sont relogés dans la ZUS et dans un logement social de même type, la rénovation peut offrir des opportunités :

- l'accès à un logement autonome pour des femmes de familles polygames, pour des hébergés et pour des enfants de locataires (10 %)
- l'accès à un logement neuf à Orly (20 %)
- l'accès à un logement social à Montfermeil pour des ménages logés dans le locatif privé
- l'accès à un logement plus grand (de 20 à 30 % des ménages)

Par ailleurs, le relogement semble mettre en exergue des situations individuelles difficiles ou faire ressortir des problèmes comme le vieillissement de la population et inciter par pragmatisme les « relogeurs » à les traiter. Le traitement social des difficultés individuelles pourrait bien être un des effets non affichés mais indirects du relogement. Cela permet également à des ménages très sédentaires de bénéficier de « traitements adaptés » qui peuvent améliorer leur situation (personnes âgées, décohabitants, grandes familles, familles endettées...).

De manière plus fine, l'analyse statistique montre que la relocalisation des ménages à plus de 89 % dans la ZUS n'est pas forcément leur souhait dans tous les sites. Le relogement tend de manière plus longue, à reconcentrer plutôt les ménages là où ils étaient. Cette re-concentration pourrait à long terme accentuer les différenciations internes des grands ensembles et, en renforçant les morphologies sociales et urbaines existantes, fractionner ces entités en secteurs, faisant à terme disparaître le grand ensemble. Cela semble se dessiner à Orly. A La Courneuve, les relogements successifs tendent également

Plus de 15 % des ménages partent sans qu'on sache vraiment où ils vont. Ils partent a priori de la commune et leur profil laisse penser d'une part que majoritairement ce sont des ménages un peu plus aisés et pour partie en début de trajectoire, pour partie en fin de trajectoire résidentielle. Parmi ces 15 % se trouvent aussi à l'évidence des ménages fragiles, endettés ou très pauvres.

Enfin, ces analyses nous ont amené à choisir nos entretiens en gardant cette distinction :

- isolés et couples de plus de 60 ans
- familles monoparentales et couples avec moins de trois enfants
- familles monoparentales et couples avec plus de trois enfants
- isolés et couples plus jeunes.

Nous avons ensuite essayé de diversifier les ménages dans leur mobilité :

- sortants (mais ceux-là se sont avérés pratiquement impossibles à retrouver et lorsqu'ils l'ont été ont refusé)
- relogés hors ZUS
- relogés dans la ZUS mais en distinguant les différents secteurs et les logements neufs (pour Orly) et les différents bâtiments à La Courneuve et à Montfermeil.
- taille du logement d'origine
- décohabitants

TABLEAUX SUR LE PROFIL DES MENAGES

Tableau 1 – Comparaison de la répartition par taille des ménages à reloger avec celle des ménages logés dans les trois ZUS

Données	La Courneuve	La Courneuve Renoir, Ravel, Presov	Orly	Orly Calmette, aviateurs, Pierre-au-Prêtre	Clichy-Montfermeil	Montfermeil Les Bosquets (3 bâtiments)
	ZUS RGP 99	Ménages « à reloger » (base)	ZUS RGP 99	Ménages « à reloger » (base)	ZUS RGP 99	Ménages « à reloger » (base)
Ménages de :						
1 personne	23,9 %	8,9 %	28,7 %	23,2 %	16,3 %	4,7 %
2 personnes	22,0 %	15,2 %	25,1 %	22,7 %	18,4 %	7,8 %
3/4 personnes	30,9 %	28,7 %	30,7 %	27,5 %	34,6 %	22,4 %
5 personnes et +	23,2 %	42,6 %	15,6 %	17,7 %	30,8 %	65,1 %
Non-réponses		4,6 %		8,9 %		0,0 %
Familles monoparentales	17,5 %	23,3 %	18,6 %	18,6 %	13,3 %	13,3 %

Source : : RGP 1999 (INSEE) + base statistique des ménages à reloger dans les trois sites.

Tableau 2 – Type de ménages par site en %

	Isolé	Couple sans enfant	Couple avec enfant(s)	Mono-parentale	Autre	NR	Total
En %							
La Courneuve	9,1	6,7	51,0	23,3	5,4	4,5	100
Orly	23,2	17,0	28,1	18,6	4,2	8,9	100
Montfermeil	4,3	4,7	74,5	13,3	3,1	0,0	100
Total	14,7	11,0	44,4	19,6	4,5	5,8	100

Source : base statistique

Tableau 3 – Ancienneté dans le logement par site en %

En %	Moins de 2 ans	2 à 5 ans	6 à 10 ans	11 à 20 ans	21 et +	nr	total
La Courneuve	10,8	20,6	21,9	29,2	11,2	6,4	100
Orly (Hors Calmette)	3,7	12,2	18,6	24,8	29,7	11	100
Montfermeil	10,2	21,6	27,5	27,5	13,3	0,0	100
Total	8,8	18,5	22,2	27,6	16,6	6,3	100

Tableau 4 - Répartition par âge des ménages (personne de référence) selon les sites (en %)

Site	Moins de 35 ans	De 35 à 49 ans	De 50 à 59 ans	60 ans et plus	NR	Total
En %						
La Courneuve	21,5	39,7	20,4	16,6	1,8	100
Orly	4,6	33,7	20,6	38,2	3,0	100
Montfermeil	15,7	50,6	24,7	9,0	0,0	100
Total	12,0	38,1	21,1	26,7	2,1	100

Tableau 5 - Statut du chef de ménage (activité codifiée par les instances de relogement)

	Artisan Com.	Profession libérale	Employé	Ouvrier	Retraité	Chômeur	RMI	Invalide	Sans	NR	Total
Effectif											
La Courneuve	7	2	221	102	99	80	64	16	14	22	627
Montfermeil	5	1	51	123	18	47		2	7	1	255
Total	12	3	272	225	117	127	64	18	21	23	882
En %											
La Courneuve	1,1%	0,3%	35,2%	16,3%	15,8%	12,8%	10,2%	2,6%	2,2%	3,5%	100%
Montfermeil	2,0%	0,4%	20,0%	48,2%	7,1%	18,4%	0,0%	0,8%	2,7%	0,4%	100%
Total	1,4%	0,3%	30,8%	25,5%	13,3%	14,4%	7,3%	2,0%	2,4%	2,6%	100%

Source : base statistique

Tableau 6 – Données disponibles sur les revenus et l'endettement

Site	Bâtiment	Revenu imposable moyen par an en euros par ménage	Revenu moyen mensuel par pers. en euros	Nombre de ménages en dette de loyer	Soit en % de l'ens. des ménages	Montant moyen de la dette en euros par ménage
La Courneuve	PRESOV	6118	321	81	41,1%	815
	RAVEL	6465	328	49	29,9%	1208
	RENOIR	6119	369	135	50,8%	801
	Ensemble	6209	342	265	42,3%	881
Montfermeil	Autres	8245	322	31	19,6%	4368
	B13		294	38	39,2%	2602
	Ensemble	8245	312	69	27,1%	3381
Orly	dt Grand Blériot	10521	509	27	20,3%	1403
	dt Pt Blériot + M. Bastié	12247	711	13	12,0%	1714
	Total Aviateurs	11769	596	40	16,6%	1504
	Pierre au prêtre	11143	598	3	3,5%	841
	Ensemble (h.calmette)	11584	597	43	13,1%	1458
Ens. des 3 sites		7602	388	377	31,2%	1399

Champ : 895 ménages renseignés sur les revenus moyens imposables sur 1 209 (Ensemble. des ménages hors Calmettes).

Tableau 7 – Par des bénéficiaires de l’Aide Personnalisée au Logement et taux d’effort

Site	Bâtiment	Nombre de ménages avec APL	Nombre de ménages sans APL	NR	Total nombre de ménages	Soit part de ménages avec APL (en %)	Taux d’effort moyen de l’ensemble des ménages
La Courneuve	PRESOV	129	53	15	197	65%	20%
	RAVEL	96	54	14	164	59%	21%
	RENOIR	169	82	15	266	64%	21%
	Ensemble	394	189	44	627	63%	21%
Montfermeil	Autres	127	11	20	158	80%	21%
	B13	67	26	4	97	69%	32%
	Ensemble	194	37	24	255	76%	26%
Orly (hors Calmette)	dt Grand Blériot	54	79		133	41%	47%
	dt Pt Blériot + M. Bastié	45	32	31	108	42%	28%
	Total Aviateurs	99	111	31	241	41%	39%
	(vide)	43	35	8	86	50%	24%
	Ensemble	142	146	39	327	43%	36%
Ens. des 3 sites		730	372	107	1209	60%	25%

Ensemble des ménages hors Calmettes soit 1 209.

Taux d’effort = (Loyer + Charges – APL) / Revenus moyen mensuel.

Tableau 8 – Détail des types de ménages par opération (en nombre et en %)

En nombre

En pourcentage

Site	Bâtiment	Couple						Total
		Isolé	Couple sans enfant	avec enfant(s)	Mono-parentale	Autres	NR	
La Courneuve	PRESOV	7,1	4,6	59,4	23,9	3,0	2,0	100
	RAVEL	3,7	4,9	56,7	25,6	7,3	1,8	100
	RENOIR	13,9	9,4	41,4	21,4	6,0	7,9	100
Total La Courneuve		9,1	6,7	51,0	23,3	5,4	4,5	100
Orly	Aviateurs	20,3	17,0	31,1	22,8	0,8	7,9	100
	Calmette	22,3	15,6	26,6	17,1	6,9	11,4	100
	Pierre au prêtre	34,9	23,3	26,7	14,0	1,2	0,0	100
Total Orly		23,2	17,0	28,1	18,6	4,2	8,9	100
Montfermeil	Autres	4,4	5,1	72,2	13,3	5,1	0,0	100
	B13	4,1	4,1	78,4	13,4	0,0	0,0	100
Total Montfermeil		4,3	4,7	74,5	13,3	3,1	0,0	100
Total		14,7	11,0	44,4	19,6	4,5	5,8	100

Tableau 9– Détail de la répartition par taille du ménage par opération (en nombre et en %)

En nombre

Site	Bâtiment	5 pers. et					Total
		1 pers.	2 pers.	3/4 pers.	+	NR	
La Courneuve	PRESOV	14	22	61	96	4	197
	RAVEL	6	26	56	73	3	164
	RENOIR	36	47	63	98	22	266
Total La Courneuve		56	95	180	267	29	627
Orly	Aviateurs	49	56	75	42	19	241
	Calmette	90	91	104	72	46	403
	Pierre au prêtre	30	19	22	15		86
Total Orly		169	166	201	129	65	730
Montfermeil	Autres	8	13	33	104		158
	B13	4	7	24	62		97
Total Montfermeil		12	20	57	166		255
Total		237	281	438	562	94	1612

En Pourcentage

Site	Bâtiment	5 pers. et					Total
		1 pers.	2 pers.	3/4 pers.	+	NR	
La Courneuve	PRESOV	7,1	11,2	31,0	48,7	2,0	100
	RAVEL	3,7	15,9	34,1	44,5	1,8	100
	RENOIR	13,5	17,7	23,7	36,8	8,3	100
Total La Courneuve		8,9	15,2	28,7	42,6	4,6	100
Orly	Aviateurs	20,3	23,2	31,1	17,4	7,9	100
	Calmette	22,3	22,6	25,8	17,9	11,4	100
	Pierre au prêtre	34,9	22,1	25,6	17,4	0,0	100
Total Orly		23,2	22,7	27,5	17,7	8,9	100
Montfermeil	Autres	5,1	8,2	20,9	65,8	0,0	100
	B13	4,1	7,2	24,7	63,9	0,0	100
Total Montfermeil		4,7	7,8	22,4	65,1	0,0	100
Total		14,7	17,4	27,2	34,9	5,8	100

Tableau 10 – Détail de la répartition des ménages par âge de la Personne de Référence par opération (en nombre et en %)

En %							
Site	Bâtiment	moins de 35 ans	de 35 à 49 ans	de 50 à 59 ans	60 ans et plus	NR	Total
La Courneuve	PRESOV	16,2%	46,7%	21,3%	14,2%	1,5%	100,0%
	RAVEL	19,5%	38,4%	23,2%	17,1%	1,8%	100,0%
	RENOIR	26,7%	35,3%	18,0%	18,0%	1,9%	100,0%
Total La Courneuve		21,5%	39,7%	20,4%	16,6%	1,8%	100,0%
Orly	Calmette	1,2%	32,3%	21,3%	38,5%	6,7%	100,0%
	Total Aviateurs	5,4%	37,3%	21,2%	34,9%	1,2%	100,0%
	dt Grand Blériot	1,5%	34,6%	21,1%	42,9%	0,0%	100,0%
	dt Pt Blériot + M. Bastié	10,2%	40,7%	21,3%	25,0%	2,8%	100,0%
	Pierre au prêtre	8,1%	25,6%	17,4%	23,3%	25,6%	100,0%
Total Orly		3,4%	33,2%	20,8%	35,5%	7,1%	100,0%
Montfermeil	Autres	16,5%	55,1%	20,9%	7,6%	0,0%	100,0%
	B13	14,4%	43,3%	30,9%	11,3%	0,0%	100,0%
Total Montfermeil		15,7%	50,6%	24,7%	9,0%	0,0%	100,0%
Total		12,4%	38,5%	21,3%	23,9%	3,9%	100,0%

Source : base statistique

Tableau 11 – Détail de l'ancienneté dans le logement par site et opération (en nombre et en %)

En %								
Site	Bâtiment	Moins de 2 ans	De 2 à 5 ans	entre 6 et 10	entre 11 et 20 ans	21 ans et plus	NR	Total
La Courneuve	PRESOV	11,7%	18,3%	18,8%	27,4%	11,7%	12,2%	100,0%
	RAVEL	10,4%	15,9%	27,4%	24,4%	12,2%	9,8%	100,0%
	RENOIR	10,5%	25,2%	20,7%	33,5%	10,2%	0,0%	100,0%
Total La Courneuve		10,8%	20,6%	21,9%	29,2%	11,2%	6,4%	100,0%
Orly	Total Aviateurs	5,0%	12,9%	20,3%	26,1%	34,0%	1,7%	100,0%
	dt Grand Blériot	2,3%	16,5%	16,5%	27,1%	37,6%	0,0%	100,0%
	dt Pt Blériot + M. Bastié	8,3%	8,3%	25,0%	25,0%	29,6%	3,7%	100,0%
	Pierre au prêtre	0,0%	10,5%	14,0%	20,9%	17,4%	37,2%	100,0%
	Total Orly		3,7%	12,2%	18,6%	24,8%	29,7%	11,0%
Montfermeil	Autres bâtiments	15,2%	24,7%	24,1%	22,8%	13,3%	0,0%	100,0%
	B13	2,1%	16,5%	33,0%	35,1%	13,4%	0,0%	100,0%
Total Montfermeil		10,2%	21,6%	27,5%	27,5%	13,3%	0,0%	100,0%
Total 3 sites		8,8%	18,5%	22,2%	27,6%	16,6%	6,3%	100,0%

Source : base statistique

Tableau 11bis – L’occupation des logements avant relogement

Nombre de QUARTIER		Taille logement							Total
Nombre total d'occupants		1	2	3	4	5	6	7	
1	7	6	34	26	5	1			79
2	6	4	39	28	10	2	1		90
3	2		27	39	12				80
4	3		14	44	7	2	1		71
5			6	57	12	2			77
6	1		2	44	18	1			66
7			1	28	11	1			41
8			1	9	6				16
9				5	3	1			9
10				2	3				5
11				1	1			1	3
12				1	2				3
NR			12	7					19
Total	19	10	136	291	90	10	3		559

* en gris la limite du surpeuplement modéré.

Tableau 12 - Ensemble des sites – Typologie des ménages - croisement de l’âge des types de ménages et des types de ménages (dont familles) (en effectif et en %)**En nombre de ménages**

Age par tranche	Isolé	Couple sans enfant	Couple avec enfant(s) <3	Couple avec enfant(s) 3 et plus	Mono-parentale <3	Mono-parentale 3 et plus	autres	NR	Total
moins de 35 ans	18	15	61	39	29	12	18	8	200
de 35 à 49 ans	50	33	113	211	96	76	21	20	620
de 50 à 59 ans	43	27	68	122	43	19	12	9	343
60 ans et plus	111	90	51	41	26	7	18	42	386
NR	15	13	5	4	5	3	4	14	63
Total	237	178	298	417	199	117	73	93	1612
En pourcentage									
Age par tranche	Isolé	Couple sans enfant	Couple avec enfant(s) <3	Couple avec enfant(s) 3 et plus	Monoparentale <3	Monoparentale 3 et plus	autres	NR	Total
moins de 35 ans	9,0%	7,5%	30,5%	19,5%	14,5%	6,0%	9,0%	4,0%	100%
de 35 à 49 ans	8,1%	5,3%	18,2%	34,0%	15,5%	12,3%	3,4%	3,2%	100%
de 50 à 59 ans	12,5%	7,9%	19,8%	35,6%	12,5%	5,5%	3,5%	2,6%	100%
60 ans et plus	28,8%	23,3%	13,2%	10,6%	6,7%	1,8%	4,7%	10,9%	100%
NR	23,8%	20,6%	7,9%	6,3%	7,9%	4,8%	6,3%	22,2%	100%
Total	14,7%	11,0%	18,5%	25,9%	12,3%	7,3%	4,5%	5,8%	100%

Tableau 13 – Typologie des ménages : croisement des types de ménages et de l'âge par site et opération

Type de ménage et age

Site	Bâtiment	Personne seule de 60 ans et plus	Couple sans enfant de 60 ans et plus	Personne seule ou couple sans enfant de 40-60 ans	Personne seule et couple sans enfant de moins de 40 ans	Mono. de 3 enfts	Mono. plus de 3 enft	couple avec moins de 3 enfts	couple avec plus de 3 enfts	autres	NR	Total
La Courneuve	PRESOV	5	4	7	6	24	23	44	73	6	5	197
	RAVEL	3	4	6	1	30	12	39	54	12	3	164
	RENOIR	14	8	24	16	35	22	42	68	16	21	266
Total La Courneuve		22	16	37	23	89	57	125	195	34	29	627
Orly	Calmette	54	44	44	5	48	21	61	46	28	52	403
	Total Aviateurs	25	18	26	8	40	14	52	24	2	32	241
	dt Grand Blériot	16	12	16	5	20	9	21	13	2	19	133
	dt Pt Blériot + M. Bastié	9	6	10	3	20	5	31	11		13	108
	Pierre au prêtre	6	5	5	7	10	6	14	9		24	86
Total Orly		85	67	75	20	98	41	127	79	30	108	730
Montfermeil	Autres	4	3	3	6	10	11	28	86	7		158
	B13		1	4	3	5	8	19	57			97
Total Montfermeil		4	4	7	9	15	19	47	143	7		255
Total		111	87	119	52	202	117	299	417	71	137	1612

En %

La Courneuve	PRESOV	2,5%	2,0%	3,5%	3,0%	12,2%	11,7%	22,3%	37,1%	3,0%	2,5%	100%
	RAVEL	1,8%	2,4%	3,7%	0,6%	18,3%	7,3%	23,8%	32,9%	7,3%	1,8%	100%
	RENOIR	5,3%	3,0%	9,0%	6,0%	13,2%	8,3%	15,8%	25,6%	6,0%	7,9%	100%
Total La Courneuve		3,51%	2,5%	5,9%	3,7%	14,2%	9,1%	19,9%	31,1%	5,4%	4,6%	100%
Orly	Calmette	13,40%	10,9%	10,9%	1,2%	11,9%	5,2%	15,1%	11,4%	6,9%	12,9%	100%
	Total Aviateurs	10,4%	7,5%	10,8%	3,3%	16,6%	5,8%	21,6%	10,0%	0,8%	13,3%	100%
	dt Grand Blériot	12,0%	9,0%	12,0%	3,8%	15,0%	6,8%	15,8%	9,8%	1,5%	14,3%	100%
	dt Pt Blériot + M. Bastié	8,3%	5,6%	9,3%	2,8%	18,5%	4,6%	28,7%	10,2%	0,0%	12,0%	100%
	Pierre au prêtre	7,0%	5,8%	5,8%	8,1%	11,6%	7,0%	16,3%	10,5%	0,0%	27,9%	100%
Total Orly		11,6%	9,2%	10,3%	2,7%	13,4%	5,6%	17,4%	10,8%	4,1%	14,8%	100%
Montfermeil	Autres	2,5%	1,9%	1,9%	3,8%	6,3%	7,0%	17,7%	54,4%	4,4%	0,0%	100%
	B13	0,0%	1,0%	4,1%	3,1%	5,1%	8,2%	19,6%	58,8%	0,0%	0,0%	100%
Total Montfermeil		1,6%	1,6%	2,7%	3,5%	5,9%	7,4%	18,4%	56,1%	2,7%	0,0%	100%
Total		6,9%	5,4%	7,4%	3,2%	12,5%	7,3%	18,5%	25,9%	4,4%	8,5%	100%

TABLEAUX SUR LES LIEUX DE RELOGEMENT

Tableau 14 – Nouvelle localisation des ménages par site (relogés et sortants)

En nombre de ménages par site	Soit total ménages relogés								Total
	Même quartier	Même com.	dans commune	Même Département	Autre IDF	Hors IDF	NR		
La Courneuve	343	124	467	31	6	10	113	627	
Montfermeil	150	9	159	44	11	2	39	255	
Orly	388	209	597	33	15	31	54	730	
Total	881	342	1223	108	32	43	206	1612	

En % des ménages par site	Soit total ménages relogés								Total
	Même quart.	Même com.	dans commune	Même Dept.	Autre IDF	Hors IDF	NR		
La Courneuve	54,7	19,8	74,5	4,9	1,0	1,6	18,0	100	
Montfermeil	58,8	3,5	62,4	17,3	4,3	0,8	15,3	100	
Orly	53,2	28,6	81,8	4,5	2,1	4,2	7,4	100	
Total	54,7	21,2	75,9	6,7	2,0	2,7	12,8	100	

Tableau 15 - Nouvelle localisation des ménages par site (relogés et sortants) – Détaillé

		Lieu de relogement							Total
En nombre de ménages par site	Bâtiment	Même quart.	Même com.	Même Dept.	Autre IDF	Hors IDF	NR		
La Courneuve	PRESOV	99	37		9		2	50	197
	RAVEL	82	46		11	1	1	23	164
	RENOIR	162	41		11	5	7	40	266
Total La Courneuve		343	124		31	6	10	113	627
Montfermeil	Autres	91	6		23	7	1	30	158
	B13	59	3		21	4	1	9	97
Total Montfermeil		150	9		44	11	2	39	255
Orly	Aviateurs	129	72		11	11	13	5	241
	Calmette	232	104		22	4	18	23	403
	Pierre au prêtre	27	33					26	86
Total Orly		388	209		33	15	31	54	730
Total		881	342		108	32	43	206	1612

En % des ménages	Bâtiment	Même quart.	Même com.	Même Dept.	Autre IDF	Hors IDF	NR	Total	
La Courneuve	PRESOV	50,3%	18,8%		4,6%	0,0%	1,0%	25,4%	100%
	RAVEL	50,0%	28,0%		6,7%	0,6%	0,6%	14,0%	100%
	RENOIR	60,9%	15,4%		4,1%	1,9%	2,6%	15,0%	100%
Total La Courneuve		54,7%	19,8%		4,9%	1,0%	1,6%	18,0%	100%
Montfermeil	Autres	57,6%	3,8%		14,6%	4,4%	0,6%	19,0%	100%
	B13	60,8%	3,1%		21,6%	4,1%	1,0%	9,3%	100%
Total Montfermeil		58,8%	3,5%		17,3%	4,3%	0,8%	15,3%	100%
Orly	Aviateurs	53,5%	29,9%		4,6%	4,6%	5,4%	2,1%	100%
	Calmette	57,6%	25,8%		5,5%	1,0%	4,5%	5,7%	100%
	Pierre au prêtre	31,4%	38,4%		0,0%	0,0%	0,0%	30,2%	100%
Total Orly		53,2%	28,6%		4,5%	2,1%	4,2%	7,4%	100%
Total		54,7%	21,2%		6,7%	2,0%	2,7%	12,8%	100%

Tableau 16 – Ménages relogés dans la ZUS et ailleurs (relogés et sortants) par site

La Courneuve	En nombre de ménages par site				En % du nombre de ménages par site			
	ZUS de la commune	AILLEURS	NR	Total	ZUS de la commune	AILLEURS	NR	Total
Relogés	441	49	5	495	89,1%	9,9%	1,0%	100%
Sortants		24	108	132	0,0%	18,2%	81,8%	100%
Total	441	73	113	627	70,3%	11,6%	18,0%	100%

Montfermeil	En nombre de ménages par site				En % du nombre de ménages par site			
	ZUS de la commune	AILLEURS	NR	Total	ZUS de la commune	AILLEURS	NR	Total
Relogés	147	50	1	198	74,2%	25,3%	0,5%	100%
Sortants	3	16	38	57	5,3%	28,1%	66,7%	100%
Total	150	66	39	255	58,8%	25,9%	15,3%	100%

Orly	En nombre de ménages par site				En % du nombre de ménages par site			
	ZUS de la commune	AILLEURS	NR	Total	ZUS de la commune	AILLEURS	NR	Total
Relogés	507	119	12	638	79,5%	18,7%	1,9%	100%
Sortants	1*	49	42	92	1,1%	53,3%	45,7%	100%
Total	508	168	54	730	69,6%	23,0%	7,4%	100%

Tableau 17- Ménages relogés dans le même secteur de la ZUS (ensemble des relogés dans la commune)

En nombre de ménages par site	Même secteur ZUS	Autre secteur ZUS	Ensemble ZUS	Autre quartier de la commune		Total
				NR	NR	
La Courneuve	149	292	441	20	6	467
Montfermeil	150		150	9		159
Orly	138	370	508	88	1	597
Total	437	662	1099	117	7	1223
En % des ménages par site	Même secteur ZUS	Autre secteur ZUS	Ensemble ZUS	Autre quartier de la commune		Total
La Courneuve	31,9	62,5	94,4	4,3	1,3	100
Montfermeil	94,3	0,0	94,3	5,7	0,0	100
Orly	23,1	62,0	85,1	14,7	0,2	100
Total	35,7	54,1	89,9	9,6	0,6	100

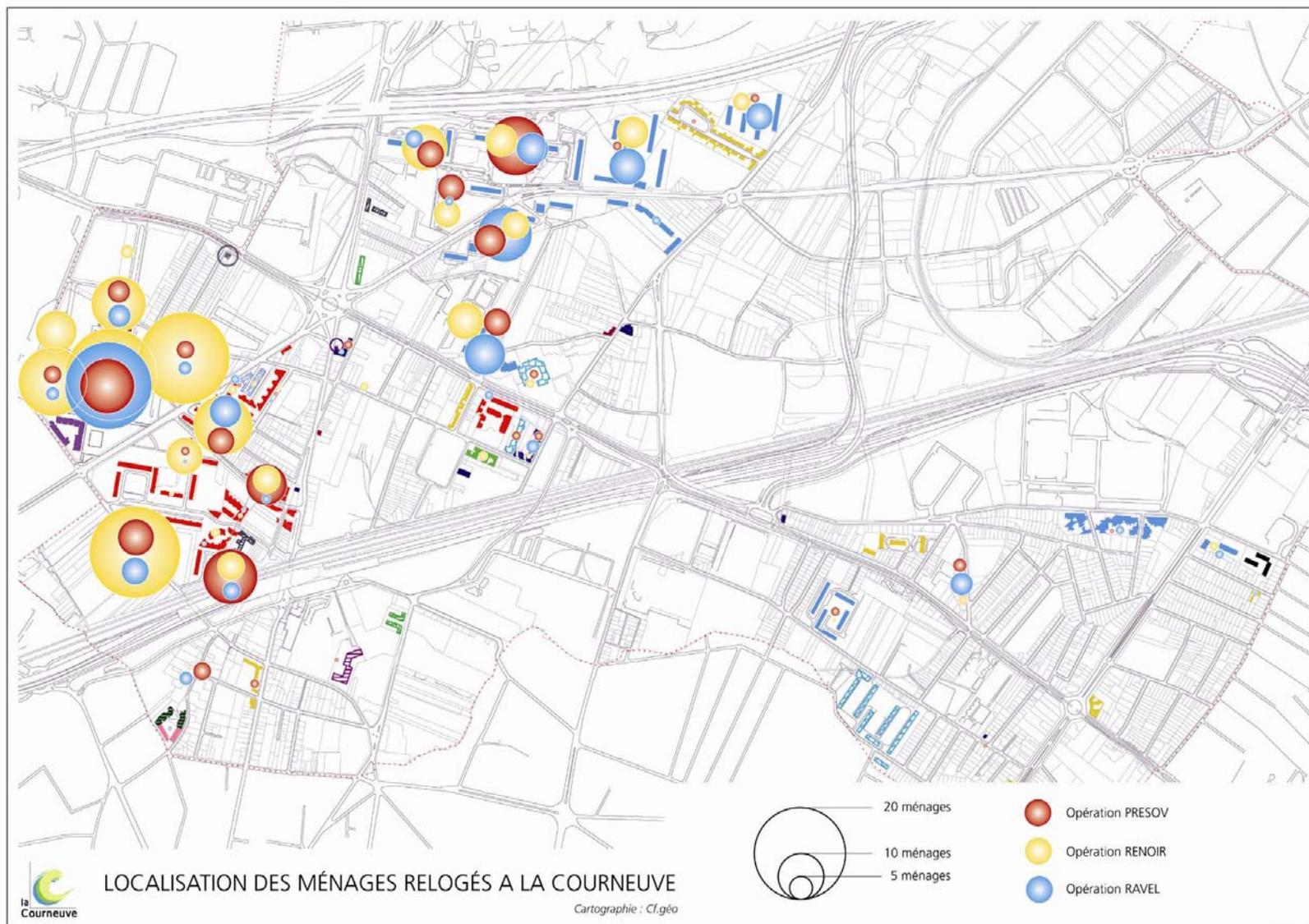
Tableau 18 – Ménages relogés dans le même secteur de la ZUS par opération (ensemble des relogés dans la commune)

En nombre de ménages par Site	Bâtiment	Même secteur	Autre secteur ZUS	Autre quartier de la commune	NR	Total
La Courneuve	PRESOV	48	79	8	1	136
	RAVEL	53	67	7	1	128
	RENOIR	48	146	5	4	203
Total La Courneuve		149	292	20	6	467
Montfermeil	Autres	91		6		97
	B13	59		3		62
Total Montfermeil		150		9		159
Orly	Aviateurs	102	67	32		201
	Calmette		288	47	1	336
	Pierre au prêtre	36	15	9		60
Total Orly		138	370	88	1	597
Total 3 sites		437	662	117	7	1223

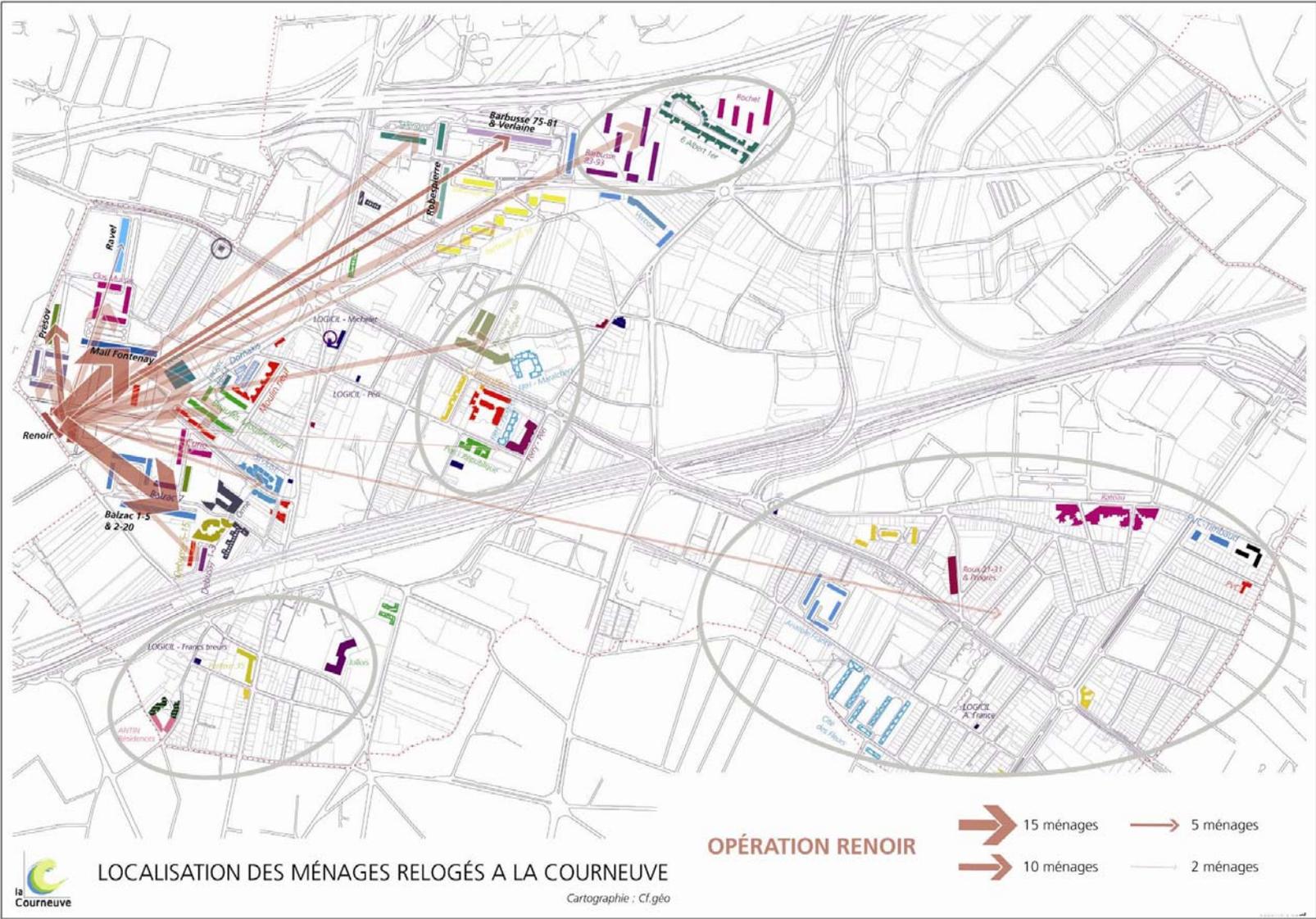
En % des ménages par site	Bâtiment	Même secteur	Autre secteur ZUS	Autre quartier de la commune	NR	Total
La Courneuve	PRESOV	35,3%	58,1%	5,9%	0,7%	100%
	RAVEL	41,4%	52,3%	5,5%	0,8%	100%
	RENOIR	23,6%	71,9%	2,5%	2,0%	100%
Total La Courneuve		31,9%	62,5%	4,3%	1,3%	100%
Montfermeil	Autres	93,8%	0,0%	6,2%	0,0%	100%
	B13	95,2%	0,0%	4,8%	0,0%	100%
Total Montfermeil		94,3%	0,0%	5,7%	0,0%	100%
Orly	Aviateurs	50,7%	33,3%	15,9%	0,0%	100%
	Calmette	0,0%	85,7%	14,0%	0,3%	100%
	Pierre au prêtre	60,0%	25,0%	15,0%	0,0%	100%
Total Orly		23,1%	62,0%	14,7%	0,2%	100%
Total 3 sites		35,7%	54,1%	9,6%	0,6%	100%

CARTES DE RELOCALISATION DES MENAGES PAR OPERATION

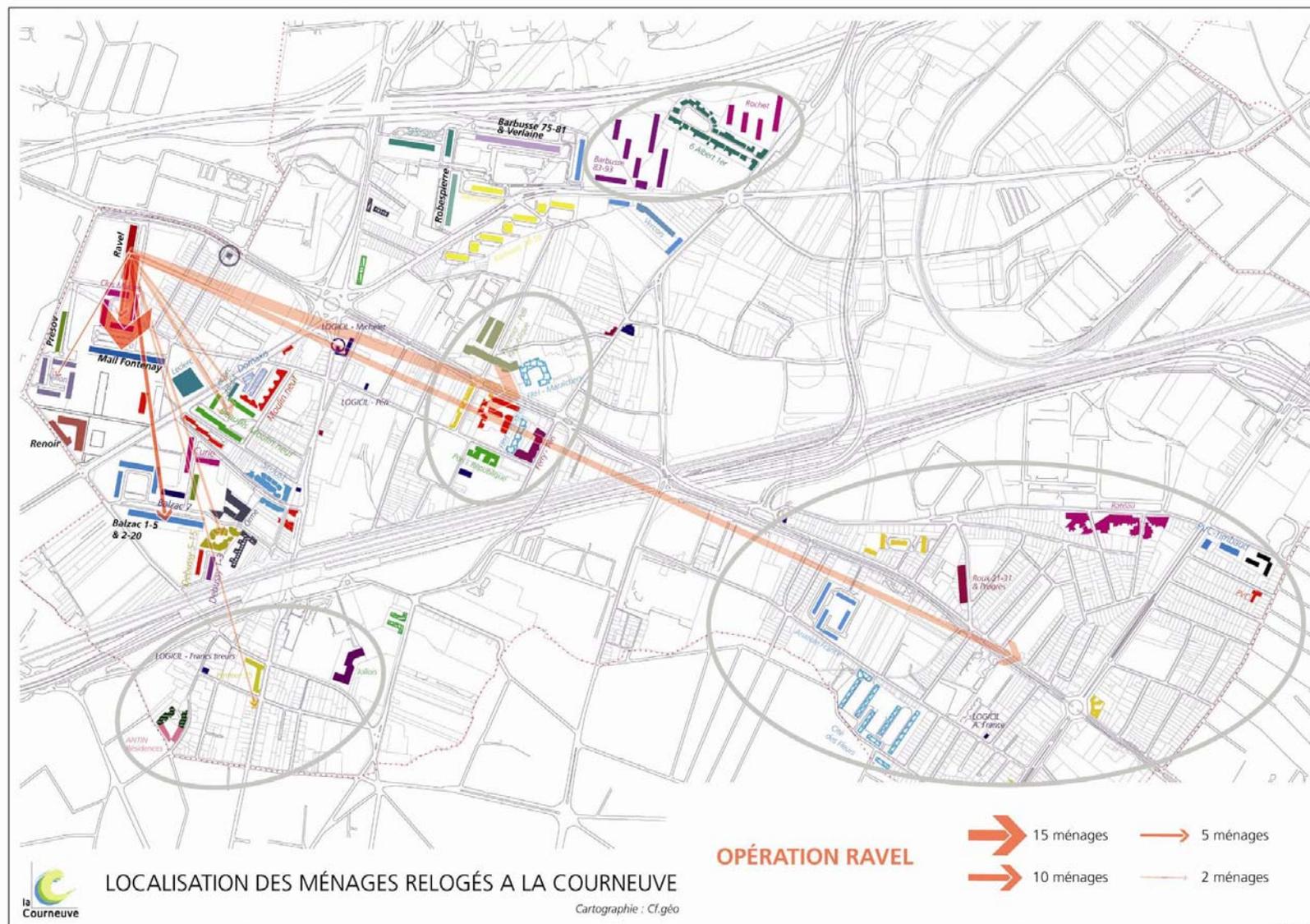
Localisation des ménages relogés à La Courneuve



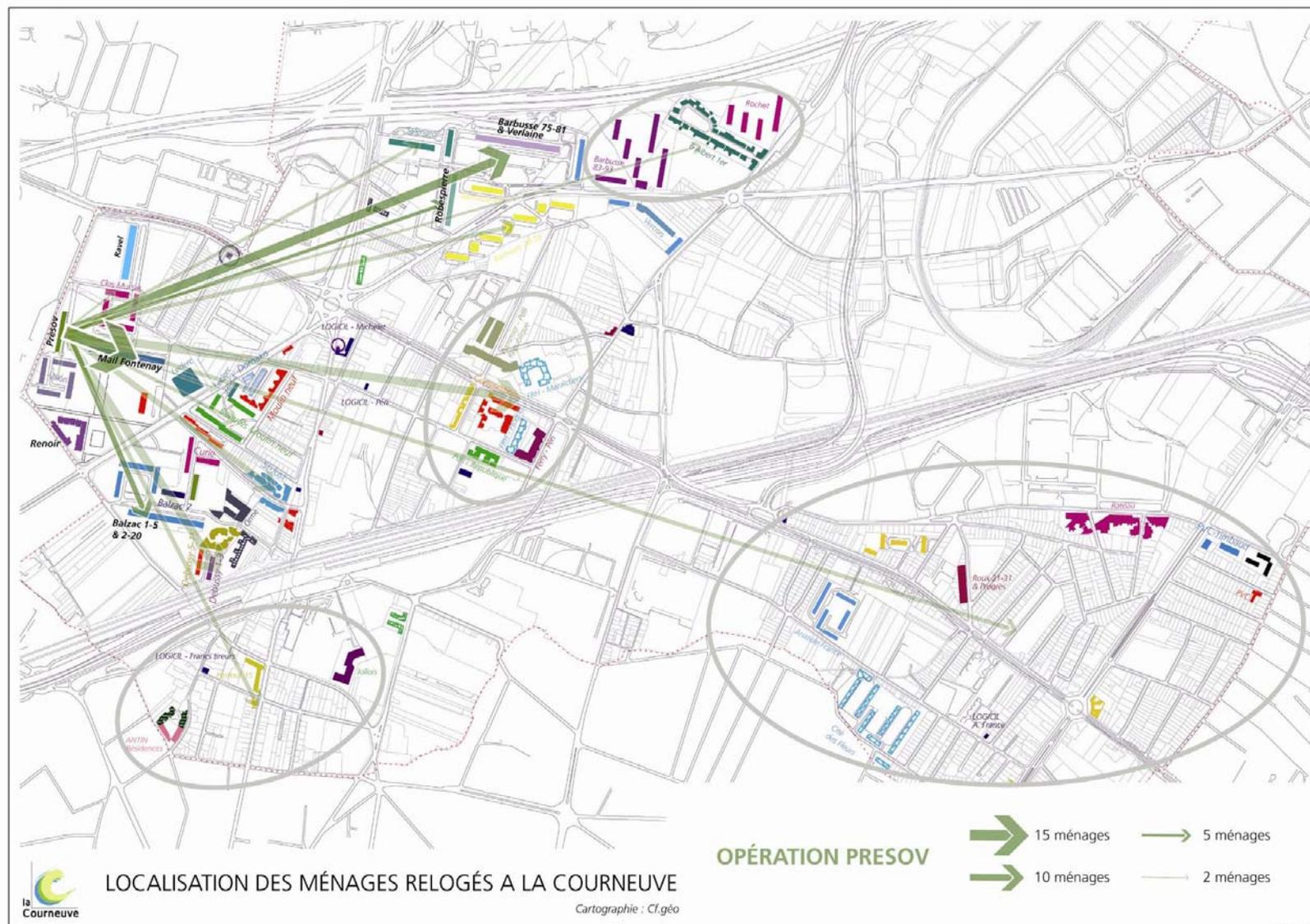
Localisation des ménages relogés – La Courneuve - Renoir



Localisation des ménages relogés – La Courneuve – Ravel

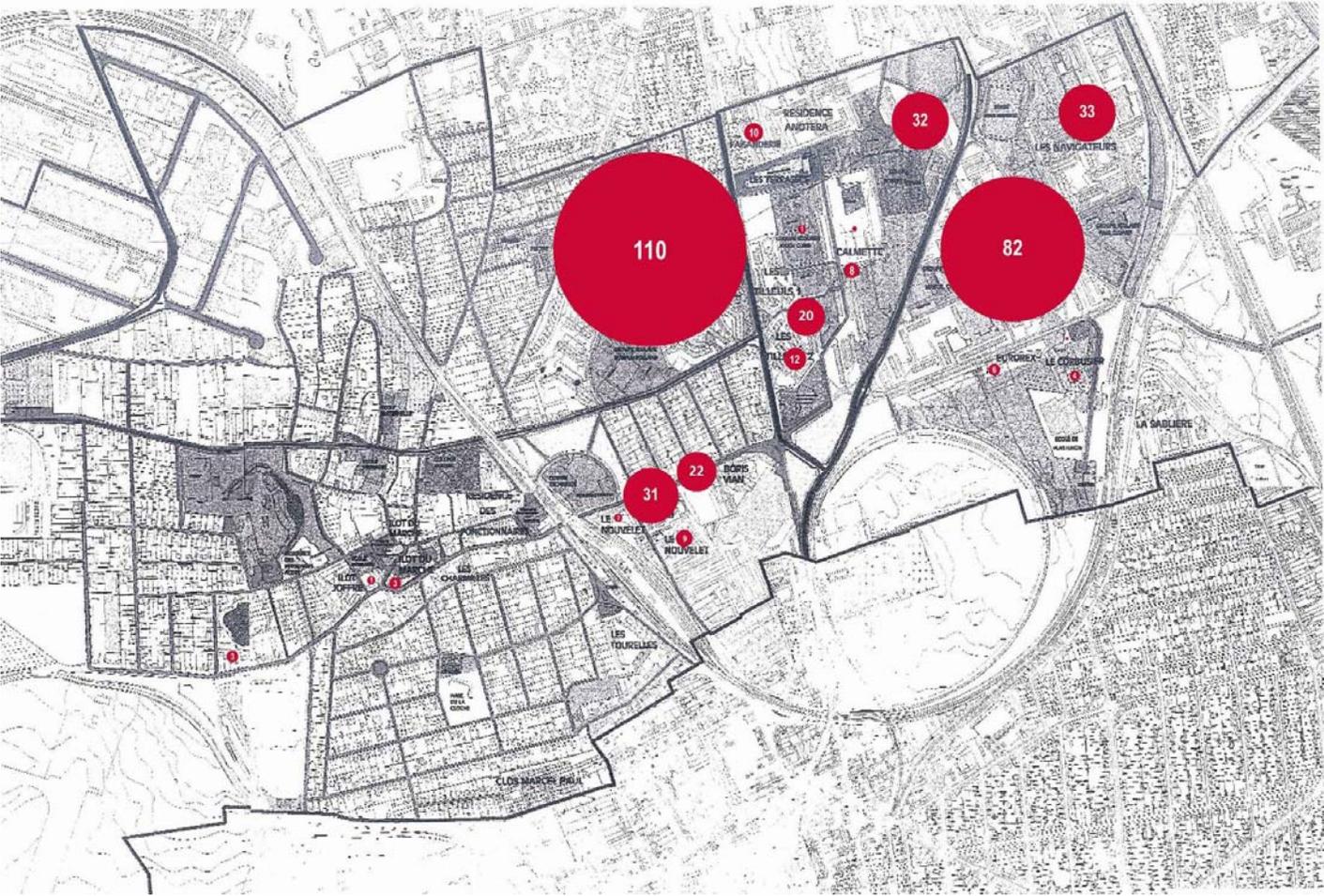


Localisation des ménages relogés – La Courneuve – Presov



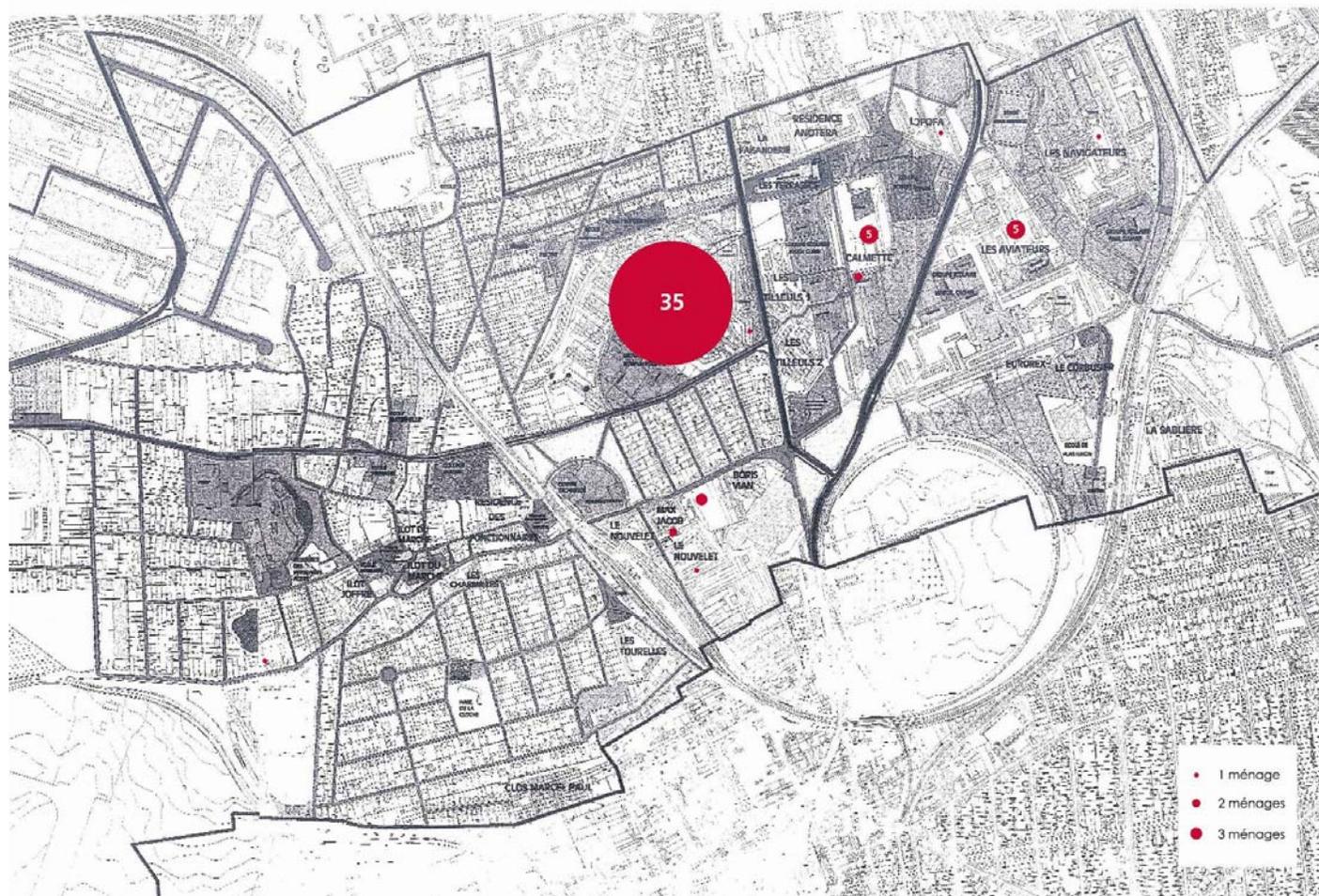
Localisation des ménages relogés à Orly – Calmette

Localisation des ménages relogés dans Orly (Opération Calmette)



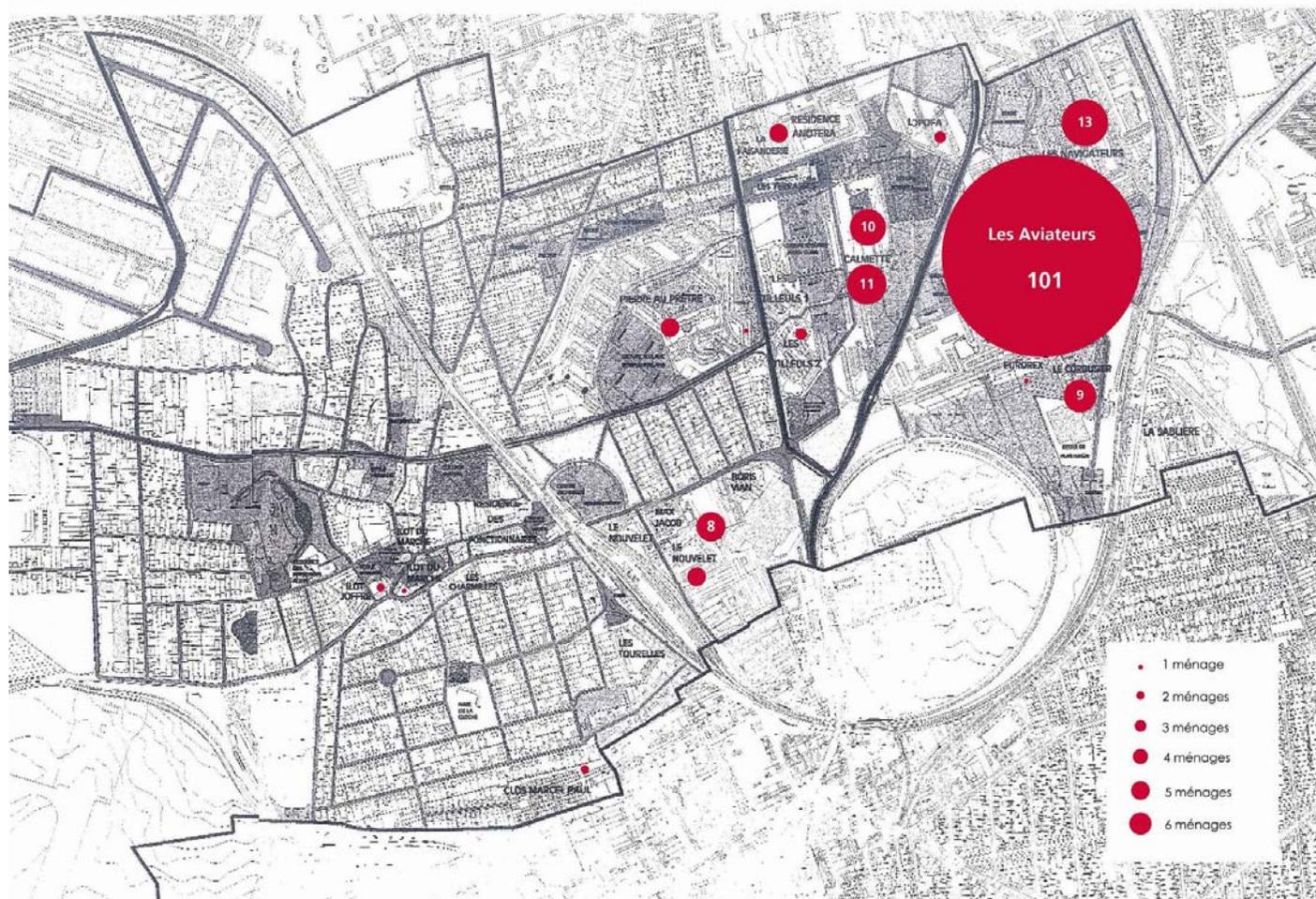
Localisation des ménages relogés – Orly – Pierre-au-Prêtre

Localisation des ménages relogés dans Orly (Opération Pierre au Prêtre)



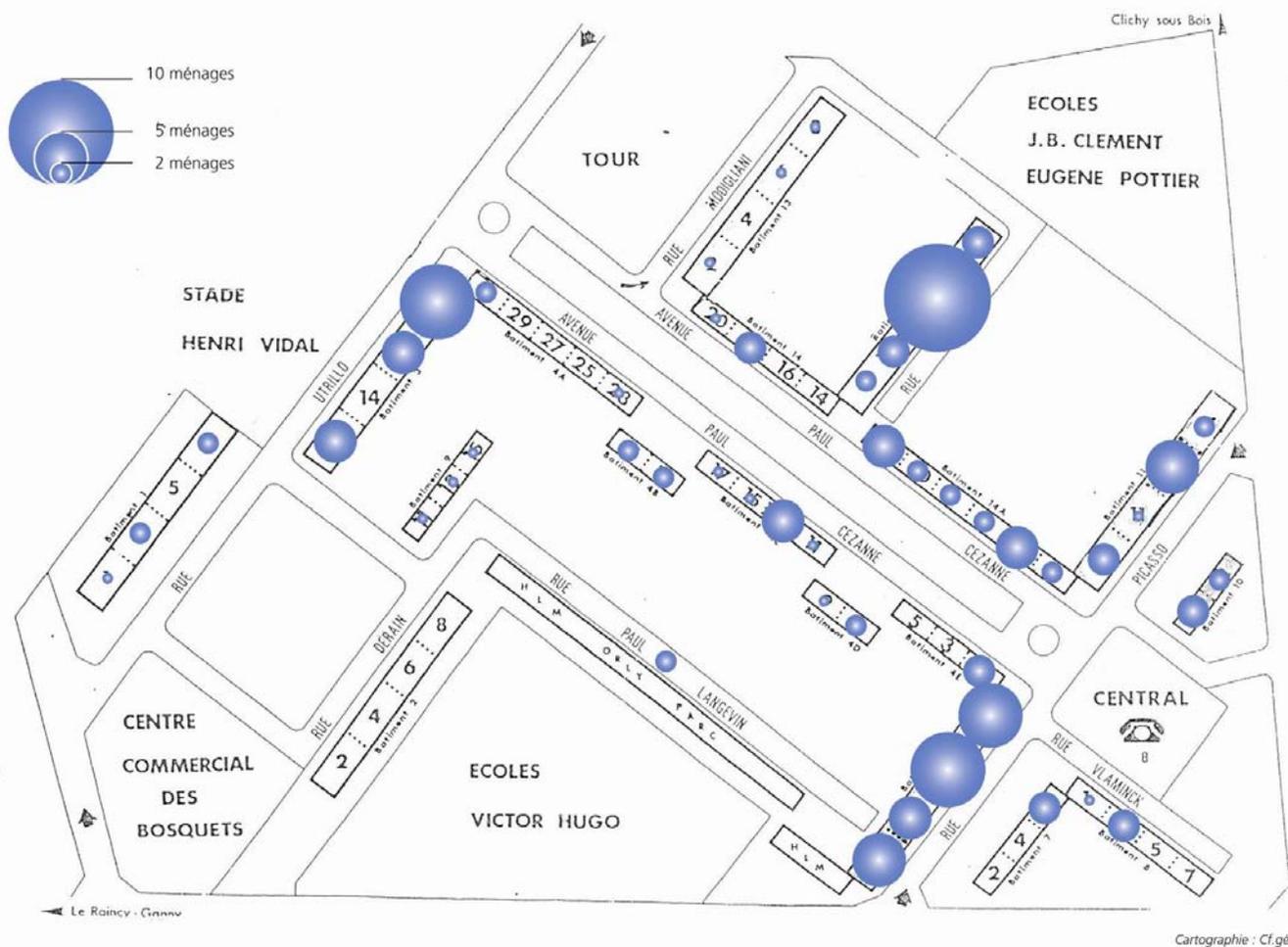
Localisation des ménages relogés – Orly – Aviateurs

Localisation des ménages relogés dans Orly (Opération Les Aviateurs)



Localisation des ménages relogés à Montfermeil

LOCALISATION DES MÉNAGES RELOGÉS AUX BOSQUETS - MONTFERMEIL



TABLEAUX SUR LES CHANGEMENTS DANS LES CONDITIONS DE LOGEMENT

Tableau 21 – Les changements de statut d’occupation des ménages (ensemble des ménages, en effectif)

commune	statut d'occupation	Locataire HLM	Foyer	Maison de retraite	Hébergé *	Locataire privé	Propriétaire	Expulsion *	NR	Total
La Courneuve	Locataire HLM	496	2	1	8	3	9	1	110	627
Montfermeil	Locataire HLM	139		1				1	28	169
	Sous-locataire	1						1		2
	Locataire privé	38						1	9	48
	Propriétaire	8					21			29
	Squat	1						4	2	7
	Tous statuts	187		1			21	7	39	255
Orly	Locataire HLM	628		1	2		1	2	86	720
	Enfant de locataire HLM *	4								4
	Hébergé	6								6
	Tous statuts	638		1	2		1	2	86	730
Total		1318	2	3	10	3	31	10	235	1612

*catégories sous –estimées dans notre base (le bilan du Pact-Arim fait état de 21 démolitions pour la barre Renoir) et la décohabitation n’est pas enregistrée.

Tableau 22 – Le changement de bailleur (en effectif et % des ménages relogés)

En nombre de ménages par site	Même bailleur	Autre bailleur	Pro-priétaire	Total
La Courneuve	416	79		495
Montfermeil	153	34	11	198
Orly	637	1		638
Total	1206	114	11	1331

En % de ménages par site	Même bailleur	Autre bailleur	Pro-priétaire	Total
La Courneuve	84,0%	16,0%	0,0%	100%
Montfermeil	77,3%	17,2%	5,6%	100%
Orly	99,8%	0,2%	0,0%	100%
Total	90,6%	8,6%	0,8%	100%

Tableau 23 – Le changement de bailleur et le lieu de relogement par site et par opération (en effectif et % des ménages relogés)

En nombre de ménages		Même bailleur	Autre bailleur	Propriétaires	Total
La Courneuve	ZUS	408	33		441
	Ailleurs	8	41		49
	NR		5		5
		416	79		495
Montfermeil	ZUS	122	20	5	147
	Ailleurs	30	14	6	50
	NR	1			1
		153	34	11	198
Orly	ZUS	507			507
	Ailleurs	118	1		119
	NR	12			12
		637	1		638
Total		1206	114	11	1331

En % de ménages		Même bailleur	Autre bailleur	Propriétaires	Total
La Courneuve	ZUS	93%	7%	0%	100%
	Ailleurs	16%	84%	0%	100%
	NR	0%	100%	0%	100%
	ensemble	84%	16%	0%	100%
Montfermeil	ZUS	83%	14%	3%	100%
	Ailleurs	60%	28%	12%	100%
	NR	100%	0%	0%	100%
	ensemble	77%	17%	6%	100%
Orly	ZUS	100%	0%	0%	100%
	Ailleurs	99%	1%	0%	100%
	NR	100%	0%	0%	100%
	ensemble	100%	0%	0%	100%
Total 3 sites		91%	9%	1%	100%

Tableau 25 - Evolution de la taille du logement (nombre de pièces) pour les ménages relogés

En nombre de ménages par site et bâtiment		Plus petit	Même taille	Plus grand	NR	Total
Montfermeil	Autres	16	59	22	24	121
	B13	18	33	23	3	77
	Ensemble	34	92	45	27	198
Orly	Aviateurs	33	52	20	88	193
	Pierre au prêtre	14	20	15	21	70
	Ensemble	47	72	35	109	263
Total 3 sites		81	164	80	136	461

En % des ménages par site et bâtiment		Plus petit	Même taille	Plus grand	NR	Total
Montfermeil	Autres	13,2	48,8	18,2	19,8	100
	B13	23,4	42,9	29,9	3,9	100
	Ensemble	17,2	46,5	22,7	13,6	100
Orly	Aviateurs	17,1	26,9	10,4	45,6	100
	Pierre au prêtre	20,0	28,6	21,4	30,0	100
	Ensemble	17,9	27,4	13,3	41,4	100
Total 3 sites		17,6	35,6	17,4	29,5	100

<i>Calmette</i>	<i>Nbre de ménages</i>	89	71	39	176	375
	<i>En %</i>	23,7	18,9	10,4	46,9	100

Tableau 26 - Evolution des taux d'effort et taille des logements en nombre de ménages (ménage relogés)

Tr EV EFFORT	Plus petit	Même taille	Plus grand	NR	Total
Baisse de 15% au moins	14	16	8	4	42
Stable	6	13	5	1	25
Hausse de 15% au moins	3	5	4	1	13
NR	24	38	18	103	183
Total	47	72	35	109	263

Tableau 27 - Répartition des nouveaux logements des ménages selon leur date de construction à La Courneuve

Site	Bâtiment	Avant 1975	1975-1989	1990 et après	Total
(en nombre)	PRESOV	96	23	11	130
	RAVEL	87	22	11	120
	RENOIR	160	17	9	186
Total La Courneuve		343	62	31	436
(en %)	PRESOV	73,9%	17,7%	8,5%	100,0%
	RAVEL	72,5%	18,3%	9,2%	100,0%
	RENOIR	86,0%	9,1%	4,8%	100,0%
Total La Courneuve		78,7%	14,2%	7,1%	100,0%
Référence	<i>Parc social de la commune</i>	<i>72,1%</i>	<i>19,3%</i>	<i>8,5%</i>	<i>100,0%</i>
	<i>Parc social des deux Offices</i>	<i>78%</i>	<i>18%</i>	<i>4%</i>	<i>100,0%</i>

Tableau 29 - Répartition des nouveaux logements des ménages selon leur date de construction à Orly

Site	Bâtiment	Avant 1975	1975-1989	1990 et après	Total
Orly (nombre)	Calmette	205	28	26	259
	dt Grand Blériot	59	5	24	88
	dt Pt Blériot + M. Bastié	65	3	27	95
	Total Aviateurs	124	8	51	183
	Pierre au prêtre	44	1	13	58
Total Orly		373	37	90	500
Orly (en %)	Calmette	79,2%	10,8%	10,0%	100,0%
	dt Grand Blériot	67,0%	5,7%	27,3%	100,0%
	dt Pt Blériot + M. Bastié	68,4%	3,2%	28,4%	100,0%
	Total Aviateurs	67,8%	4,4%	27,9%	100,0%
	Pierre au prêtre	75,9%	1,7%	22,4%	100,0%
Total Orly		74,6%	7,4%	18,0%	100,0%
Référence	<i>Parc social de l'office</i>	<i>74,7%</i>	<i>6,9%</i>	<i>18,4%</i>	<i>100,0%</i>

Ps : il n'a pas été tenu des compte des NR qui sont dans leur grande majorité des ménages relogés hors de la commune.

TABLEAUX CROISES MENAGES ET TYPE DE MOBILITE (sortants, relogés ZUS, relogés ailleurs)

Tableau 31 – Moyenne de revenu, de taille et âge moyen selon le type de mobilité et le site

Type ménages relogement	Nombre de ménages	Revenu imposable moyen	Taille moyenne des ménages	Age moyen de la personne de référence
La Courneuve	La Courneuve	La Courneuve	La Courneuve	La Courneuve
Relogés sur site	441	6012,31	4,52	45,8
Relogés (NR)	5	5239,34	4,00	59,6
Relogés hors site	49	7616,83	4,02	51,7
Sortants	132	6380,55	4,18	45,5
Moyenne La Courneuve	627	6209,06	4,41	46,3
Orly	Orly	Orly	Orly	Orly
Relogés sur site	507	11680,73	2,99	56,8
Relogés (NR)	12	6663,88	3,08	49,2
Relogés hors site	119	10817,69	2,69	58,3
Sortants	92	14912,64	2,70	53,5
Moyenne Orly	730	11583,88	2,91	56,6
Montfermeil	Montfermeil	Montfermeil	Montfermeil	Montfermeil
Relogés sur site	147	7897,82	5,35	45,4
Relogés (NR)	1		6,00	54,0
Relogés hors site	50	7860,28	5,92	44,7
Sortants	57	9508,30	4,44	43,8
Moyenne Montfermeil	255	8245,20	5,26	45,0

Tableau 32 – Comparaison de quelques indicateurs (part des ménages)

		Ménages de 5 pers. et plus	Ménages en dette de loyer	Etranger	Ménages âgés	Ménage de moins de 40 ans
La courneuve	Relogés sur site	44,2%	42,40%	37,64%	14,5%	36,73%
	Relogés (NR)	20,0%	20,00%	0,00%	40,0%	0,00%
	Relogés hors site	40,8%	22,45%	24,49%	32,7%	28,57%
	Sortants	38,6%	50,00%	30,30%	16,7%	45,45%
	Total	42,6%	42,26%	34,77%	16,6%	37,64%
Montfermeil	Relogés sur site	67,3%	31,16%	84,35%	9,5%	31,97%
	Relogés (NR)	100,0%	100,00%	100,00%	0,0%	0,00%
	Relogés hors site	78,0%	29,27%	82,00%	2,0%	32,00%
	Sortants	47,4%	30,95%	73,68%	14,0%	42,11%
	Total	65,1%	31,08%	81,57%	9,0%	34,12%
Orly	Relogés sur site	19,1%	13,70%	*26,67%	35,70%	11,05%
	Relogés (NR)	33,3%	0,00%	*53,85%	16,67%	25,00%
	Relogés hors site	13,4%	12,50%	*8,89%	43,70%	9,24%
	Sortants	13,0%	14,06%	*23,31%	26,09%	18,48%
	Total	17,7%	13,15%		35,48%	11,92%

*uniquement Grand Blériot (seul bâtiment pour lequel l'information est renseigné)

3^{ème} Partie :
L'analyse des entretiens : trajectoires et
ancrages

Nous avons choisi de rendre compte des entretiens menés en quatre temps. Tout d'abord, nous dégagerons des éléments communs à ces mobilités, qui permettent d'éclairer d'une autre manière que par l'approche statistique les types de mobilités et de changements. En effet, malgré la diversité des contextes locaux, les ménages interrogés nous rappellent à leur manière qu'ils n'ont pas choisi cette mobilité et qu'ils ont néanmoins des préférences assez partagées sur le nouveau logement et son environnement. Nous avons ensuite cherché à resituer cette (ou ces mobilités) de la démolition dans les trajectoires résidentielles des ménages, qui recourent des histoires familiales et professionnelles, individuelles et collectives. Notre objectif est avant tout de comprendre le sens que peut prendre cette mobilité dans des trajectoires plus longues et différenciées. Nous reviendrons sur les hypothèses et sur la construction d'une typologie en trois grands types de trajectoires. Nous avons ensuite tiré un certain nombre d'enseignements sur la manière dont les réseaux sociaux étaient mobilisés au moment de la mobilité et dont ils se recomposaient. Ces recompositions sont en partie perceptibles à travers les trajectoires. Il est évident que bon nombre des analyses que nous pourrions faire vont dans le sens de celles qui ont déjà été conduites sur des mobilités plus « ordinaires », sur les sociabilités et sur la famille. Nous avons avant tout cherché ici à relier ces analyses à la situation de « mobilité contrainte » et à mettre plutôt en évidence les spécificités de cette mobilité et les interactions avec l'intervention publique. Prendre en compte la trajectoire, c'est remettre la mobilité de la démolition en perspective, et ne pas la faire commencer juste avant le relogement et s'arrêter après. C'est une manière d'en montrer la différence ou au contraire la continuité avec les mobilités plus ordinaires. Cette mobilité n'est pas seulement contrainte, elle est aussi gérée dans un cadre local et partenarial qui module « le champ des possibles » pour les ménages à reloger. Nous terminerons par ces particularités locales qui resituent les trajectoires et les réseaux dans les lieux où ils s'inscrivent.

I – Les représentations communes d'une mobilité contrainte

Les entretiens montrent la limite du terme de ménage, chaque membre de ce ménage ayant sa propre appréciation des changements (enfants, homme, femme...). Cela fait partie pour nous des questions méthodologiques importantes sur lesquelles nous reviendrons. C'est néanmoins le terme qui nous semblait le plus approprié. La mobilité fait bouger l'ensemble des occupants d'un logement à l'autre, défaisant et recréant d'ailleurs des ménages. De plus, une partie des entretiens a été menée avec le couple concerné, voire pour certains en présence des enfants. Les tableaux en annexe permettent de préciser qui a été interrogé au sein du ménage.

I.1 la diversité des profils et des mobilités des 76 ménages interrogés¹⁰⁹

Rappelons que les entretiens menés n'ont pas visé la représentativité mais bien la reconstitution des trajectoires et des réseaux des ménages. Ils apportent un autre éclairage sur la nature des changements et la manière dont les ménages les vivent. Les données qui suivent n'ont donc pas de valeur statistique mais sont avant tout destinées à resituer les ménages interrogés parmi l'ensemble des ménages mobiles de la démolition.

Nous avons interrogé 76 ménages dans trois sites en les sélectionnant d'abord par l'âge de la personne de référence et la situation familiale, et en essayant ensuite, de couvrir la diversité des types de mobilités et de changements. Le nombre d'entretiens n'est pas le même selon les sites. Nous avons envisagé d'en faire 25 à 30 par site. A Montfermeil, les difficultés de contact ont été beaucoup plus difficiles qu'ailleurs. Il a d'abord été plus difficile de retrouver les ménages. Les incompréhensions dues à la langue, les refus ont été beaucoup plus fréquents qu'ailleurs. Enfin les événements de novembre 2005, dont Clichy-Montfermeil a été le point de départ, ont encore accru les réticences des habitants. Nous avons eu beaucoup de mal à en mener 15 et nous n'avons pu interroger que les enfants dans certains cas. A Orly, nous avons mis un certain temps à retrouver des ménages de Calmette et avons surtout essayé de retrouver et d'interroger des ménages partis ailleurs, sans grand succès. La

¹⁰⁹ Voir tableaux en annexe.

passation de diverses enquêtes (enquêtes de satisfaction, enquête de suivi social, reportages...) ont là-aussi réduit nos investigations. Nous avons mené un plus grand nombre d'entretiens à La Courneuve, principalement parce que nous avons voulu à la fin de la recherche intégrer des situations que nous n'avions pas, ou qui nous semblaient intéressantes par rapport à notre problématique (des décohabitants, des ménages partis ailleurs, des ménages relogés ensemble...). Ceci explique pourquoi, nous avons interrogé des ménages résidant dans des bâtiments pour lesquels nous n'avons pas les données statistiques de base, soit parce qu'ils viennent juste de se vider (c'est le cas pour le Petit Balzac à La Courneuve et pour Saint-Exupéry à Orly qui concernent respectivement 23 et 30 ménages), soit parce que le relogement est en cours (c'est le cas pour deux bâtiments de Montfermeil et pour la barre du Grand Balzac à La Courneuve). Les ménages étaient à la fois plus faciles à retrouver et le contact avec le chargé de relogement permettait de toucher des types ménages que nous n'arrivions pas à contacter.

Ménages interrogés par site et bâtiment

Sites	Bâtiments	Nbre de relogés (suivi statistique)	Nbre d'entretiens**
La Courneuve	Renoir	266	11
	Ravel	164	8
	Presov	197	11
	<i>Petit Balzac (anru)</i>	<i>(23 relogés)</i>	3
	<i>Grand Balzac (anru)</i>	<i>(10 relogés)</i>	2
Total La Courneuve		627	35
Orly	Calmette	403	10
	Aviateurs dont	241	11
	Grand Blériot	133	4
	Petit Blériot (Anru)	86	3
	Maryse Bastié (anru)	22	2
	<i>Saint-Exupéry (anru)</i>	31	2
	PAP	86	5
Total Orly		730	26
Montfermeil	B2	127	
	B13	97	
	B12/B14	31	
Total Montfermeil		255	15
Total		1612*	76

*Total des ménages suivis dans la base statistique – les opérations en italique ne figurent pas dans la base statistique.

** Certains ménages interrogés ont été relogés plusieurs fois : c'est le cas de trois ménages à Orly et de trois ménages à La Courneuve.

Parmi les entretiens, sont un peu surreprésentées les familles de plus de 3 enfants et sous-représentés les isolés et les couples sans enfant. Cela tient d'une part au fait que nous avons voulu interroger quelques familles polygames et au fait que les isolés et couples sans enfant sont plutôt des ménages partis ailleurs, plus difficiles à retrouver. De plus, les personnes âgées ont fait partie des plus réticents à nous recevoir. Les chefs de ménage d'origine étrangère représentent autour de 63 % des ménages interrogés. Cette dominante est tout à fait importante pour comprendre et analyser les trajectoires, qui sont aussi pour beaucoup des trajectoires d'immigration, d'eux-mêmes ou, pour certains, de leurs parents. Elle renvoie avant tout aux contextes de Montfermeil et la Courneuve. Rappelons que plus de 80 % des chefs de ménage de Montfermeil sont étrangers et 60 % des chefs de ménage de La Courneuve sont immigrés.

A travers les ménages interrogés, on retrouve également les différences entre les trois sites. Ainsi, il n'y a guère qu'à Orly que certains ménages ont des revenus dépassant 2000 euros, font partie des professions intermédiaires et ont connu des améliorations de leur situation professionnelle. A l'inverse, les ménages des Bosquets ont des situations familiales et professionnelles plus complexes, des ressources très faibles et sont toutes immigrées. Entre les deux, les ménages de La Courneuve ont

des profils d'immigration plus diversifiés. Certaines trajectoires de ménages peuvent ainsi ressembler à celles des habitants relogés d'Orly. D'autres se rapprochent de celles des habitants relogés de Montfermeil.

Les types de ménages interrogés

Type de ménages	Effectif entretiens	% entretiens	% ensemble ménages relogés (base statistique)
Isolés	9	11,8	14,7
Couples sans enfant	7	9,2	11,0
Familles monoparentales -3 enfants	6	7,9	12,5
Familles monoparentales 3 enfants et +	10	13,2	7,3
Couples moins de 3 enfants	12	15,8	18,5
Couples 3 enfants et +	29	38,2	25,8
Autres	3	3,9	4,4
NR			5,8
Ensemble	76	100	100

Les ménages concernés en sont à différents moments de leur vie professionnelle et familiale. Etant donné l'ancienneté de certaines démolitions, il n'est pas étonnant de constater des changements dans la situation des ménages depuis leur relogement. Un tiers des ménages interrogés ont connu des changements professionnels, 37 % un changement familial. Les deux changements les plus fréquents, pour Calmette et pour Renoir, sont la retraite et le départ d'enfants du domicile. Mais ces changements ne touchent pas seulement les ménages les plus « anciennement relogés ». Pour des relogements plus récents comme ceux des Aviateurs à Orly (2005) ou de Balzac à La Courneuve (2006/2007), les changements sont également nombreux. Professionnellement, les passages entre chômage, emploi et formation sont fréquents, d'autant qu'une partie des ménages travaille en intérim. Pour la majorité des habitants interrogés, ces changements reflètent plutôt une fragilité et une précarité de l'emploi. Notons toutefois que pour deux ménages d'Orly, ce sont les revenus qui ont augmenté depuis 2006, cette augmentation correspondant à une promotion. Quant aux changements familiaux, ils correspondent à des naissances mais aussi à des situations d'hébergement temporaire, de séparation... La mobilité du relogement prend place dans un ensemble d'autres changements qui affectent parfois davantage la vie de la famille.

Les changements de situations depuis le relogement

Bâtiment/secteur	Ménages interrogés	Changements activité prof. (au moins un)	Changements familiaux (au moins un)
La Courneuve	35	10	10
Dont Renoir	11	4	2
Dont Ravel-Presov	19	5	7
Dont Balzac	5	1	1
Montfermeil	15	4	4
Orly	26	11	11
Dont Calmette	10	2	7
Dont Pierre-au-Prêtre	5	1	3
Dont aviateurs	11	8	1
Ensemble ménages	76	25	28
%	100	33 %	37 %

I.2 42 ménages ont une appréciation plutôt mitigée ou neutre des changements

Pour qualifier les différents types de mobilité et de changements, nous avons repris pour partie les catégories utilisées pour l'analyse statistique. Nous n'avons pas réussi à retrouver autant de ménages « partis ailleurs » et « partis d'eux-mêmes » que nous l'aurions souhaité. En revanche, l'analyse des entretiens relativise le lien entre « sortie de la commune » et « opportunité » et entre « maintien dans la ZUS » et « désavantage ». Elle montre que ce qui de l'extérieur peut être perçu comme un avantage, un plus, comme le fait de partir ailleurs ou le fait d'obtenir un logement plus grand avec peu ou pas d'augmentation de loyer, ne l'est pas forcément pour le ménage.

Les lieux de relocalisation des ménages

relocalisation	Entretiens (eff.)	Entretiens (%)
Partir de la commune	9	11,8
Rester dans la commune, sortir de la ZUS	9	11,8
Rester dans la ZUS, changer de secteur	26	34,2
Rester dans le même secteur, changer d'immeuble	32	42,1
Ensemble	76	100

Le fait de partir de la commune, de *partir ailleurs*, correspond dans nos entretiens à trois situations différentes :

- un « choix » résidentiel pour l'accession à la propriété dans de l'ancien, correspondant à une forme de *mobilité-projet* et se traduisant par un changement de statut d'occupation (4 ménages)
- une sortie avec un maintien dans le parc social mais d'un autre bailleur, obtenu par les ménages eux-mêmes, soit en ayant recours au 1%, soit en mobilisant d'autres ressources
- un relogement par le bailleur, dans son patrimoine extérieur à la ville, ou par l'instance chargée du relogement (en l'occurrence dans nos sites, le Pact-Arim 93), qui a pu trouver des accords avec d'autres « relogeurs ». Les types de ménages concernés sont alors diversifiés. Et la sortie de la ZUS et de la commune peut être un choix mais ne l'est pas toujours.

Ces sorties de la commune renvoient tout autant aux situations et stratégies patrimoniales du bailleur qu'à des « choix » et aspirations des ménages.

A l'inverse, rester dans la ZUS, ce qui a priori correspond moins à l'idée d'une « promotion résidentielle » par le relogement, peut se traduire par des changements importants, négatifs ou positifs. Nous allons y revenir. Deux éléments importants entrent en ligne de compte.

Le périmètre de la ZUS ne rend pas compte des différenciations fines que les ménages font entre les différents secteurs, et les différents bâtiments, et qui prennent appui sur leurs morphologies urbaines, architecturales et sociales. C'est ce qui explique par exemple qu'une mobilité qui permet d'aller dans un logement plus grand ne soit pas forcément vécue comme un avantage si, par ailleurs, elle conduit à une relocalisation dans un bâtiment plus dégradé ou de même type que le précédent. Ces différenciations varient bien sûr selon les sites. (voir partie IV)

Dans ces différenciations interviennent :

- la hauteur des bâtiments (les petits étant plus appréciés que les grands)
- l'état des bâtiments et le niveau d'entretien (dégradation des portes, saleté...)
- la présence de jeunes dans les halls et le bruit dans les parties communes et le soir devant les immeubles.

Ce sont des éléments déterminants dans l'appréciation des changements, comme ils le sont dans la vie quotidienne des ménages, en particulier bien sûr pour ceux qui restent et ne gagnent pas forcément grand-chose dans la mobilité du relogement.

Les types de changements dans les conditions de logement

Types de changements	Entretiens (eff.)	Entretiens (%)
Changement de qualité et statut		
Accès à un logement individuel (1)	4	
Accès à un logement autonome (1)	4	
Changement de statut (1)	5	
Accès à un logement plus récent ou neuf (1)	9	
Changements du nombre de pièces		
Logement plus petit (2)	19	25
Logement plus grand (1)	31*	40,8
Logement de même « taille » (0)	26	34,2
Total ménages	76	100
Changement dans la dépense logement**		
Dépense logement supérieure (2)	46*	60,5
Dépense logement inférieure (1)	7	9,2
Dépense logement équivalente (0)	15	19,7
NR dépense logement	8	10,5
Total ménages	76	100

*Dont décohabitants

** Dépense logement = loyer+charges-APL

Ce tableau donne un premier aperçu des améliorations (1), des dégradations (2) ou de l'absence de changements dans les conditions de logement. Mais tout dépend de la situation avant et après: obtenir un logement plus petit n'est pas forcément une dégradation lorsque le logement est sous-occupé et que le ménage préfère un logement plus petit mais ailleurs ou à un loyer moindre. Pour aller plus loin dans l'analyse du lien entre des types de ménages, des types de changements et des types de mobilité, nous avons qualifié les évolutions de la taille, de la dépense-logement et de la localisation d'un côté, et mis en regard de l'autre, la perception du ménage.

Tableau 2 - Evolutions des conditions de logement et appréciation des changements

N°	Secteur	Age PR	taille logt avant	Nbre Pers.	Ev° taille lgt	Ev° coût lgt	Nombre Propositions	Taille Logt Après	Secteur / statut	Localisation	Vécu mobilité
	Courneuve								La Courneuve		
1	PRESOV	32	3	5	+	=	2	4	Mail	-	mitigé
2	PRESOV	36	3	3	+	+	3	4	Même secteur	=	avantage
3	PRESOV	62	3	1	=	=	4	3	autre commune (93)	+	Opportunité
4	PRESOV	37	3	2	=	=	3	3	Même secteur	=	neutre
5	PRESOV	49	4	4	-	+	1	3	Autre commune (93)	+	mitigé
6	PRESOV	40	4	8	+	=	4	6	Autre secteur	+	mitigé
7	PRESOV	37	4	5	=	=	4	4	Autre secteur	+	mitigé
8	PRESOV	37	3	4	+	=	3	4	Autre secteur	+	mitigé
9	PRESOV	56	3	5	+	+	2	4	Balzac	-	mitigé
10	PRESOV	32	4	5	+	+	2	5	Petits bts	+	mitigé
11	PRESOV	64	3	2	=	=	2	3	Hors ZUS	+	opportunité
12	RAVEL	70	4	2	-	+	4	3	Hors ZUS	+	opportunité
13	RAVEL	50	4	2	-	+	3	4	Hors ZUS	+	neutre
14	RAVEL	41	4	6	-	=	3	5	Mail	-	neutre
15	RAVEL	38	4	5	=	+	1	4	Accession Autre com (95)	+	Projet +
16	RAVEL	35	3	4	+	+	1	4	Accession Autre com (93)	+	Projet +
17	RAVEL	33	3	4	+	+	3	4	Hors ZUS	+	mitigé
18	RAVEL	41	3	5	+	+	2	4	Mail	-	mitigé
19	RAVEL	28	4	4	=	+	4	4	Mail	-	mitigé
20	RENOIR	34	4	5	-	+	3	4	87 Barbusse	=	mitigé
21	RENOIR	50	4	6	+	+	2	6	Hors ZUS	+	opportunité
22	RENOIR	37	2	1	+	+	3	3	Même secteur	+	avantage
23	RENOIR	56	6	5	-	+	3	5	Petit bts	+	neutre
24	RENOIR	53	3	1	-	-	2	2	Hors ZUS	+	mitigé
25	RENOIR	50	3	3	=	+	3	3	Autre secteur	+	mitigé
26	RENOIR	31	3	5	+	+	3	4	Meme secteur	=	mitigé
27	RENOIR	38	2	1	=	-	2	2	Petits Bts	+	mitigé
28	RENOIR	64	3	1	-	+	2	2	Autre secteur	+	mitigé
29	RENOIR	30	3	5	+	-	2	4	Balzac	-	négatif
30	RENOIR	56	4	6	+	+	2	5	Hors ZUS	=	mitigé
31	BALZAC	40	5	16	-	Déco+	1	4	mail	-	avantage
32	BALZAC	38	4	16	+	Déco+	2	6	Petits bts	+	opportunité
33	Petit Balzac	60	3	3	=	=	2	3	Petits bts	+	opportunité
34	Petit Balzac	68	3	1	-	=	2	2	Petits bts	+	opportunité
35	Petit Balzac	69	5	7	=	=	3	5	Même secteur Logt refait	+	opportunité
	Montfermeil								Montfermeil		
36	B12-B14A	25	4	6	=		1	4	Même secteur	=	neutre
37	B13	39	4	5	=			4	Même secteur	=	neutre
38	B13	36	4	5	+	+		5	Même secteur	=	négatif
39	B2	40	4	3	-	-	1	3	Logement social autre 93	+	opportunité
40	B2	57	5	5	-		0	4	propriétaire Autre commune	+	négatif
41	B2	58	5	5	=	-	1	5	Même secteur	=	négatif
42	B2	42	4	9	=		3	4	Même secteur	=	négatif
43	B2	37	4	11	=			4	Maison Autre com ; (93)	+	opportunité
44	B2	61	1	2	=		1	1	Même secteur	=	mitigé
45	B2		4	5				NR	Accession même com.	+	projet

Tableau 2 – Evolution des conditions de logement et appréciation des changements (suite)

N°	Secteur	Age PR	taille logt avant	Nombre Personnes	Ev° taille lgt	Ev° coût lgt	Nombre de Propositions	Taille Logement Après	Secteur / statut	Localisation	Vécu mobilité
46	B12-B14A	20	4	12	=		1	4	Décohab. Même secteur		mitigé
47	B13		4	3					Petits bts	+	neutre
48	B13	57	3	8	+	+	3	5	Même secteur	=	avantage
49			2	3		-			Même secteur	=	avantage
50		61	5	7					Même secteur	=	neutre
	ORLY								ORLY		
51	Aviateurs GB	45	4	5	=	+	2	4	Autre secteur	+	avantage
52	Aviateurs GB	46	4	5	=	+	1	4	Même secteur	=	négatif
53	Aviateurs GB	42	3	2	+	+	1	4	Autre secteur	+	mitigé
54	Aviateurs MB	43	4	5	+	=	2	5	Autre secteur	+	avantage
55	Aviateurs MB	63	4	2	-	+	2	3	Même secteur	=	neutre
56	Aviateurs PB	40	3	3	+	=	0	4	Logt neuf, autre secteur, autre bailleur	+	opportunité
57	Aviateurs PB	42	3	3	+	+	2	4	Logt neuf, petit bt	+	opportunité
58	Aviateurs PB	46	3	8	+	+		5	Même secteur	=	avantage
59	Aviateurs SE	37	4		-	+	1	3	Logt récent Autre commune (94)	+	opportunité
60	Aviateurs SE	34	6	4		+	2	2	décohabitant Hors ZUS	+	opportunité
61	Calmette	43	3	2	-	=	2	2	Autre secteur	=	neutre
62	Calmette	83	3	1	=	+	1	3	Autre secteur	=	mitigé
63	Calmette	81	2	2	+	+	1	3	Même secteur	=	mitigé
64	PAP 2	42	5	5	-	+	2	4	Autre secteur	=	neutre
65	Calmette	54	5	3	-	+	2	3	Autre secteur	=	négatif
66	Calmette	45	5	4	=	+	1	5	Autre secteur	=	mitigé
67	Calmette	69	3	2	=	+	5	3	Autre secteur	=	mitigé
68	Calmette	76	5	3	-	+	1	4	Autre secteur	=	neutre
69	Calmette	39	3	3	+	+		4	Autre secteur	-	avantage
70	Calmette	46	4	5	+	+	1	5	Autre secteur	-	mitigé
71	Aviateurs GB	52	3	7	+	+	1	6	Autre secteur	=	neutre
72	Calmette	70	2	2	=	+	1	2	Autre secteur	-	mitigé
73	P-A-P2	57	5	5	+	+	2	6	Même secteur	=	neutre
74	P-A-P2	50	5	5	-	-	2	4	Même secteur	=	mitigé
75	P-A-P2	51	2	1	=	=	1	2	Autre secteur	=	neutre
76	P-A-P1	62	2	2	=	+	1	2	Hors ZUS	+	avantage

Deux éléments amènent à nuancer et affiner la typologie de départ en quatre types de mobilité : « mobilité-projet », « mobilité-opportunité », « mobilité-subie » et « mobilité-exclusion ».

- Tout d'abord, le relogement est pour tous, même pour ceux qui améliorent leur situation y compris par un projet résidentiel, un changement contraint. Le terme de « mobilité-subie, contrainte » ne décrit pas vraiment un type de mobilité. Ce qui peut finalement distinguer les mobiles qui subissent complètement le relogement des autres, c'est leur marge d'autonomie au moment du relogement. Elle renvoie à leur trajectoire et dépend aussi de leur rapport au bailleur. Pour le dire rapidement, plus les ménages sont dans des situations de marginalité par rapport à l'occupation de leur logement (hébergés, endettés, en sur-occupation), moins ils sont en mesure de négocier et vice-versa.
- Ensuite, pour la majorité des ménages interrogés, le relogement ne procure ni avantage, ni désavantage mais un peu des deux, voire ne change strictement rien à leur situation et à leur condition résidentielle. L'appréciation oscille alors entre l'agrément du logement, l'occupation et l'entretien de l'immeuble et la vie dans la « cité », terme qui est utilisé très fréquemment pour qualifier une sorte de « genre », associant les « grands bâtiments » et les « jeunes ».

- **la mobilité la plus autonome** est celle des ménages qui ne sont pas passés par les instances de relogement et se sont relogés par leurs propres moyens en réalisant **un projet résidentiel** différent (accession à la propriété). Quatre ménages seulement sont dans ce cas, deux à Montfermeil et deux à La Courneuve. Ces ménages ont déménagé, pour le plus ancien, dans les années 1990 et pour les autres en 2001 et 2002, avant que la hausse de l'immobilier ne réduise considérablement cette perspective résidentielle. Les quatre ménages ont aussi en commun d'être des grandes familles immigrées (plus de 5 enfants). Les conditions de leur relogement relativisent cette notion de projet comme un choix : expropriation, achat faute d'avoir obtenu un logement à l'endroit où ils le souhaitent...Par ailleurs, ces ménages se relogent dans les départements voisins, un peu plus loin, reflétant les trajectoires plus ordinaires des immigrés, qui quittent la Seine-Saint-Denis pour la Seine-et-Marne et le Val d'Oise lorsqu'ils achètent¹¹⁰. Elles rejoignent assez bien les stratégies d'accession comme « sortie des cités HLM dégradées » que nous avons identifiées à la fin des années 1990 dans le cadre d'une recherche pour le PUCA sur les ménages étrangers accédants à la propriété¹¹¹. A travers les entretiens, se profile une autre « mobilité-projet » qui est celle de ménages français ou/et étrangers âgés pour qui la démolition accélère un départ projeté vers la province dans une maison déjà achetée. Sans avoir pu interroger directement ces ménages, les témoignages de leurs anciens voisins font état de ces départs.

Parmi les ménages qui ont **une représentation plutôt positive de la mobilité** liée à la démolition (**24 ménages**), on peut distinguer :

- **des mobilités-opportunités** (14 ménages), correspondant aux ménages qui ont vécu cette mobilité comme une « chance » et un vrai changement de conditions de vie et de logement. Elles correspondent avant tout à des changements de localisation :
 - La sortie de la commune (4 ménages) et le relogement dans la même commune mais hors de la ZUS (4 ménages), qui, pour aucun de ces ménages ne s'est traduit par un logement plus petit, mais égal ou plus grand. Autrement dit, ces ménages gagnent à la fois en localisation et en conditions d'occupation du logement.
 - L'accès à un logement neuf (2) et à des « petits bâtiments calmes » (en venant de bâtiments de grande hauteur), là encore sans trop de contreparties (taille et dépense logement)
 - L'accès à un logement autonome (décohabitation)

¹¹⁰ Travaux d'Acadie

¹¹¹ Lelévrier C., « Regroupements résidentiels d'immigrés en Ile-de-France, Filières d'accès et trajectoires des ménages dans trois quartiers dévalorisés », in N. Boumaza et al., *Relations interethniques dans l'habitat et dans la ville*, l'harmattan, 2003, pp.163-176.

- Le fait de pouvoir être relogé avec des voisins « choisis », situation exceptionnelle sur laquelle nous reviendrons (c.f partie III)

- **des mobilités-avantages** (10 ménages) pour ceux qui considèrent que cela leur a permis d'obtenir **certains avantages** mais sans que cela ne change beaucoup leur quotidien :

- des agréments du logement comme une séparation de la cuisine et du salon, un balcon, une vue, une surface un peu plus grande pour un même nombre de pièces...
- l'obtention d'un logement plus grand, qui fait aboutir une demande de mutation ancienne
- l'accès à un immeuble plus sécurisé et moins dégradé.

Pour un plus grand nombre des ménages interrogés (42), la mobilité n'a été ni une opportunité, ni un désavantage. Les ménages n'y ont rien gagné mais rien perdu non plus, ou alors à la fois des avantages sur certains aspects et des désavantages sur d'autres.

- **des mobilités mitigées**, à la fois source d'avantages et de désavantages : pour 26 ménages
- **des mobilités neutres**, qui n'ont rien changé à leur situation, pour 16 ménages

- **des mobilité-descendantes, ou désavantages** qui ont dégradé la situation du ménage, soit en le mettant en difficulté financière (augmentation trop forte de la dépense logement), soit en le faisant passer dans un secteur ou un immeuble « pire » que le précédent du point de vue de son état et de son voisinage. 7 ménages portent ce jugement très négatif.

Les mobilités les plus mal vécues sont :

- celles qui conduisent des ménages dans un logement plus petit et plus cher tout en restant dans la ZUS (2),
- celles qui conduisent des ménages (4) vers les immeubles qui concentrent aujourd'hui les problèmes et qui pour certains vont à nouveau être démolis (c'est le cas des ménages relogés à Balzac ou au Mail, deux grands bâtiments très stigmatisés au sein de la ZUS de La Courneuve et de ménages de Montfermeil).

Enfin, un autre élément, non visible à travers les statistiques, a son importance dans le vécu de la mobilité, celui de l'ancrage local et du voisinage. Certains bâtiments, et cela dans les trois sites, sont assimilés par les ménages qui y ont vécu à une « grande famille », à une solidarité et des modes collectifs d'occupation de l'espace et des rapports de voisinage qu'ils ne retrouvent pas dans leur nouvelle cage d'escalier, ou pas toujours. Cette perte est aussi un désavantage qui pèse lourd lorsque rien d'autre ne vient la compenser. Les personnes âgées sont les plus sensibles à ces changements de voisinage.

Le vécu de la mobilité liée à la démolition

mobilité	Nombre de ménages	%
Positive dont :	27*	35,5
- un autre projet résidentiel	3	3,9
- une opportunité	14	18,4
- un avantage	10	13,2
- neutre	16	21,1
-mitigée : ayant entraîné avantages et désavantages	26	34,2
-négative : dégradation par rapport à la situation antérieure	7	9,2
Ensemble des ménages interrogés	76	100

* incluant les 3 ménages qui ont réalisé un autre projet résidentiel et le vivent positivement (parmi les 4 concernés)

I.3 – Un compromis et non un choix résidentiel

La mobilité liée à la démolition n'est pas une mobilité ordinaire. L'idée de non-choix, d'une mobilité imposée est très présente dans les discours des personnes interrogées, même lorsque cette mobilité conduit, au final, à des changements qui leur sont favorables, et même s'ils apprécient le travail des

« chargés du relogement ». Les termes utilisés pour parler de cette mobilité rendent compte de cette contrainte et du peu de maîtrise qu'ils ont, désignant un « ils » ou un « on » qui les déplacent.

« Mais ils m'ont mis ici, je voulais aller le plus loin possible et ils m'ont mis ici. C'était ça ou rien alors j'ai accepté. J'aurais préféré rester à Presov que de venir ici parce que c'était mieux à Presov. ...ils ont prévenu comme quoi le truc il était démoli, c'est tout. Les gens qui ne payaient pas leurs loyers y'en a la moitié qui étaient expulsés. Mais le relogement c'est eux qui choisent pour nous. On n'avait pas le choix de demander où on voulait. Ils m'ont dit c'est là ou rien. » (n°9, Presov, La Courneuve)

Cette impression de ne pas avoir le choix est liée au fait qu'une grande partie des ménages interrogés n'avaient pas l'intention de bouger.

« Ah non je voulais pas partir... Moi je voulais pas partir. Je voulais pas partir de Blériot... « Si vous voulez on était devant le fait accompli parce qu'on pouvait plus rien dire...le projet était en cours » (n°52, GB, Orly)

I.3.1 Une situation non anticipée, une réponse à trois propositions

Mais cette mobilité n'a surtout pas pu être anticipée par les ménages concernés. Elle se fait un peu « dans l'urgence », certains ayant l'impression « d'avoir été pressés », de ne pas avoir eu le temps de réfléchir », d'être un peu désorientés. Les personnes interrogées ont vécu avant tout la mobilité du relogement comme une réponse à des « propositions » et non comme une demande, même s'ils remplissaient un dossier en exprimant leur souhait. Certains ont accepté le premier logement sans avoir vraiment compris ce à quoi ils avaient droit. La plupart ont bien intégré le fait qu'ils avaient droit à trois propositions. Sur les 76 ménages, la moyenne est de 2 propositions (2,1). La marge de manœuvre qui leur reste est de refuser les propositions qui ne leur conviennent pas. Mais il faut gérer l'incertitude des propositions suivantes qui peuvent être moins intéressantes que les précédentes. Ce risque pousse à l'acceptation d'une proposition dès qu'elle ne fait pas perdre grand-chose au ménage.

« Je peux vous dire tout de suite que cela a été l'horreur totale, l'horreur parce que moi je dis qu'on nous a pas laissé assez de temps, très franchement moi je savais pas où aller parce que vu... parce qu'à la Courneuve, il n'y a pas beaucoup de logements, je veux dire, corrects, ce qui fait que moi, je ne savais pas trop où je pouvais me diriger, donc en fait j'ai accepté S., parce que bon c'était quand même une cité qui me plaisait déjà et encore au départ, j'avais hésité parce que je me suis dit : je vais me retrouver dans les mêmes circonstances qu'à présent, quoique de toute façon on est toujours du même côté, on est toujours aux 4000, parce qu'il y a 4000 Sud et 4000 Nord, mais là je ne sais plus où on est situé exactement et bon, puis comme j'ai vu que c'était un bâtiment de 8 étages, on n'était que 2 locataires par palier ce qui était totalement différent de Presov puisque Presov, c'était quand même un immeuble de 15 étages et beaucoup plus long, il y avait plusieurs escaliers, on était 4 par palier, alors imaginez l'horreur, et quand l'ascenseur ne marchait pas parce que moi j'habitais au 14^e étage, alors imaginez pendant 16 ans ce qui a pu se passer là-bas, combien de fois on a du monter à pied... (n°7, Presov, la Courneuve)

Tous ne réagissent pas de la même façon et les capacités de négociation, d'ajustement de leur décision – car il y a malgré tout une décision à prendre lorsqu'on leur propose quelque chose – sont variables. Certains s'accrochent à une priorité, comme de ne pas aller dans tel ou tel bâtiment, ou obtenir un logement de même taille ou plus grand. On trouve différentes attitudes pour gérer au mieux ces incertitudes et essayer de ne pas trop perdre dans la mobilité. Une partie des ménages accepte la première ou la deuxième proposition, soit parce qu'elle leur convient, soit encore parce qu'ils ne savent pas qu'ils peuvent attendre. Certains des ménages avaient repéré des logements vides dans des bâtiments où ils étaient prêts à aller et ont ensuite cherché à l'obtenir. D'autres ont choisi de rester dans les lieux jusqu'à ce qu'ils obtiennent ce qu'ils souhaitent. Mais cette « stratégie » n'est pas forcément toujours couronnée de succès. Elle est difficile à tenir compte tenu des conditions de vie lorsque le bâtiment se vide. Pour certains ménages, la priorité est d'ailleurs de partir vite pour ne pas avoir à vivre ces derniers moments.

« Ben nous, on savait pas. La vérité, moi j'ai pas compris. On avait un studio, alors on a demandé un studio. Après, moi je me suis dit j'aurai pu demander un F3 pour ma fille, et moi. Mais après j'ai pensé seulement. J'ai regretté. C'était bête. Mais sur le moment, j'ai pas pensé, je savais pas que j'avais le droit. Pour nous, on avait un studio alors on nous donnait qu'un studio. Je savais pas qu'on pouvait demander. Parce que moi, à l'époque, je comprends rien, j'étais jeune, je parlais pas français ! La vérité, c'est pas comme maintenant. Je connaissais rien ! Et mon mari non plus il comprenait rien, pas plus que moi. » (n°44, Montfermeil)

I.3.2 Rester parce que l'on connaît ou faute de pouvoir partir

Parmi les ménages interrogés, une majorité souhaitait rester dans la commune, évoquant surtout une *familiarité* des lieux, cette familiarité renvoyant à la fois à des « habitudes » et à un ancrage familial. Rester leur permet de mieux maîtriser leur mobilité, dans la mesure où ils « connaissent » ces lieux et savent à peu près ce qui les attendent.

« Alors, j'avais demandé à être relogé là. Je voulais rester là. Moi le quartier me convient, je suis bien là. On sait ce qu'on perd, on ne sait pas ce qu'on prend... » (n°55, MB, Orly)

Mais un nombre non négligeable de ménages, 19 sur les 76 interrogés, soit un quart d'entre eux, aurait aimé aller ailleurs, et surtout pouvoir sortir de la ZUS, même si, au moment de la décision, ils n'auraient peut-être pas fait ce pas. En tout cas, ils savent, et on le leur dit, que cette sortie est difficile. La prise en compte de leur souhait leur paraît alors un peu faussée. Cette envie de partir ailleurs est avant tout exprimée par des ménages de Montfermeil et de La Courneuve, qui vivent mal la délinquance et la stigmatisation des lieux. Certains ménages immigrés de ces deux sites ont tenté de partir par leurs propres moyens. Ils se sont heurtés alors aux discriminations. C'est déjà en partie pour certains la raison de leur arrivée dans la ZUS.

« Ils nous avaient dit que c'était pas possible. On reste à La Courneuve, on n'a pas le choix quoi. On a fait une demande pour Stains, Bobigny, du côté de la Préfecture.... Parce que paraît-il c'est calme là-bas... Ce sont des collègues de travail qui me l'ont dit. et à Stains le Globe, c'est calme, c'est propre. Les bâtiments blancs là-bas, ils sont calmes et biens, mais ça n'a pas marché là-bas, alors, donc on nous a proposé ici. » (n°33, Balzac, La Courneuve)

Cette décision de départ n'en reste pas moins difficile à prendre compte tenu à la fois des limites liées à leurs ressources, mais aussi de cette familiarité avec les lieux qui rassure. Aller ailleurs, si cet ailleurs est un lieu inconnu, ou si c'est une autre cité, est plus risqué que de rester. De plus, cela veut dire pour eux, recommencer à nouer des relations, se réhabituer aux lieux, une démarche coûteuse pour les ménages qui sont dans les lieux depuis longtemps et qui sont un peu plus âgés. Par ailleurs, les différents membres du ménage n'ont pas les mêmes envies de mobilité et les mêmes priorités

« Partir, il faut... C'est facile de dire partir, les gens qui, tout leur semble facile dans leur langage, dans leur esprit, dans leur intérieur, et puis je suis sûr que le jour où vous les mettez au pied du mur, non, c'est facile de dire on part... Mais c'est pas facile de déménager, de recommencer, et c'est pour ça que je suis resté dans le quartier. » (n°27, Renoir, La Courneuve)

« Moi je voulais partir pour mes enfants, mais mon mari, il a beaucoup de mal à quitter Orly. Il dit toujours, « Oh, on est bien à Orly, on connaît... on a toujours vécu là... » (n°53, GB, Orly)

Pour les plus fragilisés, la question de la marge de manœuvre ne se pose même pas. Le refus des commissions ou la précarité de leur situation rend impossible toute négociation et « réajuste » la mobilité. « Rechercher le logement le plus adapté à la situation du ménage », conduit forcément à des tris qui sont vécus par certains comme un traitement inégalitaire.

« J'ai demandé, le radeau, les petits bâtiments derrière Ravel, ou de me rapprocher de mon lieu de travail donc je travaillais sur paris. Je leur ai dit aussi que j'avais fais une demande sur le 92 donc si c'était possible de m'envoyer là-bas mais on m'a répondu « vous vous rendez compte vous avez déjà des dettes de logement ici et vous voulez être relogés ailleurs ». J'ai même demandé à Saint-Denis, on m'a dit que c'était pas possible, alors qu'il y a des gens qui ont été envoyés à Saint-Ouen alors que le Monsieur ne travaillait plus mais il m'ont dit que leur dossier était mieux que le nôtre. » (n°18, Ravel, La Courneuve)

La mobilité liée à la démolition n'a rien d'un choix résidentiel sauf pour les quelques ménages qui partent par leur propre moyen. Elle relève plus d'un compromis entre leur priorité, ce qu'ils ne veulent pas perdre, ce à quoi ils attachent le plus d'importance et ce qu'on leur propose. Ce non-choix n'est pas forcément vécu négativement et les propositions peuvent ouvrir des perspectives qu'ils n'avaient pas escomptées. S'ils sont assez réalistes sur les limites de ces propositions, ils n'ont pas tous une égale capacité à négocier, à éviter certains lieux, à obtenir des avantages.

Mais cette impression de contrainte dépasse la mobilité de la démolition. Elle rend compte plus largement de situations durables de « sédentaires », de « captifs », et pour certains, de trajectoires de relogés, depuis qu'ils sont dans le grand ensemble mais également avant (immeubles insalubres, cités d'urgence...). C'est une sorte de fatalisme et de résignation qui émane des propos d'une grande partie de ces ménages, surtout à Montfermeil et à La Courneuve, et que cet homme exprime à sa manière.

« J'ai pas le choix, malheureusement, c'est une question de finances, quand on a les moyens, on peut se permettre de chercher, d'aller ailleurs, mais bon... » (n°27, Renoir, La Courneuve)

I.4 Sortir de « la cité », aller dans des « petits bâtiments, propres et calmes »

Le fait d'être contraints de bouger n'empêche pas les ménages d'exprimer des souhaits, pris en compte ou non. A travers ces souhaits, comme à travers les raisons du refus et de l'acceptation des propositions, se dessine en filigrane une sorte de demande minimale de ces habitants relogés, là encore assez partagée, quel que soit le site et la situation du ménage. Elle mêle à la fois des préférences pour des morphologies urbaines qui ont des connotations sociales, et des attentes en terme de gestion et de travaux.

I.4.1 De la cité à la résidence

Tout d'abord, l'aspiration la plus partagée est de rester dans la commune (ils y ont leurs repères, s'y plaisent, sont près de leur travail, y ont des membres de leur famille et/ou de leur communauté...). Pour certains, rester dans la commune, c'est aussi rester dans le secteur qu'ils connaissent, pas très loin de là où ils sont (La Courneuve, Orly). Mais pour d'autres, c'est « sortir de la cité », les limites de cette cité étant à géométrie variable : à Montfermeil, c'est l'ensemble des Bosquets, à La Courneuve, ce sont les 4000 Sud ou les « grands bâtiments », à Orly, c'est un secteur, celui des « Saules ».

Le terme de cité est beaucoup utilisé dans les trois sites. La morphologie urbaine et architecturale entre pour une part dans ces représentations de la cité. Les formes ont leur importance dans la construction sociale de la cité, « *l'agencement architectural* » ayant, pour reprendre les termes de J.S. Bordreuil, « *un formidable pouvoir catégorisant* »¹¹². Les bâtiments de grande hauteur et de grande largeur (tours et barres) ou les secteurs qui les concentrent, symbolisent cette « cité ». C'est du moins le sens des contours de la géographie des habitants pour qui la cité est « *une ville dans la ville* », une « *enclave* ». Mais ce terme renvoie aussi à des connotations sociales, en particulier sur l'usage des espaces collectifs et sur les liens sociaux, symbolisées par « *la zone* », « *les jeunes* » et par l'expression, « *on se connaît* ». Les propos plus précis des ménages qui ont l'impression d'être « *sortis de la cité* » et qui tentent de définir le terme (le plus souvent à la suite de nos questions), sont tout à fait intéressants de ce point de vue.

Ceux-là émanent de jeunes de moins de 40 ans qui y ont vécu et n'y vivent plus aujourd'hui, le premier étant « sorti de la cité » par le relogement.

« *Ils veulent casser l'image des cités. C'est très bien... Parce qu'après, ça fait un peu comme des enclaves...je sais pas si vous connaissez les Saules, à part tourner autour, une fois que vous êtes dans la cité, c'est une petite ville en lui-même...On va dire qu'au niveau des gens, tout le monde se connaît, ça s'est bien, mais en même temps euh...si vous êtes pas du quartier le soir, c'est pas pareil, maintenant je pense que ça change... Une fois qu'on est habitué, effectivement, au bout d'un moment, vous vous dites c'est pas très grave, mais quand vous y réfléchissez, finalement eh ben...Y a pas grand-chose à faire...Ici, c'est pas une cité, y a moins la proximité du voisinage, là-bas, on connaissait plus de monde...C'est plus propre, plus calme...moins de jeunes dehors, c'est le fait de ne pas être dans une cité, c'est différent.* »(n°60, aviateurs, Orly, décohabitant relogé hors de la ZUS)

« *Bon en fait une cité, c'est pratiquement une...Une ville dans la ville, en fait. C'est presque clos. Un quartier, mais un quartier, les frontières sont pas délimitées. Alors que dans la cité, les frontières sont*

¹¹² Bordreuil J-S., « Les gens des cités n'ont rien d'exceptionnel », in Collectif, *Ces quartiers dont on parle*, L'Aube, 1997, p.238.

délimitées, tu sais que t'arrives dans une cité, c'est un ensemble de blocs, de bâtiments, et dès que tu sors de ça, c'est autre chose. » (n°45, Montfermeil)

La cité étant un endroit « chaud » et « dévalorisant », en sortir, c'est aussi l'espoir d'échapper à la stigmatisation, mais aussi parfois, au poids de l'interconnaissance. Le jeune décohabitant d'Orly n'est pas mécontent de pouvoir choisir et limiter les moments où il va voir ses anciens copains de la cité et une des femmes interrogées trouve « qu'on la connaît trop », « qu'on se mêle trop de ses affaires ».

« J'ai quand même demandé qu'ils me retirent de la cité, parce que je voulais pas étant seule avec mes enfants, je voulais pas tomber dans un endroit trop chaud... Et puis voilà, je l'ai pris, il m'a plu parce que c'était en dehors de la cité, c'était pas à l'intérieur même, c'était plus retiré, sinon, j'aurais pas déménagé. Je leur ai dit vous pouvez venir avec la grue (rires) Ah ouais, mais là, c'était moi qui avais les cartes en main pour avoir quelque chose de bien et pas trop... dans la zone quoi. » (n°64, PAP, Orly)

En opposition à cette image de la cité, se construit une autre image, celle de « petits bâtiments », « propres », « calmes », les trois termes positifs qui reviennent le plus fréquemment dans ces souhaits et raisons d'acceptation. Ces petits bâtiments sont des bâtiments de quatre, cinq étages, avec peu de locataires par palier, en référence à la fois à certains secteurs de la ZUS plus anciens ou plus récents que les constructions des années 1960, ou aux bâtiments neufs reconstruits dans le cadre de la rénovation. Là encore, les connotations sociales s'opposent à celles de la cité. Le calme, c'est à la fois l'absence de jeunes dans les halls et d'enfants dans les appartements et de bruit le soir dehors. Lorsqu'il y a expression d'une demande, elle se fait là-dessus, en précisant parfois des secteurs qui correspondent à cela. Ceux qui ont accédé à des petits bâtiments évoquent la composition sociale de leur cage d'escalier, avec « moins d'enfants », « plus de personnes âgées » et de « gens qui travaillent ».

« Je prends papier, j'inscris papier, je fais demande, première fois on me proposer ça, moi je partir voir et moi je marquais pourquoi je dis c'est pas bien, la même chose l'autre, je veux la petite bâtiment s'il est possible, je marquais, je veux ça, l'autre la petite avec quatre, cinq étages, je veux pas gros bâtiment... » (n°4, Presov, La Courneuve)

« Ils ont dit qu'ils vont construire que des quatre étages. C'est mieux que les grandes tours... Les quatre étages... ça diminue la concentration... et la délinquance... nous on était contents qu'ils démolissent. » (n°33, Petit Balzac, La Courneuve)

On retrouve ici les oppositions analysées dans un travail antérieur sur la résidentialisation, entre la cité et la résidence, notamment sur cette question des usages des espaces et sur le caractère plus privé de la résidence¹¹³. Quatre ménages font référence à ce modèle de « la résidence », qui évoque aussi des sociabilités différentes, plus individualistes du « chacun pour soi », certains opposant explicitement cité et résidence et mettant en avant non seulement les morphologies architecturales mais les morphologies urbaines, la résidence renvoyant à une organisation avec des rues et des parcs.

« C'est la tranquillité c'est calme, c'est petit ici, c'est résidence, c'est trois étages pas plus, c'est un petit immeuble. » (n°23, Renoir, La Courneuve)

« Là-bas on se sent vraiment dans une cité, alors qu'ici c'est une cité aussi, et encore que non, parce que c'est que des rues... Donc on ne peut pas dire que c'est une cité alors que là-bas c'est une cité. Il y a des bâtiments et puis un petit parc au milieu... Non, j'aime bien. Ça ne fait plus cité et puis d'ailleurs on peut plus dire que c'est une cité ici, on peut pas dire cité, ça fait, ça fait un peu résidence alors que là-bas on dit toujours cité des Saules tout ça... C'est une cité. » (n°57, Aviateurs, Orly, relogé dans le neuf)

I.4.2 L'ascenseur et le retour de la gestion

A travers toute une série de propos portant sur les immeubles et les logements, avant, pendant et après la démolition, ressort fortement la demande d'une gestion plus adaptée en terme de maintenance, de propreté et de sécurité.

¹¹³ Lelévrier C., *Le quartier des Cerisiers à Lognans - Résidence et appropriation : des modèles aux pratiques*, rapport final, Tome 2, Monographies, Ministère de la Culture-DAPA/mission du patrimoine ethnologique, C.R.E.T.E.I.L, juin 2004.

Tout d'abord, ce rejet des grands bâtiments et cette préférence pour les petits ne sont pas seulement liés à la morphologie. Un petit bâtiment, c'est avant tout pour eux, l'assurance d'un bâtiment sans ascenseur. Cela pourrait apparaître plutôt comme un élément de confort en moins. Mais dans le contexte de ces ZUS, c'est plutôt un avantage en raison des « pannes d'ascenseur », de leur dangerosité et de leur saleté. Tous ceux qui ont vécu dans un bâtiment haut avec ascenseur ont connu des désagréments quel que soit le site, avec au vu des entretiens, une fréquence de panne et une vétusté plus importantes à Montfermeil, puis à la Courneuve qu'à Orly. Cela tient, outre aux modes de gestion, au fait que les bâtiments d'Orly n'étaient pas tous des barres et des tours mais des petits bâtiments (Calmette, Pierre-au-Prêtre). Ils ne veulent plus se retrouver « coincés dans l'ascenseur » ni devoir monter à pied 10 ou 15 étages.

Ensuite, dans leur choix et leur satisfaction, les questions de sécurité et de propreté ont leur importance. Là encore, la situation avant relogement n'est pas la même partout. Mais certains ont connu des situations extrêmes, avec des incidences sanitaires pour eux-mêmes ou pour leurs enfants : rats, cafards, humidité, poubelles jetées sur les balcons, feux dans les parties communes...Le temps long du relogement a visiblement donné lieu à des situations de tensions très fortes, notamment à La Courneuve pour les trois premières opérations, à Montfermeil et au Grand Blériot à Orly : squats, vols, cambriolages...On sait que ces expériences ont amené à réajuster dans les nouvelles opérations de l'ANRU, la gestion de ce temps d'avant démolition où les bâtiments à moitié vides, à moitié entretenus, rendent la vie des derniers relogés très difficile¹¹⁴.

Le vécu très mitigé, voire négatif, des ménages relogés tient beaucoup à ces éléments de gestion quotidienne qui reprennent le dessus une fois l'étape du relogement passée. Sans grande surprise, les ménages relogés dans le même type de bâtiments sont les plus concernés par ce retour de la gestion. Ils revivent la même situation sans amélioration et évoquent les mêmes difficultés que celles qu'ils ont connu dans les barres démolies, insistant sur l'absence et/ou la lenteur des interventions de maintenance : portes d'entrées qui ne ferment pas, ascenseurs, lumières...A Montfermeil, ces dysfonctionnements génèrent plus qu'ailleurs un sentiment d'injustice et d'amertume lorsqu'ils les mettent en rapport avec le coût élevé des charges qu'ils paient.

Par ailleurs, nous retrouvons à travers ces entretiens un élément fréquemment évoqué qui est celui de l'état des logements qu'on leur fait visiter ou qu'ils prennent¹¹⁵. Le « mauvais état du logement » est un des motifs principaux de refus des premières propositions. Et lorsqu'ils ont pris le logement, beaucoup ont dû exiger certains travaux (quand ils se sentaient légitimes pour le faire) ou se sont contentés de les prendre en charge. L'investissement important dans le logement précédent explique en partie qu'ils aient des exigences sur l'aménagement du nouveau logement. Mais dans une situation où ils n'ont pas l'impression d'avoir beaucoup de marge de manœuvre, ils perçoivent un peu l'état du logement comme le minimum d'égard qu'on peut avoir vis-à-vis d'eux.

« Nous on a refusé le premier logement au dernier moment. Ils avaient dit qu'ils le referaient. On arrive...je l'ai refusé. On a l'évier qui tient par des pots de confiture, ... le par terre en plein milieu de l'entrée il est tout blanc et le reste il est tout noir, ça a été vitrifié sur du sale ... ça a pas être dû poncé. Alors l'entrée, le sas il est rebouché et pas une couche de peinture, alors moi j'estime que j'ai pas à rentrer dans une porcherie. (Lui) Les placards c'est un état délabrant. (Elle) alors non ! Il faut quand même pas exagérer, je suis pas la princesse mais je veux quand même rentrer dans un appartement correct... » (n°55, aviateurs, Orly)

Ceux qui accèdent à des petits bâtiments plus récents évoquent aussi des problèmes de suivi et de charges. Même dans les logements neufs reconstruits, certains rencontrent des malfaçons, des problèmes avec la porte du parking et déplorent la lenteur des interventions. Si les petits bâtiments anciens sont appréciés, les logements neufs suscitent plus de méfiance, méfiance liée au loyer et aux

¹¹⁴ GERAU, *Les modalités de relogement dans les opérations de rénovation urbaine en Ile-de-France*, rapport DREIF, juillet 2007.

¹¹⁵ Ces travaux à faire dans les logements ont été un des thèmes récurrents des entretiens menés dans d'autres sites franciliens pour la DREIF, Lelévrier C., Noyé C., op.cit., juillet 2007.

charges. Ceux qui y ont accédé ont parfois du mal à gérer financièrement le passage à l'individualisation des charges.

D'une manière qui pourrait paraître a priori paradoxale, ces insatisfactions pérennes autour des questions de sécurité et de gestion n'empêchent pas ***une adhésion assez générale à la démolition comme seule solution pour gérer les situations de délinquance et les dysfonctionnements quotidiens.*** Pourtant, ils pensent plutôt que les nouveaux logements, ces « petits bâtiments » neufs, ne leur sont pas destinés, parce qu'ils seront trop chers et visent d'autres populations. Ces propos sont évidemment à resituer dans leur contexte local. A La Courneuve et à Montfermeil, l'image négative et les nuisances quotidiennes que subissent les habitants expliquent en partie cette « adhésion » à la démolition. A Orly, les ménages ont sous leurs yeux une idée concrète de ce que peut devenir leur quartier, à travers les opérations de Calmette et les nouveaux bâtiments reconstruits.

II Trois grands types de trajectoires

La mobilité liée à la démolition n'est pas vécue de la même façon selon le moment où elle intervient dans la vie du ménage et dans l'ensemble de la trajectoire résidentielle. Ces trajectoires modulent le sens de ces mobilités pour les ménages mais peuvent aussi être réorientées par l'intervention publique. Nos hypothèses de travail repartaient de la distinction entre des « passants » et des « sédentaires » faite par C. Chamboredon et M. Lemaire dans leur analyse des trajectoires et des filières d'accès dans un grand ensemble des années 1970¹¹⁶, et reprise dans des recherches de la fin des années 1980¹¹⁷. On pense assez aisément au sens différent que cette mobilité peut prendre selon l'âge du chef de ménage, le moment dans sa vie familiale et professionnelle ou encore ses capacités financières. Nombreuses ont été les analyses menées sur les trajectoires en lien avec le cycle de vie¹¹⁸. Et l'on retrouve bien ce lien dans les trajectoires résidentielles des ménages relogés. La mobilité liée à la démolition reste une mobilité parmi d'autres et une partie des analyses que nous faisons se rapprochent de celles qui ont été menées dans les années 1990 sur la territorialisation des trajectoires et l'importance des réseaux familiaux¹¹⁹. Mais elle n'en est pas moins contrainte. Cette « évidence » la différencie fortement d'une mobilité plus « ordinaire » dans la mesure où il y a en quelque sorte, inversion des rapports entre des changements professionnels et familiaux et le changement de résidence. Ainsi, si le cycle de vie a son importance, la mobilité n'est pas motivée par ces changements.

Ces trajectoires dessinent des histoires collectives d'immigration, font émerger les étapes de l'histoire du logement social et ressortir les évolutions socio-économiques. Elles laissent entrevoir les rôles de cette fraction du parc, à différents moments historiques, à différents moments de la vie des populations et pour différents types de ménages. A travers la reconstitution et la classification de ces trajectoires, il s'agit avant tout de resituer deux moments, celui de l'accès à la ZUS et celui de la (ou des) démolition(s). Il s'agit également de voir comment ces trajectoires s'inscrivent dans les territoires et croisent les stratégies locales de relogement.

Nous avons classé les ménages selon trois grands types de trajectoires qui donnent au relogement des sens différents:

- 1) des trajectoires *stabilisées de ménages plus anciens, celles des « vieilles familles ouvrières »* dans lesquelles le relogement peut se « négocier » et se situe plutôt en fin de trajectoire (19 ménages),
- 2) des *trajectoires subies, celles de ménages fragilisés et de « grandes familles »*, que les instances de relogement vont traiter de façon particulière, qui ont peu de perspectives de mobilité et pour qui la ZUS est une opportunité (30 ménages),
- 3) des *trajectoires ouvertes, celles de ménages actifs ayant des revenus modestes, plus jeunes et/ou plus petits* avec des perspectives de mobilité résidentielle et d'ascension sociale que le relogement peut venir accompagner (27 ménages).

Ces trois types correspondent assez bien aux trois grands groupes de ménages identifiés par l'analyse statistique. Nous avons regroupé ainsi des ménages dont les profils et les trajectoires dans leur ensemble se ressemblaient et pouvaient ainsi éclairer la mobilité de la démolition et son vécu. Cette classification croise des profils et des trajectoires¹²⁰. Les deux premières trajectoires correspondent plutôt à celles de « résidents », la première en raison de l'âge et de la génération de ces ménages qui va

¹¹⁶ Chamboredon C., Lemaire M., op.cit., 1970.

¹¹⁷ Peraldi M., Foret C., *Le sens des trajectoires, bilan d'un programme de recherche sur l'habitat*, CNAF, 1992.

¹¹⁸ Bonvalet C., Cycles de vie et changements urbains en Région parisienne. Histoire résidentielle d'une génération, INED, juin 1998/ Lelièvre E., Lévy-Vroelant C. (dir.), *La ville en mouvement, habitat et habitants*, Paris, L'harmattan, 1992.

¹¹⁹ Ballain R., Jacquier C., Darris G., Broudic J-Y., Girard R., Mollet A., Vervaeke M., *Sites urbains en mutation, territoires et trajectoires*, l'Harmattan, 1990.

¹²⁰ Voir répartition des ménages et critères de classification en annexe

de pair avec une ancienneté dans les lieux, la seconde, en raison de leurs faibles ressources et du nombre d'enfants des familles concernées. La troisième correspond davantage à celle de « passants », de « mobiles » qui du fait de leur jeunesse, de la stabilité de leur emploi et de leurs ressources ou de la taille plus réduite des ménages ont davantage de perspectives : ils sont plus en capacité de bouger et l'offre disponible, à la fois dans le parc existant et dans le parc reconstruit est davantage adaptée à leur profil. Ces ménages sont ceux qui, de surcroît présentent le moins de « risques » pour les bailleurs et sont donc plus facilement acceptés par les commissions d'attribution (non-paiement du loyer, sur-occupation...). De fait, c'est parmi ces ménages que l'on trouve le plus de *mobilité-projet* et de *mobilité-opportunité* (décohabitation, sortie de la ZUS, accès au logement neuf...).

A cette première classification, s'en ajoute une seconde, qui au sein des trois grands groupes distingue plus finement les ménages principalement sur deux critères qui différencient encore les trajectoires antérieures et à venir :

- l'expérience ou pas d'une immigration, celle des ménages eux-mêmes ou/et celle de leurs parents, qui spécifie la trajectoire et les conditions d'arrivée dans la ZUS,
- le type de ménages, en particulier, élever seul(e) ses enfants et en avoir peu ou beaucoup.

Ainsi distingue-t-on :

- parmi les « vieilles familles ouvrières » ; les « immigrations de travail du Maghreb » des années 1950/1960 et les trajectoires de « grandes familles ouvrières françaises » passées par le logement d'urgence,
- parmi les trajectoires subies des ménages pauvres et fragilisés ; les familles monoparentales et isolés fragilisés par des ruptures conjugales et familiales qui cumulent des difficultés financières, de santé, psychologiques... et les grandes familles immigrées, de plus de trois enfants.
- Et parmi les trajectoires ouvertes de ménages actifs à revenus modestes, plus jeunes et/ou petits : les « enfants de la cité », enfants des vieilles familles ouvrières (immigrées et françaises) dont la trajectoire résidentielle s'est faite dans la ZUS, les « immigrés plus récents » des années 1980/1990 (en l'occurrence ici, des Pakistanais, Turcs et Comoriens), et les « autres ménages salariés », qui sont arrivés plus récemment par d'autres biais et ont peu d'ancrage local.

Comme dans toute classification, certains groupes ont des contours plus nets que d'autres. De plus, certains individus sont à la frontière de l'un ou de l'autre des groupes et peuvent, dans des trajectoires encore incertaines, passer de l'un à l'autre dans les années à venir. Les deux premières sont sans doute les plus typées, la première étant historiquement datée. La dernière est sans doute la plus large et pourrait s'affiner de différentes manières, en particulier en distinguant les ménages qui partent de la ZUS et accèdent à un logement neuf et ceux qui restent. Mais ce qui rassemble les ménages de ce troisième groupe c'est leur perspective de mobilité, plus ouverte, en raison de leur âge, de la taille de leur ménage ou/et de leurs ressources. Les personnes âgées se retrouvent à la fois dans les trois groupes et ont finalement des situations et des mobilités assez diversifiées.

Nous avons choisi de présenter à chaque fois les grandes caractéristiques de ces trajectoires, en particulier résidentielles, et d'illustrer ensuite par des *histoires de trajectoires* qui sont à la fois des sortes de type idéal tout en relevant de destins individuels.

II.1 Les trajectoires stabilisées des « vieilles familles ouvrières » : un relogement négocié et plus ou moins temporaire (type 1)

Le terme « stabilisées » cherche à rendre compte du fait que le relogement intervient plutôt à la fin de la trajectoire de ces ménages qui ont à la fois une situation d'emploi, une structure familiale et une situation résidentielle qui va peu bouger, sauf pour des mobilités liées à la retraite et au départ des enfants. Ces 19 ménages ont en commun un lien étroit entre trajectoire professionnelle et résidentielle, sont issus d'une même génération et sont restés dans la ZUS à peu près pour les mêmes raisons.

Une même génération, un même parcours professionnel

Le premier critère commun est celui de l'âge, ou plutôt de la génération. Tous les chefs de ménage ont plus de 55 ans et avaient plus de 50 ans au moment du relogement. Le second va avec le premier, c'est celui de leur ancienneté dans la commune, même s'ils ont pu emménager récemment dans le logement avant démolition. Ils sont tous là depuis plus de vingt ans. Le troisième critère commun est d'avoir travaillé comme ouvriers (le chef de ménage, voire les deux parents) dans des usines de filature, dans des mines ou comme manutentionnaires pour des sociétés (transports de charbons, de journaux...), et d'avoir connu ensuite une progression dans leur travail, leur salaire ou du moins, pour certains, une stabilisation. Leur retraite, même si elle n'est pas élevée, est assurée. Enfin, mais ce n'est pas le cas de tous, certains ménages ont été des « grandes familles » de plus de quatre enfants, même si, aujourd'hui, ils peuvent être moins nombreux, et se retrouver à deux, voire seuls dans leur logement. Leur trajectoire résidentielle est marquée par une stabilisation dans le logement social après être passés par différents types d'habitat précaire et temporaire, dont beaucoup ont été liés à l'emploi (logement en foyer, logement trouvé par le patron...). Nous ne les avons pas classés dans ce groupe étant donné les différences de perspective résidentielle, mais une partie des ménages interrogés sont des enfants issus de ces familles ouvrières, dont l'enfance a été marquée par l'histoire de leurs parents, en particulier à Orly. De la même façon, une partie des ménages aujourd'hui fragilisés, ont à un moment de leur trajectoire été plutôt proches de ces « vieilles familles ouvrières ». Mais le décès ou la séparation du mari, alliée à leur faible qualification et au grand nombre d'enfants les a faits basculer dans une situation et une trajectoire plus subie et précaire.

On y trouve d'une part des ménages de nationalité française, nés en France, certains en province, d'autres en banlieue parisienne, et d'autre part des ménages immigrés qui ont en commun d'avoir migré dans les années 1960-1970 pour le travail, en provenance principalement du Maghreb, et de s'être installés en France avec leur famille. Il nous semble important de les distinguer dans la mesure où leur trajectoire résidentielle est marquée par cette migration et où cette expérience spécifique à la fois les premiers logements autonomes et les perspectives résidentielles dans les années à venir (retour au pays ou double-résidence).

Un même rapport au lieu : entre attachement et distance sociale

Mais par-delà les différences liées à la situation migratoire, cette histoire générationnelle et ouvrière, façonne d'une part des étapes résidentielles qui sont assez semblables et un même rapport au lieu de résidence, entre attachement et distance. Leurs discours mêlent l'évolution de la société et l'évolution de leur lieu de résidence. Ils reflètent une manière de gérer « l'écart entre la trajectoire résidentielle jugée conforme à son rang et à la trajectoire réelle. »¹²¹ Ce discours emprunte à deux registres, celui de la « nostalgie » d'un temps révolu et celui du jugement qui permet de se distancier des autres.

Ils ont une même représentation de l'évolution de leur lieu de résidence, dont ils situent tous la dégradation quel que soit le site, au début des années 1990, lorsque la population a changé et en schématisant, lorsque ceux qu'ils appellent les « gens bien sont partis », ceux dont ils se sentaient proches socialement et générationnellement, et les « autres, les plus récents » sont arrivés, des gens qu'ils ne connaissaient pas et auxquels ils ne tenaient pas à être assimilés. Cette représentation d'une évolution négative de leur espace résidentiel va de pair avec la reconstruction nostalgique d'un temps perdu, celui de la sociabilité ouvrière de la commune et celui d'une sociabilité villageoise et solidaire à l'échelle de leur ancien immeuble ou des premiers immeubles dans lesquels ils ont vécu (voir partie III). Ils développent enfin tous un même discours de distanciation vis-à-vis d'autres, ces « autres » pouvant être ceux qui sont arrivés après eux, les « étrangers » ou certains groupes construits et ethnicisés comme les « Arabes » ou les « Noirs ». Cette distance est prise d'une part par la valorisation du travail et la dénonciation de ceux qui « ne feraient plus aujourd'hui ce qu'ils ont fait, eux : ils faisaient « 70- 80 heures de travail », « ils acceptaient de « faire des travaux que d'autres ne voulaient pas faire... », « la « vie était belle », alors qu'aujourd'hui, « les jeunes ne veulent pas faire n'importe quoi ».. Elle est prise d'autre part essentiellement à travers le procès de l'éducation des enfants¹²².

¹²¹ Bordreuil J-S., op.cit., 1997, p.250.

¹²² Althabe G., « La résidence comme enjeu », *Urbanisation et enjeux quotidiens*, éd. Anthropos, 1985. Décrivant les rapports sociaux dans différents espaces de cohabitation dans les années 1980, G. Althabe

« J'suis issu d'un père manœuvre, mon père est d'origine algérienne et manœuvre...Il m'a éduqué, on était 6 hein et on était tous éduqués en conséquence alors que là maintenant c'est du laisser-aller » (n°30, Renoir)

Enfin, ils ont également en commun d'être des « sédentaires », dans la mesure où ils ne sont pas partis quand leurs voisins l'ont fait. Dans ces trajectoires, le logement social a été plutôt une « promotion » résidentielle. Contrairement à d'autres, leur arrivée dans la ZUS n'est pas liée à des réseaux, sauf pour ceux dont les parents habitaient déjà la ZUS. Ils n'ont pas non plus de fort réseau local, du moins aujourd'hui, sinon par le travail (sauf pour un ménage de Montfermeil). Les frères et sœurs et les enfants ont vécu là quelques temps, les enfants également et certains y vivent encore, mais la plupart ont déjà quitté la ZUS (retour au pays, achat ailleurs...). Le relogement arrive plutôt en fin de trajectoire familiale et résidentielle et peut permettre d'améliorer leur situation. Cette amélioration n'est pas celle d'un logement plus grand. Ils sous-occupent plutôt leur logement. Si amélioration il y a, c'est celle de l'accès à un logement plus confortable, en particulier pour les ménages de la cité Calmette à Orly, ou celle d'une forme de *reclassement, d'ascension résidentielle*, par l'accès à un petit bâtiment plus calme, ce qui va souvent de pair avec des immeubles bas, de petits logements. C'est l'opportunité de se retrouver dans un autre type d'immeuble et d'environnement social pour des ménages qui n'ont pas eu les revenus suffisants pour partir, ou n'ont pas fait ce choix. Par ailleurs, le profil de ces ménages, qui ont souvent des revenus stables et peuvent muter vers des logements plus petits, facilite leur relogement vers des secteurs de petits bâtiments, voire hors de la ZUS, lorsque les stratégies locales le favorisent, ce qui n'est pas le cas à Montfermeil. La porte de sortie était alors plutôt l'achat, du moins quelques années auparavant. Aucun n'est endetté et ils font partie des ménages qui peuvent plus facilement « négocier » leur relogement. Ils entretiennent des relations de proximité avec les agents du bailleur et peuvent faire jouer leur position « d'anciens » et leur « bonne conduite ».

Mais ce relogement n'est que temporaire pour une partie de ces sédentaires, qui vont devenir passants très prochainement. La nouvelle mobilité plus définitive de fin de trajectoire résidentielle, va les amener soit en province (région d'origine ou lieu où ils ont acheté une résidence secondaire), soit dans leur pays d'origine. Les perspectives résidentielles se distinguent principalement selon qu'ils sont seuls, en couple, ou encore avec un enfant, selon qu'ils sont immigrés ou pas et selon leur statut de retraité ou pas : rester, rester pour quelques temps encore, le temps que les deux soient à la retraite, rester tout en partant (immigrés qui veulent se garder un pied à terre, provinciaux qui envisagent de la même façon de garder leur logement social pour pouvoir y revenir une partie de l'année). Ces nouvelles mobilités laissent entrevoir l'accentuation des mutations socio-démographiques de ces sites déjà amorcées depuis plusieurs années.

II.1.1 les familles ouvrières « françaises »

Ces ménages « non-immigrés » ont des caractéristiques familiales et des parcours professionnels assez proches. Les hommes ont tous travaillé tôt, sans avoir fait d'études et commencé par des emplois de manutentionnaire ou d'artisan. Certains ont travaillé dans les filatures ou les mines et ont dû venir en Région parisienne (souvent du Nord de la France) suite à la fermeture de leur usine. S'ils ne viennent pas de l'étranger, certains ont néanmoins « migré » seul de la province vers Paris ou de la Guadeloupe vers la métropole au début des années 1950. Ceux-là ont connu comme les immigrés, une période d'hébergement de quelques mois dans de la famille ou chez des amis et un séjour en hôtel meublé. Ils sont passés par de l'hébergement familial, puis par l'habitat précaire des années 1960.

Une des particularités de la trajectoire résidentielle de ces ménages est *le passage par les cités d'urgence et les relogements de la ville de Paris, ou par le 1%*, pour accéder au logement social. Ils

utilise la notion de procès. L'enjeu de ce procès est de construire un acteur dit " idéologique ", fixé à un pôle négatif et qui permet de s'en distancier en repoussant les autres à ce pôle. Les objets du procès et des accusations sont entre autre, le rapport des parents aux enfants et leur responsabilité.

ont pour une partie d'entre eux, connu les relogements au gré des vagues de démolitions de ce logement temporaire. L'accès à la ZUS a correspondu dans leur trajectoire à une amélioration importante de leurs conditions de logement. Ils ont en effet gagné à la fois en confort et en place. L'arrivée dans le logement social est un vrai changement qu'ils décrivent avec une certaine nostalgie. On retrouve à travers ces histoires collectives, celles du logement social. De plus, le parc de La Courneuve et d'Orly ayant été à une période du patrimoine de l'office de la Seine et de l'Office de la ville de Paris, une partie des trajectoires sont celles de « parisiens » relogés. Ces familles sont encore présentes à La Courneuve, et surtout à Orly, deux ensembles qui connaissent un vieillissement de leur population. Elles ne sont sans doute plus à Montfermeil, même si elles ont dû y passer au début de la copropriété. La proximité d'usines en particulier autour de La Courneuve, celle des aéroports de Roissy et d'Orly, ou encore de Rungis, a joué à la fois dans les raisons de l'arrivée pour certains mais surtout de leur ancrage.

Trajectoire type I.1

1950/1960 :

hébergement familial, habitat précaire (caravane, hôtels)

1960/1970 :

premier logement HLM dans la ZUS ou dans une autre ZUS proche (cité d'urgence, logement sous-normé) – correspond à la naissance des premiers enfants. L'accès au logement social permet de sortir de l'habitat précaire et temporaire et d'accéder à plus de confort.

1959/1975 et 1989 (pour un seul) :

logement dans la ZUS (avec une moyenne de 2,6 logements occupés avant le relogement), relogement suite à des démolitions de cités d'urgence ou d'immeubles insalubres

1989/1999 :

mutations internes au fur et à mesure des naissances (pour tous), trajectoire dans la ZUS

1996/2001 :

premiers relogements ZUS

2002/2006 :

relogements plus récents, relocalisation hors ZUS ou dans des « petits bâtiments »

Retour province / résidence définitive (personnes seules en particulier)

Ancrage local de la famille (parents, enfants)

**Exemple de trajectoire de vieille famille ouvrière « française » Type 1.1
entretien 12, Ravel, La Courneuve**

Un relogement qui vient « reclasser » la position du ménage dans l'espace local et redonner un sens positif à sa trajectoire résidentielle. (mobilité-opportunité)

Des débuts difficiles

Né en Seine-Saint-Denis, cet homme rencontre sa femme en 1951. Ils vont habiter tous les deux chez ses parents, il a alors 21 ans et travaille comme manutentionnaire (livre des sacs de charbon). Deux enfants vont naître et en 1954, la cohabitation devient difficile (« *il ne s'entend pas avec sa mère* »). Le couple décide alors de s'en aller mais comme ils le disent eux-mêmes, « *il n'y avait pas de logement à l'époque, c'est l'hiver 54, l'abbé Pierre* », hiver dont ils se souviennent car ils l'ont passé dans la caravane qu'ils venaient d'acheter et de mettre dans la cour d'un ami. En 1955, naît un troisième enfant.

Un passage par les cités d'urgence

Considérés par la mairie de Stains comme « *un cas social* », ils vont obtenir un F3 dans une cité d'urgence, des « *préfabriqués* ». Pour eux, « *c'était l'Amérique* ». Ils obtiennent ensuite un logement plus grand, un F4 dans une cité voisine en 1960, et y ont un quatrième enfant. Lui continue de travailler « *à droite, à gauche* » comme manutentionnaire, transportant des caisses de vins.

L'arrivée à Ravel : un logement moderne, « l'Amérique »

En 1964, la cité dans laquelle ils sont, est à nouveau démolie et ils vont être relogés dans un F4 à Ravel à La Courneuve. Cette arrivée, ils s'en souviennent encore avec émotion et parlent de ce changement: « *Ils étaient beaux les logements à Ravel, superbes. Tout nous plaisait, on était au 14^{ème}, on avait une vue magnifique... Et puis la clarté hein... Ah non Ravel, c'était un beau logement ! C'était un logement moderne ! il y avait tout, au niveau du commerce, il y avait deux poissonneries, deux fleuristes...* »

Solidarité et investissement local

Ils reviennent également sur la solidarité de cette période celle « *d'un grand village, d'une petite ville fleurie, grouillante* » où « *on se rendait service* », où sa voisine a même été témoin à leur mariage. Ils vont rester de 1964 jusqu'à leur relogement dans le même F4 et vont y élever leurs cinq enfants. En 1971, le travail du mari se stabilise. Il entre dans une société comme représentant de pièces automobiles, gagne mieux sa vie et y reste jusqu'à sa retraite en 1995. Sa femme élève les enfants qui vont petit à petit quitter le domicile familial. Le mari s'est investi dans la commune, a été un militant communiste actif de 1968 à 1998, et se souvient des fêtes locales.

La dégradation de la cité et le temps du repli

Mais ils vont très mal vivre la dégradation du quartier, qu'ils attribuent au fait que les gens sont partis et ont été remplacés par des « *gens moins biens* ». « *On ne l'a pas vu arriver ça, on ne l'a pas vu arriver !* ». Les « *grandes famille africaines de 10 gosses* » sont la cible de ce discours sur la dégradation. Ils décrivent les dix dernières années comme une vie de repli progressif avec un sentiment d'amertume. Etant intervenus à cause du bruit, le mari se fait insulter et entre en conflits avec des jeunes. « *A la fin, mon épouse et moi, on marchait la tête baissée, on regardait nos chaussures.* » Ils vivent cela comme un « *piège* » revenant ainsi sur leur maintien dans la cité alors que tous leurs proches en sont partis. Ils cherchent à partir mais n'en ont plus vraiment les moyens : « *Pour finir on tombe dans un piège, on élève ses enfants, on les élève, et quand vous avez élevé cinq enfants comme moi et mon épouse... Vous êtes coincés, vous ne pouvez plus sortir de, vous êtes dans un ghetto et vous ne pouvez pas en sortir, voilà.* »

Le relogement : une sortie du « ghetto », une sorte de reclassement social

En 2002, ils vont accepter de laisser leur F4 qu'ils n'occupent plus que tous les deux pour un F3, mais dans un petit bâtiment hors de la ZUS. Ils se sont renseignés avant sur cette quatrième proposition, auprès de gens qui connaissaient l'immeuble pour être sûrs « *de bien tomber* ». Trois ans après, ce déménagement leur semble « *une chance* », « *le paradis* ». « *Je vais vous dire, on est sorti de là, comment je vais dire les mots, comment je vais dire, ah, il y a des mots difficiles, je peux pas dire la boue, parce que les trottoirs étaient bitumés, allez on est sorti de la misère pour rentrer au paradis...* » Cette « *chance* », c'est avant tout celle de retrouver un voisinage « *de gens civilisés* », « *on se dit bonjour, on se dit bonsoir alors que pendant 10 ans à Ravel, je n'ai plus dit bonjour à personne, même pas au chien qui passait !* » Ce relogement redonne un sens positif à l'ensemble de leur trajectoire résidentielle qu'ils retracent ainsi : « *On part d'une caravane avec trois enfants. Une caravane, c'est une pièce, une petite pièce, on se retrouve à la Cité de... à Stains dans un trois pièces, deux chambres et une salle à manger, pour nous c'était l'Amérique. Après, on se retrouve dans un quatre pièces, c'était toujours à Stains, et on se retrouve dans un autre quatre pièces aux 4000 à La Courneuve, alors comme vous pouvez le constater à chaque fois qu'on a déménagé, c'était de mieux en mieux. C'est ce qui s'avère encore aujourd'hui. Alors pour nous à chaque fois que l'on a déménagé... c'était le paradis, quoi.* »

Le relogement est venu améliorer la situation et ouvrir de nouvelles perspectives qu'ils n'auraient pas eues. Avec une retraite de 1300 euros par mois, leur taux d'effort reste de 35 %. Mais il n'est pas question pour eux de partir ailleurs. Ils veulent rester là jusqu'à « *la fin de leurs jours* ».

Exemple de trajectoire de vieille famille ouvrière « française, type 1.1, entretien n°67, Orly

Le relogement n'est qu'une étape provisoire dont ils ont essayé de minimiser les désavantages, par rapport à une situation qui n'était pas vécue négativement. Ils vont partir en province d'ici deux/trois ans au moment de la retraite de la femme (mobilité mitigée)

La « montée à Paris » dans les années 1950, la location dans le privé

Né en Picardie, dans une famille de huit enfants, cet homme qui a plus de 70 ans, a commencé à travailler à l'âge de 14 ans, d'abord dans « la betterave » et la « pomme de terre », puis au bout de six mois, dans une fonderie. Il vient à Paris en 1951 pour chercher du travail et travaille comme commis aux halles de Rungis. Il va ensuite cumuler ce travail matinal avec un autre, comme manutentionnaire l'après-midi. Il vit d'abord dans un hôtel à Paris. Il se marie une première fois en 1953 et loge dans un deux pièces qu'il loue à Paris. Il aura deux enfants de cette première femme. Il dépose une demande auprès de la ville de Paris pour un logement social.

Calmette : l'accès au logement social en 1960

Il attendra sept ans avant qu'on lui propose un logement, un trois pièces dans la cité Calmette à Orly. Il ne connaît pas Orly avant d'y emménager. Il divorce de sa première femme et occupe seul le logement. Il rencontre sa deuxième femme en 1974 et se remarie. Sa nouvelle femme vit chez ses parents à Orly dans la cité Calmette depuis sa naissance, avec ses quatre frères et soeurs. (Ses parents à elle ont plus de 80 ans -elle est beaucoup plus jeune que son mari- et sont arrivés d'abord dans la maison de sa tante, puis ont été relogés dans l'ancienne cité d'urgence, « la grise », la « municipale », en face de Calmette, puis à Calmette. Ils ont ensuite été relogés à la fin des années 1990 lorsque Calmette a été démolie et ont ensuite acheté un appartement à Orly, dans la ZUS). Ils emménagent dans l'appartement du mari en 1980 et y resteront jusqu'au relogement dans un autre secteur en 1996.

Le relogement, un gain de confort, une perte de réseau

Ils obtiennent un logement équivalent de trois pièces mais plus petit, dans un secteur ayant plutôt une bonne image à l'époque. L'immeuble a été réhabilité et « résidentielisé ». Avec des ressources parmi les plus élevées des personnes interrogées (3300 euros par mois), leur taux d'effort est bas (12,7 %) pour un logement de 3 pièces qu'ils occupent à deux. Ils ont gagné en confort (« chauffage qui marche, moins d'humidité »), en fonctionnalité et en agrément du logement (« une salle de bain avec fenêtre, un balcon... ») et trouvent leur immeuble plutôt calme même s'ils ont beaucoup moins de relations avec leurs voisins. Ils s'occupent surtout de deux personnes âgées seules. Mais beaucoup de leurs proches ont quitté Orly. Eux restent parce que la femme travaille à Orly après avoir travaillé pendant longtemps comme employée à Paris. Ils ont « négocié », refusant 4 propositions (les logements étaient trop sales) et ne « voulant pas aller n'importe où ». Comme d'autres, ils portent un regard nostalgique sur la vie sociale à Calmette, du moins dans les premiers temps. « C'était sensationnel au début, tout le monde se connaissait... Un petit village, il n'y avait que des marais, des bois. On ne fermait pas les portes. On prenait le café ensemble. » Le changement n'a pas été facile, d'autant que Calmette était aussi pour la femme, le lieu de son enfance. Dix ans après, l'évocation de ce déménagement a fait venir les larmes chez cette femme, le mari essayant de la consoler et de la « raisonner », en lui disant, que « tout ça c'est du passé » : « Ca me faisait mal au cœur, parce que tous mes souvenirs, c'était là-bas, à Calmette. Donc, ça arrache quoi... Ici, j'aimais pas, je voulais pas... Puis, bon, on en a vu plusieurs, celui-là nous a plu... Mais ils auraient pu le rénover plutôt que de démolir... » Ce regard nostalgique va de pair avec un jugement très négatif sur l'évolution du quartier et d'Orly, ville dans laquelle ils ne se reconnaissent plus.

Une nouvelle mobilité en perspective

Mais leur avenir est ailleurs et le relogement n'est qu'une étape avant le départ vers la province. Ils attendent la retraite de la femme, ont revendu en 2000 une maison de campagne qu'ils avaient achetée en Seine-et-Marne et dans laquelle ils allaient tous les week-ends. Cela leur permettait de supporter le quartier. Avec l'épargne, ils comptent s'acheter une maison au bord de la mer.

II.1.2 les familles immigrées des années 1960/1970

Les trajectoires professionnelles, familiales de ces immigrés du Maghreb sont assez typées et d'une certaine manière, banales. Elles commencent par l'immigration de l'homme seul dans les années 1960 (qui a entre 20 et 30 ans), qui, soit laisse sa famille déjà constituée au pays, soit retourne au pays pour se marier suite à la migration. Cette étape est celle de quelques mois d'hébergement à l'arrivée, puis du passage par un logement pour célibataire, transitoire ; foyer, hôtel meublé, chambre... La deuxième étape peut se situer plus ou moins longtemps après la première. C'est celle de l'arrivée de la famille en France qui va de pair avec l'obtention d'un logement autonome, soit dans le locatif privé, soit dans le logement social. L'accès au logement social se fait après un passage en foyer, au moment de l'arrivée de la famille et de la stabilisation de l'emploi. L'accès à la ZUS est soit le premier logement familial, soit se fait huit à dix ans après le premier logement autonome du couple, après un passage par le locatif privé. On voit ressortir la spécificité de la copropriété des Bosquets à Montfermeil, qui a accueilli d'abord les ménages dans le locatif privé. Une autre caractéristique commune est d'avoir effectué les dernières mobilités (et pour quatre d'entre eux toutes depuis le premier logement autonome) dans la ZUS, soit suite à des démolitions plus anciennes (Debussy à La Courneuve), soit pour avoir un logement plus grand. Ces ménages ont vécu la plus grande partie de leur vie professionnelle et familiale dans la ZUS.

Pour tous ces ménages, l'accès au logement social se fait par les fractions dévalorisées du parc et, au sein de ces ZUS, dans les immeubles qui ont été démolis (y compris antérieurement) ou qui vont l'être. Pour tous, l'accès à la ZUS s'est traduit par une amélioration de leur situation résidentielle antérieure (loyer moins cher et/ou logement plus grand ou sortie de l'habitat temporaire).

Trajectoire type I.2 « vieilles » familles immigrées

1960/1970 : arrivée de l'homme seul, migration travail

1970/1980 : regroupement ou/et installation famille, accès à un logt autonome : privé (6), social (2)

1978/1992 : accès à un logement social ZUS et ajustements taille

1989/1999 : mutations internes au fur et à mesure des naissances (pour tous), trajectoire dans la ZUS

1996/2001 : premiers relogements ZUS

2002/2006 : relogements plus récents, relocalisation hors ZUS ou dans des « petits bâtiments »
Retour au pays/ résidence définitive (personnes seules en particulier)

Exemple de trajectoire de « vieille famille ouvrière », immigré du Maghreb, Type 1.2, entretien n°33, Balzac, La Courneuve (mobilité-opportunité)

Un relogement qui leur donne l'opportunité de sortir du « cœur » des 4000, d'accéder à un secteur plus « calme », avant de repartir au pays...

Un contrat de travail chez Citroën en 1969, un logement par l'employeur de sa femme

Lorsqu'il arrive en 1969 à Paris, cet algérien a alors 22 ans. Il vient tout seul et a déjà un contrat de travail chez Citroën à Balard dans le 15^{ème} arrondissement de Paris. Après quelques semaines chez son frère qui est déjà là, il occupe une chambre d'hôtel dans le 13^{ème} arrondissement que son frère lui a trouvé. C'est en 1973 qu'il loue son premier « vrai » logement à Saint-Ouen, près de son nouveau lieu de travail. En 1974, il part en vacances en Algérie et rencontre sa femme là-bas, qui est originaire de Tunisie. La tante de sa femme habite dans le 9^{ème} arrondissement de Paris. Ils se marient en 1978. Sa femme trouve un emploi par l'intermédiaire de sa tante. Elle garde les enfants d'une famille qui habite dans le même immeuble et qui leur louent un studio au-dessus. En 1980, le mari est embauché en CDI dans une société de métallurgie dans laquelle il travaille toujours, à La Courneuve. En 1986, ils louent un deux-pièces dans le parc privé à Maisons-Alfort. La femme qui leur louait le studio veut le récupérer pour faire un duplex. C'est elle qui les aide à trouver leur nouveau logement : « *c'est elle qui nous a fait tout... Parce que nous, ce serait impossible d'habiter dans cet immeuble, déjà... C'est des gens qui sont bien... au-dessus de nos rangs...* ». En 1990, ils doivent partir de ce logement lorsque l'immeuble est vendu à une société immobilière. Cette dernière leur propose une somme pour quitter les lieux plus rapidement, ce qu'ils refusent. Ils ont déposé depuis longtemps une demande à la mairie de Maisons-Alfort sans succès. Ils cherchent d'abord dans le secteur privé par agence immobilière. Ils racontent alors à leur manière les réalités de la discrimination. Chaque fois qu'ils viennent pour visiter un logement, il vient d'être loué. Couple ayant deux salaires, un enfant qui a 5 ans à l'époque, ils ne vont rien trouver alors qu'ils souhaitaient rester là. Ils cherchent aussi à acheter mais se voient refuser les prêts, pour insuffisance de revenus.

L'arrivée dans la ZUS : un accès au logement social

Ils vont finalement obtenir un logement social dans le bâtiment Balzac à La Courneuve. Ils y arrivent plutôt par le travail et y restent aussi, au départ, à cause de la proximité du lieu de travail. Ils ne connaissent personne là-bas. Mais ils s'y sont « habitués ». Le fils, lui, « n'aime pas le coin, ça lui plaît pas beaucoup », ses copains n'habitent pas là. Ils ont mal vécu la dégradation du quartier et, au moment du relogement, ont demandé d'abord à partir ailleurs. Le mari avait discuté avec ses collègues de travail et demandé ainsi des secteurs précis de villes voisines, mais sans succès. On leur propose un premier logement du côté de la mairie qu'ils refusent ; « *la façade est trop tristounette, il n'y a pas de vue* » mais surtout, « *le loyer est trop cher* », autour de 500 euros.

Le relogement, l'accès à un petit bâtiment plus calme

En 2006, ils sont relogés dans un autre secteur proche mais « plus calme » et dans des « petits bâtiments ». Le logement de même type, est un peu plus petit en surface, mais ils ont gagné en « tranquillité ». Pour eux, c'est « *hors de la cité, ça fait pas partie des 4000* », et puis « *c'est propre* », « *c'est calme* », les « *voisins comme c'est petit les logements, ils n'ont pas beaucoup d'enfants* », « *y a pas de grandes familles* », « *les gens ne jettent pas leur poubelle par la fenêtre* » comme là où ils étaient avant. « *On est mieux que là-bas, franchement. Parce qu'ici c'est petit, y a qu'une douche, mais on a gagné en tranquillité. Même quand je dormais là-bas, j'étais pas tranquille, y avait des dealers, des choses comme ça. Y avait toujours les jeunes, à l'extérieur et dedans.* » Cela permet à la femme d'envisager de reprendre la garde d'enfants, ce qu'elle avait dû arrêter car les parents ne voulaient plus entrer dans leur ancien bâtiment et n'étaient pas très rassurés de laisser leur enfant là (saleté du hall, trafic...) Ne bénéficiant pas de l'APL, ils paient 370 euros pour un trois pièces de 60 m² (chauffage compris). Leur taux d'effort de 28 % devrait baisser dans quelques mois avec les revenus complémentaires de la femme. Ils n'auraient pas accepté « *les grandes tours* », parce qu'il y a « *des fois des accidents, des appartements qui brûlent* » et que le mari « *n'aime pas l'ascenseur* ».

Des mobilités alternées ?

Dans un an et demi, le mari prendra sa retraite anticipée. Ils vont rester là jusqu'à ce que leur fils termine ses études. Sa réussite a toujours beaucoup compté pour eux, le père ayant arrêté ses études en 3^{ème}. Ils envisagent de faire des allers-retours entre les deux pays d'origine (ils ont une maison familiale dans chaque pays) et la France, pour voir leur fils. La plupart des membres de la famille sont repartis au pays et ils ne connaissent plus grand-monde dans la « cité ».

Exemple de trajectoire de « vieille famille ouvrière », immigrés du Maghreb, Type 1.2, entretien n°41, Montfermeil.

Le relogement ne lui a pas permis d'améliorer vraiment sa situation, au contraire. Relogés dans un bâtiment de même type, ils vont devoir à nouveau déménager, la démolition étant programmée. (mobilité-désavantage)

Une migration de travail en 1969, un premier logement locatif privé trop petit

C'est en 1969 que cet homme originaire d'Algérie arrive en France pour travailler. Il a alors 24 ans et travaille comme ferrailleur puis comme terrassier, en logeant en foyer au Bourget (93). Lorsque la famille arrive en 1979, ils habitent d'abord au Blanc-Mesnil (93) dans un logement « trop petit », une chambre dans un pavillon où logeaient plusieurs familles. Ils avaient trouvé cela par une annonce dans le journal. Ils font une demande de logement social sans succès.

L'arrivée aux Bosquets par la location privée pour un logement plus grand

En 1981, ils arrivent aux Bosquets dans le Bâtiment 2, dans un logement qu'ils louent à un propriétaire privé. Ils ont trouvé ce logement par agence mais avec l'aide d'un cousin. Ils ne connaissaient pas Montfermeil. Ils louent ce F4 pour 600 euros à l'époque. Ils vont se retrouver en conflit avec le propriétaire, qui leur réclament des loyers dont ils ne peuvent pas prouver le paiement, le propriétaire ne leur ayant jamais délivré de quittance. C'est la mairie qui va prendre le dossier en main et les reloger dans un logement social. Ils restent dans le même bâtiment mais dans un autre escalier et deviennent locataires HLM d'un F5 pour lequel ils paient 380 euros. Ils sont huit, avec six enfants, ce qui ne facilite pas la mobilité ailleurs. En 1992, ils sont ensuite relogés dans un autre bâtiment au moment de la démolition, toujours dans un F5 mais plus petit pour lequel ils paient un peu moins cher, autour de 250 euros. Ils acceptent le premier logement qu'on leur propose car la mère a peur pour ses enfants (squatters dans les logements vides) et l'ascenseur ne marche pas. Ils se retrouvent dans un bâtiment « plus sale », dans lequel ils paient davantage de charges ce qui rend au total la dépense logement élevée. Le relogement est d'autant plus une source d'insatisfactions qu'ils ont perdu leurs anciens voisins (dispersés, partis) et ne se font pas à leur nouveau voisinage. Dans le bâtiment actuel, « tout le monde se connaît », mais cette interconnaissance est plutôt une source de désagréments pour cette famille alors qu'elle ne l'était pas avant : « Là-bas au B2, c'était des gens biens, mais ces gens-là, non... Des fois à deux/trois heures de l'après-midi, il y a des gens qui viennent frapper à la porte. Y a une femme handicapée qui vient tous les jours. Même une fois elle a carrément ouvert la porte alors que ma mère voulait être tranquille et avait des choses à faire... Au B2, on s'entendait bien avec eux... C'était pas des commères, des gens qui sont tout le temps en train de regarder ce que tu fais, ce que tu ne fais pas, comment t'es habillé... C'étaient pas des gens qui parlaient derrière notre dos, c'était des gens bien quoi... » Ils regrettent de ne pas avoir acheté quand ils sont arrivés en France pour ne pas avoir à habiter aux Bosquets. Un des voisins du B2 avait acheté une maison et avait suggéré au père de faire la même chose. Mais, à l'époque, l'installation en France était un projet encore provisoire et incertain. Le père avait l'intention de travailler deux ou trois ans et de retourner en Algérie. Mais ils sont finalement restés.

Une nouvelle mobilité contrainte

Une nouvelle mobilité se profile puisque le bâtiment actuel fait partie des prochaines démolitions. Ils vont essayer de partir, mais ils sont partagés entre l'ancrage du père autour de la mosquée et de la pratique religieuse, et la volonté de ne pas subir les discriminations liées au fait d'habiter ce quartier (un des enfants dit l'avoir vécue dans les demandes d'emploi). Le compromis serait de pouvoir rester à Montfermeil mais sortir des Bosquets, voire partir dans des villes proches comme Livry-Gargan ou Gagny. Mais cette intention de départ risque d'être limitée par la situation actuelle du père, qui, depuis 2005 est au chômage. Ils ont encore trois enfants au domicile. De toute façon à terme, l'intention des parents est bien de « repartir au Bled ».

II.2 Les trajectoires subies des ménages fragilisés et des « grandes familles » : un relogement « adapté » et durable

Nous avons regroupé deux types de ménages qui ont des profils de sédentaires, soit en raison de la taille du ménage, soit en raison de leurs très faibles ressources (dont une grande part vient des prestations sociales et familiales), soit le plus souvent par le cumul des deux. Précarité et faible mobilité les caractérisent. De plus le logement en ZUS a été et est encore une opportunité pour eux.

On y trouve :

- des familles monoparentales et des isolés
- des « grandes familles » qui ont au moins quatre enfants et dont certaines sont des familles polygames.

Ces deux groupes n'ont pas seulement leur faible niveau de ressources en commun. D'une part, les familles monoparentales interrogées sont aussi pour beaucoup des familles qui ont plus de trois enfants. D'autre part, 9 sur les 14 sont des femmes immigrées. Seule une famille parmi les grandes familles n'est pas immigrée. Ces deux groupes sont donc assez proches et les frontières ne sont pas aussi nettes.

Mais leurs trajectoires antérieures et leurs réseaux locaux les distinguent. Les trajectoires des familles monoparentales et des isolés sont marquées avant tout par des ruptures familiales. Les grandes familles n'ont pas connu ces ruptures. Ce sont des couples dont la femme en général ne travaille pas, avec des trajectoires d'immigration et de très forts réseaux familiaux et communautaires.

Enfin, leurs perspectives de relogement ne sont pas tout à fait les mêmes. La priorité des grandes familles est avant tout la taille du logement. Etant donné le nombre d'enfants de ces ménages, ils sont fortement solvabilisés par l'APL. La priorité des ménages fragilisés sera plutôt de ne pas augmenter leurs dépenses. Le relogement dans des bâtiments à forte délinquance est mieux vécue par les grandes familles que par les autres, qui ne se sentent pas toujours à même de « contrôler » les sorties et « fréquentations » de leurs enfants et ont « peur » pour eux.

Ces trajectoires sont néanmoins subies dans les deux cas et très fortement orientées vers des immeubles qui concentrent les grands logements et les logements à faible loyer. Autrement dit, leurs perspectives de relogement sont beaucoup plus restreintes. Mais les dispositifs d'accompagnement social mis en place dans le cadre du relogement pour ces familles, peuvent leur permettre d'améliorer leurs situations à la fois par des dispositifs d'apurement de la dette et par la recherche de solutions dites adaptées.

II.2.1 les ruptures et la précarité des personnes seules, avec ou sans enfant

Ce type de trajectoire ressort assez nettement et reflète bien une des fonctions de cette fraction du parc, l'accueil de ménages ayant des ressources et des situations précaires.

Ces trajectoires sont marquées avant tout par des ruptures fréquentes rendant la trajectoire résidentielle plus chaotique : ruptures familiales (divorce, séparation, conflits avec les parents/ou les enfants), accidents de la vie (maladie, handicap, décès), situations de chômage. Elles ont conduit à des situations difficiles, à la fois sur le plan financier (endettement plus ou moins durable), mais aussi sur le plan psychologique (dépression, isolement). On y trouve principalement des familles monoparentales de 40 à 50 ans avec au moins trois enfants (15), et quelques personnes seules (3). La « survie » grâce aux prestations sociales et/ou familiales, l'endettement, l'absence de qualification, et la précarité de l'emploi caractérisent ces ménages. Les chefs de ménage sont pratiquement tous des femmes. Ceux qui travaillent occupent des emplois à temps partiels, très peu qualifiés, dans le nettoyage ou la restauration. Certaines de ces femmes n'ont jamais travaillé. Ce qui frappe dans l'ensemble des trajectoires de ces ménages, et en particulier des familles monoparentales, c'est la fréquence de ruptures et souffrances et leur antériorité: mort des parents lorsqu'elles étaient très jeunes, mariages forcés pour les femmes immigrées, morts d'enfants ou de membres de la fratrie... C'est aussi le cumul de difficultés et l'isolement d'une partie d'entre eux.

« Je suis entouré de problèmes, que ce soit du côté familial, de ma famille, que ce soit du côté de ma vie, maintenant de mon ex-femme, de n'importe quoi, j'ai vraiment un souci...J'ai pas d'amis, je vais boire mon café dans le petit café à côté, mais j'ai pas d'amis. » (n°27, Renoir, La Courneuve).

Les mères qui élèvent seules leurs enfants expriment alors avant tout une peur par rapport à l'insécurité du quartier et une inquiétude par rapport à l'avenir de leurs enfants, thème récurrent chez ces ménages. La présence ou pas d'un soutien familial va être déterminante pour atténuer ces difficultés et rendre moins négatif le maintien sur place.

« Avec mes deux garçons, j'ai peur constamment, je vis dans le stress moi et laisser enfermer les garçons dans une maison, franchement on pète les plombs après, c'est pas possible de les laisser descendre en bas, non, trop de violence en bas. Je suis très, très fragile, et on m'a mis en arrêt, déjà à cause des enfants, de tout ce qui se passe ici, j'ai vraiment...cela me dépasse voilà... » (n°29, Renoir, La Courneuve)

Une position de dépendance

Pour ces ménages qui connaissent des difficultés, voire pour certains des situations de survie, le relogement n'est qu'une goutte d'eau dans un océan de problèmes. Leur préoccupation principale, qui est aussi celle des « relogeurs » est de ne pas fragiliser leur situation, de ne pas prendre trop de risques, ce qui limite d'autant l'offre de relogement. Les personnes seules tirent un peu mieux leur épingle du jeu que les familles, qui ont une double contrainte, celle de la faible capacité financière et du besoin en grand logement. Le relogement tend à orienter ces ménages vers des secteurs et bâtiments peu attractifs et assez semblables à ceux dans lesquels ils étaient logés. Le ressenti peut aller de l'indifférence à l'amertume, ces ménages étant conscients de leur quasi-absence de marge de manœuvre. Lorsque leur situation s'améliore, c'est le plus souvent dans le cadre d'un accompagnement social ou avec l'aide de la famille (relogement d'une personne dans un logement-foyer par sa fille). La question reste celle de la durabilité de cette amélioration.

« On était tombé sur une dame sympathique qui a tout fait pour que...comme j'étais en dossier de surendettement, donc je ne pouvais pas dépasser mon loyer. C'est elle qui s'est occupée de tout, qui m'a fait visiter plusieurs logements. Parce que bon, comme j'avais des dettes là-bas, ils ne voulaient pas me donner un F3 pour mes enfants, « oui, ils sont au chômage, ils n'ont qu'à partir de chez vous. » Alors je leur ai dit « Non moi je suis désolée, je ne laisse pas mes gosses. » Donc, bon, on a vécu ici à trois, donc c'était pas évident. Mais bon...il y avait une cité qui me plaisait, parce que ça venait d'être refait à neuf, mais bon, c'était beaucoup trop cher.» (n°61, Orly, Calmette)

Pour la plupart de ces ménages, qui sont dans une situation de dépendance vis-à-vis des relogeurs, la mobilité est vécue de manière beaucoup plus mitigée (7), ne change rien à leur situation (4), voire l'a dégradée (2).

**Exemple de trajectoire de ménage fragilisé (famille monoparentale), type 2.1, entretien n°73, PAP, Orly
Le relogement n'a pas changé grand-chose à une trajectoire très subie et marquée par la rupture et les difficultés d'emploi, y compris pour les enfants. (mobilité subie, neutre)**

Les débuts d'une famille ouvrière immigrée

Cette femme de 58 ans est arrivée d'Algérie en France dans les années 1950, avec ses parents. Ils ont alors habité la cité Emmaüs à Aulnay (ZUS) et ses parents y vivent encore. C'est en 1976 que, suite à un mariage « forcé », elle emménage dans le premier logement autonome avec son mari, à Choisy (94) dans le parc privé. Ils paient cher pour un logement petit (studio) et inconfortable. Sa sœur habitait déjà Orly.

L'arrivée à Orly : du parc privé à la Pierre-au-Prêtre

Ils déménagent une première fois, toujours dans le secteur privé en 1978, mais à Orly cette fois, suite à la naissance d'un enfant. Ils ont un deuxième enfant et, trois ans après avoir fait leur demande de logement social, ils obtiennent en 1981, un logement dans le secteur de la Pierre-aux-prêtres, un F5 dans lequel ils auront trois autres enfants.

La rupture du divorce

En 1984, c'est le divorce, sa dernière fille a un an. Elle va rester dans le logement, l'APL permettant de supporter le loyer (elle paie 300 euros). Elle n'a jamais travaillé, parle assez mal le français et « vit des aides » (RMI). Sur ces 5 enfants, 3 sont encore chez elle et cherchent tous un emploi (deux sont au RMI).

Un relogement qui ne change pas grand-chose

Le relogement n'a pas changé grand-chose, dans la mesure où elle a juste déménagé un peu plus loin : « *c'est bien, c'est la même chose, ça a changé rien* ». Elle s'est contentée de refuser un F6 parce qu'elle sait que ses enfants qui ont plus de 20 ans vont partir au fur et à mesure et qu'elle ne veut pas se retrouver dans un grand logement qu'elle paiera plus cher. Elle souhaitait être relogée rapidement car elle subissait les nuisances de la démolition d'une partie du bâtiment (poussières, bruit...). Elle n'a pas d'ancrage familial en dehors de sa sœur, de ses parents et de ses enfants, dont deux vivent dans des communes voisines du Val-de-Marne. Elle n'a pas compris la démolition ; « *On était bien dans le quartier, on n'a pas trop compris, moi en tout cas, j'avais pas de problèmes, bon bien sûr, il y avait des voitures brûlées mais sinon ça allait...Moi, j'aurais préféré qu'ils rénovent et qu'on reste là-bas. Je pense qu'il ne voulait plus de grandes familles.* » Elle souhaitait avant tout conserver ce qu'elle avait : rester dans le même secteur et ne pas se retrouver en territoire inconnu, et garder le même type de logement, un F5, ce qu'elle a eu. Relogée depuis 2005, il faut néanmoins qu'elle s'habitue au nouveau voisinage de son immeuble. Elle ne connaît plus personne alors qu'avant elle disait « bonjour-bonsoir » à tous ses voisins. La perspective, compte tenu des 1200 euros de RMI est de rester là. « *Où voulez-vous que j'aille ? Je ne retournerai pas en Algérie, je n'ai rien, mes parents sont ici. Quand mes enfants vont partir, je vais demander un F2 c'est tout. Mais je reste ici.* » Sa seule inquiétude reste le loyer et les charges. Ses enfants étant âgés et n'étant plus scolarisés, elle ne touche plus beaucoup d'APL. Elle se retrouve avec une dépense logement, charges comprises et APL déduite (200 euros), de 500 euros, ce qui lui fait un taux d'effort de près de 42 %. Elle compte sur l'aide de ses enfants (son fils paie les charges d'eau) mais elle est un peu inquiète devant l'augmentation des charges et en incrimine la résidentialisation de l'immeuble.

Exemple de trajectoire de ménage fragilisé, type 2.1 entretien n°34, Balzac, La Courneuve

Un relogement qui permet à cette femme isolée de sortir d'un environnement bruyant et insécurisant et d'accéder à un bâtiment plus calme sans contrepartie de loyer. (mobilité subie, opportunité)

Les années 1960 : la vie d'une grande famille d'ouvriers

Cette femme de 68 ans est née dans L'Aisne. Ses parents travaillaient dans la filature et c'est aussi en travaillant elle-même très tôt dans la filature, qu'elle va connaître son mari. Son mari était originaire du Nord et ses parents à lui travaillaient dans les mines. Les premières « ruptures » datent de l'enfance. Sa mère meurt en 1956, à l'âge de 54 ans et son père suivra deux ans plus tard. Elle a alors 17 ans et élève sa plus jeune sœur (qui a 8 ans). A 20 ans, elle se marie. L'usine ferme, ils partent en région parisienne, le mari retrouve de l'emploi à Poissy dans l'automobile et ils vont vivre à Nanterre. Pour avoir un logement plus grand, ils déménagent et obtiennent un logement (elle ne se souvient plus très bien comment) dans la barre Balzac au 13^{ème} étage, un F5, à La Courneuve en 1965. Le logement est neuf, c'était le tout début de la construction. Ils vont avoir sept enfants.

Les années 1980 : Le décès du mari et les difficultés financières

En 1976, le mari meurt d'un cancer. Elle se retrouve veuve, avec ses sept enfants et sa sœur. Elle a à peine 37 ans. Elle travaille et elle a toujours travaillé, d'abord dans une entreprise de fabrication de gâteaux à Paris, puis quelques heures comme femme de ménage un peu partout.

En 1986, elle est relogée dans un autre bâtiment à côté, dans un logement plus petit, un F3, avec son dernier fils car elle ne peut plus payer le loyer. Son fils qui est au RMI, quitte le domicile en 2000.

Des conflits familiaux, un certain isolement

La vie familiale n'a pas été simple et les conflits avec ses enfants sont nombreux et sont allés jusqu'à la violence à son encontre (une de ses filles se drogue, un autre est endetté et elle ne voit plus que deux de ses enfants, dont son fils, célibataire de 49 ans qui vit près de chez elle et qui l'aide). Elle a rompu les relations avec une de ses sœurs. Deux de ses voisins sont d'anciens voisins. Elle leur dit « *bonjour-bonsoir* » mais ne fréquente personne.

Le relogement : la possibilité de finir sa vie dans de meilleures conditions

Elle n'a pas demandé grand-chose sinon un logement plus petit, un deux-pièces au lieu d'un trois pièces : son fils ne vit plus avec elle et cela lui permet de baisser un peu sa dépense-logement, qu'elle a du mal à assurer avec ses ressources de 800 euros. Elle ne veut pas partir ailleurs. C'est ici qu'elle a passé une grande partie de sa vie, elle connaît. Elle a obtenu un F2 et ses anciens voisins, qu'elle connaissait depuis longtemps l'ont aidée. Ils ont refusé ce logement, qu'ils trouvaient trop petit pour eux et ont suggéré à l'office de le lui proposer. Elle en avait refusé un qui était dans un autre secteur qu'elle n'aimait pas. Elle apprécie le « *calme* » du bâtiment, le « *balcon* » pour ses chats, et la « *gentillesse* » des voisins. Là-bas, dans l'ancien bâtiment, c'était « *intenable* », elle ne dormait plus à cause du bruit des jeunes, de la police, des « *drogués* » qui « *tapaient ses chiens* » et qui ne la laissait « *pas passer dans l'escalier* ». Elle a gagné en calme mais également en confort, l'autre logement était très humide et envahi de « *mites* ». Elle veut finir ses jours ici.

II.2.2 La difficile mobilité des « grandes familles »

Tous ces ménages sont des couples, qui ont en commun, la taille de leur famille : 3 ont quatre enfants, 6 ont entre 5 et 11 enfants et 3 familles sont des familles polygames, au départ de 12 et 13 enfants. Ces familles connaissent des difficultés particulières qui limitent leur capacité de mobilité. En effet, le revenu par personne est faible. Et le besoin en très grand logement limite les possibilités d'améliorer vraiment les conditions d'occupation. Elles ont plutôt des trajectoires de résidents. Elles ont encore beaucoup d'enfants à charge et 8 des chefs de ménage sont des actifs en âge de travailler, qui ont entre 30 et 50 ans. Si l'on met de côté les familles polygames (dont les chefs de ménage sont âgés), les générations et les pays d'immigration sont beaucoup plus diversifiés que ceux des vieilles familles ouvrières évoquées précédemment : une famille est française, trois sont des familles algériennes mais les autres sont originaires du Pakistan et de l'Inde, des Comores, du Sénégal, du Mali, de la Mauritanie et de la Turquie. L'hébergement familial et communautaire est la première et la seule étape avant le logement autonome dans la ZUS et c'est dans la ZUS que se poursuivent ensuite les mobilités.

La mobilité liée à la démolition peut se traduire par quatre situations :

- pas de changement : la famille reste dans un logement de même type dans un immeuble voisin
- la famille est relogée dans un logement plus grand mais en général dans les bâtiments et les secteurs où cette offre se concentre
- un logement plus grand, le plus souvent dans la ZUS
- la décohabitation d'une des épouses et de ses enfants aux familles polygames, proposée par l'instance de relogement (2 à La Courneuve, 1 à Montfermeil)
- l'accès à des grands logements « adaptés » (grande maison en location : 1 à Montfermeil, 1 à La Courneuve)

Ainsi, le relogement peut ouvrir d'autres perspectives, permettre à certains de ces ménages de sortir de la ZUS et d'accéder à des logements différents (pavillons). La décohabitation des familles polygames est une pratique qui se développe dans le relogement et offre des opportunités d'autonomie aux épouses.

Sur les 12 ménages, le relogement est vécu positivement par la moitié d'entre eux, ceux pour qui il se traduit par un logement plus grand. Aucun ne considère que le relogement a aggravé leur situation, 4 considèrent que cela n'a rien changé et 2 ont un avis plus mitigé : ils sont contents du logement mais pas de l'immeuble. Contrairement aux familles précarisées évoquées précédemment, la plupart de ces ménages ont un réseau communautaire fort dans la « cité ». Ils n'ont pas forcément le même rejet des bâtiments stigmatisés ni le même désir de partir ailleurs. Leur priorité reste la taille du logement. Fortement solvabilisés par l'APL, le niveau du loyer n'est pas autant une préoccupation que pour d'autres ménages.

La trajectoire résidentielle et familiale typique : la ZUS comme lieu d'arrivée et d'ancrage

- 1980 (5)/1990(5) :

arrivée en France de l'homme seul (ou de l'ensemble de la famille pour quelques-uns). Hébergement dans la ZUS (principale filière d'accès). Trouve du travail

(1985/1995)

- Arrivée de la famille - Poursuite de l'hébergement (l'un d'entre eux a été hébergé pendant trois ans) ou accès à un logement autonome dans la ZUS

- années 1990

naissance d'autres enfants et éventuelle mobilité vers un logement plus grand ou vers un logement social (Bosquets)

- années 2000 :

relogement : mutation, décohabitation, même type de logement

- Ancrage local communautaire fort à l'arrivée et par la suite : association musulmane indienne, communauté comorienne...

Exemple de trajectoire de « grande famille » immigrée, type 2.2, entretien n°32, Balzac, La Courneuve
Le relogement, qui se traduit par la décohabitation d'une des épouses et de ses enfants, est vécu comme une opportunité d'autonomie et de confort. (mobilité-opportunité)

Une immigration dans les années 1990 : hébergement et logement locatif privé insalubre, petit et cher

Cette femme de 41 ans, née au Mali dans la région de Kayes, est arrivée en France en 1990 avec sa fille aînée pour rejoindre le père qui était déjà là-bas depuis le milieu des années 1980. Le père est hébergé chez une tante à Saint-Denis. Ils restent tous les trois quelques mois chez cette tante puis s'installent...à Montfermeil dans les Bosquets chez la sœur du père (dans un des bâtiments démolis). Le père travaille à Chelles en intérim. Une deuxième fille naît là. Ils restent un an aux Bosquets et en 1991, ils louent un logement, ou plutôt une chambre dans un immeuble à La Courneuve. C'est le premier logement autonome. Le père a été embauché dans une société comme trieur de déchets à La Courneuve. Cet immeuble est un « vieil immeuble », dans lequel n'habitent que des immigrés, « des Portugais, des Espagnols... ». Le couple et les deux enfants vivent dans une pièce sans douche et avec les toilettes sur le palier, dans un logement « tout petit et humide ». Deux autres enfants naissent là.

Un logement à Balzac en 1995 : l'accès au confort et à l'espace, l'arrivée d'une deuxième épouse

Ils ont de la famille qui habite dans le grand bâtiment du Mail et qui va les aider à faire les démarches nécessaires pour obtenir un logement social. En 1995, ils obtiennent un F4 dans la grande barre de Balzac. C'est un grand changement pour la famille que la fille aînée décrit ainsi :

« *On était mieux, le logement, c'était grand, c'était propre, on courait partout dans toutes les pièces en arrivant, dans les chambres, et puis, on avait même une salle de jeux, c'était tellement mieux qu'avant !... c'était mieux aussi parce qu'on rencontrait plus de personnes, avant on dirait qu'on était cloîtrés, et puis l'école était plus loin, alors on était obligé de manger à la cantine. Alors que là, c'était juste à côté, et on revenait à la maison. Tout était mieux.* » En 1996, le père fait venir une deuxième épouse qui aura elle-même 5 enfants (il a 8 enfants de la première lorsqu'elle est relogée).

Le relogement dans un F6 dans un autre secteur : une opportunité pour la femme et ses enfants

La cohabitation avec la deuxième épouse ne se passe pas très bien, il y a beaucoup de disputes, même le père est fatigué de ces disputes incessantes. Les 13 enfants sont plus qu'à l'étroit dans un F4...La famille demande depuis 2000 mais sans succès un relogement dans un F6. Lorsque la rumeur de la démolition s'établit en 2006, ils attendent d'être relogés. Leur souhait est de rester à La Courneuve. De l'échange avec la personne chargée du relogement, naît l'idée non pas d'un relogement mais d'une décohabitation de la première épouse et de ses enfants dans un F6. Pour le bailleur, c'est une façon de résoudre le problème de la sur-occupation et de trouver une solution de relogement. Pour la femme concernée, c'est l'occasion de ne plus vivre avec la deuxième épouse tout en bénéficiant d'un grand logement pour ses enfants. Le relogement est d'autant mieux accepté que ce qu'on leur propose n'est pas dans un bâtiment comme Balzac (la mère ne voulait pas aller au Mail, « *quitter un grand bâtiment pour un autre grand bâtiment* ») mais dans un petit bâtiment de quatre étages sans ascenseur, pas loin, plus calme et en retrait. L'appartement est refait, le hall est en réfection. La satisfaction est entière. « *On est bien ici, c'est bien sur tout, on est plus à l'aise, c'est plus grand. C'était très dur de vivre tous ensemble... Et puis l'immeuble est bien, avant y avait trop de gens dans l'entrée, des jeunes avec des chiens qui ne voulaient pas nous laisser monter...Souvent ils étaient drogués, on avait peur...Ici c'est plus calme, y a plus de personnes âgées.* » Si les enfants souffrent un peu de ne pas voir aussi souvent leur père, les filles disent avoir gagné en autonomie et participer davantage à la vie quotidienne, discuter, gérer avec leur mère, être plus libres de sortir...Seul bémol, la charge financière que représentent les deux logements. La dépense logement se situe autour de 300 euros, et celle de l'ancien logement reste de 200 euros. Le père participe au budget mais l'ensemble des charges est d'une certaine façon multiplié par deux. La mère travaillait comme femme de chambre à Roissy mais est en congé maternité. Depuis le relogement en 2007, un neuvième enfant vient de naître. La fille aînée est employée dans le tourisme. La perspective résidentielle est de rester dans ce logement, qui risque d'être à nouveau en sur-occupation dans les années qui viennent. Pour cette famille, le relogement est un plus qui a combiné une amélioration des conditions de logement, une réponse à l'aspiration de cette femme et une solution de relogement. Tous les relogements ne sont pas aussi favorables. Les deux autres familles polygames sont restées dans des bâtiments de grande hauteur, les plus stigmatisés, à Montfermeil et à La Courneuve, et dans des logements beaucoup moins refaits. »

Exemple de trajectoire de « grande famille » immigrée, type 2.2 Ravel, La Courneuve, entretien n°14
Le dernier relogement ne change rien à la situation de ce ménage relogé plusieurs fois (et qui a pu ainsi obtenir un logement autonome), qui voulait plus grand et ailleurs. (mobilité subie, neutre)

Une arrivée dans la ZUS dans les années 1990 par l'hébergement familial

Après une migration de l'Inde (Pondichéry) vers l'Arabie Saoudite pour y travailler au début des années 1980, cet homme de 46 ans se marie en 1989 et quitte son travail là-bas en 1994 pour venir en France avec sa femme (pour ses enfants). Il est hébergé à Renoir dans un deux-pièces occupé par son beau-frère qui vit tout seul. Il a alors deux enfants. Il participe aux frais et reste chez son beau-frère. Il travaille d'abord chez Citroën à Aulnay-sous-Bois, puis comme agent de sûreté au Raincy, la nuit, 12 heures par jour (93). Sa femme ne travaille pas.

De barre démolie en barre démolie...

Ils sont relogés ensemble dans un F4 à Presov au moment des premiers relogements de Renoir en 1996. La femme de son beau-frère le rejoint. Ils doivent quitter les lieux et obtiendront un logement autonome, un F4, à Ravel en 1997. Ils seront relogés dans la barre du Mail en 2002. Le relogement n'a pas changé grand-chose pour deux raisons. Ils demandaient un F5 et finalement sont restés dans le même type de logement. Ils ont l'impression d'avoir été un peu dupés par des promesses de relogement par la suite : « *Moi j'avais demandé un F5 et ils m'ont donné un F4 en disant que c'était juste pour quelques mois...provisoire... Et depuis 4 ans, rien n'a changé, je demande tous les ans...* ».

Ensuite, passer de Ravel à la barre du Mail ne change pas grand-chose du point de vue de l'environnement. « *L'état du bâtiment, c'est pas bien, y a des jeunes qui font du bruit avec les motos, il y a beaucoup de voleurs.* » Mais pour l'instant, avec son salaire de 1500 euros et les allocations familiales, et ses quatre enfants (sa femme est enceinte du 5^{ème}), il ne peut pas aller vraiment ailleurs. De plus, La Courneuve est un lieu d'ancrage. Ces enfants prennent des cours d'arabe à l'association indienne musulmane. Son beau-frère a acheté dans le Val d'Oise en 2004 mais sa sœur et la tante de sa femme habitent toujours aux 4000.

II.3 Les trajectoires plus ouvertes de petits ménages salariés : des opportunités

Tous ces ménages ont en commun d'être moins défavorisés et plus jeunes. C'est sans doute le type le plus diversifié du point de vue de l'emploi avec des couples de deux salariés (4), des fonctionnaires (3) et au moins un actif à temps plein dans chaque ménage. On trouve à la fois des emplois plus qualifiés et des ménages qui ont des diplômes, y compris parmi les immigrés récents, dont certains viennent pour « voyager » (un égyptien qui a une licence de droit et avait un emploi dans son pays) ou sont des réfugiés politiques. A l'exception de trois ménages un peu atypiques, ils ont en commun d'être âgés de 28 à 42 ans.

Une situation d'emploi plus stable, des perspectives

Leur point commun est à la fois d'être plus aisés financièrement, plus stables sur le plan de l'emploi mais aussi plus mobiles. Le fait que ces ménages soient un peu plus aisés tient à différentes situations : les familles sont des familles de moins de quatre enfants, ont un salaire, voire deux, et une situation d'emploi plus favorable, et/ou ils sont jeunes et en âge d'activité. Une partie d'entre eux sont des ménages en « ascension » professionnelle (4 ont ainsi eu des promotions et augmentations de salaires depuis le relogement). Il est aussi d'en être plutôt au début ou au milieu de leurs trajectoires familiales, professionnelles et résidentielles. Ces ménages ont en commun des perspectives professionnelles, familiales et résidentielles plus ouvertes que les précédents. Par rapport à nos hypothèses de départ, ces ménages sont ceux qui correspondent à des trajectoires de « passants » à des « itinéraires plus construits¹²³ » et moins subis. Ce sont des ménages, qui, compte tenu de leur profil, sont plus à même de bénéficier des avantages de la rénovation :

- l'accès à un logement autonome pour les plus jeunes (La Courneuve, Orly)
- un relogement dans du neuf ou dans de l'individuel (Orly),
- une sortie de la ZUS (la Courneuve, Orly),

Une mobilité souvent plus avantageuse mais de passants

Pour 8 d'entre eux, le relogement a été un plus et pour 5 d'entre eux, une véritable chance. Cette plus grande ouverture des perspectives rend incertain le maintien dans la ZUS et la commune à moyen terme. Certains ont déjà des projets de mobilité, liés en particulier à leur mobilité professionnelle. Ceux-là seraient sans doute partis à plus ou moins long terme de leur logement. La rénovation facilite ce projet de départ ou au contraire le recule en maintenant ces ménages dans la commune et/ou le patrimoine du bailleur.

Pour ces ménages la trajectoire peut être plus « promotionnelle »¹²⁴ et se traduire par des améliorations.

Nous avons distingué deux groupes qui n'ont pas tout à fait la même trajectoire résidentielle.

- Des « enfants de la cité » et autres ménages passants, qui ont en commun à la fois des capacités et des aspirations à la mobilité.
- Des immigrés récents, distinct des autres par leur trajectoire migratoire mais aussi résidentielle, puisqu'ils arrivent tous ou presque en étant d'abord hébergés dans la ZUS,

II.3.1 Une relocalisation des « enfants de la cité » et autres petits ménages passants

Nous avons regroupé 15 ménages qui ont les caractéristiques de ce type 3 mais avec une forte propension à la mobilité et à la sortie de la ZUS. Neuf ont une trajectoire très typée que nous avons appelé celle « d'enfants de la cité », les 6 autres étant plus atypiques et diversifiés dans leur âge et leur parcours.

L'ancrage local est fort, en particulier à Orly, et se perçoit notamment à travers les mobilités de ménages qui sont des enfants de la cité. Ces ménages ont deux caractéristiques. Premièrement, ce sont des enfants issus de familles qui ont vécu dans la « cité ». Ils y ont passé une grande partie de leur

¹²³ Autes M., Fourdrignier M., Lanselle F., *Sans domicile chic. Familles mobiles dans un espace instable*. CRAM, Centre Régional d'Analyse des Mouvements Sociaux et des Modes de vie, Université de Lille I, CLERSE, laboratoire associé au CNRS, 1987.

¹²⁴ Lévy J-P., « Parcours d'habitants », in Authier J-Y. (dir.), *Du domicile à la ville*, anthropos, 2001, p.36.

enfance et connaissent bien les lieux. Et même si une partie d'entre eux cherche à partir et/ou n'est pas mécontente que le relogement les éloigne de la « cité », ils y sont néanmoins attachés. Ce sont principalement les enfants de ces vieilles familles ouvrières concernées par le relogement, qui ne sont pas toutes restées là, mais qui y ont passé une grande partie de leur vie. Certains se souviennent d'avoir bougé dans la cité au fur et à mesure de l'agrandissement de la famille. Sept d'entre eux sont des enfants d'immigrés, qui sont arrivés avec leurs parents et sont d'une autre génération, qui a pris ses racines en France. Une partie d'entre eux sont des enfants d'immigrés qui sont venus pour des raisons politiques (et non pour travailler) et qui sont arrivés avec leur qualification et un niveau d'études plus élevé que les familles ouvrières évoquées précédemment.

Deuxièmement, leur trajectoire est locale. Ils sont arrivés avec leurs parents dans la ZUS dans les années 1960/1970, ont obtenu leur premier logement autonome à la fin des années 1980/début 1990 et sont relogés en 2000. Ils ont en commun une grande distance par rapport à la vie de la cité, leur activité et leur mode de vie les amenant plutôt en dehors et vivant assez mal la dégradation de la cité. Le relogement se traduit soit par l'obtention d'un logement plus grand ou autonome, soit par un départ souhaité de la « cité ». Le départ est vécu positivement. Le relogement dans la cité est vécu de façon plus mitigée.

On trouve parmi ces petits ménages salariés, quelques ménages qui n'ont pas forcément d'ancrage local et qui viennent du parc privé. Le logement social permet à ces ménages qui ont des revenus modestes de se loger en Ile-de-France (ils n'auraient pas les revenus suffisants pour assumer un logement privé) et d'avoir un niveau de vie plus élevé que s'ils devaient se loger dans le privé. Installés depuis moins longtemps, ces emménagés récents vivent plutôt bien le relogement, soit en étant relogés dans un secteur plus agréable (mais ils ne l'ont pas forcément demandé), soit en retrouvant un logement par leurs propres moyens.

Tous ces ménages entrent bien dans la catégorie des ménages présentant « peu de risques » pour les bailleurs, et peuvent du fait de leurs revenus et de leur taille plus facilement accéder à d'autres secteurs, voire à du neuf. C'est précisément la catégorie que l'on cherche à stabiliser dans des stratégies de mixité et de rénovation. Pourtant, leur profil de passants plus mobiles laisse présager de futurs départs, au moins pour les plus jeunes, qui ont peur des effets de la délinquance sur leurs enfants.

Exemple de trajectoire de petits ménages actifs, enfants de la cité, type 3.1, entretien n°60, Orly, Aviateurs, Orly

Le relogement comme opportunité d'accès à un logement autonome pour ce jeune « décohabitant » (mobilité-opportunité)

Un enfant d'immigré arrivé en France à l'âge de un an avec ses parents du Laos

Ce jeune homme de 34 ans est né au Laos. Il est arrivé en France avec ses parents, réfugiés politiques, en 1974. Son père était comptable là-bas et sa mère ne travaillait pas. Ils arrivent d'abord à Paris, puis sont relogés par l'OPIRP à Orly en 1975, dans le secteur de la Pierre-au-Prêtre.

Une trajectoire locale de mutation en mutation pendant 30 ans

Ils vont ensuite effectuer le reste de leur trajectoire résidentielle à Orly, dans la ZUS en agrandissant leur logement. Ils obtiennent ensuite un logement de cinq pièces un an plus tard dans le même secteur, puis un logement de 6 pièces en 1981 dans le secteur des Aviateurs où ses parents resteront jusqu'en 2006. Sa mère a travaillé comme employée de restauration et son père a exercé en France son métier de comptable. Ils sont à la retraite et ont 80 ans aujourd'hui. Ils ont été relogés dans le même secteur dans un logement plus petit, dans un F3 avec « un petit salon », « ce qui rend plus difficile les réunions de famille ». Ils tenaient à rester dans le même secteur « parce qu'ils ont leurs habitudes, leurs amis ». Lui va se voir proposer un logement autonome.

Une décohabitation « bienvenue », une sortie de la « cité »

Au moment du relogement, ce jeune travaille comme vendeur depuis près de 10 ans tout en ayant mené des études supérieures (DEUG). Ses parents « n'étaient pas trop d'accord au début », mais « comme c'était pas loin, alors ça va... ». Lui refuse d'abord un premier logement, un studio qu'il trouve trop petit mais accepte le suivant, un deux-pièces de 54 m², dans un immeuble de trois étages sans ascenseur de la fin des années 1980 dans le Vieil Orly, hors de la ZUS. Tout lui plaît : « le loyer, l'appartement, l'endroit... » Il paie 420 euros charges comprises, ce qui lui fait un taux d'effort de 38 % mais il vit seul, continue d'aller de temps en temps chez ses parents. Il avait déjà envisagé de partir mais n'avait pas fait de démarches. « C'est justement au moment du relogement que j'en ai profité. C'est moi qui ai demandé », précise-t-il. Même s'il garde un bon souvenir de son enfance et adolescence dans la « cité », où tout le monde se connaît, il préfère vivre là, un peu plus loin. Il est favorable à la démolition qui va selon lui « casser la cité ». C'est ce qui lui plaît aussi dans son nouveau logement, que ce ne soit pas une cité : « Ca change de l'endroit où on habitait avant, c'est pas une cité, y a moins la proximité du voisinage (on connaissait plus de monde) mais c'est pas dérangeant, je travaille toute la semaine, les amis, on les revoit après. C'est plus propre, plus calme... y a moins de jeunes dehors, c'est le fait de ne pas être dans une cité, c'est différent. » Il vient de changer de travail, un travail plus intéressant. Relogé en 2006, il ne connaît pas du tout ses voisins. « Ici, tout le monde travaille alors on se croise, c'est tout. Simplement bonjour... Y a pas beaucoup de jeunes. » Mais cela ne le dérange pas. Il a ses copains d'Orly et de Paris, avec qui il sort, à Paris le week-end. Il envisage pour l'instant de rester là.

Exemple de trajectoire de petit ménage actif, autre ménage salarié, type 3.3, entretien n° 75, PAP, Orly : un relogement qui maintient les acquis d'un logement social (neutre)

Une arrivée, jeune, en région parisienne pour travailler, des logements de passage

Cet homme de 50 ans est originaire de Normandie. Il décide à l'âge de 20 ans de quitter le domicile familial et de trouver du travail à Paris. Il va occuper des emplois successifs dans la restauration à partir de 1971. Pendant vingt ans, il va se loger de chambre d'hôtel en chambre d'hôtel, du côté de Montparnasse (14^{ème}), puis de Barbès (18^{ème}), passant sa vie à travailler et à sortir dans Paris.

Une arrivée récente à Orly par un collègue de travail, à un moment de stabilisation

Son premier logement indépendant, il le prend en 1989 à La Courneuve. C'est un « *tout petit logement* », un studio que lui louent les propriétaires de l'hôtel de Barbès dans lequel il était logé avant. A cette période, il commence à vouloir « *se poser, arrêter d'aller à droite, à gauche.* » Il commence à chercher plus grand. Il travaille à ce moment-là à Joinville-le-Pont. Un collègue de travail, qui avait pris sa retraite et se trouvait un peu tout seul à Orly, lui parle d'Orly et lui suggère de faire une demande de logement social. Il obtient un deux pièces dans le secteur de la Pierre-au-Prêtre en 1998 qu'il paie alors 300 euros, ce qui lui fait un taux d'effort de 20 %.

Un relogement bien vécu, qui change peu de choses

En dehors d'une petite « *mamie* » dont il s'occupait dans son ancien immeuble, il n'a pas de famille et pas de relations dans le grand ensemble. L'ami qui l'a fait venir est à l'hôpital. Il lui rend visite. Dans le relogement, sa préoccupation va être de maintenir cet acquis d'un deux-pièces pas trop cher. Ses revenus sont modestes mais surtout irréguliers. Il ne peut pas se permettre de payer plus cher. Il en accepte un de trois pièces mais que la commission lui refuse. Il s'en doutait un peu puisqu'il est tout seul. Il en refuse un second qui est au même étage, au 4^{ème} sans ascenseur alors qu'il veut redescendre. Et puis, il avait peur des nuisances liées à la démolition de halls voisins. Le troisième lui plaît tout de suite, même si au départ, en voyant l'adresse, il a eu une appréhension à cause des bâtiments gris. Mais l'OPAC le refait à neuf, les voisins avec qui ils discutent ne lui disent que du bien de cet immeuble et de ce « *coin* » et puis c'est au deuxième étage et il peut manger dans la cuisine. Il va plutôt, de son point de vue, bien s'en sortir et estime qu'il « *n'a pas perdu au change* ».

« *Moi, ça ne m'a pas dérangé du tout, du fait qu'il n'y avait que quatre ans à peu près que j'étais là-bas. Et puis, je me suis dit que je vais profiter de l'occasion puisque je suis au quatrième là-bas, pour essayer de redescendre...Bon, parce que l'on vieillit. Je n'ai pas perdu au change. La cuisine est plus grande. Je peux y prendre mes repas. J'ai un p'tit balcon et c'est calme, il n'y a pas trop de voisins autour puisque c'est un petit immeuble de trois étages* ».

Il paie 40 euros de plus, autant dire pas de changement dans la dépense logement alors que le logement est un peu plus grand en surface. Il adhère à la démolition parce qu'il pense que cela va améliorer la circulation, l'image du quartier.

Il se plaît à Orly, même s'il ne connaissait pas du tout avant d'y venir, principalement parce qu'il trouve cela pratique, il prend le RER à Choisy, a des commerces pas loin et peut avoir un appartement agréable pour pas trop cher. « *Je suis bien ici et j'étais bien là-bas. Je me la coule.* » Il n'a jamais envisagé d'acheter, d'abord parce que célibataire, il n'a pas la préoccupation de laisser un bien à des enfants. Mais il a aussi l'expérience de son frère qui a acheté une maison en Normandie. Il trouve que c'est beaucoup de sacrifices, qu'il faut « *toujours payer, pour les machins locaux, les machins fonciers, pour ces trucs-là* » et ne voit pas « *l'utilité d'acheter un truc* ». Il compte rester là.

II.3.2 Les immigrés récents : l'opportunité d'un logement social et autonome

Ces ménages, outre leurs caractéristiques de taille et d'âge qui les distinguent à la fois des vieilles familles ouvrières et des grandes familles, ont trois points communs dans leur trajectoire migratoire et résidentielle. Ils sont tout d'abord arrivés plutôt dans les années 1980/1990, plus récemment que les immigrés du type 1 même si cela fait déjà un certain temps. L'installation familiale est encore plus récente. Cela correspond à d'autres vagues migratoires et d'autres pays d'origine que les premières : Comores, Angola, Pakistan, Inde, Turquie, Egypte... Les raisons de l'arrivée en France sont diversifiées : réfugié politique, immigration de travail, voyage... Le deuxième point commun est d'être arrivés pratiquement tous de leur pays d'origine dans la « cité », le plus souvent par réseau familial et communautaire. Leur troisième point commun est d'avoir obtenu un logement autonome depuis à peine dix ans et après de longues périodes d'hébergement. Un des ménages comorien a été ainsi hébergé pendant dix ans chez son cousin dans un F5 au Mail à La Courneuve dans lequel ils étaient neuf personnes, de 1985 à 1995, avant d'obtenir un studio à Renoir. Ils ne sont pas installés depuis longtemps dans leur logement au moment du relogement

Trajectoire de petits ménages actifs, immigrés récents

1980/1990 :

arrivée homme seul (et regroupement familial après), ou arrivée avec la famille,

- hébergement pendant plusieurs mois, voire plusieurs années, au sein de la ZUS, avec une variante qui est la location dans le parc privé (accès aux Bosquets également) et une autre qui est la co-location familiale

1995/1997 :

- accès à un logement social = logement autonome
- mutation interne pour un logement plus grand que le relogement peut favoriser

2000 :

- relogement : accession, accès au logement social (Bosquets), mutation interne

Par ailleurs, la prégnance des réseaux familiaux dans l'accès à la ZUS a une autre incidence. Elle rend très fréquents les changements de situations familiales et d'occupation du logement après relogement : hébergement temporaire, pour « rendre » le service qu'on nous a rendus, sur le mode de la *redevabilité*, accueil d'enfants restés au pays le temps que la situation se stabilise....

Une partie de ces ménages deviendront des « grandes familles » qui poursuivront leur trajectoire sur place, avec un ancrage communautaire fort qui rend plus supportable la délinquance. D'autres, au contraire, partiront vers l'accession, comme l'ont fait déjà deux des ménages de ce groupe, poussés par la perspective du relogement. Etant donné le difficile accès à un logement autonome et à un logement social, et le contexte immobilier actuel de l'Ile-de-France, ils sont plutôt enclins à rester là. Certains prennent le relogement avec un certain « relativisme », et un certain « retrait » dans les jugements portés sur la démolition, l'important étant d'avoir un logement social pour sa famille.

« On n'a pas les moyens de partir tout de suite parce que déjà pour trouver un logement... Au départ, moi j'étais à Renoir, co-locataire avec mon frère, après j'étais au Mail, après quand j'étais séparé de mon frère, je suis revenu locataire à Ravel, alors pour trouver un logement déjà c'est un peu dur dans La Courneuve, alors partir comme ça si on nous met... Même si on trouve, pour les moyens, ça coûte trois fois plus cher... On a toujours le moyen de partir dans un truc privé mais ça coûte trop cher... » (n°17, Ravel, La Courneuve).

Exemple de trajectoire de petit ménage actif, immigré « récent », type 3.2, entretien n°16, Ravel, La Courneuve

A l'annonce de la démolition, le ménage a préféré acheter un appartement ailleurs plutôt que d'être relogé et surtout de rester plus longtemps dans l'immeuble à moitié vide (mobilité-projet)

De l'hébergement familial à l'arrivée à un logement autonome

En 1983, l'homme qui a alors 18 ans, arrive d'Inde en France, et est hébergé par sa sœur à Renoir à La Courneuve. Il se marie en Inde et fait venir sa femme en 1990. Ils sont hébergés tous les deux chez la sœur du mari, ont un enfant en 1991 et restent jusqu'en 1992 dans ce F3.

En 1992, ils obtiennent un F3 à Ravel, suite à une demande déposée en 1990. Ils voulaient rester à proximité de la famille. Toute sa famille est à La Courneuve à cette période et il en avait entendu parler. *« Parce que c'était...déjà on peut dire qu'il y avait pas mal de gens là-bas, des Indiens...Il y avait une communauté indienne assez importante là-bas donc on nous disait que c'était très convivial...et qu'au niveau des transports en commun, c'était bien...Même moi je dis que c'était bien là-bas, parce qu'au niveau des administrations, c'était très bien aussi...La mairie et tout ça, c'était très bien... »*

En 1996, ils ont un deuxième enfant.

Le temps de la démolition: un appartement à Epinay...faute de trouver à acheter à La Courneuve

La démolition arrive un peu moins de dix ans après l'obtention d'un logement autonome. Ils ont une situation à peu près stable. L'homme travaille comme employé à Roissy et la femme est secrétaire dans une agence de publicité à Saint-Denis. Ils ne souhaitent pas partir de La Courneuve où ils ont tout leur réseau familial. Mais d'une part, la situation dans la barre qui se vide progressivement devient vite intenable : *« Ca a commencé à se dégrader quand ils ont annoncé vraiment la démolition, il y avait des gens qui rentraient dans les appartements vides et qui squattaient et on a eu des problèmes avec parce qu'il y avait des chiens, ils laissaient les chiens comme ça donc on pouvait pas sortir...en plus au niveau des odeurs et tout ça, c'était horrible, c'était pas vivable... On était pressés de partir, on a dit à la mairie, jusque chez Monsieur le Maire mais ils n'ont rien fait, ils ont dit : « vous allez attendre, on regrette, ça va être fait »... Mais non, rien n'a été fait alors c'est pour ça... Il y avait pas mal de soucis, alors on a pris la décision de partir et d'acheter un appartement. »* D'autre part, ils cherchent d'abord à La Courneuve, pas ailleurs, mais ne trouvent rien. Ils connaissent des Indiens qui sont partis à Epinay et veulent rester dans le « coin ». Ils finissent par acheter en 2001, un logement plus grand, un quatre pièces de 70 m² dans un petit immeuble de quatre étages des années 1960 à Epinay. C'est leur « *petit budget* » qui les amène aussi à acheter là. Ils n'ont pas voulu dire combien ils l'ont acheté mais remboursent aujourd'hui 600 euros par mois + 200 euros de charges par mois, soit 800 euros, le double de ce qu'ils payaient comme loyer CC à Ravel.

Un choix « assumé » mais non sans contrepartie

Sans aucun regret sur ce départ, cet homme fait la part des choses, entre ce qu'il a gagné, de la « *place* » car son logement est plus grand, « *le calme* » et « *l'éducation* » pour ses enfants, parce « *qu'on habitait quand-même dans un quartier HLM* » alors qu'ici « *c'est des propriétés privées* », et ce qu'il a perdu ; « *une vraie convivialité* », « *des gens mixtes* » et « *des bons transports* ». Ils trouvent que c'est plus difficile financièrement, « *c'est plus cher que le loyer avant* » et ils n'avaient pas anticipé un tel niveau de charges. Les enfants racontent eux, les difficultés qu'ils ont eues au début à l'école, surtout le fils car « *la fille était encore en maternelle* ». Les parents ont tout fait pour que leurs enfants aillent dans l'école de leur quartier, « *la mieux réputée* » (en arrivant, ils n'avaient pas de place). « *Ils sont plus avancés ici, au début, c'était difficile, maintenant ça va, il y a plein de chapitres qu'on n'avait pas faits à La Courneuve...* » (le fils de 16 ans). Le père est fier de cette réussite qui est pour lui un des gains importants de sa mobilité. « *Je peux être fier de mon fils, parce qu'il est vraiment fort, parce qu'il était vraiment en décalage par rapport à ici et il a rattrapé quand-même..* »

Ce ménage aurait voulu rester à La Courneuve et dit « *avoir été un peu obligé de partir là-bas* », mais après quatre ans, le changement est plutôt positif. Ils veulent rester ici et se sont lancés dans l'ouverture d'un magasin, ensemble.

Exemple de trajectoire de petit ménage actif, immigré récent, type 3.2, entretien n°38, les Bosquets, Montfermeil.

Le relogement a maintenu ce ménage qui voulait quitter les Bosquets, aux Bosquets, dans un logement plus grand mais dans le même type de bâtiment. (Mobilité négative)

Une immigration et des mobilités liées à l'emploi

A travers le parcours de ce ménage, c'est aussi celui des parents que l'on entrevoit. Les parents de la femme interrogée, font partie de cette génération d'immigration de travail des années 1970 que nous avons décrite à travers les trajectoires des « vieilles familles ouvrières ». C'est en 1973 que le père de cette femme arrive en France depuis la Turquie (Turcs chaldéens). Il a un contrat de travail dans une entreprise de soudure du côté de Dourdan (77). Le père muté à Orléans (45), la famille va habiter à partir de 1980 à Vierzon (45). C'est en 1986 que le futur mari de cette femme arrive en France à Paris (il est hébergé chez des amis qui sont en foyer) avec un statut de réfugié politique. En 1987, ils se marient et la femme obtient un logement social à Vierzon au moment du regroupement familial. Locataires d'un F3 en HLM, ils travaillent à domicile dans la couture pour une entreprise locale. L'entreprise ferme en 1989. Licenciés, ils partent alors en Région parisienne et vont arriver aux Bosquets par réseau : un ami du mari qui y habite, leur propose de venir à Paris créer une entreprise avec lui. Ils louent d'abord un F4 à un propriétaire privé en face de la tour Utrillo (900 euros), par l'intermédiaire de l'ami du mari. Le loyer est cher et les charges élevées, alors qu'il y a des problèmes de fuite d'eau, des cafards... Ils font une demande de logement social à l'ODHLM. Ils travaillent à domicile dans la confection, au noir. Ils obtiennent en 1993 un F4 dans le bâtiment 13. La femme arrête de travailler pour s'occuper de ses trois enfants.

Un relogement qui améliore la taille du logement mais ne leur permet pas de « sortir de la cité »

Au moment du relogement, ils vivent mal à la fois « *la délinquance* », le « *manque de respect* » et la cohabitation avec des « *immigrés qui foutent le bordel* ». Ils veulent partir ailleurs et font des demandes pour des communes avoisinantes (Pavillon-sous-Bois, Livry-Gargan...) sans succès. Leur motivation principale est « *l'avenir de leurs enfants* ». Elle s'est battue pour que sa fille reste dans l'enseignement général et ne soit pas orientée vers des filières professionnelles, avec succès. On lui propose trois logements... dans les Bosquets, qu'elle refuse en disant qu'elle veut partir ailleurs. Elle finit par accepter la quatrième, « *obligée* », pour ne pas rester dans le bâtiment vide et faute de mieux, un logement plus grand, un F5 mais dans un bâtiment équivalent. « *Ils voulaient pas me donner à l'extérieur.* ».

C'est l'insatisfaction qui domine, à la fois sur l'état du logement et de l'immeuble et sur « l'environnement ». Elle se plaint des trop nombreuses fuites d'eau, de l'humidité du logement, de l'inefficacité de la maintenance. Ces désagréments quotidiens lui font trouver le loyer et les charges surtout trop élevés. Les bâtiments sont tous « *les mêmes* » et la seule chose qu'elle a regretté, c'est la « *solidarité* » de son ancien voisinage, des gens qui avaient tous le même « *respect* ». Le nouveau voisinage lui va moins bien et rend la vie dans la « cité » assez pesante. Elle n'ose pas intervenir alors que le bruit est important le soir et la nuit. « *Ce quartier, ça m'a dégoutée, j'ai jamais aimé, j'ai jamais supporté...* ». Elle a « *peur pour ses enfants* » et leur interdit de sortir dehors seuls. Son fils a été victime de moqueries et de coups au collège. Elle essaie par tous les moyens de leur inculquer des « *règles* ».

Une nouvelle mobilité contrainte

Ce bâtiment fait à nouveau partie des prochaines démolitions. Ce qu'elle espère, c'est partir grâce au prochain relogement ailleurs, « *dans un endroit résidentiel, propre, bien entretenu* », pas dans des « *cités* ». Son mari voudrait rentrer en Turquie quand les études des enfants seront terminées. Il travaille et elle veut de son côté monter une association et s'est investie déjà comme femme-relais.

III- Réseaux de voisinage et mobilités

Une de nos interrogations dans ce travail portait sur la manière dont les mobilités liées à la démolition mobilisaient et recomposaient les réseaux familiaux et sociaux. Les ménages cherchent-ils à rester à proximité ou à se rapprocher de membres de leur famille et de proches ? Comment se maintiennent et se reconstituent les réseaux de voisinage ? Les ménages qui partent maintiennent-ils des liens avec des habitants de leur lieu de résidence antérieure ? Tout dépend à l'évidence des formes de réseaux existants, en particulier ceux façonnés localement par les histoires de peuplement, et ceux forgés par les migrations. Tout dépend aussi des types de mobilités, selon que l'on change simplement de bâtiment, de secteur, dans ou hors de la ZUS, ou de commune. Une partie de ces changements de réseaux peut dépendre aussi de l'attention que les instances locales chargées du relogement accordent à cette dimension et des stratégies de peuplement du site. Les trois types de trajectoires ont permis d'entrevoir ces réseaux et leur variété selon le rapport des ménages avec le territoire. Les types de mobilité de la rénovation tendent à circonscrire ce questionnement au changement de voisinage.

III.1 Un ancrage familial et communautaire qui se maintient, voire se renforce

Les trajectoires montrent, s'il en était nécessaire, le poids des réseaux familiaux et communautaires dans l'accès aux différents logements et dans les ancrages. Ces réseaux sont à la fois une porte d'accès à la ZUS, une raison de rester et une raison de partir.

57 ménages sur les 76, soit 76 % disent avoir au moins encore un membre de leur famille dans la ZUS. 35 parmi les ménages immigrés disent avoir des relations communautaires, c'est-à-dire avec des membres originaires du même pays ou de la même région d'origine (autres que les membres de leur famille proche) et cinq font partie d'une association religieuse et ethnique. Ces relations de type communautaire peuvent dépasser le pays d'origine pour regrouper des « Africains », des « Maghrébins » ou encore avoir une base plutôt religieuse.

Parmi l'ensemble des ménages, 30, soit 40 % ont été hébergés par la famille à leur arrivée dans la ZUS. On ne compte pas là ceux qui sont des enfants de la cité et qui ont vécu au sein de leur famille dans la ZUS avant d'obtenir leur premier logement autonome et ceux qui y sont arrivés parce qu'un membre de leur famille y habitait déjà. Ces formes d'ancrage familial font éclater la notion de ménages, comme l'ont montré d'autres analyses. On parlerait plutôt ici de grappes familiales et communautaires.

Que change le relogement à ces ancrages familiaux et communautaires ?

Tout d'abord, le fait de ne pas vouloir partir loin ou de vouloir rester est très fortement lié à cet ancrage familial et communautaire dans les communes et la ZUS, ancrage qui est source d'entraide (garde des enfants, courses, accès à l'emploi) et rend plus vivable les petits soucis quotidiens. Les jeunes se dégagent plus facilement de ces ancrages-là au moment du relogement. Mais les ménages ne cherchent pas forcément à la maintenir à l'échelle du bâtiment. Deux seulement parmi les 76 ont demandé aux instances de relogement à être localisés dans un bâtiment précis qui était celui où résidait un membre de leur famille.

Ensuite, certaines relocalisations, lorsqu'elles sont un peu choisies, ne sont pas sans lien avec des réseaux familiaux. C'est le cas de ménages immigrés qui ont fait le pas de l'accession et qui ont acheté un pavillon dans des lieux de regroupement familial, voire communautaire, comme ce Turc chaldéen de La Courneuve qui a acheté un pavillon dans le même quartier que ses parents et ses frères et sœurs et dans une commune où habitent plusieurs familles turques chaldéennes. C'est le cas également de cette femme âgée de 69 ans qui est partie de La Courneuve à Aubervilliers : sa fille y travaille et habite là-bas, c'est elle qui lui a trouvé ce logement. C'est aussi une commune dans laquelle elle avait vécu pendant 25 ans. C'est le cas également de ménages que nous n'avons pas pu rencontrer directement mais dont les personnes interrogées nous ont parlé et qui, à la fin de leur trajectoire, ont rejoint des lieux familiaux. Certains, parmi les vieilles familles ouvrières, envisagent de repartir bientôt là où vivent leurs enfants ou dans leur pays et région d'origine où ils ont une maison familiale.

Enfin, le relogement amène à développer une autre pratique, de l'initiative cette fois des instances locales, celle de l'éclatement de familles polygames par la décohabitation. Si cette décohabitation s'est pratiquée de façon expérimentale dans certaines réhabilitations ou dans des programmes adaptés aux « grandes familles », elle semble devenir une solution dans les opérations de rénovation, pour reloger les familles, faute de grands logements disponibles. Il est encore trop tôt pour analyser les effets de ces changements sur les liens familiaux. Les trois familles interrogées ont des réactions différentes. Deux d'entre elles subissent cela plus qu'elles n'y adhèrent. Ce qui leur plaît, c'est avant tout d'avoir un logement plus grand pour élever leurs enfants. La troisième est beaucoup plus satisfaite car cette proposition rencontre une aspiration à l'autonomie et la sort d'un climat de conflits incessants avec la seconde épouse. Le peu d'entretiens que nous avons menés laissent penser que les enfants de ces familles en tirent aussi quelques bénéfices en terme d'autonomie et de vie quotidienne. Ils laissent toutefois entrevoir d'une part des complexités du côté des aides au logement et du statut juridique des épouses. D'autre part, des risques de difficultés financières, liées au paiement des charges, existent et pourraient s'accroître lorsque les enfants ne seront plus à charge. Mais les situations sont diversifiées. Une des femmes travaille pour pouvoir assumer cette dépense et la fille aînée participe financièrement au budget logement. Cette entraide familiale est une pratique courante dans les autres grandes familles interrogées, y compris une fois que les enfants ont quitté le domicile. Le travail de thèse engagé par P. Gaulier sur ce sujet devrait apporter des éclairages intéressants¹²⁵.

III.2 La sociabilité de voisinage : du « bâtiment-village » au « chacun pour soi »

Les mobilités de la démolition étant avant tout des mobilités de proximité, elles redonnent de l'importance surtout aux rapports de voisinage et en particulier aux rapports entre voisins de la cage d'escalier et du bâtiment. Ce sont principalement ces rapports-là qui sont modifiés, et modifiés pour tous.

Avant tout, le vécu de ces changements dépend de la sociabilité pré-existante, très différente d'un bâtiment à l'autre et d'un ménage à l'autre. On repère toutefois trois grandes formes de rapport au voisinage qui peuvent correspondre à des temporalités et à des espaces différents.

- 1) Les voisins sont « une grande famille » et « un village », ils nous ressemblent : cette sociabilité forte est liée à des regroupements communautaires ou aux premiers peuplements des bâtiments qui ont amené au même moment des familles ouvrières qui avaient des trajectoires et des situations communes.
- « *C'était comme au Bled en fin de compte, c'était un petit village, tout le monde se connaissait* » (n°47, Montfermeil)
- « *Quand nous on est arrivés il y avait pas mal de gens du Chili qui venaient du Chili qui étaient là beaucoup beaucoup. Ils avaient... Y en avait pas mal de familles, mais tout le monde est parti après. Oui. On a eu au moins quatre/cinq couples, cinq familles qui habitaient Blériot, qui sont partis maintenant ils sont plus dans la ville d'Orly, ils sont partis à Choisy, à Ivry dans le Sud de la France. Mais on avait aussi des voisins. Moi les parents de mes filles, 'fin les copines de mes filles de l'école tout ça, on connaissait depuis la maternelle, on a fait après le collège 'fin l'école primaire le collège et tout. On se connaissait depuis... ouais. Bah déjà on se voyait tous les jours. Tout le temps dans le quartier... Et... Oui on se voyait quand même... Avec les, surtout avec les familles chiliennes on se voyait souvent. Oh c'était bien....* » (n°51, Grand Blériot)
- « *C'était un grand village, au bout d'un an on se parlait...* » (n°12, Ravel)

Cette forme du « bâtiment-village » a été vécue plus fortement par les ménages du type 1 (les vieilles familles ouvrières). Les expressions qui reviennent sont les mêmes que ce soit pour évoquer la sociabilité des bâtiments de Montfermeil, de Renoir à La Courneuve, de Calmette et des Aviateurs à Orly... Une sorte d'équilibre entre l'intimité et le privé du dedans et de relations publiques du dehors. Une sorte aussi de moment où les trajectoires étaient suffisamment ressemblantes (enfants en bas âge

¹²⁵ Gaulier Pauline, *Le relogement des ménages polygames en Ile-de-France*, IUP, Université Paris-XII/C.R.E.T.E.I.L, sous la direction de F.Drosso.

qui ont vieilli ensemble, ouvriers, générations d'immigrés...) pour que des accords se fassent sur les usages des espaces communs.

« On se connaissait tous, on s'aidait, on s'invitait pas à boire le thé tous les jours mais on se connaissait. Quand un voisin faisait du bruit on allait leur dire et ils arrêtaient, ça posait pas de problèmes. » (n°59, Orly, SE)

Cette sociabilité est perdue. Elle a disparu pour certains avant le relogement, quand la cité s'est dégradée, dans les années 1990, moment où les mobilités se sont accélérées et où la délinquance s'est développée dans nos trois sites (aux dires des habitants). D'autres l'ont perdue au moment du relogement quand tous leurs voisins ont été « dispersés ». C'est cet *usage moyen*¹²⁶, ces accords sur les usages des espaces, le bruit, que certains ménages relogés perdent et qu'ils peinent à reconstituer avec d'autres, ailleurs.

Mais tous n'ont pas connu cela, ou n'ont pas vécu la sociabilité du bâtiment de cette manière « harmonieuse » et peuvent au contraire gagner d'autres rapports de voisinage dans la mobilité, et notamment la deuxième forme.

2) Les voisins ne sont pas des amis, mais on entretient des rapports de distance marquée par du respect et au minimum le « bonjour-bonsoir »

Ces pratiques du « bonjour-bonsoir » semblent caractériser la sociabilité du deuxième temps des bâtiments-villages ou de l'après-relogement. Elle est plus classique : on se rencontre dans l'escalier, il y a une certaine « politesse » mais on ne se reçoit pas. Il y a des variantes autour de ce bonjour-bonsoir, certains nouant des contacts avec une « mamie », une ou deux personnes. On trie les voisins à qui un jour on pourra peut-être demander un service. Les ménages relogés dans les « petits bâtiments » apprécient le « bon voisinage » mais ont parfois du mal à se faire à cette distance. Il y a une différence entre les actifs et les autres et entre les jeunes et les plus vieux. Cette forme de sociabilité est plus individualisée et plus contemporaine¹²⁷.

« Après on a eu des voisins, après c'est du voisinage, c'est pas de l'amitié, c'est du voisinage, parce que l'amitié c'est une chose, et le voisinage, c'est autre chose. Mais un bon voisinage hein, je ne... » (12, Ravel)

« Ici, tout le monde travaille, alors on se croise mais c'est tout, simplement, bonjour, bonne journée. » (n°60, Saint-Exupéry)

3) Les voisins ne nous ressemblent pas du tout ou ceux qui nous ressemblaient sont partis, l'attitude est alors celle du repli, de l'évitement avec des risques de conflits ou suite à des conflits.

C'est un peu la situation qu'ont vécu certains ménages avant le relogement ou après le relogement. La forte délinquance installée dans certains bâtiments de La Courneuve ou de Montfermeil peut conduire à un refus des relations de voisinage, mêmes basiques.

Peu de ces relations de voisinage, même celles du « bâtiment-village » se maintiennent au-delà du relogement. Ils ne savent pas toujours ce que sont devenus leurs voisins, ils en croisent certains au marché, dans les commerces. Après le relogement, les relations sont plutôt du type 2 ou 3, un repli ou le mode « bonjour-bonsoir », le minimum de la relation de voisinage. Ce dernier peut être une déception ou un soulagement, selon la situation antérieure.

L'âge, les trajectoires migratoires et les situations d'emploi, font varier les représentations de ces sociabilités bien sûr, et de leurs évolutions autour du relogement. Pour les vieilles familles ouvrières et les personnes plus âgées, il y a un avant et un après, avant et après la dégradation du quartier, ou avant et après le relogement. Pour les familles immigrées qui ont des réseaux communautaires, la mobilité ne change pas grand-chose.

Ce qui semble se maintenir et/ou se reconstituer, ce sont les solidarités intergénérationnelles, la prise en charge d'une personne âgée avec qui l'on a des relations privilégiées et dont on s'occupe. Une dizaine de ménages ont évoqué cette forme particulière de relation, interne aux bâtiments.

¹²⁶ Kaufmann J-C., op.cit., 1981.

¹²⁷ Authier J-Y., *Habitat et vie urbaine, l'évolution des rapports de proximité*, note de synthèse, PUCA, février 2006.

« Oh, j'avais une voisine, c'était comme si c'était ma mère, ah, elle je ne l'oublie jamais, de temps en temps, on se voit mais avant on se parlait souvent, si je la voyais pas, elle tapait à ma porte, on échangeait des trucs, mais bon, ici, c'est vrai que c'est pas pareil. On avait une relation vraiment, elle venait me demander si elle avait besoin de quelque chose, mais ici, non, c'est juste, c'est à peine si on se croise, c'est à peine si on se dit bonjour et puis voilà, quoi, c'est chacun pour soi. » (n°29, Renoir).

Mais la mobilité de la rénovation peut aussi reconstituer des voisinages plus sélectifs qui recomposent des proximités sociales dans les immeubles.

III.3 Des proximités spatiales et sociales recomposées

Analyser vraiment les formes de recompositions familiales et sociales demanderait un travail plus approfondi, mêlant entretiens et observation sur un temps plus long. C'est ce que nous comptons faire à la suite de ce travail. Mais il nous semblait intéressant d'en donner quelques aperçus à partir des entretiens que nous avons réalisés auprès de ménages d'Orly et de La Courneuve. Nous nous sommes intéressés ici uniquement aux changements liés à la rénovation. A travers les relogements qui se font sur place dans les communes, semblent se dessiner d'autres formes de recompositions de voisinages, recréant plus ou moins volontairement des proximités sociales et des proximités de trajectoires.

De manière générale, les ménages qui sortent de la ZUS et accèdent à d'autres logements de la commune se sentent plutôt mieux dans leur nouveau voisinage. Il y a certes plus de « calme », lié à l'absence de « jeunes dans les halls » et en pieds d'immeubles. Mais ils retrouvent ce qu'ils appellent des rapports de « bon voisinage » qui se recréent sur la base par exemple d'une dominante de petits ménages âgés. Il y a conjonction de trajectoires (des ménages plus âgés) et de mobilités (sortie de la ZUS ou accès à des secteurs plus valorisés) comme on l'a vu dans l'analyse statistique.

Deux recompositions nous semblent intéressantes dans la mesure où elles résultent de processus différents, mais qui tous deux conduisent à créer les conditions d'une plus grande proximité sociale à l'échelle de bâtiments.

III.3.1 L'expérience d'une reconstitution volontaire et aidée de son voisinage à La Courneuve

Une vingtaine de ménages habitaient un bâtiment aujourd'hui vide de La Courneuve. Huit d'entre eux, après discussion avec l'office ont demandé à être relogés ensemble dans un même bâtiment. Cette demande, assez rare, est aussi assez difficile à prendre en compte dans un contexte de raréfaction de l'offre pour les relogés. Un des ménages nous a raconté à sa manière cette démarche. Nous n'avons pas pu interroger les autres qui ont été relogés en juillet 2007. Le ménage interrogé est un couple qui a cinq enfants, l'aîné à 20 ans, le dernier 10 ans. Agés de 69 et 65 ans, lui est à la retraite depuis quelques mois et elle ne travaille pas. Arrivés à La Courneuve depuis la Tunisie en 1970, et après un court séjour à Sarcelles, ils sont restés là, ouvrant un commerce tout en travaillant la nuit dans une usine, et passant de la première barre démolie, Debussy à ce bâtiment. La trajectoire de ce ménage est tout à fait celle des vieilles familles du Maghreb. En 1987, ce premier relogement le satisfait mais, comme d'autres, il vit mal les derniers temps du bâtiment, « les jeunes », les « portes cassées », même s'il connaît beaucoup de ces jeunes et « arrive à se faire respecter ». Le bâtiment va faire partie des nouvelles démolitions programmées dans le cadre de l'ANRU. La démolition est prévue en 2007.

La négociation avec ces familles a commencé de manière habituelle. L'agent chargé du relogement a d'abord organisé une réunion d'information avec tous les locataires de ce petit immeuble. Puis le jeu des propositions a commencé. Ce ménage est sollicité comme les autres pour un relogement dans deux autres secteurs. Il refuse, poussé par ses enfants et par son désir de rester dans un secteur précis, pas loin de là où il est, mais dans un coin plus tranquille, un peu à l'écart. Ils sont plusieurs à refuser les logements qu'on leur propose et à souhaiter rester là. Selon cet homme, c'est petit à petit en réalisant qu'ils n'allaient pas être relogés là où ils voulaient, que l'idée de demander à être relogés ensemble leur est venue. Elle vient d'un autre homme de ce bâtiment, âgé, comme lui, originaire du Maghreb, comme lui, et qui visiblement était un personnage connu de son immeuble.

« Après M. a dit bon...c'est à dire on a eu des gens qui n'ont pas de problèmes. Avec leurs enfants. Et nous on a dit on veut ce coin-là et on veut rester ensemble. C'est M. qui a voulu qu'on reste ensemble. »

Qui nous ? Sept, huit familles qui ont trois points communs : elles sont toutes originaires du Maghreb et d'après les propos de cet homme, ce sont toutes des familles qui ont des trajectoires de vieilles familles immigrées, et dont cinq au moins avaient été relogées ensemble de Debussy à ce bâtiment.

« Y a M, lui il est Algérien, K., c'est un marocain, moi et trois tunisiens et puis y a un autre qui était pas à Debussy. »

Les rapports entre l'homme interrogé et ce personnage M. vont au-delà de rapports de voisinage, puisqu'il va boire le café au coin le matin avec lui et qu'il lui demande de « faire attention à sa fille » lorsqu'elle reste travailler ses examens l'été pendant qu'il retourne au pays.

« Mr M., il était déjà à Debussy, je les ai connus là-bas. Et puis, il venait chez nous pour le commerce et en plus on habitait le même bâtiment. Il nous a dit, on est ensemble, on reste ensemble. Il voulait acheter à un moment. Il avait quatre enfants mais maintenant, ils sont plus que deux. Moi je suis trop vieux. » et à Petit Balzac, c'est le seul qui était pas avec nous, c'est un comorien, lui il était pas avec nous. »

Il a des rapports familiaux avec l'un d'entre eux qui est son neveu.

C'est avec l'agent chargé du relogement et l'office que la solution de transformer une cage d'escalier dans laquelle ils avaient leur services (mais qui ont été déplacés) en appartements est trouvée.

« On a demandé à être ensemble. On a discuté, ils étaient très gentils avec nous. On a dit, on veut là, on veut être ensemble tous les 8 parce qu'ils ont pas de problèmes avec les enfants. On a discuté avec deux personnes et tous les gens du bâtiment. Y a des gens qui ont dit qu'ils voulaient changer de place, nous on a dit, on veut rester là... Quand tu trouves quelqu'un qu'est tranquille, tu connais, c'est mieux que si tu connais pas. On était dans le même bâtiment. Je suis resté le dernier là-bas. »

Installés depuis peu, ces ménages sont très satisfaits, ayant à la fois le voisinage qu'ils souhaitaient mais également des logements refaits.

« Voilà, nous on a dit, on veut ce coin-là comme ça personne nous dérange. Pour le moment, c'est tranquille. Et en plus de cela quand ils ont mis l'interphone, tu peux pas rentrer si t'as rien à faire. »

Nous avons pu vérifier cette instauration d'un contrôle des entrées nous-mêmes, deux personnes dans l'escalier nous ayant demandé, le jour de l'entretien, qui nous venions voir. Le relogement leur a permis non seulement de préserver, mais de se constituer, par une sorte de « cooptation », un voisinage qui leur convenait et garantissait un accord sur les usages des espaces collectifs. Ils sont prêts à tout faire pour cela dans leur nouveau bâtiment si l'on en juge par cette mise au point faite au seul locataire « intrus » de cette cohabitation, désigné par l'office.

« Moi je les ai pas vus les Comoriens, mais elle fait pas de bruit, la femme est malade du cœur et ils ont deux enfants. Mais ça va, parce qu'une fois, des gens ont sonné chez eux et elle leur a demandé ce qu'ils voulaient et elle ne les a pas laissés rentrer. Donc ça va. M. leur a expliqué ce qu'on voulait : le gars qui vient chez lui, c'est lui le responsable, si tu le connais pas, tu le laisses pas rentrer. Espérons que ça va marcher. On ne veut pas que ce soit comme à Balzac.. »

On voit poindre là les limites de la cooptation de voisinage dans le cadre de la gestion ordinaire d'un organisme HLM. Mais il est intéressant de voir que le relogement donne lieu à des expériences ponctuelles de ce type, un peu loin de l'idée de mixité.

III.3.2 Le peuplement des immeubles neufs ou la reconstitution d'une homogénéité sociale appréciée à Orly

Les immeubles neufs sont un enjeu pour la « mixité » de la ZUS, cette mixité étant « ajustée » aux réalités locales autour de deux objectifs : celui de maintenir les ménages un peu plus aisés dans la commune en leur proposant des logements attractifs, et celui d'éviter de nouvelles concentrations de ménages en difficulté. Les agents du relogement sont avant tout préoccupés de trouver un logement « adapté » à la famille mais cette adaptation peut contribuer involontairement à l'objectif précédent.

Les propos des ménages montrent en tout cas que les tris qui se font à travers cette gestion inter-individuelle du relogement aboutissent à des recompositions d'espaces plus homogènes socialement, à l'intérieur même de la ZUS par le jeu de l'offre et des processus d'attribution et de relogement.

« Ça ou autre chose. C'est pareil j'ai eu du mal à l'avoir... Parce que j'ai appris par la suite parce que je connaissais des personnes à l'OPAC, puis j'ai appris par la suite qu'il sélectionnait les personnes qui mettaient ici... Donc j'ai ben, je ne vais pas réussir. Y a une personne qui m'a dit que dans tout ce bâtiment-là... Parce que y a des contingents mairie, des contingents OPAC... Donc apparemment tout ça

c'est contingent à la mairie... Les contingents OPAC, ils avaient que 5 appartements : ils avaient trois F3 et deux T4. Donc ils m'ont proposé un F3. Je leur ai dit non il me faut un T4. Ils m'ont dit « ben attendez y a une autre personne qui était sur celui-là... » Apparemment elle s'est désistée et c'est comme ça que j'ai réussi à avoir la place ici... Sinon j'aurais pas été ici... Je sais pas où... Je sais pas où... » (n°57, logts neufs, Orly).

Les propos des ménages relogés dans de petits bâtiments dans le Vieil Orly ou dans les immeubles neufs de la ZUS (OPAC et 3F) vont dans ce sens. Ils se retrouvent avec des ménages qui leur « ressemblent » et renouent assez vite des liens avec ces ménages proches spatialement et socialement, du fait en grande partie de leurs similitudes de niveaux de revenus, de taille et...de trajectoires familiales, professionnelles et résidentielles.

« C'est vrai que pour des personnes qui ne se connaissent pas... On peut dire... Je sais pas si c'est l'effet que ce soit tout neuf ou truc comme ça... Tout le monde se dit bonjour, la politesse et tout et c'est déjà bien... avant c'était que des anciens et y avait un style... Alors que là c'est des personnes qui sont pratiquement de mon âge, les gens travaillent alors on se dit bonjour dans l'escalier... » (n°57, Orly)

Cette femme s'est relogée elle-même par le 1% dans un logement neuf au sein d'un autre bailleur. Le constat est le même sur ce « hasard qui fait bien les choses ».

« Y a pas photo quoi.. C'est pas la même...ça n'a rien à voir. C'est... C'est l'immeuble, les locataires qui sont dedans. Ça n'a rien à voir : les trois quarts ils ne viennent pas d'ici donc euh...Y a moins de concentration. Les gens y sont arrivés ici, ils connaissaient personne et puis moi je connaissais ... et puis à force de ... et puis même moi j'aime bien parler ... Donc dès le départ je me suis dit si je déprime parce que j'ai un nouvel appart ou quelque chose comme ça ... Non fallait que je crée des liens comme j'avais créé là bas... Et puis moi je suis pas sauvage donc euh ... J'ai commencé à parler avec eux et puis de fil en aiguille ... Vous venez boire le café et puis voilà on créait des liens ... Alors là , là, là... On fait des fêtes de partout ici ! » (n°56, Orly)

Ces recompositions de micro-espaces résidentiels homogènes sont surtout perceptibles à Orly, mais également à La Courneuve, au sein de secteurs plus calmes, dans et hors de la ZUS. Elles rassemblent des petits ménages, à la fois jeunes et âgés, relevant de la trajectoire de « vieilles familles ouvrières » et de « petits ménages actifs », ceux-là mêmes qui sortent plus facilement que les autres de la ZUS.

Si l'accès à ces espaces plus homogènes mais aussi plus « triés » n'est évidemment pas égalitaire, il est source de satisfaction pour ceux qui sont concernés et illustre assez bien une des stratégies locales de la mixité, celle qui consiste à créer des micro-différenciations pour maintenir du mélange à l'échelle de la ZUS et de la commune.

IV Des trajectoires et des réseaux dans des territoires

L'histoire locale joue dans la qualification des changements et des mobilités par les habitants. Les morphologies sociales et urbaines et les conditions de logement et de vie quotidienne avant la mobilité ne sont pas les mêmes. Les marges de manœuvre offertes par le site, son mode de gestion et les stratégies de la rénovation ne sont pas équivalentes non plus : types de bailleurs, ampleur et localisation de son patrimoine, reconstruction, taille des logements, rotation... Nous avons présenté antérieurement ces contextes et ces « opportunités locales ». Il s'agit maintenant de voir comment les habitants interrogés les perçoivent et ce qu'ils nous en disent. Nous avons choisi de faire ressortir ici des éléments saillants, c'est-à-dire fréquemment mis en avant par les personnes interrogées pour chacun des sites.

IV.1 Montfermeil : peu de perspectives pour des familles immigrées plus captives

Le site de Montfermeil est sans doute le plus atypique des trois. Les particularités, déjà observées à travers les statistiques, se retrouvent dans les entretiens et dans les trajectoires.

IV.1.1 Les représentations du « ghetto »

Une des images qui ressort est celle d'un lieu de « regroupements d'immigrés ». Les termes de « ghetto » et de « communauté » sont surtout utilisés à Montfermeil, même si on les retrouve également dans les propos de quelques familles de La Courneuve. Pour certains, très vite la copropriété a accueilli des immigrés. Les « nouvelles générations » d'immigrés sont désignées par les plus anciennes comme les responsables de la dégradation du quartier. D'un côté, les habitants relogés dénoncent de différentes manières, ce qu'avec un langage de chercheur, on pourrait analyser comme « des effets de quartier » au sens d'un renforcement de la discrimination par le lieu de résidence. Ces effets sont évoqués à propos du travail et de l'école. L'éloignement des transports contribue à renforcer cette image du ghetto. Mais ce lieu de regroupement d'immigrés a été pour beaucoup et l'est encore pour certains, source de solidarités et d'ancrage communautaire, rendant plus facile l'arrivée en France ou la vie dans un bâtiment dégradé, permettant de maintenir sa pratique religieuse, certaines habitudes alimentaires, ou de trouver de l'emploi, dans la confection et le bâtiment. La copropriété a joué et joue encore ce rôle de première étape, comme d'autres copropriétés « disqualifiées »¹²⁸, pas très loin du modèle des premiers quartiers d'installation décrits par les sociologues américains¹²⁹. Les différents groupes évoquent ces « solidarités » de « communautés ».

« Moi, je suis d'Izmir, euh, ils étaient dans le centre de la Turquie, il y en avait qui étaient juste vers Antalia, tout ça... Euh, c'était mélangé, quoi. Mais, il y avait la solidarité. Même si on n'était pas dans le... On n'était pas de la même euh... ville de... C'était pas euh... C'était pas important, en fait. L'important, c'était, d'être de la même communauté, parce que on avait, tous, les mêmes vies de... Les mêmes conditions de vie. Parce que bon, même si on n'était pas de la même ville, on vivait tous de la même façon. Euh... Bon, lorsqu'on avait des invités ; l'accueil c'était pareil, le mariage c'était pareil, je vous dis quand on avait des soucis, bon, l'aide, c'était pareil ! Donc euh, par rapport à tout ça, c'était bien. Je vous dis, « Turcs chrétiens, chaldéens Turcs musulmans. » (n°38, Montfermeil)

Ces représentations du site interviennent dans la mobilité de plusieurs manières. Tout d'abord, les anciens bâtiments dans lesquels ils habitaient deviennent un peu le symbole de cette « solidarité

¹²⁸ Foret C., *Trajectoires de l'exclusion – recomposition sociale et processus de territorialisation dans l'espace d'une copropriété disqualifiée*, rapport de recherche pour la CNAF, décembre 1986.

¹²⁹ Park (RE), « La ville comme laboratoire social », in *l'école de Chicago, naissance de l'écologie urbaine*, Y. Grafmeyer et I. Joseph, Paris, Cham urbain, 1979.

communautaire », qui pour certains, est à jamais perdue. Les mobilités de la démolition viennent décomposer ces solidarités qui sont à la fois de voisinage et de proximités culturelles, même si d'autres formes de solidarité existent à l'échelle de la copropriété.

Ensuite, les envies de quitter la copropriété pour échapper à des formes de discrimination sont importantes même si les attaches, fortes, font hésiter. Et lorsqu'ils ne sont pas partis, cette envie reste, plus encore pour leurs enfants que pour eux-mêmes. C'est dans ce site que la stigmatisation des lieux est perçue comme un frein à la mobilité, celle du relogement comme les autres. Si les ménages veulent bouger, ils le peuvent mais essentiellement à l'intérieur de la copropriété.

« Vraiment là-bas c'est un autre monde, une autre planète. C'est pour ça que j'ai cherché tout de suite autre chose. J'espérais que mon fils ne sortirait pas dans la rue. J'avais peur qu'il sorte. Parce que là-bas il y avait les arabes, et les noirs, les turcs.... Il n'y a que de ça. Je n'aimais pas, je me sentais pas tranquille, jamais rassuré. En plus, c'était loin des transports...il faut continuer il faut séparer les gens. Dans toutes les cités en France ils mettent les arabes avec les noirs...Il faut séparer ; il faut mettre un peu des français, des arabes, un peu de noirs, un peu d'européens. Sinon ça fait des ghettos. Car arabes et noirs ensemble ils font des bêtises. » (n°39)

Dans le même temps, l'ensemble de ces réseaux et des pratiques religieuses et festives qui vont avec, sont une des raisons de rester ou de ne pas vouloir partir trop loin.

Les trajectoires des ménages des Bosquets interrogés sont toutes des trajectoires migratoires, diversifiées. Tous ont en commun de très faibles ressources. L'arrivée dans la copropriété se fait de quatre manières au sein de nos entretiens :

- un hébergement dans la famille ou chez des compatriotes, souvent lié à un regroupement familial,
- la location d'un logement locatif privé par annonce ou par réseau.
- L'achat d'un logement
- Plus rarement l'accès à un logement social (demande ou 1%)

C'est avant tout un lieu-ressource pour les immigrés qui arrivent et ne trouvent pas de logement, pour pouvoir opérer le regroupement familial et trouver des grands logements. Les réseaux d'accès sont fortement liés à ces ancrages communautaires.

IV.1.2 Un site indifférencié, des problèmes généralisés de charges et de gestion

Tout d'abord, et contrairement aux autres sites, les habitants interrogés ont une représentation homogénéisante et peu différenciée des Bosquets; ils ne parlent pas de « secteurs », tout au plus de quelques bâtiments mais qui correspondent aux lieux connus. Ne ressortent pas des lieux, à l'intérieur des Bosquets, où les ménages ne voulaient pas aller. La seule préférence qu'ils énoncent est celle de « petits bâtiments » plutôt que de « grands bâtiments ». En revanche, lorsqu'ils parlent de leur lieu de vie, ils parlent des « Bosquets », de la « cité ». Le relogement ne donne pas lieu comme dans d'autres sites, à des refus ou évitements de certains bâtiments. Cette absence de différenciations socio-spatiales internes rend difficile les processus de distinctions sociales à l'intérieur des Bosquets et réduit la diversité de l'offre de relocalisation.

D'un bâtiment à l'autre, les problèmes se ressemblent et sont plus qu'ailleurs des problèmes d'ascenseur en panne et d'état sanitaire des bâtiments (humidité, cafards...). Par rapport aux deux autres sites, la question des charges est beaucoup plus prégnante. Tous ne sont pas ou n'ont pas toujours été, locataires du parc social. Le passage par la location privée a donné lieu à des conflits avec les propriétaires. L'état de délabrement des bâtiments décrits par les habitants leur donne un sentiment d'injustice, le paiement de charges élevées n'étant pas ajusté au service rendu. Le peu de bénéfices qu'ils retirent du relogement ajoute encore à cette insatisfaction partagée sur « la qualité de services ». Certains choisissent d'ailleurs à certains moments de leur trajectoire, d'arrêter de payer les charges. Une des familles s'est endettée à cause de cela. Et cet état des bâtiments accentue avec d'autres éléments comme le bruit, la délinquance et le trafic, l'envie de partir et de partir de la cité.

« Mais ça tout le monde voudrait partir, hein, personne ne veut rester ici. Pourquoi tu resterais ici ? Faut voir quand tu rentres chez toi ! ça pue la crasse, ça pue la pisse ! Et il y a des cafards partout ! Moi, je vois, si je pouvais partir, je partirai tout de suite ! Et je laisserai tout sur place ! mes vêtements, mes meubles, tout ! Tellement on en a marre d'être ici ! Sauf ma télé et ma chaîne hi-fi, ça non quand même. » (n°42)

IV.1.3 Une sortie difficile, le relogement comme opportunité d'accès au logement social

C'est dans ce site que l'aspiration au départ est la plus fortement exprimée. Mais c'est pourtant le site qui offre finalement le moins d'alternative, extérieure et intérieure. Les caractéristiques des ménages y sont pour quelque chose, mais pas seulement. Le sentiment que la sortie n'est pas souhaitée par les « relogeurs » est exprimé par les ménages interrogés. Ils voient leur demande de départ restée sans réponse ou ont des réponses qui sont assez claires.

« C'est pas... en faisant des demandes, euh... au logement, c'était pareil ! Ils rencontraient les mêmes problèmes que moi j'ai rencontré. Quand ils voyaient l'adresse, vous arrivez des Bosquets, non je suis désolée, on peut pas, euh, vous reloger. Il faut, euh, faire la demande dans le même endroit. Qu'est-ce qu'ils ont fait, ils ont... été voir dans les privés.... Et quand moi, j'ai... J'ai fait des demandes ailleurs lorsque j'ai habité, en 90, mais quand ils voyaient l'adresse, tout de suite, ils disaient, non madame, il faut faire la demande dans le même... dans la même commune, dans le même quartier. Même à l'extérieur de Montfermeil, on nous donnait rien.!» (n°38)

C'est ce que constate également de manière plus directe, un responsable associatif, habitant de la cité :

« Ce qui c'est passé à la réunion, euh, c'est que ils ne peuvent pas sortir de la cité des Bosquets. Parce que j'y étais moi à la réunion. Le bâtiment 10... ben, ils ont fait une demande au centre ville, aux alentours de Montfermeil... Ils ont envie de ne pas partir de Montfermeil, mais d'aller aux alentours. Mais il n'en était pas question. Les gens doivent être relogés sur la cité des Bosquets. Alors, on avait dit que ce serait encore un ghetto, alors que le plan PRU c'est de sortir enfin quelques personnes, d'ici, et de ramener ailleurs. ...ils veulent pas que certains résidents sortent, ça a été bien dit à la réunion. Eux, ça va être relogé sur du vieux. »¹³⁰

Les trajectoires confirment à leur manière ce que nous montraient les statistiques : pour ces familles immigrées au profil de sédentaires, sortir des Bosquets équivaut à sortir de Montfermeil. Pourtant, comme dans les autres sites, le souhait des ménages est plutôt de rester à Montfermeil ou à proximité mais de sortir des Bosquets. La sortie de la commune n'a pu se faire que lorsque le Pact-Arim a fait appel à d'autres bailleurs. Elle peut se faire également à l'intérieur du patrimoine de l'Office départemental ou de I3F. A l'inverse, rester se traduit par très peu de changements dans la mesure où la reconstruction ne fait que commencer et où les habitants interrogés sont relogés dans le même type de bâtiment. Cette trajectoire locale liée à la démolition est formulée ainsi par une des personnes interrogées :

« Ils ont fait déménager les gens d'un vieil immeuble à un autre vieil immeuble. Alors en fin de compte au bout de quelques temps, on dit aux gens qu'il faut casser le bâtiment dans lequel ils ont déménagé. »(n°48)

Les ménages interrogés ont globalement peu d'espoir que la rénovation leur profite :

« I3F, ils ont construit des logements aussi dans le centre ville et ben ceux des Bosquets qui y sont partis, moi j'en connais mais bon, ils sont pas nombreux, hein. Trois ou quatre familles pas plus ! Et c'est pas n'importe quelles familles ! C'est des couples, ils travaillent tous les deux, et ils travaillent, c'est pas suffisant, ils ont des fiches de paye à montrer ! Et ils sont français, mais nés en France tu vois. C'est même pas la deuxième génération, c'est la troisième ou quatrième ! Alors que les familles aux Bosquets, c'est pas ça ! Les familles aux Bosquets, c'est la précarité, c'est le chômage, c'est des gens analphabètes. Alors faut pas se leurrer, les logements neufs, ils vont les réserver à quelques familles qu'ils vont bien sélectionner. » (n°37)

IV.2 La Courneuve : des relocalisations dans la ville, l'enjeu de la gestion

Les trajectoires des ménages de La Courneuve retracent en partie l'histoire urbaine et économique et le peuplement de cette cité des années 1960. On trouve à La Courneuve toutes les trajectoires (type 1 à 3). Les familles françaises par leur lieu de naissance évoquent avec nostalgie le temps « des

¹³⁰ Nous n'avons pas exploité cet entretien pour l'analyse des trajectoires car il était trop imprécis et incomplet.

caravanes », de la « cité moderne », du travail et « des fêtes du parti communiste », tandis que les familles maghrébines ancrées à La Courneuve comme dans tout le département de la Seine-Saint-Denis évoquent avec nostalgie le temps de la cohabitation avec les Français et les Portugais, et celui du « respect ». Les trajectoires résidentielles sont encore aujourd'hui liées à la présence de l'emploi local : Citroën à Aulnay, l'aéroport de Roissy, les entreprises de La Courneuve et d'Aubervilliers... Les filières d'accès des immigrés récents, leur participation à des associations ethniques et religieuses laissent entrevoir des réseaux communautaires par grappes dont les ancrages sont parfois à l'échelle d'immeubles. Les trajectoires très chaotiques et souvent douloureuses des femmes qui élèvent seules leurs enfants en disent long sur le rôle d'accueil de ménages en difficulté que joue aujourd'hui cette cité. C'est parmi les entretiens de La Courneuve que l'on trouve le plus de trajectoires de souffrance et de situation de détresse psychologique de personnes seules et très isolées, et de femmes qui élèvent seules leurs enfants, et qui décrivent leur situation comme une situation de « stress » et de « survie ».

IV.2.1 Une ville attractive mais qui souffre d'une image négative liée à la délinquance

Les ménages ont le plus souvent envie de rester à La Courneuve, mais pas dans les 4000 ou pas dans les « grandes tours ». Outre l'ancrage familial et la familiarité des lieux, une des raisons de cette envie de rester tient à la très bonne desserte de la ZUS, la présence de services et la proximité de Paris. Ces atouts sont très souvent cités par les personnes interrogées. Ils ont joué dans la décision de rester là malgré les difficultés, et jouent encore dans les souhaits au moment du relogement. La proximité du RER et la présence du tramway sont le plus souvent évoqués et manquent aux ménages qui ont déménagé plus loin. Ils utilisent ces transports principalement pour aller travailler ou rendre visite à de la famille ou des amis. Mais ces transports sont aussi utiles et utilisés par les enfants qui font leurs études. Pour les plus jeunes, La Courneuve est aussi une ville vivante, dynamique.

« C'est bien La Courneuve, surtout pour les jeunes, y a plein de choses, plein d'activités, la mairie fait plein de choses, pour la fête de la musique, y a de l'ambiance, c'est une ville active. Ici, c'est animé, moi je suis bien ici. » (fille de la personne interrogée, n°32, Balzac).

Les 4000 seraient un endroit agréable à vivre - et cette cité l'a été pendant un certain temps pour les plus anciens qui regrettent cette période « d'avant les années 1990 » - s'il n'y avait pas autant de délinquance et de dégradation. Cette délinquance autour des immeubles le soir, liée à des trafics de drogue est source d'anxiété, de peur et de stress, même si certains disent « s'être habitués ». La présence jugée agressive de jeunes « drogués » dans les halls, et le bruit des motos la nuit, sont les deux principales « nuisances » évoquées par les personnes interrogées.

« C'est un coin bien desservi La Courneuve en elle-même, elle est bien desservie, ça va, on a une boulangerie juste en face, le Lidl, et puis la gare juste à côté, c'est un coin bien desservi, l'inconvénient, c'est les gens, c'est les autres, c'est la délinquance, c'est vrai, il faut être réaliste, c'est la délinquance totale ici, voilà ! » (n°29, Renoir)

Les personnes seules et âgées y sont plus particulièrement sensibles et certaines ont directement subi des agressions.

« C'est vrai que j'y restais pas souvent, en fait, je rentrais pour dormir... Mais le trajet entre le RER jusqu'à mon domicile, c'était vraiment un calvaire et même en pleine journée. Et peu avant que j'emménage, j'avais été agressée, on m'avait volé mon portable... Donc ben, c'était pas vivable. » (n°11, Presov)

Les autres ont plus peur pour leurs enfants que pour eux-mêmes. Cette délinquance n'est pas seulement une difficulté au quotidien. Elle donne une mauvaise image au lieu. Et comme à Montfermeil, la peur des discriminations liées à ce lieu de résidence est évoquée par certains.

« Maintenant la réputation ça nous fait mal. J'ai cherché école privée mais il n'y en a pas à la Courneuve. Tous vous pensez ils sont 9 3 , 9 3 , c'est ça qui nous inquiète c'est pas l'appartement. Qu'est ce que c'est être humain ? ... Ici on est bien équipé et en sécurité mais l'avenir de nos enfants, ça ça m'inquiète. J'ai jamais travaillé à la Courneuve maintenant si je cherche un emploi, je pense pas aux jeunes. J'ai fait un entretien à Paris et on m'a dit que ce qui fait perturbé dans mon CV c'est l'adresse.. Alors pour un enfant... Et mon fils il est pas à l'école, il a pas trouvé de 3^{ème} classe de comptabilité, on lui

a dit de chercher mais il a pas trouvé, je suis sur c'est à cause de ... ça, ça me fait mal. C'est pour ça que j'ai voulu quitter ici, c'est que ça.(n°6, Presov)

Ces éléments sont mis en exergue au moment du relogement, à travers les souhaits de « *départ de la cité* », de « *sortie du ghetto* ». Ils reviennent également après, comme des souvenirs peu agréables, pour ceux qui sont partis dans des secteurs plus calmes de la ZUS ou ailleurs, et comme des raisons d'insatisfaction et de désir d'une nouvelle mobilité, pour ceux qui ont été relogés dans les barres et secteurs qui concentrent cette délinquance.

IV.2.2 Une situation invivable dans des bâtiments trop vieux et insécurisants

Entre les ménages de Renoir, Ravel et Presov, les représentations de la vie dans ces bâtiments n'est pas très différente, si ce n'est que certains y avaient des ancrages communautaires qu'ils ont perdu, et que d'autres vivaient dans une situation de repli après avoir connu le temps du « *village* ». On pourrait résumer de façon un peu schématique les propos des habitants de cette manière : les logements étaient « *spacieux* », « *bien agencés* » et avec « *une vue agréable* », mais la situation était devenue « *invivable* », « *intenable* ». Ces deux termes qui reviennent sans cesse renvoient d'une part à « *l'état des bâtiments* » et aux « *pannes d'ascenseur* ».

« Y avait de la dégradation. Les ascenseurs fonctionnaient pas, des trucs par ci, par là. On dormait au salon, mes enfants faisaient des crises d'asthme. Y avait de l'humidité partout, sans compter les cafards et les fuites d'eau... Vous avez une voiture, on vous la brûle, vous avez quelque chose, on vient vous casser la maison. » (n°18, Ravel)

Ces bâtiments étaient devenus invivables d'autre part en raison de la concentration de la délinquance, des « *jeunes dans les halls* » et autour des « *immeubles* ». A La Courneuve, des squatters sont venus s'installer dans les bâtiments vides, ajoutant encore à l'insécurité.

« Quand on rentrait le soir, le matin ça allait, ils dormaient tous, mais le soir quand je rentrais et qu'il faisait assez nuit, c'était pas tellement, de toute façon personne se sentait en sécurité, là-bas, la nuit... » (n°24, Renoir)

A La Courneuve, les personnes interrogées adhèrent à la démolition comme manière de mettre un terme à cette situation « *invivable* » et comme espoir d'un mélange, même si certains auraient préféré qu'ils réhabilitent leur bâtiment et sont sceptiques sur les changements.

« Ben la démolition, ça fait du bien ça fait respirer un petit peu le coin... Ça diminue les nuisances.. Mais la seule chose c'est que les gens y doivent être dispatchés... Parce que c'est beaucoup de concentration de... Parce que ça créait beaucoup de problèmes... Les inégalités, le racisme, le ceci, le cela... Enfin vous connaissez. Et donc si dans un immeuble y a trois étrangers ou quatre étrangers ça se voit pas mais si yen a quarante ça se voit tout de suite.... Là le grand Balzac, le bâtiment... L'appartement qui suit c'est un autre qui emménage mais c'est la même race ou la même euh.... Ils mélangent pas... Si ils mélangent bon ça peut passer mais comme ils mélangent pas... C'est tout simple. Exemple si vous venez un samedi ici ben on se croirait je sais pas moi en Afrique... C'est vrai faut dire la vérité, faut la dire... Les gens ils sont par centaines dans le parc ici. Quand un qui n'habite pas ici et qui passe ici il dit tout de suite « c'est l'Afrique ou quoi. Faut dispatcher. Ah oui. Faut pas laisser beaucoup de monde ensemble de même race par exemple... Et moi je suis un algérien mais je dis pas tous les algériens ensemble... C'est pas bien ou tous les Comoriens ensemble c'est pas bien... Ou tous les noirs ensemble, c'est pas bien... Vaut mieux mélanger pour que ça puisse créer une ambiance un peu décente ... » (n°33, Balzac)

IV.2.3 Une géographie différenciée des lieux qui compte dans la mobilité

A travers les bâtiments refusés ou qu'ils auraient refusés si on leur avait proposés, se dessine une géographie des lieux assez commune aux personnes interrogées. Trois bâtiments sont tout particulièrement rejetés et sont les seuls cités explicitement comme des lieux à éviter : la grande barre Balzac (7 ménages), le Mail (4) et Verlaine (2). Les raisons de ces rejets tiennent à la grande hauteur de ces bâtiments (plus de 10 étages) et aux problèmes d'ascenseurs qui vont avec. Un des ménages d'ailleurs ne cite pas de bâtiment précis mais ne voulait pas « *des grandes tours* ». Ce sont aussi des lieux dans lesquels il y a « *trop de délinquance* ». Les ménages qui ont été relogés dans ces bâtiments, très souvent proposés en premier, sont aujourd'hui les plus insatisfaits. Balzac n'avait jamais été demandé, alors que le Mail l'avait été par quelques ménages qui connaissaient des gens dans ce

bâtiment et qui considèrent que la situation s'est dégradée ces cinq dernières années. Aux dires des habitants, beaucoup de ménages de Debussy, la barre démolie dans les années 1980, ont été relogés au Petit Balzac, beaucoup de ménages de Renoir ont été relogés à Ravel, Presov, Balzac et au Mail.

« Ce que je sais, c'est que tous les habitants, ils étaient là aux réunions, mais tous les gens qui sont sortis de là-dedans, ils sont toujours...on est toujours ici à La Courneuve, ils ont toujours relogé les gens là où ça va...là où ils vont encore démolir.. » (n°26, Renoir)

La stigmatisation des lieux joue aussi en la défaveur des ménages « relogés », dans la mesure où ils viennent de ces lieux les plus mal « réputés » de la cité et où les ménages des autres bâtiments ont peur que l'arrivée de ces familles ne « dégrade » l'image de leur immeuble. Les ménages qui ont été relogés dans d'autres secteurs et hors de la ZUS le ressentent.

« Au début bon, on a eu quand même une pression en arrivant ici, parce que quand les gens ont su qu'on arrivait des 4000, sachant que ils sont pourtant bien aux 4000 mais pour eux il y a deux sortes de 4000, y'a le 4000 où il y a la zone complètement paumée, c'est-à-dire que c'est la racaille, c'est les gens sales, c'est les gens les plus dégradés, enfin pour l'esprit de ces gens-là, et donc j'ai du ouvrir ma bouche pour me faire entendre et je leur ai rappelé que vous aussi vous n'étiez pas aux Champs-Élysées ici, mais que vous étiez aussi aux 4000, et puis voilà, une fois qu'on ouvre sa bouche, qu'on sait se défendre, tout marche bien, il ne faut pas se laisser faire...en fait on avait l'impression d'être une balle, enfin pas seulement pour moi hein, pour tous les locataires, tous les locataires le disent ceux qui viennent de Ravel, Presov, tout le monde l'a dit et c'est-à-dire que entre le moment où on nous met la pression, parce que on veut nous proposer des logements qui ne nous plaisent pas du tout, parce que quelque part on n'a pas tellement le choix non plus, et d'autre part quand on est arrivé ici, quand on est enfin arrivé ici, on a eu la pression, parce que les gens voulaient, parce que pour eux on était des gens vraiment, des gens sales, des gens vraiment, des voleurs, des bandits, tout ce que vous voulez voilà, et en fait il faut prouver le contraire, et comme quoi même dans les beaux quartiers chics, il peut y avoir des truands, des gens, des tout ce que vous voulez, aux 4000 il y avait des gens agréables, des gens propres, des gens qui ont bien élevé leurs enfants, comme je l'ai fait moi, et vous voyez, y'a pas mort d'homme, parce que j'ai bien vécu 16 ans à Presov donc aux 4000, je n'ai jamais eu de problèmes, jamais, jamais, jamais, au contraire c'était le respect total, voilà c'est tout, il suffit de bien se comporter et tout va bien et surtout ne pas embêter les jeunes, c'est tout, et c'est la vérité en plus. » (n°7, Presov, relogé dans un autre secteur)

On retrouve à travers nos entretiens, cette stigmatisation des relogés, mise en relief dans les années 1990 dans le cadre d'un travail d'entretien réalisé auprès de 12 familles monoparentales (recherche européenne sur l'exclusion) *« Le stigmaté attaché aux habitants en provenance des tours démolies s'est « reporté » sur les tours dans lesquelles ils ont été relogés, où ils sont considérés comme étant à l'origine de toutes les dégradations et autres types de nuisances observables au sein de celles-ci. »*¹³¹

Les personnes interrogées expriment plutôt des rejets que des souhaits de certains secteurs. Bouger à l'intérieur même des 4000 prend des sens différents selon les ménages. Ainsi des bâtiments assez vieux, dont les logements sont plus petits peuvent trouver grâce aux yeux de certains parce qu'ils n'ont que quatre étages et sont au calme. La géographie des lieux se construit beaucoup sur la différenciation entre grands et petits bâtiments et sur les marquages sociaux de certains secteurs, notamment par la présence de jeunes et de trafics. Le relogement, même dans la ZUS, offre des opportunités de relocalisation. Mais comme dans les autres sites, les ménages ne sont pas persuadés que les nouveaux logements de la rénovation vont être pour eux, ni même pour les gens de La Courneuve.

« Les nouveaux logements, c'est pas pour nous, c'est pour les parisiens qui vont monter, ils disent ça mais c'est pour les parisiens, parce qu'ils vont reconstruire La Courneuve, c'est pas les mêmes personnes qu'ils vont mettre, parce que c'est bien pour ça qu'ils ont cassé des barres, y avait trop de saleté. » (n°13, Ravel)

IV.3 Orly : Les atouts d'une certaine diversité urbaine et sociale

A Orly, les trois types de trajectoires sont représentés. Mais c'est un site qui a une image plus positive et très différenciée d'un secteur à l'autre. Le type 3 est assez propre à Orly, et en particulier les petits

¹³¹ PALOMARES E. et alii, op.cit, 2001, p.100.

ménages à revenus modestes qui sont des « enfants de la cité » et des actifs venant d'ailleurs, logés aux Aviateurs et à la Pierre-au-Prêtre.

IV.3.1 Une image plus positive, des trajectoires locales et familiales

Ainsi, si les ménages les plus anciens évoquent comme ailleurs « la dégradation » de la situation depuis les années 1990, et si les plus jeunes ne veulent pas forcément élever leurs enfants là, ce n'est pas l'image de la délinquance qui domine. C'est plutôt celle d'un ancrage familial fort et de trajectoires très locales. Cela tient sans doute à la fois au vieillissement sur place d'une partie des ménages, dont certains sont arrivés avec leurs parents, et à l'installation des enfants à Orly. Cela tient peut-être aussi au retour sur les mobilités de Calmette qui donnent une sorte de perspective historique à la fois sur le peuplement et sur les démolitions/reconstructions. Orly est une ville appréciée par les personnes interrogées. Beaucoup sont là depuis longtemps, y ont passé leur enfance et travaillent à proximité. La ZUS et le centre-ville se confondent, avec un grand supermarché Leclerc, des services, des équipements, deux gares RER dans la ZUS. Il y a moins d'insatisfactions parmi les personnes interrogées que dans les autres sites, moins de plaintes sur la gestion et moins de désir de départ.

Comme à La Courneuve, l'histoire du site est liée à la fois à l'emploi local, aux grandes étapes du logement social francilien. On y trouve les traces de ménages relogés de Paris (par l'ancien Office de la Région Parisienne), des ménages qui ont travaillé et travaillent encore, à Rungis et à l'aéroport, et un ménage qui correspond aux premières vagues de peuplement, celles des rapatriés d'Algérie. Comme à La Courneuve, les ménages sont attachés à la ville, et plus encore qu'à La Courneuve, le renouvellement urbain, ancien, a déjà diversifié la ZUS. Mais à la différence de La Courneuve, d'une part, la ville d'Orly et la ZUS ne constituent pas vraiment deux entités très distinctes, d'autre part, les bâtiments démolis n'ont pas tous la même histoire.

Ce qui frappe sans doute le plus à Orly, c'est la force des représentations urbaines et sociales par secteurs. Le renouvellement urbain opéré depuis plusieurs années à Orly a renforcé la sectorisation locale qui correspond à des périodes et à des trajectoires de ménages très différentes. Les ménages semblent avoir deux références territoriales fortes : la ville d'Orly, dont le centre d'ailleurs pour une partie d'entre eux est plutôt du côté du Leclerc que de la mairie, et les différents secteurs, à des échelles assez fines. Ils sont attachés à la fois à la ville dans son ensemble et à leur secteur. Ils parlent des « familles de Calmette », de la Pierre-au-Prêtre, chacun ayant sa représentation du territoire de l'autre mais préférant toujours son secteur qu'un autre.

« La Pierre-au-Prêtre, c'est spécial, d'abord c'est fermé, c'est un territoire et puis, y a des rivalités entre familles » (n°52, Grand Blériot relogés aviateurs)

Le secteur des Aviateurs est identifié mais se re-découpe en sous-secteurs. Le seul espace qui est un peu rejeté et que certains ménages identifient à « la cité » est ce que les ménages appellent les « Saules », « les grands bâtiments des Saules », et « Jacques Cartier », qui sont pour eux des lieux de délinquance.

« Les Saules, c'est une horreur. Trop de délinquance, il y a des vols, il y a des...La Poste a été fermée pendant des années, elle a été cambriolée 5/6 fois déjà...Comme disait l'autre, c'est « la racaille » là-bas » (n°61, Calmette)

IV.3.2 La nostalgie du voisinage, les relogements responsables de la dégradation

La nostalgie du voisinage perdu à cause de la démolition est particulièrement présente à Orly. C'est vrai des anciens de Calmette qui, malgré ce qu'ils ont gagné en confort, regrettent le temps de Calmette, qui est aussi pour beaucoup, le temps de leur jeunesse. La démolition de Calmette n'est pas tout à fait comparable aux autres, ni à celle des autres sites. Elle a été davantage motivée par la vétusté du bâti, le coût de la réhabilitation et le projet urbain, que par la concentration de délinquance. C'est un des secteurs où les ménages évoquent le plus, l'étroitesse des logements, l'humidité, un certain délabrement. Mais si les ménages ont gagné en confort et en place, ils estiment avoir perdu en voisinage, en qualité de vie collective. On ne compte plus les propos idylliques tenus sur la sociabilité de Calmette, symbole de la vie ouvrière et familiale pour ces ménages. Les ménages interrogés ont tous des trajectoires de vieilles familles ouvrières, en grande partie des ménages nés en province ou

dans le département (type 1) et de ménages fragilisés (2.1). Nous avons retrouvé et interrogé ceux qui sont restés là, alors que beaucoup sont partis au moment de la démolition et depuis. Pour certains, ce maintien à Orly est une sorte d'accommodation provisoire, liée à la proximité du travail et à la présence des enfants, avant un départ à la retraite ailleurs. Mais pour d'autres, ce maintien est plutôt contraint par leurs situations professionnelles, familiales et financières. C'est le cas des familles monoparentales. Ce qu'ils regrettent, c'est avant tout la « solidarité » et le voisinage, reflet de trajectoires résidentielles et familiales communes et d'un contexte qui leur était plus favorable.»

« Puis il y avait beaucoup de gens à Calmette, des familles qui venaient d'ailleurs... De Paris... Et ils ont grandi ensemble et après les enfants ont ré-habité au... c'était une continuité... Parce que dans le château on était... 7 ou 8 familles, une dizaine de familles dans le château quand l'abbé Pierre nous a relogés, donc on s'est retrouvé pratiquement tous à Calmette après... Dehors, l'été quand il faisait beau. Quand il faisait beau qu'on avait les enfants qui ont grandi ensemble en plus, c'était une continuité aussi les enfants hein, ils allaient tous à l'école en même temps, ils pouvaient jouer dehors alors qu'ici, moi ma fille elle n'est jamais sortie hein... Et moi quand j'étais encore plus petite quand on est arrivé à Orly, là, l'avenue des Martyrs de Chateaubriand, la cité grise, la cité était fermée, on avait deux cours avec des grands ronds, il y avait des petites routes pour les gens qui arrivaient en voiture pour se garer et là on avait tout pour jouer, on bougeait pas de la journée, et c'était encore pire parce qu'on était, toujours, toujours, tous ensemble quoi. On allait à l'école tous ensemble, on jouait toujours tous ensemble quoi. » (n°65, Calmette)

Les ménages de Calmette ont gagné en confort et en modernité en accédant à d'autres secteurs mais ont perdu en réseau et mal vécu les changements plus larges du grand ensemble. La stigmatisation dont ces familles semblent avoir été l'objet dans les lieux de relogement, entre peut-être pour une part dans cette nostalgie... Il est assez intéressant de voir en effet que des ménages du Grand Blériot et de Saint-Exupéry attribuent en partie la dégradation de la vie dans leur ancien bâtiment... à l'arrivée des ménages relogés de Calmette, qui n'ont pas été visiblement les bienvenus.

« En fait ils ont démolit Calmette, l'ancien Calmette. Les gens ils ont été relogés là-bas et c'est depuis que ça a très mal tourné, là. Parce que moi je suis arrivé en 81 Orly c'était très bien. J'ai connu les parents de ces enfants qui maintenant ils créent des problèmes, si vous voulez un petit peu. Et à l'époque c'était très bien. Et à Calmette par contre c'était... On parlait toujours... C'était très délicat, c'était des familles très nombreuses et qui apparemment vivaient autrement que notre façon de vivre. Et quand ils ont démolit Calmette, justement parce que maintenant c'est tout propre, tout neuf, ils ont relogé ces gens là-bas et bon les enfants ils avaient quel âge à peu près ? L'âge de 10/11 ans. Et après ils ont commencé à grandir et ils ont commencé à faire des bêtises, ils ont commencé à faire n'importe quoi. Et ils étaient déjà dans... Parce que à l'époque à Blériot. Quand je suis, nous on est arrivés... C'était mais super bien. » (n°51, Grand Blériot)

Mais cette nostalgie du bâtiment « village » et « famille », n'est pas seulement le fait de Calmette. Les ménages du Grand Blériot et de Saint-Exupéry évoquent en des termes assez similaires « leur vie d'avant ». Et l'enquête de satisfaction menée en 2007 faisait à nouveau ressortir cette « nostalgie ». Cette nostalgie est toutefois tempérée par la délinquance qui a marqué les derniers moments du bâtiment et fait adhérer les ménages à la démolition. Outre les relogements de Calmette, la présence de squatters roumains et d'un trafic de drogue dans l'immeuble est une autre explication donnée à la dégradation du Grand Blériot.

« On a eu des problèmes avec des Roumains... Y a eu beaucoup de squatters roumains qui sont venus... C'était marqué dans les journaux... Y a eu des affrontements entre bandes rivales... Y avait beaucoup de dealers... » (n°52, Grand Blériot)

Cette nostalgie est surtout le fait de ménages installés depuis longtemps, qui ont vécu les premiers temps du bâtiment et les changements. Pour les autres, ceux qui sont arrivés récemment, les représentations sont plus négatives. Les souvenirs sont plutôt ceux d'une délinquance quotidienne et de problèmes d'insalubrité. C'est le cas de cette femme arrivée seule avec ses deux enfants du Congo depuis seulement deux ans.

« L'escalier là, y avait des jeunes tout le temps, tout le temps, tout le temps, les jeunes qui n'allaient pas à l'école et des cafards, on avait beau mettre tout il n'y avait rien à faire. Et le bruit, je te dis pas, c'était dans l'escalier, ça montait... Et puis y avait même des rats. » (n°54, Maryse Bastié)

Cette nostalgie est tempérée aussi par les mobilités qui s'étaient déjà opérées au sein de ces bâtiments, hors démolition et avaient déstabilisé ces réseaux des premiers temps du bâtiment.

« Bon je connaissais parce que le hall où j'étais c'était pratiquement que des anciens. Donc je rendais souvent service donc je connaissais tout le monde... Tout le monde me connaissait, c'était bien. Mais j'ai d'autres personnes qui habitaient dans les halls d'à côté, y connaissent même pas les noms des personnes qui habitaient au dixième... Et puis on est arrivé sur ...Avant qu'on parte, cinq-six ans avant, beaucoup de déménagements... Ça rentrait, ça sortait alors on ne pouvait pas savoir qui était là... On voyait des personnes qui habitaient au... Enfin, moi je voyais dans les autres appartements, dans les autres halls... Parce que je connaissais aussi quelques personnes dans les autres halls à côté... Et on voyait des gens, on connaissait le hall par cœur... Et puis le lendemain matin « ah bah tiens qui c'est celui-là... On le connaît pas... Y a eu un déménagement... Donc voilà, après on pouvait plus se reconnaître et puis... On était très regroupé... On regroupe les étages... C'est défavorisé... On regroupe... Et puis après la délinquance, tout ça, qui engendre...Y en a eu énormément ». (n°57, Petit Blériot)

IV.3.3 Rester mais dans son « coin » ou accéder à des logements plus récents

Les mobilités du relogement font ressortir trois spécificités d'Orly.

Tout d'abord, les ménages souhaitent rester à Orly. Mais ils veulent avant tout rester dans leur secteur, chaque secteur correspondant de fait à des architectures et à des histoires de peuplement différentes. La différenciation ne se fait pas tant entre bâtiments qu'entre secteurs : Pierre-au-Prêtre, Saint-Exupéry, Blériot... ou aviateurs, les saules...

« Moi je demande pas un palais hein parce que je sais que je suis qu'une simple ouvrière, j'ai pas les moyens de quoi que ce soit mais que ça soit propre ! c'est tout ! on veut rester dans le coin. Déjà d'une on n'est pas loin de la gare. On a les commerçants qui sont pas loin. Moi le quartier me convient... c'est pas qu'il est joli joli ... c'est vieux mais bon je suis bien là. » (n°55, Maryse Bastié)

« Ce que je voulais, c'était rester ici. J'avais demandé à rester tout à côté et à la Pierre-au-Prêtre, je suis trop habituée, je voulais pas changer d'endroit...Parce qu'il y a des commerces tout près et puis c'est bien. Je voulais pas aller aux Aviateurs ou ailleurs. C'est pas pareil, je voulais pas changer. » (n°73, PAP)

L'opposition entre le dedans et le dehors de la cité ou de la ZUS existe moins qu'ailleurs. L'opportunité dans ce site n'est pas tant de sortir de la ZUS, mais de quitter Orly pour ceux qui le souhaitent, ou d'accéder à un logement différent, plus récent, voire neuf dans Orly. Ces ménages qui ont accédé à des logements neufs ou qui ont pu partir sont ceux qui sont le plus satisfaits. Ils ont gagné en condition de logement, leurs réseaux sont larges et leurs nouveaux voisins leur ressemblent plutôt plus qu'avant. Ce sont ces ménages du type 3 dont nous avons retracé précédemment les trajectoires. Les ménages relogés dans l'ancien ne vivent pas a priori un grand changement. Mais d'une part, contrairement aux ménages de Calmette, ceux qui sont relogés des Aviateurs ne gagnent pas forcément au change sur le plan du logement, car les logements étaient spacieux et agréables (comme ceux des barres de La Courneuve). De plus, les bâtiments des Aviateurs avaient déjà été réhabilités, même si certains évoquent malgré tout des problèmes d'insalubrité (Maryse Bastié, Saint-Exupéry). Mais là encore, la question du voisinage revient. L'ancrage local par secteur et par bâtiment, et la part importante de personnes assez âgées relogées, rend la mobilité plus difficile. Ils ont du mal à se faire à leurs « nouveaux voisins » et ne se sentent pas toujours bien accueillis dans les nouveaux bâtiments. Quatre ou cinq ans après, ces ménages, dont certains avaient leur famille et des amis de leur pays (Chili, Portugal) dans le bâtiment, ont toujours du mal à s'habituer.

« Même si on est des personnes très ouvertes vu qu'à chaque fois qu'on s'est intégré dans un quartier, on s'est très bien intégré et là c'est pas la même chose...Et je me dis peut-être que le fait qu'on a été parachuté comme ça... Parce qu'on est parachuté...C'est à cause d'un relogement c'est peut-être moins bien accepté par les gens...je sais pas je me pose la question... » (n°52, Grand Blériot, relogés depuis 2001)

« J'avais peur avec les voyous qui mettaient le feu aux poubelles tout ça. Mais j'étais bien, ici je suis pas bien. Même avec cette peur que j'avais en moi, je voulais rester là-bas. J'ai vécu 28 ans là-bas, je suis arrivée quand j'étais petite avec mes parents du Portugal et après on a juste bougé mais dans la même entrée. Quand je me suis mariée, j'ai attendu et j'ai eu mon logement dans la même barre et j'ai

déménagé encore mais toujours à Blériot. C'était comme de la famille, on se connaissait tous, il nous manquait du café, on y allait... C'est ça qui manque. Ici, les gens s'insultent, se disputent, j'ai des problèmes avec la voisine... (n°53, Grand Blériot)

A travers les propos des « relogés », on retrouve un peu de ce jeu de chaises musicales que nous évoquions à propos de La Courneuve, les premières démolitions conduisant à reloger les ménages dans des secteurs qui sont les futures cibles de la démolition... Mais l'ancienneté du renouvellement et l'importance des constructions à venir ouvrent d'autres perspectives pour les démolitions plus récentes. Sous le double effet d'une part des souhaits des populations, d'autre part des tris du relogement, on peut penser que le grand ensemble est en train de disparaître (visiblement, c'est déjà le cas dans les représentations des populations) et de se *fractionner* en différents secteurs et bâtiments. Ces différents secteurs et bâtiments ont leurs propres caractéristiques urbaines, architecturales mais aussi sociales. D'une certaine manière, la rénovation urbaine et les trajectoires des ménages viennent renforcer les différenciations existantes tout en recomposant de nouvelles, comme nous l'avons vu à travers les réseaux.

Conclusion

Cette analyse des mobilités et trajectoires résidentielles apporte des éclairages sur deux questions communes à l'action publique et à la recherche urbaine autour du changement social lié à la rénovation urbaine ; des politiques de *reconquête et de mixité* qui risquent de déplacer des populations de plus en plus loin et de déstructurer des solidarités locales ? Des conditions de vie et de logement améliorées par un relogement qui favorise des *parcours résidentiels ascendants* ?...

A la première question, celle de la dispersion et du déplacement de ces populations de plus en plus loin dans l'agglomération francilienne, la réponse de la recherche est claire et négative.

Dans les trois sites étudiés, la tendance générale n'est pas à la dispersion, au déplacement ailleurs (sauf pour une très petite minorité de ménages), mais au contraire, à la *re-concentration* majoritaire des populations sur place, dans la commune (76 % de l'ensemble des ménages relogés et plus de 90 % si l'on exclut les ménages qui sont partis d'eux-mêmes), mais aussi dans la Zone Urbaine Sensible d'origine (près de 90 % des ménages relogés dans la commune) et plutôt dans le même type de logements et d'immeubles (76 % dans des logements des années 60/75). La mobilité est une *mobilité de proximité*, y compris pour ceux qui sont relogés ailleurs.

Un deuxième effet, peut-être moins attendu, est perceptible dans les trois opérations, celui d'une *sur-mobilité* de la rénovation. Le constat, pour ces trois opérations de démolition, est celui d'un départ continu de ménages tout au long du processus, depuis l'annonce de la démolition jusqu'à la fin du relogement. Cette mobilité autonome *de sortants*, c'est-à-dire de ménages non relogés par les instances locales (bailleurs HLM, Maîtrises d'œuvre Urbaine et Sociale, commissions partenariales) est de 17 % en moyenne pour les trois sites. S'ajoutent à cela les mobilités liées à l'anticipation des démolitions (les organismes favorisent à l'avance les mutations de logement) et aux nouvelles constructions. Par ailleurs, à l'intérieur même des Zones Urbaines Sensibles, 8% des ménages ont déménagé au moins deux fois suite à des démolitions. On peut se demander si la démolition, en visant les bâtiments où se concentre la délinquance ne contribue pas à cette évolution des images avec un effet pervers, qui serait en quelque sorte de reloger les ménages qui n'ont pas beaucoup de choix dans ces bâtiments, et de prévoir leur démolition quelques années plus tard...

Enfin le troisième effet est celui de *formes de tri social*, de *filtrage* des ménages, entre ceux qui partent spontanément, ceux qui sont relogés hors de la ZUS et ceux qui y restent. Plus la mobilité est autonome et se fait hors du grand ensemble, plus les ménages sont petits et aisés et vice-versa, pour dire les choses de manière un peu simpliste. Ont accès plus facilement aux logements neufs et à du patrimoine extérieur, les ménages les plus solvables et ceux dont la taille est mieux « ajustée » à la production actuelle du logement social.

Ces mobilités ne sont pas si *extraordinaires*, compte tenu à la fois des caractéristiques des populations, de la structuration du parc social local, et des modes de gestion du relogement dans le contexte francilien. La démolition, dans ces trois sites concerne bien des ménages à très faible capacité de mobilité, en raisons de leurs ressources, de la présence majoritaire de familles, mais également du poids des personnes âgées dans ces immeubles. Les bailleurs locaux sont les plus à même à la fois, d'accueillir ces ménages plutôt considérés « à risque » dans les processus d'attribution *ordinaire* et peu « désirés » ailleurs. Et c'est principalement dans ces ZUS que l'on va trouver une offre de grands logements. Plus les caractéristiques socio-économiques rendent difficiles le relogement (faibles ressources, taille de ménage importante), plus le relogement se fait au sein du bailleur qui démolit, qui doit trouver des solutions locales ajustées : décohabitation, logements « adaptés », apurement de la dette...

Si ces mobilités se rapprochent des dynamiques de la mobilité ordinaire, elles interrogent néanmoins les effets territoriaux de la rénovation et l'intention de mixité sociale de deux manières. Tout d'abord,

le double mouvement de départ de ménages plus mobiles et plus aisés ailleurs, et de re-concentration des familles et des ménages plus pauvres sur place, va à l'encontre des effets attendus. Si mixité il y a, elle passera plutôt par la reconstruction et les nouveaux entrants. Ensuite, il semble que les processus de filtrage et les pratiques locales de la mixité viennent renforcer des micro-différenciations internes, une sorte de sectorisation et de fractionnement du grand ensemble en secteurs aux morphologies sociales et urbaines diversifiées. Orly illustre assez bien ce devenir possible des grands ensembles, la fragmentation socio-urbaine.

Si l'on s'interroge cette fois sur les effets, non pas sur les territoires, mais sur les trajectoires des ménages, l'analyse est différente.

Si l'on en croit les bailleurs et certains chercheurs, le maintien sur place répond à la demande des ménages qui sont attachés aux lieux et y trouvent aussi des avantages en terme de loyer et de taille de logement. Sans remettre en cause cette familiarité des lieux, perceptible dans les propos des habitants interrogés, la recherche incite néanmoins à quelques précisions et nuances. L'attachement aux lieux ne se traduit pas partout et pour tous, par un désir de rester dans la ZUS. Si à Orly, le lieu d'attachement est même le micro-secteur d'origine, à La Courneuve et à Montfermeil, les ménages souhaitent massivement rester dans la commune, mais tout aussi massivement, être relogés à l'extérieur du grand ensemble, dans d'autres quartiers de la commune ou des villes voisines. La délinquance, la dégradation de certains bâtiments et le sentiment d'une discrimination, donnent plutôt envie aux habitants de ces deux dernières ZUS de sortir de « la cité ». La démolition apparaît d'ailleurs à leurs yeux plutôt comme une solution, faute de mieux, pour atténuer ces difficultés de la vie quotidienne. La concrétisation de cette envie de départ peut au final s'avérer plus dure que prévu. Ce que disent les habitants interrogés, c'est que de toute façon, on ne leur laisse pas vraiment le choix, on ne leur propose pas de partir ailleurs, et quand ils le demandent, on leur propose éventuellement des logements dans d'autres ZUS voisines... La mobilité de la rénovation ne semble pas amener beaucoup de changements. Elle favorise les décohabitations et les mutations vers des grands logements. La moitié des ménages conserve le même nombre de pièces et la hausse du taux d'effort est lié le plus souvent à l'augmentation du nombre de pièces ou à l'accès à du logement plus récent.

L'approche par les trajectoires et les pratiques locales amène à redéfinir les quatre types de mobilités posées comme hypothèse : mobilités-projets, mobilités-opportunités, mobilités subies, mobilités-exclusion.

Même si les histoires individuelles tracent des destins sociaux et résidentiels différents, elles font ressortir néanmoins des constantes :

- La proximité est une logique de mobilité y compris avant la démolition, principalement liée à la famille et au lieu de travail. Ces trajectoires résidentielles longues se déroulent dans un espace géographique très restreint, comme pour l'ensemble des ménages franciliens.
- L'accès à un premier logement dans la ZUS s'est traduit pour tous par une amélioration de leur situation résidentielle antérieure. Il a été pour tous à un moment donné de leur trajectoire, une opportunité résidentielle, ce qui relativise d'autant, à la fois l'image que l'on peut avoir de ces espaces résidentiels, et le relogement comme opportunité.
- Les *mobilités-projets*, restent minoritaires, voire quasi-inexistantes sur les dernières tranches. De plus, les ménages interrogés les ont plutôt mises en œuvre *par défaut*, faute de se voir proposer un logement correspondant à leurs aspirations.
- Le plus souvent, la mobilité n'est ni une opportunité, ni un désavantage mais ne change pas grand-chose à leur situation, une *mobilité-neutre* ou qui a des effets *mitigés*, source d'avantages et de désavantages.
- Pour tous, cette mobilité-là n'était pas prévue, n'a pas été anticipée, et est vécue plus comme une contrainte que comme un choix résidentiel ou une opportunité offerte.

La notion d'*opportunité* est plus que relative. Il est certain que les perspectives économiques globales et le gain en terme de confort n'ont rien à voir avec la rénovation des années 1970. Resituer les opportunités à la fois par rapport aux trajectoires antérieures et perspectives résidentielles des

ménages et par rapport aux contextes locaux permet de mieux en cerner les contours possibles. Nous avons identifié trois types de trajectoires correspond aux trois grands groupes présents dans les immeubles de la rénovation.

Le premier type est celui de trajectoires *stabilisées de ménages plus anciens, celles des «vieilles familles ouvrières»* dans lesquelles le relogement se situe plutôt en fin de trajectoire. Leur position « d'anciens » et leurs ressources plus stables leur permettent de négocier un peu plus leur relogement. L'opportunité pour eux est plutôt de se relocaliser dans des secteurs plus calmes, d'obtenir des petits bâtiments avec un autre voisinage, ou de se maintenir là où ils sont, avec leurs proches, s'ils y sont bien. La relocalisation est importante pour ces ménages et peut être vécue comme un déclassement ou un reclassement social et résidentiel. La perte liée à la démolition est surtout celle des réseaux de voisinage, pour ceux qui en avaient avant, en particulier les plus âgés.

Le second type de trajectoire est celui qui est statistiquement le plus représenté en moyenne dans nos sites, les *trajectoires subies, de ménages fragilisés et de « grandes familles »*, qui ont un profil de *résidents* et pour qui la ZUS est toujours une opportunité. Pour ces ménages, le relogement n'est qu'un élément de plus dans une trajectoire marquée par les ruptures et le cumul de difficultés (familles monoparentales) ou ne change pas grand-chose à une situation de captivité plutôt bien vécue lorsqu'il y a des réseaux communautaires (grandes familles immigrées). La marge de manœuvre de ces ménages très dépendants des relogeurs est très faible. Leur préoccupation est plutôt de maintenir leurs acquis (un logement social) ou de ne pas fragiliser leurs ressources (un loyer pas cher). Le traitement individuel et social de ces ménages et la nécessité de les reloger peuvent néanmoins offrir l'opportunité d'un apurement de la dette, d'un logement plus grand, voire autonome pour les femmes de familles polygames.

Le troisième est celui de *trajectoires plus ouvertes, celles de ménages actifs ayant des revenus modestes, plus jeunes et/ou plus petits* qui ont des perspectives de mobilité résidentielle et d'ascension sociale que le relogement peut venir accompagner. On trouve parmi ces ménages *des enfants de la cité*, nés là ou arrivés avec leurs parents, des enfants des familles ouvrières. L'opportunité est celle d'un logement plus grand, autonome, neuf, ou hors de la cité, ce qu'ils obtiennent plus facilement que d'autres du fait de leur profil. Ils ont leurs réseaux à la fois dans le quartier et ailleurs.

Les vieilles familles ouvrières (type 1) et les petits ménages actifs à revenus modestes (type 3) sont ceux qui s'en sortent le mieux, à la fois, parce qu'ils ont des relations privilégiées avec les lieux et les gestionnaires de ces lieux du fait de leur ancrage local, et parce que leur profil familial et leurs ressources plus stables ouvrent davantage de portes. A condition toutefois que localement, ces opportunités de se loger mieux existent. La dualisation *sédentaires/passants* n'est pas si simple. Les ménages du type 1 sont a priori plutôt des résidents, en fin de trajectoire résidentielle. Mais leur maintien dans leur logement est incertain. Certains de ces *enracinés* vont devenir des passants en se relocalisant ailleurs après avoir pour certains passé la plus grande partie de leur vie là : maison en province, retour au pays... Ce maintien peut d'ailleurs être un maintien partiel, le logement social de la ZUS devenant un pied-à-terre plus ou moins provisoire. A l'inverse, les ménages du type 3 sont a priori les plus enclins à la mobilité. Mais certains peuvent à terme connaître les trajectoires des ménages du type 2 (« grandes familles » et accidents de parcours). L'évolution de la ZUS peut être déterminante pour leur mobilité future.

Ces types de mobilités se redéfinissent également par les contextes locaux, dans lesquels s'inscrivent ces trajectoires de ménages.

Montfermeil reste totalement atypique à tout point de vue. Les opportunités de la rénovation sont très faibles pour des ménages qui sont relogés principalement sur place et dont le site offre peu de diversification architecturale et concentre les difficultés de gestion. En revanche, les trajectoires sont marquées par la diversité des statuts. Le relogement offre la possibilité à certains... d'obtenir un logement social, mais fait perdre leur bien à certains propriétaires.

A La Courneuve, les différenciations internes à la ZUS et au parc social (petits bâtiments, logements plus récents) offre des possibilités d'amélioration. Mais les caractéristiques des ménages, pauvres et

grands, limitent les possibilités de répondre à leur souhait massif d'être relogés ailleurs que dans la ZUS. La question des grands logements va se poser de manière encore plus forte pour la prochaine démolition, celle de Balzac, dans un contexte local et départemental de réduction des capacités de relogement.

A Orly, le profil des ménages se conjugue avec des stratégies anciennes de renouvellement urbain, pour offrir davantage d'opportunités aux ménages, tout en répondant à leur souhait massif de rester là où ils sont.

Dans les deux grands ensembles, à des échelles et dans des conditions très différentes, la dispersion des ménages plus petits et plus solvables tend plutôt à recomposer des homogénéités sociales d'immeubles ou de secteurs, y compris parfois à la demande des habitants. On peut se demander si ce n'est pas une des adaptations stratégiques locales de l'intention de mixité : maintenir les plus « aisés », les petits ménages plus stables, quitte à leur offrir des lieux homogènes socialement, distincts des autres secteurs, de façon à préserver un mélange de groupes sociaux à l'échelle de la ZUS et de la commune... Dans les trois sites, ces processus de relogement font de la reconstruction un enjeu mais interrogent sur les arbitrages politiques et financiers, entre un outil de diversification pour la mixité sociale, et un outil de relogement des populations pour une amélioration de leurs conditions résidentielles.

Le relogement permet de mettre en exergue et de traiter des situations individuelles jusque-là *souterraines, invisibles*, et peu prises en compte par l'intervention plutôt collective et territoriale de la politique de la ville. L'endettement, l'absence d'aides pour des ménages qui y ont droit, l'isolement, les difficultés liées au vieillissement ou au surpeuplement des logements sont identifiés, quantifiés et donnent lieu à des dispositifs innovants (Fonds Solidarité Logement, accompagnement social des personnes âgées...). La rénovation permettrait de normaliser dans l'urgence des situations que la gestion quotidienne ne parvient pas à traiter, mais qui semblent se reproduire, quelques années après le relogement...

Enfin cette recherche interroge sur les méthodes de suivi et d'analyses des trajectoires dans le cadre de ces opérations. L'expérimentation en cours pour deux opérations franciliennes, dont celle d'Orly, que nous menons avec la Caisse d'Allocations, devrait améliorer le suivi des ménages qui partent avant et pendant ces opérations. Deux questions parmi d'autres nous paraissent particulièrement soulevées par ce type d'approche, celle d'une part des temporalités du changement social et celle d'autre part de la comparaison des mobilités extraordinaires de la rénovation avec les mobilités ordinaires du parc social.

ANNEXES

ANNEXE 1 – Données socio-économiques de cadrage sur les trois Zones Urbaines Sensibles (RGP, USH, revenus).

ANNEXE 2 : note méthodologique sur les sources utilisées pour l'analyse statistique

ANNEXE 3 – Tableaux de présentation des ménages et des trajectoires

Annexe 1 – Données socio-économiques de cadrage sur les trois Zones Urbaines Sensibles (RGP, USH, revenus).

T.1 - Données du recensement de la population par site en 1999

Données	La Courneuve	Orly	Clichy-Montfermeil	RIF	Dept 93	Dept 94
	ZUS 99	ZUS 99	ZUS 99	ZUS 99	ZUS 99	ZUS 99
Nombre habitants	15 553	14 413	29 955	1 332 020	305 944	149 060
% - 20 ans	36,2	30,8	41,0	32,2	34,3	30,5
% 60 et +	11,7	15,4	7,1	11,4	10,6	13,6
% d'étrangers	26,0	15,7	39,0	21,6	25,8	17,1
% non diplômés	39,4	39,2	40,3	29,1	33,3	29,0
Nombre Ménages	4 843	5 226	8 257	473 075	102 251	53 257
1 personne	23,9	28,7	16,3	29,3	26,4	27,5
2 personnes	22,0	25,1	18,4	23,9	22,7	25,5
3 personnes	15,4	16,5	16,8	16,9	17,1	17,8
4 personnes	15,5	14,2	17,8	14,4	15,1	15,1
5 personnes	10,6	8,6	14,1	8,1	9,5	8,0
6 personnes et +	12,6	7,0	16,7	7,4	9,2	6,2
Nombre moyen de personnes /logt	3,19	2,76	3,62	2,77	2,96	2,75
Familles monoparentales	17,5	18,6	13,3			
Taux d'activité 15-59 ans	65,4	70,4	63,4	71,9	69,7	73,2
% de salariés en CDD, intérim, emplois aidés et stages	15,6	15,1	17,7	15,3	16,1	13,6
% d'actifs ayant un emploi	29,0	33,1	28,8	37,8	34,7	38,4
Taux de chômage	28,3	24,7	27,9	19,6	23,2	18,8
Chômage plus d'un an (parmi les chômeurs)	61,9	59,2	49,8	53,0	54,4	56,6
Date d'arrivée logement						
Avant 1990	48,2	57,2	42,0	44,7	46,2	49,9
1990 à 1997	42,0	33,3	42,5	40,1	39,5	37,4
1998 ou 1999	9,8	9,5	15,5	15,2	14,2	12,7
Même logt en 1990	51,6	57,6	43,9	47,1	48,3	50,6
Autre logt même commune	26,1	22,4	19,0	21,4	19,6	20,7
Autres cas	22,2	19,9	37,1	31,5	32,1	28,7

Source : RGP 1999, fiches DIV, Observatoire des ZUS.

T.2 Indicateurs de distribution des revenus fiscaux de 2002 en euros par unité de consommation – comparaison des sites

Territoire	1 ^{er} quartile (UC)*	Médiane*	3 ^{ème} quartile*
ZUS La Courneuve	4 448	7 333	12 398
Contrat de ville L.C.	5 556	10 026	16 583
ZUS Clichy-Montfermeil	4 487	7 531	12 468
Contrat de ville C.M.	5 964	10 961	18 525
Ensemble Seine-Saint-Denis	7 193	13 285	20 519
ZUS Orly-Choisy	6 360	10 428	15 196
Contrat de ville O.C	9 505	15 625	22 063
Ensemble Val-de-Marne	11 058	18 055	26 315

Source – Revenus fiscaux 2002 – Insee 2005

*L'unité de consommation permet de tenir compte des structures des ménages. Le premier adulte est égal à une unité de consommation, les autres personnes de plus de 14 ans ; 0,5 UC et les enfants de moins de 14 ans ; 0,3 UC. * Le premier quartile correspond au revenu fiscal moyen en dessous duquel se situe le quart de la population ayant les revenus les plus modestes. Le troisième quartile est le revenu fiscal moyen au-dessus duquel se trouve le quart de la population ayant les revenus les plus aisés. La médiane correspond au revenu fiscal moyen qui sépare en deux les ménages selon leur niveau de revenus.

T.3 Les ménages en ZUS - occupation du parc social en 2003 – (parc de référence PLS 2000) Orly, La Courneuve

Données (en %)	La Courneuve	Orly	Parc social francilien En ZUS	Parc social francilien total
Structure ménages				
Isolés	23,3	31,7	27,7	31,4
Couples sans	18,9	17,2	15,1	15,6
Familles monoparentales	15,7	16,4	18,6	18,1
Familles	33,6	25,6	32,6	29,5
Autres ménages	8,4	9,1	6,0	5,4
Age du chef ménage				
Moins de 30 ans	6,7	9,5	10,7	11,0
30-39 ans	25,3	18,8	22,2	22,7
40-49 ans	21,4	20,8	23,1	22,9
50-64 ans	25,3	23,1	26,1	24,6
Plus de 65 ans	21,3	27,7	17,8	18,8
Ressources (//plafonds)				
Moins 20 %	26,8	16,5	21,2	14,8
20 à 60 %	48,4	48,9	47,1	41,0
60 à 100 %	19,5	29,2	24,3	32,3
> 100 %	5,3	5,4	7,4	11,9
Emploi des occupants majeurs				
CDI	31,2	30,0	44,8	50,2
CDD	6,3	5,9	7,5	7,1
Chômeurs	25,5	(4,7) *14,7	11,9	10,0
Sans emploi	37	(59,3) *46,5	35,8	32,7

Source : enquête PLS (patrimoine Locatif Social), année 2003, (PLS 2000) - * Le pourcentage de chômeurs repris des tableaux PLS paraît erroné au regard du taux de chômage que donne l'INSEE. On peut a priori penser qu'il y a éventuellement une différence de codification des réponses entre chômeurs et sans emploi (dont la part est également très étonnante) ou à une part importante de retraités. Mais les chiffres de cette même enquête cette fois en 2000, laisse penser plutôt à une erreur. En 2000, la part des chômeurs était de 14,7 et celle des sans emploi de 46,5, chiffres que nous avons reportés dans le tableau.

ANNEXE 2 : note méthodologique sur les sources utilisées pour l'analyse statistique

Les quatre types de fichiers :

- *des fichiers informatiques correspondant aux résultats de l'enquête sociale* menée par l'organisme chargé du relogement, en l'occurrence le Pact-Arim 93 pour La Courneuve et Montfermeil : ces fichiers portent donc sur les ménages qui étaient présents au moment où le Pact-Arim a été mandaté pour le relogement et a mené une enquête pour évaluer les « besoins » en relogement.

Intérêts : le plus complet sur les caractéristiques socio-économiques des ménages, le plus exhaustif sur les ménages occupants, renseignent également sur les souhaits des ménages lorsque ces derniers en ont exprimé.

Limites : non renseignés sur les nouveaux logements et les lieux de relogement. De plus, ils comprennent pour La Courneuve, trois fichiers différents qu'il a fallu retravailler et recouper : logements, occupants, relogés.

- *Des données produites par les comités de relogement* au fur et à mesure que ces derniers ont lieu. Disponibles pour Orly, ces données ont du être retraitées pour constituer une base exploitable arrêtée à une date donnée alors que les relogements étaient encore en cours pour certains bâtiments.

Intérêts : données très complètes sur la situation des ménages à reloger et sur leurs souhaits. Nombreuses données qualitatives (famille, santé...)

Limites : celles d'un outil de gestion des relogements avec un problème d'archivage et d'actualisation de ces fichiers (ménages qui disparaissent des fichiers, ménages considérés comme relogés alors qu'au moment de l'entretien il s'avère qu'ils sont toujours dans leur logement...).

- *Des bilans sous forme de fichiers informatiques* mis en forme récemment par l'OPAC d'Orly à partir du suivi agrégé des comités de relogement, et qui permettent d'avoir une représentation d'ensemble des mobilités et de comparer les situations avant/après sur la taille et le taux d'effort tout en retraçant le processus de relogement (propositions, acceptations/refus, date de déménagement...). Ces fichiers ne sont disponibles que pour les dernières vagues de relogement (aviateurs) et n'ont été mis à notre disposition qu'à la fin de la recherche.

- *Des bilans sous forme de rapports écrits*, réalisés à différents moments soit par les organismes HLM, soit par les organismes extérieurs chargés du relogement, soit encore par des bureaux d'études mandatés pour dresser ce bilan. Nous avons utilisé par exemple le bilan dressé par le Pact-Arim sur les relogements de La Courneuve (Renoir, Ravel et Presov) qui nous a fourni des éléments sur les statuts et lieux de relogement, ainsi que des bilans sur le relogement des ménages de la cité Calmette à Orly (élaboré à partir d'enquêtes sur échantillon).

Intérêts : donnent des informations sur les lieux de relogement des ménages (mais pas forcément exhaustifs) et sur le vécu du relogement.

Limites : ne portent que sur les ménages dont on connaît le lieu de relogement. On ne dispose pas des données de base à partir desquelles sont établis les tableaux de synthèse.

- *Des dossiers manuels individuels* pour les opérations de démolition les plus anciennes. Nous avons exploité ces dossiers pour Montfermeil et pour Orly (Calmette, une partie des dossiers n'est plus archivée...).

Intérêts : les seules données disponibles sur certains bâtiments. Les plus complets sur les caractéristiques des ménages et sur les modalités de traitement des relogements.

Limites : il faut reconstituer une base de données à partir de ces dossiers manuels dont l'exploitation est évidemment longue avec des renseignements qui peuvent varier d'un dossier à l'autre et pas forcément l'exhaustivité des dossiers.

D'autres sources plus diversifiées comme des documents sur les projets urbains ou encore des documents plus propres à la copropriété. Ainsi des états des lieux retrouvés dans les archives de la SEM-CM de Montfermeil élaborés à plusieurs reprises (1993, 1997, 1999) et précisant pour chaque logement de la copropriété le statut de l'occupant, le nom du propriétaire, et le nom de l'occupant ont permis de compléter les bases de données créées à partir des fichiers d'enquêtes. Des notes éparses sur les procédures et prix d'acquisition des logements qui appartenaient à des propriétaires occupants ou à des propriétaires bailleurs ont également apporté des compléments d'information dans le cadre de la copropriété.

2 - Données disponibles dans les enquêtes sociales - caractéristiques des ménages

	Renoir	Ravel	Presov	Montfermeil	Calmette	Bleriot	Aviat.
adresse	x	x	x	x	x	x	x
étage	x	x	x	x			
Nbre de pièces	x			x	x	x	x
Statut d'occupation (hors HLM)				x			
Nombre de personnes	x	x	x	x	x	x	x
Dont cohabitants	x	x	x	x	2	2	2
Dont enfants	x	x	x	x	x	x	x
Type de ménage	1	1	1	x	x	x	x
Année de naissance de la PR ou âge	x	x	x	x	x	x	x
Année de naissance du conjoint				x			
Année de naissance des enfants				x			
Profession de la PR	x	x	x	x			
Profession du conjoint	x	x	x	x			
Type de contrat de travail				x			
Activité autres actifs				x			
Lieu de travail PR	x	x	x	x			
Lieu de travail conjoint	x	x	x	x			
Moyen et temps de transport				x			
Nationalité PR	x	x	x	x	x		
Nationalité conjoint	x	x	x	x			
pays de naissance PR				x			
Ville ou village d'origine				x			
pays de naissance conjoint				x			
Date et lieu du mariage (couple)				x			
Date d'arrivée dans le logement	x	x	x	x	x	x	x
Date d'arrivée dans la commune	x	x	x	x			
Montant du loyer	x	x	x	x	x	x	x
Montant des charges	x	x	x	x			
Montant APL	x	x	x	x	x	x	x
Dette de loyer	x	x	x	x			
Montant de la dette	x	x	x	x			
Crédits à la consommation				x			
Taux d'effort avant	x	x	x	x			
Revenus mensuels chef de ménage	x	x	x	x	x	x	x
Ressources mensuelles	x	x	x	x			
Prestations familiales	x	x	x	x			
Total ressources ménage	x	x	x	x			
Revenu net imposable	x	x	x			x	

1 = indirectement par croisement des nombres de personnes (dont enfants et décohabitants) et statut matrimonial)

2 = indirectement par différence entre nombre d'occupant et nombre d'enfant en tenant compte du type de ménage

En italique : des données a priori disponibles mais très mal renseignées

ANNEXE 3 – Tableaux de présentation des ménages et des trajectoires

Les premiers tableaux (1) présentent la situation d'occupation juste avant la mobilité de la démolition.

La taille du logement, le nombre d'occupants et le type de ménages, correspondent à la situation avant la démolition.

Compte tenu de notre entrée sur les trajectoires nous avons retenu le lieu de naissance plutôt que la nationalité (moins bien renseignée).

Les données sur l'âge, le lieu de naissance et l'activité correspondent à la situation de la personne de référence du ménage.

Les décohabitations posent problème dans la mesure où la situation décrite est celle correspondant au logement des parents ou de l'époux. Les ménages concernés sont en italique.

Les données sur le taux d'effort et les ressources sont plus complexes. Le taux d'effort est bien le coût de la dépense logement (loyer+charges-APL) sur les ressources totales du ménage. Nous avons repris lorsqu'elles existaient, les données de la base statistique. Nous avons essayé de reconstituer les situations au moment du relogement et après pour les ménages. Mais les ménages n'ont pas toujours voulu répondre à cette question comme d'ailleurs à celles sur l'ancien loyer dont les données restent très approximatives sauf lorsque nous avons fait sortir les quittances. C'est une des limites de ce retour sur des opérations anciennes. A Montfermeil, ces données financières sont pratiquement inexistantes.

Certaines incohérences apparentes entre la situation du chef de ménage par exemple et les ressources s'expliquent par le fait que les ressources comprennent éventuellement celles d'autres membres de la famille (conjoint, enfant) qui eux, ne sont pas au chômage.

Les tableaux suivants (2) codifient les évolutions avant/après et les mettent en regard de la perception des ménages. Ce tableau synthétise les améliorations en terme de logement (taille, dépense, logement récent, maison) et en terme de localisation, en considérant que le relogement hors ZUS ou dans des petits bâtiments est un plus. L'évolution du coût du logement correspond à l'ensemble de la dépense (loyer+charges-APL).

Dans la dernière colonne, figure la manière dont les personnes interrogées ont ressenti cette mobilité, avec les effets de temporalités qui font que, quelques années après, les relations de voisinage ont pu se recréer (+) ou au contraire, la saleté et la délinquance reprendre le dessus sur l'avantage du logement...

La troisième série de tableau classe les ménages selon leur mobilité et leur trajectoire.

Le nombre de propositions correspond au nombre de propositions de logement reçues par les ménages pour leur relogement.

1. Caractéristiques des personnes et ménages interrogés (H=homme, F=femme, C=couple, E=enfant) au moment du relogement (avant la mobilité) - La Courneuve – Les 4000

N° entretien	Secteur	Taille logement	Nombre d'occupants.	Type ménage	Age PR	Lieu de naissance	Taux d'effort	Total revenus /mois€	Date relogement	Activité PR au relogement
1 F	PRESOV	3	5	Couple enfant(s)	32	France			2002	
2 F	PRESOV	3	3	Couple enfant(s)	36	France	25%	1215	2003	Employé
3 F	PRESOV	3	1	Isolé	62	France	24%	482	2002	Retraité
4 F	PRESOV	3	2	Couple enfant	37	Yougoslavie	15%	884	2001	Chômeur
5 F	PRESOV	4	4	Monoparentale	49	France	24%	652	2001	Employé
6 F	PRESOV	4	8	Couple enfant(s)	40	France	10%	2649	2004	Employé
7 F	PRESOV	4	5	Monoparentale	37	Algérie	9%	1003	2003	Chômeur
8 F	PRESOV	3	4	Couple enfant(s)	37	France	9%	2733	2003	Employé
9 H	PRESOV	3	5	Couple enfant(s)	56	Algérie			2002	NR
10 H	PRESOV	4	5	Couple enfant(s)	32	Malaisie		1753	2002	Employé
11 F	PRESOV	3	2	Autres	64	France			2002	Retraité
12 H	RAVEL	4	2	Couple sans enfant	70	France	28%	1224	2002	Retraité
13 F	RAVEL	4	2	Autres	50	France	27%	1265	2002	Employé
14 H	RAVEL	4	6	Couple enfant(s)	41	France	11%	1794	2002	Ouvrier
15 F	RAVEL	4	5	Couple enfant(s)	38	Turquie	9%	2310	2001	Ouvrier
16 H	RAVEL	3	4	Couple enfant(s)	35	France	17%	1732	2002	Employé
17 H	RAVEL	3	4	Couple enfant(s)	33	France	6%	1173	2002	Employé
18 F	RAVEL	3	5	Monoparentale	41	Angola	17%	598	2004	Chômeur
19 H	RAVEL	4	4	Couple enfant(s)	28	Inde	13%	1500	2003	Employé
20 H	RENOIR	4	5	Couple enfant(s)	34	Maroc	10%	803	2002	Chômeur
21 H	RENOIR	4	6	Couple enfant(s)	50	France	5%		2003	RMI
22 H	RENOIR	2	1	Isolé	37	France	17%	1368	1997	Employé
23 F	RENOIR	6	5	Couple enfant(s)	56	Algérie	29%	1613	1999	Employé
24 H	RENOIR	3	1	Isolé	53	France	20%	1295	1997	Ouvrier
25 H	RENOIR	3	3	Couple enfant(s)	50	Haïti	22%	1524	1999	Chômeur
26 F	RENOIR	3	5	Couple enfant(s)	31	France	17%	1898	1998	Ouvrier
27 H	RENOIR	2	1	Isolé	38	Algérie	27%	550	1999	AAH
28 F	RENOIR	3	1	Isolé	64	France	26%	976	1998	Retraité
29 H	RENOIR	3	5	Monoparentale	30	France	19%	704	1999	RMI (2)
30 C	RENOIR	4	6	Couple enfant(s)	56	France	12%	3911	1998	Employé
31 C	BALZAC	5	6	Couple enfant(s)	40	Mali			2007	
32 F/E	BALZAC	4	6	Couple enfant(s)	38	Mali			2007	sans
33 C	Petit Balzac	3	3	Couple enfant(s)	60	Algérie	25%	1300	2007	Ouvrier
34 F	Petit Balzac	3	1	Isolé	68	France	30%	848	2007	Employé
35 C	Petit Balzac	5	7	Couple enfant(s)	69	Tunisie	27%	2200	2007	retraité

Caractéristiques des personnes et ménages interrogés (H=homme, F=femme, C=couple, E=enfant)
Au moment du relogement - Montfermeil – Les Bosquets

N°	Secteur	Taille logt	Nbre d'occupants	Type ménage	Age PR	Nationalité	Taux d'effort	Total revenus /mois€	Date relogement	Activité PR au relogement
36 F	B12- B14A	4	6	Couple enfant(s)	25	turquie	14%	2100	2002	Ouvrier
37 F/ E	B13	4	5	Monoparentale	39	Cambodge				
38 F	B13	4	5	Couple enfant(s)	36	turquie		nr	1998	Chômeur
39 H	B2	4	3	Couple enfant(s)	40	Egypte		nr	1999	Ouvrier
40 F	B2	5	5	Couple enfant(s)	57	France		1060	1989	Employé
41 F/ E	B2	5	5	Couple enfant (s)	58	Algérie			1992	Ouvrier
42 F	B2	4	9	Couple enfant(s)	42	Turquie	39%		1993	Ouvrier
43 H/ E	B2	4	1 1	Couple enfant(s)	37	Pakistan			1993	Ouvrier
44 F	B2	1	2	Monoparentale	61	Algérie	16%		1990	Ouvrier
45 E	B2	4	5	Couple enfant(s)		Maroc		nr	1991	Ouvrier
46 F	B12- B14A	4	1 2	Couple enfant(s), déco		Sénégal		nr	2006	Employé
47 E	B13	4	3	Couple enfant(s)		Algérie		nr		
48 H	B13	3	8	Couple enfant(s)	57	Sénégal		nr	2002	Employé
49 F	B11	2	3	Couple Enfant(s)		Côte d'Ivoire		nr	2006	
50 E		5	7	Couple enfant(s)	61	Algérie		nr		Chômeur

Caractéristiques des personnes et ménages interrogés au moment du relogement (H=homme, F=femme, C=couple, E=enfant)

Orly- Calmette, Aviateurs, Pierre-au-Prêtre (P-A-P) (GB = Grand Blériot, MB = Maryse Bastié, PB = Petit Blériot, SE = Saint-Exupéry)

N°	Secteur	taille logt	Occupants	Type ménage	Age	Lieu de naissance	Taux effort	Total revenus /mois €	Date relogt	Activité (PR) au relogt
51 F	Aviateurs GB	4	5	Couples enfant(s)	45	Chili	29%	1758	2002	Employé
52 C	Aviateurs GB	4	5	Couple enfant(s)	46	France	30%	1653	2001	Employé
53 F	Aviateurs GB	3	2	Couple sans enfant	42	Portugal	11%	2137	2000	Employé
54 F	Aviateurs MB	4	5	Monoparentale	43	Congo	16%	1740	2004	Employé
55 H	Aviateurs MB	4	2	Couple sans enfant	63	France	12%	3500	2005	Retraité
56 F	Aviateurs PB	3	3	Monoparentale	40	France	20%	1500	2004	Employé
57 H	Aviateurs PB	3	3	Monoparentale	42	France	29%	1916	2005	prof. int.
58 H	Aviateurs PB	3	8	Couple enfant(s)	46	Mauritanie		1838	2004	chômage
59 F	Aviateurs SE			Couple enfant(s)	37	Chili	17%	3000	2006	prof. int.
60 H	Aviateurs SE	6	4	décohabitant	34	Laos		1100	2007	Employé
61 F	Calmette	3	2	Monoparentale	43	France	27,5 %	1200	1994	Employé
62 F	Calmette	3	1	Isolé	83	France	nr	nr	1994	Retraité
63 H	Calmette	2	2	Couple sans enfant	81	Guadeloupe France	27,3 %	2200	1999	Retraité
64 F	P-A-P 2	5	5	Monoparentale	42	France	28,6 %	1050	2005	Employé
65 H	Calmette	5	3	Couple enfant(s)	54	France	23,7 %	1800	1999	Employé
66 F	Calmette	5	4	Monoparentale	45	France	20 %	1000 2 RMI	1994	Chômeur
67 C	Calmette	3	2	Couple sans enfant	69	France	12,7 %	3300	1996	Ouvrier
68 F	Calmette	5	3	Monoparentale	76	France	29%	1450	1995	Retraité
69 F	Calmette	3	3	Monoparentale	39	Portugal	25%	1200	1999	Employé
70 F	Calmette	4	5	Couple avec enfant(s)	46	France	27,3 %	2200	1999	employe
71 C	Aviateurs GB	3	7	Couple avec enfant(s)	52	France	24,5 %	2000	2002	Ouvrier
72 H	Calmette	2	2	Couple sans enfant	70	Algérie	20,8 %	2400	2000	Retraité
73 F	P-A-P2	5	5	Monoparentale	57	Algérie	17%	1200	2004	RMI
74 F	P-A-P2	5	5	Couple avec enfant(s)	50	France	29%	1160	2004	700
75 H	P-A-P2	2	1	Isolé	51	France	32%	1070	2004	employé
76 F	P-AP-1	2	2	Couple sans enfant	62	France		1200	2002	Sans

Tableau 3 - Répartition des ménages interrogés par type de trajectoires

N	QUARTIER	Type de ménage, nbre d'occ.	Age	Lieu de naissance	mobilité	vécu	trajectoire
1	PRESOV	couple, 3	32	France	Mail	mitigé	T.3.3 actif modeste, "enfant de la cité", couple mixte (C.Ivoire)
2	PRESOV	couple, 1	36	France	même secteur	opportunité	T.3.2 actif modeste, immigré récent, 2 relogts (Comores)
3	PRESOV	Isolé	62	France	foyer autre commune	opportunité	T.2.1 F.âgée, handicapée, ménage fragilisé, rupture
4	PRESOV	Couple sans enfant	37	Yougoslave	même secteur	neutre	T.3.2 actif modeste, immigré récent
5	PRESOV	mono.,3	49	France	logt social St Ouen	mitigé	T.2.1 ménage fragilisé, rupture (Congo)
6	PRESOV	couple, 6	40	France	Autre secteur	mitigé	T.2.2, grande famille immigrée (Comores)
7	PRESOV	mono., 4	37	Algérie	Autre secteur	mitigé	T.2.1 ménage fragilisé, rupture (Algérie)
8	PRESOV	couple, 2	37	France	Autre secteur	mitigé	T.3.3 actif modeste, autre
9	PRESOV	couple, 3	56	Algérie	Balzac	mitigé	T.1.2 vieille famille ouvrière, immigré années 60
10	PRESOV	couple, 3	32	Malaisie	Petits bâtiments	mitigé	T.3.2, actif modeste, immigré récent
11	PRESOV	autres, 2	64	France	Hors ZUS	opportunité	T.1.2 vieille famille ouvrière, immigré années 60 (Vietnam)
12	RAVEL	Couple sans enfant	70	France	Hors ZUS	opportunité	T.1.1, vieille famille ouvrière française
13	RAVEL	Autres, 2	50	France	Hors ZUS	neutre	T.3.3, actif modeste, autre
14	RAVEL	couple, 4	41	France	Mail	neutre	T.3.2, actif modeste, immigré récent (Pondichéry)
15	RAVEL	couple, 3	38	Turquie	accession autre commune	projet	T.3.2, actif modeste, immigré récent (chaldéen)
16	RAVEL	couple,2	35	France	accession autre commune	projet	T.3.2, actif modeste, immigré récent (Inde)
17	RAVEL	couple, 2	33	France	Hors ZUS	mitigé	T.3.2 actif modeste, immigré récent (Inde)
18	RAVEL	mono, 4	41	Angola	Mail	mitigé	T.2.1, méange fragilisé, rupture
19	RAVEL	couple, 2	28	Inde	Mail	mitigé	T.3.1, actif modeste, enfant de la "cité"
20	RENOIR	couple, 3	34	Maroc	Autre secteur	mitigé	T.3.1, 2 actifs modestes, "enfant de la cité"
21	RENOIR	couple, 4	50	France	Hors ZUS	opportunité	T.2.2, grande famille immigrée (Pondichéry)
22	RENOIR	Isolé	37	France	même secteur	avantage	T.3.3, actif modeste, autre (Guadeloupe)
23	RENOIR	couple, 3	56	Algérie	Petits bâtiments	neutre	T.1.2, vieille famille ouvrière, immigré années 1960
24	RENOIR	Isolé	53	France	Hors Zus	mitigé	T.1.1 vieille famille ouvrière française
25	RENOIR	couple, 1	50	Haïti	Autre secteur	mitigé	T.3.2 actif modeste, immigré récent (Haïti)
26	RENOIR	couple, 3	31	France	même secteur	mitigé	T.3.2, 2 actifs modestes, immigré récent (Comores)
27	RENOIR	Isolé	38	Algérie	Petits bâtiments	mitigé	T.2.1, ménage fragilisé rupture, dépression
28	RENOIR	Isolé	64	France	Autre secteur	mitigé	T.1.1 vieille famille ouvrière française
29	RENOIR	mono, 4	30	France	Balzac	négatif	T.2.1, ménage fragilisé, rupture, endettement, dépression (Guadeloupe)
30	RENOIR	couple, 4	56	France	Hors ZUS	mitigé	T.1.2, vieille famille immigrée, années 1970 (Algérie)
31	BALZAC	couple,16	40	Mali	déco/Mail	avantage	T.2.2, grande famille immigrée (polygame)
32	BALZAC	couple, 16	38	Mali	déco/petits Bts	avantage	T.2.2, grande famille immigrée (polygame)
33	Petit Balzac	couple, 1	60	Algérie	petits Bts	opportunité	T.1.2 vieille famille ouvrière immigré années 1970

Tableau 3 – Répartition des ménages par types de trajectoires (suite)

N	QUARTIER	Type de ménage, nbre d'occ.	Age	Lieu de naissance	mobilité	vécu	trajectoire
34	Petit Balzac	Isolé	68	France	petits Bts	opportunité	T.2.2, femme âgée, ménage fragilisé, rupture
35	Petit Balzac	couple, 5	69	Tunisie	même secteur	opportunité	T.1.2, vieille famille ouvrière, immigré années 1970
36	B12-B14A	couple,4	25	Turquie	même secteur	neutre	T.2.2, grande famille immigrée
37	B13	mono, 4	39	Cambodge	Même secteur	neutre	T.2.1, ménage fragilisé, rupture
38	B13	couple, 3	36	Turquie	même secteur	négatif	T.3.2, actif modeste, immigré récent
39	B2	couple, 1	40	Egypte	logt social autre commune	opportunité	T.3.2, actif modeste, immigré récent
40	B2	couple, 3	57	France	prop autre commune	négatif	T.1.2, vieille famille ouvrière, immigré années 1970
41	B2	couple, 3	58	Algérie	même secteur	négatif	T.1.2 vieille famille ouvrière, immigré années 1970
42	B2	couple, 5	42	Turquie	même secteur	négatif	T.2.1, ménage fragilisé, rupture, endettement/maladie
43	B2	couple, 9	37	Pakistan	autre commune	opportunité	T.2.2, grande famille immigrée
44	B2	mono, 1	61	Algérie	même secteur	mitigé	T. 2.1, ménage fragilisé, rupture
45	B2			Maroc	prop même commune	projet	T.1.2, vieille famille ouvrière immigrée, années 1960
46	B12-B14A	couple, 12		Sénégal	déc/m. secteur	mitigé	T.2.2, grande famille immigrée (polygame)
47	B13	couple, 8		Algérie	même secteur	neutre	T.1.2 vieille famille ouvrière, immigration années 1970
48	B13	couple, 6	57	Mali	même secteur	avantage	T.2.2, grande famille immigrée
49		couple,1		Côte Ivoire	même secteur	mitigé	T.3.2, actif modeste, immigré récent
50		couple, 5	61	Algérie	même secteur		T.2.2, grande famille immigrée
51	Aviateurs GB	couple, 3	45	Chili	autre secteur	avantage	T.3.1, actif modeste, immigré récent (Chili)
52	Aviateurs GB	couple, 3	46	France	même secteur	négatif	T.3.1, actif modeste, enfant de la "cité"
53	Aviateurs GB	Couple ss enfant	42	Portugal	autre secteur	mitigé	T.3.1, actif modeste, enfant de la "cité"
54	Aviateurs MB	mono,4	43	Congo	autre secteur	avantage	T.2.1, ménage fragilisé, rupture
55	Aviateurs MB	Couple ss enfant	63	France	même secteur	neutre	T.1.1, vieille famille ouvrière française
56	Aviateurs PB	mono,2	40	France	autre secteur neuf	opportunité	T.3.3 actif modeste, autre (ascension)
57	Aviateurs PB	Mono, 2	42	France	neuf ZUS	opportunité	T.3.1,actif modeste, "enfant de la cité" (ascension)
58	Aviateurs PB	couple, 6	46	Mauritanie	même secteur	avantage	T.2.2, grande famille immigrée
59	Aviateurs SE	couple, 1	37	Chili	autre commune	opportunité	T.3.1, 2 actifs modeste, "enfant de la cité" (ascension)
60	Aviateurs SE	Déco. isolé	34	Laos	déco/Hors ZUS	opportunité	T.3.1, actif modeste, "enfant de la cité, décohabitante"
61	Calmette	mono, 1	43	France	même secteur	neutre	T.2.1, ménage fragilisé, rupture, invalidité
62	Calmette	Isolé	83	France	autre secteur	neutre	T.1.1, vieille famille ouvrière française
63	Calmette	Couple ss enfant	81	Guadeloupe France	même secteur	mitigé	T.1.1, vieille famille ouvrière française
64	PAP 2	mono, 4	42	France	autre secteur	neutre	T.2.1, ménage fragilisé, rupture
65	Calmette	couple, 1	54	France	autre secteur	négatif	T.1.1, vieille famille ouvrière française
66	Calmette	mono, 3	45	France	autre secteur	mitigé	T.2.1, ménage fragilisé, rupture
67	Calmette	Couple ss enf.	69	France	autre secteur	mitigé	T.1.1, vieille famille ouvrière française
68	Calmette	mono, 2	76	France	autre secteur	neutre	T.2.1, ménage fragilisé, rupture
69	Calmette	mono, 2	39	Portugal	autre secteur	avantage	T.2.1, ménage fragilisé, rupture

Tableau 3 – Répartition des ménages par type de trajectoires (suite et fin)

Z	QUARTIER	Type de ménage, nbre d'occupants	Age	Lieu de naissance	mobilité	vécu	trajectoire
70	Calmette	couple, 3	46	France	autre secteur	mitigé	T3.1, 2 actifs modestes, "enfant de la cité"
71	Aviateurs GB	couple, 6	52	France	autre secteur	neutre	T.2.2 grande famille
72	Calmette	Couple sans enfant	70	Algérie	autre secteur	mitigé	T.1.2, vieille famille ouvrière, immigré années 1970
73	P-A-P2	mono, 4	57	Algérie	même secteur	neutre	T.2.1, ménage fragilisé, rupture
74	P-A-P2	mono, 4	50	France	même secteur	mitigé	T.2.1, ménage fragilisé, rupture
75	P-A-P2	Isolé	51	France	autre secteur	neutre	T.3.3, actif modeste, autre
76	P-A-P1	autres, 2	62	France	Hors ZUS	avantage	T.3.3, actif modeste, autre

Typologie – répartition des entretiens

	Nombre	N°s entretiens
Type 1 Trajectoires stabilisées vieilles familles ouvrières	19	
1.1 « françaises »	8	12, 24, 28, 55, 62, 63, 65, 67
1.2 « immigrées »	11	9, 11, 23, 30, 33, 35, 40, 41, 45, 47, 72
Type 2 Trajectoires subies ménages fragilisés et « grandes familles »	30	
2.1 Ruptures et précarité	18	3, 5, 7, 18, 27, 29, 34, 37, 42, 44, 54, 61, 64, 66, 68, 69, 73, 74
2.2 « grandes familles » immigrées	12	6, 14, 21, 31, 32, 36, 43, 46, 48, 50, 58, 71
Type 3 Trajectoires ouvertes Petits ménages actifs à revenus modestes	27	
3.1 « enfants de la cité » et autres	15	1, 19, 20, 52, 53, 57, 59, 60, 70, 8, 13, 22, 56, 75, 76
3.2 « immigrés plus récents »	12	2, 4, 10, 15, 16, 17, 25, 26, 38, 39, 49, 51
Ensemble	76	

Typologie – Eléments de classification et de différenciation

	Nb	Age	Situation emploi ressources	Type ménage taille	trajectoire
Type 1 Trajectoires stabilisées vieilles familles ouvrières	19		Retraités, emplois stables (ouvrier, artisan)	Couple grands enfants, couples sans, isolés	Logt social=promotion résidentielle, localisation liée à l'emploi/relogement négocié, nouvelle mobilité possible
1.1 « françaises »	8	+50			Logt d'urgence...
1.2 « immigrées » (1960/1970)	11	+50			Migratoire (foyer/logement soc.)
Type 2 Trajectoires subies ménages pauvres et fragilisés	30		Ressources faibles, poids des prestations	Familles et quelques isolés	Logt social=ressource Mobilités internes à la ZUS/relogement accompagné
2.1 Ruptures et précarité	18	Tous âges	Sans emploi, emploi précaire, prestations sociales, dettes	Familles monoparentales (3/4 enfts) et isolés	Logt social à la suite de ruptures ou maintien dans les lieux/passage par l'héberg et le privé
2.2 Les « grandes familles » immigrées	12	25/60	Faibles ressources par personne, prestations, un actif	Familles avec quatre enfants et plus	Logement social après hébergement ou locatif privé
Type 3 Trajectoires ouvertes Petits ménages actifs à revenus modestes	27		Un ou 2 actifs	Petits ménages (moins de 6 personnes)	Opportunités, projets, plus d'avantages possibles que dans les autres
3.1 « enfants de la cité »	9	28/42 +	Emplois stables, Ascension sociale pour certains	Couples moins de 4 enfants et monoparentales de oins de 3	Début de trajectoire, Trajectoire locale, enfance dans la ZUS et décohabitation/sortie Locatif privé, réseau extérieur
3.2 « immigrés plus récents » (1980/1990)	12	31/46 (un de 50 ans)	Un actif au moins	Couples moins 4	Trajectoire locale une fois en France : Hébergement dans la ZUS et logement autonome

Bibliographie

I – Mobilités et relogement dans le cadre de l'action publique

Boothman G., Thall M., « The Impact of urban renewal on neighbourhoods », *Ekistics* (GRC), vol 44, n°263, oct. 1977, pp. 188-197

Cahiers du DSU, « De la politique de la ville au renouvellement urbain : d'un changement mot à un changement de regard », décembre 2001

Centre de Recherches économiques sociologiques et de gestion, *Approche du devenir social des populations relogées lors des opérations de résorption des courées de la métropole Nord*, CRESGE, Lille, 1973-1974, 3 volumes, 1974

Chazalette A, Michaud P, Mekhnache X, Monjon C , *Etude des problèmes posés par le relogement et le maintien sur place de la population du secteur sauvegardé de Chambéry*, Groupe de Sociologie Urbaine (contrat avec la direction de la construction), Lyon, mai 1975, 96 p

Coing H., *Rénovation urbaine et changement social*, Paris, les Editions Ouvrières, 1966.

Comité de Liaison pour l'Aide et la Résorption des bidonvilles, *Trois cités de Baou de Sormiou, étude de leur population et perspectives de relogement*, CLARB, Marseille, 1980, AGM 5928 (enquête sociologique auprès de 322 familles)

Cunningham M., *An Improved Living Environment? Relocation Outcomes for HOPE VI Relocates*, Brief n°1, Urban Institute's Center on Metropolitan Housing and Communities, Whashington DC, 2004.

Delavis Martial, *De l'habitat transitoire au relogement dans le droit commun. Analyse des sorties vers le logement ordinaire*, Grenoble, IUG, 1999, 154 p.

Deniau M., Cheron H., *Etude sur les plans de relogement dans les opérations de RHI*, Etude réalisées pour la CIV, Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Marseillaise, AGAM, Marseille, 1989, 51 p.

Driant J-C, Lelévrier C., « Le logement social, mixité et solidarité territoriale », *Emeutes urbaines et protestations*, sous la dir. de Hugues Lagrange et Marco Oberti, Les presses de Sciences po, 2006, pp. 177-193.

Faymann S., Rossi-Cottin Y., Thiollier E., *les populations non relogées sur place dans les opérations PALULOS*, rapport de première phase, ACT CONSULTANTS, Paris, 1990, 58 p.

Faure S., « De quelques effets sociaux des démolitions d'immeubles », *Espaces et sociétés*, n°124-125, 2006, pp.191-205

Gaullier P., *Le relogement des familles polygames*, DEA, sous la direction de F.Drosso et C. Lelévrier, IUP, Université Paris-XII, 2005.

GERAU, Les plans de relogement dans les opérations de renouvellement urbain en Ile-de-France .Guide méthodologique, DREIF, avril 2004.

Goering J., Feins (eds.), *Choosing better life*, 2005.

Goetz E., "Housing dispersal Programs", *Journal of Planning Literature*, vol. 18, n°1, 2003.

Goetz E., « The reality of deconcentration », *Shelterforce Online*, n°138, (<http://www.nhi.org/online/issues/138/deconcentration.html>), 2004

Gourc Geneviève, *Le relogement de la ZAC Ste Barbe à Marseille, cinq années d'une opération de rénovation*, UER scientifique de Luminy, 1978, 63 p.

Kowalewski Katia, Dupont Jean-Pierre, *Enquêtes auprès de familles susceptibles d'être relogées en habitat adapté*, Lille, CETE-Nord Picardie, 1988.

Legarrec S., « La rénovation urbaine : le renouvellement de la politique de la ville ? L'exemple de la copropriété des Bosquets à Montfermeil », *Fors-recherche sociale*, n°176, octobre-décembre 2005, pp. 42-55.

Legates Richard T., Hartlan Chester, « Displacement », *Clearing House Review* 15, n°3, July 1981.

Lelévrier C., « Mobilités et ancrages des familles en Ile-de-France, les changements de la rénovation urbaine », *Informations sociales*, n°141, juillet 2007, pp. 98-10

Lelévrier C., Noyé C., « L'observation des mobilités résidentielles liées aux démolitions dans les opérations de rénovation urbaine en Ile-de-France », rapport DREIF, juillet 2007.

Lelévrier C., « Rénovation urbaine, relogement et recompositions territoriales », *FORS-recherche sociale*, n°176, octobre-décembre 2005, pp. 24-41.

Léon H., Depriester M., *Etude pour le relogement des habitants de la cité Blanchard à Saint-Herblain*, Atelier ECA Organisme Régionale de Formation et de développement (pour l'OPHLM de Loire-Atlantique), 1983, 157 p.

Ludwig J., Duncan G. J., Pinkston J. C., « Housing mobility programs and economic self-sufficiency: Evidence from a randomized experiment », in *Journal of Public Economics*, Volume 89, Issue 1, pp. 131-156, 2005.

Mayer A, Brachet O, « Détruire des ensembles récents. L'opération destruction. Relogement Olivier de Serres à Villeurbanne », *Economie et Humanisme*, Lyon, 1983 247 p.

Mulwanda M., Mutale E., « Never mind the people, the shanties must go : the politics of urban land in Zambia », *Cities (GB)*, vol 11, n°5, oct 1994, pp. 303-311

Pétonnet C., *Ces gens-là*, Paris, F Maspero, 1986, 255p.

Pétonnet C., *Espaces habités, Ethnologie des banlieues*, Galilée, 1982.

Pétonnet C., *On est tous dans le brouillard*, Paris, CTSH, 2002, (réédition).

Pinel V., « Quel accompagnement des locataires pour leur relogement ?, l'exemple de la muraille de Chine à Saint-Etienne », *Les Cahiers du DSU*, n°31-32, dec 2001, pp. 24-25.

Rohe W. M., Mouw S., « The politics of relocation. The moving of the Crest Street Community », *Journal of the American Planning Association*, vol. 57, n° 1, pp. 57-68, 1991

Sauvignat A., *Démolir dans le cadre du renouvellement urbain : objectifs et impacts au long terme : bilan de l'opération des Tritons-Hérons à Pont de Claix*, mémoire IEP, Grenoble, 2001, SUDOC

Société d'Economie mixte pour l'Equipement et l'Aménagement en Région Parisienne, *Les problèmes du relogement dans quelques opérations de rénovation urbaine en Région Parisienne*, SEMASEO (pour le compte de EQPA), Versailles, 1974

Société d'Equipement du Rhône et de Lyon/Groupe de sociologie urbaine, *Rénovation du quartier du Tonkin à Villeurbanne : relogement des anciens habitants*, 1972.

SONACOTRA, *Les résultats obtenus pour le relogement des ménages touchés par les opérations d'aménagement*. Le cas des ménages dont le relogement relève de la SONACOTRA, Paris, 1974

US department of housing and urban development, residential displacement : an update (report to congress), washington DC, october 1981.

Venkatesh S., Celimli I., "Tearing Down The Community", *Shelterforce Online*, n°138, (<http://www.nhi.org/online/issues/138/>), 2004.

Venkatesh S. A., Celimli I., Turner B., *The Robert Taylor Homes Relocation Study*, Rapport de recherché, Center for Urban Research and Policy Columbia University, New York City, 2002.

Venkatesh S., *Dislocation*, documentary follows families as they relocate from condemned public housing, (<http://www.dislocationfilm.com/film.html>), 2004.

Venkatesh S., *The Rise and Fall of a Modern Ghetto*, Harvard University Press, 2000.

Vervaeke M., Darris G., Ballain R., Lefebvre B., *Trajectoires d'exclusion des quartiers revalorisés*, CERUR –Rennes, Centre Lillois d'Etudes et de Recherches sociologiques et économiques, Centre d'Etudes des Transports Urbains, Ministère de l'Equipement, 1992, 162 p.

2 – Effets Sociaux et territoriaux de la réhabilitation et de la rénovation (recomposition, cohabitation, intégration...)

Althabe G., *Urbanisme et réhabilitation symbolique*, Paris, Anthropos, 1984

Arrif A., « Composition architecturale et recompositions habitantes à Hay Moulay Rachid (Casablanca), in *Lieux et façons d'habiter aujourd'hui*, sous la direction de Jean-Charles Depaule, *les Cahiers de l'IREMAM*, n°12, 1999, pp. 111-127.

Authier J-Y., *La ré-habilitation du quartier Saint-Georges à Lyon : processus, logiques d'acteurs et changement social*, Thèse de doctorat de sociologie, Lyon 2, 1991.

Authier J-Y., *La vie des lieux. Un quartier du Vieux Lyon au fil du temps*, Presses Universitaires de Lyon, 1993, 268 p.

Authier J-Y., "Mobilités résidentielles et effets de composition dans les processus de réhabilitation des quartiers anciens centraux", in *La ville : agrégation et ségrégation sociales*, N. Haumont (ed.), l'Harmattan, 1996, pp.143-159.

Baudin G., Genestier P., « Faut-il vraiment démolir les grands ensembles ? », *espaces et sociétés*, n°124-125, 2006, pp.207-222.

Bensoussan B., « Le recours au quartier. Enjeux et changement social en milieu urbain. Le quartier de la Croix-Rousse à Lyon », *Cahiers de l'observation du changement social*, vol.XVI, Editions du CNRS, 1982, pp. 183-227.

Bidou-Zacharien C., « La prise en compte de « l'effet territoire » dans l'analyse des quartiers urbains », *Revue française de sociologie*, n°1, janvier-mars 1997, p.97-118.

Bidou-Zachariassen C., "Classes populaires et classes moyennes en centre historique rénové, in *La ville : agrégation et ségrégation sociales*, N. Haumont (ed.), L'harmattan, 1996, pp. 131-142

Bidou-Zacharien C., « Rénovation urbaine et stratégies familiales : une étude de cas », *Sociétés contemporaines*, n°17, mars 1994, pp. 11-27.

Bidou-Zachariasen C., Lepresle M., *Rénovation urbaine et valorisation culturelle d'un quartier historique, Amiens face à son patrimoine*, rapport IRIS, 1993. (Mission du patrimoine ethnologique, Ministère de la Culture)

Boumaza N. (dir.), *Un espace à haut risque : les tritons-hérons à Pont-de-Claix. L'immigration au croisement des risques*, IGA, Grenoble, 1987.

Bourdin A., "Restauration/réhabilitation : l'ordre symbolique de l'espace néo-bourgeois", *Espaces et sociétés*, n°30-31, juillet-décembre 1979, pp. 15-35.

Brown G., Brown B., Perkins D., "New housing as neighborhood revitalization. Place attachment and confidence among residents", *Environment and behavior*, Vol. 36, N° 6, 2004, pp. 749-775.

Dansereau F., "La réanimation urbaine et la reconquête des quartiers anciens par les couches moyennes : tour d'horizon de la littérature nord-américaine", *Sociologie du travail*, vol.21, n°2, 1985, pp. 191-206.

Esposito Michèle, « Risques et contraintes des projets de renouvellement urbain sur les parcours résidentiels et tensions des marchés », DIV, 18 septembre 2003.

Fondaci C., Vignolo J., « Rénovation urbaine et changement social. Exemple : le quartier de l'île de martigues », *Mémoire de sociologie urbaine*, Aix en provence, 1992.

Frey William, The new urban revival in the United States, *Urban studies* (GB), vol.30, n°s 4-5, mai 1993, pp. 741-774.

Godard F., Castells M. et alii, *La rénovation urbaine à Paris*, Paris-la-Haye, Mouton, 1973.

Goussot François, Keruel N., La démolition des logements sociaux, processus, logiques de décisions, coûts économiques et sociaux. GERAU, Paris, 1995, 3 vol..

Hackworth J., « Post-recession gentrification in New York city », *Urban affairs review*, Vol. 37, n°6, 2002.

Henu E., *Requalification urbaine et transactions habitantes. L'exemple de Marseille, 15^{ème} arrondissement*, Thèse de doctorat en Aménagement de l'espace, urbanisme, sous la dir. De Daniel Pinson, Université Aix-Marseille III, avril 2002, 412 p.

Keruel N., *Transformations des usages de l'habitat : la démolition-reconstruction de la cité Greuze à Nanterre*, rapport PUCA, Paris, Avril 2001.

Koebel T., *Urban Redevelopment, Displacement and the Future of the American City*, Rapport pour la Community Affairs Office Federal Reserve Bank of Richmond, Center for Housing Research Virginia Polytechnic Institute and State University, 1996.

Longone Pierre, « La rénovation urbaine et Paris », *Population et sociétés*, bulletin de l'INED, n°64, 1973.

Michael P. J., "Tenant-based subsidized housing location planning under uncertainty, *Socio-Economic Planning Sciences*, Volume 35, Issue 3, pp. 149-173, 2001.

Morgan D-J., « Residential housing and abandonment in the united states : the effect on those who remain », *Environnement and planning* (GB), vol 12, n°12, des. 1980

Palomares E., Les dimensions spatiales de l'exclusion et de l'intégration sociale : une comparaison européenne (URBEX), rapport n°2 : Montreuil et La Courneuve, INED, 2001.

Remy J., "Retour aux quartiers anciens - recherches sociologiques", *Recherches sociologiques*, vol.14, n°3, 1983, pp. 297-319.

Sambin Sylvie, Girerd Olivier : *Centre historique ou quartier ? Etude des conséquences fonctionnelles et sociales d'une politique d'aménagement : le Vieux Lyon*, Thèse de doctorat de troisième cycle d'études urbaines, UER Urbanisation-Aménagement, Université des Sciences Sociales de Grenoble, 1975, 218 p.

Simon Patrick, « La société partagée, relations interethniques et interclasses dans un quartier en rénovation. Belleville, Paris XXème », *Cahiers Internationaux de Sociologie*, vol.98, 1995, pp. 161-190.

Simon Patrick, « L'intégration au quartier à l'épreuve de la rénovation », in Haumont N. et Levy J-P., sous la dir. de, *La ville éclatée, quartiers et peuplement*, l'Harmattan, 1998, pp. 193-207.

Smith N., Williams P., *Gentrification of the city*, Boston, Allen and Unwin, 1986.

Sociétés contemporaines, « Gentrification : discours et politiques », n°63, 2006.

Young M., Willmott P., *Le village dans la ville*, Paris, éditions du CCI, 1983.

3 -Réhabilitation, RHI, rénovation, démolition (autres aspects)

Aballea F., "La réhabilitation de l'habitat ancien. Bilan économique et social", *Recherche sociale*, n°102, 1987, 80 p.

Association pour la Recherche Economique et sociale, *Rénovation rue de Brest, bourg l'évêque*, Ares, Rennes, 1973, 38 p.

Broudic Jean-Yves, *Evaluation de la rénovation d'une cité de transit, rapport final*, Centre d'Etudes et de Recherches Urbaines et Rurales, Rennes, 1994, 55 p.

Centre de Recherches Economiques Sociologiques et de Gestion, *La résorption de l'habitat insalubre, Eléments pour une théorie des services*, CRESGE (pour le compte du CORDES), 1976, 190 et 75 p.

Collot Claudette, Le Bris Hannelore, Ridoux Ann, *Les personnes âgées face aux opérations de réhabilitation, restauration, rénovation : 1ère partie*, Centre de Liaison d'Etude d'Information et de Recherche sur les Problèmes des Personnes Agées, Paris, 1977, 215 p.

Collot Claudette, Le Bris Hannelore, Ridoux Ann, *Les personnes âgées face aux opérations de réhabilitation, restauration, rénovation : 2ème partie*, Centre de Liaison d'Etude d'Information et de Recherche sur les Problèmes des Personnes Agées, Paris, 1977, 110 p.

CREPAH, *Bilan social des opérations de résorption de l'habitat insalubre*. 1. Présentation de dix monographies d'opérations 2. Synthèse et conclusions, Crepah (convention avec le MULT), Villeurbanne, 1985 (124 + 52 p).

Goussot François, Kerhuel Nicole, *La démolition des logements sociaux, processus, logiques de décisions, coûts économiques et sociaux*, GERU, Paris, 1995.

Legarrec S., *Le renouvellement urbain : la genèse d'une notion, synthèse bibliographique*, PUCA, 2006.

Loinger Guy, *le vécu des habitants lors d'une opération de réhabilitation sociale. Le cas du 51 rue de Montreuil, Paris 11^e*, Ecole Spéciale d'Architecture, Paris, 1980, 37 p.

Marié Michel, « Sociologie d'une rénovation urbaine », *Sociologie du travail* (12), 1970, pp. 469-487.

Raffin Thierry, *Les acquis sociaux de la réhabilitation*, Université de Haute-Bretagne, Laboratoire de recherches économiques et sociales (LARES), Rennes, 1988, 181 p.

Sayad Abdelmalek, Dupuy Eliane, Un Nanterre Algérien, terre de bidonvilles, *Autrement*, Paris, 1995, 125 p / IA 36868

Société d'HLM Emmaus, *Résorption du bidonville du château-de-France à Noisy-le-Grand*, Seine-Saint-Denis, 1966-1971, Paris, 1978, 19 p.

Urbanisme n°8, La rénovation urbaine, n°spécial.

Volovitch- Tavares Marie-Christine, *Portugais à Champigny, le temps des baraques*, *Autrement*, Paris, HS n°86, 1995, 155 p.

4 – Mobilité et ségrégation résidentielle

Adelina Miranda Fiore, *Mouvement et enracinement*, thèse sous la dir. de J. Palmade, 1993, IUP.

Les Annales de la recherche urbaine, Mobilités, n°59-560, Dunod, juin-sept 1993.

Bacque M.H., Fol S., « Ségrégation et politiques de mixité sociale aux Etats-Unis », *Informations sociales*, n°125, 2005, pp.82-93.

Ballain R., *Evolution du patrimoine, logement et trajectoires résidentielles*, Plan construction, Paris, 1984.

Ballain R., Jacquier C., Darris G., Broudic J-Y., Girard R., Mollet A., Vervaeke M., *Sites urbains en mutation, territoires et trajectoires*, Paris, L'Harmattan, 1990

Barou Jacques, « Trajectoires résidentielles, du bidonville au logement social », in *Immigration et intégration. L'état des savoirs*, P. Dewitte (dir.), la Découverte, Paris, 1999.

Bassan M., Kaufmann V., Joye D., *Enjeux de la sociologie urbaine*, PPUR, 2001.

Bonnin P., Villanova R. de (Eds), *D'une maison à l'autre : parcours et mobilités résidentielles*, Grane, Créaphis, 1999, 366 p.

Bonvalet C., Fribourg A-M., sous la dir. de, *Stratégies résidentielles*, Paris, INED-PCA, MELTM, 1990.

Bonvalet C., Merlin P., ed., *Transformation de la famille et de l'habitat* de INED/DREIF/IDEF, Travaux et documents, cahier n°120, PUF, 1988, pp. 181-186

Brun J., « La mobilité résidentielle et les sciences sociales », in *Les Annales de la recherche urbaine*, n°59-60, juin-septembre 1993, pp.3-14.

Cahiers de l'habitat, « La mobilité résidentielle », n°18, juillet 1992.

Cuvillier Laurence, *Conséquences de l'éviction en Ile-de-France : stratégies et itinéraires résidentiels de locataires solvables*, Etude réalisée pour la DREIF, mai 1993 ;

Dansereau F., Navez-Bouchanine F., *Gestion du développement urbain et stratégies résidentielles des habitants*, L'Harmattan, 2002.

Desjeux Dominique, Monjaret Anne, Taponnier Sophie, *Quand les français déménagent : circulation des objets domestiques et rituels de mobilité dans la vie quotidienne en France*, Paris, PUF, 1998, 217 p.

Dourlens C., Vidal-Naquet P-A., « Attribution des logements HLM et gestion territoriale des différences », in *Espaces et sociétés*, n°45, juillet-décembre 1984.

Espaces et sociétés, n°104, De la ségrégation à la dispersion, 2001.

Fondations n°13, « Mixité, mobilité, pour quelle cité ? », Fondation Abbé Pierre, octobre 2001.

Foret C., Peraldi M., Le sens des trajectoires, bilan d'un programme de recherche sur l'habitat, Paris, coll. *Espaces et familles*, n°23-24, CNAF, mai 1992

Françq Bernard, Leloup Xavier, sous la dir. de, « Espace et mobilité », *Recherches sociologiques*, n°3, 2002, pp.1-107.

Gans Herbert, "The balanced community: homogeneity or heterogeneity in residential areas ?", journal of the American Institute of Planners, XXVII, n°3, 1961, pp. 176-184.

Gotman A. (sous la dir.de), *Villes et hospitalité*, MSH, 2004.

Grafmeyer Y., Dansereau F. , Textes réunis par, *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*, Lyon, Presses Universitaires de Lyon, 1998.

Haumont (ed), *La ville, agrégation et ségrégation sociales*, l'Harmattan, 1996.

Haumont N., Levy J-P., sous la dir. de, *La ville éclatée, quartiers et peuplement*, Paris, l'Harmattan, 1998.

Hischorn M., Berthelot J-M. (dir.), *Mobilités et ancrages : vers un nouveau mode de spatialisation*, Paris, L'Harmattan, 1996.

Housing careers of minority ethnic groups : special issue, *Housing studies*, n°3, May 2002, pp. 365-534.

Kaufmann Vincent, *Mobilités quotidiennes et dynamiques urbaines*, Lausanne, Presses polytechniques et universitaires romandes, 2000.

Léger Jean-Michel, *Derniers domiciles connus. Enquête sur les nouveaux logements 1970-1990*, Paris, Créaphis, 1990.

Lelévrier Christine, *L'accession à la propriété des étrangers en Ile-de-France – Filières d'accès, regroupements et trajectoires dans quelques quartiers*, IAURIF, rapport de recherche pour le PUCA, novembre 1995.

Lelévrier Christine en collaboration avec Christine CORBILLE et Stéphanie VINEY, *L'évolution du peuplement des « grands ensembles » - analyse de la mobilité en 1997 dans six quartiers*, IAURIF, septembre 1998.

Lelévrier Christine, *Regroupements d'immigrés, des catégorisations aux processus de mobilité et d'accès au logement*, Thèse de doctorat en Urbanisme, sous la dir. d'Yves Grafmeyer, IUP/Université Paris-XII, janvier 2000.

Lelièvre Eva, Evaluation d'une collecte à la croisée du quantitatif et du qualitatif : l'enquête biographies et entourage, *Population*, n°6, novembre-décembre 2001, pp. 1043-1073.

Lelièvre E., Lévy-Vroelant C. (dir.), *La ville en mouvement : habitat et habitant*, L'Harmattan, Paris, 1992

Levy Jean-Pierre, « Peuplement et trajectoires dans l'espace résidentiel : le cas de la Seine-Saint-Denis », *Population*, revue de l'INED, vol.58, n°3, mars-avril 2003, pp. 365-400.

Levy-Vroelant C. (ed.), *Logements de passage. Formes, normes, expériences*, Paris, L'Harmattan,, 2000.

Maloutas T., « Segregation and residential mobility » in *European Urban and Regional Studies*, 11 (3), pp.195-211, 2004

Marpsat M., « La modélisation des « effets de quartier » aux Etats-Unis, une revue des travaux récents, *Population*, 54 (2), 1999, p.177-204.

Migrations études, Les trajectoires résidentielles et l'intégration d'immigrés sortant de foyer, n°52, octobre 1994, 8p.

Miranda Adelina, *Migrants et non-migrants d'une commune italienne : mouvements et enracinements*, Paris, L'harmattan, Minorités et sociétés, 1996, 187 p.

Niebanck P., *Relocation in urban planning : from obstacle to opportunity*, Philadelphia, University of Pennsylvania Press, 1968.

Ozüekren A. S., Van Kempen R., "Housing careers of minority ethnic groups: experiences, explanations and prospects", in *Housing studies*, Vol. 17, n° 3, pp. 365-534, 2002.

Pawson H., "Perpetuating polarised neighbourhoods? Analysing rehousing outcomes in the English housing association sector", *European Journal of Housing Policy*, Vol 4(1), 2004.

Penven Alain, *Territoires rebelles. Intégration et ségrégation dans l'agglomération rennaise*, Anthropos, Paris, 1988, 257 p.

Peraldi M., Foret C., Le sens des trajectoires, bilan d'un programme de recherche sur l'habitat, Espaces et familles n°23-24, CNAF, 1992.

Rebecca C. Fauth, Tama Leventhal and Jeanne Brooks-Gunn, "Early impacts of moving from poor to middle-class neighborhoods on low-income youth", in *Journal of Applied Developmental Psychology*, In Press, 2005.

Rosenbaum E., Harris L. E., « Low-Income Families in their new neighborhoods », in *Journal of family issues*, Vol .22, n°2, pp. 183-210, 2001.

Urry J., *Sociologie des mobilités, une nouvelle frontière pour la sociologie ?*, Armand Colin, 2005.

Vignal Cécile, « Injonctions à la mobilité, arbitrages résidentiels et délocalisation de l'emploi », *Cahiers Internationaux de Sociologie*, CXVIII, 2005, pp. 101-118.

W.J.Wilson, *Les oubliés de l'Amérique*, trad. Ouvrage de 1987, Desclée de Brower, 1994.

5 – Réseaux Sociaux et sociabilité

Anselme Michel, Les réseaux familiaux dans le parc HLM. Premier constat, in *Transformation de la famille et de l'habitat* de C. Bonvalet et P. Merlin, ed., INED/DREIF/IDEF, Travaux et documents, cahier n°120, PUF, 1988, pp. 181-186.

Bidart Claire, Fribourg Bertrand, « La proximité dans la dynamique des réseaux sociaux », communication quatrièmes journées « Proximité, réseaux et coordination », texte provisoire, 2004

Blion Reynald, Gresset Catherine, sous la dir. de, *Histoires de savoir : migrations, mobilité de compétences et développement*, Paris, Karthala, Institut Panos, 2004, 278 p.

Bonvalet C., Clément C., Maison D., Ortalda L., Vichnevskaja T., *Réseaux de sociabilité et d'entraide au sein de la parenté*, Paris, INED, 2001, 109 p. (Dossiers et recherches, INED ;94)

Bonvalet C., « Les modes d'habiter : des choix sous contraintes », in C. Bonvalet et F. Dureau, *Métropoles en mouvement : une comparaison internationale*, Paris, Anthropos-IRD, 2000, pp. 131-153.

Bonvalet C., *La notion d'entourage : un outil pour l'analyse de l'évolution des réseaux individuels*, Paris, INED, 1996, Dossiers et recherches, INED ;52.

Chamboredon J-C., Lemaire M., « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *Revue Française de Sociologie*, 1970, vol. XI, pp. 3-33.

Degenne A., "Un langage pour l'étude des réseaux sociaux", in *l'esprit des lieux. Localités et changement social en France*, Editions du CNRS, Paris, 1986, pp. 291-312.

Forsé Michel, « Les réseaux de sociabilité : un état des lieux », *l'année sociologique*, n°41, 1991, pp. 247-262.

Grossetti M., *Relations sociales, espaces et mobilités*, rapport pour le PUCA, programme « mobilités et territoires urbains », 2001.

Gruel Louis, la cité d'urgence : une grande famille ?, *Annales de la Recherche Urbaine*, n° 26, avril 1985, pp 65-74 ;

Gruel L., *Les modes d'inscription socio-territoriale des milieux populaires dans les grands-ensembles. Les nouvelles formes de socialité dans la ville ?* Conjurant l'exclusion, sur quelques formes urbaines de résistance à la disqualification sociale, Laboratoire de Recherches Economiques et Sociales (LARES), Université de Haute-Bretagne, Rennes, 1985, 189 p.

Hommes et migrations, Réseaux sociaux en migration, n°1250, juillet-août 2004

Kaufmann J-C., *La vie en HLM, usages et conflits*, les Editions Ouvrières, 1983.

Martin G., Les réseaux sociaux, *Ecoflash*, n°161, octobre 2001.

Offner J-M. , Pumain D. (sous la dir. de), *Réseaux et territoires : significations croisées*, CNRS, Ed. de l'Aube, 1996.

Paul-Levy F., « A propos de symbolisme : l'attachement », les Cahiers de la recherche architecturale, n°27-28, 1992, pp.25-42.

Tomlins R., "Race equality initiatives in housing provision: organisational change and the role of gatekeepers", *Journal of Ethnic and Migration Studies*, Vol. 25 n°1, 1999.

Vignal C., « Les espaces familiaux à l'épreuve de la délocalisation de l'emploi : ancrages et mobilités de salariés de l'industrie », *Espaces et sociétés*, n°120-121, 2005, pp. 179-197.

Wellman B., Leighton B., « Réseau, quartier et communauté », *Espace et société*, n°38-39, pp. 111-133.

Bibliographie par site (hors rapports bailleurs, ville et MOUS cités dans le texte)

Les 4000 – La Courneuve

Abdallah M.H., « Banlieues show ou la politique spectacle du redynamitage des cités maudites », *Hommes et migrations*, n°1227, pp. 120-125

Avery D., *Civilisations de La Courneuve, Images brisées d'une cité*, L'Harmattan, 1987, 181 p.

Bachmann C., Basier L., *Mise en image d'une banlieue ordinaire*, Paris, Syros, 1989

Berthelot J-W., Jaluzot L., Marillonnet J., Vérone M., Rey H., «La cité des 4000 à La Courneuve », in Collectif, *Ces quartiers dont on parle*, Editions de l'Aube, 1997, pp. 68-112.

CREPAH, 4000, *La Courneuve : le projet global de la commune, les préalables, les urgences*, Paris, 1982, 102 p.

Diagonal, n°146, Oser la déconstruction, des exemples, nov-décembre 2000, pp39-56.

DREIF, *Construire la ville de demain dans les îlots sensibles*, 1986, 54 p.

Jazulot L., « Mobilité résidentielle aux 4000 et au Val d'Argent : on bouge à l'intérieur des quartiers », *Ile de France à la page*, n°115, mai 1996.

Jazulot L., « Les emménagés récents aux 4000 et au Val d'argent, plutôt jeunes et étrangers », *Ile de France à la page*, n°116, mai 1996.

Jazulot L., « Les nouveaux arrivants dans les quartiers des 4000 et du Val d'argent », *Ile de France à la page*, n°126, oct 1996

Jazulot L., « Les 4000 et le Val d'argent ne sont pas des ghettos », *Ile de France à la page*, n°132, fev.1997.

Lafleur L., « Opération relogement à La Courneuve », *Equipement magazine*, janvier 2001, n°120, pp. 12-15.

Lenoir F., « Grands ensembles, les habitants se souviennent », *Comme la ville*, n°5, juillet-août 2001, pp. 18-21.

Maillard C., « Couleurs de la vie, couleurs de la ville, les lauréats », *Urbanisme*, n°243, décembre 1990-janvier 1991, p13-23.

Revue *Ensembles*, « Des quartiers pour y vivre, n°4, nov. 1984.

Tighiltsaheb N., *Les relogements dans les opérations de démolition de logements locatifs sociaux : cas de quatre opérations en Seine-Saint-Denis*, Mémoire de DESS, IFU, sous la dir. de J-C. Hauvuy, 2000.

Verone M., « Quartiers 4000 et Val d'argent : enquête en cours », *Regards sur l'Ile-de-France*, n°26, déc. 1994, p.10-11.

Vincenot A., *Fleurs de béton*, Romillat, Paris, 2001.

Weinstein N., *La démolition du bâtiment Claude Debussy à La Courneuve : la promotion ou l'exclusion de ses habitants ?*, Mémoire de maîtrise sous la dir. de F. Ascher, IFU, Université Paris VIII, 1988.

Orly

Flageollet-Saadna C., *Pratiques sociales et modes d'habiter dans deux ensembles d'habitation : Facteurs d'évolution de la sociabilité : les lilas et les tilleuls à Orly*, Laboratoire Logement –Nancy, Ophélie, Paris, 1985, 187 p.

Delarue J., Ibergay G., Poupon C., Renaud D., *Histoire de la ville d'Orly*, 1980, p. 191.

Clichy-Montfermeil

Bathelier V., Peltier B., *Conditions de la mixité en quartiers d'habitat social, bilan des recherches, études, entretiens et annexes*, DREIF, Paris, 1994, 707 p.

Mesnard I., *Pourquoi démolir les grands ensembles ? Le cas de la cité des Bosquets à Montfermeil*, mémoire de DEA, sous la dir. de L. Wittner, ENTPE, Vaulx-en-Velin, Université Lyon II, 1997, 2 vol.

Saint-Blancat C., *Mobilité résidentielle et ségrégation sociale dans deux grands ensembles de la région parisienne*, mémoire de l'Institut d'urbanisme, Paris-IX Dauphine, 1971, 168p.