

Christine LELEVRIER

mars 2008

PUCA

Mobilités et trajectoires  
résidentielles des ménages  
relogés lors d'opérations  
de renouvellement urbain  
Synthèse de travaux  
menés entre 2004 et 2007

Mobilités et trajectoires  
résidentielles des ménages relogés  
lors d'opérations de renouvellement urbain

Synthèse de travaux menés entre 2004 et 2007

Christine Lelévrier

Mars 2008

Cette synthèse a été réalisée par

**Christine Lelévrier**

Sociologue

Institut d'Urbanisme de Paris, Université Paris XII

**Plan urbanisme construction architecture**

Directeur de la publication : Emmanuel Raoul, Secrétaire permanent, pi

Coordination du programme

Phuong Mai Huynh

tél : 01 40 81 18 20

fax : 01 40 81 63 78

mai.huynh@developpement-durable.gouv.fr

site Internet du Puca

[www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca](http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca)

Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable

et de l'Aménagement du territoire

Grande Arche de la Défense - Paroi sud – 92055 La Défense cedex

## SOMMAIRE

<b>Introduction</b> .....	<b>5</b>
<b>I - PRESENTATION DES TRAVAUX</b> .....	<b>9</b>
I.1 Trois commanditaires, huit rapports : des approches différentes mais complémentaires.	9
I.2 Une vingtaine d'opérations de démolitions diversifiées .....	10
Une même ancienneté de l'intervention publique, des logiques de démolition- reconstruction .....	10
Des contextes de marchés différents, deux types de parc social concernés .....	11
I.3 Un suivi des relogements plus que des mobilités, une trajectoire avant et après démolition.....	12
<b>II - ANALYSE STATISTIQUE</b> .....	<b>15</b>
II.1 Les ménages suivis et/ou interrogés : déperdition et surmobilité.....	15
II.2 Le profil des populations concernées .....	16
La <i>vulnérabilité</i> des ménages, une réalité dominante .....	16
Des « petits ménages âgés » et des « grandes familles » .....	16
II.3 Les lieux du relogement : proximité et re-concentration.....	18
Une mobilité de proximité.....	18
Les logiques de relocalisation dans ou hors du « quartier » d'origine .....	19
Les environnements urbains et sociaux des relogements .....	21
II.4 Les changements dans les conditions de logement .....	23
Des changements de statut et un accès au logement neuf très minoritaires .....	23
Le relogement réajuste et normalise les conditions d'occupation.....	23
Des effets variables sur les taux d'effort, des tentatives d'ajustement.....	25
II.5 Des mobilités différenciées selon les ménages.....	26
Les ménages qui sortent du quartier et de la commune sont plus aisés et plus « petits »	27
Peu de place et de temps pour des stratégies de repeuplement .....	27
<b>III - APPROCHE QUALITATIVE</b> .....	<b>29</b>
III.1 L'appréciation globale des changements .....	29
Le saut qualitatif du logement, un des ressorts de la satisfaction .....	29
Le voisinage : entre nostalgie, <i>déclassement</i> et <i>reclassement</i> .....	30
Les « ménages fragiles » vivent moins bien le relogement.....	31
III.2 Les types de trajectoires .....	33
Le désir de mobilité et la capacité de négociation : trajectoires de <i>passants</i> .....	33
Des trajectoires plutôt neutres ou mitigées qu'ascendantes ou régressives .....	33
Quelles catégories d'analyse et quelles temporalités des trajectoires ? .....	35
<b>Conclusion et perspectives</b> .....	<b>37</b>
<b>Annexes</b> .....	<b>41</b>



# Introduction

Lancé en 2003, le programme de rénovation urbaine prévoit la démolition de près de 250 000 logements sociaux, la production d'une offre nouvelle équivalente et la réhabilitation et résidentialisation de 400 000 logements d'ici 2013<sup>1</sup>. Près de cinq cents ensembles résidentiels seront concernés. Après plus de vingt ans de politique de la ville, les pouvoirs publics espèrent réussir à changer l'image et le peuplement, tout en améliorant la vie quotidienne des habitants de ces « zones urbaines sensibles »<sup>2</sup>, considérées comme des lieux de relégation.

L'action publique se donne deux objectifs principaux. Le premier n'est pas nouveau, mais les instruments de l'action le sont. La diversification de l'habitat par la démolition et la reconstruction devrait favoriser avant tout la *mixité sociale*, avec deux axes : reconstruire une partie des logements sociaux hors des ZUS pour mieux les répartir dans l'agglomération ; ne pas reconstruire que du logement social dans les ZUS et en diversifier aussi le type d'habitat : des logements en accession à la propriété, du locatif privé, mais aussi des petits collectifs, des maisons de villes.... Le second objectif, est plus nouveau dans le registre sémantique de la politique de la ville. Le relogement et la diversité de l'habitat devraient promouvoir « *la qualité des parcours résidentiels* »<sup>3</sup> des ménages. L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine<sup>4</sup> insiste avant tout sur « *des conditions financières compatibles avec leurs ressources* » et sur les « *équilibres de peuplement* »<sup>5</sup>. Les chartes locales de relogement des communes et des bailleurs associent le parcours résidentiel à l'idée d'une « *adaptation* » du logement à la situation et aux aspirations des ménages, mais également à celle « *d'une seconde chance* », d'un « *projet résidentiel* », dans la perspective d'une « *trajectoire ascendante* »<sup>6</sup>. Ainsi, le déplacement résidentiel contraint par la démolition pourrait participer d'une remise en mouvement positive. Les instruments de l'action prévoient en ce sens, au minimum trois propositions de logement faites au locataire, la réservation de la moitié des logements reconstruits aux populations relogées, et des dérogations possibles pour ajuster le loyer du nouveau logement aux capacités des familles.

L'ambition et l'ampleur de ces transformations de l'habitat interrogent sur les changements sociaux induits. Les démolitions vont toucher entre 10 et 20 % des logements des ZUS concernées. Avec les reconstructions de logements, elles vont entraîner avant tout d'importantes mobilités résidentielles, celles des ménages déplacés, mais aussi celles des nouvelles populations<sup>7</sup>. Ces mobilités soulèvent au moins deux questions. A long terme, quelles recompositions des peuplements des immeubles et des conditions de la cohabitation vont-elles induire, dans les ZUS et ailleurs ? A court et long terme, quels changements vont-elles introduire dans la vie quotidienne et les conditions de logement des ménages déplacés par ces opérations ?

Si les opérations sont loin d'être achevées et les effets sociaux encore à venir, les premières démolitions ont déjà entraîné des déplacements de populations. De plus, la transformation urbaine n'a

---

<sup>1</sup> Loi 2003 – 710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

<sup>2</sup> Le pacte de relance de 1996 a identifié 750 ZUS qui constituent l'essentiel de la cible de la rénovation urbaine de 2003.

<sup>3</sup> Extrait du règlement général de l'ANRU, 2007.

<sup>4</sup> L'ANRU a été créée suite à la loi de 2003. Cette agence mutualise les contributions financières de l'Etat, de l'Union d'Economie Sociale pour le Logement (UESL), de la Caisse des Dépôts et Consignations et de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social au titre des bailleurs sociaux. Elle finance des projets d'ensemble qui visent à restructurer les quartiers dans un objectif de mixité sociale et de développement durable.

<sup>5</sup> Extrait du règlement général de l'ANRU, p.39, 2007.

<sup>6</sup> Extraits de chartes locales, cités dans Lelévrier C., Noyé C., *observation des mobilités résidentielles des ménages liées aux opérations de rénovation en Ile-de-France*, rapport DREIF, décembre 2006

<sup>7</sup> A l'inverse, ces opérations vont produire des « immobilités » en réservant en priorité les logements libérés du parc social « aux ménages à reloger », limitant d'autant l'accès des demandeurs de logement.

pas commencé en 2003, même si l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine l'a accélérée. Des démolitions plus anciennes, amorcées dans le cadre du renouvellement urbain dans les années 1990 offrent un certain recul.

Un certain nombre de travaux ont d'ores et déjà analysé les premiers effets sociaux des démolitions dans certaines opérations (Faure, 2006, Gerau/Lacape/Rousseau, 2007, Villechaise-Dupont, 2007). Nous nous proposons ici d'en synthétiser une dizaine qui se sont centrés plus spécifiquement sur les mobilités et les trajectoires résidentielles des ménages suite aux démolitions de logements sociaux, en utilisant des méthodes assez comparables. Conduits à l'initiative du Plan Urbanisme Construction Architecture du Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durable, de la Délégation Interministérielle à la Ville et de la Direction Régionale de l'Équipement d'Ile-de-France, et achevés en 2007, ils apportent une connaissance un peu objectivée, à la fois statistique et qualitative. Cette synthèse porte sur une vingtaine d'opérations diversifiées, menées dans sept régions françaises, ce qui permet de dégager des tendances, tout en prenant en compte les variations locales de ces mobilités et des processus de relogements. Par processus, nous entendons ici l'ensemble des étapes successives depuis l'annonce de la démolition jusqu'à la vacance du bâtiment concerné, ainsi que le contexte des opérations et la manière dont elles vont être gérées par les acteurs locaux, en particulier les bailleurs HLM et les communes. Cette notion rend compte de l'aspect dynamique et interactif de ces mobilités.

Les changements de la mobilité liée à la démolition vont-ils dans le sens d'une amélioration ou d'une dégradation de la situation résidentielle des ménages ? Telle pourrait être formulée de manière un peu simplifiée, la question commune à laquelle ces travaux ont cherché à répondre.

Dans la mobilité résidentielle *ordinaire*, non contrainte a priori, les ménages cherchent le plus souvent lorsqu'ils ont un minimum de choix et en fonction de leurs capacités financières, à « *optimiser leur situation résidentielle* » (Ballain et alii, 1990). Améliorer la qualité de son logement est une première manière d'y parvenir, en ajustant la taille à l'évolution de la famille ou en obtenant des logements plus confortables et mieux conçus à leurs yeux, ou encore en accédant à la propriété. Améliorer l'environnement social de ce logement en est une autre, en « *recherchant un logement qui permettra de donner une meilleure image de soi, à partir de la représentation qu'on se fait de la hiérarchie du parc.* » (Ballain et alii, 1990, p.9). Enfin, le désir de se rapprocher de sa famille et de ses proches est une troisième dimension importante.

La notion de trajectoire est une manière d'analyser la dynamique de ces changements pour les ménages, en replaçant chaque nouvelle « *séquence résidentielle* » par rapport au parcours antérieur (Grafmeyer, 1994). Le terme de trajectoire implique une temporalité longue marquée par la *succession* de ces étapes résidentielles, le passage d'une situation à une autre, d'un « type résidentiel » (Lévy, 1998) à un autre pouvant donner un sens, une direction à ces changements. Si la mobilité amène un « plus » par rapport à l'ancienne situation résidentielle, la trajectoire sera plutôt « *promotionnelle* » ou « *ascendante* ». A l'inverse, si cette mobilité se traduit plutôt par une dégradation des conditions de logement, la trajectoire sera plutôt « *régressive* », ou, en l'absence de changements, plutôt « *neutre* » (Lévy J-P., 2001). Les événements et changements professionnels et familiaux restent des déterminants importants de ces mobilités ordinaires mais la mobilité n'est ni forcément choisie, ni forcément active. Les changements sociaux et urbains d'un quartier peuvent très bien modifier la position résidentielle sans que le ménage n'ait été acteur de ce changement, entraînant une *mobilité passive*.

Comment analyser ces dynamiques de trajectoires dans le contexte du renouvellement urbain ? La mobilité liée à la démolition n'est pas une mobilité ordinaire et ne résulte pas d'un choix résidentiel, au moins au départ. Mais on peut supposer que le cadre et les intentions de l'action publique offrent des *opportunités* de changement. Cette mobilité est encadrée et gérée dans un contexte de droit au maintien dans lieux, avec une volonté d'ajuster le nouveau logement à la situation et aux aspirations des ménages. « *la rénovation urbaine peut représenter une réelle opportunité de faire évoluer de façon positive leur trajectoire résidentielle* » et « *les relogements peuvent être également des occasions pour intervenir auprès des ménages les plus en difficulté afin de les (ré)inscrire dans des*

*dynamiques d'insertion* »<sup>8</sup>. Différentes selon les lieux et les systèmes d'action locaux, les opérations de rénovation pourraient ouvrir des perspectives résidentielles inattendues, accélérer des projets, améliorer la situation résidentielle.

Dans le même temps, les capacités financières, la composition familiale et la précarité des situations des ménages logés dans les quartiers prioritaires, interrogent à la fois sur la manière dont ils vont pouvoir se saisir de ces opportunités et sur la marge de manœuvre de l'action locale.

Certaines questions posées par les sociologues autour de la rénovation des quartiers populaires centraux des années 1960-1970 ne sont en ce sens pas totalement dépassées même si elles demandent à être « re-contextualisées ».

Ces mobilités ne vont-elles pas *déstructurer* des liens tissés à l'échelle d'un quartier et renforcer ainsi *l'isolement* de certains ménages (Pétonnet, 1982) ? La question des effets des mobilités sur les réseaux sociaux et celle de l'importance des réseaux dans la mobilité se pose à travers la rénovation. Mais les sociabilités de proximité dans les quartiers populaires des années 2000 ne sont sans doute pas tout à fait les mêmes que celles des années 1970. Les analyses contemporaines insistent sur « *l'hétérogénéité des sociabilités de voisinage* » et sur « *l'affaiblissement du quartier-communauté* » tel que l'avait analysé H. Coing et d'autres (Authier, 2006). Même si les ZUS restent encore pour une partie des ménages –et en particulier pour les immigrés– une ressource et un soutien, les formes de sociabilité et les rapports au lieu de résidence sont diversifiés, tandis que les réseaux s'inscrivent autant à d'autres échelles qu'à celle du voisinage (Allen, 2002). La question d'éventuels effets de *déportation*, de *dispersion* des ménages est aussi plus complexe en 2007 qu'il y a 40 ans (Godard, 1973). La mobilité, valeur plutôt associée aujourd'hui à la modernité et au progrès (Urry, 2005) revêt aussi un sens positif dans l'action publique sur les quartiers populaires. Le départ des populations n'est pas forcément un effet aussi négatif en 2007 que dans les années 1970. La légitimité de l'action publique se fonde bien sur le postulat que la concentration de populations pauvres et immigrées dans les ZUS a des effets plutôt négatifs sur leur intégration ; ces populations subiraient des « *effets de quartier* » qui renforceraient les inégalités sociales (Maurin, 2007). En ce sens, faire accéder les ménages déplacés à des quartiers plus valorisés socialement pourrait être une manière de favoriser ces parcours « ascendants » visés par la rénovation. Cette logique répondrait en effet à la fois à la volonté de *déségrégation* des ZUS tout en favorisant une meilleure intégration individuelle des populations.

Que le changement soit du côté de l'environnement social ou du logement lui-même, son vécu et le sens qu'il prendra dans la trajectoire du ménage dépendent en grande partie de la situation socio-économique du ménage et de son parcours résidentiel antérieur. C'est bien ce qu'avaient montré certaines analyses du changement social lié à la rénovation autour de la notion *d'adaptation* au changement (Coing, 1966).

Parler de trajectoires, de parcours, c'est faire l'hypothèse d'une certaine diversité et mobilité des ménages, même en ZUS. Si la catégorisation de ces quartiers par l'action publique a plutôt tendance à en donner une vision statique (Tissot, 2007), l'analyse faite au moment du recensement de 1999 a mis en relief une *surmobilité* des ménages en ZUS. Plus de 60 % de la population des ZUS a bougé entre 1990 et 1999 (ONZUS, 2005) et « *la mobilité résidentielle y est plus importante que sur le reste du territoire français et cela quel que soit le découpage administratif retenu...* » (Pan Ke Shon, 2006). La différenciation entre des trajectoires de *passants* et de *sédentaires*, mise en évidence dès les années 1970 (Chamboredon, Lemaire) et confirmée dans les années 1980 (Peraldi, Foret, 1992) se retrouve-t-elle dans les mobilités liées à la démolition ? Les travaux menés permettent de préciser là la fois les évolutions des conditions de logement, ce que peuvent être les opportunités, et la manière dont les différents types de ménages s'en saisissent et les vivent.

---

<sup>8</sup> Extrait de l'appel d'offres de la Délégation Interministérielle à la Ville sur l'analyse des trajectoires résidentielles des ménages.





# I - PRESENTATION DES TRAVAUX

## ***1.1 Trois commanditaires, huit rapports : des approches différentes mais complémentaires***

Une dizaine de travaux ont donc été menés entre 2004 et 2007, certains faisant suite à des appels d'offres (DIV, DREIF), d'autres étant le fruit de collaborations entre chercheurs et chargés de mission (PUCA).

***Le Plan Urbanisme Construction Architecture*** (PUCA) a d'abord lancé en 2004 une recherche sur l'Ile-de-France, s'accordant avec un des chercheurs sur l'intérêt d'une analyse des trajectoires résidentielles et sur la nécessité de combiner une approche quantitative et qualitative. C'est sur cette base méthodologique que la recherche a été étendue, d'abord à deux sites de la région Lilloise, puis à des sites de la région Rhône-Alpes et de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA)<sup>9</sup>. L'avancement de la première recherche a conduit à poser quelques conditions pour les suivantes, dans la perspective d'une comparaison devant permettre à terme de dépasser la monographie : analyser les mobilités de l'ensemble d'un immeuble ou groupe d'immeubles, pouvoir disposer de fichiers au ménage, permettant d'affecter des mobilités et des changements à un ménage. La méthodologie définie dans la proposition francilienne a été reprise pour chacune des approches ; une analyse statistique à partir des enquêtes sociales disponibles et des fichiers de bailleurs, complétée par des entretiens en nombre plus limité. L'analyse statistique a porté sur le profil des ménages, les lieux de relogement et les autres changements. Les entretiens ont porté sur le vécu des changements et visé la reconstitution des trajectoires résidentielles. L'objectif de ces entretiens était de rendre compte de la diversité des situations identifiées dans la première étape, et non d'avoir un échantillon représentatif de ménages. Par ailleurs, les hypothèses et les premiers résultats de la recherche francilienne ont orienté, à la suite d'échanges réguliers, le questionnement des suivantes et servi de fil conducteur pour l'analyse et la comparaison des résultats régionaux, L'approche, développée de manière originale par chaque équipe, consistait à resituer la mobilité liée à la démolition dans l'ensemble de la trajectoire résidentielle du ménage. La proposition francilienne partait de l'hypothèse de quatre grands types de mobilités pouvant correspondre à quatre effets possibles : une *mobilité-projet* pour les ménages les plus mobiles, une *mobilité-opportunité* pour des ménages qui peuvent obtenir un logement plus grand, un logement neuf, un logement autonome, une *mobilité plus subie et plus neutre* qui ne change pas grand-chose, voire peut dégrader la situation et une *mobilité-exclusion* pour des ménages qui seraient expulsés ou ne pourraient être relogés faute d'être locataires en titre (Lelévrier, 2007).

***La Délégation Interministérielle à la Ville*** (DIV) a lancé en 2006 un appel d'offres pour mener des enquêtes sur les ménages relogés dans le cadre des opérations de rénovation urbaine, un premier bilan sur la rénovation mené à partir d'entretiens auprès de chefs de projet et d'experts ayant mis en avant l'importance du suivi des mobilités des ménages (Esposito, 2003). Le cahier des charges fixait une méthode commune à trois terrains pré-définis : Cherbourg, Orléans, Epinal. L'objectif de l'étude était de « *mieux identifier les effets des opérations de relogement sur les parcours résidentiels des ménages* ». La méthode retenue a été celle d'une enquête exhaustive auprès des ménages relogés portant d'une part sur le profil de ces ménages et « *les évolutions objectives des conditions de logement et d'environnement* » (qualité, confort, taille, loyer, charges, taux d'effort, localisation...), d'autre part sur leur appréciation des changements et leur degré de satisfaction, avec quelques questions plus ouvertes. Il s'agissait notamment de voir dans quelle mesure et pour quels types de ménages, le relogement avait été « *une chance, une gêne ou un traumatisme* » et avait éventuellement accéléré un changement envisagé ou au contraire entraîné plutôt une dégradation de la situation résidentielle en renvoyant aux quatre types de mobilités de la recherche PUCA sur l'Ile-de-France.

---

<sup>9</sup> Voir tableau décrivant les équipes et les sites retenus en annexe.

L'Ile-de-France ne faisait pas partie des sites retenus par la DIV dans la mesure où *la Direction Régionale de l'Équipement d'Ile-de-France (DREIF)* avait de son côté lancé également un peu avant, en octobre 2005, un appel d'offres sur *les mobilités liées aux opérations de rénovation* comprenant deux études, l'une portant sur « *l'observation des mobilités résidentielles des ménages liés aux opérations de rénovation urbaine en Ile-de-France* » et l'autre sur « *les modalités du relogement* », de manière à formuler des recommandations utiles aux acteurs franciliens. Cet appel d'offres faisait suite à un premier travail qui avait été mené sur les plans de relogements en 2003, et avait donné lieu à des entretiens auprès de 80 ménages dans six sites (GERAU-Conseil, 2004). La problématique et la méthodologie retenue pour l'analyse des mobilités et des trajectoires a été la même que celle de la recherche PUCA sur l'Ile-de-France<sup>10</sup>. Cette étude visait également une analyse régionale de ces mobilités et devait contribuer à la mise en place d'un outil de suivi régional.

L'ensemble de ces travaux comprend donc :

- **Des analyses statistiques**, basées pour ceux du PUCA et de la DREIF à la fois sur les fichiers des bailleurs (le plus souvent reconstitués) et sur les enquêtes sociales préalables, et pour ceux de la DIV, sur des enquêtes menées auprès de l'ensemble des ménages relogés (du moins ceux qui ont pu être retrouvés) avec des vérifications de certaines données auprès des bailleurs.
- **Des enquêtes de satisfaction** et de jugement des ménages sur leur relogement (DIV)
- **Des entretiens approfondis** auprès d'un échantillon réduit de ménages sur le vécu du relogement et sur leurs trajectoires résidentielles antérieures (PUCA, DREIF)

Les études de la DIV permettent d'avoir des appréciations quantifiées de la satisfaction des ménages et de leur vécu. Les recherches du PUCA et l'étude DREIF éclairent certains résultats des enquêtes DIV et inscrivent les changements dans une autre temporalité.

## ***1.2 Une vingtaine d'opérations de démolitions diversifiées***

Les travaux menés concernent 22 sites différents (une trentaine d'opérations si l'on tient compte des différentes phases de démolition observées dans certains sites) dans sept régions : Ile-de-France (10 sites), Rhône-Alpes (4 sites), Provence-Alpes-Côte d'Azur (3 sites), Nord-Pas-de-Calais (2 sites), Centre (1 site), Basse-Normandie (1 site) et Lorraine (1 site)<sup>11</sup>. Ces sites et opérations ont plusieurs points communs, en grande partie liés à leur classification et à leur histoire dans la politique de la ville.

### **Une même ancienneté de l'intervention publique, des logiques de démolition-reconstruction**

Tout d'abord, l'intervention publique est partout antérieure au lancement du Programme National de la Rénovation Urbaine. Tous ces sites ont été au moins dans les années 1990 en contrat de ville, en Grand Projet Urbain, en Grand Projet de Ville ou en Opération de Renouvellement Urbain, les premières transformations urbaines remontant, pour une partie importante d'entre eux, aux années 1980.

Le deuxième point commun est celui d'une forte vacance de logements au moment où ces projets de démolition sont décidés. Cette vacance est à la fois liée au contexte de la fin des années 1990 et à une forte anticipation des démolitions, ayant conduit à la non-relocation des logements libérés. L'évolution de la situation est aussi commune à un grand nombre de sites : une réduction de la vacance et de la

---

<sup>10</sup>La proposition qui a été retenue a été celle de C. Lelévrier et de C. Noyé. Elle reprenait la méthodologie et les hypothèses que C. Lelévrier avait formulées pour la recherche PUCA.

<sup>11</sup> Voir tableau des opérations, en annexe.

rotation ces dernières années et une montée des prix de l'immobilier et du foncier, même dans les agglomérations où le marché est plus détendu. Autrement dit, le contexte moins tendu de l'immobilier dans les grandes agglomérations offrait des perspectives de mobilités plus diversifiées aux ménages qui avaient des projets d'accession, ou voulaient partir ailleurs, dans les opérations menées entre 1998 et 2002.

Le troisième point commun tient à la faiblesse des reconstructions et à une logique de démolition-reconstruction. Dans cinq sites, des logements sociaux ont été reconstruits avant, en même temps, ou dans les deux ans qui ont suivi la démolition. Ce qui veut dire qu'une des opportunités affichées par la rénovation, celle de l'accès à un logement neuf, n'est pas très fréquente dans ces premières vagues. En Ile-de-France, la rareté et le coût du foncier renforcent encore cette logique de démolition avant reconstruction. A cela s'ajoute le fait que cette faiblesse de la construction de logements sociaux n'est pas seulement propre à la rénovation. Elle caractérise partout les situations locales de l'habitat de ces dix dernières années.

## **Des contextes de marchés différents, deux types de parc social concernés**

Quatre éléments font néanmoins varier les contextes et différencient fortement à la fois les opportunités de la rénovation et les perceptions qu'en ont les ménages.

C'est d'abord la temporalité des opérations. Dans les travaux menés pour la DIV et la DREIF, les relogements ont eu lieu principalement entre 2002 et 2006 et ce sont toutes des opérations ANRU. Les travaux menés pour le PUCA portent sur des opérations ANRU de la même période mais également sur des opérations plus anciennes, dont le relogement a eu lieu entre la fin des années 1990 et le début des années 2000. Quatre opérations remontent au milieu des années 1990. L'observation intervient donc plus longtemps après le relogement. De plus, dans les sites franciliens et à Marseille, elle porte sur plusieurs étapes de démolition successives, ce qui permet d'apprécier des effets territoriaux à plus long terme.

La taille des agglomérations et leur dynamique économique et démographique font varier les contextes même si elles ne changent pas forcément les caractéristiques des populations relogées : de grandes agglomérations attractives (Lyon, Grenoble...), des sites en désindustrialisation (Nord de l'agglomération parisienne, Saint-Etienne...), et des villes moyennes plus isolées, pour certaines en déclin démographique (Cherbourg, Epinal...)<sup>12</sup>.

Marché tendu, marché détendu ? La question se pose bien sûr à la fois dans les logiques des opérations (démolir pour s'adapter à la vacance par exemple) et dans les processus de relogement (plus ou moins d'offres pour les ménages et des loyers de relogement plus ou moins élevés). Il semble toutefois que les tensions se soient accrues depuis 2000, y compris dans des contextes de marchés plus détendus, ce que confirment d'autres travaux sur Dreux par exemple (Gerau et *alii*, 2007). Il faudrait pouvoir affiner ces analyses locales, la distinction simple de tension et de non tension ne rendant pas compte de la complexité des marchés locaux et du rôle des différents secteurs du parc social.

Plus encore que les effets de marchés, les travaux font surtout ressortir deux grands types de parcs de logements concernés, différents par leur époque de construction, les normes de confort, leur morphologie et souvent également la taille des ensembles résidentiels :

- ***de petits ensembles ou petits bâtiments plus anciens de faible hauteur*** (souvent sans ascenseur) construits dans les années 1950-1960 et composés de logements plus inconfortables (sanitaires, chauffage...) et plus petits, à la fois en nombre de pièces et en surface (autour de 46 m<sup>2</sup> pour un trois pièces). Les raisons de la démolition sont essentiellement patrimoniales et se rapprochent davantage des démolitions des années 1980, justifiées par la vétusté et par un coût de réhabilitation trop élevé.

---

<sup>12</sup> Le rapport Rhône-Alpes classe les sites de la région en reprenant la typologie des sites en rénovation urbaine élaborée par Acadie pour la DIV en mai 2004.

Ces ensembles résidentiels peuvent correspondre à un groupe d'immeubles isolés ou être intégrés à des collectifs plus vastes et plus diversifiés.

- **Des grands collectifs des années 1960/1970** (beaucoup de Zones à Urbaniser en Priorité), denses en logements et en populations, situés en périphérie des villes-centres et comprenant à la fois des immeubles de grande hauteur et des grands logements (il n'est pas rare que plus de la moitié des logements soient des logements de plus de 4 pièces). Les logements y sont spacieux, clairs, et confortables. Les raisons de la démolition sont urbaines et/ou sociales. Le désenclavement, l'espoir d'une « nouvelle attractivité », la déconcentration des logements sociaux, l'image, la délinquance et le repositionnement de ces secteurs dans une agglomération en expansion, sont autant de raisons poussant à la démolition et à la reconstruction de logements différents.

Les premiers sont plutôt minoritaires, cinq à six opérations relèvent de cette logique (Cherbourg, une opération d'Epinal, une opération d'Orly...) Les seconds correspondent davantage aux sites les plus représentés parmi les dossiers présentés à l'ANRU. Mais il faut souligner également que l'on trouve, dans les grands ensembles, les deux types d'immeubles.

Ces morphologies et les logiques de la démolition ont deux conséquences. La première est celle d'un peuplement différencié de ces deux grands types de parcs, avec davantage de petits ménages et de gens âgés dans le premier type, alors que le second type peut concentrer des grandes familles mais peut aussi abriter des familles moins pauvres. La seconde est une différence dans le saut qualitatif de la rénovation, qui, pour le premier type, est plus important, même si l'augmentation de loyers peut tempérer ce gain de confort.

### **1.3 Un suivi des relogements plus que des mobilités, une trajectoire avant et après démolition**

Dans tous ces travaux, le champ et les acceptions des termes de mobilités, trajectoires, parcours varient à la fois selon les types d'approches et les rapports.

Les recherches du PUCA et celle de la DREIF affichaient dès le départ, l'intention de saisir l'ensemble des mobilités et pas seulement celles des relogés. L'ambition était d'une part de pouvoir resituer le plus possible les mobilités liées à la démolition par rapport à l'ensemble des mobilités des ménages logés en ZUS et dans le parc social. Mais les données disponibles ne permettaient pas d'aller très loin et auraient demandé un travail particulier. L'intention était d'autre part de pouvoir analyser plus finement les contextes de mobilités en prenant en compte les typologies et caractéristiques morphologiques (sociales et urbaines) des bâtiments occupés par les ménages à reloger et ceux dans lesquels ils arrivent.

Dans le cadre de la recherche DREIF, deux expérimentations ont été lancées mais pour quelques sites :

- un traitement particulier de l'enquête Patrimoine Locatif Social (**EPLS**) et de l'enquête Occupation du Patrimoine Social (**OPS**), permettant de comparer le profil des emménagés récents en ZUS et hors ZUS et d'avoir la typologie précise des logements.

- un suivi des mobilités dans deux sites à partir des données de la **Caisse d'Allocations Familiales (CAF)**, qui permet notamment de quantifier les mobilités avant l'annonce de la démolition, pendant et après, et de localiser plus précisément les destinations géographiques des ménages.

A Lyon, les dispositifs d'observation à l'échelle de l'agglomération ont permis de comparer la mobilité liée à la démolition aux mobilités plus ordinaires du parc social et de faire une typologie des parcs de « relogement ». Le rapport Rhône-Alpes a également comparé les profils des ménages partis avant même l'annonce « officielle » de la démolition avec ceux qui ont été relogés par la suite, tandis que le rapport Ile-de-France (PUCA) a comparé les profils des ménages partis d'eux-mêmes avec les « relogés ».

Mais, faute de données disponibles et de fiabilité de ces données, l'essentiel des statistiques portent de fait principalement sur les « relogés », ces statistiques étant faites à partir des fichiers des bailleurs.

Par ailleurs, tous les rapports se réfèrent à la notion de trajectoire mais sans lui donner forcément les mêmes contours.

Dans les études DIV, la trajectoire suivie est celle du relogement, autrement dit la mobilité conduisant les ménages du logement avant démolition au logement après démolition. Sont pris en compte le souhait de mobilité et les projets avant la démolition. L'analyse du sens des trajectoires s'appuie, outre sur les changements de conditions de logements, sur le jugement que portent les ménages.

Dans la plupart des rapports du PUCA, trois séquences résidentielles sont analysées à travers les entretiens : le logement qui a précédé celui destiné à être démoli, le logement voué à la démolition et le logement qui suit la démolition, les « *segments amont et aval* » de la démolition pour reprendre l'expression des auteurs du rapport Rhône-Alpes. Dans les entretiens menés en Ile-de-France, les trajectoires résidentielles s'inscrivent dans une temporalité plus longue, puisqu'elles ont été reconstituées depuis le premier logement autonome du ménage. L'analyse repart des quatre types de mobilités évoqués précédemment.

Le rapport PACA redéfinit quatre types de mobilité qui décrivent plutôt le type de changement, certaines mobilités pouvant ressortir de plusieurs types :

- « *géographique* » : changement de quartier, de commune
- « *segmentielle* » : passage de logements PLR à du HLMO, à du neuf...
- « *adaptative* » : adaptation du logement à la taille du ménage à reloger
- « *neutre* » : logement équivalent, même quartier

Le rapport sur Lille distingue cinq grands types de mobilités qui font la distinction entre les ménages locataires en titre et les décohabitants et qui mettent en relief les mobilités d'après la démolition :

- « *relogements* »
- « *décohabitations* »
- « *mobilités induites (opérations-tiroirs)* »
- « *mobilités antérieures ou invisibles* »
- « *mobilités rebonds* », des ménages qui ont déjà re-déménagé.

Le rapport Ile-de-France reprend les quatre types de mobilité précédemment évoquées (*projet, opportunité, subie, exclusion*)<sup>13</sup>.

Le rapport de Rhône-Alpes reformule l'hypothèse d'un « *relogement- opportunité* » pour des ménages qui sont déjà dans un parcours d'ascension sociale, d'un « *relogement-déstabilisateur* » pour des ménages plus fragiles et d'un « *relogement neutre* ».

Quels que soient les types d'analyse, le trait commun à ces travaux est de préciser et de quantifier la nature et l'ampleur des changements résidentiels, et de les mettre en relation avec les perceptions des ménages, de manière à pouvoir éclairer le sens des trajectoires.

Enfin, la notion de ménage a été retenue par tous les rapports dans la mesure où elle permet de raisonner avec les catégorisations du bailleur et au logement. Mais elle a ses limites à la fois parce que le ménage peut éclater au moment du relogement, mais aussi et surtout, parce que le vécu des changements n'est pas le même selon les membres de la famille ou du couple. C'est ce que montrent les entretiens lorsqu'ils se sont effectués en présence de plusieurs membres de la famille.

---

<sup>13</sup> Cf. p. 9



## II - ANALYSE STATISTIQUE

La première lecture transversale de ces travaux concerne les données statistiques produites par ces différents rapports. Malgré une certaine hétérogénéité des sources et des données recueillies, tous les travaux ont cherché à répondre statistiquement à quelques questions et à avoir un premier éclairage le plus objectif possible des changements et des tendances de la mobilité : Qui sont les ménages concernés par les démolitions ? Où vont-ils ? Qui part ? Qui reste ? Quels sont les changements dans les conditions de logement et d'environnement (taille, qualité, segment, dépense) ?

### II.1 Les ménages suivis et/ou interrogés : déperdition et surmobilité

Comptabiliser, identifier les ménages concernés par ces démolitions fut une première tâche à laquelle toutes les équipes se sont confrontées et qui a eu entre autre pour résultat, de mettre en relief une *déperdition* des ménages. Ce terme de déperdition rend compte d'un différentiel entre le nombre de logements de l'immeuble à démolir, le nombre d'occupants au moment où commence le relogement, autrement dit les *ménages à reloger*, et le nombre de ménages recensés par les bailleurs dans leurs fichiers et bilans comme des *ménages suivis et relogés*. Ce différentiel se traduit par une baisse continue du nombre de ménages alors même que les ménages peuvent éclater et donc, augmenter, du fait de la décohabitation.

Le différentiel entre le nombre de logements démolis et le nombre de ménages recensés dans la base statistique varie de 30 % (sites DREIF, sites Rhône-Alpes, sites DIV) à 39,6 % (sites PACA) L'écart cette fois entre le nombre de logements occupés au départ et les ménages présents dans les fichiers des bailleurs, pouvant correspondre au taux de ménages non relogés est de 22% pour les sites franciliens (rapport DREIF).

La première explication, nous l'avons déjà évoquée, c'est celle de *la vacance des logements*, liée à un contexte, mais aussi à l'anticipation de la démolition, de la part des bailleurs comme de certains ménages.

Pour l'Ile-de-France, la vacance était en moyenne de 25 %, avec une variation allant de 0 à 45 % (cette proportion de logements vacants n'est pas précisée dans tous les rapports). A Lille, elle était de 30 % et elle était également importante à Saint -Etienne et à Romans. Sans la vacance anticipée, le taux de déperdition passe à Romans de 46 à 6 %. En revanche, la vacance était faible à Lyon où le taux de déperdition n'est que de 14 %.

La seconde explication est celle *d'un départ continu de ménages* qui, tout au long du processus, trouvent un logement par leurs propres moyens. La part de ces *sortants* non relogés est estimée à environ 20 % des ménages en Ile-de-France (16 % à Cherbourg). Le rapport PUCA sur l'Ile-de-France relie ainsi cette déperdition à un phénomène de *surmobilité* entraîné par l'annonce de la démolition, qui incite au départ, notamment les ménages qui ont plus que les autres des moyens de partir.

*La qualité et le mode d'enregistrement des données* sont une troisième explication de cette déperdition. Ainsi à Grenoble, les bailleurs ont conservé dans leurs fichiers l'ensemble des derniers occupants des logements démolis, incluant les ménages repartis avant le processus officiel de relogement (rapport Rhône-Alpes). Par ailleurs, dans certaines bases de suivi, ne sont pas pris en compte les ménages non relogés. A l'inverse, d'autres ont comptabilisé les opérations-tiroirs (Lille).

Par ailleurs, dans les enquêtes de la DIV, la part des ménages interrogés par rapport au listing fourni par les bailleurs est de 53,6 %, soit un peu plus de la moitié des ménages relogés (l'objectif recherché au départ était l'exhaustivité). Cette proportion rend compte des *difficultés d'une enquête a posteriori*. Entre les adresses erronées, les ménages qui refusent et ceux qui restent injoignables, il est très difficile de retrouver les ménages après leur déménagement.

Cette déperdition fait qu'une partie non négligeable des mobilités et des trajectoires échappe à l'observation. Il s'agit sans doute à la fois des trajectoires de ménages un peu plus mobiles, mais aussi probablement de ménages plus fragilisés, voire peut-être dans certains cas de ménages expulsés.



L'observation des mobilités porte au final surtout sur les relogements, c'est-à-dire les mobilités aidées et suivies par les instances de relogement. Ceci tend probablement à sur-représenter aussi le poids des relogements dans le quartier et par le bailleur dans un certain nombre de sites.

## **11.2 Le profil des populations concernées**

La comparaison du profil moyen de ces ménages avec celui des habitants des ZUS de la Région ou de la France<sup>14</sup> met en évidence les deux mêmes tendances : des ménages plus pauvres et un profil plus familial. Mais cette tendance moyenne recouvre des réalités de peuplement plus disparates. Le profil de la population des immeubles démolis peut s'éloigner fortement de celui de l'ensemble de la ZUS.

### **La vulnérabilité des ménages, une réalité dominante**

S'il y a quelques exceptions, comme l'opération de La Duchère à Lyon ou certains secteurs d'Orly en Ile-de-France, globalement, la caractéristique la plus marquante reste la faiblesse des ressources et la précarité de l'emploi des populations. Font partie de ces opérations de rénovation, des sites classés en 1990 comme « *des quartiers en grande précarité* », comme c'est le cas par exemple des ZUS de Saint-Etienne et de Romans<sup>15</sup>. Là où les données sont disponibles, elles confirment que les revenus moyens des ménages à reloger sont encore plus faibles que les revenus moyens de la ZUS, eux-mêmes inférieurs à ceux de la moyenne des ZUS régionales. Les logiques urbaines des démolitions peuvent parfois cibler des populations un peu plus aisées. A la Duchère, les démolitions « *se sont surtout concentrées dans la partie centrale du quartier, le secteur du Plateau, et non dans les parties généralement considérées comme les plus défavorisées.... On a démoli des immeubles occupés par des ménages relativement favorisés par rapport à la moyenne du quartier.* »<sup>16</sup>

La part des ménages qui vivent en-dessous du seuil de pauvreté, critère retenu dans les trois études de la DIV, est très forte : la moitié de la population relogée à Orléans, 65 % pour Cherbourg et Epinal. Autre indicateur retenu par certains rapports, la part de la population qui ne vit que de revenus d'assistance: dans un des sites de Lille, 39 % de la population vit uniquement de ces ressources tandis que cette part dépasse la moitié de la population relogée de Cherbourg (contre un tiers pour l'ensemble du parc social de l'agglomération).

Mais plus encore que la pauvreté des ménages, plusieurs indicateurs font ressortir une sorte de *vulnérabilité*. La part des ménages qui ont un problème de santé et/ou de handicap est estimée dans les études de la DIV à 27 % à Orléans, 29 % à Cherbourg et à 41 % à Epinal. Les autres rapports ne donnent pas forcément de chiffres mais soulignent également l'importance des problèmes d'invalidité et de difficultés psychologiques. Les ménages à reloger ne sont pas seulement pauvres économiquement. Ils cumulent des difficultés d'accès à l'emploi mais aussi de santé (en particulier dépression) et d'invalidité.

### **Des « petits ménages âgés » et des « grandes familles »**

Les Zones Urbaines Sensibles concernées par la rénovation concentrent encore plus que les autres des ménages à bas revenus, des familles monoparentales et des familles nombreuses. Mais les immeubles démolis, eux, ont des peuplements plus diversifiés. On voit assez nettement ressortir deux types de peuplement dominants :

- des immeubles démolis dont le profil est différent de celui de l'ensemble du quartier et marqué par la forte présence de petits ménages de une et deux personnes, et de chefs de ménages âgés de 60 ans ;

<sup>14</sup> Comparaison faite dans le rapport Rhône-Alpes et dans le rapport Ile-de-France pour la DREIF.

<sup>15</sup> Classement d'une étude typologique des ZUS menée par l'INSEE Rhône-Alpes en 1999.

<sup>16</sup> Rapport Rhône-Alpes, p.37.

certaines de ces opérations concentrent jusqu'à 68 % de petits ménages (Cherbourg). Ces petits ménages âgés représentent un groupe important parmi les relogés, même dans d'autres opérations.

- Des opérations, plus nombreuses dans ces travaux, dont le profil moyen reflète davantage celui des ZUS mais avec une sur-représentation de familles, de ménages étrangers et de ménages de 4 personnes et plus. Ces immeubles sont plutôt situés dans les grands ensembles des années 1970, qui comptent une part importante de grands logements (en nombre de pièces et en surface) et jouent un rôle d'accueil des familles immigrées. La part de logements sur-occupés y est sur-représentée (un quart à un tiers). C'est le cas d'Orléans, de Saint-Etienne, de Romans et de plusieurs grands ensembles franciliens.

Les immeubles démolis au sein d'une même commune ou d'un même grand ensemble peuvent avoir des peuplements contrastés relevant plutôt de l'un ou l'autre type (Epinal, Orly).

L'enracinement dans le quartier est fort, que ce soit par les enfants ou par l'ancienneté dans les lieux. La part des personnes âgées reste partout importante et est sans doute un des résultats les moins attendus de ces analyses. La présence de petits ménages n'est qu'en partie liée à la taille des logements. Elle reflète également un vieillissement sur place d'une fraction de la population ouvrière qui sous-occupe des grands logements dans lesquels elle a vécu une grande partie de sa vie. Les analyses des évolutions des recensements avaient mis en évidence ce vieillissement mais sans qu'il soit à l'ordre du jour d'une action publique plutôt centrée sur la jeunesse.

Ces fractions du parc ont joué et continuent de jouer un rôle d'accueil de populations ouvrières à bas revenus, de populations très démunies et de familles immigrées. Ces groupes n'ont pas les mêmes trajectoires antérieures ni les mêmes perspectives et aspirations résidentielles. Mais ils partagent tous de faibles capacités de mobilité, à la fois par leurs revenus, et selon le cas, par leur structure familiale ou leur âge.

#### Quelques données sur les ressources des ménages et leurs « difficultés »

Sites	Revenu Moyen (prest.inc.) *	% < seuil de pauvreté (645 euros/mois)	RMI	Retraités	Handicap/santé
<b>Orléans</b>	990 euros	50,5	3,7	21,3	27,2
<b>Cherbourg</b>		64,7	19,3	29	29
<b>Justice Epinal</b>		70	4	24	38
<b>Vierge Epinal</b>		57	6	34	47
<b>Epinal</b>	1032 euros	65	5	28	41
<b>La Courneuve</b>	517 euros		10,2	15,8	-
<b>Montfermeil</b>	687 euros			7,1	-
<b>Orly</b>	965 euros			-	
<b>Lille MB</b>				18	
<b>Lille CPSR</b>	1150 euros				
<b>Lyon</b>	1250 euros				
<b>Grenoble</b>	1000 euros				
<b>Montchovet</b>	720 euros				
<b>Romans</b>	780 euros				

Source : données disponibles extraites des différents rapports. Les indicateurs de revenus donnent un repère mais sont à manier avec prudence étant donné les différences de temporalité des opérations\*

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

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

Source : données disponibles extraites des rapports

### **II.3 Les lieux du relogement : proximité et re-concentration**

Un des premiers changements de la mobilité liée à la démolition est celui de la localisation du nouveau logement. L'enjeu est de taille, à la fois pour le ménage et pour l'action publique. L'ampleur des changements pour le ménage n'est évidemment pas du même ordre si l'on quitte le quartier, la commune ou si l'on y reste. Partir ailleurs entraîne des changements de vie quotidienne qui dépassent le logement et le voisinage : école, distance au travail, habitudes commerciales... Ce changement de lieu est-il pour autant une promotion résidentielle pour le ménage concerné ? Tout dépend d'une part du lieu où l'on va, du type d'habitat auquel on accède et du choix que l'on a eu. Pour l'action publique, la logique globale de la rénovation conduirait plutôt à des tentatives de dispersion des ménages, de manière à éviter de nouvelles concentrations. Dans le même temps, les gestionnaires locaux du relogement sont confrontés à la réalité des souhaits et des caractéristiques socio-économiques des habitants, à celle de l'offre locale, ainsi qu'à l'urgence du relogement qui ne laisse pas forcément place à de véritables stratégies de *re-peuplement*.

#### **Une mobilité de proximité**

Les ménages restent à proximité, dans la commune et les communes voisines, et principalement, dans le patrimoine du bailleur qui démolit.

*Dans la moitié des opérations, c'est plus de 80 % des ménages qui restent dans leur commune d'origine.* Dans les sites franciliens, la moyenne est encore plus forte que dans les autres régions, puisque 93 % des ménages sont relogés dans la même commune (rapport DREIF). Certains rapports ont évalué géographiquement la distance : en région Rhône-Alpes 46 des ménages se retrouvent à moins d'un km de leur logement d'origine et 73 % à moins de 5 kms. A Nice, 85,9 % des ménages sont relogés sur place ou dans un rayon d'un km dans le secteur de Nice-Est.

Deux sites franciliens se distinguent, en affichant une proportion qui reste néanmoins de deux-tiers de ménages relogés hors de la commune, voire un peu moins. Pour un des sites, cela tient au fait que le grand ensemble concerné est à cheval sur deux communes, le relogement se faisant aussi sur l'autre. Pour l'autre, ce relogement hors de la commune s'explique essentiellement par la localisation du patrimoine du « *bailleur-démolisseur* », ce qui illustre bien une des logiques du relogement.

***Le relogement dans le patrimoine du bailleur d'origine est une tendance lourde*** : 60 à 80 % pour les sites de Rhône-Alpes (78 à 100 % si l'on ne prend en compte que les ménages relogés dans le logement social), 91 % dans les trois sites franciliens (recherche PUCA), 87 % à Orléans, 65 % à Epinal. Dans l'opération de Cherbourg, le relogement dans le patrimoine était d'ailleurs affiché comme un droit prioritaire des locataires relogés.

Il y a trois raisons principales à cette mobilité de proximité :

- le souhait majoritaire des ménages de rester dans la commune, que l'on retrouve dans les fichiers et qui est confirmé partout par les entretiens menés auprès des bailleurs et des ménages,
- la localisation du patrimoine des bailleurs et du logement social local (en particulier celui des bailleurs qui démolissent)
- les logiques locales du relogement qui donnent lieu à des partenariats ville-bailleur, peuvent donner des lieux à des accords entre les bailleurs, mais dépassent très rarement les limites communales (sauf lorsqu'il y a accord avec des bailleurs qui ont une assise départementale).

***Si dispersion des ménages il y a, elle n'est en tout cas pas à l'échelle de l'agglomération.*** Soulignons d'ailleurs que même lorsque des accords ont été passés à l'échelle d'agglomérations (Lyon, Lille), les ménages n'en restent pas moins très majoritairement dans la même commune. On revient là à la structuration du parc social, aux limites de l'offre et aux caractéristiques socio-économiques des ménages pour lesquels des solutions « micro-locales » de relogement sont plus simples à trouver.

## **Les logiques de relocalisation dans ou hors du « quartier » d'origine**

Si les ménages restent dans la commune, sont-ils relogés ailleurs, hors de leur « quartier » d'origine ? Dans la moitié des sites, plus de 50 % des ménages sont relogés dans le même quartier (avec des proportions de 80 % à Orléans ou dans certains sites franciliens). Mais les tendances sont plus disparates d'une opération à l'autre. Si les ménages restent très majoritairement dans leur commune, ils ne sont pas partout relogés massivement dans le même quartier. Dans cinq sites, il y a en proportion, moins de ménages relogés dans le quartier qu'à l'extérieur. Ces cinq sites permettent d'illustrer assez bien les différents facteurs de variations de cette relocalisation dans ou hors site.

### ***Un ajustement aux contraintes plus que des stratégies locales***

Le fait que le « *bailleur-démolisseur* » dispose d'un patrimoine hors du quartier, facilite largement ce relogement hors du site. La forte part de logements sociaux dans la commune favorise également l'élargissement géographique de l'offre. Mais la mise à disposition de cette offre suppose le plus souvent des accords locaux, mis en œuvre surtout à Lyon, à Marseille, à Lille. Enfin, même avec des accords locaux et une offre élargie, encore faut-il que les logements soient adaptés à la situation des ménages et que ces ménages ne soient pas endettés ou insolvables et puissent assumer les loyers du parc social extérieur au quartier. A Vitry, alors que l'intention était à la dispersion, c'est plus de la moitié des ménages qui sont restés, montrant les limites de ces volontés de déconcentration, qui se confrontent en l'occurrence, d'une part aux niveaux de loyer plus élevés, et d'autre part, au souhait des ménages de rester (rapport DREIF).

### ***Des variations selon la configuration du site et du parc social local***

La configuration à la fois du parc social local, mais aussi du « site », entre en ligne de compte. Il semble que la taille de l'ensemble résidentiel concerné joue ainsi sur les modalités du relogement : là où il y a des grands ensembles de taille importante, et en particulier lorsqu'ils sont gérés par un seul bailleur, la tendance est au relogement sur place, ces ensembles concentrant l'essentiel du logement social de la commune (Orléans, Romans, La Courneuve...). Lorsqu'à l'inverse le quartier en question est composé de quelques bâtiments et que la commune et le bailleur ont d'autres patrimoines plus importants dans la ville, le relogement hors site est plus fréquent et parfois contraint. Le cas extrême est celui des sites qui sont démolis presque dans leur totalité, la différenciation site/hors site n'ayant alors plus grand sens. Si la taille du site et l'ampleur même des démolitions interviennent, la taille du patrimoine du ou des bailleurs qui démolissent joue également. Elle fait varier considérablement leur capacité « d'auto-relogement » et les capacités d'anticipation des relogements dans leur politique de peuplement. Enfin, l'adaptation des logements aux situations des familles n'est pas forcément possible à faire sur place. Ainsi, les lieux de relogement des « grandes familles » de l'opération de la Croix des Oiseaux à Avignon correspondent aux lieux de localisation d'une offre de T4/T5, principalement hors du quartier d'origine.

### ***Le flou des limites et définitions de « site/hors site »***

Mais la délimitation site/hors site pose en elle-même question et n'exclut pas des variations liées à la méthodologie. Dans certains cas, la délimitation de la ZUS et de l'ensemble résidentiel se recoupe. Mais dans d'autres, le quartier peut correspondre à quelques immeubles et le relogement se faire juste à côté. Ainsi, la part des ménages relogés dans le même quartier pour les sites de Rhône-Alpes est de 51 % en moyenne, elle passe à 61 % si l'on prend en compte le « même secteur ». Dans certains grands ensembles, le découpage en sous-secteurs est plus pertinent pour délimiter des quartiers (qui correspondent davantage à la gestion du bailleur et à la vie quotidienne des habitants) que la reprise du périmètre ZUS. Toutes les équipes n'ont pas forcément adopté le même point de vue.

L'analyse qualitative montre en tout cas partout à quel point ces découpages des politiques publiques et des questionnaires éclatent en sous-ensembles socialement et symboliquement distincts. Cette géographie mentale est d'une très grande importance dans les représentations que les ménages se font de leur mobilité et des changements. La distinction site/hors site peut alors être très différente ou n'avoir pas beaucoup de sens dans certaines morphologies locales.

***Les mobilités hors de la commune et hors du quartier semblent avant tout ressortir de la configuration locale de l'offre de logements sociaux, des partenariats et des caractéristiques des ménages.*** Il est intéressant de constater que même lorsqu'il y a un partenariat local pour élargir l'offre de relogement à l'échelle d'une ville ou d'une agglomération (Marseille, Lyon), la part des ménages relogés dans le quartier reste néanmoins autour de 50, 60 %.

Rester dans le même quartier ne signifie pas pour autant une absence de changement résidentiel, soit à plus long terme par la transformation de l'ensemble du site, soit parce que les conditions de logement sont améliorées, soit encore parce que le passage à un autre secteur amène un changement de voisinage.

## Mobilités géographiques et patrimoniales selon les sites

	Commune	Dont même quartier	Même bailleur
Orléans	100	77,9	87,5
Cherbourg	90,8		
<i>Justice Epinal</i>		54	
<i>Vierge Epinal</i>		51	
Epinal		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		62,4	53
Avignon		65,4 26 (sur une barre)	
Nice		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

## Les environnements urbains et sociaux des relogements

Quel sens peut avoir ce changement de localisation, qu'il se fasse hors de la commune ou dans la commune, dans la trajectoire du ménage ? Est-ce une ascension ? Est-ce un choix ? Les statistiques ne répondent bien sûr que partiellement à cette question. Mais on peut néanmoins essayer de qualifier les morphologies urbaines et sociales des secteurs de relogement, approchant la notion de *type résidentiel* qui « qualifie la position socio-démographique et socio-économique de l'individu ou du ménage dans le contexte, ainsi que les caractéristiques physiques de l'habitat qu'il occupe. » (Lévy, 1998). Accède-t-on à un quartier plus mixte ? Passe-t-on vers un autre *segment* du logement social, vers d'autres types d'habitat ?

### *Des ménages majoritairement relogés dans une autre Zone Urbaine Sensible*

Même si ce découpage reste institutionnel, le passage d'une ZUS à une autre ZUS peut être une première manière d'approcher le changement d'environnement social mais aussi indirectement, les « effets » territoriaux de re-concentration de populations dans le même type de quartier. C'est bien souvent le seul découpage disponible. Les résultats convergent vers un relogement majoritairement orienté vers les autres ZUS de la commune et/ou de l'agglomération. On retrouve en grande partie des logiques de localisation d'une offre adaptée au profil des ménages et de localisation du patrimoine des bailleurs concernés.

Dans les études DIV, 63 % des ménages de Cherbourg et d'Epinal sont relogés dans une autre ZUS de la commune ou du département (à Orléans, les ménages sont surtout restés dans la ZUS). A Lille, 74 à 80 % des ménages des deux opérations ont été relogés en ZUS, et dans une ZUS précise. Le constat est le même pour les sites de la région Rhône-Alpes, avec une logique de relogement dans les ZUS de la commune à Grenoble (Villeneuve), Saint-Etienne (Montreynaud et Tarentaise) et Lyon (ZUS de l'Est lyonnais), ces ZUS pouvant être plus ou moins proches spatialement selon les configurations urbaines locales.

Quels sont les contextes « sociaux » de relogement pour les ménages non relogés en ZUS ? Le constat est plutôt celui d'une proximité sociale des lieux du relogement mais avec des différenciations d'échelle. Le constat est un peu le même de ce point de vue à Marseille, dans certains sites de Rhône-Alpes et d'Ile-de-France. En effet, certains secteurs proches géographiquement du lieu de résidence d'origine sont un peu plus mélangés socialement et pour certains, moins concentrés en logements sociaux (comme « l'Ouest aisé » lyonnais). En prenant en compte un secteur de relogement plus large (arrondissement par exemple), il y a passage à un environnement plus aisé socialement. Mais les ménages relogés là, le sont dans des zones de logements sociaux (grands ensembles à mi-chemin entre Teisseire et la ZUS de Villeneuve à Grenoble, quartiers similaires à La Duchère dans la commune d'Écully dans l'agglomération lyonnaise, logements sociaux du bailleur dans une petite commune plus résidentielle voisine de Montereau) ou dans des secteurs de locatif privé dégradé (Marseille). Il faudrait pousser l'analyse pour voir si cet accès à un environnement social global plus favorisé n'a pas néanmoins des effets hors du champ résidentiel, et notamment sur l'accès à des établissements scolaires différents.

### ***L'accès à des typologies d'habitat plus attractives pour une partie des ménages***

On peut également prendre en compte, outre la mobilité géographique, la mobilité *segmentielle*<sup>17</sup>, c'est-à-dire le passage d'une fraction du logement social à une autre, des logements bas de gamme (PSR, PLR) à de l'HLM ordinaire ou à du PLA ou à du PLUS<sup>18</sup>. Cette mobilité segmentielle, qui est une manière intéressante de mesurer un certain saut qualitatif, reste néanmoins très difficile à systématiser, et demanderait un travail fin de recodage à l'adresse et de classement des fractions du logement social.

Les études de la DIV ont distingué par ailleurs d'autres changements cette fois de nature plus morphologique : les ménages relogés dans un grand ensemble, dans des logements neufs, dans des immeubles réhabilités et dans du petit et du grand collectif. Majoritairement, les ménages sont relogés dans un grand ensemble (63 à 87 %). Mais ce relogement ne se traduit pas forcément par du relogement dans des grands immeubles.

La question de l'échelle et du type de découpages résidentiels se pose ; les différenciations internes aux ensembles résidentiels pèsent fortement dans l'appréciation des changements mais sont très difficiles à systématiser. La question temporelle des changements se pose également. Il est possible que des changements de position résidentielle s'opèrent par la transformation urbaine et sociale des quartiers sans que les ménages eux-mêmes ne bougent, que ce soit d'ailleurs dans les ZUS d'origine ou dans les secteurs de relogement. S'il est encore tôt pour apprécier les effets de cette mobilité passive, l'antériorité du Plan d'Aou permet néanmoins de les entrevoir ; ce quartier bénéficie aujourd'hui d'une meilleure image faisant regretter à certains leur choix de départ vers des cités qui, aujourd'hui sont déclassées dans la hiérarchie de l'espace du logement social marseillais incitant des ménages au retour.

***La tendance qui se dégage est plutôt celle d'une relocalisation dans des secteurs spatialement et/ou socialement très proches et non celle de trajectoires de relogement ascendantes, au sens d'un accès à des environnements plus valorisés.*** Cette tendance est inverse de ce qui ressort de la mobilité ordinaire des ménages résidant en ZUS. Ainsi, « c'est plus de la moitié des habitants (61 %) qui a déménagé d'un quartier sensible en 1990 et s'est installée dans des quartiers où la composition sociale est plus fluide...Le constat est frappant, les quartiers les plus défavorisés sont délaissés par les migrants des zones sensibles au bénéfice de quartiers socialement mieux situés sur l'échelle de précarité. » (Pan ke Shon, 2006, p.22). Cette échelle de précarité différencie toutefois les zones urbaines sensibles entre elles et plus la zone sensible est précaire, plus les sorties hors ZUS diminuent. Ce type d'analyse pose également la question de l'échelle géographique de référence, qui fait varier la notion d'environnement social plus valorisé.

---

<sup>17</sup> Rapport ACT/Cerfise, p.4

<sup>18</sup> PSR (Programmes Sociaux de Relogement), PLR (Programmes à Loyer Réduit), PLA (Prêt Locatif Aidé), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social).

## **II.4 Les changements dans les conditions de logement**

Le changement de « quartier » n'est bien sûr pas le seul indicateur d'un changement résidentiel. Les différents travaux menés ont tous à leur manière tenté de circonscrire les situations et indicateurs « objectifs » de changements résidentiels, ceux que l'on peut analyser à partir des données quantitatives disponibles et qui peuvent s'apparenter pour certains aux *opportunités* de la rénovation :

- un changement de statut du logement
- un changement de type d'habitat par l'accès à la maison individuelle et/ou à un logement neuf
- l'accès à un logement autonome pour des décohabitants
- le changement de taille du logement
- le changement dans la dépense logement : loyer, charges, taux d'effort

### **Des changements de statut et un accès au logement neuf très minoritaires**

Les données convergent là encore pour montrer que la mobilité liée à la démolition ne se traduit que très rarement par un changement de statut d'occupation du logement. Les ménages restent majoritairement locataires d'un logement en ZUS.

Il faut toutefois souligner le poids de l'évolution du marché de l'immobilier dans les grandes agglomérations. L'antériorité de certaines opérations montre bien comment la part des ménages qui partent vers d'autres statuts, accession à la propriété ou location dans le secteur privé, a tendance à diminuer à partir de 2000, pour être quasiment inexistante dans les opérations les plus récentes.

Par ailleurs, dans les Grands Projets Urbains antérieurs comme dans les actuelles opérations de rénovation urbaine, étaient prévues de nouvelles constructions. Ces nouvelles constructions sont restées très rares. Lorsque les ménages ont été relogés provisoirement (opérations-tiroirs), les retours vers le neuf reconstruit sont quasiment inexistantes, les ménages hésitant à redéménager à nouveau. Précisons que les analyses qualitatives montrent pourtant que l'accès à un logement neuf est vécu très positivement comme un vrai changement par les ménages concernés mais surtout lorsqu'il se réalise sur place, les ménages étant plus réticents à partir (Epinal, Marseille).

### **Le relogement réajuste et normalise les conditions d'occupation**

« Adapter le nouveau logement à la situation du ménage » est sans doute un des objectifs les plus fréquemment énoncés et les plus souvent mis en œuvre. Cette « adaptation » se traduit par trois pratiques : la décohabitation des enfants et/ou des hébergés, le relogement dans un logement plus grand pour des ménages en sur-occupation, et le relogement dans un logement plus petit pour des ménages en sous-occupation.

D'une certaine manière, cette adaptation, affichée comme un objectif, est avant tout une nécessité pour pouvoir reloger les ménages. Dit autrement, le processus de relogement a des effets de mise aux normes, de *normalisation* des situations d'occupation, condition quasi-obligatoire pour qu'un logement soit attribué ou pour que le ménage puisse toucher les aides au logement. Ces conditions sont d'autant plus requises que l'on relogé le ménage chez un autre bailleur. Cet ajustement ne se fait pas d'ailleurs seulement sur la taille, il se fait également sur les situations de dettes de loyer, ou de faible mobilité physique des personnes âgées, qui sont traitées à l'occasion du relogement. Il faut que les ménages deviennent, s'ils ne le sont pas, *relogeables*. Ces adaptations permettent également de reloger plus vite et plus facilement les ménages et sont une manière de s'ajuster à la rareté de l'offre de grands logements dans certains sites (décohabitation pour pouvoir reloger les « grandes familles »).



Ces *mobilités adaptatives*<sup>19</sup>, qui amènent à un changement dans les conditions d'occupation, sont les plus fréquentes.

### ***Des mutations qui aboutissent, le développement de la décohabitation***

La comparaison entre les sites des proportions de ménages passant d'un logement plus petit à un logement plus grand ou l'inverse, n'a a priori pas beaucoup de sens. Ces changements dépendent en effet largement de la structuration des logements dans le bâtiment démoli (surface et nombre de pièces) et des caractéristiques d'occupation des ménages. L'hétérogénéité des chiffres ne permet pas d'aller très loin dans l'analyse. Ces proportions reflètent des ajustements importants à l'occasion du relogement. Elles montrent que ***pour au moins un ménage sur cinq, le relogement améliore la situation résidentielle du point de vue de la taille du logement.***

Cette amélioration est très nette pour les ménages qui quittent les fractions les plus anciennes du parc et augmentent leur surface, même lorsqu'ils sont relogés dans un logement ayant le même nombre de pièces, ce qui n'est pas forcément le cas pour les ménages qui quittent le logement social des années 1970.

Ainsi à Cherbourg, la taille moyenne des logements passe de 49,8 m<sup>2</sup> à 72 m<sup>2</sup> alors même que la part des T4 (sous-occupés) diminue au profit de celle des T3. Les ménages qui à Amont-Quentin avait un trois pièces de 46 m<sup>2</sup>, sont relogés dans la ZUS des Provinces dans un trois pièces de 67 m<sup>2</sup>. Le constat est le même dans le quartier de la Vierge à Epinal où la moyenne des surfaces passe de 59 m<sup>2</sup> à 67 m<sup>2</sup>. (études DIV)

Enfin, la décohabitation est une manière de gérer la sur-occupation qui permet aussi d'apporter un plus aux familles polygames (décohabitation des épouses) et aux jeunes ménages. En Ile-de-France, c'est 1,6 ménages décohabitants pour 10 logements occupés (étude DREIF).

### **Données sur l'occupation et les changements d'occupation selon les sites**

<b>Sites données renseignées</b>	<b>Sur-occupation</b>	<b>Sous-occupation</b>	<b>Part des ménages ayant changé de taille</b>	<b>+ grand</b>	<b>+ petit</b>	<b>Même nombre de pièces</b>
Orléans	34,4	32,8	40	19,5	20,5	60
MB Lille	31	9		34		
CPSR Lille	24	0		16		
Marseille	42,7	nr	44	26,4	17,6	56
Avignon			44	24	20	56
Nice			56,5	22,9	33,6	43,4
Lyon*			41	27	14	57
Grenoble*			51	29	22	44
St-Etienne*			50	30	20	46
Romans*			55	29	26	35
Montfermeil*			29,9	22,7	17,2	46,5
Bagneux			78,7	38,0	40,7	21,3
Montereau CH	28,8	23,2	57,8	49,4	8,4	42,1
Vitry*	19,3	30,1	65,1	22,9	42,2	33,7

Source : extraits des rapports. \* Uniquement sur les ménages relogés dans le parc social. La différence avec 100 % = nr

<sup>19</sup> Rapport PACA, p.4.

Ces ajustements posent plus globalement la question de la perte d'une offre de grands logements dans le parc social des agglomérations comme Lyon, Marseille ou Paris, moins ailleurs où les grands logements du parc peuvent être vacants.

Par ailleurs, tous les rapports ou presque le soulignent ; l'analyse de l'évolution de la taille du logement n'a pas grand sens, du moins pour apprécier le changement pour le ménage, si on ne le met pas en relation avec l'évolution de la dépense consacrée au logement.

## **Des effets variables sur les taux d'effort, des tentatives d'ajustement**

Le niveau moyen des loyers a augmenté partout (de + 14 % à Epinal, + 34 % à Orléans, à + 37 % à Cherbourg). En Ile-de-France, le relogement se traduit par des hausses de loyer pour plus de la moitié des ménages relogés. Globalement, cette hausse s'explique principalement par les bas niveaux de loyer des logements démolis, liés à la fois au type de parc et à l'ancienneté d'occupation des locataires. Les paramètres sont nombreux dans la variation des loyers et des charges : loyer de départ, lieux et patrimoines de relogement, changement dans la taille du logement, changement dans le type et la qualité de l'habitat, changement dans les modes de chauffage...

***Les changements principaux dans les charges touchent au mode de chauffage***, avec des situations très diverses, de l'individuel au collectif et vice-versa. Difficile d'en tirer des généralités tant les situations locales et individuelles sont diversifiées. La baisse des charges peut néanmoins représenter un enjeu important de la rénovation durable.

A Cherbourg, les ménages sont passés d'un chauffage individuel à un chauffage collectif inclus dans les charges, faisant augmenter fortement la quittance. A l'inverse, à Orléans, les ménages ont connu une baisse du niveau moyen des charges de 4 % lié au passage progressif au chauffage individuel, de même qu'à Epinal où la baisse des charges est de 9 %. A Lille, 60 % des ménages de Cannes PSR ont connu une diminution des charges par le passage au chauffage collectif.

***Ces augmentations ne sont pas perçues de la même façon si elles correspondent à un changement résidentiel positif ou pas.***

Par ailleurs, étant donné les effets différenciés de ces variations selon la situation du ménage, le taux d'effort est un indicateur plus pertinent de l'évolution des situations des ménages. ***Le taux d'effort moyen a partout augmenté, mais avec une très grande dispersion à la fois selon les sites et selon les ménages.***

Pour les quatre opérations d'Ile-de-France renseignées, plus du tiers des ménages a connu une hausse de son taux d'effort et pour près de 1 ménage sur 5 cette hausse correspond à un logement de même taille ou plus petit (rapport DREIF). Pour les opérations de Rhône-Alpes, c'est plus d'un ménage sur deux qui voit son taux d'effort augmenter en restant dans un logement de même taille (avec toutefois un fort taux de non-réponses).

Ces évolutions de la dépense logement sont d'autant plus difficiles à comparer et apprécier qu'elles dépendent aussi de situations locales et de plus en plus d'accords et de mesures.

A Marseille par exemple, les loyers n'avaient pas bougé depuis 1995, suite à un accord passé avec les bailleurs pour compenser le manque à gagner lié aux travaux et à l'état du quartier. Cette situation explique les fortes augmentations de loyer subies par ceux qui ont été relogés hors du site. A l'inverse, un protocole a également été signé en 1998 pour que, lors d'un relogement dans le neuf, le prix pratiqué au m<sup>2</sup> soit inférieur au loyer moyen du parc. Pour les relogements dans le neuf à Cherbourg, il a été décidé la prise en charge dégressive du différentiel entre ancien et nouveau loyer si celui-ci dépasse 30 euros (pendant 3 ans).

***Il serait intéressant de pouvoir comparer le taux d'effort moyen avant et après relogement dans les différentes opérations avec celui du parc social en ZUS.*** Si l'augmentation est importante, elle peut aboutir à ramener ce taux à la moyenne du parc social. Mais cette donnée n'est pratiquement pas disponible dans les différents rapports. Le taux d'effort moyen passe de 15,7 à 19,1 % à Orléans et pour la moitié des ménages, l'augmentation reste inférieure à 10 %.

L'augmentation du taux d'effort ne touche pas de la même façon tous les ménages à reloger. On retrouve deux groupes de populations plus particulièrement touchés par ces augmentations mais avec des incidences différentes :

- Les petits ménages, personnes seules et couples sans enfant dont les augmentations de loyer sont peu compensées par les aides mais pour qui le relogement se traduit plus souvent par une amélioration de la situation résidentielle,

A Epinal, plus de la moitié de ces petits ménages (52 %) connaissent une augmentation de leur taux d'effort, de même qu'à Lille ou à l'inverse, les couples avec enfants voient se stabiliser voire diminuer leur taux d'effort. A Cherbourg, le taux d'effort a augmenté pour les ménages qui avaient déjà des taux d'effort élevés.

- Les familles monoparentales (Lille) et les ménages dont les ressources sont en dessous du seuil de pauvreté (Cherbourg) qui voient leur taux d'effort augmenter un peu plus ; les risques de fragilisation économique après relogement sont plus importants, même avec une faible augmentation, et le relogement est souvent moins favorable.

### Quelques données sur les évolutions des taux d'effort

Sites	Taux d'effort =	Taux d'effort >	Taux d'effort <
Cherbourg	10,1	53,8	7,6
Epinal	7	52	40
Orléans	27,7	48,2	24,1
Lille MB		50	35
Lille CPSR		56	19
Nice		56,9	
Lyon	49	26	15
Grenoble	26	22	37
Corbeil		29	
Montereau CH		58	
Vitry		40	

Source : données disponibles dans les rapports

**Enfin, le taux d'effort reste évolutif.** Les risques soulevés au moment des réhabilitations sont les mêmes dans la rénovation, celle d'une solvabilisation temporaire de court et moyen terme. Les grands ménages et les ménages à faibles ressources, qui bénéficient aujourd'hui d'une forte couverture de leur dépense de logement par l'Aide Personnalisée au Logement risquent de se retrouver en difficulté dans quelques années, lorsque les enfants ne seront plus pris en charge dans le calcul de l'APL. Dans l'urgence et les contraintes du relogement, ces évolutions semblent assez peu anticipées sinon sur un court terme qui limite les augmentations de la dépense de manière temporaire.

### II.5 Des mobilités différenciées selon les ménages

Les processus de relogement opèrent-ils une sorte de *filtrage social*, par le jeu croisé des caractéristiques des ménages à reloger, des logements disponibles, et des logiques d'ajustement aux souhaits et situations des ménages ? S'il y a quelques spécificités locales, des tendances se dégagent différenciant le profil des ménages qui restent, de ceux qui sont relogés ailleurs ou/et chez un autre bailleur, et de ceux qui partent d'eux-mêmes ou sont partis avant les premiers relogements. La variable la plus déterminante quels que soient les sites, est celle des revenus ou de l'activité quand les revenus ne sont pas connus.

## **Les ménages qui sortent du quartier et de la commune sont plus aisés et plus « petits »**

La fraction de ménages ayant un niveau de revenus supérieur à la moyenne, qualifiés selon les rapports de « *salariés* », de « *ménages plus aisés* », de « *plus riches* », sont davantage relogés dans les secteurs hors ZUS, à l'inverse des ménages bénéficiaires du RMI ou d'autres prestations sociales (Lille, sites de Rhône-Alpes, sites de PACA, Cherbourg). Le revenu des ménages *sortants* qui ont quitté les trois quartiers franciliens de manière spontanée est également plus élevé que celui des ménages *relogés*. Les ménages qui sont partis avant le processus de relogement sont plus jeunes et ont également des conditions socio-économiques plus favorisées (revenus et emplois) que ceux qui ont été relogés (Rhône-Alpes).

La taille du ménage reste également dans beaucoup de sites une variable significative. Les petits ménages (personnes seules, couples sans enfant, familles avec 1 ou 2 enfants) sont plus souvent relogés hors du « quartier » (Lille, Orléans). Il y a là un effet de structure du parc, la « demande » correspondant mieux à « l'offre ». L'éventail de l'offre de relogement est plus ouvert pour ces petits ménages, les petits logements étant plus nombreux et plus disponibles (rotation, construction neuve), et cela, dans des fractions diversifiées du logement social. A l'inverse, les familles nombreuses, qui sont aussi majoritairement des familles immigrées, ont tendance à rester davantage dans le secteur d'origine (sites d'Orléans, de Rhône-Alpes et d'Ile-de-France).

Les variables d'âge et de type de ménages sont beaucoup moins discriminantes. Les petits ménages sont à la fois des jeunes et/ou des personnes âgées, ces derniers étant souvent relogés en centre-ville (Cherbourg, Montreuil). Les familles monoparentales restent davantage dans les quartiers d'origine à Cherbourg et à Lille, mais ce n'est pas le cas dans certains sites d'Ile-de-France ou de Rhône-Alpes. La catégorie « famille monoparentale », comme d'ailleurs la catégorie « personne seule » renvoie à des situations diversifiées en terme de revenus et de taille de ménages.

En Ile-de-France, le croisement des variables d'âge, de type de ménages et de niveau de revenus fait toutefois ressortir surtout le départ hors site des couples de plus de 50 ans sans enfants, ayant des ressources plus élevées (rapport DREIF).

## **Peu de place et de temps pour des stratégies de repeuplement**

Cette tendance générale à une sortie de petits ménages ayant des revenus, peut également se moduler dans certaines situations locales, soit suite à la mise en place de tactiques particulières, soit en raison de la structuration locale de l'offre, ou encore des souhaits des ménages. C'est le cas dans trois sites :

A Avignon, ce sont les « grandes familles » qui ont été relogées ailleurs mais dans d'autres groupes du bailleur, l'offre de grands logements étant inexistante dans le quartier de la croix des Oiseaux.

A Vitry, 68 % des ménages d'une personne (contre 49 % pour l'ensemble des sites) ont été relogés sur place, essentiellement des ménages âgés à faibles ressources souhaitant rester là.

A Montereau, ce sont à la fois les grands ménages à revenus modestes et les familles monoparentales de moins de 3 enfants et les personnes seules à revenus très bas qui sont relogés hors site. Mais le relogement hors site correspond principalement à un relogement dans le patrimoine du bailleur.

Il semble que l'urgence alliée à une gestion inter-individuelle du relogement (agent/ménage à reloger), laisse peu de place et de temps à des stratégies de peuplement. Ainsi, les regroupements de populations dans certains autres secteurs de logements sociaux sont plutôt constatés a posteriori dans les bilans de relogement et suscite quelques interrogations locales alors que les intentions étaient plutôt de les éviter.



### III - APPROCHE QUALITATIVE

Quels sens prennent ces changements dans la trajectoire des ménages, comment les vivent-ils ? « *Peut-on qualifier les trajectoires en dehors des représentations que peuvent en avoir les personnes concernées ?* »<sup>20</sup>. Les éléments statistiques ont leur limite, et montrent notamment, qu'une partie des ménages connaissent des évolutions de leur situation qui peuvent leur procurer à la fois des *avantages* et des *désavantages*. Les décalages entre des situations objectives de changement a priori positif et un vécu négatif ou *mitigé* des populations sont fréquents (et vice-versa)<sup>21</sup>. L'approche qualitative des mobilités n'a pas été menée de la même manière dans les études DIV, qui ont estimé statistiquement la satisfaction des ménages par un certain nombre de questions fermées et quelques questions ouvertes, et dans les travaux du PUCA et de la DREIF, qui ont analysé des entretiens approfondis. Nous avons pris le parti néanmoins, d'une part de mettre en relief les analyses convergentes, et d'autre part d'apporter quelques éclairages à partir des typologies de ménages et de trajectoires.

#### III.1 L'appréciation globale des changements

Les études de la DIV montrent que seule une minorité de ménages perçoit le relogement comme une gêne (8 à 26,5 %) ou un traumatisme (11 à 15 %), la majorité étant plutôt satisfaite des changements. Les autres rapports sont plus nuancés. Certains font ressortir l'impression de non-choix dans cette mobilité (rapport Ile-de-France). D'autres insistent sur le vécu du changement comme « *une épreuve* » même lorsqu'il est positif (rapport Rhône-Alpes). Sont mis en avant également des avis *mitigés* sur ces mobilités (Ile-de-France, PACA, Orléans). Outre les particularités de sites, la différence de méthodes mais aussi de temporalités explique sans doute en partie ces nuances. Quelques années après le relogement (parfois plus de cinq ans dans certains sites du PUCA), les questions de gestion, de voisinage et de dépenses du logement reprennent le dessus alors que la priorité était dans les premiers temps de maintenir voire d'optimiser ses conditions de logement.

#### Le saut qualitatif du logement, un des ressorts de la satisfaction

Au vu des enquêtes de la DIV et d'autres enquêtes locales<sup>22</sup>, la majorité des ménages est plutôt satisfaite du relogement. Ce taux de satisfaction est avant tout très fort autour du « déroulement du relogement », allant de 85 à 91 % dans les trois sites. Il fait écho à une perception positive des relations avec le bailleur au cours de ce relogement (information, conseils reçus) et rend probablement compte des apports et de la qualité de cette gestion inter-individuelle fine qui caractérise les processus de relogement. Les réponses positives à la question d'une situation « *plus agréable à vivre* » sont plus variables avec plus de 60 % pour Epinal et Cherbourg, mais moins de la moitié pour Orléans.

Le vécu positif de la mobilité est proportionnel au saut qualitatif, et tout particulièrement à l'amélioration des conditions de logement. Ce n'est sans doute pas un hasard si, parmi les opérations des rapports DIV, la satisfaction est plus forte à Epinal et à Cherbourg qu'elle ne l'est à Orléans. En déménageant de logements petits et inconfortables, les ménages des deux premiers sites ont connu un vrai changement, qui fait d'ailleurs que les hausses de loyer sont bien acceptées, les ménages estimant très majoritairement que le rapport qualité/prix est satisfaisant. Tout dépend certes de la situation de départ et de la fraction du parc concerné mais également des nouvelles conditions de logement.

---

<sup>20</sup> Rapport Rhône-Alpes, p.125.

<sup>21</sup> Rapport PUCA Ile-de-France qui met en relation les deux pour les ménages interrogés (p.104/105)

<sup>22</sup> Enquêtes menées à Orly, à Aulnay, à Cergy par exemple. GERAU-Conseil, Lacape C., Rousseau G., op.cit., 2007.

On retrouve également l'importance de la qualité du logement et de son état dans les motifs cette fois d'insatisfaction (avant le voisinage). **Les travaux** « mal faits » ou « pas faits » ou pas faits comme ils l'auraient souhaité, font partie des éléments mis en avant dans les entretiens, quels que soient les sites. Cette évocation n'est pas sans renvoyer, d'une part à l'investissement matériel et symbolique dans l'ancien logement, d'autre part à l'impression de ne pas avoir eu le choix de son logement. Mais les ménages vivent aussi cette remise en état et la possibilité d'avoir une marge de manœuvre comme le minimum auquel ils ont droit, une sorte de *reconnaissance, de respect* (DREIF, Rhône-Alpes).

Les entretiens mettent en relief une sorte de demande commune que l'on pourrait simplifier ainsi : « *rester à proximité, dans un secteur calme, un petit immeuble entretenu et un logement en état, pas trop petit.* » (PACA, DREIF).

Les questions de gestion et de dépenses de logement semblent davantage évoquées dans les rapports du PUCA et de la DREIF que dans les enquêtes de la DIV. Elles le sont de plusieurs manières : montée du coût des charges pour les habitants relogés dans des immeubles résidentialisés (Ile-de-France), refus de logements en centre-ville par peur des charges individualisées, crainte par rapport à l'avenir pour des ménages les plus fragiles, dettes qui reprennent après quelques années... ou appréciation d'un traitement social qui a permis un nouveau départ pour d'autres. A Orléans, où le saut qualitatif du logement n'est pas aussi important que dans les deux autres sites de la DIV, en raison notamment du confort et de la taille des logements démolis, 57, 4 % des ménages évoquent la dégradation du montant des loyers et des charges.

## **Le voisinage : entre nostalgie, déclassement et reclassement**

La mobilité liée à la démolition se traduit par un changement de logement mais également par un changement du voisinage proche, celui de la cage d'escalier et de l'immeuble. Ce changement de voisinage est complexe à analyser tant les configurations sociales de chaque immeuble de départ et d'arrivée sont diversifiées, et les perceptions différenciées selon l'âge, l'ancienneté dans les lieux et les histoires individuelles. Il n'en reste pas moins un facteur important dans l'appréciation de l'amélioration ou de la dégradation de la situation résidentielle. Les analyses plus qualitatives montrent qu'à travers les choix et refus d'immeubles, s'expriment des désirs et refus de cohabitation. A Marseille, « *l'expression de la plus grande satisfaction n'est pas liée à l'appartement ou à l'immeuble mais au voisinage. A tel point que nous pouvons énoncer que, à Plan d'Aou, le jugement sur la qualité de l'immeuble est fonction de la qualité des relations de voisinage.* »<sup>23</sup> La très grande majorité des locataires en titre ont été relogés sur place et avaient une bonne maîtrise de la géographie sociale des lieux. Mais les auteurs mentionnent des stratégies de familles nombreuses, qui ont demandé à être relogées dans un T4 plutôt que dans un T5 pour éviter d'être relogées dans un bâtiment qui concentre des « grandes familles ».

***Le « plus » peut ne pas être dans le changement mais dans le maintien de la situation antérieure et dans la gestion de l'incertitude du voisinage dans la mobilité.*** Cette importance accordée au voisinage s'est traduite ainsi à Marseille comme à La Courneuve et à Grenoble, par la demande des ménages d'une cage d'escalier à être relogés ensemble, demandes qui dans deux cas ont été satisfaites. Dix ans après dans le cas de Marseille, quelques mois après dans le site francilien, ces ménages font partie de ceux qui apprécient le plus leur relogement. Les ménages du quartier Teisseire à Grenoble avaient le même souhait, mais le montant des loyers des nouveaux logements et la logique de mélange des populations affichée par le bailleur les en ont dissuadés.

On trouve tout autant des ménages qui se reconnaissent dans leur nouveau voisinage que des ménages qui, à l'inverse, ont l'impression d'un *déclassement social* ou d'un isolement. Par-delà les spécificités sociales des lieux et des histoires collectives qui ont pu souder des familles, est mise en relief bien souvent *la proximité sociale* plus ou moins grande de l'interviewé avec les autres ménages proches spatialement, avant et après.

---

<sup>23</sup> Rapport PACA, p.28

Le départ hors du quartier est-il bien vécu de ce point de vue ? Tout dépend du caractère choisi ou subi de ce type de mobilité. Les ménages qui partent d'eux-mêmes ailleurs sont très satisfaits. Ce choix résidentiel inclut d'ailleurs souvent un rapprochement familial. Pour ceux qui sont relogés au gré des disponibilités patrimoniales, sans forcément avoir eu envie de partir, les appréciations sont plus mitigées. Certains accèdent ainsi à des voisinages plus aisés mais qu'ils jugent plus « distants ». Plusieurs rapports évoquent les réactions de rejet et la stigmatisation dont ces « relogés » peuvent être la cible. « *Certains se retrouvent ainsi à la place « des pauvres du quartier » dont ils entendaient probablement se différencier auparavant... »*<sup>24</sup> Cette stigmatisation se retrouve dans le quartier même. Dans les sites franciliens qui sont l'objet de transformations depuis plusieurs années, les ménages relogés des démolitions précédentes sont ainsi désignés comme responsables de la dégradation des bâtiments démolis aujourd'hui (Orly, La Courneuve). On retrouve « *cette méfiance des populations vis-à-vis des relogés* » dans d'autres opérations, où les relogements tendent ainsi « *à renforcer les processus de distinction sociale* » (Faure, 2006, p.199). A l'inverse, des ménages qui peuplent les immeubles neufs reconstruits ou se relogent dans d'autres secteurs vont être agréablement surpris de la proximité sociale de leurs nouveaux voisins (Orly).

Deux types de ménages sont plus sensibles que d'autres, pour des raisons différentes, à cette question du voisinage. Il s'agit d'une part des personnes âgées seules et des familles monoparentales. Les premières perdent leurs repères, mais également les bénéfices de solidarités intergénérationnelles fortes dans les bâtiments d'origine. Les secondes font du voisinage le point principal de détérioration de leur situation et sont sensibles à l'environnement dans lequel elles doivent élever leurs enfants (DREIF, Epinal).

**Tableau synthétique satisfaction et impact (% des ménages)**

	Orléans	Cherbourg	Epinal	Justice	Vierge
<b>Souhait de mobilité</b>					
Souhaitaient partir avant	41,9	40			
Démarches engagées	21,3	17,6			
<b>Satisfaction globale</b>	74,9	90			
<b>Nouvelle situation résidentielle</b>					
Plus agréable	49,3	70,6	63	52	81
identique	23,5	18,5	22	29	11
Moins agréable	24,3	10,9	14	19	6
NSP	2,2				
<b>Vécu global</b>					
Une chance	44,9	63,9	60	48	81
Une gêne	26,5	16,0	8	9	6
Un traumatisme	11,0	14,3	15	20	6
NSP/Nr	19,1	5,9	15	20	6

Source : études DIV

## Les « ménages fragiles » vivent moins bien le relogement

Tous les ménages ne vivent évidemment pas les contraintes et ne saisissent pas les opportunités de la même manière. L'âge et les revenus semblent deux déterminants assez forts du vécu du relogement. Deux catégories focalisent plus particulièrement l'attention : les personnes âgées et les familles les plus « fragiles ».

<sup>24</sup> Rapport Lille, p.109



Le vécu du relogement par les personnes âgées est variable selon les sites et les situations de ces personnes. Dans l'ensemble, les « personnes âgées » sont plutôt satisfaites de leur relogement, même si elles « *peuvent s'estimer perdantes sur le rapport qualité/prix* » (Orléans) dans la mesure où beaucoup sous-occupaient des logements avec des loyers assez bas. Mais les personnes très âgées font partie dans certains lieux de ceux qui vivent le plus mal le relogement en cumulant « *l'attachement sentimental à une forte dépendance* » (Lille). Les liens de voisinage, qui constituaient des ressources pour la vie quotidienne (courses, visites), ont du mal à perdurer au-delà du relogement. A l'inverse, les ménages âgés « plus jeunes », qui sont en couple avec parfois encore un salaire, ont des situations économiques plus favorables et ne ressentent pas aussi fortement la perte de liens, tout en gagnant souvent une relocalisation hors du quartier ou dans des logements plus adaptés à leur souhait.

En revanche, tous les rapports soulignent le vécu moins positif, plus mitigé que les autres, d'une catégorie aux contours un peu plus flous, celle des « ménages fragiles », « vulnérables ». Ces « *personnes en situation de plus forte précarité* » (Cherbourg), « *ne sont pas seulement définis par le critère des ressources, mais aussi par celui de la situation face à l'emploi, par la composition et l'histoire familiale et la présence de problèmes de handicap et de santé.* » (Epinal). Elle regroupe le plus souvent : « *les pauvres, les Rmistes, les personnes ayant un handicap ou/et un problème de santé, les isolés âgés, les personnes sans emploi* » mais également selon les rapports, « *les familles monoparentales et les personnes très âgées* ». Ces ménages sont considérés comme « *plus sensibles aux aléas du relogement* », « *plus insatisfaits* ». Ils ont moins le sentiment de choix, subissent davantage le relogement que les autres, et vivent plus fréquemment que les autres le relogement comme un traumatisme que comme une chance.

Se dégage ainsi une sorte de consensus sur le fait que les petits ménages de une et deux personnes, qui correspondent à la fois à des personnes âgées et à des couples et familles, sont plutôt plus satisfaits, vivent davantage le relogement comme un plus dans leurs trajectoires, tandis que les plus vulnérables, les ménages fragiles vivent moins bien la mobilité. Cela s'explique en partie par le fait que ces ménages ont peu de marge de manœuvre, mais pas seulement. Le changement est plus difficile à assumer par les ménages les plus « vulnérables », et cela, même lorsqu'il se traduit par un plus (Epinal, Lille).

Par ailleurs, les étrangers considèrent moins que les autres leur relogement comme une chance mais aussi moins comme un traumatisme. Ils sont surtout deux fois plus nombreux à ne pas se prononcer (Orléans). Cette posture est analysée dans le rapport DREIF comme celle d'un retrait, d'autant plus fort que ces étrangers sont arrivés récemment en France. Ils considèrent avant tout l'accès au logement social comme une opportunité ou/et ne se sentent pas légitimes pour porter un jugement. Là encore, cette catégorie regroupe des origines culturelles et des trajectoires migratoires, professionnelles et résidentielles très diversifiées.

Enfin, certains types de mobilités sont partout vécus comme des « plus », des « opportunités » considérés comme une promotion résidentielle. Ils recouvrent de fait des types de ménages et renvoient également à un vrai saut qualitatif de logement :

- **les « sortants »** qui partent d'eux-mêmes et en général du quartier, et pour une partie accède à la propriété : ceux-là choisissent davantage leur relocalisation
- **les « décohabitants »**, qui dans tous les sites vivent bien la mobilité. Plusieurs facteurs se cumulent : la jeunesse de ces ménages qui les rend plus enclins à la mobilité, l'avantage et le vrai changement que représente un logement autonome, et le fait que dans beaucoup de sites, cette mobilité les conduit vers des secteurs plus valorisés du quartier ou vers d'autres quartiers de la commune
- **ceux qui changent de statut (accession) et accèdent à un logement neuf sur place.**

### III.2 Les types de trajectoires

L'analyse des trajectoires conduit à la fois à dépasser les catégorisations de ménages tout en s'interrogeant sur leur sens pour les ménages. A quels types de parcours fait suite la mobilité liée à la démolition, dans quelle mesure réoriente-t-elle la trajectoire ?

#### **Le désir de mobilité et la capacité de négociation : trajectoires de passants et de captifs**

Le désir de mobilité est avancé par la plupart des rapports comme un des déterminants d'une trajectoire vécue positivement. L'impression d'avoir eu ou de ne pas avoir eu le choix n'est pas corrélée au nombre de propositions de logements mais avant tout au fait d'avoir ou de ne pas avoir de perspectives résidentielles. Les rapports l'expriment chacun à leur manière. Dans les études de la DIV, « *le sentiment de satisfaction est amplifié par l'intention initiale de déménager* »<sup>25</sup>. La part de ces mobiles potentiels varie de 20 à 40 % selon les rapports.

40 % des ménages interrogés dans chacun des trois sites de la DIV expriment une intention de déménager avant le relogement. Environ 20 % avaient engagé des démarches pour partir (variation de 18 à 25 %). Dans les autres rapports, la proportion de ménages ayant l'intention de déménager se situe autour de 20 à 30 %, se rapprochant sans doute davantage de la part des ménages ayant fait des démarches.

Ce désir de mobilité distingue deux positionnements différents par rapport au relogement, ceux qui sont plutôt dans une attitude de « *résistance au changement* » et ceux qui ont une « *forte attente de mobilité résidentielle* » (Orléans), « *les demandeurs de mobilité* » et les « *non-demandeurs de mobilité* » (Lille). Les premiers vivent le changement comme un « *soulagement* » et ont des perceptions plutôt positives alors que les seconds, « *plus dépendants* », plus « *fragiles* » ont vécu depuis le début le relogement comme une contrainte (Lille).

***Plus les ménages sont acteurs de leur relogement, plus ils le positivent.*** La plus ou moins grande marge de manœuvre des ménages pour « *négoier* » leur relogement est mise en avant, renvoyant à l'opposition entre une mobilité « *volontaire* » et « *subie* » (Rhône-Alpes, DREIF, Lille). Le rapport Rhône-Alpes distingue ainsi deux groupes : « *des personnes assujetties au processus* » et « *des personnes acteurs ou reconnues comme telles dans le processus* »<sup>26</sup>. Qui sont ces « *négoiateurs* » ? Ce sont plutôt des petits ménages, des personnes âgées, des personnes voulant quitter le quartier, les « *enfants de la deuxième génération* », autant de catégories « *plus susceptibles d'agir sur leur parcours résidentiel* » (PACA). Ces catégories renvoient tout à la fois à une propension à la mobilité, à des capacités financières et à des positions « *d'anciens* » dans le quartier de résidence.

#### **Des trajectoires plutôt neutres ou mitigées qu'ascendantes ou régressives**

Peut-on identifier des « *effets* » du relogement sur la trajectoire ? Le fait de se représenter le relogement comme une chance est un indicateur mais ne suffit pas à qualifier des trajectoires. Les réponses restent d'ailleurs partagées selon les sites sur la perception du relogement comme « *une chance, un changement profitable* », avec plus de 60 % d'avis positifs pour les sites de Cherbourg et d'Epinal et un peu moins de la moitié pour Orléans.

Les rapports du PUCA mettent plutôt en relief le poids de trajectoires qui ne sont ni vraiment ascendantes, ni vraiment régressives, mais plutôt neutres ou mitigées. Cette neutralité renvoie au moins à trois dimensions des changements.

<sup>25</sup> Bugnazet E., *Synthèse d'études auprès des ménages relogés dans le cadre des opérations de rénovation urbaine : Cherbourg, Epinal, Orléans, DIV*, septembre 2007.

<sup>26</sup> Rapport Rhône-Alpes, p.153.

- Tout d'abord, cette mobilité change très peu la situation personnelle des ménages, la vie quotidienne (transports, équipements, vie de quartier), ou la proximité familiale (enquêtes DIV).

- Ensuite, les changements se traduisent à la fois par des avantages et des désavantages, de localisation et/ou de logement qui les relativisent et amènent à un jugement mitigé. Le rapport DREIF montre ainsi que souvent, l'accès à un grand logement à bas loyer se traduit par des relogements dans des grands bâtiments plus anciens, de qualité moyenne et où se concentre des difficultés de gestion.

- Enfin, pour une partie importante des ménages, la mobilité ne change rien à une situation personnelle difficile, à une trajectoire subie depuis longtemps. L'analyse de la séquence résidentielle « amont » montre que la mobilité précédente avait plutôt en général, amélioré leur situation en les faisant passer du parc insalubre ou de situations précaires à un logement social ou en leur ayant permis d'augmenter la taille de leur logement à l'intérieur de la ZUS. Cette mise en perspective relativise d'autant le saut qualitatif du relogement lié à la démolition.

**En revanche, les différents travaux montrent tous que le relogement permet de « débloquer certaines immobilités »** (Orléans) en permettant notamment l'aboutissement de demandes de mutations des familles pour un logement plus grand très anciennes ou de jeunes pour un logement autonome, et en traitant des difficultés financières et sociales.

### Typologie de trajectoires dans les rapports du PUCA

Rapports	Nombre de trajectoires	Types de trajectoires
Ile-de-France	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>. « <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.</li> <li>. « <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.</li> <li>. « <i>Des trajectoires ouvertes de petits ménages salariés</i> » : perspectives de mobilité résidentielle et parcours d'ascension sociale que le relogement peut venir accompagner.</li> </ul>
Lille	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>. « <i>Les très anciens et anciens des résidences</i> », ouvriers français qui ont vécu l'évolution de leur quartier comme une chute.</li> <li>. « <i>Les très anciens et anciens immigrés</i> », en attente, souvent en bi-résidentialité,</li> <li>. « <i>Les locataires récents demandeurs de mobilité</i> » qui ont des opportunités et des projets</li> <li>. « <i>Les locataires récents non-demandeurs de mobilité</i> » (immigrés récents) qui ont plutôt des mobilités subies.</li> </ul>
PACA	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>. « <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.</li> <li>. « <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.</li> <li>. « <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)</li> </ul>
Rhône-Alpes	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>. « <i>Des parcours et des trajectoires résidentielles vécues comme un régression ou stagnation</i> ». Parcours subi: ménages précaires, personnes âgées.</li> <li>. « <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.</li> </ul>

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.

L'analyse des trajectoires dans les sites d'Ile-de-France ne porte pas tant sur l'effet du relogement que sur la manière dont la trajectoire antérieure longue détermine le sens que prend la mobilité liée à la rénovation dans le temps, en mettant en relation les changements résidentiels avec les différents événements familiaux et professionnels des ménages.

Les trois types de trajectoires identifiés proposent ainsi une grille de lecture des rapports au quartier et d'enjeux du relogement différents :

Pour les « *vieilles familles ouvrières* » qui en sont à la fin d'une trajectoire stable et plutôt ascensionnelle, l'enjeu est celui de la proximité sociale des voisins, qu'il faut selon les cas maintenir ou retrouver. Cela passe souvent par une relocalisation préférentielle hors de la ZUS ou dans un « petit bâtiment calme », ou encore par des formes de relogement collectif et coopté. Leurs caractéristiques (revenus stables, petits ménages) et leur positionnement « d'anciens » facilitent l'expression de demandes et la négociation.

Pour les « *ménages fragilisés et les grandes familles* » qui n'ont plus depuis longtemps qu'une faible marge de manœuvre sur leur trajectoires et sont dans une même situation de dépendance par rapport aux instances locales, l'enjeu est plutôt de maintenir la taille du logement et de limiter la dépense. La rénovation peut offrir des opportunités d'agrandissement du logement, d'apurement de la dette, de traitement social, mais l'opportunité est celle d'un logement social et la trajectoire reste là même.

Enfin, pour les « *petits ménages salariés* » aux profils de passants que sont « les enfants de la cité », les « immigrés récents » et les « salariés isolés », les perspectives d'évolution sociale restent ouvertes comme les opportunités de relogement dans le neuf, de logement autonome et de sortie de la ZUS (Rapport Ile-de-France, PUCA).

## **Quelles catégories d'analyse et quelles temporalités des trajectoires ?**

Cette approche des effets et du sens de cette mobilité dans les trajectoires soulève deux interrogations.

La première est celle de la pertinence même d'une analyse de ces relogements contraints et encadrés, avec les catégories de la mobilité ordinaire (*ascension, régression, neutralité...*). Les notions de promotion et d'ascension résidentielle sont le plus souvent corrélées à des changements sociaux et familiaux et à l'idée de projet et de choix résidentiel. Or, ces relogements font bouger en grande majorité des gens qui n'en avaient pas l'intention, qui ont de très faibles perspectives d'ascension sociale, et pour qui le logement en ZUS était plutôt l'aboutissement de leur trajectoire résidentielle. Certains rapports préfèrent parler de « *mobilité opérationnelle* », plutôt que de parcours et de trajectoires, désignant ainsi « *un simple mouvement par opposition à un projet qui lui ressort au parcours résidentiel.* » (PACA) Dans la plupart des rapports, la notion de parcours résidentiel n'aurait du sens que pour des ménages passants qui sont déjà dans des trajectoires sociales et professionnelles ascendantes (PACA, Ile-de-France, Rhône-Alpes).

Même si les deux peuvent être liés, n'est-on pas plutôt sur l'amélioration de conditions de logement par l'adaptation, l'ajustement des logements aux situations des ménages que sur un véritable changement de trajectoires ? D'autres travaux mettent en avant cet « *effet positif sur l'amélioration des conditions d'habitat* », « *au travers notamment du respect des souhaits émis, de l'analyse des besoins objectifs des familles, et de la nécessité de proposer une offre compatible avec les revenus* »<sup>27</sup>, même s'il ne touche pas de la même façon l'ensemble des ménages.

---

<sup>27</sup> GERAU-Conseil, Lacade C., Rousseau G., op.cit., 2007, p.48.

La seconde question est celle des temporalités des changements et des trajectoires et cela, de plusieurs manières.

Tout d'abord, les trajectoires ne commencent pas avant le relogement mais ne se terminent pas non plus après le relogement. Dans quelques sites, la rénovation conduit à des « opérations-tiroirs » qui impliquent plusieurs mobilités et laissent la possibilité aux ménages de revenir dans des logements reconstruits (Marseille, Grenoble, Lille...). Les ménages peuvent par ailleurs bouger à nouveau. Les travaux tendent à montrer d'ailleurs que ceux qui exprimaient une intention de partir avant la démolition sont aussi ceux qui envisagent le plus de déménager après le relogement et le font.

Ensuite, l'appréciation des changements varie dans le temps. Elle peut varier selon *le moment et l'avancement du projet* (annonce de la démolition, vacance des immeubles, réaménagements)<sup>28</sup>. Mais le temps permet aussi de laisser se reconstruire des relations de voisinage ou fait resurgir des problèmes d'entretien, de charges ou encore vient modifier la situation personnelle des ménages. Ainsi un des rapports souligne la mouvance des situations professionnelles et familiales (rapport DREIF).

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*.

---

<sup>28</sup> GERAU-Conseil, Lacade C., Rousseau G., op.cit., 2007, p.49.

## Conclusion et perspectives

Dans les vingt-deux opérations de démolition menées dans sept régions françaises, les mobilités et les trajectoires résidentielles des ménages « relogés » ont des points communs. La mise en évidence de ces tendances communes n'a évidemment pas valeur de généralisation à l'ensemble des opérations de rénovation urbaine. D'autant que ces analyses, menées sur la première vague d'opérations, permettent aussi de mettre en relief des spécificités locales. Mais elle constitue une première étape de capitalisation de connaissance, qui ne demande qu'à être poursuivie, enrichie. Elle permet enfin d'interroger l'action publique.

A la question « où vont les ménages après la démolition ? », la réponse est partout la même sur un point : ils ne vont ni très loin, ni dans des environnements résidentiels, urbains et sociaux très différents. ***La caractéristique première de ces mobilités résidentielles reste la proximité : proximité géographique des nouvelles localisations, proximité segmentielle des types d'habitat et fractions du logement social, mais aussi proximité sociale des nouveaux voisins.*** C'est plus de quatre ménages sur cinq qui restent dans sa commune. S'ils quittent leur « quartier » d'origine, c'est plutôt pour aller dans un autre logement HLM, majoritairement dans le patrimoine du même bailleur, et dans d'autres Zones Urbaines Sensibles de la commune ou des communes voisines.

L'effet territorial de ces mobilités est plutôt celui d'une reconcentration des ménages, et en particulier des plus pauvres, dans les mêmes lieux. La dispersion est faible et s'opère principalement à l'échelle de la commune. Elle concerne plutôt des petits ménages aux revenus plus élevés qui sont plus facilement relogeables et relogés par d'autres bailleurs et dans d'autres fractions du parc. Les départs spontanés d'une partie de ces ménages plus aisés laissent d'ailleurs penser que la démolition accélère les mobilités de ceux qui veulent maîtriser leur relogement.

On est loin des effets de la rénovation des années 1960-1970. *Cette immobilité géographique des ménages relativise d'autant l'ampleur et la nature des changements ; elle affecte moins qu'on ne pouvait le penser les pratiques quotidiennes de déplacement, de commerces, d'école, et la proximité des réseaux familiaux.* Elle n'empêche pas pour autant des changements dans les conditions de logement et dans les voisinages, amenant à des repositionnements symboliques dans l'espace résidentiel différencié du quartier.

Ces mobilités améliorent-elles les situations résidentielles des ménages ? La réponse à cette question est plus complexe en regard de la diversité des opérations et des situations des ménages. Quatre points communs se dégagent néanmoins.

Tout d'abord, la majorité des ménages expriment plutôt une satisfaction vis-à-vis du relogement, et plus particulièrement de son déroulement. ***Trois facteurs importants jouent sur un vécu plus positif de cette mobilité : le saut qualitatif du logement, un désir de mobilité avant démolition, une capacité de négociation et d'action sur son relogement.***

***Ensuite, la gestion du relogement favorise avant tout des adaptations du nouveau logement aux ménages.*** Cette adaptation peut concerner la taille du logement : un logement plus grand pour les familles qui sont à l'étroit dans leur logement ou au contraire un logement plus petit pour des personnes âgées occupant à deux ou seules des grands logements dans lesquels elles ont vieilli. Elle peut également conduire à la décohabitation, permettant à de jeunes adultes d'obtenir un logement autonome, ou à des épouses de familles polygames d'être relogées dans un autre logement. La nécessité de *normaliser* les conditions d'occupation des logements ainsi que la rareté de l'offre renforcent encore cette logique d'adaptation. Elle conduit à traiter dans l'urgence des situations d'endettement, d'isolement, de faible mobilité physique de personnes âgées, de remise à jour des droits sociaux, et à mettre en place des dispositifs d'accompagnement social adapté à ces situations.

***Par ailleurs, certains sauts qualitatifs sont vécus positivement par tous les ménages qui peuvent en assumer le surcoût éventuel*** : l'accès à un logement neuf, l'accès à un logement autonome, l'accès à des logements dont les normes de surface et de confort sont supérieures, le passage de grands collectifs à de petits immeubles. La sortie de la ZUS est vécue positivement si elle est choisie.

Enfin, ces analyses confirment ce que d'autres avaient mis en exergue (Faure, 2006). Le relogement serait plus favorable aux «petits ménages ayant un peu de revenus» qui cumulent souvent une plus grande capacité de négociation et un plus fort désir de mobilité. A l'inverse, dans toutes les analyses, ce sont les ménages *les plus vulnérables* (grandes familles immigrées, familles monoparentales et isolés pauvres, personnes très âgées...) qui vivent le moins bien la mobilité ou de façon plus mitigée. Faiblement négociée, amenant autant de désavantages que d'avantages, cette mobilité ne change pas grand-chose à une trajectoire marquée antérieurement par la contrainte.

Peut-on pour autant parler de « *parcours résidentiels positifs* » ou de trajectoires *résidentielles promotionnelles, régressives ou neutres* pour reprendre les catégories d'analyse des mobilités ordinaires ? Les travaux n'ont pas tous analysé les trajectoires avec la même temporalité, certains se centrant sur le passage de l'immeuble démolit au nouveau logement, d'autres retraçant une ou plusieurs séquences antérieures. ***Ils tendraient plutôt à relativiser le changement induit par la mobilité liée à la démolition, au regard de l'ensemble d'un parcours résidentiel, mais aussi du parcours de vie, passé et à venir.*** Ainsi, la mobilité liée à la démolition accompagne et facilite des trajectoires ascendantes de jeunes ménages employés et ouvriers salariés, qui sont plutôt des passants du logement social. Mais ces ménages, qui auraient probablement déménagé, correspondent aux 20 % qui avaient déjà fait des démarches. Elle favorise l'accès au centre-ville ou à des environnements « plus calmes » de ménages retraités qui n'auraient probablement pas bougé de leur précédent logement, sauf pour une dernière mobilité vers leur région d'origine. Elle ne change pas grand-chose à des trajectoires plutôt neutres de ménages captifs, qui subissent depuis longtemps les mobilités, et pour qui l'arrivée dans la ZUS a bien souvent été la plus grande opportunité de leur trajectoire. La gestion du relogement peut toutefois leur permettre d'obtenir un logement plus grand ou leur apporter un nouveau départ par le biais d'un accompagnement social adapté. La fragilité de leurs situations interroge néanmoins sur la durabilité de cette trajectoire neutre et les possibles dégradations de leur situation, notamment par l'évolution à plus long terme des dépenses de logement ou de la sur-occupation.

Ces tendances communes s'expliquent par certaines similitudes des opérations concernées. Grands ensembles emblématiques de la politique de la ville ou opérations patrimoniales plus anciennes, les immeubles concernés concentrent des populations à très faibles ressources. L'importance des problèmes de santé et de handicap d'une part, et le poids des personnes âgées d'autre part, renforcent les difficultés de mobilité des ménages et l'ancrage local.

Mais ces mobilités reflètent aussi ***l'ajustement des gestionnaires locaux à un souhait majoritaire des ménages, celui de rester à proximité***, pas forcément dans le quartier, mais dans la commune. Ce souhait s'explique en grande partie par l'ancienneté de résidence qui joue fortement, on le sait, sur l'attachement au quartier (Guérin-Pace, 2007). Il se trouve qu'il fait écho aux contraintes fortes qui pèsent sur le relogement et qui font que les accords locaux, y compris à l'échelle d'une agglomération, ne modifient pas beaucoup les grandes tendances de la mobilité, même s'ils offrent une plus large palette de choix aux individus qui veulent partir.

Est-ce à dire qu'il y aurait peu de « spécificités locales » ? Un contexte de marché détendu et de vacance du logement social, lié à un déclin démographique, facilite les opérations de reconstruction (foncier disponible), accélère le rythme du relogement et permet de reconstruire des logements plus accessibles en terme de loyers et de prix. Selon les sites, la question des grands logements et des grandes familles immigrées se pose ou ne se pose pas. ***Mais ce qui différencie avant tout les « résultats » en terme de localisation géographique ou de types de changements relève plus de la configuration du parc social local que de situations régionales ou de stratégies locales*** : l'immeuble démolit et l'ensemble résidentiel dans lequel il s'insère, le patrimoine des bailleurs qui démolissent, le parc social de la commune et de l'agglomération, la dynamique de construction neuve, dans le cadre de la rénovation et en dehors (vacance, occupation, taille, période de construction, typologie,

localisation....). L'urgence et la gestion du logement par les organismes HLM et communes concernés ne laissent pas beaucoup de place à l'anticipation et à l'élaboration de stratégies de repeuplement.

Finalement, ces tendances sont-elles si différentes de la mobilité ordinaire, et en particulier des ménages qui partent des ZUS ?

Le paradoxe de la rénovation, telle qu'on l'observe ces dernières années, est sans doute de faire bouger des ménages plutôt *sédentaires*, dont le profil socio-économique est plutôt à l'opposé de celui des habitants qui quittent d'ordinaire les Zones Urbaines Sensibles. Globalement, les parcours résidentiels de ces ménages relogés sont aussi inverses de ceux des ménages « mobiles » des ZUS. Les habitants qui sont sortis des ZUS entre 1990 et 1999 sont allés vers des environnements socio-urbains plus valorisés, suivant des trajectoires ascendantes (Pan Ke Shon, 2006) et 52 % ont changé de quartier, 27 % pour aller dans un autre quartier de l'agglomération et un quart en quittant l'agglomération (rapport de l'ONZUS, 2005).

Mais une analyse plus fine des mobilités selon les types de ménages et les trajectoires fait bien ressortir *la sélectivité sociale de la mobilité ordinaire*. Peut-on s'étonner de constater finalement des effets de relocalisation liés en grande partie aux caractéristiques des ménages et de l'offre ? Ces logiques conduisent plutôt les ménages qui ont un peu plus de revenus et peu d'enfants vers une plus grande variété de localisation et de type de parc, facilitent leur accès au logement neuf, tandis que les plus pauvres et les grandes familles vont plutôt être orientés vers les segments les moins chers où il y a des grands logements, c'est-à-dire avant tout dans le parc social des années 1960-1970 et dans les ZUS. C'est aussi ce que montrent à leur manière des analyses plus fines menées sur les mobilités des ménages qui ont quitté les ZUS entre 1990 et 1999. Les immigrés et les moins favorisés restent plus souvent dans le même logement, et lorsqu'ils déménagent, c'est plus souvent que les autres pour habiter en ZUS et changer de logement tout en restant dans le même quartier. Les personnes les moins en difficulté connaissent à l'inverse une mobilité plus forte, de plus longue distance et vers d'autres quartiers (rapport de l'ONZUS, 2005).

« *Toutes choses étant égales, les résidents socialement les mieux armés se dirigent en priorité vers les quartiers les moins en difficulté et inversement les habitants les plus modestes se tournent vers les quartiers les plus défavorisés.* » (Pan Ke Shon, 2006, p.23).

On ne peut qu'être frappé également par la permanence de trajectoires de *passants* et de *sédentaires*, que la rénovation vient à nouveau mettre en exergue (Chamboredon, Lemaire, 1970). Enfin, les mobilités de la rénovation ne sont pas très loin de « *l'idéal de proximité* », « *qu'expriment volontiers les ménages lorsqu'ils sont interrogés sur leurs choix résidentiels* » (Authier, 2006).

***S'ils n'ont rien d'extraordinaire, ces processus de mobilité n'en interrogent pas moins l'action publique.***

Tout d'abord, *les formes de re-concentration et de filtrages des mobilités vont plutôt à l'encontre des objectifs de mixité et d'une logique de répartition plus équilibrée des populations* à l'échelle de l'agglomération. Le risque de renforcement de la paupérisation de certains secteurs des ensembles résidentiels, voire d'autres zones de logements sociaux de la ville, est pointé dans ces rapports et dans d'autres (Gerard et alii, 2007, p.59).

L'analyse de ces opérations interroge également *les rapports entre les injonctions de l'action publique nationale et les pratiques locales*. En s'ajustant aux contraintes mais aussi à la demande majoritaire des ménages de rester sur place, les opérateurs locaux répondent plus à un objectif d'amélioration de la vie quotidienne qu'à la mixité. Faciliter les parcours ascendants des ménages les plus aisés en leur proposant sur place des logements qui les fassent rester peut de surcroît être une des formes d'ajustement local de l'objectif de mixité (Winter, 2007). ***Il est néanmoins assez paradoxal de voir que l'objectif de remise en mouvement, exprimé par la notion de « parcours résidentiel », se traduise finalement par la valorisation de l'ancrage local.***

Enfin, le vécu plus négatif ou plus mitigé de ce relogement par les ménages les plus fragiles interroge les capacités de l'action publique à compenser les inégalités devant les opportunités de la rénovation.



**Comment faire en sorte que la rénovation bénéficie davantage à ces ménages et ne fragilise pas leur situation ?** L'attention se focalise aujourd'hui dans l'urgence sur leurs situations financières. Mais le voisinage, l'état de l'immeuble dans lequel ils sont relogés ont aussi leur importance, surtout à plus long terme. Cette question repose également de manière plus aigüe et indirecte celle de la gestion urbaine et sociale de ces lieux : entretien, prévention de la délinquance, action sociale collective et de long terme auprès des populations les plus fragiles, prise en compte des souhaits de voisinages ... Ces questions dépassent le champ de la rénovation urbaine qui n'est qu'une des dimensions de l'action publique en faveur de ces espaces.

Trois questions plus générales nous semblent poser et pouvoir faire l'objet d'investigations de recherche et d'ajustements opérationnels.

La rénovation pose indirectement **la question des fractions du parc accessibles aux ménages à bas revenus**. Politiques d'agglomération ou pas, les ménages qui ont un peu de ressources trouvent à se reloger, soit par leurs propres moyens, soit en étant accueillis dans d'autres fractions du parc. La question est différente pour des ménages qui, en raison de leurs ressources ou de leur taille, n'ont accès qu'à une fraction très réduite du parc et ne peuvent assumer les loyers et les charges de logements sociaux récents. La segmentation locale des parcs demanderait à être finement analysée de même que les niveaux de loyers et de charges des logements proposés. La sélectivité des relogements peut aussi être renforcée par des logiques de bailleurs qui cherchent à minimiser les risques de fragilisation d'autres fractions du patrimoine ou de certains groupes<sup>29</sup>. Les typologies, les financements et les destinataires des logements reconstruits comme la temporalité de ces reconstructions sont des enjeux de cette accessibilité, dans les opérations de rénovation mais également hors de ces opérations. **A quelles conditions ces reconstructions peuvent-elles être un instrument de promotion résidentielle pour l'ensemble des ménages ?**

La deuxième question est celle du choix des ménages de rester ou de partir. **Le refus massif des ménages de partir est affirmé mais peu analysé**. L'attachement aux lieux est bien une réalité mais est un peu vite avancé comme une sorte de vérité sociologique qui ne serait plus à démontrer. N'est-ce pas aussi une auto-limitation des ménages, ou le peu d'attractivité de l'alternative proposée, la peur d'un lieu inconnu ?... L'analyse qualitative et fine des souhaits et des propositions faites aux locataires mais aussi des raisons de refus et d'acceptation pourraient sans doute éclairer cette question.

Enfin, les rapports apportent assez peu d'éléments sur les recompositions des voisinages et des réseaux dans les « quartiers » et ailleurs. Sans doute faut-il suivre sur une durée plus longue et avec d'autres méthodes ces dimensions du changement. Mais les tendances à une mobilité de proximité incitent à observer de près les recompositions internes des voisinages dans les grands ensembles et la manière dont vont se jouer les processus de distance sociale, après démolition et reconstruction.

---

<sup>29</sup> 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.

## ANNEXES

### **TRAVAUX MOBILITES-TRAJECTOIRES LIEES A LA RENOVATION URBAINE** (commande, auteurs, titre et date des rapports, localisation des opérations)

#### **Quatre recherches - Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), MEDAD.**

Sous la direction de P.-M. Huynh 2004-2007 (*ordre chronologique*)

**Lelévrier C.**, *Mobilité et trajectoires résidentielles des ménages dans trois opérations de rénovation urbaine en Ile-de-France*, CRETEIL/LOUEST, Université Paris-XII, juillet 2007.

**Gassiat Hénu L.**, *Trajectoires résidentielles lors des opérations de rénovation urbaine dans le Nord-Pas-de-Calais*, LTMU/IFU, Université Paris-8, juillet 2007.

**Boudong C., Bourdon D., Fayman S., Teule M.**, *Trajectoires résidentielles de ménages relogés lors d'opérations de renouvellement urbain en région Provence-Alpes-Côte d'Azur*, ACT-Consultants, décembre 2007.

**Harzo C., lauriac N., Foret C., Bidet J.**, *Trajectoires résidentielles des personnes relogées lors des opérations de renouvellement urbain en région Rhône-Alpes*, OSL/Co-Cité/C.Foret, décembre 2007.

**Trois études – Délégation Interministérielle à la Ville (DIV) -** Sous la direction de M. Esposto, puis M.-S. Guitine –

**AURES**, *Etude auprès des ménages relogés dans le cadre des opérations de rénovation urbaine*, Orléans, juin 2007.

**CERUR**, *Etude auprès des ménages relogés dans le cadre des opérations de rénovation urbaine*, Cherbourg-Octeville, juin 2007

**GERAU-Conseil**, *Etude auprès des ménages relogés dans le cadre des opérations de rénovation urbaine*, Epinal, juin 2007

**Deux études (dont une qui n'est pas intégrée à la synthèse) – Direction Régionale de l'Équipement d'Ile de France (DREIF) -** Sous la direction de F. Pichon-Varin -

**Lelévrier C., Noyé C.**, *Observation des mobilités résidentielles des ménages liées aux opérations de rénovation urbaine en Ile-de-France*, CFGEO/Université Paris-XII, septembre 2007.

**GERAU-Conseil**, *Etude sur les modalités de relogement en RIF (dans vingt sites)*, septembre 2007.

## Brève présentation des opérations

### Etude DREIF

Commune	site	Nbre de logts démolis (suivis)	Début-fin du relogement	Bailleur (s)	Base statistique (ménages fichier)	Ménages interrogés-entretiens
77-Montereau	Surville	542	2002-2004	Office Confluence-Habitat SISM	360	9
78-Trappes	Merisiers	184	2005-2007	Sarepa, Sablière	72	13
91-Corbeil	La Nacelle	135	2003-2005	I3F	97	13
92-Bagneux	Les Tertres	273	2002 -2008	Scic (repris par Semaba)	238	10
93-Montreuil	Bel-Air	160	2003-2005	OPHLM ville	149	0
94-Vitry	Balzac	168		OPHLM ville	109	1
95-Cergy	Croix-Petit	155 (1ere phase)	2004-2005	SCIC-habitat		0 (enquête Université Cergy )
Ensemble (h.Cergy)		1462			1025	46

### Etudes DIV

Commune	site	Nbre de logts démolis (suivis)	Début-fin du relogement	Bailleur (s)	Listing bailleur	Ménages interrogés (enquête questionnaire)
45-Orléans	La Source (1963-1967)	517	2003-2006	OPAC	203	136
50-Cherbourg	Amont-Quentin (1959-1960)	304 (R+5)	2004-2005	Presqu'île habitat	209	118
88-Epinal	La Vierge (1950)	160		OPHAE		47
88 - Epinal	Justice (1961-1968)	176	2003-2006	OPHAE		79
<b>Total Epinal</b>		<b>336</b>			<b>297</b>	<b>126</b>
<b>Total DIV</b>	<b>3 sites (4 opérations)</b>	<b>1157</b>			<b>709</b>	<b>380</b>

## Recherches PUCA

Commune	site	Opérations suivies	Nbre de logts démolis	Début-fin du relogement	Bailleur (s)	Base Statistique ménages	Ménages interrogés-entretiens
93 - La Courneuve	4000	Renoir/ Ravel/ Presov	360 300 300	1997-2000 2001-2003	OPHLM ville	627	35
93 - Montfermeil	Bosquets	Bts 12/14, Bt 2/13	344	1997-2000 2000-2003		255	15
94 - Orly	Grand ensemble	Calmette Aviateurs Pierre-au-Prêtre	620 355 146	1995-1997 2001-2006 2004-2005	OPAC 94	730	26
<b>Total RIF</b>	<b>3 sites</b>		<b>2425</b>			<b>1612</b>	<b>76</b>
59-Lille		Marcel Bertrand (1961)	191	2001-2003	LMH	191	28
59- Lille	Lille Sud	Cannes PSR (1964)	49	2003-2004	LMH	32	4
<b>Total Nord</b>	<b>2 sites</b>		<b>240</b>			<b>233</b>	<b>32</b>
13 - Marseille	Plan d'Aou (1971)	Plan d'Aou	620	1995-2006	Logirem/ Erilia	492	45
84 - Avignon	Croix des Oiseaux (1959- 1961)	Barre C, barre F	310	1995-1996	Vaucluse logement/ OPHLM ville	127	12
O6 - Nice	Pasteur (1960- 1961)	Bts 1,2,3 ,4,5	205	2004-2007	OPAM (Côte d'Azur Habitat)	106	38
<b>Total PACA</b>	<b>3 sites</b>		<b>1135</b>			<b>725</b>	<b>95</b>
69 - Lyon	La Duchère (1962- 1964)	B.210 B.260 B.410	682	2003-2004	Opac du Rhône SACVL Opac grand Lyon	584	10
42 - Saint-Etienne	Montchov et 1962	B.A dit « Muraille de Chine »	527	1999-2000	OPAC Saint- Etienne Région	251	10
38 - Grenoble	Teisseire (1959- 1962)	6 bts	228	1998-2005	Actis Grenoble Habitat	212	10
26 - Romans	La Monnaie (1957- 1974)	8 bts	288	2002-2006	OPHR	155	10
<b>Total Rhône-Alpes</b>	<b>4 sites</b>		<b>1725</b>			<b>1202</b>	<b>40</b>
<b>Total PUCA</b>	<b>12 sites</b>						

## Références bibliographiques (hors travaux analysés)

**ACADIE**, *Construction d'une typologie des sites en rénovation urbaine*, rapport final, DIV, 2004.

Allen B., 2002, « Les Tarterêts, un quartier d'accueil ? », *les Annales de la recherche urbaine*, n°94, pp.63-79.

**Authier J-Y., Bacqué M-H., Guérin-Pace F.**, 2007, *Le quartier, enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, coll. Recherches, La découverte.

**Authier J-Y.**, 2006, *Habitat et vie urbaine, l'évolution des rapports de proximité*, note de synthèse, PUCA.

**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.

**Bugnazet E.**, *Synthèse d'études auprès des ménages relogés dans le cadre des opérations de rénovation urbaine : Cherbourg, Epinal, Orléans*, DIV, septembre 2007.

**Chamboredon J.-C., Lemaire M.**, 1970, « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *Revue Française de Sociologie*, vol.XI.

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

**Desjeux D.**, 2003, « Le déménagement, un drame au quotidien », *dictionnaire de l'habitat et du logement*, sous la dir.de M. Segaud, J-C. Driant, Armand Colin.

**Esposito M.**, *Effets des projets de renouvellement urbain sur les parcours résidentiels et les tensions des marchés*, note réalisée à partir d'entretiens auprès des directeurs de projets urbains, Délégation Interministérielle à la Ville, septembre 2003.

**Faure S.**, 2006, « De quelques effets sociaux des démolitions d'immeubles, un grand ensemble à Saint-Etienne », *Espaces et sociétés*, n°124-125.

**GERAU-Conseil, Lacape C., Rousseau G.**, 2007, *Anticiper et maîtriser les effets des démolitions au sein des projets de renouvellement urbain*, appel d'offre renouveler et recomposer les quartiers, PUCA.

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

**Godard F., castells M. , Delayre H., Dessane C., O'Collagan C.**,1973, *La rénovation urbaine à Paris*, Paris, Mouton, 1973

**Grafmeyer Y.**, 1994, *Sociologie urbaine*, 128, Nathan, Paris.

**Lévy J-P.**, 2001, « Parcours d'habitants », in Authier J-Y. (dir.), *Du domicile à la ville*, anthropos.

**Lévy J-P.**, 1998, « Habitat et habitants : position et mobilité dans l'espace résidentiel », in **Grafmeyer Y., Dansereau F.**, *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*, PUL.

**Maurin E.**, 2004, *Le ghetto français, enquête sur le séparatisme social*, Paris, Seuil.

**Oblet T., Perroton J., Schiff C., Villechaise-Dupont A.**, 2007, *Le gouvernement des mouvements de recomposition de la population urbaine. Une approche comparée de différents contextes de métropolisation*, étude LAPSAC, rapport final, PUCA.

**Pan Ke Shon J-L.**, 2006, *Les logiques de peuplement en zones urbaines sensibles : une dynamique de ségrégation ?*, INED.

**Peraldi M. Foret C.**, 1992, *Le sens des trajectoires, Bilan de recherches*, CNAF.

**Rapport de l'Observatoire National des ZUS, DIV**, 2005, 2007.

**Pétonnet C.**, *Espaces habités, ethnologie des banlieues*, Galilée, 1982.

**Tissot S.**, *L'Etat et les quartiers, genèse d'une catégorie de l'action publique*, Seuil, février 2007.

**Urry J.**, 2005, *Sociologie des mobilités, une nouvelle frontière pour la sociologie ?*, Armand Colin.

**Winter F.**, 2007, « Poser autrement la question de la mixité sociale », *Habitat et société* n°44, pp.65-69.

Le plan | urbanisme | construction | architecture | PUCA depuis sa création en 1998, développe à la fois des programmes de recherche incitative, des actions d'expérimentation et apporte son soutien à l'innovation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.

Organisé selon quatre départements de capitalisation des connaissances : **Sociétés urbaines et habitat** traite des politiques urbaines dans leurs fondements socio-économiques ; **Territoires et aménagement** s'intéresse aux enjeux du développement urbain durable et de la planification ; **Villes et architecture** répond aux enjeux de qualité des réalisations architecturales et urbaines ; **Technologies et construction** couvre les champs de l'innovation dans le domaine du bâtiment ; le PUCA développe une recherche finalisée autour de plusieurs programmes : La ville pour tous | Se loger, habiter | L'Europe et la recherche urbaine | Organiser les territoires | Le renouvellement urbain | Énergie dans le bâtiment : PREBAT, et d'ateliers thématiques assurant des transversalités entre programmes sous forme de rencontres entre chercheurs et acteurs, décideurs publics ou représentants des milieux professionnels, ainsi que des programmes d'appui : • actions régionales pour lesquelles le PUCA a suscité l'émergence de pôles régionaux d'échange sur le développement et l'aménagement des territoires • actions internationales dont European, programme européen de concours d'idées entre jeunes architectes • actions vers les professionnels • actions de valorisation et de diffusion-communication des résultats de ses travaux.

**plan urbanisme construction architecture**

► **Sociétés urbaines et habitat**

La ville pour tous  
Cultures urbaines et espaces publics  
Défis de la citoyenneté urbaine  
Emploi, insertion, discriminations  
Mobilités et territoires urbains  
Polarisation sociale de l'urbain et services publics  
Rénovation urbaine et mixité sociale

Se loger, habiter

Accès au logement  
Habitat et vie urbaine  
Patrimoine et retraites  
Socio-économie de l'habitat  
Trajectoires résidentielles

L'Europe et la recherche urbaine

► **Territoires et aménagement**

Organiser les territoires  
Organisation de l'espace urbain et dynamiques économiques  
Politiques territoriales et développement durable  
Plate-forme internationale d'échanges sur les territoires  
Ville et aménagement

Le renouvellement urbain

Démolition et recomposition des quartiers  
Insécurité et violences urbaines  
Renouvellement urbain et environnement  
Rénovation urbaine et stationnement

► **Villes et architecture**

Le futur de l'habitat

Activités d'experts et coopérations interprofessionnelles  
Concevoir pour l'existant  
Échelle et temporalités des projets urbains  
Futur de l'habitat  
Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité  
Innovations urbaines  
Maison individuelle, architecture, urbanité  
Métiers de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'oeuvre  
Quartiers durables

► **Technologies et construction**

Innover pour construire ensemble  
Bâtiment 2010  
Chantiers rapides CQFD  
Nouvelles technologies et construction  
Observatoire de la démarche HQE  
Palmarès de l'innovation  
Villas urbaines durables  
Énergie dans le bâtiment : PREBAT