

PUCA

Démolitions - reconstructions et trajectoires résidentielles des ménages

état des savoirs et perspective d'action



Accès au logement

Trajectoires résidentielles

15 avril 2008

Démolitions - reconstructions et trajectoires résidentielles des ménages

Etat des savoirs et perspectives d'action

Actes du colloque du 15 avril 2008

Coordination :
Phuong Mai Huynh

Le PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture) et la DIV (Délégation Interministérielle à la Ville) ont organisé une rencontre le 15 avril 2008 à l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées à Paris sur le thème « Démolitions – reconstructions et trajectoires résidentielles des ménages » dans les opérations de renouvellement urbain.

Le présent document regroupe les interventions des chercheurs, les points de vue des acteurs et le compte rendu de la table ronde. Il a été mis en forme par Ghislaine Garin-Ferraz (Cité Plus).

Plan urbanisme construction architecture
Directeur de la publication : Emmanuel Raoul
Secrétaire permanent du Puca
Directrice de la rédaction : Phuong Mai Huynh
Coordination de la publication : Josette Marie-Jean-Robert
Grande Arche de la Défense – paroi sud
92055 La Défense cedex
tél. : 01 40 81 18 20 – fax : 01 40 81 63 78
www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca

Sommaire

Ouverture

Emmanuel Raoul, Secrétaire permanent du Plan urbanisme construction architecture 5

Présentation de la journée

Phuong Mai Huynh, *PUCA* 6

Séquence 1

Mobilités et trajectoires résidentielles induites par les opérations de démolition dans le cadre de la politique de la ville 7

Président : Dominique Figeat, *Délégué à l'Action Foncière, MEEDDAT*

Ce que nous apprennent les études et recherches présentées lors de la journée :
acquis et limites

Christine Lelévrier, *Université Paris 12* 8

Principaux enseignements tirés des recherches sur les

Trajectoires résidentielles..... 15

Trajectoires résidentielles des personnes relogées lors des opérations de renouvellement urbain en Rhône-Alpes

Christian Harzo, *Observatoire de Lyon*, Nathalie Lauriac, *Co-Cité*

Jennifer Bidet, *Université de Lyon* 15

Mobilité et trajectoires résidentielles :
renouvellement urbain en région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Sonia Fayman, *ACT* 21

Trajectoires résidentielles lors des opérations de rénovation urbaine dans le Nord-Pas-de-Calais. Analyse de deux opérations à Lille

Elise Gassiat Hénu, *Chercheure associée IFU/LTMU, Université Paris 8* 25

Les mobilités résidentielles dans les opérations de rénovation urbaine en Ile-de-France

Christian Noyé, *Géographe consultant* 31

Les trajectoires résidentielles des ménages dans les opérations d'Ile-de-France

Christine Lelévrier, *Université Paris 12* 38

Bibliographie 45

Débat	46
 <i>Séquence 2</i>	
<i>Le relogement dans la rénovation urbaine : procédures et processus</i>	
Président : William Le Goff , <i>CES ANRU</i>	53
 Principaux résultats des études sur les pratiques et impact du relogement	54
 Pratiques et impacts du relogement. Etude auprès des ménages relogés dans le cadre des opérations de rénovation urbaine. <i>Le site de Cherbourg-Octeville</i>	
Agnès Lemoine , <i>CERUR</i>	54
 Enquête auprès des ménages. Quels impacts du renouvellement urbain ? Le site d'Orléans La Source	
Hervé Léon , <i>AURES Nantes</i>	57
 Restitution de l'étude auprès des ménages relogés dans le PRU d'Epinal	
Laurence Dini , <i>GERAU Conseil</i>	62
 L'expérience des ménages relogés dans les opérations de rénovation urbaine. Les quartiers 8 mai 45 à Cenon et Carriet à Lormont	
Agnès Villechaise et Thierry Oblet , <i>CADIS</i>	65
 Débat	 71
 Table ronde	
Au-delà de la rénovation urbaine : le relogement comme révélateur des nouvelles	
Problématiques sociales de l'habitat	
Animée par François Ménard , <i>PUCA</i>	
Avec Laure Dini , <i>GERAU</i> , Christophe Robert , <i>Fondation Abbé Pierre</i> ,	
Barbara Allen , <i>CSTB</i> , Didier Vanoni , <i>Fors Recherche sociale</i>	73
 Réactions aux échanges de la journée et perspectives pour l'action	
Isabelle Séry , <i>ANRU</i> , Béatrix Mora , <i>USH</i> , Richard Mallet , <i>DGUHC</i>	79
 Réactions et perspectives pour la recherche	
Marie-Christine Jaillet-Roman , <i>CIRUS CIEU, Université de Toulouse 2</i>	83
 Clôture de la journée	
Yves-Laurent Sapoval , <i>Délégué interministériel à la ville</i>	87
Liste des participant-e-es	89

Ouverture

Emmanuel Raoul

Secrétaire permanent du Plan urbanisme construction architecture

Cette rencontre a été organisée conjointement par le PUCA (Plan urbanisme construction architecture) et la DIV (délégation interministérielle à la ville). Rapidement résumé, l'objet de cette journée est, comme le titre l'indique, les opérations de démolition et de relogement - qu'elles soient accomplies dans le cadre actuel de l'ANRU (Agence nationale pour la rénovation urbaine) ou dans un cadre antérieur - et de faire le point sur la situation et la trajectoire résidentielle des ménages. Cette journée est un aboutissement et un commencement. Un aboutissement parce que c'est le résultat de travaux engagés il y a environ trois ans. Un commencement parce que ces recherches sont une condition préalable à l'engagement de travaux à caractère évaluatif que la collectivité publique se devra d'engager sous quelque modalité que ce soit. Les opérations de rénovation urbaine peuvent et doivent être jugées à la fois sous l'angle de l'apparence et de la transformation physique des quartiers, mais aussi sous l'angle de l'amélioration des conditions de vie des ménages.

Le statut de ces travaux

Les recherches et études présentées ici ne sont pas des évaluations parce que c'est prématuré d'un point de vue scientifique. Le caractère scientifique est un élément fondateur de l'évaluation. Ce ne sont pas non plus des évaluations car ce serait réducteur : les dimensions des trajectoires résidentielles des ménages abordées ici ne sont pas toutes les dimensions des démolitions et reconstructions que l'on peut observer sur tout le territoire. Cependant ces travaux présentent des avancées significatives pour la connaissance et la compréhension de ce qui se passe dans les dynamiques sociales de ces opérations.

Jusqu'à présent existaient soit des travaux quantitatifs ou « à dire d'expert », essentiellement tirés du recensement et de grandes enquêtes, de l'INSEE notamment, mais qui manquaient forcément de précision en raison de l'échelle adoptée ; soit des travaux qualitatifs sur ce que semblent produire ces opérations, avec souvent des références au passé.

Pour cette raison, suite à des contacts avec Christine Lelévrier spécialiste de ces sujets, le PUCA a lancé quatre recherches sur les trajectoires résidentielles des ménages relogés lors d'opérations de renouvellement urbain, avec une méthodologie commune mais des régions différentes. Ce qui est intéressant dans cette approche, c'est à la fois la dimension statistique quantitative avec l'utilisation de fichiers de ménages qui ont déménagé et des entretiens approfondis posant des questions avant et après le relogement. Sans déflorer ce qui va être présenté, on peut dire que l'on s'aperçoit que des situations estimées marginales finalement ne le sont pas.

Les travaux discutés aujourd'hui ne sont pas seulement le fait du PUCA, d'autres ont été réalisés à la demande de la DIV, de la DREIF (direction régionale de l'équipement d'Île-de-France), de l'Union sociale de l'habitat. Ils s'inscrivent dans des programmes différents et ont donc des intentions distinctes.

Pour revenir aux travaux du PUCA, on a l'habitude d'utiliser l'expression « recherche incitative », c'est-à-dire une incitation à la recherche dans un esprit particulier qui est d'éclairer les politiques publiques. C'est un des éléments de fond de l'activité du PUCA. Cela peut vouloir dire que les chercheurs mettent en cause telle ou telle dimension de ces politiques publiques, ce qui est parfois délicat à gérer. C'est la loi du genre, mais c'est aussi ce qui permet de construire une intelligence collective des phénomènes dépassant l'expertise classique.

Pour mettre à profit cette intelligence collective, il est fondamental que s'établisse un dialogue au sein de la communauté scientifique mais aussi avec l'ensemble des acteurs, et en ce qui concerne le sujet qui nous intéresse aujourd'hui, avec les acteurs de la ville et de l'habitat. Ce dialogue exige des médiations, comme la production de supports de diffusion ou des séminaires. La mutualisation, lors de rencontres comme celle-ci, d'études et de recherches initiées par divers organismes ou institutions constitue un élément fort et important de valorisation car elle permet un débat scientifique, des discussions techniques, mais aussi des esquisses de nouvelles perspectives d'actions pour la politique publique.

Cette réunion n'est qu'un moment dans ce travail. En termes de valorisation et de discussions avec les acteurs, d'autres enceintes existent bien évidemment et permettront de poursuivre le débat.

Présentation de la journée

Phuong Mai Huynh

PUCA

La matinée de cette journée, consacrée aux « Mobilités et trajectoires résidentielles induites par les opérations de démolition dans le cadre de la politique de la ville », est présidée par Dominique Figeat qui, avant d'être délégué à l'action foncière au ministère, était directeur du Renouvellement urbain à la Caisse des dépôts et consignations et l'un des précurseurs de la démarche de renouvellement urbain.

Elle débute par la synthèse des études et recherches présentée par Christine Lelévrier qui a été à l'initiative de la démarche utilisée dans les recherches présentées aujourd'hui. Cette synthèse permet de dégager des questions, des problématiques et des résultats communs ainsi que des particularités locales liées aux contextes urbains et sociaux analysés. Cette synthèse vise à capitaliser les acquis de la recherche tout en précisant les limites de l'exercice. Ensuite, quatre équipes présenteront les principaux résultats des recherches sur les trajectoires résidentielles dans différentes régions :

Christian Harzo et Nathalie Lauriac de l'Observatoire social de Lyon, pour la région Rhône-Alpes,
Sonia Fayman du bureau d'études ACT, pour la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur,
Élise Gassiat Hénu du Laboratoire Théories des Mutations Urbaines, pour le Nord-Pas-de-Calais,
Christophe Noyé, géographe consultant et Christine Lelévrier de l'Université Paris 12 pour l'Île-de-France.

Ces présentations seront suivies d'un débat.

L'après-midi consacré au « Relogement dans la rénovation urbaine » sera présidé par William Le Goff, du Comité d'Évaluation et de Suivi de l'ANRU.

Quatre équipes présenteront les principaux résultats de leurs travaux sur les pratiques et les impacts du relogement dans quatre villes :

Agnès Lemoine, du bureau d'études CERUR pour la ville de Cherbourg,
Hervé Léon du bureau d'études AURES pour la ville d'Orléans,
Laurence Dini, du GERAU (Groupe étude recherche architecture urbanisme) pour la ville d'Épinal,
Agnès Villechaise-Dupont du CADIS pour Bordeaux.

Cette présentation sera suivie d'un débat.

Puis une table ronde « Au-delà de la rénovation urbaine : le relogement comme révélateur des nouvelles problématiques sociales de l'habitat » sera animée par François Ménard du PUCA, à laquelle participeront quatre chercheurs qui ont beaucoup travaillé sur le relogement et accumulé une solide connaissance de ses multiples aspects : Barbara Allen du CSTB, Laurence Dini du GERAU, Christophe Robert de la Fondation Abbé Pierre et Didier Vanoni de la Fors recherche sociale.

Après cette table ronde, Isabelle Séry de l'ANRU, Béatrix Mora de l'Union sociale pour l'habitat et Richard Mallet de la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et la construction du MEEDDAT feront part de leurs remarques sur ce qui a été dit au cours de la journée et échangent leurs points de vue.

Du côté de la recherche, Marie-Christine Jaillet, du laboratoire de recherche LISST-CIEU de l'Université de Toulouse 2, réagira à son tour aux propos de la journée et esquisse des perspectives pour la recherche.

Enfin, le délégué interministériel à la ville, Yves-Laurent Sapoval, clôtura la rencontre en exprimant le point de vue de la DIV.

Séquence 1

**Mobilités et trajectoires résidentielles induites
par les opérations de démolition dans le cadre
de la politique de la ville**

Président de séance : **Dominique Figeat**
Délégué à l'Action Foncière, MEEDDAT

Ce que nous apprennent les études et recherches présentées lors de la journée : acquis et limites

Christine Lelévrier

Université Paris 12

Entre 2004 et 2007, le PUCA, la DIV et la DREIF ont lancé un ensemble de travaux portant sur les mobilités et trajectoires des ménages relogés lors d'opérations de renouvellement urbain. Conduits par différentes équipes, ces travaux présentent l'intérêt de fournir à la fois des statistiques sur les mobilités et des éléments plus qualitatifs sur leur vécu par les ménages et cela, dans sept contextes régionaux différents et dans plus d'une vingtaine d'opérations très diversifiées.

L'ensemble de ces travaux apportent une pierre à un édifice plus large qui est celui de l'analyse des « effets sociaux » de la rénovation ; les démolitions, les reconstructions, là et ailleurs, les déplacements de populations, les nouvelles arrivées et de manière plus générale, l'ensemble de l'investissement public consacré à ces opérations, vont produire des changements. L'action publique en attend principalement de la mixité sociale, mais également une amélioration des conditions de vie des populations. Les recompositions sociales et territoriales qui vont se faire ne pourront être appréciées qu'à plus long terme, compte tenu de l'avancement des opérations.

La synthèse¹ réalisée n'est donc qu'une approche partielle, portant sur les premières opérations, souvent engagées dans le cadre du renouvellement urbain, et se centrant avant tout sur les mobilités et les trajectoires résidentielles des ménages concernés par les démolitions.

Si les rapports de recherches et d'études ne définissent pas tous de la même manière les notions de mobilités et de trajectoires, deux questions transversales ont pu néanmoins constituer une grille de lecture des « résultats » :

1) que deviennent ces ménages relogés ? Où vont-ils ?

2) les changements de la mobilité vont-ils dans le sens d'une amélioration ou d'une dégradation (voire d'une neutralité) de la situation socio-résidentielle des ménages ? Les travaux essaient de les quantifier et de les qualifier, y compris du point de vue des populations elles-mêmes.

Deux références sont plus particulièrement mobilisées dans ces travaux.

Les analyses sociologiques du changement social autour de la rénovation, celle des années 1970 en France mais également dans d'autres pays

La principale question posée est : est-ce qu'il y a report de populations plus loin, ailleurs avec des risques de fragilisation des réseaux ? Question qui se pose autant du point de vue des territoires (objectif de mixité) que des trajectoires. Mais la question est plus complexe aujourd'hui qu'elle ne l'était dans les années 1970. On ne peut qu'être frappé lorsqu'on relit les travaux d'Henri Coing par le fait qu'à l'époque, le maintien des populations sur place était considéré comme un moyen de lutter contre la ségrégation.

La légitimité de l'action n'est pas la même aujourd'hui. Elle se fonde sur les notions de concentration et d'effets de quartier qui ne favoriseraient pas l'intégration des individus à la société et qui ajouteraient, aux inégalités sociales, des inégalités territoriales... Dans ce contexte, la sortie de la ZUS pourrait être plutôt considérée par l'action publique comme un plus (à condition d'accéder à des espaces plus mixtes) et participer à la fois à la déconcentration et à l'amélioration des trajectoires.

¹ Christine Lelévrier, *Mobilités et trajectoires résidentielles des ménages relogés lors d'opération de renouvellement urbain. Synthèse de travaux menés entre 2004 et 2007*, PUCA, DIV, DREIF, mars 2008. Plaquette diffusée aux participants lors de la rencontre du 15 avril 2008.

Henri Coing montre bien par ailleurs que l'adaptation au changement n'est pas la même selon la position socio-économique, les perspectives, l'âge et l'aspiration au changement des ménages.

Les analyses de la « mobilité ordinaire »

René Ballain, Jean-Pierre Lévy et d'autres analysent la succession des *séquences résidentielles* comme donnant du sens à une trajectoire qui, selon les changements dans les conditions de logement et d'environnement, va plutôt être *ascendante, promotionnelle, régressive, descendante, neutre*.

Ces catégories d'analyse de la mobilité résidentielle ne sont pas forcément évidentes à transposer au contexte particulier des mobilités de la rénovation. Ces mobilités se jouent dans des espaces particuliers qui concentrent des populations pauvres et peu mobiles, elles sont surtout contraintes et encadrées, cette contrainte et cet encadrement pouvant être tout à la fois source d'avantages et de désavantages pour les ménages. Il n'y a pas *a priori* de choix résidentiel, la mobilité résidentielle ne correspond pas non plus à un ajustement à des changements familiaux et professionnels, et on peut penser que certains déplacements peuvent être des *délogements*.

Dans le même temps, ces opérations peuvent offrir des *opportunités de* remise en mouvement des ménages plutôt « assignés à résidence », c'est l'hypothèse posée par les travaux de la DIV. On peut d'autant plus le penser que l'objectif d'un « parcours résidentiel positif » est affiché dans la plupart des chartes locales de relogement et que les pratiques sont celles d'un travail fin et d'un accompagnement social individuel des familles.

Les tendances des mobilités : proximité et sélectivité

Tableau synthétique - Profil des ménages (en % sauf autre indication)

	Étrangers	Petits ménages (1-2)	Pers. seules	Ménages 4 et +	Ménages 5 et +	Familles Avec enf.	Familles mono.	60 et plus
Orléans	53,7	25,0	14,7			71,3	16,2	24,3
Cherbourg	0	68,9	55,5	10,9		25	10,9	25
Justice Épinal	19	43	23	41		65	22	31
Vierge Épinal	11	94	66	2		15	11	30
Épinal	16	62	39	26		46	17	30
La Courneuve	34,8	24,1	9,1		42,6	74,3	23,3	16,6
Montfermeil	81,6	12,5	4,3		65,1	87,8	13,3	9,0
Orly	nr	45,9	23,2		17,7	46,7	18,6	35,5
Lille MB	37					77	26,5	21,9
Lille CPSR	24					84,5	46,9	21,5
Avignon B.C	27	59	34		11			25
Avignon B.F	81	15	6		42			11
Lyon	nr		33		9	36	14	32
Grenoble	35		30		12	44	20	42
Montchovet	nr		6		50	86	22	24
Romans	75		23		30	71	20	20

Source : Données disponibles extraites des rapports, synthèse 2008

Le fait d'avoir un nombre important d'opérations différentes (22 opérations) menées dans des contextes géographiques et institutionnels variés (sept régions) permet de dégager des tendances communes qui ont leur pertinence :

1) Une déperdition

Ces travaux ont porté avant tout sur les relogements (mobilités aidées) plus que sur l'ensemble des mobilités induites par ces démolitions (raisons méthodologiques). Ils mettent en évidence une *déperdition* : malgré le fait

que de nouveaux ménages sont créés par le relogement (décohabitation), ils sont moins nombreux à la fin du processus qu'au départ : vacance + départs + hors fichiers (les décohabitants et les sortants, les hébergés ne sont pas toujours pris en compte). Ces ménages sont ceux que l'on a le plus de mal à retrouver à la fois dans les fichiers et ensuite pour les entretiens. Il y a donc une partie des mobilités qui échappent partiellement à l'analyse (6 à 22 % selon les opérations). On dispose néanmoins dans un certain nombre de sites de données sur ces ménages (enquêtes sociales avant relogement). Ces ménages qui partent plus « spontanément » sont plutôt des ménages plus aisés et plus « petits » que les autres, même si l'on repère également une petite minorité de ménages très pauvres dans certaines opérations.

2) Des mobilités de proximité : proximité géographique, segmentielle et sociale

Les ménages restent majoritairement dans la commune (80 %). Les relocalisations dans la commune sont plus variées selon les opérations. Mais la moitié reste en moyenne dans le quartier ou, lorsqu'ils quittent le quartier, se retrouvent dans d'autres ZUS ou dans des fractions du logement social et des environnements sociaux qui ne sont pas très différents des précédents.

Le tableau [voir ci-dessous] montre que ce « hors du quartier » correspond néanmoins souvent à un relogement au sein du patrimoine du même bailleur.

3) Des mobilités sélectives

Ce sont plutôt, en tendance, les familles les plus pauvres qui restent dans le quartier et la commune et des ménages plus petits et avec un peu plus de revenus qui partent, hors du site, hors de la commune... Le constat est assez clair : il y a plutôt une tendance à la *reconcentration* sur place et dans les mêmes fractions qu'à la *dispersion* des ménages, ce qui est une très grande différence avec la rénovation des années 1960/1970. Cette reconcentration est encore plus forte pour les ménages à bas revenus et se vérifie également à l'échelle des « quartiers » eux-mêmes, dans certains secteurs et immeubles. Même s'il y avait une intention de dispersion, elle n'a pas pu être mise en œuvre pour l'instant et si effet il y a, c'est plutôt celui d'une *surmobilité* des plus aisés, comme la réhabilitation en son temps d'ailleurs.

4) Les spécificités locales

Est-ce à dire qu'il n'y a pas de spécificités locales ? Elles existent bien sûr que ce soit en terme de marché, de type de segment du parc, d'occupation et de gestion de l'opération. Mais elles ne sont peut-être pas là où on les attendait. Si elles différencient les modalités des relogements, elles semblent peu jouer sur les grandes tendances des relocalisations.

Marché tendu/détendu, stratégies locales, accords d'agglomération vont jouer sur les conditions du relogement, son rythme ainsi que sur la possibilité de reloger dans des fractions accessibles ou/et de reconstruire du logement abordable. La vacance et la mobilité vont plus ou moins faciliter les relogements. Dans des secteurs plus détendus et en déclin démographique, la question de la rareté des grands logements ne se pose pas et peut amener des grandes familles à être plutôt relogées à l'extérieur du quartier d'origine. En zone plus détendue, le relogement est plus facile, plus rapide et le choix plus ouvert pour les ménages.

Mais la comparaison des mouvements montre au final le faible impact de ces différences sur les grandes tendances de relocalisation. La variation porte avant tout sur la part des ménages relogés dans le quartier ou hors du quartier (cette notion n'ayant pas forcément les mêmes contours et définitions selon les sites et les équipes...). Mais à Lyon et à Vitry, par exemple, alors qu'il y a eu des intentions locales de dispersion et/ou des accords d'agglomération, on retrouve les mêmes proportions de ménages relogés dans la commune et dans le « site ». Le relogement hors du site d'origine renvoie bien souvent à la localisation du patrimoine du bailleur concerné par les démolitions ou à des opérations qui aboutissent à la démolition d'une grande partie voire de la totalité de l'ensemble résidentiel d'origine.

Ce sont avant tout les configurations du parc social local (celui du bailleur qui démolit, celui de la commune et de l'agglomération), ainsi que les logiques d'opérations (urbaines, patrimoniales, sociales) et les types d'opérations (reconstruction ou pas, taille de l'opération...) qui semblent jouer.

5) Quatre raisons expliquent les caractéristiques de ces mobilités

- le *profil des ménages* qui partagent une faible propension à la mobilité : il y a bien un profil de ZUS en rénovation qui en moyenne, est encore plus familial et plus marqué par le chômage, mais les immeubles démolis ont un peuplement un peu différent. Deux éléments ressortent : une certaine *vulnérabilité* économique et sociale (terme utilisé par Beaud et Pialoux dans leur analyse) et le poids des personnes âgées et/ou des familles, avec des peuplements plus marqués par l'un ou l'autre des « groupes ». Ce profil est inverse de celui des ménages qui d'ordinaire partent des ZUS. Cette présence des personnes âgées dans des logements qu'ils sous-occupent

reflète le vieillissement d'une partie des familles sur place, qui avait déjà été pointé comme une évolution majeure du logement social mais qui est mis en exergue par le relogement ;

- le « *souhait* » des ménages, notion qui reste à creuser (70 % des ménages souhaitent rester) mélangeant à la fois l'attachement, la familiarité liée à l'ancienneté et à l'existence de réseaux, et des formes de résignation ;

- des logiques « *internalisées* » de relogement et un relogement circonscrit au patrimoine du bailleur qui démolit ou des bailleurs de la commune et parfois des bailleurs de l'agglomération : très peu de changement de statut d'occupation et ceux qui partent hors du quartier restent en partie dans le patrimoine du même bailleur : 50 % dans le quartier mais 80 % dans le patrimoine du même bailleur ;

- le parc accessible aux ménages : un effet de structuration et d'offre/demande : quel est le parc disponible, adapté et offert/ouvert pour les ménages à reloger ? Les différents travaux montrent que la localisation et la configuration de ce parc varie selon les agglomérations mais est très limité à quelques zones géographiques et fractions du parc social, principalement d'autres zones urbaines sensibles (ZUS), des patrimoines qui ont encore des loyers bas et quelques grands logements, les trois pouvant d'ailleurs se cumuler dans les mêmes sites. Les niveaux de revenus des ménages, les faibles loyers antérieurs et l'offre de logements sociaux accessibles, limitent considérablement les possibilités de relogement et les confinent à quelques ensembles de l'agglomération.

Mobilités géographiques et patrimoniales selon les sites

	Commune	Dont même quartier	Même bailleur
Orléans	100	77,9	87,5
Cherbourg	90,8		
<i>Justice Épinal</i>		54	
<i>Vierge Épinal</i>		51	
Épinal		53	65
La Courneuve	74,5	54,7	84
Montfermeil	62,3	58,8	77,3
Orly	81,8	54,7	99,8
Montereau S	66	57	
Montereau C	100	80	95,7
Corbeil	88	51	
Bagneux	90	30	22,9
Montreuil	100	26	
Vitry	100	49	81,7
Lille MB	94,2	46,7	
Lille CPSR	85,3	67,6	
Marseille	91,7	62,4	53
Avignon		65,4 (sur une barre) 26	
Nice	91,5	85,9	82
Lyon	80	49	78
Grenoble	86	51	98
Montchovet	77	51	84
Romans	90	58	100

Source : données disponibles, extraits des rapports, synthèse 2008.

Mais la proximité des mobilités ne veut pas dire pour autant une absence de changements pour les ménages, même si elle tend à relativiser leur ampleur.

Les ajustements et les opportunités de la rénovation

S'il fallait qualifier les mobilités, ce sont les termes « *d'adaptation* » (PACA) et « *d'ajustements* » (RIF) qui seraient les plus pertinents.

Il y a d'un côté une obligation de *normaliser* les situations d'occupation, au sens presque premier de « mise aux normes », au regard de la législation mais aussi en référence à une situation d'occupation pouvant être acceptée par les autres bailleurs : sur-occupation, sous-occupation, endettement, faible mobilité physique des personnes âgées... et de l'autre, la volonté affichée de répondre le plus possible au souhait des ménages, de profiter de la situation de relogement pour adapter le logement : logement plus grand, logement plus petit mais mieux situé ou moins cher ou de meilleure qualité, logement autonome (décohabitation= manière de gérer la pénurie de grands logements)...

Ensuite, les opérations peuvent offrir des *opportunités de changements*. Certains changements sont vécus comme des opportunités par les ménages par-delà la diversité des sites :

- la mutation dans un grand logement sans trop d'augmentation du taux d'effort,
- la décohabitation,
- la relocalisation dans un autre secteur souhaité, qui peut être vécu comme un reclassement, un repositionnement résidentiel sans changer d'environnement (géographie sociale des lieux, échelle),
- l'accès à un logement neuf,
- une sortie souhaitée de la ZUS,
- l'accession à la propriété.

Le vécu et les trajectoires des ménages

Les situations socio-résidentielles sont-elles *améliorées, dégradées, neutres*? Tout dépend bien sûr des changements, et donc de la situation avant et après relogement et des ménages concernés. Certaines tendances se dégagent de l'appréciation que les ménages ont des changements.

Dans tous les sites, ce sont les ménages les plus vulnérables (ressources, grand âge, précarité de l'activité) qui sont les moins satisfaits ou qui vivent le changement de manière plus mitigée ; le relogement change peu leur situation et ils en tirent à la fois des avantages et des désavantages.

Trois facteurs, pour certains corrélés, sont plus déterminants que d'autres dans le vécu positif ou négatif du relogement : plus le saut qualitatif du logement est important, plus le désir de mobilité était fort et la capacité de négociation présente (position d'anciens, profils de ménages plus solvables...), plus le relogement est vécu comme un « plus ».

La synthèse des analyses menées en termes de trajectoires résidentielles est plus difficile dans la mesure où les approches sont différentes d'un rapport à l'autre. Les types de trajectoires identifiés par les différents travaux du PUCA sont construits principalement sur le désir et les capacités de mobilité des différents ménages. Ces trajectoires renvoient à la différenciation entre les « passants » et les « captifs », aux parcours migratoires, et à l'ancienneté et l'ancrage dans les lieux. Elles font davantage l'objet d'une typologie dans les travaux du PUCA. *[Voir tableau ci-dessous.]*

Il y a parmi les équipes de recherche et bureaux d'études, ceux qui analysent avant tout « l'effet de la mobilité sur les trajectoires » et ceux qui analysent plutôt les trajectoires comme déterminant le vécu du changement [voir les contributions qui suivent].

Les typologies de trajectoires se rejoignent néanmoins sur quelques points :

- des *passants* de l'habitat social et acteurs, négociateurs : c'est surtout pour eux que la notion de parcours a du sens : trajectoires ascendantes qui sont préalables à la mobilité et que la mobilité accompagne,
- des *ménages retraités* avec des petits revenus qui peuvent se repositionner dans la commune,

- des parcours subis de *résidents*, mais pour qui le *relogement* peut être l'occasion de faire aboutir une demande de mutation pour un logement plus grand ou d'apurer la dette, ou encore de remettre à jour des droits, autrement dit obtenir des améliorations qui ne sont pas uniquement du côté du logement.

Typologie de trajectoires dans les rapports du PUCA

Rapports	Nombre de trajectoires	Types de trajectoires
Île-de-France	3	<p>« <i>Les trajectoires stabilisées des vieilles familles ouvrières</i> » : le relogement se négocie et se situe plutôt en fin de trajectoire. Enjeu du voisinage, effets de repositionnement géographique et social.</p> <p>« <i>Les trajectoires subies, celles de ménages fragilisés et de grandes familles</i> » : pas de négociation, parcours subi. Enjeu du logement, traitement social, effets neutres et mitigés.</p> <p>« <i>Des trajectoires ouvertes de petits ménages salariés</i> » : perspectives de mobilité résidentielle et parcours d'ascension sociale que le relogement peut venir accompagner.</p>
Lille	4	<p>« <i>Les très anciens et anciens des résidences</i> », ouvriers français qui ont vécu l'évolution de leur quartier comme une chute.</p> <p>« <i>Les très anciens et anciens immigrés</i> », en attente, souvent en bi-résidentialité.</p> <p>« <i>Les locataires récents demandeurs de mobilité</i> » qui ont des opportunités et des projets.</p> <p>« <i>Les locataires récents non demandeurs de mobilité</i> » (immigrés récents) qui ont plutôt des mobilités subies.</p>
PACA	3	<p>« <i>Les personnes seules âgées</i> », qui ont vieilli sur place, ont quitté de petits logements souvent sans confort pour accéder au logement social alors qu'ils étaient salariés.</p> <p>« <i>Les migrants ruraux</i> », venus de la campagne provençale ou d'Italie ou de pays du Maghreb qui ont fait souche depuis deux générations.</p> <p>« <i>Des passants de l'habitat social</i> », enfants de la deuxième génération (avec des variantes liées à la présence de populations gitanes de Corse à Nice).</p>
Rhône-Alpes	2	<p>« <i>Des parcours et des trajectoires résidentielles vécues comme une régression ou une stagnation</i> ». Parcours subi : ménages précaires, personnes âgées.</p> <p>« <i>Des parcours et des trajectoires ascendantes et vécues positivement</i> » : des ménages acteurs de leur logement ou reconnus comme tels : ressources économiques plus stables, ressources sociales et personnelles plus fortes.</p>

La question de la temporalité des changements reste entière: les personnes interrogées six mois ou deux ans après n'ont pas du tout la même perception des changements.

La trajectoire ne commence pas avant le relogement et ne se termine pas après, il y a déjà eu pour certains de nouvelles mobilités résidentielles. Par ailleurs, les changements d'un espace peuvent modifier les trajectoires sans que les ménages ne bougent (ce que J.-P. Lévy appelle les *mobilités passives*). Cette « *durabilité* » des trajectoires (rapport Rhône-Alpes) se pose également par rapport à l'évolution des territoires de relogement eux-mêmes en transformation. Des ménages restés sur place ou partis dans des lieux aujourd'hui stigmatisés, pourront très bien connaître une forme de changement de contexte socio-résidentiel par la requalification urbaine, des mouvements de *gentrification*, et l'arrivée de nouvelles populations ou à l'inverse, voire les acquis des améliorations remis en cause par l'évolution du quartier. « *Le parcours dépend donc aussi de l'évolution du parc lui-même.* » (PACA). Cette *mobilité passive* est déjà perceptible dans des sites où la transformation est ancienne et qui aujourd'hui ont des reconstructions, se sont recomposés. Les parcours résidentiels d'une partie de ces ménages ne sont pas terminés et l'évolution des contextes socio-résidentiels est en cours. La poursuite des trajectoires reste *incertaine et instable*.

Conclusion et questions

Certaines tendances reposent des questions à l'action publique, au regard des objectifs affichés :

1. Comment concilier un objectif de mixité sociale et des processus de reconcentration dans les relogements ?

Le maintien sur place rencontre l'adhésion des populations et correspond aux conditions de mise en œuvre. Mais cela pose question par rapport à l'objectif de mixité ou demande à analyser de plus près, à des échelles fines, les conditions du mélange des populations.

2. Il y a une sorte de paradoxe entre un discours qui fait du parcours et de la remise en mouvement un objectif et des pratiques qui renforcent plutôt l'ancrage local et le valorisent.

3. Quel est le parc accessible aux ménages à bas revenus dans les différentes agglomérations et où est-il ? C'est la question à laquelle amène cette tendance à une relocalisation assez similaire.

4. La reconstruction (typologie des logements, niveau de sortie des loyers...) et la gestion (sociale et urbaine) sont des enjeux accrus au regard d'un vécu mitigé des ménages les plus « fragiles », relogés plus que les autres dans les fractions du parc existant.

Ces travaux ouvrent également sur des pistes de recherche :

5. Il serait tout à fait intéressant d'aller plus loin dans la comparaison des mobilités de la rénovation et des mobilités ordinaires ; finalement on retrouve la sélectivité sociale des mobilités, les logiques de proximités... Il faudrait également analyser les trajectoires résidentielles de l'ensemble des ménages et pas seulement des « relogés ».

6. La reconcentration et les mobilités de proximité tendent à remettre au premier plan les questions de recompositions de voisinage et de réseaux locaux, assez peu abordés dans les travaux, et conduiront à des changements dans les *proximités spatiales et la distance sociale*, pour reprendre les termes de ceux qui ont mis en évidence l'importance des trajectoires des ménages (J.-C. Chamboredon et M. Lemaire).

Principaux enseignements tirés des recherches sur les trajectoires résidentielles

Trajectoires résidentielles des personnes relogées lors des opérations de renouvellement urbain en Rhône-Alpes

Christian Harzo, *observatoire de Lyon*, **Nathalie Lauriac**, *Co-Cité*

Jennifer Bidet, *Université de Lyon*

Cette recherche conduite en Rhône-Alpes dans le cadre du programme PUCA a porté sur quatre sites :

La Duchère (Lyon, 9^e arrondissement, 69) : 5 500 logements, démolitions (terrain de la recherche) : 682 logements, trois bailleurs concernés,

Montchovet « Muraille de Chine » (Saint-Étienne, quartiers sud-est, 42) : 527 logements, démolitions (terrain de la recherche) : 527 logements, un bailleur concerné,

Teisseire (Grenoble, 38) : 1200 logements, démolitions (terrain de la recherche) : 228 logements, deux bailleurs concernés,

La Monnaie (Romans-sur-Isère, 38) : 1811 logements, démolitions (terrain de la recherche) : 288 logements, un bailleur concerné.

Ces quatre sites offraient par ailleurs une diversité intéressante du point de vue des critères justifiant la démolition :

- justification principalement technique (exemple : Teisseire) : logements obsolètes, malfaçon du bâti,
- justification technique et sociale (Romans, Montchovet) : logements obsolètes et concentration de familles en grande difficulté,
- justification urbaine (La Duchère) : démolitions justifiées par le projet de réaménagement de l'espace urbain (ex. création d'un nouvel axe de circulation destiné à ouvrir et valoriser le quartier).

Du point de vue des caractéristiques sociodémographiques des ménages concernés par ces démolitions, on peut distinguer des profils relativement différenciés sur chacun des sites. L'étude du revenu médian des ménages montre que les ZUS de Montchovet (où étaient implantée la Muraille de Chine) et de la Monnaie se situent dans les 10% des ZUS où les revenus fiscaux annuels sont les plus faibles ; Teisseire fait partie des 20% des ZUS les plus « pauvres » tandis que La Duchère se situe légèrement au-dessus de la médiane². La composition des ménages diffère également d'un site à l'autre. Ainsi, on observe une part importante de petits ménages âgés, en général installés depuis longtemps, à La Duchère comme à Teisseire, et une dominante de grandes familles, dans des situations économiques plus précaires à Montchovet et à la Monnaie. Le quartier de la Monnaie à Romans se distingue également par la forte proportion de ménages étrangers parmi les ménages relogés.

² Tableau de distribution des ZUS selon la médiane des revenus par unité de consommation in *Observatoire des zones urbaines sensibles*, Éditions de la DIV, Rapport 2005.

Quelques résultats de l'approche quantitative

Un relogement massif dans le logement social

Au sein des sites de Rhône-Alpes, 80% des ménages relogés restent dans le logement social (entre 73% et 91% selon les sites). Près de 70% restent logés par le même bailleur. Pour le site de Lyon, ce pourcentage est plus faible que pour les autres (60%) en raison de la mise en place d'accords inter-bailleurs pour faciliter la circulation des ménages dans les parcs des différents bailleurs sociaux présents sur l'agglomération.

Des variations de taux d'effort faibles ou proportionnelles à l'évolution de la taille des logements

En tendance, quand les taux d'effort ont augmenté, ceci est souvent corrélé avec une augmentation de la taille du logement, et inversement. En dehors des limites du calcul du taux d'effort (fiabilité et homogénéité des données, grande variabilité des revenus en fonction de la stabilité de l'emploi et de l'évolution des droits aux allocations – familiales notamment), il est difficile de proposer une interprétation des variations des taux d'effort en termes de dégradation ou d'amélioration des conditions de logement. En effet, une augmentation du taux d'effort peut être vue comme une contrainte pour les ménages, puisque le loyer occupe une part plus importante de leur budget ; et, en effet, certains ménages rencontrés en entretiens ne pouvaient pas supporter financièrement une telle augmentation sur le long terme. Mais par ailleurs, l'augmentation du loyer peut aussi signifier l'accès à un logement de meilleure qualité, plus adapté au ménage (en terme de taille), mieux situé ; l'augmentation du taux d'effort correspondrait alors à une concession faite par le ménage pour accéder à de meilleures conditions de logement³.

Un relogement à proximité

50% des ménages des quatre sites ont été relogés dans le même quartier, défini par les contours de la Zone Urbaine Sensible ; 82% sont restés dans la même commune. En termes de distance physique, cette proximité des relogements se traduit ainsi : 46% des ménages sont relogés à moins d'un km de leur ancien logement ; 73% à moins de 5 km.

Une mobilité différentielle des ménages relogés

Il apparaît clairement que les ménages jeunes (en couple ou célibataires) ont plus souvent tendance à être sortis de la ZUS et du logement social que les personnes âgées. De même, malgré le manque de fiabilité des données socio-économiques disponibles, il apparaît assez nettement que ce sont les ménages bénéficiant d'une situation professionnelle relativement stable et d'un niveau de revenu comparativement plus élevé qui ont davantage tendance à quitter le quartier.

Ces résultats montrent en quoi les relogements ont tendance à accentuer ou accélérer des dynamiques déjà à l'œuvre dans les ZUS, avec un départ des populations les moins défavorisées et une concentration progressive des populations économiquement et socialement les plus défavorisées.

Ces résultats, qui rejoignent en grande partie les résultats observés au niveau national, restent néanmoins difficiles à interpréter. Doit-on penser que l'éloignement du quartier de départ est nécessairement un signe de trajectoire résidentielle promotionnelle et que le fait de rester dans le quartier est un signe de captivité ? On pourrait tout aussi bien affirmer que l'éloignement du quartier casse les réseaux de connaissance des ménages et les ressources qu'ils apportaient, alors que déménager au sein de son quartier dans un meilleur immeuble ou pour accéder à la propriété constituerait plutôt des parcours résidentiels « positifs ».

³ Henri Coing, dans *Rénovation urbaine et changement social* (1966), souligne bien dans quelle mesure certains ménages changent « volontairement » leur manière de consommer au moment de la rénovation, dépensent davantage pour leur logement (pour le loyer mais aussi l'ameublement) et moins pour d'autres postes.

Pour comprendre réellement l'impact du relogement sur les ménages, il est apparu indispensable d'interroger le sens donné à ce relogement par les ménages eux-mêmes, le sens donné à la mobilité induite par le relogement par les personnes relogées.

Parcours subis, parcours choisis (analyse qualitative)

Des parcours et des trajectoires résidentielles au sens parfois en contradiction avec les perceptions qu'en ont les personnes

L'appréciation des parcours résidentiels, à partir des perceptions exprimées par les personnes sur les éléments « objectifs » retenus pour les qualifier (caractéristiques sociales des ménages et caractéristiques socio-urbaines de l'habitat et de ses occupants) permet d'approfondir l'analyse quantitative et d'approcher les trajectoires résidentielles dans lesquelles ils se situent. Trois cas de figure peuvent être identifiés. Le relogement peut déterminer un parcours positif qui confirme ou infléchit positivement les trajectoires résidentielles, en constituant soit un événement « déclencheur », dans le sens où les ménages interrogés n'avaient pas de projet de déménagement, soit un événement « opportunité » qui permet de réaliser un projet antérieur à l'annonce de la démolition (mais resté bloqué, faute d'offre adaptée ou d'accès à l'offre disponible). Le relogement peut aussi susciter un parcours négatif (ou mitigé) qui infléchit négativement la trajectoire résidentielle des ménages (ou la maintient). Dans ce dernier cas, on remarque une majorité de ménages en grande précarité et, au sein de chaque cas de figure, le départ ou le maintien dans la zone urbaine sensible varie en fonction de l'âge et du niveau de ressources des ménages.

Si ces tendances peuvent être relevées et viennent confirmer les analyses réalisées dans le cadre de l'approche statistique, elles ne résument cependant pas la diversité socioéconomique et sociodémographique des groupes ainsi constitués. Par ailleurs, la qualification des parcours et des trajectoires résidentielles à partir des critères « objectifs » habituels construit un sens parfois en contradiction avec les perceptions qu'en ont les personnes.

Pour affiner l'analyse des facteurs permettant de mieux comprendre le sens des parcours et des trajectoires au plus près des perceptions sociales, il importe d'étudier l'impact du déménagement sur la vie de ces personnes.

Quitter son appartement, son voisinage, son quartier : l'épreuve du changement

Le changement est fréquemment vécu comme une véritable épreuve. Il bouscule l'intimité des ménages et bouleverse l'espace des relations sociales. Les personnes interrogées décrivent l'importance des relations de voisinages, les relations de solidarité qui s'y déploient, l'appui apporté par les réseaux familiaux souvent situés à proximité, l'accès et l'appropriation des équipements et des services ou l'attachement aux modes d'habiter développés dans le quartier, dans leur « coin »... Ces éléments semblent participer à la construction de l'identité sociale⁴ des personnes tout en favorisant leur maîtrise de l'environnement. *A contrario*, certains ménages souvent jeunes et mieux insérés professionnellement, ont vécu ce déménagement comme une libération et une opportunité pour réaliser un parcours en cohérence avec leurs trajectoires sociales ascendantes.

Si le déménagement est bien une « épreuve »⁵, n'est-il pas plus durement vécu lorsque la décision de déménager est imposée par un tiers extérieur et que le processus de relogement échappe aux principaux intéressés ? A partir de ce questionnement, nous avons cherché à analyser la façon dont les personnes avaient été associées au projet de rénovation urbaine et au processus de relogement. L'analyse a ainsi permis d'identifier un facteur clivant dans le vécu des ménages : la reconnaissance des personnes dans le processus, c'est-à-dire la reconnaissance de leur capacité à penser et à agir sur leur projet de vie ; ou au contraire la sujétion à ce processus externe, de personnes qui subissent totalement la décision publique sans possibilité d'action.

Des perceptions sociales qui lient la « qualité » des parcours à la reconnaissance des personnes dans le projet

⁴ Michel Autès, « La sociabilité dans un quartier populaire ancien : le cas d'un faubourg de Lille », *Entraide, participation et solidarités dans l'habitat*, Dan Ferrand-Bechmann (dir), Logiques Sociales, L'Harmattan, 1992.

⁵ Dominique Desjeux, « Le déménagement, un drame du quotidien », *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Marion Segaud, Jacques Brun, Jean-Claude Driant (dir.), Armand Colin, 2003.

Pour apprécier cette capacité à être acteur dans le processus ou à être reconnu comme tel, nous nous sommes attachés à étudier les modalités d'expression et de prise en compte des choix en matière de relogement, la relation de service avec le bailleur en matière de gestion, les représentations liées à la démolition et au projet urbain et la façon dont les acteurs ont pu être associés à leur déroulement.

Nombreux sont les ménages qui expriment l'absence de choix et la « pression » mise par le bailleur pour accélérer les décisions. Le temps des souhaits et des propositions semble variable selon les personnes interrogées et certainement vécu différemment selon la capacité de choix que les personnes se reconnaissent. Cette absence de choix s'est parfois doublée d'une *fausse proposition de choix*. Des logements temporaires ont ainsi pu être proposés en attendant la libération de logements mieux adaptés mais jamais proposés ; des conventions de relogement prévoyant un retour dans le quartier ont été signées mais rapidement invalidées par les niveaux de loyers de ces nouveaux logements, voire l'opacité des modalités d'attribution. La moitié des ménages interrogés reconnaît cependant la prise en compte de leur choix par le bailleur. La qualité de la relation instituée, et les ressources personnelles et sociales parfois mobilisées par les locataires dans ce qui est devenu une véritable négociation avec ce dernier, ont permis à ces personnes de voir leur besoins pris en compte. Ces processus de choix ne se sont cependant jamais inscrits dans des espaces collectifs de dialogue avec le bailleur. Les *modalités de gestion* (rénovation ou remise en état du logement attribué dans le cadre du relogement, entretien des parties communes...) sont au centre des attentes des habitants ; les critiques dont elles font parfois l'objet conditionnent le regard qu'ils portent sur leur relogement.

Les perceptions que les personnes développent sur leur relogement sont également étroitement liées à leur perception du projet et notamment de la démolition. Opération « gâchis », elle est jugée durement au regard de la crise actuelle du logement. Pour certains, la démolition est perçue comme le produit d'une mauvaise gestion antérieure, le fruit de l'abandon par les acteurs publics de certains bâtiments, cause d'une dégradation accélérée de ces derniers. Plus globalement, la démolition est vécue comme une négation de l'histoire individuelle et collective des habitants. La majorité des personnes interrogées disent leur tristesse, leur peine, et parfois le choc psychologique ressenti. Les lieux témoins de l'histoire des familles, les traces des événements, des émotions passées disparaissent. La douleur de cet effacement est d'autant plus forte que ce sont parfois les logements successifs de la famille qui ont été démolis. C'est aussi l'espace de l'histoire collective des habitants qui disparaît, les relations tissées avec les voisins, les événements vécus ensemble, comme les luttes collectives qui ont marqué les différents quartiers concernés... « On pensait plus qu'à ça : au fait d'avoir été dispersés ». Ce terme de « dispersion » (ou « dispatchés ») apparaît à plusieurs reprises dans les propos tenus par les personnes. La violence des mots et des sentiments exprimés semble se nourrir du sentiment de l'inutilité de cet événement pour les personnes. Cette inutilité perçue peut être vécue comme étant en soi un acte de non reconnaissance. Seuls quelques habitants disent reconnaître le bien-fondé de cette démolition et concentrent leur propos sur les bénéfices perçus pour eux et leur famille dans le cadre de ce projet.

Peu de personnes interviewées abordent le projet de rénovation urbaine. Lorsque celui-ci est connu et abordé, il est effectivement présenté comme un moyen de renforcer la mixité sociale. L'objectif est alors souvent approuvé, mais la démolition est rarement reconnue comme la démarche pertinente pour résoudre la ségrégation pourtant dénoncée. Ce sont les processus de ségrégation et de discrimination, dans les modalités d'attribution, la gestion urbaine, voire le rapport aux institutions, qui sont alors mis en cause.

Enfin, la participation au projet, à la démolition, au processus de relogement comme au projet global de rénovation urbaine, apparaît maigre au regard des interviews réalisées. Beaucoup disent l'impossibilité de constituer un collectif de protestation face à la nécessité pour chacun de trouver rapidement une solution pour sa famille, un nouveau toit, dans un cadre que beaucoup décrivent sous « pression ». Nombreux sont également les habitants qui décrivent pour eux ou leur voisins le sentiment d'une parole illégitime ou leur absence de confiance dans les institutions, dans leur capacité d'écoute et de prise en compte de la parole.

Si l'on reprend les différents éléments analysés pour apprécier la reconnaissance dont ont pu bénéficier les personnes, on constate alors une corrélation forte entre ce critère de reconnaissance et l'appréciation portée par les personnes sur l'impact du processus de relogement :

- des parcours et des trajectoires résidentielles vécus comme une régression ou une stagnation: des ménages ayant subi leur parcours ou porteurs d'un sentiment de sujétion. (plus de la moitié des ménages interrogés). Parmi ces ménages, on constate une proportion importante de ménages en situation précaire (ressources dépendant des allocations sociales ou familiales, un seul actif à l'emploi pour subvenir aux besoins de trois enfants et plus, retraites très modestes) et de personnes âgées ;

- des parcours et des trajectoires ascendantes et vécus positivement : des ménages acteurs de leur relogement ou reconnus comme tels, (un peu plus du tiers des ménages) À l'inverse, on trouve ici une proportion plus importante de ménages bénéficiant de ressources économiques stables et de ménages dont les ressources sociales et personnelles apparaissent importantes.

Pour une politique de reconnaissance

La recherche que nous avons réalisée permet d'apporter plusieurs éclairages sur certaines hypothèses qui fondent le programme de rénovation urbaine.

Les déplacements de populations induits pas le relogement des personnes dont les logements ont été démolis *ne génèrent pas nécessairement une mixité résidentielle*. En effet, la moitié des ménages relogés restent dans la même zone urbaine sensible et une grande partie de ceux qui partent semblent s'installer dans des contextes sociaux et urbains relativement proches de ceux qu'ils ont quittés. Lorsque les relogements favorisent cette mixité résidentielle, celle-ci *ne conduit pas toujours au développement d'une mixité sociale*. Au contraire, plusieurs ménages interrogés, installés dans des quartiers dont la composition sociale apparaît plus favorisée, disent leur malaise, leur isolement, les tensions suscitées par leur installation.

La loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine inscrit ces projets dans un objectif global d'amélioration des conditions de vie des populations. Or, rares sont les bâtiments dont la nécessité de démolir s'imposait par le caractère insalubre des logements ou par des critères techniques empêchant leur réhabilitation. Lorsque la qualité des conditions d'habitat est en jeu, ce sont souvent les problèmes de gestion et d'entretien qui sont soulignés. Par ailleurs, l'éloignement du quartier d'origine a pu contribuer à la détérioration des conditions de vie des personnes du fait d'une perte constatée en termes de sociabilité et/ou de proximité des équipements et des services, que ne vient pas toujours compenser une amélioration des conditions de logement. En les privant prématurément de la protection apportée par un environnement maîtrisé, le déménagement retire des ressources aux ménages les plus fragiles sans apporter de solutions sur le plan de l'emploi, de la santé, de l'éducation. Des ménages, jeunes et dans une situation à l'emploi plus favorable, vivent ce déménagement comme une promotion sociale en cohérence avec une trajectoire sociale ascendante. Ce sont ces projets résidentiels que les projets de rénovation urbaine ont utilement débloqués. Ces parcours posent la question de l'offre disponible de logements accessibles pour les catégories modestes et interrogent les conditions d'accès au logement social comme au logement privé. Les projets de rénovation urbaine restaurent une certaine mobilité mais dans un cadre d'exception qui ne touche pas aux pratiques et aux conditions ordinaires d'attribution des logements. La question de la place et du logement des populations modestes et/ou issus de l'immigration reste posée.

L'analyse compréhensive des processus de relogement montre que c'est la capacité des personnes à être acteur de leur déménagement qui conditionne le sens donné par celles-ci à leurs trajectoires résidentielles. Sur un plan méthodologique, ces résultats soulignent l'impossibilité d'analyser les trajectoires résidentielles indépendamment des perceptions sociales portées par les personnes concernées. Sur le fond, ils nous obligent à penser les politiques publiques et leur mise en œuvre dans un processus d'appui et de soutien, et non de substitution à ces populations.

Enfin, mobilité résidentielle et mobilité sociale ne peuvent être découplées ; la politique urbaine doit se déployer en articulation étroite avec une politique d'accompagnement social qui reconnaisse et renforce les capacités d'action individuelle et collective des populations sur le plan de l'emploi, de l'éducation, de la santé.... Les « lieux » ne se transforment pas sans « les gens »⁶.

⁶ J. Donzelot, C. Mével, A. Wyvekens, *Faire société. La politique de la ville aux États-Unis et en France*, Paris, éd. du Seuil, 2003.

Mobilité et trajectoires résidentielles : renouvellement urbain en région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Sonia Fayman

ACT

Les trois opérations étudiées ont été choisies après une recherche d'ensemble des cas de démolition de logements sociaux dans la région PACA. Nous avons dû composer avec une situation régionale caractérisée par quelques opérations anciennes de démolition dans des quartiers d'habitat social (2 035 logements démolis dans la région entre 1992 et 1998, qui n'ont pas entraîné la construction d'un nombre identique) et par un retard au démarrage des opérations ANRU. Conséquemment, nous avons choisi une opération ancienne à Avignon : La Croix des Oiseaux, une opération ancienne relayée par une convention ANRU à Marseille : Plan d'Aou et une opération ANRU à Nice : Pasteur.

Avec des variations dans les proportions, les ensembles abritent une population composée d'un côté de travailleurs âgés en retraite et de ménages plus jeunes dont les revenus dépendent, pour partie au moins, de transferts sociaux.

Les opérations étudiées ont entraîné différents processus de reconstruction et de réhabilitation en compensation des démolitions : avant l'ANRU, des reconstructions sur site ont été réalisées à Marseille et Avignon, en nombre inférieur à celui des démolitions : 44 individuels en bande en accession sur le site de Croix des Oiseaux, 215 sur le site de Plan d'Aou. Dans les conventions ANRU de Marseille et de Nice, la règle 1 pour 1 sera appliquée : 205 reconstructions prévues à Nice et 258 à Marseille ; elles ne se feront pas toutes sur site – loin de là même, puisque Côte d'Azur Habitat ne reconstruit que 14 logements à Pasteur, le reste du programme étant confié à d'autres bailleurs sociaux et promoteurs privés.

Types de mobilités observées

	Mobilité géographique	Mobilité d'adaptation	Mobilité segmentielle
Marseille Plan d'Aou	Minoritaire pour les ménages locataires (326), Majoritaire pour les décohabitants (166)	Type dominant	Sur site pour les ménages qui ont attendu le neuf, Hors site pour les autres
Avignon Croix des Oiseaux	Majoritaire (autres groupes), mais dans le même secteur géographique de la ville (Rocade)	Type dominant. Effectif sur site et hors site, mais plutôt hors site pour les grands logements	Des relogements (certains groupes de logements hors site), Mobilité mi subie-mi assumée Pas de relogement dans la cité ANRU (Monclar)
Nice Pasteur	Majoritaire, mais de faible amplitude (même secteur de la ville Nice-Est)	Faiblement dominant et à nuancer	Segmentielle en partie négative

Sur la base de travaux précédents, nous avons fait l'hypothèse de trois types de mobilité occasionnée par les relogements liés aux démolitions. La *mobilité géographique* signifie un changement de quartier ou de commune. La *mobilité d'adaptation* concerne l'obtention d'un logement plus adapté à la taille de la famille ou à d'autres critères mis en avant par le locataire. La *mobilité segmentielle* correspond à une accession à un segment plus valorisé du parc du bailleur (ou d'un autre si accord inter bailleurs). Le segment correspond la plupart du temps à des catégories de financement (le PLA plus valorisé que le HLMO, lui-même plus valorisé que le PLR, etc.), mais il faut nuancer – c'est quelquefois l'image du groupe et de l'immeuble qui prime sur la qualité objective du bâti ou du logement – réhabilité ou non. Et l'image n'est pas la même pour tous : ainsi, un même mouvement d'un

immeuble *X* à un immeuble *Y* peut être vécu très différemment par différentes personnes. D'où l'intérêt de la démarche par entretiens qualitatifs pour aborder ce thème ; celle-ci peut en effet révéler l'importance de l'identification sociale au nouveau voisinage, voire de la préservation des réseaux sociaux de proximité, ces derniers étant très souvent une ressource indispensable à la survie de ménages en situation précaire.

La mobilité d'adaptation est dominante, surtout à Marseille où la durée de l'opération a permis l'accomplissement de stratégies de relogement de la part de locataires à travers des relogements provisoires successifs jusqu'au relogement définitif.

La mobilité est aussi géographique, notamment pour les décohabitants à Marseille. Pour autant, le déplacement est de faible amplitude (les locataires ressentent le changement de quartier à une échelle micro) sauf pour ceux qui se relogent par eux-mêmes. À Nice, la majorité des relogements dans le patrimoine du bailleur sont à proximité de même que ceux chez d'autres bailleurs, tandis que ceux dans le privé sont dans d'autres quartiers.

La mobilité segmentielle est contingente de la nature et de la durée des opérations : lorsqu'il y a relogement provisoire puis définitif, le relogement définitif (à Marseille du moins) se fait dans un logement réhabilité ou neuf, donc plus attractif ⁷ que celui qui a été démolé. Cependant, les ménages qui en bénéficient ont généralement dû supporter une longue attente dans un quartier, soit en déshérence, soit en chantier, une attente de 10, 15 ou 20 ans à Plan d'Aou. Dans le cas où les relogements sont opérés avant construction neuve et réhabilitation sur site (Nice), la mobilité segmentielle est limitée, elle est même parfois négative ou neutre lorsque le ménage est relogé dans un appartement de même type et de même qualité dans un immeuble en attente de réhabilitation. À Avignon, une partie des relogements a eu lieu dans des logements réhabilités *in situ*, mais l'offre sur place étant insuffisante, d'une part en grands logements et d'autre part en petits logements aux étages bas pour personnes âgées, plus de la moitié des relogements a été effectuée hors site. Ces relogements hors site dans des logements de meilleure qualité ont été diversement acceptés dans un premier temps du fait du changement de quartier non souhaité ; par la suite, ils ont été appréciés en raison de leur confort supérieur et de l'environnement plus « résidentiel ». L'appréciation de l'image d'un immeuble ou d'un quartier que fait le locataire ne coïncide pas systématiquement avec celle que fait le bailleur du même immeuble ou du même quartier.

Les entretiens ont fait apparaître que la qualité intrinsèque du logement n'était pas le seul critère des habitants dans l'appréciation du relogement. La typologie de la mobilité pourrait donc être enrichie dans la poursuite d'études qualitatives.

Il a été difficile d'appréhender de façon précise les trajectoires antérieures au logement quitté pour démolition. Il apparaît néanmoins que dans les ensembles faisant l'objet de démolitions, la population est peu mobile : ceux qui ont pu aller ailleurs l'ont déjà fait lorsque le marché le permettait (241 sur 633 à Plan d'Aou d'après les données de 1993) et ceux qui restent n'ont pas le choix. Pour autant, les aspirations au changement sont bien réelles. Celles-ci varient selon les histoires personnelles, la durée de résidence, la présence familiale et autres critères qui font enjeu dans l'épisode du relogement.

Relogement et trajectoires résidentielles

On peut synthétiser la diversité (de façon relative) les populations et les parcours en trois types qui mettent en relation l'âge, la composition familiale, les origines géographiques et les habitats précédents avec les souhaits de relogement et les relogements effectifs. Ce sont :

- des personnes âgées ayant quitté des logements sans confort pour l'habitat social du temps où ils étaient des salariés de l'industrie et du commerce. Leur accès au logement social, à l'époque de la livraison des cités des

⁷ Ces logements sont attractifs parce qu'ils sont neufs mais ils ne sont pas toujours de meilleure qualité que ceux qui ont été construits trente ou quarante ans plus tôt. Par exemple, à Plan d'Aou, la qualité de la conception des logements neufs est critiquée parce qu'ils sont beaucoup plus petits que ceux datant des années 1970, qu'ils manquent de placards et que les agencements avec mezzanine ou cuisine américaine ne sont pas considérés comme un accroissement en qualité.

années 1960 et 1970, a représenté une amélioration dans leur trajectoire résidentielle. Au fil des ans, ils ont assisté à une dégradation progressive des conditions d'habitat dans les HLM. S'il leur faut partir pour cause de démolition, ce que certains ont souhaité mais pas tous, ils espèrent être logés dans un immeuble propre, tranquille, et jouissant d'une bonne isolation thermique et phonique. Certains l'ont obtenu :- des migrants ruraux (de la campagne provençale, d'Italie, du Maghreb), et des Gitans ayant fait souche dans l'habitat social depuis deux ou trois générations qui cohabitent ou qui ont des logements dans le même groupe d'immeubles. Certains ont eu un parcours dans le parc social, par exemple d'une cité de transit à une HLMO. Ces ménages ont généralement eu des enfants en assez grand nombre, dont la plupart sont adultes. Les parents, notamment s'ils sont âgés, n'ont que peu de projets de trajectoire ; leurs enfants, en revanche sont susceptibles d'en avoir. Des décohabitations ont été obtenues, alors que les bailleurs ne répondaient pas favorablement à leurs demandes avant l'épisode des démolitions ;

- des passants de l'habitat social : il s'agit de ménages de taille souvent plus réduite que les précédents, arrivés par accident ou par commodité dans l'ensemble dont les logements sont démolis. Cette catégorie se considère logée momentanément en habitat social. Certains de ces ménages ont su négocier des relogements qui leur conviennent ; des jeunes ménages, notamment ont pu ainsi faire une étape dans un parcours ascendant. D'autres ont pris l'opportunité de la démolition pour quitter le parc social.

Ces différents types de rapport à l'habitat social fondés sur l'histoire résidentielle, mais aussi familiale, professionnelle, migratoire de chacun, donnent lieu à des stratégies distinctes face au relogement ; celles-ci vont de l'absence d'expression d'une stratégie à l'obtention de conditions de logement non envisagées d'emblée par le bailleur. Ainsi, à Plan d'Aou, une négociation collective a occasionné le déménagement de toute une cage d'escalier vers une autre.

Un fort taux de mobilité opérationnelle

Les déplacements de population liés aux démolitions répondent à des objectifs patrimoniaux des bailleurs, généralement conjugués à des objectifs fonciers, urbains et sociaux des municipalités. L'intention première n'est pas de mettre en œuvre la mobilité ascensionnelle des ménages logés dans les immeubles à démolir. Le choix de relogement qui leur est donné est limité par une application plus ou moins stricte des règles. Plus elle est stricte, plus les locataires apparaissent comme objets et non sujets de la politique de rénovation urbaine. Encore faut-il nuancer selon les générations d'opérations qui sont, dans les trois sites, nettement distinctes.

Si le relogement a permis, dans de nombreux cas, une certaine adaptation du type de logement, et a donc eu des effets bénéfiques sur la trajectoire résidentielle, il ne la garantit pas à long terme. Le relogement peut, en effet, permettre de résoudre des situations de sur-occupation ou de sous-occupation à un instant T , mais c'est un moment opérationnel, lié à la réalisation de l'opération, qui s'achève avec elle, et après lequel les pratiques ordinaires reprennent leur cours. Les bailleurs sociaux n'en profitent pas pour anticiper des phénomènes pourtant parfaitement prévisibles (décohabitation, vieillissement). Or, ces opérations pourraient constituer une occasion de définir des stratégies de gestion adaptées, notamment en matière de politique de gestion des mutations. Ce champ – les politiques de mutation – n'est guère ouvert que par les opérations de démolition. Il serait intéressant qu'il ne se referme pas immédiatement après elles.

Quels sont, dans les opérations analysées, les problèmes inhérents aux processus de relogement ?

D'une part, la qualité inégale du parc des bailleurs ne permet pas d'offrir une mobilité segmentielle à tous les délogés : un certain nombre de locataires délogés se retrouve dans des immeubles en attente de réhabilitation, parfois affectés d'autant de désagréments que ceux qu'ils ont quittés. L'appréciation du relogement est en partie fonction de l'état de ce que le locataire laisse derrière lui et de l'état de son nouveau logement, de ce qu'il gagne (ou ne gagne pas) au change. Dans la mesure où un bâtiment voué à la démolition accumule les inconvénients pendant la durée de l'opération, et qu'il ne fait pas l'objet de travaux de réhabilitation, il est aisé de comprendre pourquoi certains locataires acceptent les premières propositions du bailleur. Leurs raisons sont

aussi, parfois, dictées par la crainte de se voir proposer de moins bonnes solutions ensuite. Si ce fait ne se vérifie généralement pas, l'attitude décrite souligne un défaut de communication, une certaine opacité dans les relations entre logeurs et logés.

Ensuite, le désir de rester dans le même quartier (au sens le plus étroit, celui de la résidence) dans un meilleur logement ne peut être satisfait que si des constructions de logement social ont été entreprises avant les démolitions ; cela n'a été le cas ni à Avignon (opération sans reconstruction sur place parce qu'antérieure aux opérations de démolition-reconstruction) ni à Nice ; à Marseille ce désir a été partiellement satisfait, mais au prix d'une longue attente dans un quartier en chantier et dépourvu de toute aménité urbaine.

D'autre part, en l'absence d'un effort financier qui aurait pu être le fait des bailleurs, des collectivités et de l'État, les ménages délogés sans l'avoir demandé ne peuvent pas prétendre à un logement plus prestigieux, et donc plus cher que celui qu'ils quittent. Un tel effort, s'il était prescrit dans les cahiers des charges des opérations ANRU, contribuerait non seulement à des trajectoires promotionnelles⁸, mais également à la réussite sociale de la rénovation urbaine.

Enfin, les ménages à reloger deviennent prioritaires dans les politiques d'attribution, ce qui obère l'accès au logement d'autres prioritaires, dans un contexte national où la rotation diminue.

Les habitants de ces quartiers, convoités pour les opportunités qu'ils offrent en termes de développement urbain, sont convoqués à un processus qui les dépasse considérablement. Il est frappant de constater qu'ils s'y prêtent sans s'insurger, sans doute parce que dans un contexte de marché tendu ils connaissent la difficulté d'accéder à un logement, quel qu'il soit, sans doute aussi, parce qu'ils sont généralement soulagés de quitter des quartiers difficiles à vivre et qu'en ce sens ils manquent de recul critique sur les enjeux réels de ces opérations. Mais plusieurs témoignages recueillis au cours des entretiens disent à mots couverts des pertes graves de repères. En ce sens, les opérations de démolition visant la restructuration urbaine de quartiers habités par des pauvres génèrent une mobilité opérationnelle davantage qu'ils ne participent de parcours résidentiels.

⁸ Terme que nous reprenons à la suite de Christine Lelévrier de préférence à celui de trajectoire ascensionnelle.

Trajectoires résidentielles lors des opérations de rénovation urbaine dans le Nord Pas-de-Calais.

Analyse de deux opérations à Lille

Élise Gassiat Hénu

Chercheuse associée IFU/LTMU, Université Paris 8

Les deux opérations évoquées dans cette présentation sont deux résidences HLM, propriétés d'un même bailleur, LMH (OPAC de Lille et maintenant de Lille Métropole Communauté Urbaine).

La résidence Marcel Bertrand a connu d'autres phases de requalification et de démolition, tout au long de l'histoire de la politique de la ville. La barre (R+8) dont il est question ici compte 191 logements. Elle est occupée à l'origine par 191 ménages (absence de vacance). Elle est située dans le quartier de Moulins, traditionnel faubourg ouvrier. La résidence est bordée par le boulevard périphérique lillois. Malgré le confort, la surface et le bon agencement des appartements (dont beaucoup de grands types), l'état technique de la barre, comme les choix d'urbanisme sur ce quartier justifient sa démolition.

Cannes PSR est une barre (R+5) composée de 45 logements, dans le quartier de Lille sud. 32 ménages sont concernés par les opérations de relogement. Les appartements sont sommairement équipés du point de vue du confort.

Ces deux résidences, bien que différentes dans leur configuration et leurs populations, sont en fait assez proches, les quartiers de Moulins et Lille sud étant séparés par le boulevard périphérique. Ces deux opérations de renouvellement urbain préfigurent les opérations ANRU qui sont aujourd'hui en cours. Pour Marcel Bertrand, l'opération a été réalisée entre 2000 et 2003, pour Cannes PSR entre 2003 et 2004.

Marcel Bertrand est une opération phare dans le contexte lillois. Si la résidence a connu d'autres épisodes de requalification, la démolition de la « barre grise », dont il est question ici, a permis une réflexion locale importante sur les enjeux propres au renouvellement urbain, et la mise en place d'une méthodologie qui se voulait exemplaire pour les opérations à venir. L'héritage des réseaux et méthodes de la politique de la ville est revendiqué, comme l'aboutissement de dix ans de réflexion de la municipalité en termes de peuplement.

Face aux tendances à la « ghettoïsation », comme aux tensions croissantes sur les marchés de l'habitat lillois, la municipalité entend saisir la « chance » des opérations de renouvellement urbain en insufflant une nouvelle dynamique de l'action publique, et en travaillant plus finement sur les mobilités résidentielles mises en œuvre lors de ces opérations. Il convient à la fois de répondre à la demande exprimée par les ménages, mais aussi de faciliter leur « dispersion » dans l'espace urbain pour permettre des équilibres de peuplement à une plus grande échelle.

Les ménages concernés sont en effet avant tout désignés par leur difficulté à exercer une quelconque mobilité résidentielle (par le jeu complexe des attributions, du marché, de l'adéquation entre parc existant et demandes...), et par l'ascension sociale pouvant résulter des mobilités induites par les opérations de renouvellement urbain. Ces dernières, en quelque sorte, sont des occasions pour débloquer des situations d'urgence et d'attente pour ces ménages, en même temps que doivent se renouveler profondément les modalités d'action les concernant, et ce pour l'ensemble des acteurs impliqués. Il s'agit d'éviter de renouveler les « ghettoïisations » passées, avec une attention particulière, liée au contexte local, à la possibilité de départ de certains ménages (en particulier les plus fragiles) en direction du parc privé locatif indigne.

Concernant le relogement, c'est donc aussi dans un souci de dialogue avec le bailleur que s'édifient toute la maîtrise d'ouvrage, et l'accompagnement à la maîtrise d'œuvre du relogement. Parallèlement s'affirme une volonté globale et prospective concernant l'accès à l'éducation, à l'insertion professionnelle et la communication avec les habitants.

Quant à la situation sociale des deux résidences, elle pourrait être très rapidement résumée par la prédominance des familles et surtout des grandes familles... avec cependant des spécificités pour chacune :

- une résidence peuplée de grandes et de très grandes familles (plus de trois enfants) pour Marcel Bertrand, avec une majorité de couples avec enfants, relativement âgés par rapport à la population HLM régional (le Nord – Pas-de-Calais étant marqué par la jeunesse des ménages, comme la taille importante des familles). Cette résidence a par ailleurs connu différentes phases de peuplement, et abrite des communautés de diverses origines ;

- Cannes PSR se distingue par la prédominance des familles monoparentales. Plus généralement, les ménages sont très pauvres, et plus jeunes par rapport aux normes régionales de la population HLM. 39% des ménages de Cannes PSR vivent uniquement de prestations sociales, leur situation par rapport à l'emploi restant très précaire par rapport au quartier Marcel Bertrand (taux moyens de salariés et de retraités proches de l'agglomération).

À Marcel Bertrand comme à Cannes PSR, une grande partie de la population a vécu depuis au moins six ans dans le même logement (respectivement 61% et 47%). Les proportions de locataires ayant vécu depuis au moins six ans dans le même quartier sont encore plus importantes : ils représentent 73% de l'effectif total en ce qui concerne Marcel Bertrand, et 75% pour Cannes PSR. Ces ménages ont donc connu une mobilité résidentielle, très majoritairement dans le même secteur, en accès au parc HLM (pour certains ménages venant du privé, ou en hébergement, généralement familial), entre résidences HLM (mutations), et parfois même dans une même résidence (« délocalisations » déjà effectuées pour d'autres destructions et/ou réhabilitations... surtout dans le cas de Marcel Bertrand).

Quand on s'intéresse aux demandes de mutation, « partie émergée de l'iceberg » en ce qui concerne les projets de mobilité avant les opérations de renouvellement urbain, ce sont 30% et 21% des ménages qui sont concernés... Beaucoup d'entre eux ont renouvelé plusieurs fois leurs demandes, l'attente de mutation étant particulièrement importante pour les grandes familles, les familles monoparentales, pour les chefs de ménage de plus de 35 ans...

Confrontés aux opérations de renouvellement urbain, les ménages ont majoritairement demandé à être relogés dans le même secteur pour les deux opérations. Pour répondre à leurs demandes, les solutions inter-bailleurs ayant finalement été rares, les possibilités de relogement ont été limitées au parc du bailleur, LMH. Le parc du bailleur était en effet ouvert sur toute la ville de Lille et l'agglomération lilloise. Ainsi, il était possible d'être relogé dans divers secteurs, soit dans le parc existant (en collectif ou en individuel), soit dans les opérations prévues en neuf et les opérations d'acquisition en individuel diffus (en particulier pour les très grandes familles)... Certains ménages ont aussi pu accéder à la propriété. Enfin, suivant les situations, des logements adaptés (maisons de retraite, logements d'insertion...) étaient envisagés.

Au total, ce sont 47 à 68% des mobilités qui se sont effectuées dans les secteurs d'origine des ménages ; et si on cumule à ces pourcentages les taux de mobilité vers les autres secteurs prioritaires (souvent géographiquement proches), ce sont 70 à 80% des ménages qui ont emménagé en secteurs prioritaires, suite aux opérations de renouvellement urbain. Parmi ces ménages, les grandes familles (au moins trois enfants), quelle que soit leur situation familiale, sont sur-représentées. Demandes des ménages et contraintes de parc interagissent en faveur de ces mobilités de proximité. De surcroît, les ménages de Marcel Bertrand et Cannes PSR ont connu très peu d'éloignements géographiques : ils sont 6% dans ce cas, en métropole lilloise pour Marcel Bertrand, en mobilité régionale et nationale pour Cannes PSR.

Les taux de mobilité en quartiers non prioritaires sont assez importants : respectivement 17 et 12% des ménages de Marcel Bertrand et Cannes PSR. Parmi ces ménages, ce sont les familles monoparentales de petite taille qui

sont sur-représentées, avec des chefs de ménages relativement jeunes (par rapport à l'ensemble des deux populations). Le niveau de revenu, comme la situation socio-économique ne rentrent pas *a priori* en ligne de compte : il semble que la plupart de ces mobilités ont été aménagées selon la demande (ou le consentement à la mobilité) de ces ménages, et selon les disponibilités du parc.

Les opérations de renouvellement urbain ont entraîné pour la moitié de la population des deux résidences une augmentation des taux d'effort. Certaines catégories de population ont été plus nettement touchées, comme les familles monoparentales, mais aussi les ménages de taille réduite (jusqu'à 4 personnes). Cette augmentation est à remettre en perspective selon deux éléments :

- d'une part le fait que, avant démolition, environ la moitié des ménages de Marcel Bertrand et Cannes PSR avaient un taux d'effort inférieur à 10%. Une fois emménagés dans leurs nouveaux logements, un tiers de ces ménages ont gardé un taux d'effort inférieur à 10% ; un autre tiers de 11 à 20% ;
- d'autre part le fait que ces taux d'effort sont aussi à considérer au regard de la variation des charges incompressibles (eau, chauffage). Les locataires de Marcel Bertrand disposaient par exemple d'un chauffage collectif. Le passage à d'autres logements et résidences a pu entraîner une augmentation des charges hors loyers. Pour Cannes PSR, au contraire, le passage à des résidences disposant de chauffage central (ce qui n'était pas le cas dans le logement initial) représente une économie pour 60% des ménages concernés...

Enfin, les variations de taux d'effort sont évidemment à mettre en perspective avec la surface, l'agencement et le confort des nouveaux logements, le secteur et les conditions de vie... On entre ici dans les questions plus qualitatives. Dans le même ordre d'idées, les mobilités induites par les opérations de renouvellement urbain ont souvent permis une « remise à plat » des situations administratives, financières, sanitaires et juridiques « d'urgence »... comme une meilleure adéquation du parc occupé à la composition des ménages (résolution des situations de sous et de sur-occupation).

Si l'on veut entrer un peu plus dans l'analyse qualitative et la manière dont les ménages ont vécu ces mobilités, on doit rappeler un élément essentiel concernant ces deux opérations de démolition. Ces dernières se sont déroulées dans un contexte où l'immense majorité des mobilités induites par les opérations de renouvellement urbain ont été régulées par le dispositif partenarial en place (cela n'a pas toujours été le cas à Lille, comme ailleurs). Ainsi, la plupart des mobilités ont été, d'une part, des relogements ; et d'autre part, quelle que soit leur nature, elles ont fait l'objet d'un dispositif partenarial où les décisions du bailleur, pourtant responsable devant l'État des relogements, étaient discutées et négociées en comité. Comme on l'a déjà dit, le maître mot était d'éviter la « ghettoïsation » ancienne, mais peut-être plus encore d'assurer aux ménages des conditions de mobilité correctes, selon leurs demandes, voire même une « mobilité ascendante ».

Je ne suis pas sûre qu'au niveau local les acteurs impliqués aient toujours été d'accord sur le sens de ce terme. Pour ma part, je le rapprocherais des « mobilités projet » ou des « mobilités opportunités » dont parle Christine Lelévrier.

Avant les opérations de renouvellement urbain, on pouvait distinguer divers profils de ménages dans les deux résidences, selon leur rapport avec l'espace résidentiel, leurs mobilités antérieures, leur parcours migratoire et familial, etc. Ces profils ont pu influencer sur la façon dont les opérations de renouvellement urbain ont été vécues. Par ailleurs, le fait d'avoir été « demandeur » ou « non demandeur » de mobilité a conditionné en grande partie la manière dont la mobilité induite par ces opérations de démolition a pu être vécue, appropriée, ou au contraire subie.

Finalement, sept éléments sont apparus comme particulièrement importants, faisant même parfois basculer des « demandeurs de mobilité » dans des mobilités subies... et des « non demandeurs » dans des mobilités opportunités. En fait, ces éléments conditionnaient la manière dont les ménages « s'y retrouvaient », ou au contraire avaient le sentiment d'avoir « perdu » quelque chose dans le renouvellement urbain :

- la surface et l'agencement des appartements : cet élément a été particulièrement problématique pour la plupart des locataires de Marcel Bertrand (bon agencement des anciens appartements, surface...) ;
- l'état du logement d'accueil, ses performances énergétiques (isolation, humidité) et phoniques ;
- l'entretien de l'appartement (petits travaux réalisés ou non, propreté à l'accueil) et des parties communes (qualité de l'entretien de la résidence) ;
- l'environnement social de la résidence : accueil, voisinage, rôle joué par les gardiens d'immeuble dans l'intégration... ;
- le sentiment de « reclassement » ou de « déclassement » : ce dernier ne dépendait pas forcément du caractère prioritaire ou non du quartier d'accueil, mais plutôt des attentes du ménage dans ce domaine, de la manière dont elles avaient été satisfaites (ou non), et enfin de l'information donnée par le bailleur avant la mobilité (sur le climat social, la « côte » de la résidence ou de l'appartement, etc.) ;
- dans le cas de l'accès à l'individuel ou au neuf, la préservation de l'intimité et plus généralement la possibilité d'une différenciation quelle qu'elle soit avec les « autres »... ;
- les questions d'insécurité et d'incivilité : mésententes... ou menaces et agressions commises dans les parties communes de la résidence, parfois même dans les appartements.

Enfin, les ménages étaient plus ou moins fragiles face au renouvellement urbain. Pour certains d'entre eux, l'idée même d'une mobilité, d'un changement des habitudes quotidiennes et d'un changement de logement ou de secteur était difficile. Pour d'autres, la mobilité faisait partie de leur vie, de leurs parcours antérieurs, voire de leurs projets.

Divers éléments semblent conditionner ou au moins influencer la perception de la mobilité :

- l'âge : personnes âgées et adolescents sont particulièrement fragilisés, parce qu'ils voient dans la mobilité la remise en question de réseaux de sociabilité qui les font vivre, ou jouent un fort rôle d'identification. En être coupés, c'est devoir réinventer ces éléments, dans des périodes de vie où l'on est plus vulnérable, et pas forcément à même de s'approprier ces changements ;
- la situation familiale : l'isolement semble être un élément qui rend plus difficile la mobilité, surtout pour les plus âgés ; les décohabitants sont, par contre, positionnés d'une autre manière par rapport à cette mobilité ;
- la taille du ménage : les ménages de 1 à 4 personnes ont de toute évidence eu plus de mal à vivre cette mobilité, d'autant plus qu'elle était souvent assortie d'une augmentation de leur taux d'effort et/ou d'une réduction de la surface de l'appartement et/ou d'une modification de la composition familiale (départ des grands enfants, deuil ou séparation...)
- la situation économique : les travailleurs pauvres ont plus souvent le sentiment d'avoir été lésés dans cette mobilité, car ils la considèrent à l'aune de leur fragilité et de leur précarité socio-économique ;
- l'absence, la rareté des mobilités antérieures, ou au contraire leur multiplicité (parcours précaires dans le logement) rendent difficile la mobilité, car elle est souvent conçue comme la remise en question d'un logement « abri ».

L'ensemble de ces éléments – condition de la mobilité et caractéristiques des ménages impliqués dans cette mobilité – influencent donc fortement la manière dont ces opérations de démolition sont intimement vécues. Si on revient aux notions de mobilités projet et mobilités opportunités, on peut constater qu'elles sont majoritaires pour ces deux opérations (en particulier Marcel Bertrand).

Les mobilités subies sont bien moins nettement représentées, et correspondent le plus souvent aux fragilités intrinsèques à la situation des ménages : suivant les opérations, la mobilité imposée par les circonstances d'une démolition représente une mise en danger pour une partie plus ou moins importante d'entre eux. Et elle le reste, malgré toutes les précautions prises, et le « travail en dentelle » autour du relogement. Ces mobilités subies sont ainsi plus fréquentes dans le cas de Cannes PSR, ou pour les segments les plus fragilisés (précarité, immigration récente...) de la population de Marcel Bertrand. Quant aux mobilités d'exclusion, elles restent hypothétiques pour ces deux opérations.

Quant aux « mobilités ascendantes », elles paraissent échapper largement à des critères « objectifs » comme la surface, le secteur d'accueil, l'accès au neuf (même s'ils y participent). Elles semblent plutôt résider dans une adéquation plus fine aux souhaits des ménages, ces mêmes ménages pouvant percevoir comme une mobilité ascendante l'accès à une résidence (ou une partie de résidence) convoitée, dans un quartier prioritaire, selon leurs besoins du moment (typologie, voisinage...).

Cette constatation est bien sûr à rapporter aux ambitions plus larges des opérations de renouvellement urbain, en termes de mixité sociale et d'équilibre de peuplement... Sans doute les attentes des ménages et celles des initiateurs et gestionnaires de la rénovation urbaine peuvent-elles se rencontrer, sur une partie des mobilités à l'œuvre. Mais elles mettent en œuvre des hiérarchies, des échelles et des ambitions différentes.

Ce sont les ménages qui vivent très intimement la géographie des quartiers, les différenciations sociales à l'œuvre, en particulier quand ils quittent leur secteur d'origine (mobilités en secteurs non prioritaires). Ce sont les acteurs qui constatent et aménagent au jour le jour les pressions multiples qui s'exercent autour des grands objectifs de peuplement : demandes des ménages, composition du parc, possibilités laissées par la situation socio-économique des familles et par les « loyers de sortie » dans le parc disponible aux relogements.

Les mobilités résidentielles dans les opérations de rénovation urbaine en Île-de-France

Christophe Noyé

Géographe consultant

Cet exposé s'appuie sur les résultats d'une étude réalisée entre mars 2006 et septembre 2007 pour le compte de la DREIF et menée en association avec Christine Lelévrier. Nous présenterons plus particulièrement les résultats tirés des exploitations statistiques sur les mobilités des ménages dans sept sites en mettant l'accent sur les aspects programmatiques qui influencent fortement ces mobilités.

Spécificités du contexte

En Île-de-France, la démolition prévue (30 550 logements) représente 10% du parc de logements des ZUS concernées et 16% du parc social de ces mêmes quartiers, la reconstitution des logements sociaux sur place pour plus de 9% du parc initial (31 560 logements sont programmés au titre de la reconstitution de l'offre)⁹.

Le relogement conditionne la faisabilité de la démolition en libérant de l'espace pour produire une nouvelle offre de logements. Il induit une mobilité résidentielle contrainte et infléchit les trajectoires résidentielles des ménages délogés tout en déterminant en partie les formes de recomposition du peuplement dans les territoires concernés. La situation de l'Île-de-France spécifie sans doute ces mobilités et rend l'ensemble de la gestion de ces opérations plus complexes qu'ailleurs pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, l'extrême tension du marché qui peut être favorable à l'attractivité de ces sites mais qui accroît les difficultés du relogement et donc freine l'avancement des opérations. Il n'est pas rare que les processus de relogements s'étalent sur deux à cinq ans, voire plus. Si les premiers « opérateurs » ont pu, dans des contextes de vacance, réelle ou organisée par anticipation, assez facilement reloger les ménages dans leur patrimoine, ceux qui se lancent aujourd'hui dans ces relogements n'ont pas les mêmes perspectives. Cette tension se trouve aggravée par la baisse des mobilités dans le parc social (de l'ordre de 10% pour les opérations de relogement au début des années 2000, 5% pour les opérations menées depuis 2006).

Ensuite, les caractéristiques socio-économiques des ménages ne rendent pas facile leur relogement, les ménages à reloger se caractérisent avant tout par la faiblesse de leurs ressources. Ces caractéristiques tenant à la fois au fait que les opérations concernent les quartiers les plus précarisés de la région et que par ailleurs les bâtiments ciblés pour la démolition sont souvent ceux accueillant les populations les plus modestes du quartier. On trouve parmi ces ménages une part importante de personnes âgées occupant des grands logements et de familles immigrées (dont certaines sont en situation de sur-occupation dans les logements). La question de la disponibilité d'une offre de logements adaptés aux besoins de ces ménages se pose tout particulièrement en Île-de-France. Les grands logements peu chers sont rares à la fois dans le parc existant (ce sont ceux dans lesquels les locataires restent le plus) et dans le parc de logements neufs.

Enfin, l'objectif de mixité voudrait qu'on déconcentre les populations délogées des bâtiments voués à la démolition en les relogant plutôt ailleurs en s'appuyant sur des partenariats et des solidarités d'agglomération. Or, en Île-de-France, ces solidarités restent difficiles à mettre en œuvre, compte tenu à la fois des caractéristiques des ménages, de celles de l'offre et d'une faible implication des intercommunalités lorsqu'elles existent et/ou sont impliquées dans les projets de rénovation urbaine. Ces conditions tendent à maintenir le

⁹ Les chiffres présentés ici tiennent compte d'une actualisation au 31 décembre 2007 dans le cadre d'une étude menée par la DREIF sur le thème de la diversification et concernant les 72 conventions signées à cette date.

champ du relogement sur des territoires restreints à la commune voire au quartier, principalement là où le bailleur du parc démolit dispose d'un patrimoine. Au-delà de cette restriction « structurelle », la diversité de l'offre en et hors ZUS induit des effets de filtrage tendant à favoriser le maintien sur place des ménages relogés les plus modestes alors que ceux disposant de ressources plus importantes et aussi plus mobiles bénéficient plus fréquemment d'un relogement « hors site », sur des patrimoines plus récents mais aux loyers plus élevés. L'enjeu est important car ces filtrages peuvent limiter les effets escomptés en termes de mixité sociale ¹⁰.

Les mobilités induites par le relogement

La principale difficulté rencontrée au cours de cette étude tient au décalage entre la programmation – et les calendriers – inscrits aux conventions ANRU et la réalité du déroulement des programmes sur le terrain. Il est vite apparu que des retards importants étaient pris, en particulier sur le relogement qui constitue souvent une étape première dans le projet, et que finalement dans le courant de l'année 2006, peu d'opérations de relogement étaient achevées. Ainsi, alors qu'il était initialement prévu de choisir les sites en fonction du contexte institutionnel local, des types de quartiers et de leur localisation, le choix définitif a surtout été dicté par la nécessité de travailler sur des sites suffisamment avancés pour qu'au moins une première tranche de relogement soit achevée. Cette exigence est d'autant plus importante que les différents types de ménages ne sont pas relogés au même rythme. Petits ménages, décohabitants, ménages disposant de ressources stables sont des catégories pour lesquelles les solutions sont trouvées rapidement soit parce que leurs moyens permettent d'envisager un relogement sur des segments plus larges de l'offre, soit parce que la taille modeste du logement recherchée bénéficie de taux de mobilité plus importants sur les petits logements. À l'inverse, le relogement des grands ménages, des familles modestes *a fortiori* sans ressources, et des personnes très âgées nécessite un temps plus long pour aboutir à une solution.

Le choix des sites a abouti à la liste suivante : Montereau – Surville, Trappes – Merisiers, Corbeil - La Nacelle, Bagneux ¹¹ – Les Tertres (Blagis), Montreuil - Bel-Air, Vitry – Balzac. Dans tous ces sites, au moins une phase de relogement était achevée. Au total, il y a eu plus de 1 450 logements démolis, mais un peu moins de 1 100 logements occupés, 802 ménages titulaires de bail relogés et 120 décohabitations.

Si le parti pris pour le choix des sites a permis de travailler sur des opérations achevées, cela s'est toutefois traduit par la sélection d'opérations relativement anciennes et pour la plupart élaborées avant même la création de l'ANRU. Il y a peu de raisons d'envisager que cela influence sensiblement les résultats compte tenu de la régularité des effets produits par le relogement et désormais connus sur d'autres sites.

En revanche les modalités de suivi du relogement étaient très hétérogènes d'autant plus que les outils de suivi du relogement tant du côté des bailleurs que de celui de l'État se sont élaborés dans cette même période¹².

Malgré la diversité des sites, les enquêtes sociales font ressortir des points communs comme : l'ancienneté des ménages et leur attachement à la commune, la précarité des ressources et l'endettement, la part importante de ménages âgés et de « grands ménages », les besoins en grands logements et la décohabitation. On constate une relative diversité des sites mais avec toutefois des variations qui semblent dues principalement au poids de deux grands types de ménages, les petits ménages âgés et les familles avec enfants et plus particulièrement les « grandes familles ». Ces deux groupes sont représentés dans tous les bâtiments démolis mais la plus forte part

¹⁰ Pour une appréhension des trajectoires résidentielles, se reporter au rapport PUCA sur l'Île-de-France et à la synthèse produite par Christine Lelévrier.

¹¹ Sur ce site, le relogement de la barre des Tertres n'était pas achevé ce qui est apparu trop tardivement pour envisager de changer de site. Les entretiens menés avaient toutefois confirmé que les modalités d'organisation permettaient en partie d'échapper aux effets de rythmes différents de relogement par type de ménages.

¹² C'est au moment de la réalisation de l'étude qu'ont été élaborés plusieurs outils de suivi du relogement. D'une part, l'outil RIME proposé par l'USH aux bailleurs, l'outil de suivi du relogement élaboré par l'ANRU à destination des DDE. Cette disparité des outils alors disponibles ne doit toutefois pas faire oublier que pour l'essentiel les critères d'évaluation des opérations de relogements étaient déjà formalisés par l'ANRU dans les FAT relogement.

de personnes âgées dans certains sites va de pair avec une taille de ménages plus réduite et une sous-occupation plus importante des logements. D'une manière générale, on constate : des ménages plus pauvres dans les bâtiments démolis que dans le reste de la ZUS (elles-mêmes parmi les plus modestes de la région), mais avec pour deux des sites, une sur-représentation des grandes familles, dont une part importante d'immigrés, sur-occupant leur logement, et pour le troisième une part importante de petits ménages âgés, occupant depuis longtemps un logement sous-occupé à la suite du départ des enfants.

Les effets du relogement

Une vacance initiale : il faut préciser que le taux de vacance sur les sites étudiés s'élevait à près de 25% au début de l'opération. Sur quatre sites, cette vacance était principalement liée à l'anticipation de l'opération et à l'arrêt des attributions parfois depuis plusieurs années. De ce fait, le nombre de ménages à reloger était très inférieur au nombre de logements démolis.

Un processus plus long que prévu : dans toutes les opérations, le relogement a été plus long que prévu. Ce décalage est homogène, les dossiers prévoient un rythme initial de dix à quinze relogements par mois. En réalité, et ce chiffre est commun à la plupart des sites, le rythme de relogement se situe à 5 relogements ou moins par mois. Seul Montereau échappe à cette règle avec des prévisions proches de la réalisation (15 relogements par mois) mais ce site se caractérise aussi par une part importante de ménages non relogés et par ailleurs par une large offre locale.

Tous les bailleurs tablaient principalement sur la mobilité pour ces premières opérations qui ne bénéficient pas d'offre nouvelle liée à la reconstitution, les retards tiennent à la fois à la difficulté de trouver des solutions pour des ménages très modestes et issus d'un parc à bas loyer mais résulte aussi de l'effondrement des mobilités dans la même période : 10% au début des années 2000 lorsque commence la plupart de ces opérations, mais de l'ordre de 5% depuis 2006. Cette réduction des logements libérés a lourdement pesé sur le rythme possible de relogement.

Une évaporation des ménages : l'écart entre le nombre de ménages « titulaires du bail » relogés et le nombre de logements occupés devrait a priori être faible puisque à chaque logement occupé correspond un titulaire du bail voire deux dans certains cas – ces données ne sont pas disponibles pour Bagneux dont l'opération n'était pas achevée. Cela est de fait constaté sur deux sites Montreuil et Trappes – Sablière avec respectivement 148 logements occupés et 142 ménages titulaires du bail relogés et 18 logements occupés pour 17 titulaires du bail. En revanche les autres sites présentent des écarts plus importants et pouvant représenter jusqu'à plus du tiers des ménages Au total, 22% des ménages n'ont pas été relogés¹³.

Les situations restent à cet égard fortement différenciées, selon les sites la part des ménages relogés variant de 0% sur la petite opération de La Sablière à Trappes (18 logements démolis) à 43% des ménages sur la Sarepa à Trappes également. Les taux de non-relogement sont aussi particulièrement élevés à Montereau. Ces différences semblent indiquer que ce non relogement est particulièrement fort dans les quartiers d'occupation la plus fragile et notamment ceux ayant de forts taux de ménages endettés.

Décohabitants et hébergés, des catégories diversement traitées : sur près de 1 100 logements occupés, 180 décohabitants (en tenant compte des ménages décohabitants en attente de relogement sur Bagneux) ont été relogés. Cela représentant 16% des logements occupés soit 1,6 ménage décohabitant pour 10 logements occupés. L'analyse de la part des décohabitants reste difficile à évaluer car elle est fortement dépendante de la

¹³ Cette catégorie « ménages non relogés » recouvre plusieurs situations : les ménages « partis d'eux même » c'est-à-dire qui ont trouver par leurs propres moyens un nouveau logement mais aussi des situations plus spécifiques : ménages sans titre d'occupation, ménages partis « à la cloche de bois », ménages sous le coup d'une procédure d'expulsion,... enfin, cette catégorie peut recouvrir des ménages partis entre le moment de l'enquête sociale qui fixe le nombre de ménages à reloger et le démarrage effectif de l'opération de relogement (mise en place d'une équipe de relogement).

structure démographique de la population relogée et des pratiques diverses des bailleurs concernant la décohabitation dans la mesure où l'obligation de relogement ne pèse que sur les ménages titulaires du bail.

La diversité des situations constatée à cet égard sur les sites est frappante. Vitry et surtout Bagneux se distinguent nettement, avec beaucoup plus de décohabitants. Sur ces deux sites mais en particulier sur Bagneux cette situation était aussi liée à une forte sur-occupation sur le site et des situations d'hébergement (les hébergés sont ici associés aux décohabitants). La décohabitation y est un outil de gestion de la sur-occupation permettant de reloger dans des logements plus petits que ne l'exigerait la taille de départ du ménage. Dans les deux cas, les enquêtes préalables ont permis un recensement précis des décohabitants et hébergés en début d'opération afin d'éviter un phénomène « inflationniste » ; installation de ménages « hébergés » dans le but de profiter de l'opération de relogement.

Sur les autres sites, la faiblesse de la décohabitation tient à deux raisons principales :

- le caractère assez vieillissant de la population (Corbeil, Trappes (Sablière), Montereau (TMH) et Montreuil) ;
- la non prise en compte des décohabitants dans la base de suivi de relogement de certains bailleurs : Montereau – Confluence et Trappes – SAREPA). Les décohabitants sont ici renvoyés dans le processus habituel de demande de logement en mairie, le bailleur considérant que sa mission de relogement se limite à la seule obligation de relogement des titulaires du bail. Pour Montereau, cette volonté de ne pas favoriser la décohabitation est un principe affirmé qui peut aussi participer d'une politique de peuplement.

Le relogement induit de fortes hausses de loyers : le relogement se traduit par des hausses de loyers pour plus de la moitié des ménages relogés ce qui souligne surtout la faiblesse des loyers de départ. Ce différentiel de loyer est tel qu'une majorité de ménages combine hausse de loyer et taille du logement stable ou en baisse. Cette évolution en termes de loyers ne se traduit toutefois pas nécessairement par une hausse des taux d'effort pour les ménages ; en témoigne la plus faible part de ménages ayant enregistré une hausse de leur taux d'effort. Toutefois, sur les sites renseignés un tiers des ménages, voire plus, a connu à la suite du relogement une augmentation de son taux d'effort et surtout pour près de 1 ménage sur 5 cette hausse correspond à un logement de même taille ou plus petit... alors que des baisses de loyers étaient consenties par les bailleurs sur plusieurs sites : Trappes, Corbeil, Vitry, Montreuil.

La moitié des « relogés » quitte le quartier : l'analyse en termes de localisation des ménages relogés doit d'abord être nuancée. En effet, compte tenu des différences de configuration des sites et notamment de leur superficie et limites, les catégories « sur site » « hors site » n'ont pas toujours la même signification. En effet, la taille du quartier peut fortement influencer cette catégorie, c'est notamment le cas lorsque le quartier est très réduit (Montreuil, Corbeil) ou à l'inverse lorsqu'il est très vaste (Trappes, Montereau). En effet, dans ce dernier cas des possibilités de relogement existent « sur site » mais sur des secteurs différents et potentiellement plus valorisés que celui d'origine... Bagneux présente un cas encore spécifique avec une opération centrée sur un groupe (Les Tertres) mais au sein d'une ZUS intercommunale (Les Blagis) très importante. Le codage utilisé ici a considéré l'ensemble de la ZUS comme « sur site ».

Au total, sur l'ensemble des sites étudiés, un peu plus de la moitié des ménages titulaires du bail sont relogés en dehors de leur quartier d'origine (hors site) mais seulement 7% en dehors de la commune. On constate donc une forme de dispersion des ménages à l'échelle de la commune mais de très faibles mouvements en dehors des limites communales. Cela tient notamment à l'offre disponible des bailleurs qui ne sont pas toujours dotés d'un parc en dehors de la commune ce qui est notamment le cas des offices municipaux. Dans tous les cas et même lorsque le bailleur dispose d'un parc hors commune, les relogements hors commune se heurtent aux réticences plus ou moins explicites des communes voisines et éventuellement au souhait des ménages.

Au-delà des résultats obtenus sur l'ensemble des ménages des différents sites, il faut surtout noter l'hétérogénéité des résultats concernant la localisation des ménages relogés. Quatre sites présentent une nette

majorité de ménages relogés « hors site » : Bagneux, Montreuil, Trappes (Sablière) et dans une moindre mesure Vitry et Corbeil. Il s'agit de communes dans lesquelles la volonté d'assurer un relogement hors site a été volontairement portée par la ville et/ou le bailleur. C'est notamment le cas à Montreuil, Corbeil et Vitry où était clairement affichée la volonté de favoriser le relogement hors site, y compris dans la communication en direction des habitants dans les phases de concertation. Compte tenu de cette forte volonté, on peut presque s'étonner du niveau encore assez élevé des ménages relogés sur site : un quart à Montreuil et près de la moitié à Vitry. Dans ces deux communes, comme d'ailleurs sur les autres sites, le relogement hors site se heurte souvent d'une part aux niveaux de loyers plus élevés et aussi au choix délibéré de certains ménages de rester sur le secteur. Le cas de Trappes (La Sablière) est intéressant dans la mesure où la démolition dictée par des impératifs liés au projet urbain concerne un parc récent et dont l'occupation n'était pas précarisée au regard du profil des ménages de la ZUS, c'est aussi l'exemple le plus marqué de redéploiement des ménages relogés hors site avec seulement 4 ménages sur 20 relogés sur site (et en fait dans les immeubles non démolis du groupe). La comparaison avec l'autre bailleur de la ZUS des Merisiers est frappante car pour ce dernier plus de 80% des ménages ont été relogés sur site, il s'agissait à l'inverse d'un groupe concentrant des ménages à faibles ressources.

Sur les autres groupes (Montereau et Trappes – Sarepa) la part des ménages relogés sur site est supérieure à 50%, elle dépasse même les 80% pour Confluence à Montereau et la Sarepa à Trappes. Il s'agit des deux groupes présentant par ailleurs au sein de notre échantillon le plus faible niveau de ressources des occupants.

Il reste difficile d'évaluer les localisations des ménages en fonction de leurs caractéristiques en raison de la disparité des données disponibles mais aussi parce que les niveaux moyens de relogement sur site ou hors site sont très différenciés. Il faut surtout souligner que les caractéristiques des ménages qui peuvent être comparées révèlent de faibles variations de relogement sur site ou hors site. C'est en partie parce que les indicateurs discriminants sont plus complexes, par exemple cumul de « faibles revenus » et « taille du ménage », ou encore « âge » et « ressources ».

Il en résulte la difficulté d'identifier des logiques franches, quelques tendances se dégagent :

- les ménages modestes et/ou ceux touchant l'APL¹⁴ sont en règle générale moins mobiles (plus de relogement sur site) que les autres ménages,
- sur presque tous les sites, la taille des ménages n'est pas forcément un élément discriminant ; mais d'une part si l'on croise revenus et taille des ménages, on constate alors une forte reconcentration des grandes familles modestes sur site. D'autre part, lorsqu'on retient le critère de plus de trois enfants (et non trois enfants et plus qui définit dans les analyses les « grandes familles ») le relogement sur site est nettement plus marqué pour ceux de 4 enfants et plus pour lesquels un logement de plus de quatre pièces est nécessaire. Cela souligne la difficulté de différencier les logiques structurant la localisation des ménages en ne tenant compte que d'un seul indicateur. C'est en effet en croisant différentes caractéristiques du ménage que l'on aboutit à des résultats sensiblement différents entre types de ménages.

Des grands logements démolis ... mais peu d'offre équivalente pour le relogement : la typologie du parc démoli confirme la sur-représentation des grands logements dans les opérations de démolition. Si l'on compare au parc francilien, ce sont en effet les T5 et plus qui sont sur-représentés dans les opérations étudiées : 25% du parc contre seulement 7% à l'échelle régionale, par contre les T4 sont nettement sous-représentés (13% contre plus de 25%). Les logements de type T3 sont également en surnombre comparés au parc régional alors que les T1 et T2 occupent une place similaire à celle constatée dans la région.

Il existe de fortes disparités sur les différents sites étudiés, en fait, les grands logements sont surtout concentrés sur trois des opérations étudiées: Bagneux (60% de T5 et plus), Montereau – TMH et Vitry.

¹⁴ La mobilisation de cet indicateur est surtout dictée par le défaut d'information sur les ressources. Si l'APL cible les ménages les plus modestes, on ne peut toutefois pas l'assimiler directement à une évaluation des niveaux de ressources car l'APL couvre mieux les familles avec enfants que les personnes isolées ce qui tend à constituer un indicateur mixant ressources modestes et familles.

En revanche les parcs de Confluence à Montereau et de la Sarepa à Trappes étaient plutôt marqués par des logements de taille moyenne et très particulièrement des T3. Cette structure initiale a d'évidence des impacts sur le suivi du relogement en termes d'évolution de la taille des logements.

40% des ménages titulaires du bail sont relogés dans un logement équivalent en nombre de pièces, mais les ménages relogés dans un logement plus grand sont plus nombreux que ceux relogés dans un logement plus petit : 37% contre 23%, avec des différences selon les sites.

Relogement dans le neuf : seuls les fichiers de Corbeil et de Montereau permettent d'identifier les ménages logés dans un logement individuel et le nombre de ménages relogés dans du neuf n'est disponible que pour Montereau – Confluence. Leur part est marginale : 7 sur 91 à Corbeil soit 8% et 7 sur 179 à Montereau soit 4%. Sur cette même commune, la part des ménages relogés dans le neuf est de 17 ménages soit 9% des ménages relogés.

Le relogement dans le neuf est peu suivi et reste pour l'instant marginal en Île-de-France, les démolitions précédant les reconstructions. Les futures opérations de relogement se feront dans le temps des livraisons de programme neuf, il conviendra alors de vérifier si le faible défaut d'accès au parc neuf, pour l'heure lié à un défaut d'offre se traduit ensuite par un blocage à l'accès.

Le PNRU en Île-de-France¹⁵ : effets de structures et effets liés à la programmation

La reconstitution de l'offre est assurée, mais elle ne modifiera pas sensiblement la répartition du parc social à bas loyer

De l'ordre de 30 500 démolitions sont programmées pour une reconstitution de l'offre représentant plus de 31 600 logements. La reconstitution de l'offre exigée dans le cadre des projets est donc assurée en termes de programmation tout du moins. La reconstitution est constituée pour plus de la moitié de PLUS-CD, les logements PLUS couvrant 39%, les PLAI seulement 8%. Ainsi, s'il est certain que la reconstitution de l'offre est réalisée, les opérations se solderont aussi par une réduction importante du logement social à « bas loyer », la moitié étant reconstituée en PLUS-CD.

La reconstitution de l'offre s'équilibre entre les reconstructions intervenant sur le site du programme et celles réalisées sur d'autres quartiers de la commune – ou exceptionnellement d'une autre commune. En revanche, la répartition sur site / hors site fait apparaître d'importantes distorsions en fonction des financements mobilisés. En effet, les PLUS-CD sont pour près de 75% construits sur site mais seulement 47% des PLUS et 58% des PLAI. Cette localisation de la reconstitution de l'offre n'infléchit donc pas sensiblement la localisation de l'offre de logements à bas loyer sur site. Dans le même temps, la concentration des PLUS-CD sur site induit mécaniquement une part significative de relogement sur site¹⁶.

Deux temps dans les projets : avant et après les constructions

Les données enregistrées à l'échelle régionale confirment que pour la plupart des projets, les constructions ne vont intervenir qu'après la démolition d'immeubles. À l'échelle régionale, le « déficit » de logements se forme logiquement en début de période pour se stabiliser début 2007 (2009 si l'on tient compte du retard pris par les opérations) et se maintient jusqu'en 2010 (2012), année à partir de laquelle il sera progressivement résorbé.

Plusieurs conséquences sont liées à cette structure de la programmation :

- il est, au moins dans un premier temps, impossible de souscrire aux obligations de relogement dans le neuf car les premières phases de relogement se réalisent avant la livraison de programmes neufs

¹⁵ Les chiffres présentés ici tiennent compte d'une actualisation au 31 décembre 2007 dans le cadre d'une étude menée par la DREIF sur le thème de la diversification et concernant les 61 conventions signées à cette date.

¹⁶ Le financement PLUS-CD impose que la moitié des logements programmés soit consacrée au relogement.

notamment PLUS-CD, compte tenu du décalage. Il est d'ailleurs difficile d'envisager de pouvoir consacrer la moitié des PLUS-CD au relogement sauf à reloger massivement dans le neuf les ménages issus des dernières phases de relogement ;

- l'effort de relogement porte essentiellement sur le parc existant, il est donc fortement déterminé par la mobilité qui a fortement baissé depuis le début des opérations (de l'ordre de 10% au début des années 2000, plutôt de 5% aujourd'hui) ;
- les opérations de relogement ralentissent le flux d'accès au parc social de la demande ordinaire, car portant sur les mobilités dans le parc existant, c'est l'ensemble des demandeurs en instance qui subit aussi des retards dans les attributions. On peut estimer que les besoins en relogement équivalent à plus de 16 mois d'attributions dans le parc social des communes concernées, dans l'attente des livraisons de programmes liés à la reconstitution ; cela induit une forte augmentation des délais d'attente pour les demandeurs ordinaires.

Ce contexte est néanmoins appelé à changer car dans un deuxième temps des projets, le relogement se réalisera avec une offre de logements liée à la reconstitution de l'offre. Cette nouvelle donne est probablement porteuse aussi d'autres effets du relogement sur les mobilités, la localisation et les conditions d'habitat des ménages relogés : part plus importante de relogement dans le neuf et hors site, en logement individuel, des conditions financières peut-être plus favorables aux ménages. De plus cette offre sera alors très excédentaire par rapport aux seuls besoins du relogement et permettra de « rattraper » le retard pris dans les attributions en faveur des ménages demandeurs en instance.

D'importants retards dans le déroulement du programme

Le délai moyen imparti aux opérations de démolition est de 32 mois (d'après les phasages prévus dans les conventions), soit un rythme de relogement de l'ordre de 85 ménages par an. Ce rythme a probablement pu être tenu pour les toutes premières opérations mais ce n'est plus le cas aujourd'hui. La première raison tient au fait que les premières opérations avaient été pour la plupart anticipées et que dans l'attente de la finalisation du projet, l'arrêt des attributions avait généré une vacance organisée, ce n'est plus le cas dans des opérations plus récentes pour lesquelles les taux de vacance sont faibles. En second lieu, les premières opérations de relogement ont pu bénéficier d'une forte mobilisation des contingents publics qui risque de se relâcher compte tenu des priorités nationales (DALO) ou locales (résorption de l'habitat insalubre, arbitrages municipaux entre besoins du relogement et demande ordinaire...). Enfin, la montée en puissance du programme sur la région entraîne la multiplication des opérations y compris sur des même sites ce qui n'est pas favorable à la mobilisation d'un patrimoine autre que celui du bailleur concerné par la démolition et ne joue donc pas en faveur du développement d'une gestion inter-bailleurs du relogement.

Moins de 40% des opérations de démolition (en nombre de logements) programmées pour la période courant du 1^{er} janvier 2005 au 30 juin 2006 étaient achevées en juin 2007.

Conclusion

Au-delà des stratégies locales et de la diversité des contextes, la relative homogénéité des résultats obtenus souligne sans doute la forte influence d'effets structurels sur les résultats en termes de mobilités résidentielles.

D'abord, on pourra noter la forte représentation dans les quartiers traités, et plus encore dans les immeubles démolis, à la fois de ménages à très faibles ressources et de loyers souvent parmi les plus bas de la commune. Cela introduit de fait des difficultés pour trouver une offre équivalente en termes de restes à charge pour le ménage dans le reste du parc sauf (ce qui était fréquemment le cas sur les sites étudiés) à ce que les bailleurs consentent des minorations de loyer.

Ensuite, l'économie générale des projets s'est traduite d'une manière générale par une démolition préalable à l'offre nouvelle, il est donc normal que la part des ménages relogés dans le neuf soit faible, il conviendra de

vérifier plutôt si dans les prochaines livraisons, l'offre neuve sera – et à quel niveau – mobilisée pour le relogement.

Cet état de fait qui sera probablement confirmé pour les opérations en cours et futures posera à terme la question de l'adaptation des niveaux de loyer du PLUS-CD à la population relogée.

Dans le même esprit, il apparaît que sur les opérations étudiées la localisation des ménages relogés est fortement déterminée par la localisation du patrimoine du bailleur puisque que sur la plupart des sites l'opération de relogement pèse principalement, pour ne pas dire exclusivement, sur le bailleur concerné. Dès lors, les relogements sont d'abord réalisés sur le patrimoine du bailleur. À ce titre, il n'est pas étonnant de constater que les sites enregistrant les plus fortes dispersions sont ceux dans lesquels le bailleur dispose d'un parc important et diversifié en localisation (c'est le cas notamment des Offices municipaux disposant d'un parc important sur Vitry et Montreuil par exemple). La seule issue permettant d'échapper à cette logique est l'élargissement de l'offre potentielle mobilisée pour le relogement, ce qui suppose une gestion plus partagée du relogement (inter-bailleurs) et probablement aussi, un rôle renforcé des intercommunalités, seules aptes à inscrire la stratégie de relogement dans les stratégies locales d'équilibre de l'habitat et de peuplement. En moyenne, 93 % des ménages relogés restent dans la commune et la moitié sont relogés dans le même quartier. Mais si le relogement dans la même commune est une constante, le relogement dans le quartier connaît lui d'importantes variations selon les opérations, pouvant aller de 25 à 80 % et relevant certes de stratégies communales, mais surtout de la configuration locale du parc social et du patrimoine des bailleurs concernés qui facilite plus ou moins la mise en œuvre des intentions de dispersion.

Les trajectoires résidentielles des ménages dans les opérations d'Île-de-France

Christine Lelévrier
Université Paris 12

Trente à quarante ans après leur construction, le programme national de rénovation urbaine lancé en 2003 affiche une intention de recomposition sociale des grands ensembles. La recherche d'un rééquilibrage du peuplement vers plus de mixité sociale n'est pas nouvelle (Tanter, Toubon, 1999), mais la transformation pourrait être plus radicale. Avec 250 000 logements démolis et à peu près autant de reconstructions d'ici 2013 dans près de 500 ensembles locatifs sociaux¹⁷, la politique de rénovation urbaine actuelle ambitionne de faire cohabiter à terme des locataires HLM, des propriétaires et des locataires privés. En déplaçant des populations, en essayant d'en attirer d'autres par la diversité de l'habitat, elle repose à sa manière, la question des proximités spatiales et de la distance sociale (Chamboredon, Lemaire, 1970), mais également celle de la mobilité et des trajectoires résidentielles. Si elle contraint ces ménages qualifiés « d'assignés à résidence » à bouger, elle veut faire de cette mobilité « pour chaque locataire, un moment privilégié dans son parcours résidentiel pour l'aider à préciser ses choix et vivre ce relogement comme une « seconde chance »¹⁸.

Nous présenterons ici quelques analyses tirées des approches qualitatives menées dans deux travaux sur les mobilités et les trajectoires résidentielles des ménages relogés en Île-de-France. Ces deux travaux, l'un mené pour le compte de la DREIF et dont la partie statistique a été présentée par C. Noyé (45 entretiens dans quatre sites) et l'autre pour le PUCA¹⁹ (76 entretiens dans trois sites) ont complété une approche statistique des mobilités et des ménages concernés, par des entretiens semi-directifs portant à la fois sur le vécu de ces mobilités et sur les trajectoires résidentielles reconstituées depuis le premier logement autonome du ménage, avec dans le cadre de la recherche pour le PUCA, une analyse typologique des trajectoires. Les opérations concernées sont toutes situées dans des Zones Urbaines Sensibles, mais restent hétérogènes tant dans leur localisation, dans l'histoire des opérations et les formes d'intervention publique.

Le parti pris méthodologique de ne retenir que des opérations de démolition terminées (ensemble des relogements d'un immeuble effectué) nous a conduit dans les deux recherches à travailler sur des opérations qui ont démarré avant le lancement officiel de la rénovation urbaine, dans le cadre du renouvellement urbain ; cette antériorité permet un recul sur les recompositions sociales à l'œuvre et les changements. Les données statistiques permettent d'objectiver certains processus et de substituer aux discours, parfois idéologiques, quelques éclairages sur les mobilités. Étant donné leur histoire et leur positionnement dans le marché local du logement, ces ensembles résidentiels rassemblent des habitants dont les situations professionnelles et sociales restent marquées par la précarité. C'est bien ce que nous restituent les analyses statistiques et ce qui explique aussi, en partie, des représentations communes du relogement malgré la diversité des sites. Mais l'analyse des trajectoires témoigne avant tout de la diversité des parcours résidentiels, migratoires et sociaux des habitants, le plus souvent masquée par des représentations homogénéisantes que confortent les indicateurs de concentration. La notion de trajectoire est ici définie comme « *une succession de positions résidentielles* » (Grafmeyer, 1994, p.70), d'étapes depuis le logement autonome, mises en relation avec les événements familiaux et professionnels du ménage. Nous sommes partis de l'hypothèse que plus encore que la situation sociale et familiale du ménage, ou que la nature des changements résidentiels, ce sont les trajectoires résidentielles antérieures et le moment où se situe cette mobilité liée à la démolition, qui permettent d'en mieux saisir le sens pour les ménages. La trajectoire ne commence pas et ne s'arrête pas non plus au relogement. La mobilité du relogement n'en reste pas moins un moment un peu particulier, mêlant contraintes et opportunités d'amélioration de la situation

¹⁷ Loi de programmation sur la ville et la rénovation urbaine, août 2003.

¹⁸ Extrait de la charte de relogement d'un site de Seine-et-Marne.

¹⁹ Sites concernés : Les grands ensembles de La Courneuve (trois démolitions successives, 627 ménages concernés) et d'Orly (730 ménages concernés) ainsi que les Bosquets à Montfermeil (255 ménages).

résidentielle. Elle peut venir conforter une amélioration continue des positions résidentielles, correspondant à une trajectoire « *promotionnelle* », permettre à un ménage de se repositionner socialement en changeant de voisinage ou de qualité de logement, ne pas changer grand-chose à la situation voire la dégrader, allant dans le sens d'une trajectoire plutôt « *régressive* » (Lévy, 2001, p.35).

Nous avons ainsi posé l'hypothèse de quatre grands types de mobilités liées à la démolition s'articulant avec les trajectoires antérieures et pouvant également modifier les perspectives résidentielles des ménages, de la situation la plus autonome des plus mobiles à la situation la plus dépendante des populations les plus captives.

La « *mobilité-projet* » serait la plus autonome et correspond à des mobilités spontanées de ménages qui, devant la perspective d'un relogement préfèrent déménager par leurs propres moyens de manière à maîtriser leur mobilité. On peut supposer que la démolition ait un effet-accélérateur de projets résidentiels, prévus ou pas, pour des ménages qui ont des situations professionnelles et de revenus un peu plus stables que les autres.

On peut également supposer que la construction de logements neufs et la volonté des équipes locales (bailleurs HLM et villes) d'adapter le plus possible le logement à la situation et au « souhait » des ménages, ouvrent des perspectives de logements plus grands, de meilleure qualité ou localisés ailleurs, à des ménages qui n'avaient jusque-là aucune possibilité de bouger, une sorte de « *mobilité-opportunité* », permettant « d'optimiser sa situation résidentielle » (Ballain et alii, 1990).

Mais la rénovation pourrait aussi avoir un effet de neutralité voire de dégradation de la situation résidentielle pour des ménages qui subissent pleinement le déplacement sans marge de manœuvre du fait de leurs faibles capacités de négociation et de mobilité (taille de la famille, revenus...), la démolition conduisant à une « *mobilité subie, contrainte* ».

Enfin, le déplacement suite à la démolition peut conduire un certain nombre de ménages à sortir du logement social, soit parce qu'ils en sont expulsés, soit parce que leur statut d'occupation n'est pas légal, soit par peur de ne pas être relogés. Cette « *mobilité-exclusion* » peut être un des effets de la démolition.

Des mobilités de proximité et des reconcentrations internes aux « grands ensembles »

L'analyse statistique des trois sites franciliens de la recherche PUCA fait écho en partie aux analyses menées dans d'autres sites franciliens et présentées par Christophe Noyé et aux tendances énoncées dans la synthèse.

Tout d'abord, les ménages concernés sont des ménages à très faibles ressources et connaissant des situations de précarité de l'emploi. On y trouve à la fois des familles et une part importante de personnes âgées. Ces sites se différencient toutefois entre eux, Orly ayant une population aux revenus plus aisés (y compris parmi les relogés), plus diversifiée socialement et dans les compositions familiales, et une part de population âgée très importante, les ménages dont le chef de ménage est âgé de 60 ans et plus représentant plus de 38% de ceux qui ont été relogés. Les sites de La Courneuve et de Montfermeil reflètent en grande partie la population du logement social du département de la Seine-Saint-Denis, avec une dominante de familles dont le chef de ménage est étranger, les ménages relogés de Montfermeil ayant de ce point de vue un profil très particulier (65% de ménages de 5 personnes et plus, contre 42,6% à La Courneuve et 17,7% à Orly et 85% d'étrangers).

Dans les trois sites, les mobilités sont encore plus que dans l'ensemble des sites franciliens de l'étude DREIF, *des mobilités de proximité*. Autrement dit, et à l'inverse de la rénovation urbaine des années 1970 qui a touché le parc privé ancien, les déplacements des populations dans ces trois sites se font à proximité, à 70 % dans la même commune (93 % si l'on prend en compte les ménages relogés avec l'aide des instances locales) et pour 90 % d'entre eux, dans le même « quartier ». Lorsqu'ils quittent la commune, ce n'est pas non plus pour aller très loin, principalement dans les communes proches, sauf pour les ménages âgés. L'analyse plus qualitative des trajectoires résidentielles montre que cette logique de proximité marque l'ensemble des étapes résidentielles et

pas seulement celle du relogement, comme elle est d'ailleurs une constante des mobilités résidentielles ordinaires.

On constate par ailleurs, dans les trois opérations, ce qu'on a appelé dans la synthèse une déperdition, mais qui reflète ici un effet de *sur-mobilité* de la rénovation, correspondant à une mobilité autonome de ménages sortants tout au long du relogement et se relogant par leurs propres moyens (17% en moyenne hors de la vacance). Ces départs correspondent principalement à des « mobilités-projets », ces ménages étant plutôt en moyenne plus aisés financièrement que ceux qui sont relogés et plus « petits ». Par ailleurs, à l'intérieur même de ces zones urbaines sensibles, 8% des ménages ont déménagé au moins deux fois suite à des démolitions.

Enfin, dans les trois sites, les ménages qui accèdent à des secteurs plus valorisés (logements neufs, autre quartier de la ville, petits bâtiments) sont plutôt des ménages qui, en moyenne, ont des revenus un peu plus élevés que les autres et des ménages plus petits. Pour apprécier ces effets de filtrage, nous avons comparé statistiquement le profil (âge, taille, ressources) de ceux qui partent d'eux-mêmes avec les relogés, en distinguant parmi les relogés, ceux qui ont quitté le quartier et la commune.

Ces trois sites correspondent toutefois à un type particulier assez fortement représenté parmi ceux qui sont concernés par la rénovation urbaine en Ile-de-France. Il s'agit de sites très anciens de la politique de la ville, dans lesquels le renouvellement urbain a commencé dans les années 1980 et de grands ensembles de plus de 4000 logements, composés pour partie de tours et de barres et gérés pour deux d'entre eux, par des offices municipaux et départementaux ; ceci explique en partie l'importance de ce relogement sur place. La taille de ces ensembles ainsi que leur mono-gestion le favorisent. Cette morphologie interroge aussi plus que dans de plus petits ensembles résidentiels, la notion de « quartier » et de relogement sur place. Le « quartier » retenu pour l'analyse statistique correspond au périmètre du grand ensemble. Or, cette géographie des lieux ne correspond pas tout à fait à celle des habitants qui distinguent des secteurs et des immeubles aux images sociales très différentes à l'intérieur de ces ensembles.

Un vécu commun du relogement comme un « non-choix » au départ, pouvant offrir à certains des opportunités

Il est intéressant de constater que par-delà la diversité des sites franciliens, se dégage un vécu commun du relogement dans les sept sites (recherches DREIF et PUCA) où nous avons mené des entretiens, renvoyant en grande partie au positionnement résidentiel de ces fractions de logements sociaux et aux situations socio-économiques des ménages concernés.

Les habitants interrogés, même lorsqu'ils ont amélioré leur situation résidentielle ont plutôt le sentiment d'un « non-choix ». Ils ont avant tout répondu à des propositions de relogement plus qu'exprimé, au moins au départ, une demande de mobilité. Les bailleurs leur proposent un logement qu'ils visitent, puis un second seulement en cas de refus du premier, mais sans savoir ce que sera le prochain. À travers la réponse à ces propositions successives, ils gèrent l'incertitude de la situation en minimisant les risques et en mettant la priorité selon leurs situations et aspirations, sur le maintien du nombre de pièces ou/et d'un niveau acceptable de dépense logement (les charges ayant leur importance) ou sur le secteur de relogement.

L'état du logement et de la gestion des espaces attenants restent deux facteurs importants dans l'appréciation des changements, que ce soit au moment de l'entrée dans les lieux, dans la décision, ou quelque temps après le déménagement. La propreté, l'entretien, constituent toujours après le relogement comme depuis plus de vingt ans dans ces quartiers, une des sources majeures de satisfaction ou d'insatisfaction.

La demande majoritaire des ménages interrogés pourrait se résumer dans cette formule : « *de petits immeubles calmes* » plutôt sur place (dans le quartier ou dans la commune). La morphologie de ces termes très souvent utilisés a une connotation sociale, renvoyant à la fois à l'absence de « jeunes dans les halls » et à l'image d'un voisinage de petits ménages.

Le souhait de rester sur place, majoritairement exprimé par les habitants interrogés, relève pour certains d'un compromis plus que d'un choix et entre dans cette gestion des risques. Attachés aux lieux par le travail, par la famille, par les habitudes, les ménages peuvent également mieux maîtriser les conditions de leur relogement en restant sur place, du fait de leur connaissance fine des lieux et des possibilités pour certains de négocier et d'obtenir un logement de qualité ou/et dans des secteurs de leur choix. Par ailleurs, les quelques ménages qui souhaitaient partir du quartier ou de la commune (mais pas pour aller n'importe où) n'ont pas forcément reçu de propositions tenant compte de ces souhaits. Certains ont préféré réajuster ce souhait compte tenu des lieux proposés, souvent d'autres ZUS voisines.

Ce souhait de rester fait écho toutefois à une image du lieu de résidence beaucoup plus positive que celle que leur renvoie l'extérieur. S'ils souffrent dans certains lieux des effets de la délinquance et du trafic, ils se représentent plutôt leurs espaces de résidence comme bien équipés, « pratiques », bien dotés en services, « vivants », « animés »...et cela que l'on soit à Montereau, à La Courneuve ou à Corbeil.

Les « *mobilités-projets* » sont présentes parmi les 17% de sortants, mais nous avons eu beaucoup de mal à retrouver ces sortants. Ces types de mobilités tendent à disparaître dans les démolitions les plus récentes, en raison des prix de l'immobilier alors qu'elles étaient plus fréquentes dans les plus anciennes (2000) et amenaient des familles immigrées à accéder à la propriété un peu plus loin. Les *opportunités* varient selon les configurations des sites et la conduite des opérations : logements neufs, disponibilité de grands logements... La notion d'opportunité n'a pas du tout le même sens dans la rénovation des années 2000 que celui qu'elle pouvait avoir dans les années 1970 lorsque les ménages, en déménageant, accédaient à la modernité et au confort (Coing, 1970). Les changements sont ici plutôt de l'ordre de l'ajustement des nouveaux logements aux situations des ménages avec dans certains sites, un saut qualitatif plus grand, qui touche les ménages un peu plus aisés financièrement. Ces changements sont vécus positivement lorsqu'ils ne fragilisent pas trop la situation financière des ménages et répondent à leurs aspirations. On retrouve alors les situations d'opportunité évoquées dans la synthèse (accession, décohabitation, logement neuf, secteur plus valorisé, logement plus grand sans dégradation de l'environnement...) Certains vivent le relogement comme un changement très positif de leur situation résidentielle, d'autres le vivent au contraire comme un déclassement résidentiel et/ou social. Mais la plus grande partie des habitants interrogés (sans que cela bien sûr n'ait de valeur statistique) le vivent plutôt de manière « mitigée », comme une source d'avantages et de désavantages (taille, dépense, localisation...) ou encore comme *une mobilité « neutre »* qui a finalement peu changé leurs conditions de vie. affinant la notion de « mobilité subie, contrainte » : un grand logement mais dans un secteur moins bien perçu, ou à l'inverse un logement de meilleure qualité ou dans un secteur plus calme mais avec une dépense plus élevée ou une taille plus petite. Ces changements restent un traumatisme pour les personnes seules très âgées, nombreuses dans ces opérations. Les *mobilités-exclusions* sont, elles très difficiles à appréhender, mais restent dans les trois sites très marginales, incluses dans les partants. L'appréciation de ces changements est fortement corrélée à la trajectoire antérieure et aux perspectives résidentielles plus ordinaires des ménages.

Trois grands types de trajectoires

Deux sociologues des années 1970 (Chamboredon et Lemaire, 1970) ont montré comment les trajectoires résidentielles déterminaient un certain rapport au quartier ainsi que les relations nouées entre groupes sociaux. Trente ans après, l'analyse des trajectoires résidentielles des ménages relogés ne fait que confirmer la pertinence de ces analyses : les trajectoires résidentielles déterminent en grande partie, un rapport différencié à la « mobilité contrainte de la démolition ».

En retenant comme critères principaux la stabilité ou l'instabilité professionnelle (retraites, salaires, chômage... conditionnant les perspectives et le choix), et une succession d'étapes résidentielles, de parcours assez similaires reflétant une amélioration ou une dégradation de la situation résidentielle (Lévy), nous avons identifié trois grands types de trajectoires résidentielles. Pour deux de ces types, l'âge et la taille des ménages constituent un critère secondaire important spécifiant aussi ces trajectoires (le relogement n'intervient pas au même moment dans la trajectoire familiale et professionnelle, la taille et l'âge sont des facteurs importants de mobilité ou d'immobilité). Enfin, au sein de ces trois grands types, les parcours migratoires différencient deux groupes, les

immigrés ayant pu passer par des situations (hébergement) et des types de logement (foyer) spécifiques ou subissant des discriminations dans l'accès au logement et la mobilité. Ces trois types de trajectoires donnent un sens très différent à l'étape du relogement et en font un enjeu et un moment très différent pour les ménages relevant de l'un ou l'autre type.

On peut tout d'abord identifier un premier type, celui des *trajectoires stabilisées de vieilles familles ouvrières*, le plus typé des trois dans la mesure où elles correspondent à la fois à des chefs de ménage de plus de 55 ans et à des petits ménages, et qu'elles associent parcours professionnels et résidentiels. Ces familles sont en fin de trajectoire résidentielle, familiale et professionnelle. On retrouve une même génération d'ouvriers qui s'est logée avec le 1 % patronal et a vécu une grande partie de sa vie dans le logement actuel (immigrés et migrants de province). Leur stabilité professionnelle a permis à certains d'épargner et de s'acheter un pavillon dans leur région/pays d'origine (projets résidentiels à venir). Ce sont aussi des ménages qui ont eu plutôt des trajectoires résidentielles ascendantes (amélioration progressive des conditions de logement : taille confort, coût...) allant de pair avec des carrières professionnelles stables et souvent ascendantes (promotion, augmentation de salaires...). La proximité de leur travail, la modestie de leurs revenus et surtout la taille de leur famille (beaucoup d'enfants qui ont aujourd'hui quitté le domicile) ont joué dans leur maintien sur place tandis que leurs voisins parvenaient à acheter un pavillon.

Leur préoccupation majeure au moment du « relogement » est avant tout de *finir leur séjour dans le logement social en préservant ou retrouvant un voisinage auquel ils s'identifient* : l'enjeu est celui du *voisinage*, celui dont ils ont la nostalgie (et qu'ils cherchent à retrouver), ou celui qu'ils ont jusque-là préservé. Ils acceptent un logement plus petit, mais à condition qu'il soit mieux situé, « un petit immeuble calme ». C'est parmi ces vieilles familles ouvrières que l'on trouve des demandes collectives de relogement dans la même cage d'escalier (ce que les bailleurs, lorsque c'est possible, acceptent). Leur position d'anciens et de stables et les relations qu'ils ont nouées avec les acteurs locaux leur permet de négocier et d'obtenir le plus souvent ce *repositionnement, ce reclassement social et résidentiel en « fin de parcours »*.

Le second type, *les trajectoires subies de ménages fragilisés et de grandes familles*, est plus diversifié du point de vue des situations familiales et de l'âge (même si ce sont plutôt des familles avec au moins trois enfants et des chefs de ménage âgés de 40 à 55 ans) mais marqué par le caractère subi et chaotique des trajectoires résidentielles, soit en raison de leur instabilité professionnelle et familiale (ménages fragilisés) soit en raison de la taille et de leur catégorisation « à risque » (solvabilité et surpeuplement) par les bailleurs (grandes familles immigrées de Turquie, du Maghreb, d'Asie et d'Afrique noire). Pour tous ces ménages, l'accès à la ZUS a constitué la véritable amélioration de leur parcours. Pour les ménages fragilisés (personnes seules très isolées, en rupture familiale et mères élevant seules leurs enfants), cet accès à la ZUS vient après une succession de logements privés chers, petits et inconfortables. Les ménages fragilisés de ce type ont connu des trajectoires de « souffrance », cumulant précarité économique et isolement. Certains ont été des familles ouvrières et connu leur stabilité mais ont ensuite vécu une rupture conjugale, une situation de chômage, les rendant plus *vulnérables*. Ils correspondent tout à fait à ces « *anciens membres des classes populaires autrefois intégrés sur le marché du travail et qui, fragilisés par tel ou tel accident biographique (maladie, séparation, divorce...), en ont été expulsés, voyant ainsi leur vie basculer dans une grande vulnérabilité sociale* » (Beaud, Pialoux, 2003, p.97). Les grandes familles immigrées ne sont pas forcément isolées ni en rupture, mais ont aussi connu des étapes résidentielles chaotiques avant d'arriver dans la ZUS. La mobilité liée à la démolition est « relativisée » par ce parcours antérieur et/ou par l'intériorisation de leurs très faibles perspectives résidentielles.

Pour ces ménages, la préoccupation au moment du relogement, qui n'est pas négocié, l'enjeu, reste *la dépense et la taille du logement* ; le niveau de dépense pour les plus pauvres, la taille pour les « grandes familles immigrées » qui sur-occupent le logement. Cette préoccupation immédiate de *préservation de l'avantage que représente un logement social*, au regard de leur situation et de leur histoire de vie, les fait accepter des logements qui pour beaucoup se situent dans des immeubles équivalents à ceux qu'ils quittent. Le voisinage, le secteur de relogement, peut, à terme, redevenir une préoccupation, notamment pour les familles monoparentales de ce type qui ont peur pour l'avenir de leurs enfants. Une partie des grandes familles immigrées (quatre enfants et plus) ne se sentent pas légitimes pour porter un jugement sur les conditions du relogement, considérant le maintien de leur logement comme une priorité. Elles ne vivent pas forcément le relogement dans des immeubles

qui concentrent pour certains des grands logements, de manière négative, y ayant parfois des réseaux et accordant avant tout de l'importance à la taille du logement. Les avantages obtenus au moment du relogement peuvent être l'obtention d'une pièce en plus, et d'un logement autonome pour des enfants ou des femmes de familles polygames. Ils se situent également plutôt du côté de l'accompagnement social et de l'apurement des dettes. Si amélioration il y a, elle est plutôt du côté d'un traitement social de l'occupation du logement.

Le troisième type, *des trajectoires plus ouvertes de petits ménages salariés*, correspond principalement à de jeunes ménages (moins de 40 ans) qui en sont plutôt au début de leurs trajectoires. Ils correspondent assez bien à la cible du logement social dans les années 1960, c'est-à-dire des ménages salariés ayant de faibles revenus et à qui, en Île-de-France, le logement social permet de vivre mieux. On va trouver à la fois des enfants de la cité, qui ont vécu là depuis leur enfance (des enfants de vieilles familles ouvrières), des immigrés arrivés récemment, ayant un peu de revenus, pour certains hébergés, et des petits ménages salariés qui n'ont pas de relations familiales et d'ancrage avec le quartier, mais qui travaillent à proximité par exemple. Les perspectives professionnelles et résidentielles sont ouvertes contrairement aux deux autres groupes. L'enjeu est plutôt sur la *qualité du logement*, voire pour ceux qui sont dans des trajectoires professionnelles ascendantes, *une sortie de la ZUS* (ou de ce qui symbolise la ZUS à leurs yeux), essentiellement par rapport à la scolarisation et à l'avenir de leurs enfants.

Pour les ménages du premier et du troisième type, la rénovation peut venir conforter et/ou accélérer des trajectoires résidentielles ascendantes qui se construisent avant tout sur une trajectoire sociale et professionnelle un peu stabilisée. Elle change peu ou pour ainsi dire pas la situation des ménages du deuxième type, pour qui le relogement n'est qu'une étape de plus dans une succession d'étapes subies plus que choisies. La prise en charge individuelle au moment du relogement par les équipes locales peut néanmoins améliorer certaines situations d'endettement ou de sur-occupation.

Travailler sur des trajectoires résidentielles longues (depuis le premier logement autonome) en les reliant aux changements familiaux et professionnels fait ressortir les histoires de vie de ces différents groupes d'ouvriers et d'employés, qui s'inscrivent dans une autre temporalité que celle de la rénovation, et dans un espace plus large que celui de ces territoires. Cette analyse transcende les catégories de ménages (il y a des immigrés, des personnes seules et des familles monoparentales dans les trois...). On peut être frappé également (pour avoir travaillé antérieurement sur les trajectoires résidentielles de ménages de ces ZUS) par la permanence dans le temps et dans l'espace de ces trois grands types de trajectoires, qui montre le rôle différencié de cette fraction du parc selon les trajectoires.

Trajectoires et territoires : vers de nouveaux rapports de cohabitation ?

Si la rénovation en Île-de-France disperse peu les ménages ailleurs, elle va recomposer des voisinages et moduler les conditions de la cohabitation au sein de ces ensembles. Notre recherche reste partielle sur ce point dans la mesure où les opérations sont encore en cours, et que ces mutations ne sont pas achevées. Mais l'analyse des trajectoires résidentielles et le travail plus approfondi mené dans deux grands ensembles permettent d'entrevoir quelques effets.

Ces mobilités ne se font pas n'importe comment et n'importe où dans les territoires concernés. Les ménages, selon les trois types de trajectoires vont plutôt se relocaliser, sur place, ailleurs, dans les logements neufs (type 3), dans les petits bâtiments anciens ou neufs (type 1) ou dans des immeubles où sont disponibles et accessibles des grands logements et des logements pas trop chers (type 2). Les reconcentrations là ou ailleurs, vont recomposer les cohabitations. L'analyse longitudinale sur plusieurs phases de démolition, menée dans deux ensembles franciliens, permet d'identifier des phénomènes de recomposition qui, pour les très grands ensembles, s'apparenteraient à des formes de *fragmentation* en petites unités résidentielles. Leur particularité, outre leur taille, est d'être assez homogènes socialement, mais très différenciées entre elles : les logiques du relogement, mais aussi du peuplement des nouvelles constructions et de la résidentialisation, contribuent à leur manière à accentuer les différenciations morphologiques urbaines et sociales internes qui préexistaient. La résidentialisation fait partie des stratégies d'amélioration de certains secteurs de ces ensembles, non démolis.

Cette intervention recouvre de nombreux objectifs, touchant à la fois à la valorisation patrimoniale, à la sécurisation des lieux et à une réorganisation des espaces privés et publics plus proches de ce que certains architectes appellent la ville « banale » (Lelévrier, Guigou, 2005). Dans les grands ensembles, elle se traduit par un fractionnement des immeubles ou groupes d'immeubles en petites « unités résidentielles », fermées par des clôtures et des systèmes de sécurisation, intégrant souvent des espaces paysagers propres à la résidence. Pour certains sociologues-praticiens, la création de petites unités résidentielles, apparentées à des unités de vie sociale, offrirait « *un potentiel identitaire socio-spatial* » selon certains sociologues (Bonnetti M., Sechet P., Laforque J-D., 2002). La création de ces unités différenciées participe de cette fragmentation socio-spatiale. De plus, nous avons montré dans des recherches antérieures comment les premiers immeubles résidentialisés correspondaient plutôt à des petits immeubles bas, plus faciles à clôturer et à des secteurs un peu plus valorisés que d'autres (Lelévrier, 2000).

Il est frappant par exemple de voir à travers les entretiens, comment « les petits ménages en ascension professionnelle » relogés dans des immeubles neufs, évoquent la proximité sociale de leurs voisins. Ils se retrouvent avec des voisins non choisis, mais dont ils soulignent avec étonnement la proximité des situations d'actifs ayant un emploi, les mêmes usages de l'espace, la même conception du rapport au voisin...

Dans un de ces deux ensembles, la demande émanant d'une dizaine de « vieilles familles ouvrières », originaires du Maghreb à être relogées ensemble dans une cage d'escalier dont ils ont choisi le lieu et le voisinage, procède d'une même volonté de préserver « l'usage moyen » (Kaufman, 1983) des parties communes qu'ils avaient réussi à construire collectivement entre des familles qui avaient la même trajectoire et le même rapport au lieu de résidence.

Plus qu'à des changements de population, c'est à des changements dans les conditions et rapports de cohabitation que la rénovation pourrait conduire, redonnant à la « construction des différences » (Althabe, 1985) toute sa force, et aux lieux toute leur place dans ces interactions sociales. La question, à plus long terme, pourrait être celle des lieux, échelles et formes du mélange et des processus de distanciation sociale entre ces groupes.

bibliographie

- Althabe G., 1985. « La résidence comme enjeu », in Althabe G., Marcadet C., De la Pradelle M., Sélim M., *Urbanisation et enjeux quotidiens. Terrains ethnologiques dans la France actuelle*, Anthropos, Paris.
- Ballain R., Jacquier C., Darris G., Broudic J-Y., Girard R., Mollet A., Vervaeke M., 1990, *Sites urbains en mutation, territoires et trajectoires*, L'Harmattan.
- Beaud S., Pialoux M., 2003, *Violences urbaines, violence sociale, genèse des nouvelles classes dangereuses*, Fayard.
- Bonnetti Michel, Séchet Patrick, Laforgue Jean-Didier, « Résidentialisation, de la clôture à l'espace public », *Urbanisme*, mars-avril 2001.
- Chamboredon J-C., Lemaire M., 1970.- « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *Revue française de sociologie*, Vol.XI, n°1.
- Grafmeyer Y., 1994, *Sociologie urbaine*, 128, Nathan, Paris.
- Kaufmann J-C., 1983, *La vie HLM, usages et conflits*, Paris, Éditions ouvrières.
- Lelévrier C., 2007, *Mobilités et trajectoires résidentielles des ménages dans trois opérations de rénovation urbaine en Île-de-France*, rapport final de recherche, PUCA.
- Lelévrier C., Noyé C., 2007, *Observation des mobilités résidentielles des ménages liées aux opérations de rénovation urbaine en Île-de-France*, DREIF.
- Lelévrier C., Guigou B., « Les incertitudes de la résidentialisation », in *La Société des voisins*, ed. MSH, mars 2005.
- 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, janvier 2000.
- Lévy J-P., 2001. « Parcours d'habitants », in Authier J-Y . (dir.), *Du domicile à la ville, vivre en quartier ancien*, Anthropos, Paris.
- Tanter A., Toubon J-C, 1999. « Mixité sociale et politiques de peuplement : genèse de l'ethnisation des opérations de réhabilitation », *Sociétés contemporaines*, n°33-34, pp. 59-86.

Débat

. **Emmanuel Raoul** (PUCA) à propos de la présentation sur la région Rhône-Alpes, dit que l'énoncé des différentes opérations a mis en évidence le fait que l'objectif de la rénovation n'était pas le même pour toutes les opérations et il voudrait savoir en quoi ceci impacte ou non les trajectoires résidentielles observées.

Christian Harzo répond qu'ils ont évoqué des différences de motivation dans les opérations parce que cela leur a semblé intéressant au départ et, à l'arrivée, ils ont constaté surtout l'impact que cela pouvait avoir sur la manière dont le relogement était vécu. Par exemple, dans un quartier très obsolète, à la limite de l'insalubrité, le relogement est assez bien vécu, même si c'est toujours, malgré tout, un déracinement. En revanche, dans le cas de La Duchère à Lyon où l'un des immeubles avait été récemment réhabilité, où les habitants se sentaient plutôt bien et pour lequel la justification de la démolition était la recomposition urbaine du quartier avec l'insertion d'une nouvelle voirie, c'est le seul cas où ils ont eu connaissance d'une contestation organisée. L'opération de relogement y a été très mal vécue par une partie de la population et la perception de l'opération de renouvellement urbain a été globalement négative.

Nathalie Auriac ajoute qu'au final, ils ont peu perçu de spécificités locales dans la façon dont les personnes vivent le relogement. Sur certains sites, les critères de choix des immeubles étaient directement liés à des aspects sociaux, pour d'autres ils étaient liés au projet global ou à l'état des bâtiments. Cela a surtout eu des effets sur des dynamiques territoriales à l'œuvre plutôt que sur les personnes elles-mêmes.

. **Emmanuel Raoul** (PUCA) demande si dans les études réalisées, des comparaisons entre trajectoires résidentielles dans les situations de rénovation et dans des situations en dehors de rénovation, mais proches, dans des environnements similaires, donc toutes choses égales par ailleurs, ont pu montrer ce qui tenait à la rénovation même et aux différentes mesures d'accompagnement, ou ce qui tient aux désirs de mobilité qui peuvent exister par ailleurs.

Christine Lelévrier répond que par rapport aux mobilités « ordinaires », on retrouve la sélectivité et la proximité. Bouger en allant pas trop loin se retrouve aussi pour les mobilités non ou moins contraintes. Il y a quand même quelques opportunités propres à la rénovation qui sont à contextualiser car elles ne sont pas équivalentes d'une opération à l'autre ni dans l'espace et dans le temps. Il y a les opportunités de la rénovation, celles de la reconstruction et celles favorisées par des mouvements, qui ne sont pas très lointains géographiquement, et tout ce qui a été dit sur la décohabitation qui bénéficie aux ménages à la recherche d'un logement autonome, le traitement social de l'endettement, etc. Sinon on retrouve aussi les mobilités selon les capacités financières et la taille des ménages.

Sonia Fayman complète en disant que ce qu'elle a appelé l'effet pervers de la priorité donnée au relogement : tant que le parc de logements n'est pas reconstitué selon le système « un pour un » de l'ANRU, provisoirement l'offre se resserre et les relogés de la démolition restent prioritaires et donc, pour d'autres catégories de demandeurs de logement social, la situation est difficile.

Élise Gassiat Hénu, toujours à propos des catégories qui sont sur des mobilités hors secteur prioritaire, pense que leur situation recoupe celles des catégories de ménages qui sont de toutes manières plus mobiles, donc c'est difficile à mesurer. Pour les catégories peu mobiles, les grandes familles, etc., catégories qui ont a priori moins de chance de bouger, il y a une forme de réactivation des mobilités grâce au relogement.

. **Sabine Dupuy** (Ecole Nationale d'Architecture de Normandie) souhaite savoir si les études et les recherches ont repéré des familles qui viennent déjà des opérations de rénovation des années 1960. Elle demande aussi si, parmi les familles qui sont relogées par les bailleurs dans d'autres quartiers, éventuellement en ZUS, il y a des familles qui viennent d'être relogées et qui risquent de vivre à nouveau des situations de démolition-reconstruction.

Sur des opérations un peu anciennes, on estime, dit *Christine Lelévrier*, qu'environ 8% des ménages ont déjà été relogés une fois, sur des opérations déjà en transformation urbaine depuis une dizaine d'années. On retrouve effectivement aussi dans les opérations de démolition-reconstruction des ménages déjà déplacés dans les années 1960, comme à La Courneuve.

Christophe Noyé dit que l'on retrouve un parcours, souvent lié aux travailleurs immigrés, pour lequel on peut parler de trajectoire résidentielle, et où l'ensemble de leurs mouvements ont été de près ou de loin liés à des opérations de rénovation, c'est donc un profil qui existe, sûrement pour un nombre restreint de personnes, qui renvoie à des ménages qui ne peuvent pas bouger des logements dans lesquels ils entrent. Leur seule opportunité de logement est quand il y a une opération de rénovation. C'est l'une des raisons pour lesquelles on peut retrouver des ménages « contraints ». Pour les grands sites sur lesquels se déroulent des opérations qui s'étalent sur plusieurs années avec plusieurs générations de rénovation, on constate qu'il y a des ménages qui se font reloger dans des immeubles promis à démolition à plus ou moins long terme.

Christian Harzo confirme : ils ont rencontré aussi des familles relogées dans des immeubles promis à démolition, c'était le cas surtout pour des familles très difficiles à reloger comme des familles très nombreuses.

Élise Gassiat Hénu pense qu'il y a effectivement des ménages issus d'opération de rénovation urbaine des années 1960 qui se retrouvent aujourd'hui dans des opérations de démolition-reconstruction, mais elle ne peut pas préciser leur nombre. Dans la résidence Marcel Bertrand, elle a rencontré plusieurs familles déjà « relocalisées » à une ou deux reprises. Il y a des mobilités contraintes, mais lorsque l'on discute avec les personnes au cours des entretiens, on se rend compte que l'investissement fait sur le parc HLM prend en compte cette forme de mobilité. Des ménages sont dans une attente de mobilité et savent que la rénovation urbaine ou des opérations de renouvellement urbain peut répondre à terme à cette attente.

En ce qui concerne la deuxième partie de la question de S. Dupuy, il lui semble que cela a fait l'objet d'une attention particulière de la part de la ville, et dans les sites qu'elle a étudiés, elle n'a pas rencontré de familles déjà relogées susceptibles d'être à nouveau délocalisées.

• *Alice Cochard* (Emmaüs Habitat) voudrait savoir la différence entre l'opportunité d'un relogement que l'on offre à une certaine partie de la population d'un quartier et l'autre partie de la population, qui habite souvent dans un habitat réhabilité, qui ne se voit rien proposer ? Il arrive que les nouveaux habitants soient mieux logés avec des loyers moins élevés. Elle s'interroge sur l'équité des mesures.

Par ailleurs, il a été dit que les premières opérations de relogement ont été réalisées avant l'existence de logements neufs, dans des immeubles existants. Aujourd'hui, la plupart des bailleurs construisent des logements neufs et au moment des livraisons, on peut se demander quels sont les ménages qui vont aller dans le neuf et quels sont ceux qui vont rester dans les logements plus anciens ? Est-ce que cela ne crée pas des disparités, d'autant que les montants des loyers sont à peu près équivalents. Les nouvelles contraintes de l'ANRU sur les « reste à charge » constants vont faire que les personnes allant dans le neuf auront des loyers relativement bas. Comment construit-on la mixité sociale ? comment on répartit les ménages dans les différents types de logements ?

Christine Lelévrier répond sur la deuxième partie de la question en disant que ce n'est pas une question de loyer, mais c'est seulement une question de typologie des constructions. Mais la question subsiste.

Pour *Christophe Noyé*, le niveau de loyer est pour le moment n'est pas aussi clair qu'énoncé, certaines opérations neuves ont des loyers élevés et ne permettent pas, au regard des ménages concernés par le relogement, d'y envisager un relogement à taux d'effort constant. Il y a à prendre en compte la typologie, la programmation et évidemment la localisation.

Nathalie Lauriac dit qu'en Rhône-Alpes ils ont rencontré un seul site avec des logements PLUS-CD où ont pu être relogés une partie des ménages, qui étaient des ménages plus jeunes, mieux insérés professionnellement, plutôt de nationalité française.

Béatrix Mora (USH) apporte un élément d'information en réponse à la question d'A. Cochard : par rapport aux PLUS-CD et aux loyers de sortie, ce qu'on peut constater est que si le bailleur produit des logements avec des surfaces qui s'approchent de la surface de référence pour un ménage bénéficiaire de l'APL, si, en général, il y a une économie de charges, cela ne pose pas de problème pour reloger des ménages qui sont en dessous de 50% du plafond HLM. En revanche, se pose un problème pour des ménages qui sont entre 50 et 60-65% du plafond

de ressources car ils sont exclus de l'APL et ils prennent de plein fouet l'augmentation du montant du loyer. On trouve cette catégorie de ménages notamment en Île-de-France. Par exemple, dans la ville de Sarcelles où une telle question s'est posée, la ville a exigé du bailleur un relogement à taux d'effort constant car il y avait des ménages, certes modestes, mais au seuil d'exclusion de l'APL car à 50% du plafond de ressources.

• **Yankel Fijalkow** (UMR LOUEST) fait une remarque d'ordre méthodologique : à l'écoute des exposés, il note que certains sont entrés par la population et d'autres par le type de parc, en voyant comment le parc pouvait se reconstituer, en termes du nombre de pièces, en termes de vocation pour le logement social, etc. Il souhaite savoir si c'est un choix des équipes et comment elles l'expliquent.

Il pose aussi une question : le terme *d'épreuve* pour les populations a été employé, comment est employé ce terme, de quoi à quoi sont passées les populations, et est-ce que l'épreuve n'est pas aussi une confrontation avec le système d'attribution des logements sociaux - qui est assez complexe même si un effort de simplification a été fait – et auquel les ménages se heurteraient.

Selon **Christine Lelévrier**, aucune des équipes n'est entrée par le type de parc, toutes sont entrées par les populations. Les types de parcs ont été évoqués seulement pour indiquer où avaient été relogés les ménages et montrer l'importance de la configuration du parc

L'étude réalisée pour le compte de la DREIF comportait deux parties, dit **Christophe Noyé**. Une partie était un cadrage sur le relogement et comme il y avait peu de relogements, cela a porté sur les impacts à venir et sur la programmation de la démolition-reconstruction. Mais toute l'autre partie était très orientée sur les populations, les mobilités et les relogements.

Nathalie Lauriac explique qu'elle a employé le terme *d'épreuve* surtout en lien avec la question du changement d'espace de vie, de proximité, etc. En ce qui concerne les procédures d'attribution de logement, une partie des ménages avait vécu positivement le relogement en raison d'un parcours résidentiel positif, après avoir fait des demandes d'attribution et les avoir réitérées avant de recevoir l'annonce du relogement qui a souvent débloqué une situation qui piétinait. La question de la procédure d'attribution est parfois pointée par ces ménages qui ont des difficultés à voir aboutir leurs demandes et les dossiers déposés, mais aussi les ménages à qui l'on a attribué un logement provisoire et qui refont des demandes de logement et ne parviennent pas à obtenir un logement plus adapté à leur situation malgré leur demande.

Sonia Fayman ajoute quelques mots sur son expérience en PACA. Une règle concernant l'attribution est la visite de trois logements. Elle a été appliquée dans les situations étudiées avec plus ou moins de souplesse. Dans les statistiques tenues par l'un des bailleurs, on observe, en les confrontant avec ce qu'ont dit les personnes dans les entretiens, des différences. Le bailleur écrit par exemple que la personne a été relogée après la deuxième ou la troisième visite, or cette même personne nous dit avoir visité un seul logement et qu'ils ont dû le prendre. En poussant l'entretien, ce qu'il apparaissait était que des logements étaient proposés sans visite dans telle ou telle cité, et la personne avait immédiatement refusé et que cela comptait comme une visite pour le bailleur mais pas pour la personne. Les exposés très rapides que nous venons de faire ne peuvent pas entrer dans une telle finesse d'approche et qui permet de voir comment des personnes peuvent se sentir atteintes et défavorisées dans leur parcours de relogement ou au contraire elles ont été gratifiées si elles ont pu véritablement visiter et choisir.

Christian Harzo dit avoir aussi rencontré des cas de ménages qui ont accepté une première proposition, sous une pression ressentie, par peur que les autres soient moins bien.

En ce qui concerne le terme *d'épreuve*, il vient assez naturellement à l'écoute des mots parfois utilisés par les gens lors d'entretiens, qui sont parfois des mots qui relèvent du registre de la violence.

• **Renaud Epstein** (ENS Cachan), à propos des ménages relogés, souhaite savoir si localement, il y a des éléments chiffrés permettant d'évaluer les effets des opérations de rénovation urbaine sur les conditions de logement des autres ménages. Pour les ménages logés dans le logement social qui n'est pas visé par des opérations de rénovation, quelle est l'évolution des demandes de mutation ? Pour les logements qui ne sont pas actuellement dans le logement social mais en attente d'attribution, quelle est la durée d'attente moyenne pour ces ménages pour un accès au logement social ?

Béatrix Mora (USH) n'a pas d'éléments d'appréciation sur la deuxième partie de la question. Sur la question des mutations, dans la mesure où la priorité a été donnée au relogement, il est évident que pendant un temps espéré court, les demandes de mutation sont moins prioritaires. Cela pose effectivement des problèmes et est cause de tensions. Des agences sont agressées par des ménages qui sont en attente de mutation depuis dix ans et l'ANRU a bien conscience des difficultés que cela pose. Elle souhaite faire évoluer la règle d'accès aux constructions neuves pour en faire bénéficier des ménages qui sont en attente dans le quartier. Il faut dire cependant que les organismes HLM répondent maintenant mieux aux demandes de mutation, mais ils ne sont malgré tout pas encore complètement performants dans les quartiers, ce qui aggrave la situation.

• **Christophe Robert (Fondation Abbé Pierre)** pense qu'il serait intéressant de commencer d'avoir des données permettant d'alimenter les projets ANRU, c'est pourquoi la question posée par Renaud Epstein est importante.

Par ailleurs, il dit avoir entendu une terminologie assez dure sur les relogements, comme : « violence, gâchis, faux choix, sentiment d'être assujéti au processus, épreuve... ». Pour justifier cela, il faut que l'origine de l'objectif de la mobilisation soit vraiment pertinente. Il y a eu une entrée évoquée par l'une des équipes qui est la justification des opérations de démolition, donnant des raisons sociales ou patrimoniales ou de bâti qui ne pouvaient plus durer. Y a-t-il une lecture différente des relogements en fonction de leurs origines : un projet urbain, des raisons sociales, une concentration de ménages précarisés, etc. ? Est-ce qu'il y a une approche différente pour justifier le traumatisme causé par ces opérations ? Est-ce qu'il y a une lecture différenciée de l'impact et du ressenti par les habitants en fonction des logiques initiales des démolitions ?

Nathalie Lauriac répond qu'en Rhône-Alpes, ils n'ont pas rencontré de cas de personnes logées dans de l'habitat vraiment insalubre et donc la justification de la démolition et du relogement n'a pas été bien comprise.

Christian Harzo ajoute que si légitimité est perçue, par exemple en cas d'obsolescence des logements, le relogement est mieux accepté que si, comme à La Duchère, les habitants sont satisfaits de leurs logements, et donc la démolition-relogement est alors vécue très négativement. Il est difficile de généraliser, complète **Christine Lelévrier**. Pour chaque site les situations sont différentes. On peut cependant, à partir de la lecture transversale des études et recherches, constater que l'argumentaire urbain passe plus difficilement.

• **Christophe Brérat**, (Conseil général Puy de Dôme) à propos de l'étude sur l'Île-de-France et sur le sujet sensible des PLUS-CD et des retards constatés entre les relogements presque terminés et la reconstruction qui a pris du retard, comment ont été négociés les PLUS-CD et à quel public ils sont destinés ? est-ce qu'il y a eu une réflexion globale sur cette démarche ?

Christophe Noyé répond qu'il n'y a pas eu de négociation pour les PLUS-CD. Dans les programmes, les PLUS-CD arrivent, en partie, après le relogement.

• **Said Bara** (Conseil général Puy de Dôme) demande quelles ont été les sources utilisées et comment les équipes de recherche ont eu accès aux sources des bailleurs, par exemple sur les locataires « disparus » en cours d'opération.

En ce qui concerne les données, dit **Christophe Noyé**, cela a été laborieux en Île-de-France de récupérer de la part des bailleurs des informations, non pas par rétention d'informations, mais surtout du fait que le bailleur n'avait pas constitué de fichier adapté aux besoins de l'analyse. Localement, cela est maintenant plus formalisé ce qui permettra de mieux repérer cette « déperdition » des ménages.

Christian Harzo confirme l'extrême difficulté d'accès aux sources, avec pour conséquence la difficulté, voire l'impossibilité, de recueillir pour les quatre sites qu'il a étudiés les mêmes variables et donc de consolider la totalité des données.

Élise Gassiat Hénu dit n'avoir pas rencontré de difficulté majeure à ce sujet car cela dépend entièrement de la manière dont les informations sont collectées à l'origine.

- **Anne Douvin** (DIV) demande si, concernant le groupe de population identifié comme le groupe des personnes âgées, qui concerne de façon large les plus de 60 ans, on ne pourrait pas affiner un peu plus ce groupe, en regardant les sous-groupes possibles, les aspirations de ces personnes, ce que signifie un couple de 62 ans par rapport à une personne isolée de 85 ans... ? À l'échelle locale et dans la programmation des projets ANRU, il y a des produits spécifiques comme des résidences pour personnes âgées ou intergénérationnelles, etc.

Concernant le groupe des personnes âgées, **Élise Gassiat Hénu** a observé que pour certaines personnes, une opération de relogement peut jouer un rôle de révélateur de difficulté de santé, économique, etc. Pour le relogement des personnes âgées, on peut aussi se poser la question de l'évolution de leur situation dans les quelques années à venir (veuvage, maladie, etc.).

Sonia Fayman estime important de creuser un peu la question du « diagnostic préalable ». Les opérateurs réalisent assez peu de diagnostics préalables. Les souhaits des habitants et leurs aptitudes objectives, et notamment des personnes âgées, sont regardés au moment du relogement. Ce qui domine est la disponibilité de l'offre, beaucoup plus que l'adaptation soigneuse à chaque cas. D'ailleurs, dit **Christine Lelévrier**, cette situation dépasse la seule question du relogement et mériterait d'être étudiée plus largement. **Christian Harzo** profite de la question pour signaler l'existence d'un programme actuel de recherche du PUCA sur « Habitat et vieillissement ».

- **Béatrix Mora** (USH) émet quatre remarques ou questions par rapport aux exposés.

D'abord elle a été surprise par le manque de contextualisation des réflexions. Les opérations de relogement se déroulent de façons très différentes selon les sites et elle estime que certaines conclusions généralisantes sont contestables car les résultats sont forcément différents selon les territoires.

Elle pense fortement que les ménages *ont le choix* et elle a été étonnée de ne pas voir ressortir dans les facteurs de choix des ménages la question de la présence d'enfants scolarisables, cette question pose d'ailleurs souvent des problèmes aux bailleurs parce que tous les membres du ménage n'ont pas forcément les mêmes aspirations, notamment dans les familles issues de l'immigration.

À propos du constat que les ménages les plus mobiles sont ceux qui sont les plus autonomes. Donc on relogé sur place les personnes âgées ou les personnes qui pourraient avoir des problèmes de repères. Ce constat est assez évident, mais il faut cependant le relativiser. On démolit au maximum 15% des logements d'un quartier, cette concentration s'effectue donc sur 10% des ménages du quartier, il faudrait donc voir dans quels immeubles elle est réalisée. Il faudrait aussi examiner l'impact sur la requalification du parc. Parallèlement, il ne faut pas oublier que 60 à 65% des immeubles de ces quartiers sont très lourdement réhabilités, ce qui fait d'ailleurs débat à l'ANRU.

Elle réagit également à l'expression de Christine Lelévrier qui parle d'« obligation de normalisation ». C'est vrai que le relogement est l'occasion de résoudre des problèmes comme celui de la sur-occupation de logements. Mais il faut aussi souligner que le relogement révèle des situations sociales qui n'étaient plus prises en compte par les travailleurs sociaux. On l'a vu dans le cas de Lille, le relogement est l'occasion de travailler sur d'autres dimensions que le logement, sur la santé, l'emploi, etc.

Christian Harzo, en réponse au manque contextualisation des travaux, il dit être d'accord et impute ce manque à la contrainte de l'exercice qui consiste à résumer en quinze minutes un rapport de 250 pages.

À propos des enfants, il pense que pour les familles qui ont une certaine capacité de maîtrise du processus, le paramètre des enfants est pris en compte dans le fait d'accepter ou de refuser un logement. Mais dans le cas où le processus est plutôt subi, il y a des familles qui se sont rendu compte *a posteriori* que l'école était à 2 km, qu'il n'y avait pas de bus, etc.

Sur les contextes différenciés selon les sites, *Christophe Noyé* répond que c'est justement cela qui interroge : malgré cette diversité de sites, les résultats obtenus sont relativement proches. Il y a un effet de contexte, mais une certaine récurrence des résultats est constatée.

Sonia Fayman répond à la remarque sur le fait que les opérations donnent une opportunité aux ménages de se poser en « re-demandeurs » de logement et de négocier et dit que ce n'est pas toujours vérifié. C'est objectivement ce qui est souhaitable et annoncé, mais cette considération dépend des contextes. Les contextes sont en effet différents. À Marseille par exemple, au fur et à mesure de l'avancée de l'opération, certaines familles ont négocié et renégocié des relogements qu'ils ont considérés comme favorables au bout du compte (alors que cela ne l'était pas dans leur relogement provisoire). Dans d'autres sites, cela ne s'est pas déroulé de la même façon. Cette question est liée au contexte de l'opportunité d'un parcours résidentiel à travers la démolition et le relogement. Cela pose la question de la gestion locative et du type de rapports, entre les bailleurs, éventuellement la collectivité locale et les habitants, préalables à la démolition. Cette démolition-relogement est un événement dans un parcours de vie, aussi bien pour les habitants que pour la gestion locative. Si c'est détaché du fait de l'urgence, de la disponibilité des financements ou de l'offre de logements, cela peut être très brutal et mal vécu. Mais préparé de longue date et venant en cohérence avec des propositions faites préalablement, cela sera peut-être vécu différemment. Le contexte et la question de la gestion préalable sont donc liés.

Christine Lelévrier, sur la contextualisation, pense que c'est en effet possible d'aller plus loin dans les analyses. Il faudrait rechercher sur quels aspects les résultats peuvent être différents. En tout cas, ils ne sont pas si différents qu'on aurait pu s'y attendre.

. *Barbara Allen* (CSTB) trouve étonnant que les résultats des présentations faites soient énoncés dans les catégories mêmes de production de cette action publique qui est le relogement dans le cadre des projets de rénovation urbaine : les questions des mobilités, des loyers, des types de logements... Par ailleurs, quelques remarques ont été faites au cours des exposés sur des difficultés rencontrées, sur la question du choix du relogement et plus généralement sur le sens du relogement, donné par les habitants, par rapport au sens donné à l'action dans le cadre des opérations de démolition-relogement. Sa question porte sur les effets sociaux de cette politique de relogement : que peut-on dire de la manière de construire la question de « l'effet social » ? Quel est le mode de construction de la question de l'effet social ? Comment les intervenants ont traité et articulé des approches plutôt qualitatives sur le sens que cela a pour les habitants et la manière dont c'est perçu par eux ? Elle a l'impression que ce que l'on considère comme une trajectoire résidentielle ascendante est considérée comme un résultat positif : est-ce que grâce à cette articulation entre le quantitatif et le qualitatif, des éléments viennent réinterroger ce présupposé ?

Élise Gassiat Hénu pense que B. Allen a raison, que les chercheurs ont souvent tendance à reprendre les catégories de l'action publique sans forcément les interroger. On perçoit bien la limite de certains choix méthodologiques, mais ces choix sont faits à un moment donné et dans un travail d'ensemble.

Christophe Noyé, quant à lui, a une grande difficulté à trouver une articulation entre les catégories institutionnelles de la mesure du relogement et ce que les gens pensent et ressentent qui est perçu au travers des entretiens avec les ménages. Ces deux langages renvoient à deux formes d'appréciation très différentes.

Nathalie Lauriac dit qu'ils ont défini des sens à des parcours et des trajectoires à partir des éléments objectivés comme les caractéristiques du logement et de l'environnement qui ne correspondent pas la majorité du temps au sens que donnent les personnes aux parcours qu'ils vivent. Et donc la question de la qualité du logement, de sa taille, du loyer ou des charges n'est pas déterminante. Ce qui est déterminant est le respect du projet, des désirs, de la façon dont ils ont été reconnus ou pas dans la relation qu'ils ont établie ou non avec le bailleur ou les différents interlocuteurs. C'est plutôt la reconnaissance qui a semblé déterminer le sens que donnent les gens au parcours vécu lors de leur relogement.

Sur les catégories, *Christine Lelévrier* pense que la difficulté vient de ce que les données statistiques correspondent aux catégories « ménage » qui sont celles utilisées par les bailleurs. Or, les entretiens montrent clairement qu'il y a des différences de vécu du relogement au sein des familles.

La difficulté qu'elle a rencontrée vient de ce qu'elle pense qu'il y a deux approches de la trajectoire : il y a ceux qui ont regardé les effets du relogement sur la trajectoire (et là c'est un peu l'esprit des catégories de l'action

publique) et ceux qui ont observé les trajectoires, sans qu'il y ait forcément une connexion avec le relogement. Cela relativise le relogement dans les histoires de vie des ménages.

À l'issue de ces travaux, il y aurait certainement une réflexion méthodologique à mener, notamment sur les questions posées par Barbara Allen et plus largement sur les données utilisées, leur pertinence... Il y a des enseignements à tirer des travaux menés, mais aussi des discussions sur la méthodologie et les problématiques à avoir.

Séquence 2

**Le relogement dans la rénovation urbaine :
procédures et processus.**

Président : William Le Goff
CES ANRU

Principaux résultats des études sur les pratiques et impact du relogement

En introduction de cette séance portant sur les procédures et les processus du relogement dans la rénovation urbaine, William Le Goff précise que la DIV a engagé une consultation en juillet 2006 et qu'à l'issue de cette consultation, trois équipes ont été retenues. Ce sont les représentants de ces trois équipes, les bureaux d'études CERUR, AURES et GÉRAU Conseil, qui présentent leur travail, respectivement sur les sites de Cherbourg, Orléans et Épinal. Une méthodologie commune avait été fixée par le cahier des charges des études.

Une quatrième équipe, le CADIS, financée par l'USH (Union sociale pour l'habitat) intervient sur deux sites bordelais.

Pratiques et impacts du relogement. Étude auprès des ménages relogés dans le cadre des opérations de rénovation urbaine.

Le site de Cherbourg-Octeville

Agnès Lemoine

CERUR

Cet exposé relate un travail d'enquête quantitative portant sur les conditions d'habitation liées au relogement. L'étude s'est intéressée à appréhender les dispositifs du relogement qui ne sont pas sans incidence sur le vécu du relogement et la destinée des ménages. Le travail porte sur une opération de rénovation située à Cherbourg-Octeville et qui concernait 414 logements démolis.

Des données de contexte un peu particulier impactent le dispositif du relogement qui s'inscrit dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine globale du centre ville (déprise économique et démographique) et dans un contexte de marché local de l'habitat détendu (vacance parc social et parc privé). Le patrimoine était ancien et obsolète (datant des années 1950), de petits logements, avec peu de confort et la population y était fortement précarisée. Vivaient sur ces sites de petits ménages (avec des personnes isolées et peu de familles et donc peu d'enfants), des ménages de nationalité française (0,8% d'étrangers), peu d'actifs (un tiers des habitants), des ménages pauvres (65% d'entre eux vivant au-dessous du seuil de pauvreté) et souffrant de lourds problèmes de santé et de handicap (près d'un tiers des ménages).

Le contexte du marché local est détendu. Il y a une vraie vacance structurelle, tant du parc social que privé qui n'a pas été sans incidence sur le dispositif du relogement et sur la question du relogement et du choix des logements. La question d'attribution n'est pas au cœur des enjeux du relogement.

Le relogement va être une occasion pour le bailleur de reconsidérer les termes de son contrat avec le locataire, une opportunité de « remise à plat » des situations et ce à travers le prisme de trois entrées : les impayés de loyer, l'entretien du logement et les questions de comportements et troubles de voisinage.

L'accompagnement social va s'appuyer sur l'analyse des problématiques individuelles des ménages et la mobilisation d'un partenariat multiple et innovant (les partenaires traditionnels du champ social et des intervenants du secteur psychiatrique par exemple). Un tiers des ménages était concerné par un accompagnement social important, en particulier les personnes âgées, les personnes touchées par la maladie ou le handicap, les familles monoparentales...

Le relogement et ses impacts

Du côté des habitants, si le relogement reste une épreuve pour les plus fragiles, les conditions de relogement sont jugées positivement.

L'attribution du logement n'étant pas le point de cristallisation majeur, mais arrivant au terme d'un long processus et comme l'aboutissement d'un long travail préparatoire (réalisé par la MOUS et les différents partenaires), les ménages ont peu ressenti la question du choix du logement comme une situation anxiogène. Près de la moitié des ménages n'a visité qu'un seul logement. Pour autant, les trois quarts d'entre eux disent avoir été libres de choisir.

Le sens de l'opération de démolition de la part des habitants était expliqué d'abord par la vétusté des logements. La référence au projet urbain est marginale. 16% d'entre eux n'ont pas compris le sens de la démolition.

Les éléments quantitatifs du relogement croisés avec des éléments d'appréciation montrent que la géographie du relogement est relativement « resserrée » sur la ville de Cherbourg. 90% des ménages relogés l'ont été dans la ville centre, dont 63% dans la ZUS des Provinces attenante au secteur en rénovation. Ont été logés hors quartier surtout les personnes âgées (dans le centre-ville car il y avait un patrimoine existant à proximité des commerces et des services) et des ménages plus aisés. Trois ménages seulement ont été relogés dans du neuf.

L'amélioration a surtout porté sur les conditions de logement. Les logements proposés sont plus spacieux, plus confortables, aux typologies mieux adaptées à la taille des ménages, mais avec une forte augmentation des taux d'effort. 65% des ménages jugent le rapport qualité prix comme plus avantageux.

La situation finale est jugée comme plus agréable par 70% des ménages. Cette appréciation renvoie d'abord à la qualité du logement. L'ambition du départ de la rénovation urbaine est peu perçue par les ménages. De même les facteurs liés à l'environnement du logement sont considérés comme inchangés, voire ignorés.

Si une majorité des ménages souhaite désormais ne plus déménager, plus d'un tiers l'envisage pourtant.

Il n'y a pas de corrélation entre la perspective de départ (aujourd'hui) et l'appréciation de la situation actuelle (ceux qui souhaitent partir ne sont pas nécessairement ceux qui n'apprécient pas leur situation actuelle). Et *a contrario*, ceux qui veulent partir sont ceux qui étaient déjà dans des dynamiques de départ avant relogement.

Globalement, le relogement semble moins profitable aux ménages les plus fragiles pour qui rester est moins un choix qu'un manque de perspectives résidentielles.

Le relogement est aussi considéré comme moins profitable pour ceux qui ont été relogés sur le quartier car le différentiel qualitatif est moins important que pour les personnes relogées hors quartier. Ce sont les plus nombreux à souhaiter déménager.

À Cherbourg, le relogement a été une occasion d'expérimentation de formes de partenariat innovantes pour l'accompagnement des ménages, cela a été une opportunité d'inventer des formes d'interventions très fortes (avec le logement comme support) et innovantes (par rapport au cadre traditionnel de l'intervention sociale).

Au-delà de cette opération, quels sont les impacts constatés ?

Il n'est pas prévu de prolongements de ce type de suivi des ménages au-delà du relogement : le poste du chargé de relogement n'a pas été reconduit, les frontières de métiers tendent à se reformer sans se recomposer, les institutions tendent à se repositionner sur leur propre champ. Toutefois, on peut souligner une reconduction de cette forme de partenariat dans d'autres instances, sur la question des impayés par exemple, ou de problèmes de voisinage, mais l'on ne sent pas de volonté partagée pour reconstruire une démarche globale d'accompagnement, tant à l'échelle de la ville que de l'agglomération. L'instance de portage d'une telle démarche est difficile à trouver.

Enquête auprès des ménages. Quels impacts du renouvellement urbain ? Le site d'Orléans La Source

Hervé Léon

AURES, Nantes

Le site et le projet local de renouvellement urbain

Une situation particulière dans la ville

Situé à plus de dix kilomètres du centre ville d'Orléans, le quartier de La Source compte aujourd'hui plus de 20 000 habitants. Il représente en poids de population environ un cinquième de la ville centre.

Ce « quartier », créé dans les années 1960, est situé à l'écart de la ville ancienne et relié en son centre par une ligne de tramway. Il représente une véritable petite ville marquée par la prédominance du logement social sur l'accession. Il concentre en effet sur son territoire des fonctions diverses au-delà de la fonction résidentielle : on y trouve une importante activité tertiaire, un pôle universitaire, un hôpital ainsi que des équipements en nombre, qu'ils soient de proximité ou à vocation d'agglomération.

La fuite vers le pavillonnaire des populations les plus aisées du secteur de La Source a amorcé un processus progressif de dégradation du bâti, de vacance des logements et de paupérisation de sa population qui a correspondu à l'arrivée, dans les années 1980, de familles aux faibles revenus, notamment immigrées ou étrangères, venues pour l'essentiel du Maghreb.

La mobilisation de l'action publique au travers des différents dispositifs de la politique de la ville (Banlieue 89, puis une Convention de quartier, des contrats de ville de première et seconde génération) n'a pas permis cependant d'endiguer la concentration des ménages les plus fragiles sur ce quartier.

Un projet ambitieux pour le cœur de quartier

Fort du constat que les démarches de développement social avaient été insuffisantes pour s'attaquer aux risques de fragilisation de la cohésion sociale sur ce territoire, Le Grand projet de Ville (GPV) menée à l'initiative de la collectivité locale en lien avec ses différents partenaires (État, bailleurs sociaux tout particulièrement) a privilégié une autre stratégie.

Le pari formulé par la collectivité locale au début des années 2000 était que la transformation urbaine soit le vecteur privilégié de la transformation sociale.

L'opération GPV ambitionne dès 2002 de transformer lourdement le quartier de La Source, en intervenant principalement en son cœur, là où se trouve concentré le patrimoine du bailleur le plus important, l'OPAC d'Orléans. Son périmètre comprend plus de 2500 logements, soit un peu plus du tiers des logements existants sur le site et englobe conjointement le territoire de la ZUS et celui d'une ZAC créée en janvier 2004 en vue du projet de renouvellement urbain.

Parmi les quatre bailleurs sociaux présents sur le périmètre, seul l'OPAC d'Orléans est concerné par le projet de démolition.

L'opération de renouvellement urbain ambitionne ainsi de s'appuyer sur l'ensemble des leviers de la transformation urbaine pour amorcer un changement radical de la situation. La programmation illustre bien à la fois la diversité des moyens mobilisés et la complexité du projet au travers l'imbrication de multiples composantes :

- un projet de démolitions de 517 logements sociaux et de 545 logements en reconstruction (14,6% sur site et 85,4% hors site) ;

- un projet de réhabilitation, restructuration lourde de 1200 logements en Pallulos ;
- un projet de qualité de service pour 530 logements ;
- un projet de résidentialisation de 1260 logements ;
- un projet important de transformation urbaine (recomposition de la trame viaire, traitement paysager, restructuration commerciale, amélioration ou création de nouveaux équipements publics...).

Un secteur à l'occupation singulière

Les habitants concernés tout particulièrement par les projets de démolitions ont un profil conforme à celui rencontré par ailleurs dans nombre de quartiers dits « sensibles ». Il s'agit en effet plutôt :

- d'une population bien ancrée sur le quartier de La Source (70,7% arrivés depuis plus de 10 ans dont la moitié depuis plus de 20 ans) ;
- d'une population composée très majoritairement de familles (67%) avec un poids extrêmement important des familles nombreuses de six personnes et plus (35,1%) ;
- d'une population à dominante étrangère (53,7%) principalement originaire du Maghreb ;
- d'une population vivant en dessous du seuil de pauvreté pour la moitié des ménages concernés (50,5%) ;
- d'une population qui connaît parfois des problèmes de santé, de handicap ou d'invalidité (27,2%).

Le contexte : un cadre initial contraignant

Une offre limitée par le contexte local

L'opération de démolition-reconstruction à Orléans intervient dans un contexte local très contraint qui autorise peu de souplesse pour le relogement des familles. En effet, le marché du logement, à l'échelle de l'agglomération d'Orléans, est particulièrement tendu. La demande en logement social reste forte et généralement ne concerne pas le quartier de La Source dont les logements (situés dans un secteur de ville encore victime de sa mauvaise ou moins bonne réputation) répondent dans leur conception et organisation à une offre sans doute moins adaptée à la demande actuelle.

La faible attractivité de La Source est une réalité et la pression sur le patrimoine social récent sur le reste de la ville une évidence. Dès lors les marges de manœuvre pour reloger les familles sont limitées et ce d'autant plus que l'absence d'une charte inter-bailleurs empêche de compenser ce que le marché du logement tend à imposer par lui-même. De plus, la programmation tardive des logements neufs dans la démarche de « démolition reconstruction » ne permet pas non plus d'absorber, dans un premier temps en tous cas, les familles à reloger.

À Orléans, on a d'abord démoli avant de reconstruire. L'essentiel des relogements se fera donc au sein du parc de logement de l'OPAC qui est à l'initiative de la démolition.

Une demande très encadrée par le bailleur

Dans un contexte aussi difficile, le bailleur social s'est focalisé sur *trois objectifs majeurs* afin de faciliter le déroulement des opérations.

Le premier objectif visait tout particulièrement à s'assurer des conditions optimum du processus même de relogement : le bailleur fut très attentif aux conditions d'écoute de ses locataires, aux engagements qu'il avait pris lors des réunions d'information avec les habitants, au contrat tacite qu'il avait instauré avec eux sur leurs droits et devoirs dans le cadre du relogement, enfin sur les conditions de propreté et de confort du logement d'accueil.

Le deuxième objectif visait tout particulièrement à faciliter, pour ceux qui pouvaient y prétendre, un accès au marché du logement en dehors du quartier de La Source et ou du patrimoine de l'OPAC : ce fût en termes de suivi une des missions de la MOUS relogement, confiée par le bailleur à un prestataire extérieur.

Le troisième objectif visait quant à lui l'accompagnement rapproché des situations litigieuses (relatives au précontentieux ou contentieux en matière d'impayés de loyer, de conflits de voisinage ou encore d'entretien du logement) et l'accompagnement rapproché des situations à risque (comme le relogement des personnes âgées ou handicapées) ou des situations plus problématiques (notamment celles des grandes familles dont les perspectives en termes de relogement restaient incertaines... autre mission confiée à la Mous relogement).

Le relogement, un processus sous tension

La réalité Orléanaise ne répondait pas véritablement à une situation idéale pour s'engager dans des opérations lourdes de démolition reconstruction. Une raison majeure à cela : les difficultés à rendre le projet crédible aux yeux des habitants dans un contexte très contraint au niveau de l'offre de logement.

Une population divisée sur le projet

La population concernée dans le quartier de La Source est en effet divisée à propos du projet et observe à l'égard des opérations annoncées une double attitude.

La première s'exprime par le désir de rester dans le quartier (58%) et plus particulièrement de rester dans son logement (37%). Cette « envie de rester » est celle de tous ceux qui ont réussi à construire des relations sociales satisfaisantes et des réseaux communautaires ou de solidarité suffisamment proches. Ceux-là sont en résistance par rapport au changement. Ils ne veulent pas bouger, car ils ont peur de perdre cet « univers protecteur ». Les opérations de démolition viennent dès lors perturber, bousculer leur territoire de référence.

A contrario, il y a aussi tous ceux qui ont envie de partir (42%) ou qui attendent depuis bien longtemps que leur demande de changement résidentiel aboutisse (20%). Cette réalité est un autre élément essentiel de la dynamique du projet urbain. Pour une partie de cette population, le relogement constitue l'occasion que soit enfin reconnue leur envie de partir. Pour une autre partie, la démolition constitue une réelle opportunité de s'inscrire dans une nouvelle trajectoire de vie.

Entre reconnaissance et « insécurisation »

Dans un tel contexte, l'opération orléanaise s'est avérée délicate à mener car elle mettait en jeu deux postures très contrastées et très marquées de la population à l'égard du projet.

De fait, les ingrédients qui vont accompagner celui-ci vont être extrêmement importants pour convaincre les habitants du bien fondé de l'opération.

À l'échelle collective, la complexité du projet constitue un premier handicap pour les habitants dans la compréhension de ce qui leur arrive. Parmi les ménages concernés, quatre sur dix déclarent dans l'enquête ne pas avoir été suffisamment informés du projet de renouvellement urbain, les six autres ayant une interprétation plutôt hétérogène des motivations du projet de transformation urbaine. En résumé, on peut parler d'une certaine « insécurisation » collective à propos du projet de La Source.

À l'échelle individuelle, le déroulement du processus de relogement (tant pour l'information sur les échéances, la communication sur les droits des locataires, l'écoute des familles, ou encore le protocole de suivi des déménagements) a représenté au contraire un cadre plutôt sécurisant pour les personnes concernées.

Par contre, les conditions d'accès au nouveau logement, notamment par l'offre limitée de propositions (1 à 2) ou encore par la concentration de celles-ci sur le même quartier, ont été source de malentendu et parfois de réelle *insécurisation* dans la relation que les familles ont entretenue au bailleur. Refuser un premier logement pouvait faire prendre le risque, dans la représentation qu'en avaient certains, d'obtenir un logement de moindre qualité.

Finalement, les deux tiers des familles ont gardé le sentiment de ne pas avoir réellement eu le choix de leur nouveau logement (65%) soit parce que celui-ci ne correspondait pas à leurs attentes (localisation, taille du logement), soit parce qu'ils avaient dans l'esprit qu'ils ne pourraient réellement choisir, soit encore parce qu'ils refusaient de choisir témoignant ainsi de leur résistance au projet.

L'impact du renouvellement urbain : des résultats mitigés

Les principaux constats des effets du relogement

Alors que moins de 50% des familles relogées considèrent après coup que le relogement a représenté pour elles une véritable opportunité d'amorcer une nouvelle trajectoire résidentielle (44,9%), plus d'une famille sur trois l'a vécu négativement comme une gêne (26,5%), voire comme un véritable traumatisme (11%).

Qu'en est-il dès lors de l'impact du renouvellement urbain sur la vie des familles concernées ?

Un *premier constat* : le relogement n'a pas entraîné d'importants changements ni de statuts, ni de nature des logements, ni de territoire. Plus de 8 sur 10 familles ont été à nouveau relogées en ZUS, principalement dans le même quartier (La Source) et quasi exclusivement dans le parc de logements de l'OPAC d'Orléans. Aucun relogement ne s'est effectué dans le neuf : le processus de démolition ayant précédé les reconstructions, la production du neuf n'a pas permis de fait d'absorber une partie des relogements.

Deuxième constat : le relogement a entraîné par contre une amélioration sensible des conditions d'habitat. La majorité des familles relogées l'a été dans des immeubles qui ont fait l'objet de travaux récents ou de réhabilitations lourdes de la part du bailleur social. Dans l'ensemble, la perception d'une amélioration matérielle des conditions de logement est une réalité que l'augmentation (faible en moyenne) du taux d'effort (+ 3,4%) ne vient pas véritablement remettre en cause.

Les impacts positifs du relogement ont aussi été significatifs du fait d'un changement de localisation qui a pu dans certains cas autoriser une nouvelle vie et de nouvelles relations sociales (au sein ou en dehors du quartier de La Source).

Une appréciation mitigée de ses apports à l'échelle des familles

En conclusion, le résultat du renouvellement urbain sur la vie des familles est dans l'ensemble très mitigé :

- ainsi la moitié des habitants juge après coup que le changement leur a procuré une vie plus agréable (49,3%) ;
- un quart d'entre eux estime que le relogement n'a pas constitué de changements réellement significatifs dans leur vie (23,5%) ;
- un autre quart estime enfin que leurs conditions d'existence se sont plutôt dégradées suite à cet événement (24,3%).

Les enseignements à tirer

L'offre resserrée du relogement sur le patrimoine de l'OPAC et le quartier de La Source a diminué sensiblement l'enjeu du renouvellement urbain pour bon nombre d'habitants, notamment la possibilité de partir ailleurs ou de changer plus radicalement de conditions de logement.

Dans l'ensemble les résultats de l'enquête montrent que les relogements ont été bien vécus d'une part par les personnes âgées (très entourés dans le cadre d'un accompagnement rapproché), d'autre part par tous ceux qui désiraient quitter le quartier de La Source et qui ont pu le faire grâce au relogement : en majorité, des personnes seules ou des couples sans enfants. Ainsi, même si les conditions proposées n'étaient pas aussi bonnes qu'espérées, le seul fait de quitter le quartier fût massivement perçu comme une opportunité positive offerte grâce au relogement.

A contrario, certaines populations, et parmi elles les grandes familles, immigrées notamment, ainsi que les plus pauvres ou les plus « vulnérables » ont gardé, à l'égard du relogement, une attitude relativement soumise à une situation qu'ils ont pu percevoir comme « imposée » de l'extérieur. Soit les conditions requises de leur relogement étaient objectivement difficiles à conjuguer (ce qui pouvait être le cas des grandes familles), soit leur statut d'étrangers ou encore leur situation de vulnérabilité (situation de pauvreté-précarité) ne les plaçaient pas en position de force pour négocier et affirmer leur « désir de mobilité » au même titre que les autres, si tant est qu'ils étaient animés par l'envie de bouger. Pour ces populations, le sentiment profond de « captivité résidentielle » semble ainsi leur avoir fait accepter des conditions de relogement dans lesquels ils ne se retrouvent pas toujours aujourd'hui. (*Rappel*: 4 sur 10 familles désirent à nouveau changer de logement après avoir été relogées.)

Il faut voir dans cette rapide synthèse des tendances à l'œuvre dans les processus liés aux relogements et non pas la réalité de situations sociales et familiales dont on sait qu'elles restent bien sûr plus complexes à comprendre et analyser et qu'il faudrait pour ce faire entrer dans des démarches plus qualitatives qui nous permettraient aussi de prendre suffisamment de recul à l'échelle du temps.

Restitution de l'étude auprès des ménages relogés dans le PRU d'Épinal

Laurence Dini
GERAU Conseil

L'étude procède d'une analyse quantitative, menée à partir d'un questionnaire fermé élaboré avec la DIV et les deux autres bureaux d'étude impliqués sur d'autres sites. Elle a pour but de mesurer les changements de situation liés au relogement, mesure objective à partir des fichiers de l'organisme et mesure des appréciations qualitatives portées par les ménages. Ces changements vécus peuvent aller dans le sens de l'amélioration, mais aussi de la dégradation de la situation.

Épinal, ville à dominante tertiaire, d'environ 35 000 habitants, subit un lent déclin économique et démographique, et peine à concurrencer la périphérie aux yeux des jeunes ménages bi-actifs en recherche de logement. Le parc de l'organisme, unique bailleur de l'opération, pèse pour un tiers dans le parc de logement de la ville et accueille un public globalement dépendant des aides publiques, ce que reflète l'échantillon de l'enquête.

Cette enquête présente, au travers de deux quartiers en rénovation urbaine (La Vierge et La Justice), des profils sociaux et patrimoniaux différents qui permettent de juger du caractère relatif de la notion de satisfaction, d'en souligner les ressorts déterminants et les principaux paramètres du changement perçu à l'occasion des relogements.

126 ménages ont été enquêtés (42% des ménages relogés), dont 79 du quartier de La Justice et 47 de La Vierge.

Les caractéristiques sociales de la population enquêtée sur les deux quartiers La Vierge et La Justice sont :

- plus de personnes seules à La Vierge, plus de familles à La Justice,
- 30% de plus de 60 ans (28% de retraités),
- une situation dominante de pauvreté : 65% des ménages sont sous le seuil de pauvreté (645€/mois),
- une précarité importante face à l'emploi : 43% des chefs de ménages ne travaillent pas,
- 42% de la population habite le quartier depuis plus de 15 ans,
- une population étrangère peu représentée (13%).

Avant / après relogement : ce qui changé objectivement

La mobilité géographique a été réelle, 47% des ménages ont été relogés hors quartier et 37% l'ont été hors ZUS. On note aussi après relogement une augmentation nette de la taille moyenne des logements qui est passée de 59 à 67 m². Cette augmentation est plus marquée à La Vierge (de 45 m² à 56 m²), qu'à La Justice (de 68 à 74 m²). La stabilisation du taux d'effort se situe autour de 17% en moyenne, avec une augmentation du taux d'effort de 10 à 15% à La Vierge, mais une diminution de 21 à 18% à La Justice.

La diminution du montant moyen des charges est de 9%, mais avec une augmentation du montant moyen du loyer de 14%.

52% des ménages ont subi une augmentation du taux d'effort, mais pour 68% des ménages, cette augmentation des loyers et des charges est justifiée par le rapport qualité-prix du nouveau logement (14% l'estime sans changement).

En ce qui concerne la typologie des logements, les changements ne sont pas significatifs : 55% ne changent pas de typologie. Le relogement conduit à une meilleure adaptation aux besoins, avec même une augmentation de la sous-occupation après relogement, ce qui tend à souligner l'attention portée par le bailleur à des situations ponctuelles pour un public qui lui est, de toutes les manières, très dépendant.

L'avis des locataires sur le déroulement des relogements

On note une assez forte satisfaction à Épinal, avec une satisfaction globale plus prononcée à La Vierge : 81% des ménages considèrent que c'est « plus agréable à vivre », qu'à La Justice (52%), sans doute du fait de la situation initiale plus médiocre sous de nombreux aspects (qualité du logement, rareté des services, moins bonne desserte).

L'ancienneté de l'opération et l'information des habitants sur la durée ont facilité la compréhension et l'appropriation du projet. 91% des locataires estiment que leur relogement s'est bien ou plutôt bien passé.

Il faut aussi souligner l'importance de la qualité de la relation entre le bailleur et les locataires dans la réussite des relogements : 83% sont satisfaits de l'accueil réservé par le bailleur durant le relogement.

Une forte dépendance de cette population précarisée envers le bailleur a pu être notée durant les enquêtes.

65% des ménages ont eu le sentiment d'avoir « le choix » dans leur relogement.

On peut cependant se demander pourquoi 35% d'entre eux n'ont pas eu ce sentiment. Les réponses ont été pour 10% d'entre eux « parce que les propositions n'étaient pas satisfaisantes ». pour 8%, les ménages ne croyaient pas pouvoir aller ailleurs (forme d'autocensure) ; pour 5% d'entre eux parce qu'ils étaient dans les derniers à être relogés et enfin les autres, par peur de manquer une occasion, peur que les autres propositions soient moins intéressantes, ou par acceptation sans conviction.

Ce chiffre de 35% nécessite de s'interroger sur les formes d'autocensure des ménages, ainsi que sur les appréhensions que génère leur situation fragile et qui les rend moins aptes à « négocier » ou à discuter de choix possibles. Il invite à s'interroger sur l'amélioration de l'écoute, de l'accompagnement social des relogements, pris au sens large, afin que le relogement devienne plus une occasion d'amélioration globale de la situation des ménages, et non une étape déstabilisante qui s'ajoute à d'autres aléas.

Qui sont les satisfaits ? Qui sont les insatisfaits ?

Les profils des « satisfaits »

Les « satisfaits » étaient plutôt des personnes seules (39% des ménages enquêtés), des retraités (28%), des ménages relogés dans le neuf (10%) et des ménages relogés hors de leur quartier d'origine (47%).

Les « insatisfaits »

Les « insatisfaits » sont ceux qui ont vécu le relogement comme une gêne, voir comme un « traumatisme » (terme présent dans le questionnaire). Ce sont surtout des personnes qui cumulent les difficultés sociales :

- des situations sous le seuil de pauvreté,

- des ménages éloignés de l'emploi,
- des familles monoparentales,
- des personnes souffrant de handicaps ou de problèmes de santé,
- ceux qui ont vécu le relogement avec « fatalisme » et avec un manque de maîtrise.

On peut faire le lien avec le fait qu'il n'y avait pas un accompagnement social particulier dans cette opération. Le bailleur n'a pas déployé d'équipe spécifique (pas de MOUS spécifique) ni de cellule particulière, ce que l'on peut regretter.

Les principaux ressorts du sentiment de satisfaction

Le relogement dans le neuf est particulièrement apprécié, 13 ménages étaient concernés. Le relogement dans un autre quartier, mais également une meilleure localisation dans le même quartier ont été bien perçus, c'était surtout le cas à La Justice. Le sentiment d'avoir eu « le choix » est aussi un ressort de la satisfaction des ménages ainsi que l'ancienneté.

La notion de parcours résidentiel

Cette notion renvoie au souhait que le relogement corresponde à des améliorations objectives de la situation de logement. Elle ne se limite pas à une interprétation géographique. Il est possible ainsi de rapporter les changements aux souhaits, et aux intentions futures par rapport au nouveau logement.

Les *principaux souhaits* émis ont porté sur la taille du logement (pour 63% des ménages), sur la localisation dans ou hors quartier (37%), l'étage (17%) et l'environnement social (10%).

Parmi les *avantages et pertes liées au relogement*, on peut distinguer ce qui relève de l'amélioration du logement lui-même et ce qui relève de l'environnement. L'amélioration signalée par les ménages repose pour 40% sur la qualité du logement et pour 36% sur des facteurs d'environnement (pris dans ses dimensions physiques et sociales : les services, les équipements, mais aussi le voisinage, la vie dans l'immeuble, l'entretien, etc.). Le logement reste le premier critère d'appréciation du changement.

Mais le quartier s'affirme aussi comme le principal motif de refus, et le principal motif de dernière acceptation des logements. Il montre ainsi son rôle « charnière » dans l'amélioration des situations, ou le parcours résidentiel, au moment des choix.

Le relogement dans le parcours résidentiel

- 40% des ménages souhaitaient déjà déménager au départ,
- 48% se plaisaient là où ils étaient,
- mais le relogement a été malgré tout perçu comme une opportunité par 56% des ménages (74% à La Vierge où régnait un fort sentiment initial de « captivité »),
- 63% des ménages souhaitent rester dans leur nouveau logement à l'issue du relogement.

Le relogement a produit de la satisfaction y compris chez ceux qui n'envisageaient pas de déménager. Mais parallèlement, l'ancrage à l'issue du relogement n'est pas optimal ; presque 40% des ménages ne souhaitent rester dans le nouveau logement, soit à peu près le même taux qu'avant les relogements. Cela interroge tout de même sur le rôle du relogement dans la capacité à stabiliser les ménages plus durablement.

L'expérience des ménages relogés dans les opérations de rénovation urbaine.

Les quartiers 8 mai 45 à Cenon et Carriet à Lormont

Agnès Villechaise et Thierry Oblet

CADIS

Cet exposé présente brièvement les résultats d'une étude qualitative menée par le CADIS Bordeaux au cours du premier semestre 2007, sur deux quartiers de grands ensembles de la rive droite bordelaise : Carriet à Lormont (Domofrance, 330 logements démolis) et 8 mai 45 à Cenon (résidences André Gide et Grand-Pavois, Aquitanis, 530 logements démolis).

La politique de rénovation urbaine telle qu'elle est en œuvre depuis 2003, plutôt consensuelle sur la scène politique, l'est moins dans les débats des spécialistes « scientifiques », en sciences sociales en particulier. On s'interroge sur la pertinence d'une action fondée sur l'action territoriale et la recherche de mixité sociale, on questionne aussi la faisabilité d'une telle politique. Notre objectif, avec cette recherche, est d'apporter des éclairages très empiriques à ce débat à partir d'une question bien précise : dans quelle mesure et à quelles conditions le relogement des habitants constitue à leurs yeux une amélioration de leur situation résidentielle ? En effet, au niveau national comme au niveau local, les opérations de rénovation urbaine ne sont pas seulement présentées comme un outil de transformation des territoires urbains en déficit d'image, elles sont aussi et surtout considérées comme vertueuses pour chacun des ménages concernés, conçues comme un levier fort dans une trajectoire qui peut enfin redevenir ascensionnelle ; il convient alors de confronter cette ambition aux résultats de l'observation sur les sites en rénovation.

Dans cette perspective, nous avons mené au cours du premier semestre 2007, sur les deux sites de notre étude, une cinquantaine d'entretiens semi-directifs auprès de ménages relogés. L'analyse de ce matériau conduit à décrire d'une part des situations contrastées par rapport à la perspective du relogement, d'autre part des ressources, attitudes et expériences diversifiées dans la « construction » du relogement, enfin une évaluation largement positive de la nouvelle situation résidentielle.

Des situations contrastées par rapport à la perspective du relogement

La perspective du relogement n'est pas du tout appréhendée de manière uniforme par les ménages. Pour certains ce changement inopiné, non désiré, est une source d'inquiétude voire de mécontentement. Pour d'autres au contraire, qui cherchaient parfois à partir depuis plusieurs années, le relogement vient rendre possible une ascension résidentielle qui semblait jusque-là compromise ; il s'agit donc de profiter pleinement de cette opportunité.

Les ménages mécontents sont les moins nombreux : un sixième de notre échantillon est constitué de personnes qui étaient satisfaites de leurs conditions de logement, tant sur le plan de l'appartement lui-même que de l'environnement social et résidentiel, et pour qui l'annonce du relogement a été vécue comme un choc. Il s'agit surtout de ménages âgés pour lesquels l'enjeu devient l'obtention d'un nouveau logement le plus proche possible de l'ancien, en ne perdant ni en surface habitable ni en qualité de voisinage.

Pour la très grande majorité des ménages interrogés, le logement est au contraire plutôt perçu comme une opportunité à saisir pour améliorer les conditions d'habitat. Il faut distinguer toutefois ici deux types de situation : le relogement peut être la clé de concrétisation d'un projet d'ascension résidentiel qui lui préexiste, ou bien l'élément déclencheur de ce projet.

La première situation (une quinzaine de ménages) concerne des ménages arrivés récemment voire très récemment dans le quartier (le temps passé sur le site est inférieur à dix ans pour plus de deux tiers d'entre eux, et même inférieur à deux ans pour un tiers). Ce sont pour les deux tiers d'entre eux des couples avec enfants, et les ménages étrangers y sont sous représentés par rapport à l'ensemble de notre échantillon. La moitié de ces ménages n'appréciaient pas leur ancien logement (parce qu'il était trop petit, et/ou parce qu'il s'agissait d'un habitat collectif), l'autre désirait avant tout quitter le quartier. Chez ces derniers l'image de l'ancien quartier est très négative : l'environnement est insécuré, le voisinage déplorable ; le projet résidentiel s'inscrit dans une logique de fuite pour se protéger (et surtout protéger ses enfants) d'un univers social jugé dangereux. Certains avaient d'ailleurs émis des demandes de mutation bien en amont de l'opération de rénovation urbaine, sans succès.

La seconde situation (25 ménages) est celle de personnes qui n'avaient pas envisagé de changer de logement avant que ne « tombe » la nouvelle de leur départ programmé, mais se réjouissent à cette perspective. Les caractéristiques de ces ménages sont différentes du profil des ménages « à projet » En effet, ils ont en moyenne vécu plus longtemps dans le quartier, ils sont plus souvent sans enfants, et plus souvent en situation de vulnérabilité en ce qui concerne leurs ressources socio-économiques. Mais leur attitude se rapproche des familles précédentes quant au jugement émis sur l'ancien environnement. S'ils n'avaient pas élaboré de projet d'ascension résidentiel, c'est plus souvent par défaut de moyens que par attachement fort au quartier, qu'ils n'appréciaient pas pour les deux-tiers d'entre eux (essentiellement des ménages du quartier du 8 mai 45). Ainsi, le relogement ne s'inscrit pas dans une perspective déjà élaborée, mais il n'en constitue pas moins une opportunité à saisir, passée la première réaction de surprise. Les ménages peuvent alors s'en emparer avec autant d'enthousiasme et de pugnacité que ceux dont le projet résidentiel avait auparavant longuement mûri.

Des ressources, attitudes et expériences diversifiées dans la « construction » du relogement

Nature des souhaits, appréciation de la relation avec le bailleur

7 ménages se déclarent satisfaits de leurs conditions d'habitat et attendent tout bonnement du relogement de retrouver une situation similaire. Pour les autres, on peut assez clairement distinguer deux orientations : l'amélioration du logement (un désir exprimé par 10 ménages de notre échantillon), et surtout l'amélioration de l'environnement résidentiel (ce que souhaitaient 19 ménages rencontrés). Bien sûr ces deux dimensions peuvent être toutes les deux présentes ; c'était le cas pour 12 des ménages de notre échantillon.

Lorsqu'il s'agit d'améliorer le logement, le souhait porte le plus souvent sur le passage de l'habitat collectif à un habitat individuel (17 ménages ont demandé à accéder à un pavillon). Mais il s'agit aussi de pouvoir bénéficier d'un logement mieux adapté à la taille du ménage, de pouvoir exprimer des désirs sur la « hauteur » du futur logement, sur son caractère récent, ou encore sur certaines « options » en termes de configuration générale et d'agencement (balcons, rangements...). Cependant ces améliorations ne sont envisagées qu'à moindre coût : lors de ces entretiens, la plupart des ménages ont précisé qu'ils ne seraient pas en mesure de prendre en charge un surcoût locatif, et qu'ils souhaitaient un loyer équivalent à l'ancien.

Lorsqu'il s'agit d'améliorer l'environnement, l'important est d'habiter un lieu « calme », « tranquille » (les souhaits de 21 ménages vont dans ce sens), ce qui requiert souvent de quitter « la cité ». La mobilité envisagée est cependant réduite : 8 ménages seulement ont souhaité déménager sur la rive gauche de Bordeaux, non pour « fuir » la rive droite d'ailleurs, mais essentiellement pour des raisons de rapprochement familial ou de rapprochement du lieu de travail.

Dans la moitié des cas, la première proposition émise est la bonne. Pour le reste, 11 ménages ont exprimé un refus et accepté la seconde proposition, les autres émettant plusieurs refus avant de se trouver un accord avec le bailleur. Les raisons de ces refus sont cohérentes avec les types de souhaits émis : la moitié des ménages qui ont décliné une ou plusieurs offres du bailleur l'ont fait pour des raisons liées au logement lui-même (inadapté à la taille du ménage, trop cher...); tandis que l'autre moitié invoque surtout des réticences quant à la localisation

du logement (éloignement du lieu de travail et/ou des proches mais aussi mauvaise réputation du quartier et, dans quelques cas explicitement, forte concentration de population étrangère).

Dans cette construction du relogement, la relation avec le bailleur est jugée favorablement dans l'ensemble : plus des deux tiers des ménages (33), se disent satisfaits de la manière dont le bailleur les a traités. Cependant un petit tiers de notre échantillon (15 ménages), n'a pas apprécié la manière de faire du bailleur : manque d'informations concernant les conditions de relogement et le nouveau logement, ce qui crée de l'incertitude, voire une grande inquiétude ; sentiment de subir une pression, voire d'être manipulé, trompé ; sentiment d'arbitraire dans le traitement des souhaits de relogement (les discours sont alors émaillés d'exemples tendant à montrer que « les autres » ont bénéficié d'un traitement plus favorable que le sien propre, en particulier lorsque s'exprime la frustration de ne pas avoir pu accéder à un logement individuel).

Ce qui se lit surtout dans les propos des locataires les plus critiques à l'égard de cette relation avec leur bailleur est la difficulté ressentie par certains ménages de mener un dialogue serein et équitable. Il y a dans ces témoignages l'empreinte très forte d'un rapport avant tout perçu comme inégal entre le « faible » (le locataire isolé), et le « fort » (le bailleur HLM). Les personnes que nous avons rencontrées ne se sont pas toujours senties de taille à soutenir cette relation, et leurs discours aujourd'hui apparaissent d'autant plus violents qu'elles ont semblé faire l'expérience de leur impuissance pendant la procédure de relogement. Ainsi, ce qui ressort de ces propos critiques est aussi un sentiment de solitude, et la difficulté de croire en ses capacités de maîtriser, au moins partiellement, son devenir résidentiel.

La « négociation » avec le bailleur : des ressources inégalement distribuées pour optimiser le relogement

Quel a été l'engagement des ménages dans la procédure de relogement ? De quels moyens disposaient-ils pour peser sur leur destinée résidentielle ? Aucun ménage ne s'est montré totalement « passif » dans la mesure où toutes les personnes rencontrées ont émis des souhaits concernant leur relogement, et ont été attentives à ce qui leur était proposé en retour. Pas d'indifférence donc sur un sujet aussi crucial, et pas de délégation du choix au bailleur. Cela dit, les ménages ont fait preuve d'un plus ou moins fort degré d'engagement et d'initiative ; on peut ainsi grossièrement distinguer un groupe de ménages « actifs » et un groupe de ménages plus « attentistes ».

1. Les ménages « actifs » sont légèrement majoritaires au sein de notre échantillon (26). Ils ont peu de traits socio-démographiques spécifiques (en termes d'âge, de nationalité, d'ancienneté résidentielle...), sinon le fait qu'on trouve souvent parmi eux des ménages avec enfants, dont on a vu la grande détermination à offrir un meilleur environnement à leur progéniture. Ces personnes se caractérisent par une implication importante dans le relogement. Il s'agit d'habitants qui ont bien perçu les gains qu'ils pouvaient tirer d'une telle procédure, et qui se montrent désireux de les obtenir effectivement. Une fois leurs souhaits proposés au bailleur, ces ménages n'étaient pas disposés à revenir sur leurs aspirations, n'envisageant guère de faire de concessions. Ils sont d'ailleurs bien voire très bien informés sur les conditions générales d'un relogement, et se sentent légitimes à défendre leur choix dans un processus qui leur est « imposé ».

Très investis dans une procédure dont ils mesurent bien l'enjeu pour leur trajectoire personnelle, ils sont prêts à beaucoup pour réussir cette mutation, y compris à soutenir un rapport de tension voire de conflit avec le bailleur. Ainsi tous les ménages actifs ont énoncé clairement leurs souhaits résidentiels au bailleur, des souhaits précis et fermes auxquels ils se sont tenus en refusant plus souvent que d'autres une ou plusieurs propositions de relogement. Cette détermination ne signifie pas pour autant que la relation avec l'organisme HLM a été mal vécue. Sans doute ces ménages ont-ils eu au contraire le sentiment d'avoir leur mot à dire sur leur relogement, et les trois quarts d'entre eux s'estiment satisfaits du rapport entretenu avec le bailleur pendant le temps de l'opération.

2. Les 22 ménages plus « attentistes » sont plus jeunes que la moyenne de notre échantillon, et sont surtout des ménages plus vulnérables tant sur le plan de leur situation d'emploi que dans le domaine relationnel. Ils s'en sont plus que les autres remis au bailleur pour organiser leur relogement, même s'il ne s'agit pas d'une délégation totale. Ils font confiance à l'organisme HLM pour mener au mieux cette opération, ou encore ne s'imaginent pas

avoir une influence de poids dans la procédure, s'y sentant peu armés et peu légitimes. D'ailleurs ils ne disposent que de peu d'informations sur le relogement et le type de produits auxquels ils peuvent prétendre.

On trouve parmi eux les ménages de notre échantillon pour lesquels les souhaits résidentiels étaient les plus vagues, et une majorité de ménages ayant accepté la première proposition émise par le bailleur bien qu'ils ne la considèrent pas forcément comme conforme à leurs désirs (c'est le cas pour huit personnes). Il en résulte au final une appréciation plus négative à l'égard du bailleur que parmi les « actifs ».

Nouvelle situation résidentielle : une évaluation largement positive

Le parcours conduisant au relogement, pour beaucoup, n'était pas simple. Pour quelques-uns il a même été épuisant. Le jeu en valait-il la peine ? Les ménages rencontrés sont-ils gagnants à l'issue de cette procédure de relogement ?

La destination des ménages relogés

Le relogement s'est fait pour plus de la moitié de notre échantillon hors du quartier : 16 ménages ont été relogés sur une commune des Hauts-de-Garonne (dont 3 sur leur commune d'origine), 12 sur une autre commune de la CUB (dont 10 sur la rive gauche).

14 ménages de notre échantillon ont déménagé dans un logement plus grand que le précédent, onze dans un logement plus petit. 12 ménages (9 sont des familles avec enfants) ont intégré un logement individuel, dans les deux tiers des cas un logement neuf. Sur l'ensemble des ménages relogés rencontrés, 18 accèdent à un logement neuf (dont l'un en accession à la propriété).

Des ménages très majoritairement satisfaits

Les trois-quarts des personnes que nous avons interrogées estiment que leur situation résidentielle est améliorée à l'issue de cette opération ; un quart considère qu'elle s'est dégradée ou que, contrairement aux espoirs nourris, elle n'a connu aucune amélioration. Même si le niveau de satisfaction n'est évidemment pas le même pour tous, même si certains ont assez mal vécu la procédure en amont du relogement effectif, les ménages de Carriet et du 8 mai 1945 relogés jugent donc très majoritairement qu'ils ont été gagnants dans l'opération de rénovation urbaine qui les a conduits à quitter leur logement et/ou leur quartier. Aujourd'hui ces ménages souhaitent tous rester dans leur nouveau logement. Ceux qui envisagent un départ ne le conçoivent qu'en situation d'accession à la propriété, point d'arrivée d'une trajectoire d'ores et déjà nettement perçue comme ascendante.

La tonalité positive des discours n'est pas surprenante au regard de la congruence visible entre les souhaits exprimés par les ménages (tels qu'ils nous les rapportent aujourd'hui) et le type de relogement obtenu, qui a dans la plupart des cas répondu aux attentes des locataires. Ainsi, 10 des 11 ménages qui l'avaient demandé ont pu accéder un logement plus grand, 7 des 9 ménages qui avaient exprimé leur désir de s'installer dans un logement plus petit ont été satisfaits, tous les ménages ayant demandé un logement en rez-de-chaussée ou au premier étage ont obtenu satisfaction, enfin 9 des 11 ménages qui souhaitaient emménager dans un logement neuf ont pu le faire. Par ailleurs tous les ménages qui désiraient quitter le quartier en sont partis, et seuls deux ménages parmi ceux qui voulaient rester sur le site ont dû le quitter. Au bout du compte – mais ce n'est pas une surprise – seul le souhait d'accéder à un logement individuel n'a pas été aussi souvent satisfait, puisque 6 des 17 ménages qui avaient exprimé ce désir habitent aujourd'hui dans un habitat collectif.

Une corrélation peut être également établie entre le niveau de satisfaction des ménages et les avantages « objectifs » du nouveau logement. On constate par exemple que l'accès à un logement individuel neuf, que l'on pourrait considérer comme le produit locatif le plus attractif, est la garantie d'une évaluation positive du relogement : les 8 ménages relogés dans un pavillon neuf (dont 6 hors site) sont satisfaits de leur nouvel habitat. Par ailleurs 8 des 10 ménages relogés dans une résidence collective neuve (hors site dans tous les cas) sont satisfaits de leur relogement. Cependant ces avantages « objectifs » ne sont pas la condition absolue d'un jugement positif : 30 ménages ont été relogés dans des résidences « anciennes » et les deux-tiers en sont

satisfaits, notamment lorsqu'ils ont pu demeurer sur le site (7 satisfaits sur 8 personnes relogées dans de l'ancien sur site). Finalement, c'est lorsque le relogement a eu lieu dans une résidence de plus de 5 ans hors du quartier que le taux de satisfaction est sensiblement inférieur à ce qui est constaté sur l'ensemble de notre échantillon, puisque seules 11 des 18 personnes relogées selon ce schéma évaluent positivement leur nouvelle situation résidentielle.

Enfin les ménages satisfaits formulaient une appréciation plutôt négative de l'ancien environnement résidentiel, et ont une situation plutôt favorable en matière d'intégration sociale : sur le plan des ressources économiques, de la situation professionnelle, du réseau de sociabilité, ces ménages échappent aux situations de grande fragilité pourtant bien présentes si l'on considère la totalité des personnes rencontrées. Ainsi, les ménages satisfaits sont assez logiquement ceux qui souhaitaient pouvoir apporter un changement sensible à leurs conditions d'habitat et qui ont été d'une manière ou d'une autre les plus en capacité de construire et d'assurer ce changement.

À l'opposé, 11 ménages évaluent leur relogement de manière négative, et se considèrent comme « perdants » au terme d'une procédure dont ils n'ont pas pu tirer parti. Ces ménages étaient plutôt satisfaits de leur ancienne situation résidentielle, alors qu'aujourd'hui sept n'apprécient pas leur nouveau logement, et six sont critiques à l'égard du nouveau voisinage. 9 de ces ménages ont par ailleurs eu le sentiment de ne pas être bien traités par le bailleur au cours de la procédure de relogement.

Le principal motif d'insatisfaction porte sur le coût du nouveau logement. Dans notre échantillon, 39 ménages font état d'une augmentation très nette des coûts liés à leur logement dans leur nouvel habitat, et 24 en sont mécontents. Il faut noter que les ménages font moins souvent état d'une augmentation du loyer que de la hausse des charges, charges locatives d'une part, mais aussi et surtout charges liées à la dépense d'énergie et à la consommation d'eau. Cette augmentation s'avère d'autant plus perceptible que, dans la plupart des logements neufs, celles-ci sont désormais individualisées (donc difficilement prises en charge par l'APL) : pour certains ménages dont le « loyer » incluait une participation à la note collective du bâtiment, recevoir des factures d'eau et d'électricité est une nouveauté imprévue et désagréable. La mauvaise surprise est particulièrement mal vécue dans la mesure où elle est considérée comme une démonstration de la négligence et peut-être du cynisme des bailleurs, qui n'auraient pas assez informé leurs locataires, voire, aux yeux de certains, qui les auraient volontairement trompés. Dans les discours, la désinvolture sinon la manipulation dont aurait fait preuve le bailleur à l'égard de ses locataires devient le principal sujet d'amertume.

Le surcoût évoqué par les locataires rencontrés leur paraît moins acceptable encore quand le logement obtenu ne donne pas satisfaction, ce qui est le cas pour 10 ménages de notre échantillon. Sur ce plan les logements neufs ne sont pas épargnés, leurs habitants insatisfaits en soulignant le mauvais rapport qualité/prix. Mal agencés, réalisés à la hâte et au moindre coût, peu esthétiques : les reproches pleuvent sur ces logements dont l'obtention n'a parfois pas été facile. La déception des ménages est alors à la hauteur des attentes que ce changement d'habitat avait suscitées. Dans ces logements neufs, les malheurs surprennent les locataires, les choquent presque. En quittant les défauts de logements anciens, ils comptaient en finir avec un environnement domestique usé, parfois assez dégradé, et obtenir une qualité d'habitat bien supérieure, indice d'une véritable promotion résidentielle. Les problèmes rencontrés (des dysfonctionnements de chauffage, des fuites d'eau, ou encore la détérioration rapide des matériaux intérieurs), sapent rapidement ces espoirs, et soulignent au contraire aux yeux des habitants que leur nouveau logement, neuf mais réalisé au moindre coût, n'est peut-être pas moins qu'avant un logement pour pauvres.

L'environnement du nouveau logement peut également être une source d'insatisfaction. Ceux qui sont restés sur le site ou à sa proximité immédiate ont pu avoir le sentiment de changer radicalement d'univers même s'ils n'ont pas quitté le quartier. On le sait, changer de rue, de bâtiment voire d'entrée dans les grands ensembles peut modifier très sensiblement l'expérience des habitants ; les nuisances et l'insécurité sont souvent très localisées, et des voisins peuvent avoir une vision très différente de leur vie dans le quartier à quelques dizaines de mètres de distance. Certains mécontents du relogement sont précisément des ménages qui, à l'intérieur du site, par méconnaissance de ses polarisations internes, ou encore par lassitude, ont migré vers ses points les plus sensibles et ont ainsi nettement perdu en tranquillité.

Cependant d'autres ménages, qui eux ont quitté le quartier, peuvent se montrer nostalgiques à l'égard de leur ancien environnement résidentiel. Plus sûre sans doute, plus tranquille, le nouveau quartier, tout d'abord, n'offre pas toujours la même qualité de services que la cité : les commerces sont plus éloignés, ou peu adaptés à une clientèle modeste ; les transports collectifs sont moins performants, les services offerts en termes d'animation et d'aide sociale moins nombreux et/ou moins accessibles.

L'appréciation négative portée sur le nouveau quartier tient aussi à un sentiment d'isolement social : les liens de voisinage étroits parfois entretenus dans la cité (à Carriet surtout) sont ici caducs. D'une part, les anciens voisins ont été dispersés par le relogement, et les relations résistent rarement à cet éclatement géographique. D'autre part, les habitants du nouveau quartier, précisément lorsque celui-ci est plus « mixte », plus « résidentiel » que la cité, peuvent être perçus comme des gens peu communicatifs, froids. Plus encore, ils sont parfois décrits comme peu serviables, mauvais coucheurs à l'occasion, craintifs à l'égard des locataires relogés, ou encore condescendants. Le passage de la sociabilité « populaire », chaleureuse et démonstrative, à la distance courtoise de bon aloi chez les catégories plus favorisées, ne se vit pas toujours sans regrets.

Ces dernières remarques ne doivent pas faire oublier que près des trois quarts des ménages relogés se disent satisfaits. Si l'on considère l'expérience des personnes relogées, le diagnostic porté sur la rénovation urbaine engagée à Lormont-Carriet et Canon-8 mai 45 est largement positif. De leur propre point de vue, les locataires estiment très majoritairement avoir tiré des bénéfices de leur relogement : leur situation résidentielle s'est globalement améliorée, en ce qui concerne leur logement comme en ce qui concerne son environnement. Ce constat est important, car il offre une réponse aux inquiétudes exprimées en amont de telles opérations, souvent suspectées de sacrifier les populations défavorisées sur l'hôtel de la requalification des territoires. À l'échelle du quartier, une articulation effective entre l'urbain et le social paraît avoir été instaurée, même si ce fut dans un climat de tension relative, comme en témoignent par exemple certains travailleurs sociaux impliqués dans le relogement.

Cependant, au-delà des résultats encourageants dégagés au niveau des trajectoires résidentielles individuelles, émergent à l'issue de nos observations des zones plus incertaines et plus sombres. La pérennité de la satisfaction chez les ménages relogés et son impact sur un parcours d'intégration, le devenir des résidences non démolies et de leurs habitants dans ces quartiers transformés, la nature des relations sociales qui peuvent s'y installer lorsque l'habitat se diversifie sont encore des inconnues, et ne permettent pas pour l'instant d'évaluer ni l'effectivité ni les vertus de la mixité résidentielle. Par ailleurs, cette mixité résidentielle en voie de construction à l'échelle d'un site ne dit rien encore des possibilités de sa diffusion sur l'ensemble du territoire urbain. À cet égard, on ne peut que souligner avec inquiétude les difficultés évoquées pour la reconstitution d'une offre de logements sociaux à la fois massive et dispersée dans l'agglomération. Par quoi vont être remplacés les quartiers « très sociaux », et leurs loyers bas une fois leur revalorisation achevée ? Quel logement social est aujourd'hui ouvert aux plus démunis ?

On peut considérer avec évidence que la « banalisation » des quartiers sensibles vaut mieux que leur stigmatisation, que la diversification sociale et ethnique des populations vaut mieux que la concentration des plus démunis, que la requalification des territoires vaut mieux que leur relégation à l'écart de la ville. Reste que ces transformations de l'urbain, sans aucun doute vertueuses, ne doivent ni réduire les possibilités de loger les ménages les plus défavorisés, ni occulter, en lien avec l'amélioration des situations résidentielles, la nécessité d'un accompagnement individuel efficace sur la voie de l'insertion sociale et professionnelle. La mixité n'a de sens que solidement arrimée à la mobilité et à la solidarité.

Débat

. *Antoine Haumont (UMR LOUEST)* se pose la question du titre de la séance de l'après-midi : « Le relogement dans la rénovation urbaine : procédures et processus ». On a beaucoup appris au cours de la

matinée sur les processus et en particulier sur l'importance de mettre les habitants au premier plan. Ces habitants sont très variés et les opérateurs ont en face d'eux une multiplicité d'habitants. Il apprécie qu'au cours de cette journée, la *langue de bois* si courante dans ce genre de colloque n'ait pas cours dans cette enceinte. On nous a souvent expliqué que les habitants ne sont pas très compétents pour habiter et qu'il faut penser pour eux et leur apprendre à habiter.

Mais il trouve que la journée a peu évoqué les procédures. Il aimerait en apprendre plus. Comme innovations dans les procédures, on a appris qu'il peut y avoir un accompagnement social (comme à Cherbourg), de la valorisation urbaine (dans l'exemple bordelais) et l'on salue comme une grande innovation que les bailleurs ou les autres partenaires de l'administration urbaine arrivent à leur donner confiance, mais que malheureusement c'est rare. On aimerait en savoir un peu plus parce que l'on a l'impression que l'inculture des bailleurs sur « qui sont les habitants et qu'est-ce qu'ils veulent » est vraiment très grande. A. Haumont interroge donc les chercheurs sur ce qu'ils ont à dire sur les procédures.

Agnès Villechaise-Dupont ne partage pas cette opinion sur l'inculture des bailleurs. Les procédures mises en œuvre dans le cadre du relogement ont fait preuve d'assez belles innovations.

Agnès Lemoine estime que sa présentation sur Cherbourg a surtout porté sur les procédures mises en place. Ce qui lui semble intéressant, c'est que les procédures ont essayé de rencontrer les processus. Ils ont essayé de déconstruire les problématiques des ménages, de voir comment elles se confrontent au rapport à l'habitat et en quoi le changement d'habitat peut accélérer des processus anthropologiques. C'est peut-être imparfait, mais il y a eu une tentative, par rapport aux interventions classiques, de se confronter au processus habitant.

. **Patrice Aubertel** (PUCA) trouve que jamais, que ce soit à la télévision ou dans les publicités, l'on ne positive la façon de vivre et ce que vivent les habitants en HLM. On peut vouloir leur bien à leur place, mais tout nous renvoie le modèle de la maison individuelle en périurbain, tandis qu'on entend parler de banlieues à problèmes, de besoin d'accompagnement social, de gens en difficulté. On a l'impression que dans ces quartiers, le principal problème, c'est les habitants.

Hervé Léon, pour prolonger ce propos, pense que sur les processus et les procédures dans la rénovation urbaine, c'est qu'à l'échelle des habitants, on est sur des problématiques exclusivement individuelles. C'est un rapport *individuel* à la demande sociale. Il prend très rarement en compte le patrimoine social des quartiers populaires. On connaît peu d'expériences sur ces territoires où, hormis quelques réflexions sur la question de la mémoire, la dimension collective soit prise en compte comme une capacité à se projeter dans l'avenir, à utiliser cette culture collective à l'échelle du quartier dans le cadre de ces opérations.

. **Georges Depré** (HER) fait trois remarques : il a été dit que beaucoup d'habitants ne connaissaient pas bien l'enjeu de la rénovation urbaine, mais on n'a pas assez parlé dans les procédures des aspects de communication. Est-ce que c'est un déficit de communication ou est-ce qu'elle est mal comprise ? Est-ce que les modes de communication ne sont pas adaptés ou efficaces ?

Les exposés sont passés trop vite sur les chiffres des gens qui sont désireux de rester dans leur quartier. Dans une rénovation sur laquelle il a travaillé à Troyes il y a cinq ou six ans, ils avaient été très surpris de voir qu'un habitant sur deux voulait rester dans son quartier.

Il voulait apporter aussi quelques modifications ou précisions sur ce qu'il vient d'entendre. Il réalise la MOUS d'Orléans, qui est une MOUS bicéphale (OPAC et HER). Ils ont donné aux personnes qui ont été relogées à l'extérieur la possibilité de revenir dans leur quartier après réhabilitation ou dans les logements neuf construits, ce qui explique le chiffre important des gens qui disent vouloir repartir. C'était une des possibilités qui leur était offerte.

Hervé Léon, en réponse, dit que le site d'Orléans n'a pas souffert d'un déficit d'information et de communication. En revanche, il lui semble que les canaux de communication utilisés n'étaient pas très adaptés, notamment en direction de l'importante population immigrée présente sur le site d'Orléans. Or cette dimension de la communication est primordiale et une des conclusions de leur étude est que si le projet n'est pas bien compris

par les habitants, il y a peu de chance pour qu'ensuite ce soit bien vécu et que la relation au bailleur soit très bonne.

Sur le sujet de la communication, *Agnès Lemoine* pense qu'il y a toujours le paradoxe qui voudrait que les gens s'approprient l'idée de ce quartier en transformation et son devenir et en même temps l'objectif de leur donner la possibilité d'en partir.

.Yankel Fijalkow (UMR LOUEST) a noté qu'à Épinal près de la moitié des habitants sont satisfaits de résider hors de leur ancien quartier. Est-ce que ce chiffre est le même pour tous les sites étudiés et est-ce que les conditions de satisfaction ont été explorées ? Et est-ce que cette satisfaction peut se perpétuer ?

Laurence Dini répond qu'à Épinal, la satisfaction des habitants vient du fait de rejoindre des groupes moins massifs et mal connotés et donc l'image renvoyée de l'endroit où ils habitent est meilleure. Dans le groupe des gens qui sont partis de leur quartier, la plupart étaient satisfaits, mais il y avait aussi un petit groupe minoritaire qui s'était déclaré très insatisfait et perturbé par ce choix.

Agnès Villechaise-Dupont estime que l'on ne peut pas faire de corrélation entre le désir de rester dans le quartier et le bonheur à être dans le quartier. On peut souhaiter rester dans un quartier même si l'on s'y sent pas très heureux. Ils souhaitent souvent rester dans un quartier parce qu'ils y ont des habitudes et parce qu'ils *connaissent* leur quartier, avec tous ses défauts et aller ailleurs signifie aller vers l'inconnu.

Table-ronde

**Au-delà de la rénovation urbaine :
le relogement comme révélateur des nouvelles
problématiques sociales de l'habitat**

animée par François Ménard, PUCA,

Avec

Laurence Dini, GERAU,

Christophe Robert, Fondation Abbé Pierre,

Barbara Allen, CSTB

Didier Vanoni, FORS Recherche sociale.

François Ménard présente la table ronde : son objet est de montrer ce que le relogement peut nous apprendre sur les problématiques sociales de l'habitat. Des chercheurs et observateurs ont signalé à plusieurs reprises que le relogement était une occasion de révéler un certain nombre de situations mal connues et mal prises en compte. On pourra s'interroger sur les raisons de cette mauvaise prise en compte et l'on verra de quelle manière les opérations de relogement peuvent permettre d'apporter des réponses plus adaptées. S'agit-il de problèmes inédits, de situations occultées parce qu'elles ne correspondent pas au cadre d'intervention de l'action sociale des bailleurs ou des collectivités ? On peut prendre l'exemple de la situation des ménages hébergés qui se révèle fréquemment lors d'opérations de rénovation urbaine. Certaines témoignent de situation à la limite du droit, comme c'est par exemple le cas pour des étrangers en situation irrégulière. On évoque aussi le cas de personnes souffrant de troubles psychologiques, et qui se révèlent constituer une part non-négligeable des ménages concernés.

Il y a donc des situations non prises en compte localement et des situations mal connues sur le plan national. Mais le relogement pose aussi des questions sur l'état actuel du logement en France. Une partie des interventions de la matinée ont montré que le relogement s'effectuait à parc extrêmement contraint. On peut s'interroger aujourd'hui sur les attentes que l'on peut avoir de la rénovation urbaine et des possibilités de relogement dans le contexte d'une crise du logement.

Pour commencer, il demande aux intervenants si les opérations de relogement qu'ils connaissaient révélaient effectivement des situations inédites et si oui lesquelles ?

Laurence Dini n'a pas étudié spécifiquement cette question, mais lors des enquêtes de terrain, les interlocuteurs dans les organismes ont dit avoir découvert des situations d'isolement extrême, des personnes qui ne sont plus en contact avec aucune institution, qui vivent recluses. À Épinal, les chercheurs ont été surpris par le nombre de personnes présentant des problèmes de santé (41% présentent des problèmes de santé, parfois mentale, mais pas seulement). Il lui semble que les questions de santé ne sont pas assez abordées dans la conduite qualitative des relogements. L'inactivité d'une grande majorité est aussi frappante. Ils sont passés en journée dans les étages d'immeubles pour interroger les ménages, et ils se sont aperçus que les gens vivaient continuellement dans l'obscurité. Toujours à Épinal, et en hiver, lorsqu'ils arrivaient dans les logements, soit ils se trouvaient face à des gens habitant des logements surchauffés, pas aérés, et en T-shirt, soit à l'inverse, vêtus de gros pulls et sans chauffage pour faire des économies. Cela interroge sur le rapport au logement, le rapport à l'institution, la peur, la maîtrise de son sort...

Dans le Nord, dans la banlieue de Valenciennes, ils ont rencontré aussi une autre situation : un chargé de projets leur a dit qu'un certain nombre de ménages de la cité n'étaient jamais allés dans le centre de Valenciennes qui est pourtant à dix minutes.

Ce sont donc des formes de cloisonnement assez dramatiques. Le relogement permet au moins d'objectiver ces situations qu'il faudrait maintenant mieux qualifier.

Didier Vanoni fonde ses propos à partir d'expériences menées avec l'association Profession banlieue, au cours d'une année de séminaire avec des personnes en charge du relogement dans le département de la Seine-Saint-Denis. Ils ont rencontré à cette occasion des opérateurs, des bailleurs, des équipes de MOUS. Un terme a beaucoup été employé autour de ces questions de relogement, lors d'enquêtes auprès de la population, c'est celui de « boîte de Pandore » : on ouvrait quelque chose et l'on découvrait des situations extrêmes de mal logement, pourtant dans un parc social géré apparemment de façon normale. S'y trouvaient des gens vivant très repliés sur eux-mêmes, des gens en situation d'hébergement ou de sous-location forcée, c'est-à-dire des gens qui étaient hébergés et payaient un loyer, ou à l'inverse des gens qui avait hébergé des proches et n'étaient plus chez eux, qui se retrouvaient colonisés.

En Seine-Saint-Denis, il y a aussi des opérations de renouvellement urbain dans de l'habitat ancien, dans des copropriétés très dégradées, comme à Clichy Montfermeil, où l'on a trouvé ce qu'on voit parfois dans l'habitat ancien de centres urbains. On a eu les témoignages de gens qui y ont vu des marchands de sommeil, des logements partagés entre plusieurs familles, des familles dans une seule chambre, des ascenseurs qui ne fonctionnent plus et des gens impotents qui ne peuvent plus sortir de chez eux, etc. (toutes sortes de situations dignes de l'imagerie du XIX^e siècle en Angleterre).

La vraie question que cela pose, et on l'a vu au cours du séminaire intitulé *La rénovation urbaine à l'épreuve du relogement* puis rebaptisé *Le relogement au cœur de la rénovation urbaine*, c'est : « qu'est-ce qu'on leur veut à ces gens-là ? qu'est-ce qu'on leur propose ? ».

Ce séminaire a été une occasion de passer en revue tous les dysfonctionnements du système actuel. Il y a des situations de filtre qui conduisent à ces conditions dégradées de vie et d'habitat.

Lors d'une opération de renouvellement urbain à Pantin, il avait été dit que ceux qui n'étaient pas titulaires en titre d'un bail ne seraient pas relogés. La MOUS et ceux qui s'occupaient de relogement étaient sûrs de ne plus jamais retrouver ceux qui étaient dans cette situation. Il y a donc une population très mobile, que personne ne veut, qui se retrouve dans les interstices urbains, dans des formes dénaturées de logement : pas forcément des bidonvilles, mais des rez-de-chaussée d'immeubles en centre ville ou des dépendances du parc social.

Quand une opération de renouvellement urbain est lancée, les questions de logement et de tension de marché sont telles qu'elles étaient il y a quatre ou cinq ans. Le turn-over, notamment en Île-de-France, s'est encore durci : il y a de moins en moins de logements qui changent de mains et les solutions pour une partie de la population sont de plus en plus comptées. Les interstices urbains ou le parc de faible qualité, qui va faire l'objet d'opération de rénovation, est souvent le dernier refuge pour ces populations.

On peut donc se demander si le renouvellement urbain a amélioré cette situation de mal logement en Seine-Saint-Denis ? Il y a 11 000 relogements à faire dans un contexte urbain très contraint et où les communes sont toutes à peu près dans la même situation.

François Ménard demande à Christophe Robert si cette situation de détresse surgit plus particulièrement à l'occasion d'opérations de relogement aujourd'hui.

Christophe Robert n'a pas de réponse précise à apporter. Les travaux présentés dans le *Rapport annuel* de la Fondation Abbé Pierre montrent de plus en plus que l'accentuation de la crise du logement, qui ne se cantonne pas à l'Île-de-France, fait que cela a un impact direct sur ces situations de détresse. La crise que l'on connaît aujourd'hui dans les banlieues est très liée à la crise du logement, d'abord par le fléchage des habitants souvent exclus de fait des autres territoires et qui contribue aux concentrations que l'on connaît de personnes fragiles ou de primo-arrivants dans ces quartiers. Ce phénomène s'accroît avec tous les signes du mal logement. Les ménages utilisent des *amortisseurs* dans les situations de crise telles que décrites : l'hébergement chez des tiers qui est une situation difficile à vivre tant pour les hébergeants que pour les hébergés, le surpeuplement qui a des conséquences sur l'échec scolaire, etc. Mais les ménages n'ont pas d'autres solutions quand ils se retrouvent confrontés au marché. Les intentions initiales du PNRU sont complètement remises en cause de mois en mois par les réalités locales et par les possibilités qui s'offrent aux ménages et donc aux acteurs mobilisés pour pouvoir mener des opérations de parcours résidentiels ascendants, de diversification de l'habitat, etc.

On découvre aussi l'ampleur du poids du logement sur le budget des ménages comme le montre l'INSEE. Rares sont les perspectives de relogement pour ceux dont les ressources sont faibles. Les politiques publiques ont aussi peu de réponses à certaines questions comme celle des migrations, les personnes sans papier sont aussi fléchées dans ces territoires et ce sont celles qui se sont « évaporées » et n'ont pu être analysées par les travaux sur le relogement. On retrouve aussi des situations où l'action publique est sans réponse, par exemple pour les familles polygames.

La question que se pose la Fondation, et elle ne dépend pas que de la responsabilité du bailleur, c'est : comment on peut faire un levier du relogement ? Il semble que l'intention initiale des acteurs mobilisés dans ces opérations détermine le fait d'en faire un levier ou non. D'où les questions : est-ce que c'est une question sociale que l'on traite, est-ce l'aspect patrimonial, un projet urbain beaucoup plus large ? Selon la réponse, l'entrée est différente et le levier qui nécessite une mobilisation de l'ensemble des acteurs diffère d'un territoire à l'autre. À la Fondation Abbé Pierre, on pense que ce pourrait être un excellent révélateur de la situation avec une mobilisation beaucoup plus large des acteurs impliqués (CAF, CCAS, etc.) pour traiter une situation. Il ne faut pas laisser le bailleur seul car ce n'est pas que de sa responsabilité car cela outrepasserait sa fonction de gestionnaire, ni de celle de l'ANRU, mais c'est du ressort des acteurs locaux qui doivent se mobiliser sur la question de la pauvreté notamment et sur celle de la diversification urbaine.

François Ménard demande à Barbara Allen le sens que l'on peut donner à des parcours dont les ménages ne sont pas les acteurs mais plutôt les objets (au gré de la conjoncture et d'opérations urbaines) et ce qu'en attendent alors les opérateurs publics.

Barbara Allen, pour revenir sur la question des intentions, pense que cette question est au cœur des politiques de relogement ou de projets de rénovation urbaine. De manière générale, toutes les politiques conduites depuis un certain nombre d'années sont toutes portées par des intentions généreuses qui font référence à des valeurs partagées. Mais ces intentions sont des écrans et parce qu'elles sont généreuses, elles fonctionnent comme une validation a priori des hypothèses d'actions qu'on met en œuvre dans les politiques. Elles empêchent d'interroger la manière dont les hypothèses d'action propres à ces politiques sont de nature ou pas à concourir à la réalisation de ces intentions.

C'est pourquoi elle pose la question du rapport entre les catégories d'analyses utilisées pour rendre compte de l'action d'une politique et les effets de cette politique. Si l'on n'interroge une politique qu'à partir des catégories d'action dont elle-même est porteuse, est-ce qu'on ne risque pas de produire des analyses qui vont tendre à être un miroir de ces politiques et pas à les interroger.

Elle a conduit l'évaluation du relogement à Saint-Nazaire : si l'on s'en tient aux catégories mêmes énoncées par l'hypothèse d'actions de la politique, elle aurait produit une évaluation dithyrambique. Tous les indicateurs étaient positifs : 70% de mobilité hors quartier, 50% de trajectoires résidentielles ascendantes, 70% du taux d'acceptation de la première proposition, etc. Si l'on prend la question de la satisfaction ou plus généralement des critères fonctionnels, les résultats sont aussi très positifs : 70 à 80% des habitants disent que c'est mieux, 85% sont satisfaits... Mais en allant plus loin et en affinant les analyses, elle s'est demandé ce qui constituait un *mieux* pour les habitants. En creusant cette question, elle est arrivée à une analyse beaucoup plus mitigée car qui dit que plus de mobilité est positif ? On tombe dans des effets pervers et l'on voit bien comment les habitants sont « prisonniers du mieux » puisqu'on leur a dit que c'est mieux et que c'est pour cela qu'on a démolé leur ancien logement. Comme cela a été dit, il y a des présupposés qu'il faudra vraiment réinterroger. On est par exemple dans une approche qui individualise complètement les habitants. Il y a un référent à ces politiques, c'est en effet comme si les dimensions collectives identitaires propres à ces habitants et à ces quartiers étaient forcément négatives et que le seul référent identitaire acceptable et valorisé, c'est plutôt un référent des « classes moyennes ». On ne travaille pas sur la façon de valoriser les choses comme elles sont et pour ce qu'elles sont, de redonner de la valeur non pas dans un ailleurs, mais sur la base d'identités qui leur sont propres.

Barbara Allen ajoute que dans ce dispositif du relogement, il y a aussi une autre chose qui la questionne. Les personnes sont dans un quartier car on les y a souvent obligées. Mais tout à coup, ils se trouvent face à un choix et ils ne sont pas toujours dans les conditions de réellement faire un choix, c'est-à-dire de vraiment injecter quelque chose en propre dans leur trajectoire. Or, même quand c'est fait intelligemment et dans la *doxa*, on n'est pas forcément dans cet univers-là, mais après, c'est eux qui ont choisi et qui sont responsables.

S'adressant à Laurence Dini, *François Ménard* lui demande si elle a retrouvé ce paradoxe du choix et de l'impossibilité pour les habitants d'investir quelque chose en propre dans ce choix ?

Laurence Dini confirme, quand on n'a jamais rien eu à décider dans sa vie, ce n'est pas évident de se retrouver dans une situation de choisir.

À propos des catégories de situations, on a là une opportunité de connaissance qu'on n'avait pas avant. Il faudrait pouvoir systématiser les enquêtes sociales globales avant les relogements, les faire dans le sens d'une connaissance de la population qu'on va reloger. Au sujet de ces enquêtes sociales, on pourrait aussi se demander s'il ne faudrait pas les généraliser, non seulement pour les personnes à reloger, mais pour l'ensemble du quartier. Cela permettrait de construire des réponses adaptées à la situation des gens et de répondre à la remarque du manque d'équité entre le soin qu'on apporte aux personnes à reloger et la méconnaissance dans laquelle on laisse toutes les autres. Il faudrait pouvoir tirer parti des outils mis en place dans le cadre de ces procédures de relogement au bénéfice du reste de la population de ces quartiers.

Par ailleurs, pour essayer de regagner sur l'effet de levier du relogement, on a vu dans les travaux que lorsque la ville s'implique dans le relogement, il y a un plus qualitatif, notamment en ce qui concerne l'accompagnement social des personnes relogées, avec une vision plus large de la famille prise en considération (pas seulement les aspects strictement nécessaires au relogement). Depuis les années 2000, les possibilités de partenariat social se sont accrues et actuellement des groupes de travail se mettent en place à l'occasion du relogement, parfois à l'initiative de conseils généraux, et étudient les conditions qui permettent d'examiner et de relayer les autres aspects de la vie des familles.

Sur le réinvestissement de la connaissance acquise dans le quartier, *François Ménard* demande son avis à Christophe Robert.

Christophe Robert trouve que cette question rejoint celle de *ceux qui restent* dans le quartier et que cela pose la question de la qualité du projet urbain. Au-delà du relogement et de ceux qui quittent éventuellement le quartier, la qualité du projet urbain est en cause et la façon dont on présente les choses et on les définit. On a parlé de communication, peut-être on pourrait même parler de participation. On aimerait aussi avoir des informations sur la mobilité et si elle a permis un rapprochement des habitants des lieux de vie, s'ils sont mieux desservis par les transports en commun, si l'offre scolaire est meilleure et ce qu'il en est de la mixité dont on sait qu'elle est déterminante dans le fléchage des habitants. Il y a là matière à intégrer l'ensemble de la dynamique du quartier et c'est ce qu'il pensait que ferait le PNRU. On peut se poser la question de la plus-value de l'intervention de la rénovation urbaine, surtout que des moyens financiers considérables sont déployés et que l'opportunité est grande. Il ne faudrait pas rater le coche de mobiliser l'ensemble des services sociaux sur la question et peut-être de pérenniser leurs actions, pour savoir comment cela se passe après, et pas seulement six mois plus tard. Il faut coordonner des actions multi partenariales territorialisées sur le problème des grandes difficultés sociales et capitaliser les bonnes pratiques et les leviers repérés. De la même manière que la DALO redynamise les services de l'État, il y a peut-être matière à remobiliser et à redynamiser un ensemble d'acteurs sociaux à l'occasion de ces opérations ANRU, autour des publics les plus fragilisés.

François Ménard entend qu'il y a nécessité à repenser le devenir collectif des habitants de ces quartiers, qu'ils y restent ou qu'ils les quittent. Mais il s'interroge sur la critique faite aux bailleurs de ne pas avoir de réponses qui traitent du collectif alors que l'on leur a reproché pendant des années de ne pas être capables de répondre à des besoins individuels spécifiques. Il demande son avis à Didier Vanoni.

Didier Vanoni ne souhaite pas répondre directement à la question et évoque un sujet qui lui paraît crucial. Aujourd'hui, on a tendance à traiter les victimes en responsables de leur situation. Celui qui est difficile à reloger c'est parce qu'il a trop d'enfants et pas assez de ressources, s'il n'a pas de ressources c'est parce qu'il ne travaille pas. Il revient à ces personnes de faire preuve de bonne volonté. On entend aujourd'hui dans les discours publics parler de « méritants » pour ceux qui auront droit à l'aide publique. C'est la logique actuelle et la synthèse réalisée par Christine Lelévrier, si elle ne nous surprend pas, a le mérite de consolider ce qu'on savait. L'ancienne responsable de la DIV a dit en partant que toutes les phases précédentes de relogement ont montré que l'on concentrait à nouveau la pauvreté aux franges du quartier.

On a raté le coche en ne se posant pas la question des flux et en ne regardant que ce qui se passait dans le renouvellement urbain. Le renouvellement urbain consiste à reloger des personnes vieillissantes, des hébergés, des gens d'origine étrangères avec ou sans papier, des surnuméraires qui n'arrivaient pas à décohabiter, des migrants qui arrivent naturellement, par regroupement familial ou par élargissement de nos frontières, etc. Pendant que l'on s'occupait de l'ANRU, on n'a rien fait pour cette nouvelle migration et ces nouveaux mouvements. Il y a aussi ceux qui ont des emplois qualifiés en Île-de-France. La plupart des nouveaux retraités ne quittent pas l'Île-de-France : une enquête indique que 60% des retraités restent au moins 15 ans en Île-de-France. Il y a aussi tout un flux de personnes qui cherchent un logement en Île-de-France parce qu'ils viennent d'y trouver un emploi par exemple qui ne trouve rien à leur portée. On laisse les promoteurs privés produire des logements inaccessibles aux couches défavorisées, capter tout le foncier, assécher les possibilités de financements, etc. Aujourd'hui, pour ce flux de nouvelles arrivées, on ne produit rien. On ne produit pas d'alternatives à ces quartiers que l'on fait disparaître : il faudrait environ 500 000 logements de plus dans

certaines zones « tendues ». Ce n'est pas la petite maison avec jardin qui va résoudre ce problème, il faut imaginer de nouveaux modèles urbains.

Les logiques doivent être décloisonnées : la DIV a une logique « quartier », la Fondation abbé Pierre et d'autres ont une logique habitat et logement, le SDRIF réfléchit sur les grands projets d'aménagement et sur la planification et le ministère à Bercy trouve que tout cela coûte très cher. Ces logiques ne sont jamais réconciliées entre elles sur le territoire et l'on prend du retard chaque année sur le nombre de logements à produire. L'ANRU ne parle pas de tout cela et les bailleurs sociaux se sont « épuisés » à faire du renouvellement urbain et du relogement et certains d'entre eux ont retardé des réhabilitations pour d'abord répondre aux aspirations de l'ANRU.

Ces phénomènes font que le système du logement n'est pas dynamisé par le PNRU, qui a souvent été nécessaire dans certaines circonstances, et a même été retardé par lui.

François Ménard retient de cette intervention de critiques vigoureuses mais aussi le plaidoyer pour une intégration des politiques d'aménagement, des politiques d'urbanisme et des politiques du logement, intégrant la réalité des flux.

Christophe Robert pense qu'analyser et observer les opérations ANRU dans le contexte de crise actuelle n'est pas la même chose que s'il n'y avait pas cette crise. Il y a certaines préoccupations à l'échelle des territoires car on est dans un contexte où l'on a jamais aussi peu produit de logements sociaux, où il manque 800 000 logements et où la production nouvelle est totalement décalée par rapport à la demande sociale.

Cette relance de la production n'est donc pas adaptée aujourd'hui à la capacité financière des ménages et au public dont on vient de parler. On est aussi dans un contexte où les dépenses pour le logement dans le budget des ménages ne cessent d'augmenter.

Il va donc falloir se poser la question de la plus-value des moyens financiers qui sont attribués aux opérations ANRU sur un territoire donné et les répercussions et effets pervers que cela peut avoir ainsi que leur articulation avec les politiques locales. Quand on parle de reconstitution de l'offre démolie, du *1 pour 1*, est-on en capacité de mesurer l'impact de ces mesures sur la production globale à l'échelle d'un territoire du logement locatif social. Est-ce que ce qui devait être produit indépendamment de l'opération sera produit et viendra se surajouter comme cela est souhaitable ? Ce n'est pas évident compte tenu de la mobilisation nécessaire des entreprises, des bailleurs, des DDE, du foncier, etc.

Développer une politique beaucoup plus intégrée sur la dimension PLH, production de logements, du relogement, du type de logement, de sa localisation, du choix du territoire, sur la dimension diversification, mixité et aménagement, et que le ou les projets ANRU du territoire concerné viennent s'impliquer dans cette réflexion permettrait sans doute de mieux anticiper les besoins et les effets pervers.

François Ménard pense que les observations, les analyses et les interrogations présentées dans la table ronde apportent un éclairage décisif sur le thème de la rencontre, même si elles en dépassent l'ambition. Il en tire comme enseignement qu'au-delà des difficultés et des réussites du relogement, les actions entreprises au titre de la rénovation urbaine s'inscrivent au cœur des tensions qui constituent la question urbaine aujourd'hui. Elles en constituent à la fois un révélateur, une réponse, mais également une composante, dans la mesure où, dans certaines configurations, elles peuvent en aviver les contradictions. Cela ne doit pas conduire à en disqualifier les acteurs, mais doit nous inviter, collectivement, nationalement et localement, à prendre acte du contexte (social, économique, foncier...) dans lequel se met en œuvre la rénovation - et son corollaire, le relogement - pour qu'elle ne se retourne pas contre les plus fragiles. L'interpellation pourra paraître un peu vive, mais c'est le mérite de ce type d'échanges que de soulever ces questions et de poser des défis même si ceux-ci dépassent la responsabilité des seuls acteurs présents.

Réactions aux échanges de la journée et perspectives pour l'action

Isabelle Séry, ANRU, Béatrix Mora, USH et Richard Mallet, DGUHC

Trois personnes représentantes d'organismes répondent, au cours de cette séquence, aux échanges de la journée et nous font part de leurs analyses et perspectives d'actions. Il s'agit d'Isabelle Séry pour l'ANRU, de Béatrix Mora pour l'Union sociale pour l'habitat et de Richard Mallet, pour la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction du MEDDAT.

. *Isabelle Séry*, en réaction au débat précédent, souhaite apporter quelques précisions sur l'état d'avancement du programme de rénovation urbaine. Il était prévu initialement 250 000 démolitions. Au 1^{er} avril 2008, la programmation atteint à peine les 130 000 et on est à 90% de la programmation. En fin de programme, on sera plutôt autour des 140 000 démolitions. On voit déjà là une adaptation d'un objectif et d'une politique et le fait qu'ont été entendues un certain nombre des réticences et souhaits d'habitants qui ont été exprimés sur l'opportunité de démolir dans le contexte actuel. Cette adaptation au contexte est appréciée par certains mais elle est aussi regrettée par d'autres qui reprochent qu'on ne soit pas allés assez loin dans la lutte contre la monofonctionnalité et contre la concentration d'habitat social. La question peut aussi se poser s'il faut, parce que l'on est dans un contexte tendu, abandonner l'objectif de renouvellement de l'offre, car ce qui est démoli n'est pas confortable et généralement n'est pas adapté aux modes d'habiter aujourd'hui.

Concernant la reconstitution de l'offre, le principe du *1 pour 1* est très fort et va être respecté, sauf peut-être dans certains cas où la demande en logements est faible, comme dans les Ardennes par exemple. Comme on est en retard pour les démolitions, on est aussi en retard sur la reconstitution de l'offre. On s'est aperçu que près de 70% du programme étaient concentrés sur trois ans (2006, 2007, 2008), ce qui ne sera pas réalisable et donc nécessitera un étalement dans le temps du programme qui est de dix années.

Les présentations de cette journée qui ont été très denses et témoignent de situations très diverses ont permis d'identifier un certain nombre de facteurs : de satisfaction, de mécontentement, de réussites et d'innovations.

L'expérience d'Épinal relève l'importance de la situation de départ par rapport à la trajectoire, au relogement, etc. On le repère bien dans la mesure où on a affaire au même bailleur, où la même méthode de relogement est utilisée et où les résultats obtenus sont pourtant très différents d'un quartier à l'autre, mais au départ les quartiers n'étaient pas les mêmes. Il faut donc surtout ne pas généraliser. Les opérations de rénovation urbaine sont extrêmement diverses.

Il faut aussi rappeler la difficulté de l'exercice du relogement qui se heurte également au contexte lourd de la pénurie de logements abordables et de la localisation du logement social, facteurs qui dépassent largement les questions de rénovation urbaine. Les difficultés rencontrées viennent aussi du fait que l'on demande aux bailleurs et aux différents partenaires à la fois de répondre aux souhaits des personnes, d'être attentifs à l'intérêt privé, de participer à la réalisation de la mixité sociale et d'agir dans un registre qui relève plus de l'intérêt collectif, comme celui d'éviter les concentrations des difficultés sociales. Ces difficultés sont réelles, mais cela ne veut pas dire qu'il ne faut pas essayer de faire mieux. Récemment encore, le conseil d'administration de l'ANRU a réaffirmé des objectifs forts sur le relogement et les outils permettant de tenter de concilier les différents objectifs de qualité de relogement, de satisfaction des locataires et de mixité sociale. La mise en place obligatoire d'une *Charte partenariale de relogement* va dans ce sens, de façon à organiser la mobilisation de l'offre dans une perspective de solidarité (inter bailleurs, intercommunale et inter réservataire).

On a aussi entendu dans les exposés qu'il ne fallait pas laisser le bailleur seul face à la difficulté du relogement et d'organiser le relogement dans le sens d'une prise en charge collective. En effet, le relogement ne concerne pas que le bailleur, l'enjeu territorial local concerne tous les acteurs. Il a aussi été question d'impliquer tout le monde pour agir sur les choix et donc élargir la palette de l'offre, et agir sur les localisations.

Des premiers résultats remontent via les outils financiers de l'ANRU, mais ils sont à prendre avec précautions. Ils mettent en lumière un certain nombre de faits. Une étude a été conduite sur un échantillon de 5 000 ménages relogés lors d'opérations récentes (2006-2007) et montre :

- que le relogement dans la commune reste majoritaire, ce qui est assez normal, surtout lorsqu'il y a des enfants scolarisés ;
- 60% des ménages sur le site ;
- sur les 40% relogés hors site, ils le sont généralement hors ZUS, ce qui peut être considéré comme un progrès ;
- pour ce premier panel de ménages, près de 30% des ménages sont relogés dans le neuf. Le relogement dans le neuf est une exigence de plus en plus affirmée et cela va conditionner l'octroi au financement de la reconstruction PLUS-CD.

L'ANRU a également réaffirmé l'importance de la maîtrise des « reste à charge », en exigeant pour les personnes qui sont en dessous de 60% du plafond HLM un « reste à charge » constant à surface égale. Cela touche 70% des personnes concernées par la démolition.

Ces exigences alliées à des sur-financements par rapport aux reconstitutions font levier et invitent les bailleurs à faire un effort sur les loyers pour permettre aux habitants d'être relogés dans le neuf.

Sur les loyers et des « reste à charge », la synthèse de Christine Lelévrier fait état du fait que l'on n'observe pas beaucoup de tendances sur cette question et le même constat est fait dans l'étude menée par l'ANRU.

En conclusion, des difficultés ont été identifiées, des objectifs ont été réaffirmés par rapport à ces difficultés, de nouveaux outils ont été mis en place, par exemple dans le cadre de la Charte partenariale de relogement de l'ANRU qui demande un suivi fin de la qualité des relogements effectués. Une vigilance existe sur la façon dont se passent les relogements. Des garde-fous ont été mis en place, il faut peut-être laisser un peu les choses se faire avant de pouvoir juger de leur efficacité.

. Béatrix Mora

Les propos qu'elle a entendus sont assez véhéments vis-à-vis de l'ensemble des acteurs de la politique de rénovation urbaine. Elle représente ici les acteurs qui sont les opérateurs d'une politique publique sur laquelle ont été fondés beaucoup d'espoirs. L'USH a pris une position très positive par rapport à la politique de rénovation urbaine dès le départ et a fait un constat très mitigé des politiques antérieures menées dans les quartiers. L'USH a, dès 2006, fait le constat qu'une première période de démolition-relogement ne suffirait pas et ne permettrait pas de transformer complètement ces quartiers et qu'il faudrait travailler dans la durée. Elle rejoint ce qu'ont dit les intervenants en pensant que cette politique ne réussira que si la rénovation urbaine est complètement intégrée dans les politiques locales de l'habitat, alors qu'aujourd'hui elle y est seulement juxtaposée et pas assez prise en compte.

Globalement, les bailleurs considèrent que les opérations de relogement se déroulent plutôt dans de bonnes conditions. Les bailleurs arrivent à mettre en place des solutions sur mesure, en tentant de prendre en considération tous les besoins du locataire. Les enquêtes de satisfaction faites par les bailleurs (et l'on peut bien sûr les contester) sont globalement positives. Il faudrait peut-être, comme le disait **Barbara Allen**, approfondir et affiner ces résultats. Un élément important qui émerge est la relation de confiance entre bailleurs et locataires et l'écoute que reconnaissent les ménages qui considèrent que le relogement est un moment où ils sont pris en considération. Les bailleurs gèrent d'habitude les situations des ménages de façon plus administrative. **Beatrix Mora** souhaite rendre hommage aux personnels de ces organismes qui se sont beaucoup mobilisés sur le relogement et ont, à cette occasion, développé de nouveaux métiers et acquis de nouveaux savoir-faire. Leur investissement personnel va même au-delà de leur mission stricte.

Par rapport à la question du relogement, la période actuelle est un peu charnière. Une première génération de démolitions ont été des démolitions patrimoniales pour lesquelles ils ont travaillé essentiellement dans un rapport entre bailleurs et locataires dans le cadre légal, par rapport aux droits des locataires. Juste avant le début de l'ANRU, ils ont commencé à donner une autre ambition au relogement qui n'était peut-être pas dans les premières générations de démolitions. Cela a pris du temps et permis de construire des méthodologies, des procédures et de structurer des dispositifs. En 2004, l'USH a produit le premier document méthodologique sur le relogement. Les bailleurs qui avaient démarré en 2003 étaient des pionniers et avaient dû tout inventer. Le portage politique du relogement n'était pas présent dans la première phase de l'ANRU et a alors commencé à se construire et à se généraliser. De nouveaux partenariats se construisent, notamment avec les services sociaux et une ingénierie se met en place autour du relogement. Des systèmes de bilan ou d'évaluation sont alors immédiatement mis en place permettant d'ores et déjà de repérer certains risques : des populations fragiles qui se sentent moins bien prises en compte ou le manque d'anticipation sur des besoins qui sont parfois découverts au fur et à mesure de l'avancement des actions.

En fin de la première période ANRU, les résultats seront certainement différents. L'offre nouvelle est en train d'être livrée, avec la règle fixée par le conseil d'administration de relogement dans le neuf. Les acteurs locaux se donnent les moyens de faire accéder ces ménages à des logements neufs.

D'après ce que disent les bailleurs, on sent aujourd'hui une évolution dans le comportement et la posture des ménages par rapport au relogement : la question du « rester ou partir » est en train d'évoluer et différemment selon le quartier. Dans certains quartiers, des hypothèses avaient été faites sur des taux élevés de ménages souhaitant rester dans le quartier et qui se sont révélées erronées. Aujourd'hui, les ménages sont prêts à partir du quartier ou même le souhaitent car ils ont vu que les premiers relogements s'étaient bien passés. Dans d'autres quartiers où la stratégie de relogement s'était construite sur une estimation montrant que les trois quarts des ménages souhaiteraient partir du quartier s'est inversée, parce que le quartier est bien situé dans la ville et commence à être valorisé et bien intégré.

Beatrix Mora soutient que, toutes catégories sociales confondues, les ménages sont de plus en plus acteurs de leur relogement. Ils ont tiré des enseignements de la première phase de relogement et beaucoup d'entre eux ne s'en remettent plus totalement au bailleur.

Concernant les traumatismes de la démolition évoqués précédemment, ils sont réels pour certaines catégories de ménages comme les personnes âgées, mais les démolitions commencent à se banaliser et les garanties données sur les conditions de relogement atténuent ces éventuels traumatismes.

Pour répondre à la question du temps et des délais, il faut dire que les objectifs fixés aux bailleurs étaient très ambitieux dans une temporalité très contraignante et un temps suffisant n'a pas toujours été laissé aux ménages pour bien construire leur projet. Des collectivités locales sont en train d'imaginer des solutions. Par exemple l'une d'entre elles donne un droit à tous les locataires relogés à un double déménagement : ils ont dix-huit mois pour demander au bailleur un autre logement après le premier relogement qu'ils ont accepté.

Il faudrait vraiment prolonger et pérenniser les dynamiques qui se sont construites à l'occasion du relogement. Le relogement s'est avéré être un vrai laboratoire du partenariat et de réflexions sur la façon d'organiser la mobilité résidentielle pour les habitants de ces quartiers et dont on ne s'était pas occupé jusqu'à maintenant. Il faut élargir ce travail sur la mobilité des ménages relogés à celle de l'ensemble des ménages des quartiers. Une demande a été faite à l'ANRU d'élargir l'accès au PLUS-CD, de traiter les mutations ou l'accueil de certaines familles dans un habitat plus adapté.

La question du post-relogement se pose, comme cela a été dit, car il y a une mobilisation très forte pendant six mois sur l'accompagnement du ménage, et puis... plus rien. C'est un axe de travail qui concerne à l'ensemble des partenaires sociaux. Les situations qui ont été révélées à l'occasion du relogement doivent pouvoir être accompagnées dans la durée sur des problématiques qui dépassent celles du logement.

Le relogement est finalement un révélateur de situations qui sont de plus en plus fréquentes dans le parc social et il faut en tirer des enseignements en termes de gestion sociale rapprochée et de gestion locatives.

. *Richard Mallet* s'exprime ici en tant que fonctionnaire de l'administration centrale chargé de mettre en œuvre des politiques. S'adressant à Christophe Robert, il souhaite expliquer ce qu'est un comité d'engagement à l'ANRU. Les sujets qu'il a évoqués sont discutés en comité d'engagement auquel participent la Caisse des Dépôts, la DIV, l'USH... Ce comité d'engagement fait suite à une réunion technique avec les partenaires locaux et les services de l'État. Au cours de cette réunion, le maire présente son projet, son diagnostic et comment il compte les faire évoluer et donne des perspectives à cinq ans environ et pour le PNRU. Mais il y a très peu de projets présentés par des intercommunalités (à peu près 15% des projets). Le maire a certes des compétences sur le projet urbain et social, mais il n'a pas toujours la compétence Habitat qui est souvent déléguée à des établissements publics (EPCI, communautés de communes, d'agglomération, etc.) ou au Conseil général. C'est une première source de difficultés. Or, le maire est interpellé sur le volet Habitat et donc sur le marché du logement et le développement de l'offre et la reconstitution de l'offre ANRU. Lorsqu'il est présent, le Conseil général est également interpellé sur ces sujets. Très vite apparaît la question du social et de l'accompagnement social des personnes. Dans les zones très tendues, outre les collectivités, le Préfet est aussi soumis à différentes interpellations, notamment sur les démarches qu'il a initiées au niveau local. Et c'est seulement après que sont discutés les projets urbains et sociaux, puis systématiquement les questions d'écoles, de déplacements, du commerce, et aussi de relogement et de processus de relogement.

Il y a encore des points de vigilance sur lesquels les réponses ne sont pas encore bien adaptées. Il y a la question de la typologie des logements ou de la trajectoire résidentielle positive. On ne va pas non plus assez loin dans l'étude des populations en difficulté. Il est clair que ce n'est pas à l'ANRU de régler tous les problèmes qu'ont ces ménages, mais tous les partenaires ont des progrès à faire sur cette question.

Réactions et perspectives pour la recherche

Marie-Christine Jaillet-Roman

CIRUS CIEU, Université de Toulouse 2

Exercice difficile que de tenter de retracer une forme de synthèse de ce qui a été dit, d'autant que de vraies questions de recherche ont été lancées par l'ensemble des intervenants. Tout d'abord, par rapport à ce qui vient de se passer, on discerne des discours de justification tant de la part des chercheurs que des acteurs. Or ces discours sont légitimes. Il est de la légitimité des chercheurs d'interroger les catégories d'acteurs, mais les points de vue des acteurs sont tout aussi légitimes. La question est de savoir ce qu'on peut faire ensemble. Que peut-on apporter sans être sans arrêt dans une sorte de face à face où certains se défendent des propos tenus par les autres, qui eux les tiennent parce que c'est leur fonction de tenir ce type de propos ? Il y a intérêt pour les uns et les autres à se décriper et à même accepter que la question de la satisfaction puisse être une question scientifique. Ce qu'a dit Barbara Allen est très important : on est dans des analyses qui sont organisées par un dispositif de l'action publique qui s'appelle la « démolition-reconstruction » et dont l'objectif annoncé est bien de produire un certain nombre d'indicateurs dont celui de la satisfaction. Il est normal que les acteurs, au regard de l'action qu'ils mènent l'évaluent à cet aune et considèrent que globalement c'est satisfaisant.

C'est légitime aussi que les chercheurs interrogent la catégorie de la satisfaction. J'ai vécu un relogement dans une situation qui n'a pas été pensée par un dispositif de l'action publique, mais par un événement absolument inédit qui est la catastrophe d'AZF. Il est intéressant d'observer ces deux situations : une situation qui résulte d'un dispositif de l'action publique et une situation qui survient brutalement. Sur la question du « partir ou rester », question essentielle et complexe qui évolue dans le temps au fur et à mesure que les quartiers évoluent, j'ai appris deux choses à partir de la catastrophe d'AZF :

- la première c'est ce que l'analyse du relogement permet de déconstruire la catégorie de l'habitant du quartier en crise. C'est un des grands mérites des travaux présentés de faire éclater cette catégorie et de montrer l'importance des parcours individuels et des histoires individuelles qui construisent un rapport spécifique au quartier. La recherche a permis d'avancer et de déconstruire la catégorie de *l'habitant en souffrance d'un quartier en difficulté*. Il y a une très grande diversité et c'est l'expérience que nous avons faite au moment de la catastrophe d'AZF ;

- la seconde est la complexité du rapport au quartier et à *rester ou partir*. Je peux témoigner que des habitants de ce quartier qui ont été relogés ailleurs et quelques années après, on voit bien leur attachement au quartier, on les voit revenir car l'espace social est là et les habitudes sont là.

L'enjeu dans le relogement, ce n'est donc pas la question de l'amélioration des conditions de logement, c'est fondamentalement le quotidien, le cadre de vie, les repères sociaux, les socialités... Christine Lelévrier a bien évoqué l'importance du voisinage. Dans un certain nombre de cas, le relogement, ce n'est pas seulement changer de logement, c'est éventuellement changer de logement dans le même quartier avec les mêmes voisins. On ne peut pas réduire la question du relogement à la question du changement de logement.

L'invitation faite par Barbara Allen, à déconstruire la situation construite par l'action publique pour remettre en question l'ensemble des catégories, est essentielle. Ce travail est en cours et soulève la question du choix des individus et des ménages qui sont, du fait de l'action publique, assignés à un rôle spécifique. Depuis des décennies, ils sont assignés au rôle où « on fait pour eux » ; on veut faire leur bien, avec eux, mais aussi parfois contre eux. La question de la satisfaction renvoie à ces rôles sociaux qui sont construits. Comment peut-on penser ces situations en faisant abstraction du rôle dans lequel sont placés les habitants ? Y compris en ignorant

que les habitants disent qu'ils tiennent au quartier puisqu'il est communément admis que ces quartiers sont en difficulté, qu'on y vit mal, que les conditions de vie y sont indignes et qu'on va améliorer ces conditions de vie. Il y aurait une certaine ingratitude de la part des habitants à dire : « je veux y rester ». Dans les observations faites, on voit bien que la position d'un individu sur la question du « partir » ou du « rester » évolue dans le temps. Au fur et à mesure que s'approche la perspective du départ, il y a la possibilité de s'abstraire du discours de sens commun qui est : « je veux quitter ce quartier puisque c'est celui dont tout le monde part », pour dire « mais ce quartier est mon quartier ». On est dans des situations construites avec des pesanteurs fortes, avec des stigmates, des discours de sens commun, et probablement la fonction des chercheurs est de réouvrir le champ et de sortir d'un système d'analyse où il faut aboutir et répondre à la question : satisfait ou pas satisfait.

La question vers laquelle doit se tourner le chercheur est qu'est-ce que cela change dans les pratiques et dans les modes de vie. Les habitants confrontés au relogement ne sont pas que des victimes du relogement. Certains habitants s'emparent de cette situation, en tirent parti et en profitent pour jouer, parfois durement, face aux bailleurs de cette situation. Qu'est-ce que cela produit à long terme ? Est-ce que cette aspiration à une forme de mobilité sociale témoigne qu'il y a là des individus, des ménages ou des familles qui dans quelques années auront retrouvé un parcours de mobilité.

Il faut réinterroger nos codes et nos valeurs de classe moyenne. Quand Barbara Allen dit : est-ce que tous les ménages veulent être dans le mouvement, dans l'ascension, ce sont des valeurs de classe moyenne. Sont-elles partagées ? Est-ce le bon discours ? Il y a une valeur positive qui est donnée à la mobilité, au mouvement, et au combat contre l'enracinement, l'enkystement et la stagnation. Il y a peut-être à faire évoluer nos représentations liées à des catégories qui sont construites par l'action publique. Il n'y a pas de jugement de valeur. Du point de vue de l'action publique, peut-être que ce système de catégories a du sens, mais les chercheurs ne peuvent pas se contenter de l'enregistrer.

Du point de vue de la recherche, on a beaucoup été dans le rendu de travaux qui se font dans des contextes extrêmement différents et qui apportent de la connaissance. C'est particulièrement intéressant quand il y a un travail de lecture transversale pour les capitaliser, pour éviter le relativisme de la monographie et de l'effet de contexte. Il est donc nécessaire de poursuivre ce travail d'investigation extrêmement fin sur un certain nombre de sites, mais avec la nécessité d'un travail de relecture permanente pour capitaliser et pour utiliser ces situations de relogement comme analyseurs et permettre de poser des questions.

Pourquoi faut-il néanmoins poursuivre les travaux monographiques ? parce que le contexte du relogement change. Il change du point de vue des habitants au fur et à mesure que les gens sont relogés, il y a des histoires qui se racontent sur le relogement qui modifient le point de vue des habitants sur le « partir ou rester » et qui évolue aussi au fur et à mesure que le quartier change et gagne en qualité.

Une question fondamentale a été posée à laquelle il faudra bien répondre : quelle est la plus-value de la rénovation urbaine (posée déjà par Henri Coing dans les années 1960) ? Si, dans quatre ou cinq ans, on constate que la minorité de ceux qui se saisissent du relogement pour poursuivre une trajectoire résidentielle et sociale ailleurs et qui veulent le faire le font effectivement, là il y a une plus-value objective car il y a eu une remise en mouvement. Mais pour tous les autres qui ne participent pas de ce modèle social, quelle aura été la plus-value ?

Pour répondre à ces questions, il faut continuer à travailler sur ce qui se passe en matière de relogement, mais cela suppose aussi un travail longitudinal, c'est-à-dire de retourner, un an, deux ans ou trois ans après, voir des ménages rencontrés au moment du relogement.

Sur la question du relogement, on a parlé des locataires du parc HLM, et essentiellement de locataires titulaires des baux, qui ont une légitimité à entrer dans les dispositifs de relogement. Mais il y a aussi des occupants hébergés, qui souvent quittent leur domicile avant que la question du relogement soient posée. Que deviennent ces populations qui « s'évaporent », qui sont-elles ? Le relogement ne s'opère aussi pas seulement dans le parc

public, il s'opère aussi pour des copropriétés, dites en difficulté, que l'on démolit et dont on n'a pas parlé. À l'échelle d'un quartier, ce sont dans des copropriétés dites dégradées que l'on démolit que se trouvent les situations sociales les plus difficiles, cela a aussi été peu évoqué. Ce problème est peu apparu et pourtant il est de plus en plus complexe, parce qu'il y a le locataire, il y a le propriétaire et dans les propriétaires il y a les propriétaires occupants et les propriétaires d'ailleurs. Cela mériterait aussi qu'on étudie ces situations et que l'éclairage soit fait sur ces situations infiniment plus complexes. De fait, ce sont souvent des bailleurs publics qui sont mobilisés pour assurer le relogement, avec pas forcément avec la même bonne volonté et le bon vouloir que quand il s'agit de ressortissants de logements HLM parce qu'ils le vivent comme une charge supplémentaire qui pèse sur eux. Il y a donc là des situations particulières qui mériteraient d'être analysées.

On ne peut pas, du point de vue de la recherche, en rester à la question du relogement. Il faut prendre le relogement comme un bon analyseur. Le relogement localement a créé une priorité dans l'accès à l'offre HLM, en conséquence, il a bousculé les files d'attente. Cela mériterait d'être observé, y compris avec la mise en place depuis le 1^{er} janvier 2008 du droit opposable au logement (DALO), un système qui va créer une autre priorité. Les ménages à reloger du fait des démolitions-reconstructions deviendront peut-être moins prioritaires. Il faut une observation fine de cette contradiction. D'autant que le relogement s'opère sur un segment seulement du parc du parc HLM, le parc HLM bon marché.

On ne peut pas analyser le relogement indépendamment de ce qui se trame à l'échelle des agglomérations en matière de politique du logement social et du logement social bon marché. C'est une chose d'observer ce qui se passe dans le logement HLM, c'en est une autre de repérer s'il est bon marché et s'il est bon marché pour qui. Quelles sont les stratégies de peuplement qu'il y a derrière. Il faut être attentif au fait qu'il y a des effets en chaîne sur le marché avec des reconstitutions en dehors des quartiers de processus de paupérisation. Les segments de l'offre HLM bon marché qui doivent accueillir les populations qu'il faut reloger risquent de basculer et l'on commence à l'observer dans bon nombre de sites.

Cette logique de la concentration des situations de paupérisation s'accroît à l'échelle du quartier. Mais il y a aussi éventuellement, à côté, dans le parc HLM comme dans le parc privé, un certain nombre d'ensembles qui risquent de basculer en raison d'effets de chaîne qu'il faut analyser. Il faut aussi analyser cette mise en concurrence des files d'attente dans le parc HLM avec l'arrivée aujourd'hui des effets du DALO. Il faudrait aussi observer, à l'échelle de l'agglomération, comment, par effets de chaînes, se reconstituent dans d'autres ensembles immobiliers publics ou privés, des processus de concentration qui risquent de faire basculer des immeubles qui vivaient plutôt bien et qui demain éventuellement entreront dans le champ de l'action publique, de la rénovation, etc. Plus globalement, il s'agira d'observer à l'échelle d'une ville ou d'une agglomération comment se constitue, ou non, une capacité à produire du logement social bon marché avec des règles de peuplement et d'accessibilité négociés car, compte tenu de la rareté de cette offre et de la multiplication des files d'attente, la question des priorités et des critères sur lesquels elle repose est une question complexe.

Il faut revenir aussi au territoire et à ce qui se passe sur le territoire, comme l'a souligné Christine Lelévrier. Il y a des locataires de HLM ou de copropriétés qui restent, qui n'entrent pas dans le mouvement du relogement.

Il faudrait observer ce que cela signifie de vivre dans un quartier en chantier pendant dix ans, dans un environnement qui se dégrade au moins pendant le temps du chantier. Par rapport à ce qu'on disait d'habitants qui sont confinés dans les rôles sociaux, j'observe que, pour ceux qui restent, ce que devient leur cadre de vie, l'environnement de quartiers qui sont transformés, dans lesquels on détruit et dans lesquels il y a des friches et où tardent à venir les chantiers, il y a une manière de faire avec eux qui ne les ménage pas. On fait comme si ces gens étant habitués aux difficultés, il n'y avait pas à se soucier de la qualité de leur environnement. Cela vaut le coup de faire l'expérience d'aller un soir vers 18 heures en banlieue toulousaine dans un quartier qui s'appelle Bagatelle, voir ce qu'est un immense environnement de friches, avec des blocs de pierre, fantômes d'immeubles, dans une espèce de *no man's land*, sorte de terrains lunaires que les gamins traversent pour rentrer chez eux. Où dans la ville, des gestionnaires de projets urbains s'autoriseraient à laisser des quartiers dans cet état-là ?

On a beaucoup parlé des bailleurs sociaux, de leur bonne volonté, mais on a peu parlé de ce qui relève du projet urbain, de l'implication des villes et des acteurs du projet urbain dans la gestion du devenir de ces quartiers.

Une dernière question, celle de l'hypothèse évoquée par Christine Lelévrier d'une fragmentation sociale, devrait nous inciter à retravailler la question de la mixité. À l'échelle statistique de la ZUS, on va produire de la mixité *statistique*, mais sur des modalités qui sont celles de la fragmentation, avec la règle du *1 pour 1* : des immeubles HLM remis en état, résidentialisés, qui se seront paupérisés, avec à côté des immeubles HLM neufs de meilleure qualité, qui éventuellement dans certains sites se paupériseraient aussi et des opérations privées où des gens à petits moyens acceptent de venir mais en logeant là sans y vivre, sans utiliser les équipements et les services, sans mettre leurs enfants dans l'école du quartier. Le modèle développé de l'agrégation affinitaire à l'échelle de l'îlot ou de l'immeuble, qui produit du côté à côté et de la fragmentation à l'échelle du quartier, est un des scénarii que l'on verra se mettre en place et qui vaudra la peine d'être observé de près. Cela pose la question de ce qui se passe aux frontières : cela peut être du déni, cela peut être de la distance, cela peut éventuellement être de l'affrontement, des escarmouches, en tout cas on est loin là d'un modèle de la diversité rêvée qui serait celui d'une mixité résidentielle ou d'une diversité sociale qui produirait de l'échange ou de l'interaction.

On peut donc très bien produire une mixité qui soit seulement statistique, et donc du point de vue des acteurs, comme on l'a vu précédemment, être dans la satisfaction, mais le rôle des chercheurs est de montrer qu'éventuellement derrière cette mixité sociale révélée par les chiffres, on est sur des logiques de fragmentation où la question du vivre ensemble et de l'échange social reste entière.

Il faut donc à la fois continuer à mener des travaux comme ceux qui ont été présentés aujourd'hui qui sont des travaux d'analyses de parcours individuels, d'analyses longitudinales, mais revenir aussi à des analyses sur les territoires pour observer ce que ces politiques produisent à l'échelle du territoire du quartier. On peut aussi imaginer qu'il y a d'autres figures possibles que celles que je viens de décrire, dans l'analyse de la diversité de ces recompositions sociales à l'œuvre sur les territoires.

Clôture de la journée

Yves-Laurent Sapoval

Délégué Interministériel à la Ville

Après quelques mots de remerciements à Marie-Stéphane Guitine de la DIV, à Mai Huynh et François Ménard du PUCA pour l'organisation de cette journée, ainsi qu'aux différents intervenants, il formule des remarques sur le contenu de la réunion. La question du relogement s'est beaucoup focalisée sur l'ANRU aujourd'hui. Deux éléments doivent permettre d'éclairer le débat :

- en premier lieu, le relogement des habitants est consubstantielle à la question de l'action urbaine (toutes les ZAC, toutes les opérations d'envergure,...)
- en second lieu, celles qui sont menées dans le cadre de l'ANRU ont une « visibilité » et une sensibilité particulière dont tous les acteurs sont parfaitement conscients.

Il y avait des démolitions avant l'ANRU. Bien avant l'ANRU on s'est demandé comment faire avancer la situation des logements sociaux. Les relogements qui avaient lieu dans ce cadre ne se passaient pas tous très bien, il a fallu apprendre aussi cela. La manière dont la question de la démolition se pose maintenant n'est pas politiquement indépendante de la façon dont elle se posait avant et de ce qu'il a fallu faire pour mettre sur la table la question des démolitions. Les ministres du logement successifs, Louis Besson, Marie-Noëlle Lienemann et d'autres, se sont heurtés à cette question des démolitions et ont rencontré des difficultés pour arriver à faire en sorte que l'on passe le pas. Le logement social financé par l'État bénéficiait d'une sorte d'interdiction de remise en question. Or juste avant la création de l'ANRU, il y avait à certains endroits réellement péril en la demeure, des situations difficilement supportables, y compris pour des raisons de construction comme des isolations phoniques mal faites, etc.

La solution apportée est une solution nouvelle qu'il convient d'analyser comme n'importe quel acte politique. Les chercheurs, de ce point de vue-là, portent aussi leur part de responsabilité, ne serait-ce qu'en questionnant les objectifs annoncés du PNRU.

Il y a ce que l'ANRU fait et ce que l'ANRU ne fait pas. L'ANRU n'a pas pour objet de résoudre l'ensemble des questions de logement mais l'ensemble de ces questions impacte le PNRU.

Par ailleurs, l'ANRU est une politique urbaine : une politique de la ville. Elle n'est pas seulement une politique du logement. Chacun est conscient que la bonne réussite des projets tient aussi dans l'accompagnement social et le développement économique que l'on sera capable de mettre en œuvre en même temps.

En revanche, l'ANRU fait avancer la possibilité de faire des projets urbains dans ces quartiers, ce qui n'était pas possible avant. Il faut rappeler que précédemment, il fallait mobiliser cinq lignes de crédit différentes qui arrivaient à des moments différents pour réussir à faire une opération de démolition-reconstruction. L'ANRU a créé autour de ces quartiers une vraie mobilisation des maires et une vraie capacité de changer les situations.

Sur la question du relogement, l'ANRU a fait évoluer la doctrine et les méthodes. Une journée comme celle d'aujourd'hui montre bien que cela permet d'avancer. La doctrine de l'ANRU et de ses partenaires évolue et se durcit d'une certaine manière sur ce sujet. L'ANRU, et par voie de conséquence les bailleurs, devient de plus en plus exigeante. Il y a un important travail dans ce domaine réalisé par l'USH.

Entre, d'un côté, les chercheurs, et d'un autre côté, ceux qui agissent, il y a malheureusement une distance importante, comme une sorte de fascination réciproque qui ne permet pas le dialogue raisonné.

Cette journée montre la diversité des situations locales. Elle montre aussi la limite des jugements trop généraux ou trop partiels, ce qui ne veut pas dire qu'il ne faut pas rester vigilant et qu'il n'est pas possible d'émettre des préconisations, l'ANRU le fait.

Cette journée aura, je l'espère, permis de sortir de cette situation de défiance entre les chercheurs et les acteurs. Il faut montrer qu'il y a une perméabilité des problèmes. L'ANRU partage le besoin de connaissance des chercheurs. Les chercheurs comme les acteurs ont une responsabilité commune d'agir et d'orienter l'action. Cette journée montre qu'au delà des procès d'intention, de part et d'autre, chacun peut travailler à rechercher cette nécessaire complémentarité au bénéfice des habitants des quartiers et des villes.

Liste des participant-e-s

Patricia	AHUTORU	Délégation Interministérielle à la Ville
Barbara	ALLEN	CSTB
Patrice	AUBERTEL	MEEDDAT PUCA
Jennifer	AVERTY	GROUPE EFIDIS
Saïd	BARA	Conseil général Puy de Dôme
Edith	BARDI	OPH 93
Virginie	BATHELLIER	Délégation Interministérielle à la Ville
Waffa	BENDAOU	Délégation Interministérielle à la Ville
Francine	BENGUIGUI	MEEDDAT PUCA
Jean-Marc	BEYLOT	CERTU Urbanisme Habitat
Marie	BICREL	CETE Normandie Centre
Jennifer	BIDET	Observatoire Social de Lyon
Catherine	BOILLOT	Délégation Interministérielle à la Ville
Daniel	BOURDON	ACT Consultants
Sonia	BOURSET	SGAR Champagne-Ardenne
Delphine	BRAULT	Union Sociale pour l'Habitat
Christophe	BRERAT	Conseil général Puy de Dôme
Pascal	BRERAT	DRE BRETAGNE
Céline	BRIDEL	CERUR
Tristan	CANAT	ACTIS
Jacques	CARTIGNY	MEEDDAT CGPC
Maria de Los Angeles	CASTRILLO ROMON	Université de Valladolid (Espagne)
Jean	CESCAU	GERAU CONSEIL
Guy	CHAPRON	MEEDDAT DGHUC
Philippe	CHOFFEL	Délégation Interministérielle à la Ville
Alice	COCHARD	Emmaüs Habitat
Henri	COING	Université Paris 12
Julie	COMBES	OPIHLM ARGENTEUIL BEZONS
Isabelle	COSYNS	OSICA
François	COUDEL	CNV
Agnès	DE FLEURIEU	MEEDDAT CGPC
Roselyne	DE VILLANOVA	École d'Architecture Paris-Belleville (IPRAUS)
Agnès	DEBOULET	UMR/ AUS/École d'archi Paris la Villette
Jean-Pierre	DECOURCELLE	Caisse des dépôts
Isabelle	DELHOMME	EFIDIS
Annie	DEPRE	Habitat Études et Recherches
Georges	DEPRE	Habitat Études et Recherches
Marianne	DESSERRIERES	GERAU CONSEIL
Michel	DIDIER	Délégation Interministérielle à la Ville
Laurence	DINI	GERAU CONSEIL
Barbara	DOMENECH	Délégation Interministérielle à la Ville
Sandra	DOMINGUE	Le Logement urbain
Jacques	DONZELOT	MEEDDAT PUCA
Claudine	DOUCHIN	CETE Normandie Centre
Anne	DOUVIN	Délégation Interministérielle à la Ville
Férial	DROSSO	Institut d'Urbanisme de Paris

Cécile	DUBLANCHE	Ville au Carré
Catherine	DUBRANA	Délégation Interministérielle à la Ville
Sabine	DUPUY	École Nationale d'architecture de Normandie
Renaud	EPSTEIN	ENS Cachan
Sonia	FAYMAN	ACT Consultants
Dominique	FIGEAT	MEEDDAT Action foncière
Yankel	FIJALKOW	UMR LOUEST
Grégory	FOLDI	École Nationale supérieure d'archi Paris la Villette
Sandra	FRAISSINES	Ville de Bobigny
Maryline	FRANCINEAU	Union Sociale pour l'Habitat Île-de-France
Juliette	FURET	Union Sociale pour l'Habitat
Ghislaine	GARIN-FERRAZ	CITE+
Elise	GASSIAT HÉNU	LTMU
Pauline	GAULLIER	Institut d'Urbanisme de Paris Université Paris 12
Fabrice	GAYMAY	OSICA
Florence	GOUSSARD	Union Sociale pour l'Habitat Centre
Maria Gabriela	GRAY	MEEDDAT PUCA
Véronique	GUIRIMAND	DDE Loire/ SVH
Marie-Stéphane	GUITINE	Délégation Interministérielle à la Ville
Christian	HARZO	Observatoire Social de Lyon
Antoine	HAUMONT	UMR LOUEST
Sylvie	HENOT	EFIDIS
Christophe	HOLLAENDER	Mairie de Paris DPVI EDL 17
Noémie	HOUARD	Sciences Po HCLPD
Phuong Mai	HUYNH	MEEDDAT PUCA
Marie-Christine	JAILLET-ROMAN	CIEU, Université de Toulouse 2
Cécile	JAMET	GIP RU de BOURGES
Agnès	JOURDAN	Délégation Interministérielle à la Ville
Florence	JUQUIN	OPH 93
Damien	KACZA	ANRU
Cristina	KUHNE	Lille Métropole Habitat
Christian	LACAPE	Christian Lacape Consultant
Armelle	LAFAYE	EPURES Agence d'urba région stéphanoise
Patrice	LANCO	MEEDDAT CGPC
Caroline	LANDEAU	Union Sociale pour l'Habitat
Odile	LAPOTRE	DDEA 78
Nathalie	LAURIAC	Co-Cité
Nathalie	LE BARBU	OPH Montreuillois
Sylvaine	LE GARREC	Institut d'Urbanisme de Paris Labo CRETEIL
William	LE GOFF	ANRU
Éric	LE MAREC	Caisse des dépôts
Manuel	LECONTE	MEEDDAT DGUHC/DG
Christine	LELEVRIER	Université Paris 12
Agnès	LEMOINE	CERUR
Hervé	LEON	AURES
Fanny	LEOSTIC	Université Paris 10
Caroline	LEVRON	École d'Archi Paris-Belleville (IPRAUS)
Laurence	LIM	ANRU
Antoine	LOUBIERE	Comité d'Orientation du PUCA
Richard	MALLET	MEEDDAT DGUHC
Josette	MARIE-JEAN-ROBERT	MEEDDAT PUCA

Laurie	MARTIN	ANRU
Nicolas	MARTY	DOMOFrance
Isabelle	MASSIN	MEEDDAT CGPC
Marie-Flore	MATTEI	MEEDDAT PUCA
Céline	MEHAUTE	Ville de Cherbourg-Octeville
François	MENARD	MEEDDAT PUCA
Béatrix	MORA	Union Sociale pour l'Habitat
Christelle	MOREL JOURNAL	CRENAM Université Jean Monnet St Etienne
Claire	MULONNIERE	EFIDIS
Christophe	NOYÉ	Géographe, consultant
Anasthasia	OBERTHAL	Maire de Paris - DPVI - EDL 17
Sylvie	OFFMANN	Habitat Etudes et Recherches
Chloé	PETITGAS	LE LOGEMENT URBAIN
Françoise	PICHON-VARIN	DREIF
Delphine	POINSARD	OPAC de Paris
Alexandra	POPESCU	DDE Seine-Saint-Denis
Isabelle	PORTAFAIX	Métropole Habitat Saint-Etienne
Gaston	QUINCIEU	CETE de Lyon
Nathalie	RACINEUX	CETE de l'Ouest
Emmanuel	RAOUL	MEEDDAT PUCA
Jean-Baptiste	RAYNAL	Ville de Bagneux, ORU
Tanguy	REMY	CETE de Lille
Christophe	ROBERT	Fondation Abbé Pierre
Pamela	ROBUT	Lille Métropole Habitat
Patrice	ROPARS	France Habitation
Nicole	ROUSIER	MEEDDAT PUCA
Emilie	SAINT-MACARY	CRETEIL
Yves-Laurent	SAPOVAL	Délégation Interministérielle à la Ville
Rose	SECQ	GIP LMRU
Isabelle	SERY	ANRU
Patrick	SILLARD	Délégation Interministérielle à la Ville
Michelle	SUSTRAC	Urbaniste
Michel	TEULE	CERFISE
Florence	THOMAS	DDE Seine-Saint-Denis
Corinne	TIXIER	Agglomération Plaine Commune
Bertrand	VALLET	MEEDDAT PUCA
Didier	VANONI	FORS Recherche sociale
Fanélie	VIGNE	DRE BOURGOGNE, SHVA
Agnès	VILLECHAISE-DUPONT	CADIS
Leila	WOLF	Mairie de Paris Logement et l'Habitat
Karima	YOUNSI	École nationale supérieure d'architecture de Normandie