



PUCA /IUP-LAB'URBA, Université Paris-Est-Créteil

Rénovation, trajectoire et territoires : quels effets des mobilités sur les recompositions résidentielles et sociales locales ?

Rapport final

Octobre 2010

Recherche dirigée par Christine Lelévrier, chercheure au Lab'urba

et réalisée en collaboration avec

Férial Drosso, chercheure au Lab'urba

Christophe Noyé, consultant, cfgeo

Stéphanie Doucet, étudiante en master 2, IUP

Dominique Le François, consultante, chercheure associée au Lab'urba

François Valegeas, étudiant en master 2, IUP

Traitements statistiques et cartes réalisés par Christophe Noyé

Convention D09-05/n°0006056

SOMMAIRE

Introduction.....	4
Ière PARTIE : PROBLEMATIQUE ET DEMARCHE	5
I – Une problématique autour des effets sociaux du programme de rénovation urbaine.....	5
I.1 Les postulats de la mixité, les incertitudes des mobilités	5
I.2 Les acquis des travaux déjà menés sur les relogements et la diversification de l’habitat.....	6
I.3 Trois grands types de trajectoires rendant compte d’une hétérogénéité des classes populaires	7
I.4 Re-concentrations et fragmentations : les hypothèses sur les recompositions sociales des territoires ...	9
II. Une démarche réajustée	11
II.1 La démarche prévue : trois sites et trois étapes	11
II.2 Le choix d’un troisième site : Bagneux.....	11
II.3 Une approche statistique dans les trois sites, des entretiens à Orly et Bagneux.....	12
II.3 Les logements neufs, les re-concentrations et les personnes âgées.....	13
IIème PARTIE : LES CONFIGURATIONS LOCALES : contextes et opérations	14
II.1 Bagneux.....	14
II.1.1 Une population plus pauvre dans un environnement favorisé	14
II.1.2 Plus de la moitié de logements sociaux mais un parc de logements en mutations.....	15
II.1.3 L’opération de rénovation : la démolition des Tertres, le réaménagement du Sud	18
II.1.4 Le relogement de 273 ménages; un long processus, compliqué par la situation du patrimoine local	23
II.2 Orly.....	25
II.2.1 Une population un peu plus aisée et vieillissante que dans les ZUS franciliennes	25
II.2.2 60 % de logements sociaux, un grand ensemble déjà fragmenté.....	27
II.2.3 La rénovation urbaine : une poursuite du désenclavement et de la diversification de l’habitat.....	29
II.2.4 Le relogement de 400 ménages par un office départemental.....	32
II.3 La Courneuve.....	34
II.3.1 Le grand ensemble des 4000.....	34
II.3.2 Des démolitions qui ont commencé dès le milieu des années 1980	36
II.3.2 la barre Balzac et les deux opérations neuves : Renoir et Curia Nova	37
IIIème PARTIE : RE-CONCENTRATIONS ET DISPERSION : L’analyse socio-spatiale des relogements.....	41
III.1 Relogement et relogés	41
III.1.1 L’ampleur et la durée des relogements	41
III.1.2 Jeunes décohabitants, ménages âgés et « grandes familles ».....	47
III.1.3 Les changements de logements	51
III.2 Relocalisation et secteurs d’accueil	52
III.2.1 Un maintien dans la commune : souhait ou absence de choix ?	53
III.2.2 Quartiers, hors quartiers, des catégories floues et redéfinies localement.....	55
III.2.3 Trois formes de re-concentration ; sectorielle, de report et diffuse ?	60

III.3 La redistribution sociale dans l'espace local.....	66
III.3.1 La relocalisation des personnes âgées, des grands ménages, des ménages pauvres et des décohabitants.....	66
III.3.2 Des micro-reconcentrations, l'exemple de Bagneux ?	71
III.3.3 Les ménages relogés dans le neuf	74
III.3.4 Relogements, peuplements, images	81
 IVème PARTIE : TRAJECTOIRES ET TERRITOIRES - SYNTHÈSE DES ENTRETIENS.....	84
 IV.1 Présentation des ménages interrogés et des lieux de relogement	85
IV.1.1 Les secteurs retenus	86
IV.1.2 Les trente neuf ménages interrogés et leurs trajectoires	87
 IV.2 Le relogement ; une expérience partagée.....	92
IV.2.1 Un déplacement contraint.....	92
IV.2.2 La force de l'ancrage familial local, « être d'ici »	94
IV.2.3 L'importance et la priorité du logement avant le voisinage et le quartier	96
IV.2.4 Des refus de lieux plus que des désirs de lieux, un attachement à la commune.....	97
 IV.3 La concentration dans les « grands bâtiments » démolis : l'expérience de « la cité ».....	99
IV.3.1 un village, une famille	101
IV.3.2 Le « squat » des jeunes, entre accommodement et rejet	103
IV.3.3 Casser la « cité » pour faire disparaître le stigmat.....	106
 IV.4 Dispersés, re-concentrés : des reconfigurations variables selon les trajectoires et les lieux de relogement	108
IV.4.1 Grandes familles immigrées et re-concentrations de report à Bagneux	109
IV.4.2 La distance à la cité : l'exemple des actifs qui partent ailleurs	113
IV.4.3 Une mobilité qui ne change pas grand-chose à des liens à la fois forts et faibles.....	116
 IV.5 les résidences neuves : trajectoires, cohabitation et appropriation	117
IV.5.1 Relogés, nouveaux locataires, propriétaires : des trajectoires de petits ménages, retraités et jeunes actifs.....	117
IV.5.2 Le logement neuf comme « opportunité »	122
IV.5.3 le « calme de la résidence ; un mode de vie plus individualiste, des relations électives	125
IV.5.4 un « usage moyen », des conflits d'appropriation sur les espaces extérieurs	129
 IV. 6 Les personnes âgées, une expérience particulière du relogement ?.....	133
IV.6.1. Les temps du relogement	137
IV.6.2 La place dominante du logement.....	142
IV.6.3. La localisation, le quartier, les réseaux avant et après le relogement	144
 Conclusion générale	149
 Références bibliographiques	154
 Annexes.....	156
Présentation détaillée des ménage	156
Carte de localisation des ménages	159
Bagneux.....	159
La Courneuve	167
Orly	175
Tableaux statistiques – Ménages relogés	183

Introduction

L'ambitieux programme de rénovation urbaine lancé en 2003 en France s'inscrit dans l'histoire plus longue de l'intervention publique sur les quartiers populaires. Dans les années 1960, la rénovation urbaine a déplacé une partie des populations, de logements insalubres et vétustes privés de centres-villes, vers des grands ensembles périphériques. Depuis les années 1980, ces mêmes « grands ensembles » font l'objet d'une politique territoriale et globale cherchant à y réduire la concentration de populations pauvres et immigrées. Se fondant en partie sur un constat d'échec des politiques antérieures jugées trop sociales (Epstein, Kirszbaum, 2006), les pouvoirs publics s'orientent depuis le milieu des années 1990 en Europe, vers la transformation urbaine et la diversification de l'habitat de ces quartiers (Kleinhans, 2004). Le référentiel central de ces politiques de « démolitions-reconstructions » reste celui de la mixité sociale, en réponse au problème public de la ségrégation. L'investissement massif dans la transformation de ces quartiers catégorisés en Zones Urbaines Sensibles d'une part, et l'objectif de changement du peuplement, de l'image et de la vie quotidienne qui lui est assigné d'autre part, font de l'analyse de ces changements un enjeu, tant pour l'action publique que pour la recherche. Quels pourront être les effets sociaux de la rénovation des années 2000 et comment les analyser ? Telle est la question plus large dans laquelle s'inscrit cette recherche.

Cette recherche, lancée en 2009, ne part pas de rien. Elle s'inscrit dans la continuité de travaux antérieurs conduits sur les mobilités et les trajectoires des populations relogées dans trois opérations de rénovation urbaine en Ile-de-France pour le compte du PUCA. La problématique et la démarche prennent appui sur les résultats de cette précédente recherche. Elle s'appuie également sur des travaux menés avec d'autres sur les relogements et la diversification de l'habitat dans plusieurs autres opérations franciliennes¹ ou hors de l'Ile-de-France². Notre objectif est d'accumuler des connaissances sur les effets sociaux du programme de rénovation urbaine en cherchant à vérifier des hypothèses à travers différents terrains et angles d'approche. Au croisement de l'action publique et des pratiques d'habitants, la démarche consiste d'une part à suivre dans le long terme des opérations dans quelques terrains privilégiés et d'autre part à s'intéresser aux trajectoires des populations (une sorte d'histoire locale croisée de la transformation urbaine et sociale). L'inscription dans un sillon déjà tracé et dans un cadre problématique plus général permet l'accumulation de résultats et donne sens aux monographies et approches plus thématiques. Au sein du laboratoire de recherche Lab'urba, il s'agit de développer ces travaux en y associant d'autres chercheurs. Des doctorants et des étudiants qui font un mémoire de recherche en master mènent ou ont mené des travaux sur ces thématiques depuis maintenant plusieurs années, et plusieurs d'entre eux ont participé aux recherches antérieures et à celle-ci³.

¹ LELEVRIER, C. NOYE, C. 2007, L'observation des mobilités résidentielles liées aux démolitions dans le cadre de la rénovation en Ile-de-France, rapport DREIF.

² Act-CFGEO-CERFISE-IUP, Diversification de l'habitat et mixité, étude pour le CES de l'ANRU.

³ Deux étudiantes achèvent des thèses co-dirigées par F.Drosso et C. Lelévrier : Sylvaine Le Garrec sur la démolition à Montfermeil et Emilie Saint-Macary sur la diversification de l'habitat ; cinq étudiants de deuxième année de master ont fait porté leur mémoire de recherche et/ou de stage sur ces questions, deux ayant plus directement contribué à celle-ci : Stéphanie Doucet pour Bagneux et François Valegeas pour Orly.

lère PARTIE : PROBLEMATIQUE ET DEMARCHE

I – Une problématique autour des effets sociaux du programme de rénovation urbaine

Jusque-là, la politique de la ville n'avait pas directement conduit à des déplacements de populations ni à de véritables recompositions de l'habitat et des espaces. La réhabilitation des logements comme les tentatives de « rééquilibrage de peuplement » et d'attraction des classes moyennes ont été peu suivies d'effets. Alors que l'objectif de l'action publique est de réduire les écarts sociaux entre ces quartiers et leur environnement, ces écarts se sont accentués à chaque recensement. Or, d'une part, la démolition de 10 à 15 % des logements sociaux des Zones Urbaines Sensibles (ZUS) va entraîner des déplacements de populations. D'autre part, les formes nouvelles d'habitat de petites résidences privatisées, privées et sociales, vont également contribuer à la transformation des unités de voisinage et de l'espace public. La question des effets se pose ainsi à la fois du point de vue des recompositions sociales et urbaines des territoires ciblés par l'action, et du point de vue des trajectoires des populations, qu'elles soient déplacées, sédentaires ou « nouvelles arrivantes ». Comment ne pas faire le parallèle alors avec les effets de la rénovation des années 1960-1970 qui a conduit à *la déportation* (Godard, 1973) des populations, perdant à la fois leurs réseaux sociaux et leurs avantages de centralité, même s'ils pouvaient à l'époque gagner en confort et modernité des logements (Coing, 1966) ? On le peut d'autant plus que l'objectif de mixité sociale mis en œuvre à travers la démolition de logements sociaux et la construction d'habitat privé pourrait bien conduire à des formes de *gentrification*, dans les Zones Urbaines Sensibles les plus centrales, processus mis en avant par des chercheurs anglais et « *par lesquels des quartiers centraux, anciennement populaires, se voient transformés profondément par l'arrivée de nouveaux habitants appartenant aux classes moyennes et supérieures* » (Fijalkow, Preteceille, 2006). Même si le poids du marché du logement et du parc privé n'est pas le même dans ces grands quartiers d'habitat social, certains ont une localisation et des potentialités foncières qui les rendent attractifs pour des promoteurs.

1.1 Les postulats de la mixité, les incertitudes des mobilités

Pourtant, ces mobilités contraintes de population prennent place dans un tout autre contexte socio-économique et politique que celui des années 1960, ce qui incite à reformuler les questionnements. D'une part, les quartiers populaires ciblés par l'action publique ne sont pas les mêmes, tant dans leurs composantes urbaines et sociales, que dans leur modes de gestion. Ensembles résidentiels composés à plus de 60 % de logements locatifs sociaux en périphérie, ces ZUS sont habitées par des populations culturellement diverses, mais socialement marquées par une vulnérabilité croissante liée aux mutations du salariat ouvrier de ces trente dernières années (Castel, 1995). Les perspectives d'ascension sociale et résidentielle se sont très fortement restreintes pour les groupes sociaux qui sont restés dans ces quartiers. D'autre part, le contexte est celui d'une pénurie de logements, d'un rythme de construction réduit, et d'une accentuation de la ségrégation urbaine à des échelles micro-locales. De fait, l'action publique n'est plus légitimée par la lutte contre l'insalubrité et la reconquête de centres-villes, mais par la lutte contre la ségrégation et ses « effets de quartier » jugés négatifs pour l'intégration des

populations (Wilson, 1987). Dans ce contexte, la dispersion et la mobilité des populations ne sont pas perçues aussi négativement mais deviennent au contraire un objectif de l'action publique, censées contribuer à la « déségrégation » des quartiers de pauvreté tout en ayant des effets positifs sur les trajectoires des populations. L'hypothèse développée aux Etats-Unis et importée en France d'une inégalité sociale renforcée par la concentration spatiale de pauvres et de minorité, donne à la mobilité résidentielle et à la diversification de l'habitat une connotation positive (Lelévrier, 2010b). L'effet attendu n'est pas tant, ou pas seulement, d'améliorer les conditions de logements des populations, mais de réduire les conflits de cohabitation, le désordre social, et les difficultés de gestion dans ces territoires, tout en favorisant l'intégration des classes populaires. Le postulat d'un bénéfice territorial et social de la proximité des classes moyennes pour les classes populaires est fortement présent dans ces politiques européennes. Ce postulat d'une réduction des distances sociales par la proximité spatiale résidentielle, n'en reste pas moins tout aussi fortement discuté par les chercheurs anglo-saxons (Flint, Kearns, 2006) qu'il l'avait été en France dès les premiers travaux sur la cohabitation dans les grands ensembles (Chamboredon, Lemaire, 1970).

Si l'intention est de réduire la ségrégation et de favoriser une meilleure intégration des plus « vulnérables » en rapprochant spatialement des groupes sociaux différents, les effets de ces politiques restent incertains. D'une part, la démolition et l'introduction d'habitat privé auront-elles pour effet de disperser les pauvres et d'attirer des classes moyennes ? D'autre part, même si le peuplement se diversifiait, les postulats d'une intégration plus forte des classes populaires et d'une pacification de la cohabitation n'en restent pas moins à démontrer. Pourtant, les critiques de ces présupposés se fondent assez peu en France sur des travaux de terrain, et s'alimentent souvent, soit de recherches menées dans les années 1970, soit de recherches anglo-saxonnes.

1.2 Les acquis des travaux déjà menés sur les relogements et la diversification de l'habitat

Les travaux que nous avons menés depuis quatre ans sur les mobilités et trajectoires des ménages déplacés par les démolitions permettent de poser quelques jalons même s'ils portaient avant tout sur le devenir social et résidentiel des populations déplacées (Lelévrier 2007 ; Lelévrier, Noyé, 2007). L'analyse des statistiques sur les mobilités de l'ensemble des occupants d'immeubles démolis (lieu de relocalisation et conditions de logement avant/après) a permis d'apporter quelques éclairages sur la question de la dispersion résidentielle. L'analyse plus qualitative des trajectoires de 121 ménages nous a permis à la fois de resituer la mobilité contrainte par la démolition dans la succession des étapes résidentielles antérieures et de voir dans quelle mesure et dans quel sens elle réorientait ces trajectoires. Cette attention portée aux trajectoires partait de l'hypothèse que ces dernières permettaient de comprendre et différenciaient le vécu et le sens de ces mobilités pour les ménages, à l'instar des travaux menés dans les années 1970 sur le peuplement des « grands ensembles » (Chamboredon et Lemaire, 1970). Les acquis de ces recherches, dont l'angle était plutôt celui des populations, ont éclairé également des processus de recompositions territoriales. Certains de ces processus ont été confortés depuis, par des travaux auxquels nous avons participé sur la diversification de l'habitat en Ile-de-France (Noyé, Lelévrier, 2009).

Nous pouvons dégager de manière schématique quatre tendances :

1) Des formes de re-concentration plus que de dispersion

- Tout d'abord, à l'inverse de la rénovation des années 1960, celle des années 2000 ne disperse pas les populations pauvres et immigrées en les éloignant plus loin. Au contraire, les mobilités sont des *mobilités de proximité*, qui aboutissent à des formes de *re-concentration* dans la même commune des trois-quarts des ménages et dans la même ZUS d'en moyenne la moitié des ménages. Ces *reconcentrations* s'opèrent à des échelles et dans des temporalités différentes selon les ZUS.

2) Des micro-fragmentations internes

Les aménagements urbains fractionnent les barres existantes en petites unités résidentielles privatisées et différenciées (résidentialisation), tandis que les logiques financières et programmatiques de l'ANRU (par opérations) et les modes de production de la promotion privée, privilégient de petits programmes d'une cinquantaine de logements aux franges des ZUS (promoteurs, Foncière...). Ces « segmentations » ne sont ni nouvelles, ni propres à la France, et renforcent avant tout des différenciations pré-existantes aux opérations. Cet effet a été mis en évidence autour de la réhabilitation des quartiers anciens (Authier, 1996) et des opérations anglaises plus récentes de diversification de l'habitat (Wood, 2003). Mais la taille des unités résidentielles, très petites, et la conception des espaces, introduisent une différence forte dans les conditions de la cohabitation et des usages des espaces privés et publics. Les processus de peuplements, spontanés ou institutionnels, ont plutôt tendance à rapprocher des groupes sociaux homogènes dans des résidences aux statuts, architectures et occupations différenciés. La fermeture des espaces privés par la résidentialisation n'est pas sans effet sur les représentations et pratiques sociales. Ces processus de fragmentation sont surtout perceptibles dans les « grands ensembles » de 1500 à 4000 logements, anciennes ZUP qui ont été les premiers territoires de l'action urbaine (Grands Projets Urbains en 1992, Grands Projets de Ville en 1998, puis sites en rénovation). Ces changements reposent les questions d'appropriation et de construction des différences dans la cohabitation (Althabe, 1985) à la fois à l'échelle de ces résidences, et à celle des espaces publics que sont la rue, les équipements, les services, l'école, les parcs, les parkings, les associations...

3) Une population âgée et un vieillissement de la population

Les analyses des caractéristiques socio-économiques des ménages à reloger ont mis en évidence la présence d'une population âgée peu visible dans les statistiques sur les ZUS, ces dernières faisant surtout ressortir la surreprésentation des familles avec enfants. Dans certaines opérations, cette occupation s'explique par des démolitions patrimoniales d'immeubles anciens dont les logements sont petits et inconfortables. Dans la plupart des opérations, l'importance de cette population âgée (les plus de 60 ans représentent jusqu'à 40 % des ménages à reloger dans deux des immeubles étudiés) reflète l'évolution d'immeubles dans lesquels les logements de quatre et cinq pièces sont sur-représentés, mais pour partie sous-occupés par d'anciennes familles ouvrières qui sont là depuis longtemps. Dans les deux cas, la démolition a mis en exergue la réalité démographique importante pour le devenir de ces quartiers que représente le vieillissement de la population. En ciblant les immeubles ayant une « mauvaise image » et considérés comme des lieux de concentration de « problèmes », les acteurs locaux ont aussi touché des populations qui ont vieilli sur place.

1.3 Trois grands types de trajectoires rendant compte d'une hétérogénéité des classes populaires

L'analyse des entretiens menés dans le cadre des recherches précédentes, nous a permis de mettre en évidence trois grands types de trajectoires qui dépassent les catégorisations plus institutionnelles d'« immigrés », de « familles monoparentales » et de « personnes âgées »

(Lelévrier, 2008). Elles rendent compte de destins individuels mais également des strates de peuplement de ces logements sociaux et de générations de classes populaires dont les expériences et perspectives professionnelles, familiales et résidentielles sont différenciées : celle des « vieilles familles ouvrières stabilisées », celle des « ménages fragilisés et des « grandes familles », et celles des « passants » du logement social, des « petits ménages actifs dont les trajectoires sont plus ouvertes ». Notre travail a montré comment ces trajectoires antérieures différençaient le vécu et le sens de la mobilité contrainte par les démolitions, comme elles différençaient dans les années 1970, les « opinions sur le grand ensemble » et le vécu des cohabitations (Chamboredon, Lemaire, 1970). La trajectoire est bien entendue ici comme « la succession des étapes résidentielles » (Grafmeyer, 1994 ; Lévy, 1998) et sert d'instrument d'analyse des effets sociaux de l'action (Lelévrier, 2010b). Elle ne commence pas juste avant le relogement, mais au début de l'installation du ménage dans un logement autonome et elle ne se termine pas non plus avec la fin du relogement. La démolition, le relogement et les nouvelles constructions ont des effets sur les trajectoires mais ces effets sont différenciés selon les trajectoires antérieures et les perspectives résidentielles des ménages.

La construction de ces trois types de trajectoires tient compte de l'âge du chef de ménage et du moment où se situe le relogement, en début, au milieu ou en fin de trajectoire. Mais ce qui rassemble les ménages de chacun des types et distingue les trois types, tient avant tout à une similitude des étapes résidentielles antérieures et des perspectives résidentielles. Les trajectoires du premier type sont celles des familles ouvrières pour qui l'accès à ces quartiers s'est fait dans les années 1960-1970 au début de leur vie familiale et professionnelle. Le relogement intervient à la fin des trajectoires de ces ménages qui ont plutôt un profil de sédentaire. Ils ont plus de cinquante ans, sont pour beaucoup retraités et ont acquis une relative stabilité financière. A l'intérieur de ce type, les trajectoires résidentielles de départ sont différenciées par l'expérience de la migration d'un pays étranger pour une partie des ménages (trajectoires migratoires ou pas). Celles du deuxième type rassemblent plutôt les groupes les plus vulnérables en raison de la taille et/ou de leur précarité économique. Ces ménages ont en commun des situations professionnelles instables et des « destins » de sédentaires contraints. Mais là aussi, on peut distinguer les grandes familles immigrées des autres familles monoparentales non immigrées ou des personnes seules très isolées ; leur rapport au quartier et leur ancrage local sont différents. Celles du troisième type correspondent à des ménages plus petits, plus jeunes, ayant un profil de passants et pour qui le quartier peut n'être qu'une étape. Ils ont en commun des situations stables d'emploi (fonctionnaires, CDI...), un niveau de revenus un peu au-dessus de la moyenne (double salaire dans le couple...) et des perspectives professionnelles, familiales et résidentielles plus ouvertes. Le relogement intervient plutôt au début de leur trajectoire. Parmi ces derniers, on peut là aussi repérer deux sous-groupes : celui des « enfants de la cité », des ménages dont les parents habitent ou ont habité le quartier et qui dont la trajectoire est ancrée localement de celui de ménages qui ont un rapport plus extérieur au quartier et correspondent à des salariés pour qui le logement social permet un mieux-vivre et de l'épargne.

Stabilité, vulnérabilité ou incertitude des destins sociaux et professionnels caractérisent les trois types de trajectoires. Ces trois types différencient des représentations de l'espace local, des rapports à l'ancrage, à la mobilité et au relogement.

Les trois types de trajectoires

Type	Age du chef de ménage	Situation emploi et ressources	Type et taille du ménage	Trajectoire
Type 1 Trajectoires stabilisées de « vieilles familles ouvrières »	Plus de 50 ans	Retraités, emplois stables (ouvrier, artisan)	Petits ménages (moins de 5 personnes) Couple avec grands enfants, couples sans enfant, isolés	Migration de province ou de l'étranger dans les années 1950/1960 Logement social=promotion Emploi et résidence (foyer/logement précaire/logement social/mutations. Ancrage local
Type 2 Trajectoires subies de ménages « fragilisés et de « grandes familles »	Tous âges	Ressources faibles, RMI et prestations, dettes	Couples avec plus de trois enfants, familles monoparentales avec plus de 2 enfants, isolés	Trajectoires subies de sédentaires – un logement social « protecteur » Mais avec ruptures familiales, succession de logements privés et isolement des familles en précarité Hébergement et ancrage communautaire des grandes familles immigrées
Type 3 Trajectoires ouvertes, petits ménages actifs à revenus modestes	Moins de 45 ans	Un actif au moins, emplois stables (public), promotions	Petits ménages (moins de 6 personnes)	Début ou milieu de trajectoire, projets résidentiels, avec des « enfants de la cité », de jeunes immigrés et des salariés sans ancrage local

Source : exploitation des 121 entretiens menés dans sept Zones Urbaines Sensibles franciliennes entre 2004 et 2006 (Lelévrier, HDR, 2010)

1.4 Re-concentrations et fragmentations : les hypothèses sur les recompositions sociales des territoires

Nous avons avancé l'hypothèse de formes diverses de re-concentrations et de fragmentations, sans pour autant aller très loin à la fois dans leur analyse et dans les échelles. Certes, la tendance est plutôt au maintien dans la commune et dans le patrimoine du même bailleur. Mais la structure du parc local de logements sociaux et la production du logement neuf de la reconstruction différencient les logiques de relocalisation dans ou hors du quartier. Dans la synthèse menée sur des travaux concernant une vingtaine d'opérations en France (Lelévrier, 2008), on pouvait voir comment les opérations produisaient des effets différents selon qu'il s'agissait de la démolition d'un petit immeuble vétuste d'une centaine de logements dans une zone urbaine détendue (Epinal) ou de la démolition successive de plus de 1000 logements dans un grand ensemble qui en faisait 4000 et dans un contexte résidentiel tendu (La Courneuve). Que se passe-t-il lorsque tout un quartier est démoli ou lorsqu'il n'y a pas de logements sociaux dans le quartier même ? Les recompositions sont bien à analyser dans ces contextes urbains, résidentiels et opérationnels diversifiés.

Par ailleurs, que signifie pour les habitants ces relogements éclatés ou re-concentrés ? Perçoivent-ils ces effets et comment vivent-ils le fait d'être dispersés ou re-concentrés ? Au regard de l'évaluation de l'action publique, ces expériences habitantes peuvent avoir tout autant d'intérêt que les analyses statistiques et cartographiques. Nos propres recherches ont amorcé ces approches qualitatives (Lelévrier, 2010)

La présente recherche part de ces premiers résultats pour interroger cette fois les effets de l'ensemble de ces mobilités sur le devenir social de ces territoires, en termes d'évolutions du peuplement et de recompositions des voisinages, de la cohabitation et de l'appropriation des espaces privés et publics. Elle vise à la fois à apporter des éclairages sur les postulats de l'action publique autour de la mixité comme vecteur d'intégration des classes populaires et de pacification des relations sociales locales, et à approfondir les changements entrevus dans les précédentes recherches. La rénovation reste un « changement social parmi d'autres » (Coing, 1966) et il nous semble important de prendre en compte d'autres facteurs de changements que sont en particulier les mobilités ordinaires (départs et arrivées de populations non liées directement à la rénovation) et les évolutions démographiques de ces quartiers sur une temporalité plus longue (vieillesse).

Ce travail a donc cherché à observer les changements de la composition sociale des quartiers et communes concernés, à approfondir les formes de re-concentration, de dispersion et de fragmentation interne aux communes et aux quartiers et le vécu des populations concernées. Si l'on analyse la loi de programmation et les règlements de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, la démolition-reconstruction devait être un des instruments d'une politique de peuplement visant à transformer l'image et à desserrer les concentrations sociales à l'échelle de quartiers. Nos recherches montrent plutôt comment la mise en œuvre produit des effets inverses pour des raisons structurelles (localisation de l'offre pour les ménages) et stratégiques (gestion du relogement, mixité par la promotion résidentielle des plus aisés). Si les effets sur les territoires ne vont pas dans le sens des objectifs de mixité sociale affichés par les Pouvoirs Publics, qu'en est-il des effets sur les trajectoires des populations et sur la vie quotidienne et la cohabitation dans ces espaces résidentiels recomposés ?

Nous avons posé trois hypothèses sur les recompositions des voisinages et rapports de cohabitation dans ces nouvelles configurations résidentielles :

- Les processus de relogement et de peuplement des nouveaux logements tendent à renforcer des spécialisations à l'échelle de petites résidences dans lesquelles la cohabitation est vécue différemment selon trois types de trajectoires et selon que la mobilité a été subie ou choisie. La marge de négociation n'est effectivement pas la même entre les ménages des trois types de trajectoires. Les petites résidences neuves occupent une place particulière dans ces recompositions.

- Les trajectoires ont leur importance dans la construction locale des différences. Les catégorisations « anciens » et « nouveaux » (Elias, Scotson, 1965) sont très présentes comme le sont les catégorisations ethniques. Mais les démolitions successives semblent également construire une catégorie stigmatisée des « relogés », rendus responsables de la dégradation des immeubles dans lesquels « ils » arrivent, ces ménages étant ainsi mis « au pôle idéologique négatif » comme l'ont été les familles « assistées » dans les années 1980 (Althabe, 1985). Nous avons identifié la récurrence de récits dans lesquels les relogés du passé sont accusés de la dégradation des rapports de voisinage et de l'image de l'immeuble aujourd'hui démoli.

- Les ménages âgés isolés subissent plus durement que les autres les changements de voisinage qui sont aussi des changements dans leur réseau d'entraide inter-générationnelle.

II. Une démarche réajustée

Les difficultés d'accès aux données de base nécessaires pour engager les entretiens et une situation un peu tendue pendant le temps de la recherche sur un des sites retenus nous ont conduits à ajuster la démarche prévue au départ.

II.1 La démarche prévue : trois sites et trois étapes

Notre travail devait porter au départ sur trois Zones Urbaines Sensibles franciliennes. Nous avons envisagé de poursuivre l'analyse locale menée à Orly et à La Courneuve dans le cadre de la recherche précédente pour le PUCA et de compléter par une autre opération ailleurs.

Nous avons ensuite prévu trois temps :

- 1) Une analyse statistique des évolutions socio-démographiques des territoires entre 1990 et 2000, permettant de resituer les changements de la rénovation dans des changements structurels plus larges comme le vieillissement de la population et les mobilités ordinaires (recensements, données de la Direction Générale des Impôts (DGI), enquêtes Occupation du Patrimoine Social des bailleurs et données sur les entrants et sortants de la ZUS et du parc social...)
- 2) Un travail cartographique permettant d'affiner les formes de re-concentration et de dispersion, localisant les relogements effectués (complément sur les dernières tranches de la Courneuve (Balzac et petit Debussy) et Orly (fin des aviateurs et Pierre-au-Prêtre)) permettant d'identifier et de croiser plus finement que nous ne l'avions fait, les lieux de relocalisation et les profils des ménages relogés dans les différentes opérations de démolition depuis les années 1990.
- 3) Une analyse plus approfondie des représentations que les habitants se font de ces re-concentrations et de la dispersion, de leurs relations de voisinage et de leurs pratiques de l'espace à partir d'entretiens qualitatifs en sélectionnant des lieux de re-concentration et de dispersion des relogés (correspondant de fait à des configurations sociales). Lors de cette phase, nous souhaitons porter une attention particulière aux personnes âgées relogées et au changement dans les solidarités intergénérationnelles.

Nous avons réajusté notre démarche à la fois pour nous adapter aux aléas du recueil des données et de la passation des entretiens, mais également pour être en mesure d'apporter des éclairages complémentaires et non redondants par rapport à ce que nous avons déjà fait.

II.2 Le choix d'un troisième site : Bagneux

Le choix du site tenait compte de trois critères : un processus de relogement différent, moins interne au bailleur qui démolissait, et des dynamiques de mobilité plus diversifiées que dans les deux autres sites : la construction d'opérations neuves de logements sociaux occupés et un accès aux données, aux gestionnaires et aux populations. Nous avons retenu comme troisième site, l'opération de Bagneux dans les Hauts-de-Seine qui présentait plusieurs intérêts au regard de nos questionnements :

- c'est un des sites dans lesquels il y a une part de relogements hors du « quartier » plus importante que dans d'autres opérations franciliennes : prendre ce site nous permettait de raisonner sur les processus de re-concentration/dispersion/fragmentations à l'échelle non pas de la ZUS mais de la commune qui compte près de 60 % de logements sociaux.
- L'équipe de Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale du Relogement et la ville ont proposé à tous les ménages relogés de la barre des Tertres de pouvoir bénéficier d'une priorité de relogement dans les constructions neuves, dès que celles-ci seraient achevées. Un programme de 40 logements est occupé. Les trajectoires de ces ménages relogés deux fois et la cohabitation dans ces résidences nous ont semblées particulièrement intéressantes à analyser.
- Le patrimoine de logements collectifs de la ville est en pleine mutation dans la mesure où la société Icade, filiale de la SCIC, après avoir déconventionné son patrimoine, vient de le céder à des bailleurs sociaux. Ceci introduit à la fois des changements pour les locataires et pose des questions intéressantes sur la diversification de l'habitat, non pas par la démolition/reconstruction, mais par la transformation de statuts d'occupation : autrement dit, la trajectoire résidentielle des populations peut être modifiée sans mobilité réelle mais par un changement de statut tandis qu'à l'inverse, on peut se demander si ce changement n'incite pas à des mobilités qui vont avoir des effets à long terme sur le site. Au regard de notre problématique, cette situation nous a paru particulièrement intéressante à observer,
- Les acteurs locaux étaient partie prenante et nous ont mis à disposition le fichier exhaustif des relogements de la barre des Tertres; leur disponibilité et leur intérêt pour la recherche permettait de l'enrichir et de la mettre en perspective avec les orientations locales⁴.
- Enfin Bagneux illustre également une opération de rénovation urbaine dans un contexte plus valorisé au sein de l'Ile-de-France, celui du Sud des Hauts-de-Seine, situation que nous avons souhaité analyser dans la première recherche sans y parvenir.

Autrement dit, Bagneux permettait de voir ce que donnait une logique de dispersion à l'échelle d'une commune à forte proportion de logements sociaux mais dans un contexte plutôt favorisé de l'Ile-de-France.

II.3 Une approche statistique dans les trois sites, des entretiens à Orly et Bagneux

Pour mener à bien à la fois le travail cartographique et ensuite choisir des lieux et des ménages à interroger, il nous fallait impérativement disposer d'un fichier des ménages relogés à l'adresse. Nous l'avons obtenu assez facilement pour Orly et Bagneux⁵.

En revanche, l'analyse des relogements de la barre Balzac et les entretiens auprès des locataires n'ont pas pu avoir lieu à La Courneuve dans le temps de la recherche. Au départ de notre recherche, il restait une vingtaine de ménages dans la barre. Les rapports avec ces familles et les instances de relogement se sont tendus et l'office ne souhaitait pas que nous enquêtions dans ce contexte, nous incitant à travailler plutôt à Stains. Nous avons choisi de réaliser au moins la cartographie des relogements de Balzac et de récupérer dans le même temps, les

⁴ Nous avons monté un dispositif particulier avec l'équipe de l'Opération de Renouvellement Urbain (ORU) de la ville : le service a pris en stage pendant six mois Stéphanie Doucet, une étudiante de l'Institut d'Urbanisme de Paris, dont une partie du travail était en relation avec la recherche et pouvait la compléter. Nous pouvions avoir régulièrement un point de vue réflexif sur notre recherche de la part de l'équipe locale et vice-versa.

⁵ A Bagneux, nous avons dans le cadre d'une étude pour la DREIF travailler avec l'équipe Mous à l'élaboration d'un fichier informatique et à l'intégration dans cette base, des premiers relogements consignés dans des dossiers papier.

données sur le relogement des deux barres de Stains, Verlaine (un étudiant avait déjà enquêté les relogés) et Baudelaire, qui venait tout juste d'être vidée. Comme dans beaucoup de sites franciliens, ces fichiers de relogement sont établis à partir de la grille fournie par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine dans la base appelée « RIME ». Les organismes sont tenus de remplir cette base et de la renvoyer à l'ANRU qui dispose ainsi d'un suivi de l'avancement des relogements. Mais il y a un effet de standardisation des données et en l'occurrence, l'adresse précise n'est pas nécessaire, le quartier suffit. Nous n'avons pas pu récupérer le fichier RIME pour Balzac et nous avons récupéré trop tard les fichiers sur Stains par rapport au calendrier de la recherche.

Compte tenu de ces situations et contraintes locales, nous avons dû renoncer à mener des entretiens dans un troisième site et avons fait le choix d'approfondir les deux opérations d'Orly et de Bagneux.

II.3 Les logements neufs, les re-concentrations et les personnes âgées

Nous avons donc exploité les données disponibles sur l'évolution du parc social et des revenus des ménages entre 2002 et 2010 pour les communes d'Orly, Bagneux et La Courneuve. Nous avons également fait quelques traitements statistiques et surtout réalisé des cartographies à partir des fichiers de relogement à l'adresse pour Bagneux, Orly, et La Courneuve.....Nous avons par ailleurs mené des entretiens auprès des équipes de projet, des directeurs d'agences et de sites chez les bailleurs (Valophis à Orly, Domaxis et Semaba/Icade à Bagneux), du service logement (Bagneux) et d'amicales de locataires. Nous avons ensuite réalisé trente neuf entretiens auprès des ménages.

Ces entretiens ont cherché à restituer l'expérience du relogement, le rapport au quartier et la manière dont la cohabitation était vécue dans les différents lieux de relogement choisis selon deux critères : des secteurs de re-concentration et des résidences neuves ; par ailleurs, nous avons cherché également à rendre compte d'expériences et de types de mobilités peu ou pas représentées lors de notre première recherche : des propriétaires et des ménages partis dans une autre commune à Orly, des décohabitants nouveaux arrivants dans les résidences neuves, des doubles relogements et des relogements « familiaux » (plusieurs grappes d'une même famille vivant la décohabitation) à Bagneux. Cela nous permettait à la fois d'approfondir certaines situations et de comparer des trajectoires de relogés avec celles de propriétaires et de nouveaux entrants dans le logement social.

Par ailleurs, les personnes âgées ont fait l'objet d'une attention particulière. Nous avons cherché à conforter la typologie des trajectoires construite lors de la première recherche et à voir dans quelle mesure elle constituait un facteur de différenciation des expériences de relogement et de nouvelles cohabitations.

Le choix d'inscrire notre démarche de recherche dans un partenariat avec les organismes HLM et les villes concernés a été à la fois un atout et un frein. Il nous a permis de pouvoir sélectionner les ménages que nous voulions interroger et de les contacter plus facilement. Mais il a aussi retardé le démarrage des entretiens dans la mesure où nous avons dû identifier un échantillon de ménages auxquels les organismes ont ensuite envoyé un courrier. Par ailleurs, le fait que des enquêtes de satisfaction soient menées à intervalles réguliers et à la fin de chaque vague de relogement a conduit à des refus importants de la part de locataires qui venaient d'être interrogés, en particulier à Orly. Les entretiens n'ont commencé qu'en mai et se sont étalés sur les trois mois qui ont suivi.

IIème PARTIE : LES CONFIGURATIONS LOCALES : contextes et opérations

II.1 Bagneux

Le contexte de l'opération de rénovation urbaine est assez particulier pour au moins quatre raisons.

- Une localisation dans un contexte urbain et résidentiel plutôt favorisé, même si la commune est un peu atypique dans ce secteur : cette commune de 38 936 habitants (en 2006) est située dans le Sud des Hauts-de-Seine, secteur de concentration de hauts revenus. Proche de Paris (3 Kms) elle est desservie par le RER B qui amène en vingt minutes à la station Châtelet.
- Une forte concentration de logements sociaux : plus de la moitié du parc, mais avec tout un patrimoine de 2680 logements d'Icade qui vient d'être vendu en juillet 2010 à différents bailleurs (ancien patrimoine de la SCIC qui avait été déconventionné) ; s'il y a des quartiers pavillonnaires, plus des trois-quarts des ménages sont locataires (en 2006, 56,8% de locataires de logements sociaux).
- Une opération de démolition qui a concerné une barre de logements, la barre des Tertres, située dans le quartier dit de La Fontaine : le « quartier » a des limites floues : composé a priori plutôt de deux barres, celle des Tertres et celle des Cuverons (dont la réhabilitation est achevée) : la ZUS de Bagneux est intercommunale (les Blagis : grand ensemble à cheval sur les communes de Sceaux, Fontenay-aux-Roses, Bourg-la-Reine et Bagneux)
- Le bailleur de la barre démolie était Icade : ce n'est pas lui qui a pris en charge les relogements qui ont été confiés à la SEM locale, la SEMABA.

II.1.1 Une population plus pauvre dans un environnement favorisé

Bagneux compte 38 936 habitants en 2006 et a vu sa population augmenter depuis 1999 par un solde naturel positif. Cette population est caractérisée par sa jeunesse, les moins de 30 ans en représentant 42,2 %, alors que la part des plus de 60 et de 65 ans a tendance à diminuer. Les niveaux de revenus des ménages de Bagneux sont plus faibles que ceux du département mais également des communes de l'agglomération. Bagneux fait partie de la communauté d'agglomération Sud de Seine, qui rassemble les communes de Clamart, Fontenay-aux-Roses, Malakoff et Bagneux. En 2003, le revenu moyen annuel par foyer fiscal est de 19 287 euros sur l'agglomération et de 24 428 euros pour les Hauts-de-Seine. A Bagneux, il est de 15 304 euros. C'est également la commune la plus touchée par le chômage et accueillant dans son parc social, une part importante de populations à faibles ressources. En 2001, 57,2% des ménages ont des revenus compatibles avec les plafonds HLM contre 51 % en moyenne dans les Hauts-de-Seine. L'environnement est pourtant en valorisation, même si les prix de vente restent inférieurs à Bagneux par rapport aux communes environnantes (autour de 3000 euros/m²). Les acheteurs sont plutôt des cadres et professions intermédiaires, même si là encore à Bagneux,

les employés sont davantage représentés ainsi que les jeunes de moins de 30 ans (un tiers des acquéreurs)⁶.

Le secteur de la Zone Urbaine Sensible regroupe 11 039 habitants, soit 28 % de la population.

L'occupation des deux barres concernées par le projet de rénovation se caractérise avant tout par la présence de familles avec enfants et par une précarité économique plus grande des populations ; une proportion un peu plus importante de jeunes de moins de 20 ans, même si elle baisse (36,3 % contre 32,4 %), la sur-représentation de familles de plus de trois enfants (13,2 % contre 8,4 % en 1999) et des étrangers (16,8 % contre 12 %). Le taux de chômage est également supérieur à celui de la commune : 18 % en 1999, contre 13,4 % sur l'ensemble de la ville.

Enfin, la population de ces deux barres est aussi plus stable : 54,7 % habitaient le même logement en 1999 qu'en 1990, proportion supérieure à celle du reste de la ZUS (47%)

L'occupation de la barre des Tertres est encore plus marquée par la pauvreté (40 % des gens vivaient avec moins de 10 euros par jour et par personne) et par la présence d'un tiers de personnes âgées, et l'importance de « grandes familles » immigrées. Les niveaux de loyer de la barre étaient très bas.

Ces caractéristiques ne sont pas sans incidence on va le voir sur le processus de relogement.

II.1.2 Plus de la moitié de logements sociaux mais un parc de logements en mutations

Comme dans d'autres communes de banlieue, le développement résidentiel de la ville a commencé par des lotissements, puis par un premier programme de logements sociaux dans la cité du champ des Oiseaux (848 logements HBM), construit par l'architecte Marcel Lods pour loger les zoniers et les familles nombreuses. La population passera ainsi de 3400 personnes en 1931 à 13 800 en 1936. Mais il s'est surtout accéléré dans les années 1960 avec la construction de nombreux logements sociaux, dont les ensembles résidentiels du quartier dit de La Fontaine, cible du programme de rénovation urbaine. Plus de la moitié du parc social de la ville est antérieur à 1968.

La ville comptait 68 % de logements sociaux en 1999, soit une offre importante localisée dans différents endroits de la ville, principalement au Nord (quartiers de la Pierre Plate, Rond Point des Martyrs de Châteaubriand) et au Sud (quartier des Blagis).

Ce parc social est réparti entre dix-neuf bailleurs, dont les plus importants sont la SEM locale, récente (SEMABA), Domaxis et l'Office Départemental des Hauts-de-Seine.

Depuis 1999, les stratégies patrimoniales locales ont conduit à une diversification progressive du parc. Les 2681 logements sociaux construits par la SCIC dans les années 1960 ont été remis en gestion à la société filiale Icade. Puis, ce même patrimoine a fait l'objet d'un déconventionnement à partir de 2001, faisant passer la part des logements sociaux de la ville de 68 à 51,7 % (10 880 logements sociaux) et remettant dans des statuts de logements privés une partie importante du patrimoine de logements sociaux. Suite à des négociations, les loyers de ce patrimoine n'ont augmenté que pour les nouveaux entrants, pas pour les occupants, ni pour les relogés. Le rattrapage des niveaux de loyer ne commencera qu'à partir de 2006 (à l'exclusion des personnes âgées de plus de 65 ans). Ces nouveaux entrants d'un parc privatisé étaient soumis aux mêmes conditions d'accès que dans le reste du parc, des revenus

⁶ Source, monographie Act-consultants, Diversification de l'habitat et mixité sociale, CES ANRU, 2009.

représentant quatre fois le montant du loyer. Or, depuis 2009, l'ensemble du patrimoine francilien d'Icade a été racheté par un consortium de 25 bailleurs sociaux, regroupé autour de la SNI, Société Nationale Immobilière, filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations. 25 000 logements ont ainsi été rachetés sur toute l'Ile-de-France, cette vente s'étant achevée en juillet 2010.

L'importance de ce patrimoine sur la commune de Bagneux, qualifié par les acteurs locaux « d'intermédiaire », n'est pas sans effet à court et surtout à long terme sur l'évolution du logement et de la population de la ville. D'une part, le peuplement de ce patrimoine d'Icade est assez diversifié et fait se côtoyer dans un même immeuble des ménages relogés, des ménages logés depuis longtemps et des emménagés récents, qui, pour des prestations de logements et de gestion équivalentes, ne paient pas les mêmes niveaux de loyer. D'autre part, ce retour du parc déconventionné au sein du patrimoine de bailleurs sociaux devrait à nouveau augmenter le nombre et la part de logements sociaux. Après avoir cru que ce déconventionnement risquait de faire partir les ménages les plus pauvres et de ramener des classes moyennes, c'est plutôt l'inverse qui risque de se produire. Les données de l'observatoire du logement social et les entretiens que nous avons menés auprès des anciens gestionnaires d'Icade tendent à montrer plutôt une paupérisation de certaines fractions du parc d'Icade entre 2000 et 2010 sous l'effet à la fois d'un départ des plus aisés et d'un ajustement des conditions d'accès pour pouvoir louer des logements dans les fractions les moins attractives⁷. De manière générale, le parc de logements d'Icade localisé à Bagneux, et en particulier celui des quartiers Sud, est beaucoup moins attractif que dans d'autres zones. Selon les gestionnaires, il faut faire deux fois plus de visites pour pouvoir remplir un logement⁸. Les taux de rotation ont été plus élevés dans ce patrimoine que dans le reste du parc de la ville (7% contre 4%). Les évolutions sont encore difficiles à anticiper et vont se poursuivre, posant la question de la diversité de l'habitat et de la mixité sociale à travers les changements de statuts du parc existant. Les logements qui vont intégrer le patrimoine des bailleurs sociaux devraient être transformés pour partie en PLUS et pour partie en PLS, gardant ainsi dans certaines fractions, ce rôle de parc intermédiaire.

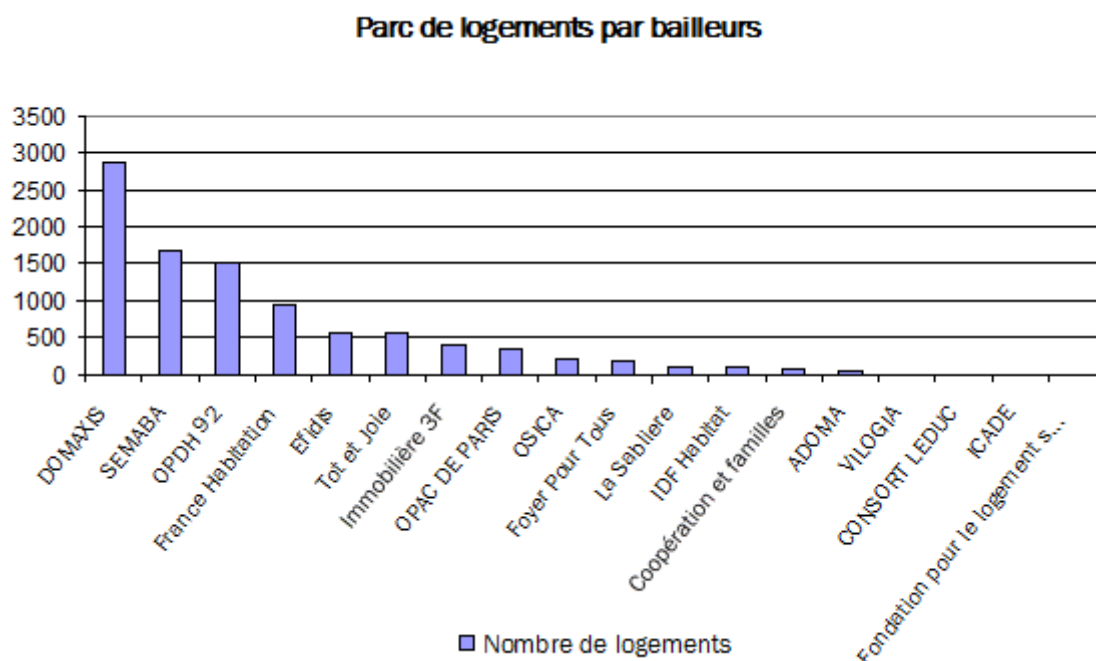
Tous ces changements n'ont pas non plus été sans effet sur les orientations du projet de rénovation et sur les conditions du relogement, dans la mesure où les deux barres des Tertres et des Cuverons étaient du patrimoine de la SCIC, puis d'Icade, repris ensuite par la SEM locale, la SEMABA qui s'est chargée des relogements. Le parc de logements de la résidence de La Fontaine, secteur concerné par la rénovation, représente 778 logements sur les 2680 logements de Bagneux déconventionnés.

⁷ Toute cette stratégie et ses évolutions ont fait l'objet d'une analyse et d'un rapport remis à l'équipe de projet de Bagneux par Stéphanie Doucet, stagiaire au sein de cette équipe de projet et partie prenante également de cette recherche dans le cadre d'un accord que nous avons passé avec la ville.

⁸ Entretien effectué auprès de deux anciens gestionnaires du patrimoine Icade, aujourd'hui intégrés au personnel d'une des Sociétés Anonymes d'HLM qui a repris une partie du patrimoine sur Bagneux.

Au-delà du fort impact que la politique menée par ICADE a pu avoir sur le peuplement de ce patrimoine, elle entraîne également une reconfiguration des bailleurs sur la ville. L'impact de la vente du parc ICADE est d'autant plus important que l'ex SCIC (ICADE patrimoine) est le bailleur qui possédait le plus de logements sur Bagneux.

Ce sont les bailleurs les plus importants qui rachètent ce patrimoine ; leur poids est renforcé



Graphique réalisé par S. Doucet, extrait du rapport remis à la commune en septembre 2010

par le rachat des logements ICADE (Domaxis, la SEMABA et l'OPDHLM du 92).

-
- DOMAXIS devient de loin le « premier » bailleur de la ville en rachetant 1441 logements, majoritairement situés dans le nord de la ville. Son parc communal est doublé; il passe de 1434 logements sociaux à 2876 logements.
- La SEMABA double également quasiment son parc social et devient le deuxième bailleur de la ville. Les logements qu'elle rachète sont essentiellement localisés sur le sud de la ville (dans le quartier en rénovation).
- L'OPDHLM passe de 1215 à 1524 logements sociaux.

Les logements sociaux récents (construits après 1990) ont surtout été construits dans le centre ville (secteurs de la ZAC Schweitzer et de Barbusse-Verdun-Pasteur).

La totalité du parc de logements antérieurs à 1980 a été réhabilité et les 2/3 du patrimoine social total.

Quelques éléments sur le parc social et ses évolutions⁹

- 88% de logements collectifs
- Un nombre de résidences principales en augmentation : 15 227 en 1999 à 16 003 en 2006

⁹ Diagnostic d'Orgeco, 2006.

- Une diminution de la vacance : de 824 logements en 1999 à 632 en 2006
- Un nombre de pièces par logement resté stable qui se répartit en proportion entre 28 % de T1 et T2, 38 % de T3 et 34 % de T4 et plus
- Une diminution de la taille des ménages, plus forte à Bagneux que dans le Sud des Hauts-de-Seine
- 76,1 % de locataires

Par ailleurs, le parc récent est important dans la ville : la part des logements construits après 1980, 18% (dont 10 % après 1990) est la plus élevée des communes de la Communauté d'agglomération Sud de Seine (13 % en moyenne). L'ensemble du parc social est donc caractérisé par une grande variété de bailleurs, avec toutefois trois bailleurs qui rassemblent plus de 1000 logements chacun, la SEMABA, outil d'aménagement, de construction et de gestion des logements au service de la ville, de création récente (2005), l'office départemental et Domaxis. Ce parc est éclaté entre 66 opérations d'une taille moyenne de 117 logements dont 9 comptent de 200 à 400 logements. 67 % sont des logements de trois et quatre pièces. Le contingent de réservation de la ville est de l'ordre de 20%.

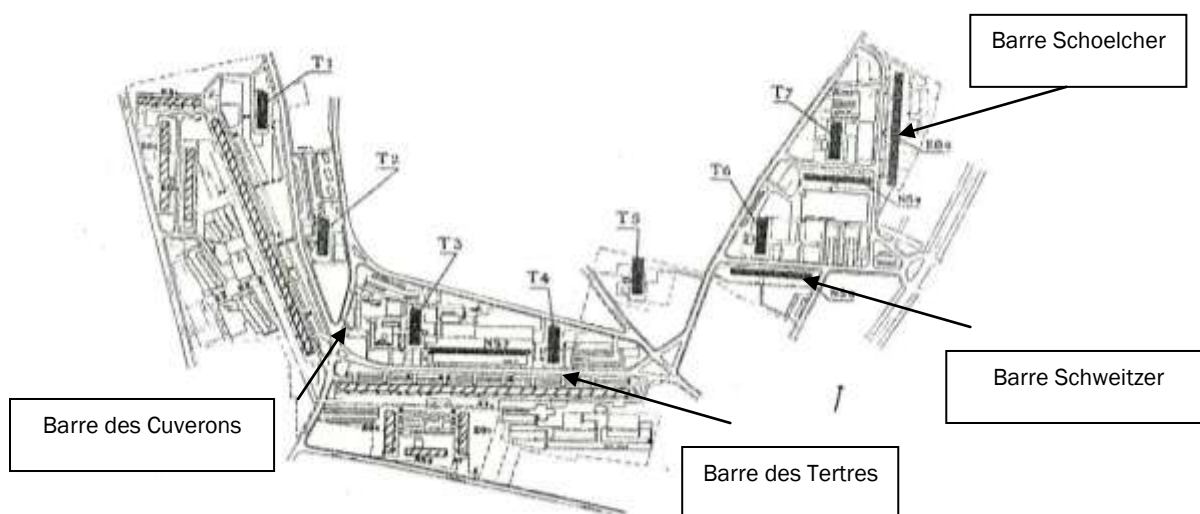
II.1.3 L'opération de rénovation : la démolition des Tertres, le réaménagement du Sud

L'opération de rénovation urbaine porte sur le grand ensemble dit de La Fontaine, situé au Sud de la ville, qui a été construit entre 1960 et 1962 par la Société Civile Immobilière de la Caisse des Dépôts et Consignations (SCIC) sur des terrains maraîchers et sur d'anciennes carrières. C'est une fontaine, construite en 1800 au Sud de la ville, qui a donné son nom à ce quartier. Il a été réalisé en deux tranches, l'une de 958 logements (Bas-Coquarts) et la deuxième de 753 logements répartis dans deux grandes barres, la barre des Tertres (273 logements) et la barre des Cuverons (252 logements). L'ensemble de ce quartier comptera près de 8000 habitants. Construits sur la butte des Blagis, ces bâtiments dominent les communes environnantes avec une vue imprenable qui en fera leur attractivité au début. La SCIC détient alors 75 % des réservations, les ménages arrivant principalement par le 1% patronal.

Il n'est pas inintéressant, au regard des orientations actuelles de réaménagement de ces ensembles résidentielles, de relire les principes qui ont présidé à l'aménagement initial, explicités dans le plan masse: *« l'aménagement des espaces verts a été réalisé en composition libre, en utilisant les talus existants, ces derniers étant agrémentés par des pelouses et des plantations diverses comprenant notamment des arbres de hautes tiges ; des coulées vertes partant du haut de la colline et s'infiltrant entre les constructions notamment au voisinage du terrain du lysée où des arbres de haute tige en plantation irrégulières doivent ménager un aspect de forêt »*¹⁰.

¹⁰ Annexe : Document SCIC, SCIC LA Fontaine, Plan masse du groupe Bagneux II, 1965

PLAN DE MASSE DU GRAND ENSEMBLE LA FONTAINE



Les premiers bâtiments démolis ont été les barres Schoelcher et Schweitzer à l'Est du quartier : démolition des 155 logements de la barre Schoelcher et reconstruction de 185 logements sociaux en 1995 ; démolition des 75 logements de la barre Mirabeau et reconstruction de 107 logements sociaux en 1970. A partir des années 1990, ce secteur fait partie du quartier prioritaire intercommunal des Blagis, classé en Zone Urbaine Sensible en 1996 et s'étalant sur les communes de Sceaux, Fontenay-aux-Roses, Bourg-la-Reine et Bagneux.

Source : document de la SCIC

Carte de la ZUS et du périmètre opérationnel de l'ORU



Contour rouge : Zone urbaine sensible
Contour noir : périmètre opérationnel de l'Opération de Renouvellement Urbain.

Source : DPORU de Bagneux 2008

Historique de l'intervention publique

1989-1993 : signature d'une convention de Développement Social Urbain pour le site intercommunal des Blagis.

1994-1999 : contrat de ville intercommunal

1996 : classement de la ZUS intercommunale en Zone de Redynamisation Urbaine (ZRU) dans le cadre du Pacte de Relance pour la Ville

Le projet urbain d'ensemble, élaboré dès les années 1990, est annoncé officiellement en 2001.

Janvier 2002 : signature de la convention Opération de Renouvellement Urbain (ORU) entre l'Etat, la ville de Bagneux, le Conseil Général des Hauts-de-Seine, la Région Ile-de-France et la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) associés à Icade, dans le cadre du programme de Renouvellement Urbain

2006 : signature d'une convention de Rénovation Urbaine dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine

Vue de la barre des Tertres avant la démolition



En 2002, un syndicat mixte est constitué et la Direction de Projet de l'Opération de Renouvellement Urbain (DPORU) est créée pour coordonner le projet. La SEMABA est maître d'ouvrage de la ZAC Blanchard et de l'opération Gibon III-résidence des Blains, dans lesquelles sont prévus des programmes de reconstruction.

En 2004, suite à la mise en place du Programme National de Rénovation Urbaine et à la création de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, la ville dépose son projet en affichant la volonté de ne pas détruire la barre des Cuverons mais d'opter pour une réhabilitation lourde de ce bâtiment. Cette option d'une seule démolition fera l'objet de discussions avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, mais le projet ne sera pas modifié. Le budget prévu est de 140 Millions d'euros (dont 35 millions de subventions ANRU).

C'est à cette période que le parc de la SCIC (778 logements sur le secteur Sud) est déconventionné puis remis en gestion à Icade. La ville prévoit alors dans le cadre du projet urbain, de construire une centaine de logements sociaux sur le secteur pour y maintenir de la mixité et du logement social.

La réhabilitation des Cuverons a commencé en 2007. La barre des Cuverons a été rachetée par la SEMABA en vue de sa réhabilitation, celle des Tertres rachetée en 2003 par le Syndicat mixte en vue de sa démolition. La gestion et les relogements ont été assurés par la SEMABA.

Au Premier juillet 2010, les logements restants d'Icade ont été rachetés par Domaxis (une centaine de logements) et la SEMABA, qui gère aujourd'hui 914 logements sociaux sur le secteur. Au vu de ces changements à venir, la ville a renoncé à la construction des 113 logements sociaux prévus initialement dans le quartier. Ils seront construits ailleurs, tandis que le projet se réoriente sur des programmes d'accession sociale, de manière à diversifier autrement l'offre de logements.

Le Projet de Rénovation Urbaine prévoit donc :

- la démolition des 273 logements locatifs sociaux de la barre des Tertres (réalisée)
- la réhabilitation et la résidentialisation de 230 logements de la barre des Cuverons
- une reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux de 273 logements, dont 113 devaient se localiser dans la ZUS mais vont finalement être construits ailleurs suite au changement dans le patrimoine d'ICADE et 160 étaient prévus ailleurs.
- La construction d'un parc privé de 138 logements : 85 en accession sociale et 53 logements locatifs libres de la Foncière.

Les 273 logements de la barre des Tertres ont été démolis ainsi qu'une partie de l'école, tandis que la réhabilitation de la barre des Cuverons est achevée. La réhabilitation de la barre des Cuverons a été très lourde, le coût allant de 100 à 120 000 euros par logement. Il est prévu de reconstruire aujourd'hui 335 logements, dont une partie en accession sociale à la propriété. Des réflexions sont en cours pour la construction de programmes d'accession privée (COGEDIM) et sociale (SEMABA, LOGIPOSTEL) et sur l'opportunité d'un conventionnement en PLS d'une partie du patrimoine vendu par ICADE avec une reconstitution de l'offre sociale hors site. Les logements sociaux neufs reconstruits ailleurs, l'ont été dans deux secteurs : un programme de 40 logements neufs dans le secteur des Gibbons, celui de la résidence des Blains et un programme de 120 logements dans la ZAC Blanchard en centre-ville comprenant 15 PLAI et 105 PLUS. La règle du « un pour un » sera remplie par le rachat des logements d'Icade. La logique locale de la diversification de l'habitat est plutôt de satisfaire la demande des gens qui cherchent à muter ou à décohabiter (plus de 1800 demandeurs de logements).

Répartition initialement prévue des logements sociaux par type de financement

Logements sociaux neufs	Dans la ZUS	Hors de la ZUS	Ensemble	% total
PLUS	27	72	99	36
PLUS-CD	83	72	155	57
PLAI	3	16	19	7
Ensemble	113	160	273	100

Source : Act consultants, *Diversité de l'habitat et mixité sociale dans les quartiers de rénovation urbaine*, CES ANRU/PUCA, 2009.

Le chantier du CSC devant la barre et le 21 des Cuverons

Travaux du futur CSC devant la barre des Cuverons et le 21 rue des Cuverons (à droite)



(photos : S. Doucet)

La barre des Cuverons réhabilitée et résidentialisée (photos :S. Doucet)



(photos :S. Doucet)

Le centre commercial Sarrail



II.1. 4 Le relogement de 273 ménages; un long processus, compliqué par la situation du patrimoine local

La ville a hésité entre plusieurs scénarios tels que la démolition des deux barres (Tertres et Cuverons) ou leur réhabilitation, pour finalement opter pour une solution intermédiaire prévoyant la démolition de la barre des Tertres et la réhabilitation des Cuverons. La barre vouée à la démolition est celle qui concentre les grands logements et dans laquelle les ménages sont plus précaires et la sur-occupation plus importante :

Barre des Tertres	Barre des Cuverons
273 logements, 243 ménages, 1035 personnes	252 logements
57% de T5 et T6	40% de T5 et T6
4,27 personne par logement (dont 95 familles de plus de 5 personnes, 30 de plus de 8 personnes) 25% de sous occupation / 12% de sur-occupation	3,8 personnes par ménage
Taux de rotation 9,9% ¹¹	Taux de rotation 6,8%
45,8% bénéficiaires de l'APL ¹²	44,2% de bénéficiaires de l'APL ¹³

Source : dossier de présentation à l'ANRU, 2004

Les relocations des logements de la barre des Tertres ont été arrêtées dès 2001 ; à partir de septembre 2002, des permanences d'accueil et d'information sont organisées (les 2/3 des familles des Tertres sont reçues). C'est en janvier 2002, cinq mois après l'annonce de la démolition, qu'une enquête sociale est lancée sur la barre des Tertres en vue du relogement des familles. Au cours de cette enquête, 70 % des gens déclarent souhaiter rester à Bagneux. En mars 2002, une charte est signée entre les bailleurs et les amicales de locataires.

Fin 2003, une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) est mise en place sous la direction de la SEMABA, pour assurer le suivi et l'accompagnement des relogements, le parc de la SCIC ayant été déconventionné puis remis en gestion à Icade en 2003.

Comme on a pu le voir précédemment, la population logée dans la barre des Tertres est une population très pauvre, mêlant des personnes âgées et des « grandes familles ». La répartition typologique de cette barre explique en partie cette occupation puisqu'elle comptait plus de 60 % de T5 et T6. La barre des Tertres avait déjà accueilli les habitants relogés des premières opérations de démolition de la fin des années 1990. Le choix de la démolir tient à la fois à des raisons sociales et d'image, la barre concentrant des points de trafic de drogue, et des raisons plus techniques et patrimoniales : problèmes d'étanchéité, vétusté des logements, passerelles...

Le relogement est terminé depuis la fin 2009 mais dans le cadre des dispositions prévues au titre de la convention ANRU, les ménages peuvent demander à revenir dans le logement neuf reconstruit au titre de ce projet et dont la moitié est accessible a priori aux relogés (les 40 logements des Blains et les 120 logements de la ZAC Blanchard). Une cinquantaine de ménages ont été relogés avant le début de l'opération (hébergés et décohabitants principalement) et ne sont donc pas recensés dans la base de suivi élaborée après. Le contingent préfectoral et communal ont été mobilisés. 336 relogements ont été recensés pour

¹¹ Dossier de présentation à l'ANRU, 2004

¹² Dossier de présentation à l'ANRU, 2004

¹³ Dossier de présentation à l'ANRU, 2004

les 273 ménages, ce qui rend compte de l'importance des décohabitations, rendues nécessaires par l'importance et les difficultés de relogement des « grandes familles ». Une trentaine de familles se sont relogées par elles-mêmes.

La ville, en lien avec les bailleurs sociaux, n'a pas souhaité favoriser le relogement des populations sur place, en raison à la fois de la faible disponibilité de logements dans le secteur mais également pour promouvoir la sortie de la ZUS, ou des trajectoires ascendantes au sein du quartier, vers l'accèsion privée et sociale.

II.2 Orly

Le site d'Orly présente au moins trois intérêts du point de vue de nos questionnements.

- Les opérations de renouvellement urbain ne datent pas du programme de Rénovation Urbaine de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine mais ont commencé bien avant dès le milieu des années 1980. Cette temporalité des opérations permet d'avoir un nombre important d'opérations terminées (démolitions et reconstructions) et offre un certain recul sur les changements locaux.
- Des constructions neuves diversifiées ont été livrées dans le temps du relogement des dernières vagues de démolition, ce qui a permis de proposer des relogements dans le neuf aux locataires, mais également des parcours résidentiels vers l'accession et la location-accession.
- Par ailleurs, les transformations urbaines et la diversification de l'habitat s'inscrivent dans un projet de refonte de la ville en partenariat avec l'ancien Office Public d'Aménagement du Val-de-Marne, devenu Valophis.

Le grand ensemble d'Orly



Source : DIV

II.2.1 Une population un peu plus aisée et vieillissante que dans les ZUS franciliennes

La commune d'Orly, localisée dans le Val-de-Marne, à une quinzaine de kms de Paris est reliée en 35 minutes au centre de la capitale par le RER C, qui dessert le grand ensemble (arrêt les Saules). Commune de 21 197 habitants (RGP, 2006), elle accueille l'aéroport sur une grande partie de son territoire, ce qui a marqué son peuplement et lui permet par ailleurs de disposer de ressources locales importantes pour mener à bien la transformation urbaine de

la ville. C'est en 1950 que le site d'Orly est choisi par les aéroports de Paris comme première plateforme aéroportuaire française et le restera jusqu'à la construction de l'Aéroport de Roissy en 1974.

Entre 1957 et 1963, la construction d'un « grand ensemble » de 5392 logements collectifs construits par l'Office Public d'HLM de la Seine, à cheval sur les communes d'Orly et de Choisy, a façonné le devenir résidentiel de la ville et son développement. Majoritairement localisés à Orly (4244), cet ensemble concentre 60 % de la population de la commune. Il est géré presque dans sa totalité par l'ancien OPAC départemental, devenu Valophis-Habitat. En 2006, la commune d'Orly compte 8868 logements, dont 61% de logements sociaux, ce qui la situe très largement au-dessus de la moyenne départementale.

Le vieillissement marque l'évolution de la population communale, la proportion des plus de 75 ans ayant augmenté de 1,5% entre 1999 et 2006. L'ancienneté dans la commune est importante. Au recensement de 2006, 82 % des ménages habitent depuis plus de 5 ans à Orly.

Comparé à son environnement, le grand ensemble qui correspond à peu près aux limites de la ZUS d'Orly-Choisy, reste caractérisé par une plus grande pauvreté et précarité économique des populations. Mais elle se distingue des autres grandes Zones Urbaines Sensibles de l'Ile-de-France par deux caractéristiques : une certaine diversité sociale de populations, et un vieillissement accentué de la population.

Le revenu médian est de 10 428 euros par Unité de consommation en 2005, ce qui est un peu au-dessus du revenu médian des ZUS franciliennes concernées par un projet de rénovation urbaine (9464 euros) mais un peu en-deçà du revenu médian du reste des ZUS franciliennes (11 625 euros). Si l'on regarde les données du Recensement de 1999 (INSEE), La ZUS d'Orly se distingue à la fois par :

- une plus faible part d'étrangers (15,7 % contre 21,6 % en RIF et 17,1 % dans le Val-de-Marne),
- une sur-représentation des personnes âgées de plus de 60 ans (15,4 % contre 11,4 % en RIF et 13,6 % dans le Val-de-Marne)
- Une part de « petits ménages » (une et deux personnes) qui est assez comparable à celle de l'ensemble des ZUS franciliennes (53,8 contre 53,2 en RIF), mais beaucoup plus importante que dans les autres opérations ANRU.

Allant avec le vieillissement de la population, l'ancrage local des ménages est important. En 1999, la part des ménages habitant leur logement depuis plus de quinze ans y est majoritaire (57,2 %) et supérieure à la moyenne des ZUS du Val de Marne (49,9 %). 22,4 % de ceux qui n'occupaient pas le même logement résidaient néanmoins dans la même commune. Le vieillissement accentué de la population se traduit aussi par des départs et contribue au renouvellement de la population, ayant pour effet d'accroître la paupérisation de l'occupation, comme dans l'ensemble des ZUS.

Distribution des revenus fiscaux de 2002 en euros par unité de consommation

Territoire	1^{er} quartile (UC)*	Médiane*	3^{eme} quartile*
ZUS Orly-Choisy	6 360	10 428	15 196
Contrat de ville O.C	9 505	15 625	22 063
Ensemble Val-de-Marne	11 058	18 055	26 315

Source – Revenus fiscaux 2002 – Insee 200

*L'unité de consommation permet de tenir compte des structures des ménages. Le premier adulte est égal à une unité de consommation, les autres personnes de plus de 14 ans ; 0,5 UC et les enfants de moins de 14 ans ; 0,3 UC.

* Le premier quartile correspond au revenu fiscal moyen en dessous duquel se situe le quart de la population ayant les revenus les plus modestes. Le troisième quartile est le revenu fiscal moyen au-dessus duquel se trouve le quart de la population ayant les revenus les plus aisés. La médiane correspond au revenu fiscal moyen qui sépare en deux les ménages selon leur niveau de revenus.

II.2.2 60 % de logements sociaux, un grand ensemble déjà fragmenté

Le processus éventuel de fragmentation par les opérations de rénovation urbaine, que nous avons évoqué dans la problématique, est déjà à l'œuvre depuis longtemps dans le grand ensemble d'Orly. D'une part, la différenciation par secteurs était inscrite dans les financements d'origine. D'autre part, les opérations de démolitions-reconstructions-constructions successives depuis le milieu des années 1980, l'ont accentuée et renouvelée.

Le grand ensemble comprend au moins cinq grands secteurs correspondant à différentes périodes de construction et de reconstruction :

- le secteur 1 le plus ancien, dit "**len-lopofa**", du nom des financements de ces logements construits en 1957 (620 logements de la cite Calmette (LEN)¹⁴, 735 LOPOFA¹⁵, dont une partie à Choisy), la cité Calmette (LEN) étant aussi appelée cité Million (chaque logement devant coûter un million d'anciens francs à la construction), démolie à la fin des années 1990 et remplacé par des nouveaux programmes : c'est aujourd'hui le « Nouveau Calmette »,
- le secteur 2 des **Navigateurs**, 1 426 logements (HLMO) construits en 1960 en partie dans la commune de Choisy (mélange de bâtiments de quatre et de douze étages),
- le secteur 3 de la **Pierre-au-Prêtre (PAP)**, 1 054 logements (HLMO) construits en 1961, des bâtiments de quatre étages. Ce secteur, comme d'ailleurs la cité Calmettes (1), aurait relogé surtout les parisiens suite à la rénovation du 13^{ème} ; il est composé majoritairement de logements de trois pièces, concentrant de fait plutôt des petits ménages et une population vieillissante.
- le secteur 4 des **Aviateurs**, 1470 logements (HLMO) construits en 1962 (250 dans des bâtiments de quatre étages, 942 dans des bâtiments de dix étages et 288 dans des tours de seize étages) ; certains bâtiments concentraient des grands logements (F4/F5)
- le secteur 5 composé des cités construites dans les années 70 en partie pour reloger les ménages des cités de transit et de l'habitat insalubre : la cité des Tilleuls (200 logements dont la moitié en Programmes à Loyer Réduit (PLR) et dont la partie HLM, appelée Tilleuls 2 a été rachetée à la SEMIDEP dans les années 80) et les programmes "Max Jacob" et "Faisanderie" (150 logements), qui ont été restructurés dans les années 1980, et ont logé des « grandes familles ».

Les grandes étapes de l'intervention publique et démolitions successives

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

1973 : démolition de la cité d'urgence (144 logements)

1976 : réhabilitation de la cité de transit

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

1984 : premières réhabilitations des logements et démolitions de la cité des Lilas (87 logements)

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

1992 : début des relogements des ménages de la cité Calmette

1994 : signature d'un contrat de ville intercommunal

¹⁴ Logements Economiques Normalisés.

¹⁵ Logements Populaires et Familiaux.

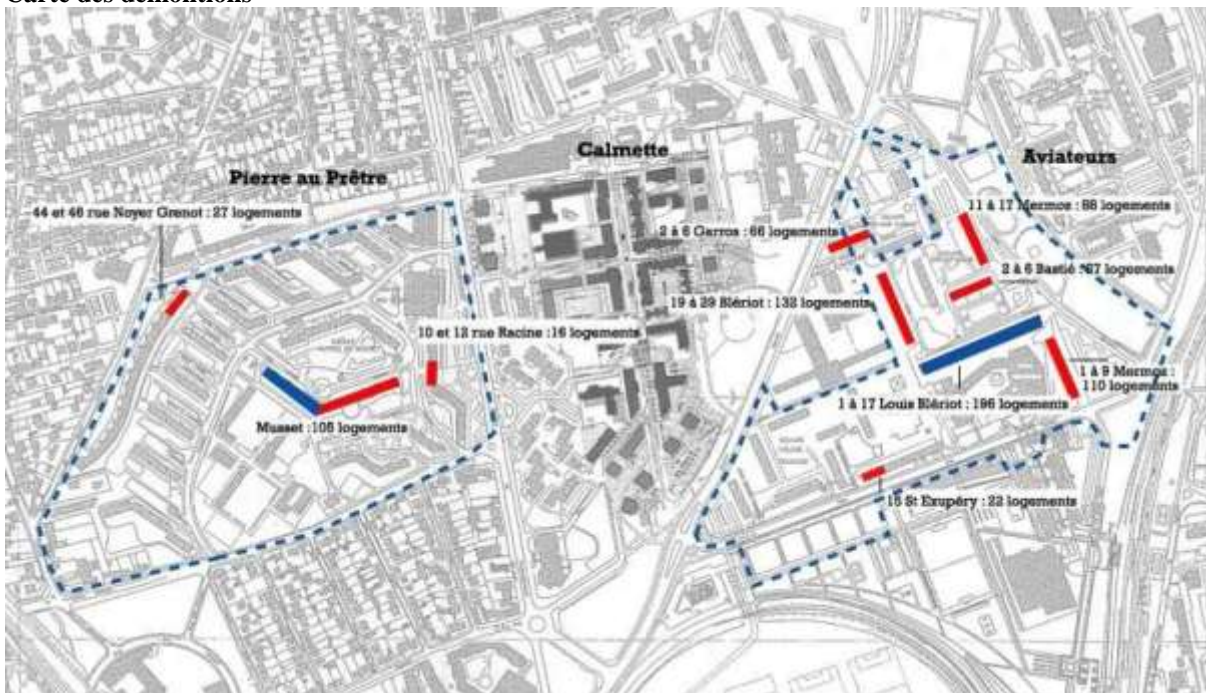
1997-1998 : classement en Grand Projet de Ville, approbation de la ZAC Calmette et démolition des 620 logements de la cité Calmette
 2001 : début du relogement du Grand Blériot (Aviateurs) et de Musset (PAP)
 2003 : démolition du grand Blériot
 2004 : début des relogements sur M.Bastie, Petit Blériot (Aviateurs) et racine, Noyer Grenot (PAP)
février 2005 : signature d'une convention avec l'ANRU prévoyant la démolition de 780 logements dans le cadre de la rénovation urbaine
 2005 : livraison des premiers programmes neufs de la rénovation
 2006 : démolition du Petit Blériot (132 logts), de M.Bastie (27logts) et de logts PAP (146)
 2009 : démolition de Garros et Mermoz, construction de Lamaze, ST Exupéry

Démolition aux Aviateurs



Photo : François Valegeas

Carte des démolitions



Source : Comité de relogement Avril 2010– Ville / Valophis

Orly – répartition des types de logement par secteur

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

Source : OPAC 94 – Plan typologique des bâtiments, 1989

II.2.3 La rénovation urbaine : une poursuite du désenclavement et de la diversification de l'habitat

Le quartier du Grand Ensemble sur Orly a fait l'objet d'une convention ANRU signée le 23 février 2005. La démarche proposée consiste à favoriser un développement à la fois urbain, économique et social du Grand Ensemble.

Des objectifs opérationnels ont été énoncés :

- la démolition de 779 logements sociaux et la reconstruction de 1 440 logements sur la commune d'Orly dont 807 logements sociaux (comprenant une résidence étudiante et une résidence pour personnes âgées) et 633 logements en accession ou locatif privé,
- la réhabilitation de 2 264 logements,
- la résidentialisation de 1 422 logements,
- la réalisation, la modernisation (ou le transfert) d'équipements publics dont un centre de loisirs,
- un pôle petite enfance, un forum jeunes et un gymnase,
- la reconstruction d'un pôle commercial de proximité,
- la création de voiries nouvelles et la requalification de voies existantes,
- L'aménagement des espaces publics et notamment du Parc de la Coulée verte.

Trois secteurs sont concernés depuis 2003 par le Projet de Rénovation Urbaine : Calmette-Tilleuls, « Aviateurs-Saules », « Pierre-au-Prêtre (Carte)

Le secteur Calmette-Tilleuls a fait l'objet d'une démolition importante il y a déjà plusieurs années. Dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU), c'est un petit projet de construction neuve (Fernand Lamaze) de 46 PLUS-CD qui vient d'être reconstruit.

Rappels sur le projet de Renouveau Urbain de Calmette, antérieur au programme de rénovation urbaine (entretiens effectués auprès des ménages relogés de Calmette dans la première recherche)

La démolition **de la cité Calmette** a été programmée dans le cadre d'un projet urbain lancé par la ville et l'OPAC sur le secteur 1 dans les années 1990 : définition en 1991 et approbation de la ZAC en 1998, dont l'OPAC a été l'aménageur et le constructeur. L'enjeu du projet dit de "renouveau urbain" a été de faire de ce centre un pôle du grand ensemble et de créer des voies transversales reliant les parties Est-Ouest en désenclavant ce secteur. Il ne reste plus de cet ancien secteur géographique que les LOPOFA et les logements de la cité des Tilleuls. Les loyers y étaient très faibles et ce secteur logeait des ménages à très bas revenus et/ou des petits ménages âgés. Des programmes neufs diversifiés ont remplacé les anciens logements. 700 logements ont été reconstruits avec un tiers de logements en accession et deux-tiers de locatifs. C'est le secteur dit du Nouveau Calmette. La forme urbaine de ces nouveaux ensembles résidentiels rompt avec celle du grand ensemble. Il s'agit de bâtiments qui n'excèdent pas quatre niveaux et une vingtaine de logements, de "maisons de ville" avec des espaces semi-privatifs.

Dans le secteur des Aviateurs, les démolitions sont justifiées dans le projet urbain à la fois par la création d'une voie de désenclavement (la voie des Saules) et par une volonté de diversifier l'habitat de ce secteur marqué par un urbanisme de tours et de barres¹⁶. 641 sur 1424 logements ont été démolis dans ce secteur depuis 2001. C'est là où les démolitions ont été les plus importantes (après Calmette). La démolition a concerné six bâtiments.

Ces démolitions ont donné lieu à la reconstruction de trois petites résidences dans ce secteur, soit au total 173 logements neufs, dont 52 en accession à la propriété. 245 autres vont être livrés dans les deux ans qui viennent (dont 64 logements en accession à la propriété et 60 logements locatifs privés de la Foncière-logement). Parmi les autres réalisations, la démolition-reconstruction du centre commercial de Saint-Exupéry représente un autre facteur de changement perçu par les habitants interrogés.

Le quartier de la Pierre-au-Prêtre est également concerné par le percement d'une voie de désenclavement : 139 logements ont été démolis sur 1038 logements dans ce secteur (4 bâtiments concernés). L'ensemble des immeubles a fait l'objet d'une résidentialisation. 1 038 logements, dont 138 seront démolis. 87 logements neufs vont être reconstruits dont 40 logements locatifs privés par la Foncière-logement, 917 résidentialisés et 891 réhabilités. La construction d'un équipement pour la petite enfance fait partie de la reprise de l'ensemble de l'organisation urbaine de ce secteur : composé de petits bâtiments bas, ce secteur était marqué par une conception très fermée sur lui-même, basée sur la circulation piétonne et des équipements au cœur de ces bâtiments.

Les résidences reconstruites ressemblent aux programmes neufs construits dans l'ensemble des opérations de rénovation urbaine :

- des bâtiments bas de quatre étages et de moins de 100 logements (de 34 à 87 logements, soit une moyenne de 47,8 logements par résidence),
- une conception en « résidences fermées » et villas.

Les logements locatifs privés de La Foncière, censés jouer un rôle moteur dans la diversité de l'habitat, sont, à Orly comme ailleurs, les derniers construits (ils ne seront pas livrés avant 2001).

¹⁶ Source : Revue de projet, décembre 2009, Valophis/ville d'Orly.

Résidentialisation - Orly



Programmes de reconstruction à Orly

Programmes/secteur	Nombre de logements	Type de financement	réalisation
Camille Guérin	55		2005
Nouveau Calmette	38		2007
Saint-Exupéry	34	PLUS-CD	2007
Parc des Saules	87	PLUS	2007
Jardins d'Illia	52	accession	
Croix du Sud	37	PLUS-CD	2011
Villas Blériot	50	PLUS-CD	2011
Jardins d'Eole	37		2010
La Caravelle	62	PLUS/PLAI	2011
	64	accession	
Franprix-Parc	22	PLUS/PLAI	
Foncière logement	60	Locatif privé	2011
TOTAL aviateurs	505		
Carré Zéphyr	47	Accession	2011
Ilot foncière	40	Locatif privé	
Total Pierre-au-Prêtre	87		
Fernand Lamaze	46	PLUS-CD	
Total Orly	731		

Tableau réalisé à partir des données du dossier de la revue de projet, décembre 2009 et OPAC94, projet de Renouvellement Urbain, Avril 2005.

L'objectif inscrit dans la convention de rénovation est de reconstituer l'offre selon la logique prônée par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine d'un logement social reconstruit pour un logement social démoli, soit à Orly, 965 logements neufs. Au mois d'avril 2010, 646 étaient livrés ou en voie de l'être dans l'année, 149 attendant d'être prochainement lancés. Les 170 restants ne seront pas réalisés dans le temps de la convention mais 156 opérations sont déjà programmées pour après 2013 ; il manquera 14 logements.

Cette dynamique de renouvellement engagée depuis longtemps a trois conséquences pour les habitants. Elle a considérablement modifié les représentations des différenciations internes et la hiérarchie sociale des différents secteurs : c'est le cas en particulier de Calmette, nous y reviendrons dans les entretiens. Elle a permis de reloger près du quart des ménages déplacés par les démolitions dans du parc récent (construit depuis moins de cinq ans). Mais elle a aussi entraîné des doubles relogements (voire même jusqu'à trois pour certains) qui marquent les trajectoires des populations, en particulier de celles qui sont arrivées dans le grand ensemble

déjà à la suite d'un relogement (caravanes ou îlots parisiens insalubres...). Compte tenu du fort attachement à la ville, les parcours résidentiels internes à la ville sont très fréquents.

II.2.4 Le relogement de 400 ménages par un office départemental

Les relogements des habitants déplacés suite aux démolitions ont fait l'objet d'un suivi assez fin à la fois sur le plan statistique et sur le plan de l'accompagnement social du relogement. Nous ne reviendrons pas ici sur cette gestion des relogements décrite dans la précédente recherche (Lelévrier, 2007). Ces relogements sont pris en charge par des commissions et l'organisme HLM a un rôle prédominant dans ces relogements. On retrouve dans la charte de relogement d'Orly, des orientations assez communes aux relogements franciliens : un relogement de tous les occupants du logement au moment de l'enquête, une logique « d'adaptation » du logement à la « situation » du ménage, la notion de « parcours résidentiel » passant par un droit au relogement dans la commune et une priorité dans les logements neufs et réhabilités.

Au total, depuis 2000, 780 logements ont été démolis dont 567 étaient occupés. La vacance de logements de 27 % concernait surtout les premières vagues de démolition et s'explique par une pratique de blocage des relocations assez en amont, anticipant les démolitions prévues.

Sur l'ensemble des mobilités générées par les démolitions effectuées dans le cadre du programme de rénovation urbaine (408 ménages excluant les 159 du Grand Blériot et la première tranche de Musset), 16 % ont été des départs spontanés, c'est-à-dire non effectués avec l'aide de l'organisme HLM et de la ville (65 ménages sont partis d'eux-mêmes). Sur ces 408 déménagements, 377 ménages ont été relogés (1000 personnes) et 34 ont obtenu un logement autonome dans le cadre d'une décohabitation (hébergés ou/et enfants présents au domicile du ménage locataire en titre au moment de l'enquête sociales).

Les bilans effectués par Valophis en avril 2010 font ressortir une proportion de 48 % de ménages relogés dans le même « quartier » et 52 % hors de leur quartier d'origine. Cette part correspond à la moyenne de ce qu'on a pu relever dans les opérations, en France et en Ile-de-France. Toutefois, la notion de quartier telle qu'elle est définie par l'organisme demande à être précisée. Le quartier ne correspond pas ici aux limites du grand ensemble résidentiel et de la Zone Urbaine Sensible mais à celles du découpage par secteur (cinq grands secteurs) opéré par le bailleur et la ville (voir carte secteurs). Ce découpage a sa pertinence par rapport aux morphologies urbaines et sociales et correspond bien à des « géographies mentales » significatives pour les habitants. Il relativise toutefois la comparaison de la part des relogés dans le même quartier avec celle donnée pour d'autres opérations de rénovation dans lesquelles le quartier correspond à la ZUS. Le pourcentage de ménages relogés en Zone Urbaine Sensible reflète bien ces deux échelles puisqu'il s'élève à 82 %, autrement dit la très grande majorité des habitants, même si être relogé en ZUS dans un quartier aussi fragmenté ne veut peut-être pas dire grand-chose...

23 % des ménages ont pu être relogés dans du logement datant de moins de cinq ans, ce qui, on le verra dans les entretiens, n'est pas négligeable et différencie les parcours.

Dans trois programmes neufs, des logements ont pu bénéficier aux ménages relogés :

- la résidence Camille Guérin, livrée en 2005 (55 logements)

- les logements de la ZAC Calmette (84 logements en accession, une quinzaine de ménages venant des démolitions)
- la résidence Lamaze, livrée en 2009 a permis de reloger pour moitié des ménages venant des Aviateurs (Mermoz et Garros)
- la résidence Saint-Exupéry, livrée en 2009 (34 logements) a également accueilli pour moitié des ménages relogés de Mermoz.

Une enquête de satisfaction « post-relogement » a été effectuée en 2006 et une autre s'est achevée en 2009, ce qui dans les deux périodes, n'a pas facilité nos propres investigations de terrains... Réalisée par le prestataire « Règle de trois » auprès de 151 ménages, la dernière enquête fait ressortir quelques tendances qui permettent de « cadrer » le contexte de nos propres entretiens.

Le taux de satisfaction globale est de 85 % (dont 56 % de tout à fait satisfaits et 29 % de plutôt satisfaits). Comparée à l'enquête précédente, le prestataire constate une évolution sur la satisfaction par rapport au bailleur et par rapport au nouveau logement. Il souligne l'importance de la satisfaction parmi les ménages relogés dans le neuf.

De manière plus générale, il est intéressant de relever dans cette enquête que, dans les avis positifs comme négatifs, l'appréciation du logement lui-même intervient de manière dominante, bien devant le voisinage ou le quartier. Parmi les avis négatifs sont mis en avant la taille du logement plus petite après relogement, la dégradation et les travaux non faits dans le « nouveau » logement, ou encore le bruit lié à une mauvaise insonorisation. A l'inverse, sont mis en avant d'abord les qualités et avantages du nouveau logement parmi ceux qui sont satisfaits : le logement neuf, le confort...

Par ailleurs, les 60 ménages qui ont plutôt mal vécu leur relogement mettent d'abord en avant la nostalgie de leur ancien logement et de leur bâtiment et le caractère subi de leur relogement. Si on prenait en compte l'ensemble des démolitions réalisées depuis le milieu des années 1970 (Lilas, Tilleuls, Calmette...), 1631 logements ont été démolis et en partie reconstruits, ce qui fait un renouvellement d'un peu moins du tiers du parc social du grand ensemble. Autrement dit, les changements et recompositions urbaines et sociales sont perceptibles dans ce grand ensemble et cette longue transformation urbaine marque l'histoire locale et celle des trajectoires des populations.

Démolitions et relogements à Orly depuis 2000

Immeuble/ Secteurs	Nombre de logements démolis	Nombre de ménages relogés	Période de relogement	Date de la démolition
Grand Blériot	196	132	2001-2003	2003
Petit Blériot	132	75	2004-2006	2006
2-6 Maryse Bastié	27	22	2004-2006	2006
13-15 Saint-Exupéry	22	30		
1-9 Mermoz	110	88		
11-17 Mermoz	88	71		
2-6 Garros	66	47		
Sous-total Aviateurs	641	465		
9-17 Musset	65	27	2001-2003	2003
10-14 Racine	8	10	2004-2006	2006
44-46 Noyer-Grenot	28	17	2004-2006	2006
1-7 Musset	38	18	2004-2006	2006
Sous-total Pierre-au-Prêtre	139	72		
Total	780	337		

Source ; données du bailleur

II.3 La Courneuve

Nous n'avons pas mené au final d'entretiens dans ce site mais exploité quelques données sur la localisation des ménages en précisant davantage les secteurs et en croisant avec leurs caractéristiques. Mais cette base n'inclut pas les derniers ménages relogés de Balzac (ce qui était notre intention de départ), le fichier RIME n'étant pas encore disponible au moment nous avons réalisé ce travail. Nous nous contenterons ici de présenter brièvement le contexte, en reprenant en partie des éléments que nous avons recueillis lors de la précédente recherche. A la différence des deux autres communes, l'environnement de la Seine-Saint-Denis est dans son ensemble plus pauvre et plus ouvrier et les écarts entre ce département et le reste de l'Ile-de-France n'ont cessé de s'accroître ces dernières années. Comme Orly, le périmètre de la Zone Urbaine Sensible correspond à celui du grand ensemble et le renouvellement urbain a commencé dès les années 1980.

Commune ouvrière et industrielle de la Seine-Saint-Denis, située à 5 kms de Paris et reliée à la capitale par le RER (12 minutes à Châtelet), La Courneuve compte 35 301 habitants en 1999 et 55 % de logements sociaux. La localisation et la desserte de la commune comme du grand ensemble constituent des atouts importants. A 5 minutes à pied de la gare RER (qui permet également de rejoindre le pôle de Roissy) en bénéficiant également de la proximité du tramway reliant Bobigny à Saint-Denis, ce site est également entouré de voies routières importantes comme la nationale 186 et les autoroutes A1 au Nord, et A86 au Sud. La ZUS regroupe avec 15 553 habitants (RGP 1999), 39,5 % des logements et 44 % de la population.

II.3.1 Le grand ensemble des 4000

La Tour et le Mail



Source : Ville de La Courneuve

Le parc social de La Courneuve est de 6624 logements (hors foyers). Le quartier des 4000 en concentre la majorité. Le site des 4000 est bien connu en France par sa conception architecturale et urbaine, assez emblématique de la production de masse des logements sociaux des années 1960-1970. Sa construction devait permettre d'une part de reloger les personnes expulsées lors des opérations de rénovation urbaine des XIIIème et XIXème arrondissement de Paris (parc de l'OPHLM parisien) et d'autre part, de loger le personnel des usines implantées sur le territoire de la commune. Il se composait à l'origine de 35 bâtiments, dont de nombreuses barres de 15 étages, des barres de quatre étages et un immeuble de 26 étages. La nationale 186 sépare le quartier en deux parties, les 4000 Nord et les 4000 Sud. Les deux parties sont assez différentes à la fois architecturalement et socialement. Les 4000 Sud concentrent les barres et la population la plus défavorisée mais également une grande part des équipements du quartier. Cet ensemble est célèbre également par les malfaçons et problèmes de dégradation physiques du bâti, apparus très vite après la construction.

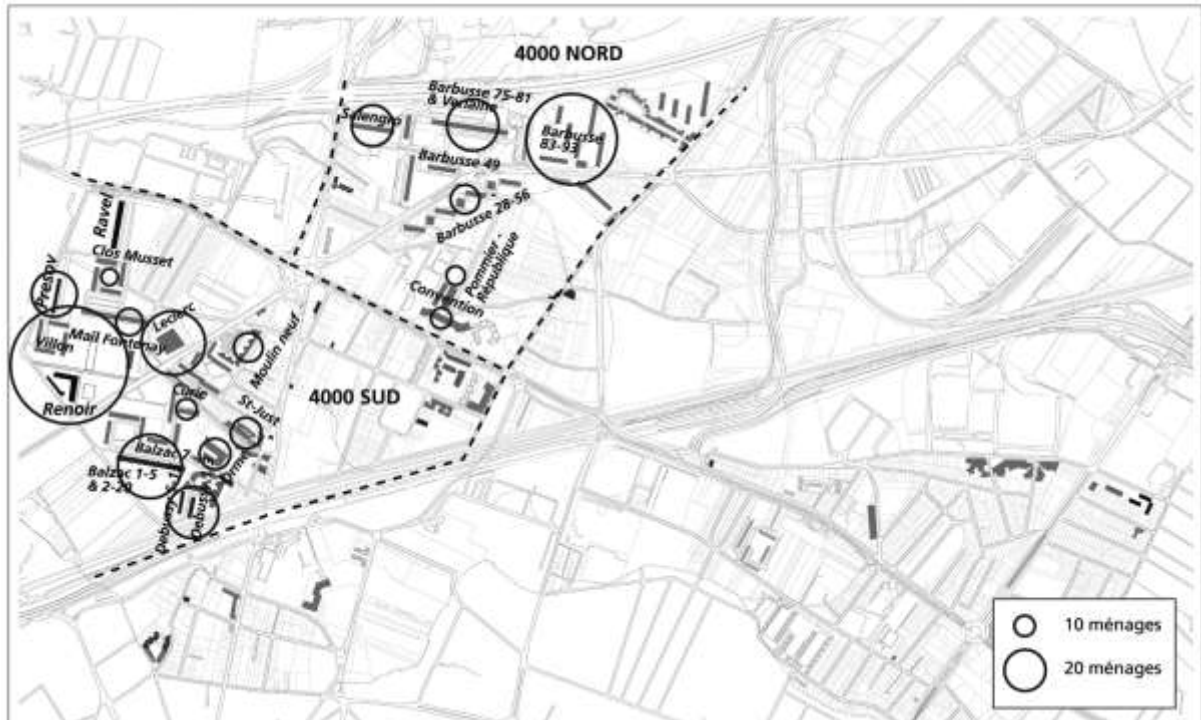
La gestion de ce grand ensemble a connu de nombreux changements. Construit pour reloger les populations parisiennes touchées par la rénovation ou habitant des logements insalubres, cet ensemble a d'abord été géré par l'Office de la Seine. La gestion a ensuite été dévolue en 1984 à l'Office Public de La Courneuve, qui a repris un parc de logements dans une situation financière un peu chaotique. Fin 2005, la gestion a été partagée cette fois entre l'Office Public d'Habitat de la Seine-Saint-Denis (ancien office départemental) pour 2000 logements, et l'OPAC Plaine Commune pour 2500 logements, ce qui correspond à peu près au partage entre les 4000 Sud et Nord. Dans le cadre de la convention ANRU signée en février 2006, un engagement pris par la Caisse de Garantie du Logement Social (CGLS) à hauteur de 115 millions d'euros devrait permettre d'assainir la situation financière difficile de l'ancien office municipal.

L'histoire du peuplement de cet ensemble est marqué à l'origine, d'une part par le relogement des habitants de Paris dans les premières années, d'autre part par un accord entre le ministère de la construction et le secrétariat aux rapatriés qui prévoyait dans les années 1960, l'attribution de 50 % des logements aux rapatriés, à concurrence de 30 % pour les rapatriés d'Algérie et 20 % pour les Français de Bab-El-Oued.¹⁷ Les ménages des 4000 se caractérisent avant tout par une taille élevée et par la précarité des situations d'emploi et des ressources. Les ménages de cinq personnes et plus représentent 23,2 % des ménages (contre 18,7 % pour les ZUS de la Seine-Saint-Denis). La part d'étrangers est assez proche de la moyenne des ZUS du département : 26 % (contre 25,8 %). Le taux de chômage de la ZUS est en 1999 de 28,3 % contre 23,2 pour l'ensemble des ZUS de la Seine-Saint-Denis. La médiane¹⁸ des revenus fiscaux se situe à 7333 euros pour la ZUS en 2005, soit bien en-deça du niveau des deux autres. L'endettement des familles est une situation dont avait hérité l'office lors de la dévolution du parc de la ville de Paris en 1984. En 2000, 150 locataires avaient contracté plus de 15 245 euros d'impayés de loyer et 600 autres locataires présentaient des dettes de 7622 euros en moyenne.

¹⁷ PALOMARES E., HAKIMA R., SIMON P., *op.cit.*, 2001.

¹⁸ Revenu fiscal moyen qui sépare en deux les ménages selon leur niveau de revenus

Les secteurs



II.3. 2 Des démolitions qui ont commencé dès le milieu des années 1980

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

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

- La seconde barre démolie a été celle de **Renoir en 2000**, dans le cadre d'un deuxième projet urbain élaboré dans les années 1990 lorsque le grand ensemble est classé Grand Projet Urbain (GPU). Ce projet, dit de « requalification de la Tour », prévoyait la restructuration du centre commercial de la Tour, programmait une surface commerciale de 15 boutiques et un supermarché sur 2000 m² en complément d'un pôle d'équipements publics de 3000 m². La barre Renoir de 360 logements, dont les relogements se sont échelonnés sur trois ans, sera détruite. Suite à l'expérience de Debussy, le bailleur et la ville ont décidé de confier en 1997, le suivi et l'accompagnement social du relogement de la barre Renoir au PACT-ARIM du

département. Le Pact-Arim est missionné pour trois ans de 1997 à 2000 pour une mission de Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS), avec une phase méthodologique, une phase d'enquête sociale (3 mois de janvier à avril) et une phase de relogement qui commence en juin 1997. Lorsque le Pact-Arim intervient, 88 logements sont déjà vacants. Le relogement des habitants a duré deux ans et demi, de juin 1997 à janvier 2000. La barre Renoir est démolie en juin 2000. Les rapports du PACT-ARIM font état de relogements de 90 familles polygames occupant des F6, de Debussy à Renoir, principalement des familles maliennes dont les chefs de ménage sont des employés municipaux de la ville de Paris.

Renoir



Source : Ville de La Courneuve

-Une troisième et une quatrième barre ont été démolies en 2004, celles de **Ravel et de Presov** dans le cadre du projet de restructuration du quartier des Clos. Lorsque ces démolitions sont prévues, le Pact-Arim est à nouveau mandaté en avril 2000 pour quatre ans : sur les 600 logements des deux bâtiments, 405 seulement sont occupés. Le Pact procède à un diagnostic social sur l'occupation des barres de Ravel et Presov en rencontrant 354 ménages entre juillet 2000 et février 2001, soit 1450 personnes dont 865 enfants. Le relogement a commencé en mai 2001. Entre avril et mai 2001, une centaine de squats vont s'installer dans les logements vacants. Des procédures d'expulsion ont alors été engagées par l'Office et les premières ont eu lieu en avril 2003. Le relogement de l'ensemble des ménages se termine début 2004, soit un processus qui a duré presque quatre ans. Un travailleur social à temps plein et un autre à mi-temps sont intervenus pendant toute cette période. Ravel et Presov étaient des barres de 15 étages composés de 607 logements faisant chacun 155 mètres de long. La répartition des types de logements montre une concentration de logements de 3 et 4 pièces.

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

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

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

II.3. 2 la barre Balzac et les deux opérations neuves : Renoir et Curia Nova

Les relogements et démolitions menées dans le cadre de rénovation urbaine ont concerné le secteur **Braque-Balzac** avec la perspective de reloger une partie des ménages dans du neuf,

ce qui a été très peu fait pour les autres vagues de démolition. Ces dernières s'inscrivent dans le cadre d'une convention, signée en février 2006 avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) pour un projet urbain évalué à près de 300 millions d'euros et prévoyant la démolition de deux autres bâtiments du quartier (Balzac) et la reconstruction de 134 logements sociaux (quartier du Clos) et de 50 logements en accession sociale à la propriété. Deux bâtiments sont concernés: le « petit Balzac », bâtiment de 30 logements (23 occupés), et le « grand Balzac », une barre de 15 étages et de 160 m de long, comprenant 300 logements (42 vacants), dans laquelle sont logés 78 % de familles immigrées. Le relogement des habitants du petit Balzac s'est achevé en 2007 et a donné lieu à la construction de 80 logements sociaux. L'enquête sociale du Grand Balzac a été menée en juillet 2006 mais seuls une dizaine de relogements avaient été effectués en juin 2007, la fin de ce relogement étant prévu pour 2010. Il restait encore une dizaine de familles au mois de mai 2010. 166 relogements de cette barre devaient se faire dans le neuf. L'enquête fait ressortir un besoin de 150 logements de type F4/F5 pour le relogement de Balzac. 240 ménages ont été recensés, soit 1198 personnes. Une charte de relogement a été signée en février 2007. Elle insiste sur le contexte plus difficile du relogement que pour les vagues précédentes : marché tendu, multiplication des opérations de démolition (8600 prévues en Seine-Saint-Denis), rareté des constructions neuves et situation complexe de partage du patrimoine.

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

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

En septembre 2009, les opérations neuves se déclinaient ainsi ¹⁹

179 logements dans le secteur de la Tour (FIAC, Curia Nova, Renoir)

Les 50 logements neufs reconstruits en accession dans la ZAC de la Tour sont pour l'essentiel des F2/F3.

434 logements à plus long terme dans le secteur des Clos, se répartissant entre :

- AFL : 135 logements (ancien Ravel)
- OPDHLM 93 : 144 logements (Presov)
- OPAC : 155 logements dont 50 accession

Les grandes étapes de l'intervention publique

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

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

1968 : achèvement de la construction des 4000

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

1980 : dossier HVS

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

¹⁹ Entretien équipe de projet, septembre 2009.

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

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

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

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

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

1992 : achèvement de la réhabilitation de 2000 logements

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

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

1997 : début du relogement de la barre Renoir

1999 : classement en Grand Projet de Ville

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

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

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

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

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

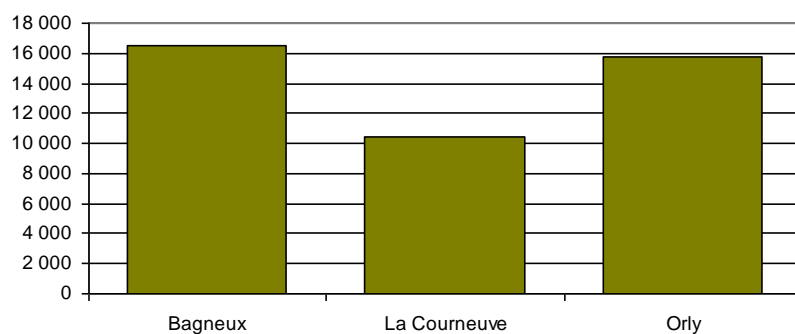
La tour et le mail



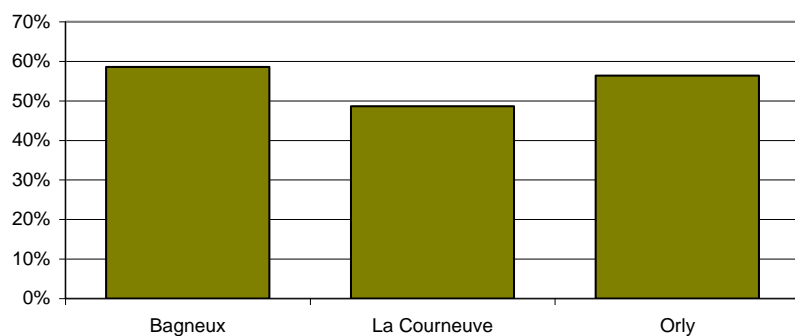
Source : Ville de la Courneuve

Comparaisons trois sites

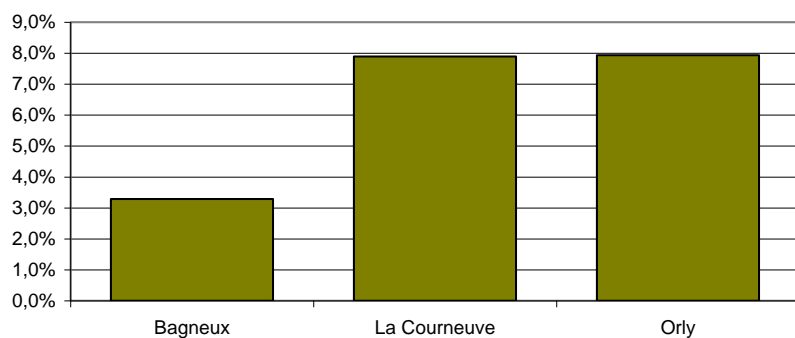
Revenu médian par UC - 2006



Part des HLM dans le total des résidences principales



Part des ménages relogés dans l'ensemble du parc social



IIIème PARTIE : RE-CONCENTRATIONS ET DISPERSION : L'analyse socio-spatiale des relogements

Que peut-on dire sur les logiques de re-concentration et de dispersion perceptibles à travers les nouvelles localisations des ménages relogés et/ou partis d'eux-mêmes ? Pour répondre à cette question, cette partie s'appuie sur trois sources principales, outre les données du Recensement à l'IRIS ; les fichiers que les bailleurs ont bien voulu mettre à notre disposition sur les relogements, les exploitations particulières des données de l'enquête Occupation du Patrimoine Social depuis 2000, et les données de la base Filocom sur les revenus fiscaux. Nous avons localisé les relogements à partir de l'îlotage pour établir des cartes précises de re-concentrations. Cette partie a constitué pour nous une démarche de type exploratoire pour voir comment nous pouvions à la fois cartographier les relogements, analyser ces cartographies et mettre en relation des données sur la structure, l'occupation des logements, et l'environnement social des relogés. La démarche reste exploratoire car ces approches localisées à une échelle fine restent complexes et la disponibilité et fiabilité des données très variables d'un site à l'autre. Nous y reviendrons en conclusion.

III.1 Relogement et relogés

L'ampleur des relogements et leur durée diffèrent d'un site à l'autre. Les profils des ménages à reloger montrent également des différences fortes même si l'on retrouve partout une surreprésentation des « grandes familles », des personnes âgées et des ménages à revenus très bas. Nous donnerons ici quelques éléments de cadrage permettant ensuite d'analyser plus finement les relocalisations selon les structurations sociales et patrimoniales et la distribution sociale des relogements dans l'espace communal.

III.1.1 L'ampleur et la durée des relogements

Précisons tout d'abord l'ampleur et les vagues de démolition reprises ici.

A Bagneux, les relogements concernent les ménages occupant les 273 logements de la barre des Tertres.

A Orly, les relogements ont concerné les ménages occupant les bâtiments ou parties de bâtiments démolis dans le cadre du programme de Rénovation Urbaine depuis 2003 (à l'exclusion du bâtiment du Grand Blériot, sur lequel nous avons mené des entretiens lors de la précédente recherche), soit 579 logements, dont une partie était vacants, la base des ménages à reloger (occupants) étant de 407 ménages.

Dans le secteur des Aviateurs : 440 logements démolis

Petit Blériot (132 logements)

Maryse Bastié (22 logements)

13-15 Saint-Exupéry (22 logements)

1-9 Mermoz (110 logements)

11-17 Mermoz (88 logements)

2-6 Garros (66 logements)

Dans le secteur de la Pierre-au-Prêtre : 139 logements démolis

9-17 Musset (65 logements)

10-14 Racine (8 logements)

44-46 Noyer-Grenot (28 logements)

1-7 Musset (38 logements)

A La Courneuve, nous avons repris la base que nous avons élaborée dans le cadre de la précédente recherche, portant sur les relogements de Renoir, Ravel et Presov, soit 627 ménages. Les données ne sont pas aussi complètes.

On voit bien tout d'abord à quel point la notion de relogement a des contours, sinon flous, du moins variables. Il y a d'abord un immeuble avec un nombre de logements à démolir ; ces logements ne sont pas tous occupés au moment de la démolition. Il y a donc ensuite un nombre de ménages occupants les lieux, recensés au moment de l'enquête sociale et formant a priori « les ménages à reloger ». Mais les ménages relogés ne correspondent pas tout à fait à ces ménages à reloger pour deux raisons. D'une part, une partie des ménages partent sans l'aide des bailleurs et des équipes chargées du relogement, les ménages expulsés et les ménages qui trouvent un logement d'eux-mêmes. Ces départs diminuent le nombre de ménages relogés. D'autre part, il faut distinguer parmi les ménages relogés, les locataires en titre et les ménages relogés suite à une décohabitation, les « décohabitants ». Ces décohabitants viennent au contraire grossir le nombre de ménages relogés. La définition des ménages relogés serait alors celle « *de ménages recensés dans les lieux au moment de l'enquête sociale et qui ont été relogés en acceptant une des propositions de logement faites par les instances locales* ». La part des départs spontanés va dépendre à la fois de la durée des relogements, de la tension du marché, et des caractéristiques des ménages occupants (revenus et taille). Celle des décohabitants est liée à la fois aux caractéristiques des ménages à reloger, aux pratiques de relogement et au type d'offre de logements mobilisables localement.

Locataires, Décohabitants, Partis d'eux-mêmes dans les trois opérations

Bagneux

	Locataires	Décohabitants	Total	Locataires	Décohabitants	Total
Relogés	207	145	352	75,8%	96,7%	83,2%
Expulsés	9		9	3,3%	0,0%	2,1%
Partis	57	5	62	20,9%	3,3%	14,7%
Total	273	150	423	100%	100%	100%

Orly

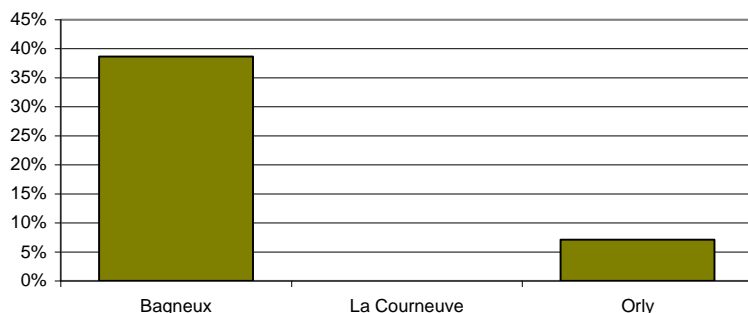
	Locataires	Décohabitants	Total	Locataires	Décohabitants	Total
Relogés	345	31	376	84,8%	100,0%	85,8%
Partis	62		62	15,2%	0,0%	14,2%
Total	407	31	438	100%	100%	100%

La Courneuve

	Locataire	En %
Relogé	500	79,7%
Partis	127	20,3%
Total	627	100%

Sources : exploitation des fichiers bailleurs

Part des décohabitants dans l'ensemble des ménages relogés



On peut faire deux constats à partir des données disponibles sur ces mobilités contraintes pour les trois communes.

Tout d'abord, « le taux de déperdition », c'est-à-dire, la part des ménages partis, mais non recensés comme relogés par les bailleurs dans leurs fichiers, est plus important sur des vagues plus anciennes de démolition comme celles de La Courneuve (20%) que sur les démolitions plus récentes d'Orly et de Bagneux. Le taux de ménages qui partent est d'ailleurs à peu près équivalent pour ces dernières, de l'ordre de 14% des ménages à reloger. Cette différence traduit sans doute à la fois l'absence de stratégies d'anticipation des démolitions plus récentes, et l'évolution plus générale du contexte immobilier et économique depuis 2003 en Ile-de-France. La mobilité s'est réduite dans l'ensemble du parc social francilien, comme dans les trois communes concernées. Ces données sur le parc social global font ressortir une plus faible mobilité à Bagneux et une mobilité plus forte à Orly sur la période 2000-2002, au moment où ont débuté les relogements. Partout, elle a baissé continuellement depuis, restant toujours plus basse à Bagneux mais diminuant moins à La Courneuve, où la mobilité est supérieure aux deux autres sites sur la période 2006-2008.

Evolution du taux de mobilité dans le parc social des trois communes entre 2000 et 2008

BAGNEUX	2000-2002	2003-2005	2006-2008
Parc social	6040	5851	7669
Tx de mobilité	5,6%	6,1%	5,2%

ORLY	2000-2002	2003-2005	2006-2008
Parc social	5159	5039	4730
Tx de mobilité	8,7%	7,9%	6,0%

LA COURNEUVE	2000-2002	2003-2005	2006-2008
Parc social	6800	6385	6246
Tx de mobilité	7,5%	7,0%	6,8%

Source : enquête OPS, DREIF

Ensuite, la part des décohabitants est très importante à Bagneux, où elle représente 41,2% des ménages relogés. 145 nouveaux ménages ont ainsi été créés par le relogement et constituent des nouveaux entrants du parc social. Cela reflète bien on va le voir, la part très importante des « grandes familles » dans cette barre, qui a rendu très difficile et lent le processus de relogement et contraint la MOUS relogement à faire décohabiter le plus possible les enfants

adultes encore logés au domicile des parents. La quasi totalité de ces ménages décohabitants ont comme personne de référence une personne active.

Tranches d'âges	Nombre de ménages décohabitants
Moins de 30 ans	86
30 à 39 ans	26
40 à 49 ans	18
50 à 59 ans	11
NSP	4
Nombre total de décohabitants	145

Source : Base relogement de la MOUS, avril 2010

La part des décohabitants est bien moindre à Orly où elle ne représente qu'un peu moins de 8 % des ménages relogés. Mais on retrouve également quelques décohabitants parmi issus de ménages à reloger parmi les ménages qui ont accédé dans les programmes neufs locaux.

Les relogements se sont partout étalés sur plusieurs années, cet étalement rendant compte en partie des difficultés du processus de relogement.

A Orly et à Bagneux, opérations pour lesquelles les données sont disponibles, la période de relogement est à peu près la même.

A Bagneux, les premiers relogements des occupants de la barre des Tertres ont commencé en 2001 mais surtout à partir de 2003, moment de la mise en place de la MOUS. Ils se sont terminés en 2009, s'étalant sur une période de huit ans. La plus grande part des relogements se sont effectués entre 2005 et 2008. Ils ne sont pas complètement terminés puisque l'ouverture du droit au relogement dans les programmes neufs a entraîné depuis 2009 de nouvelles mobilités. Onze ménages issus des occupants de la barre des Tertres ont été relogés dans le programme neuf de la résidence des Blains (programme de 40 logements). Et une cinquantaine devrait bénéficier d'un relogement dans les 139 logements sociaux neufs de la ZAC Blanchard en 2010. (relogements commencés depuis juillet 2010).

A Orly, le relogement a duré un peu moins longtemps et concerné davantage de ménages, commençant en 2004 avec un pic en 2005, et se terminant en 2009.

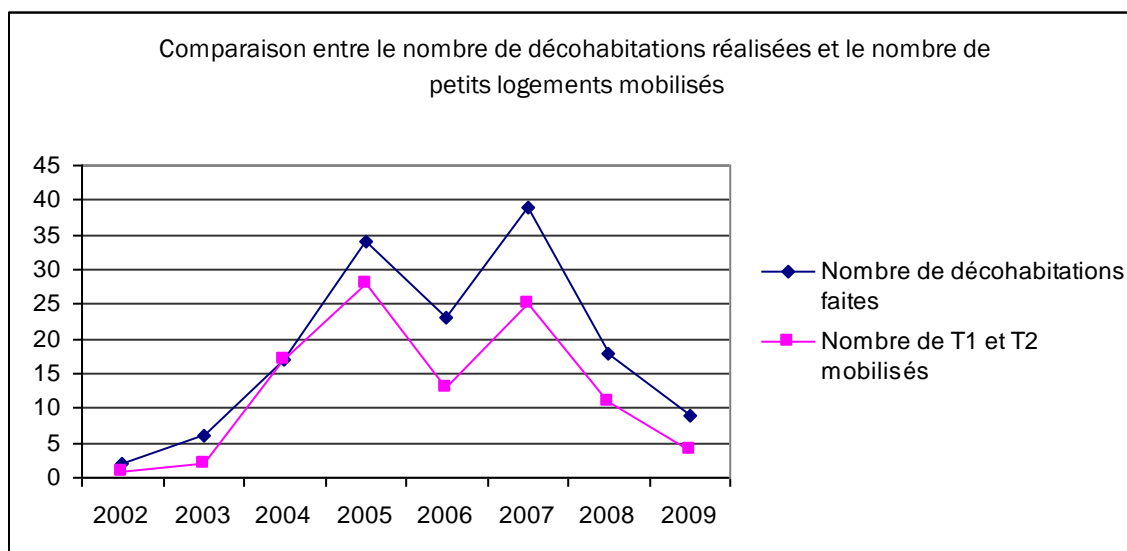
On ne perçoit pas à travers ces données de stratégies particulières sur la décohabitation, qui s'étale elle aussi sur la période. A Bagneux toutefois, la MOUS a commencé par reloger les ménages les plus faciles à reloger (petits ménages solvables), ce qui peut expliquer une montée des décohabitations un peu plus tard, lorsque le relogement des « grandes familles » a commencé. L'analyse plus précise du rythme de relogements et des types de ménages relogés par période montre une différence de profils entre ceux qui sont partis d'abord et les autres²⁰. Cette différence n'est pas sans conséquence sur le vécu du relogement par les populations et les changements résidentiels. Elle a également quelques incidences sur la transformation du peuplement du quartier pendant cette période.

Les premiers relogements (44 entre 2001 et 2003) ont concerné plutôt des ménages qui souhaitaient partir, avaient déjà un désir de mobilité avant l'opération et avaient davantage de

²⁰ Le travail mené S.Doucet pour Bagneux est assez éclairant de ce point de vue.

capacités matérielles pour le faire (petits ménages actifs). « *les premiers qui sont partis mais vraiment en sifflant c'est ceux qui vraiment étaient contents qu'il y ait du changement* »²¹

Ceux que nous avons pu interroger expriment une distance par rapport à « la cité ». S. Doucet identifie ainsi en croisant à la fois les données statistiques et les entretiens menés trois groupes : des ménages relativement aisés qui ont les moyens de partir, des ménages en situation d'urgence et pressés de partir par peur de rester dans les derniers, et de jeunes décohabitants. C'est dans ces premiers moments que partent ceux qui avaient des projets résidentiels que la démolition accélère. La MOUS a traité en priorité des ménages ayant des situations de handicap et des personnes très âgées. Compte tenu de la présence importante de « grandes familles », la décohabitation a fait partie des stratégies de relogement. On comptait en effet un peu plus de 30 familles de plus de 8 personnes présentes sur la barre au début de l'opération²². En 2004, 30% des relogements réalisés ont été le fruit de décohabitations, 50% en 2007 (année où la part des décohabitations est la plus élevée). C'est une manière de pallier une des principales difficultés, celle du « *le manque de mise à disposition de grands logements.* »²³, et cela malgré le fait que « *les grands logements soient presque systématiquement « récupérés » pour le relogement* »²⁴ quand la ville en est réservataire. Les deux pics constatés, correspondent au deux pics de décohabitations.



Source : Base relogement de la MOUS, avril 2010 (graphique Stéphanie Doucet)

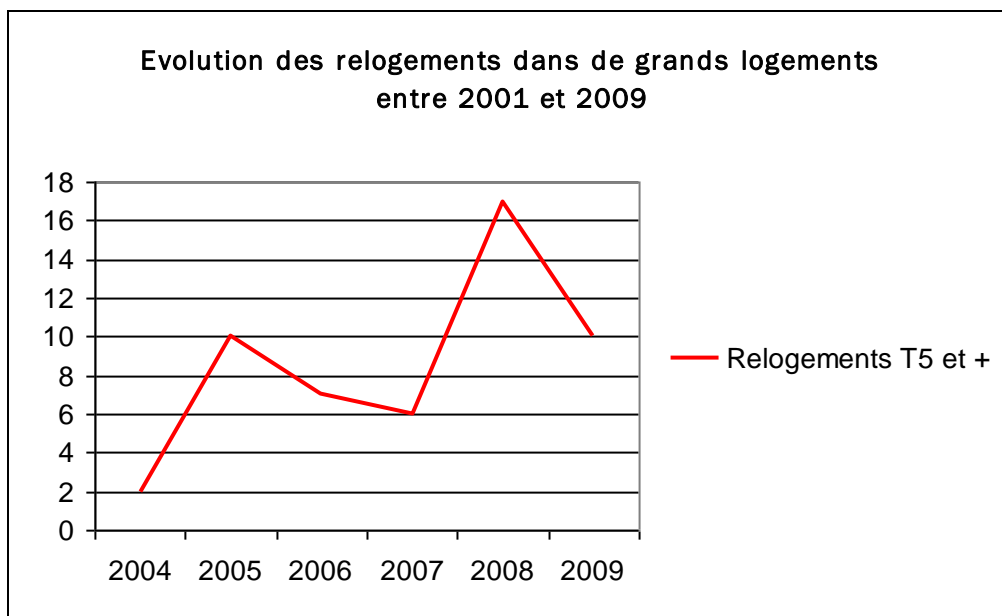
Après cette vague de premiers départs permettant aux petits ménages actifs de se reloger rapidement et de mobiliser un parc plus disponible, vont être relogés des ménages qui souhaitent rester ou/et qui sont difficiles à reloger du fait de leurs ressources et de leur taille. La mobilisation de logements dans le patrimoine de la SEMABA a vite atteint ses limites, d'autant que le patrimoine récent est cher. Dans le même temps, la mobilisation des autres bailleurs reste difficile. Certains ont signé au départ un accord en prévoyant un nombre de relogements précis à faire et ont refusé ensuite d'aller au-delà. Les grands logements vont être mobilisés dans un second temps et principalement vers la fin.

²¹ Entretien Amicale des locataires des Couverons, septembre 2010

²² Enquête sociale du Berim, 2002

²³ Observatoire Social 2005

²⁴ Entretien PUCA et Observatoire social, Service logement de Bagneux, 2010

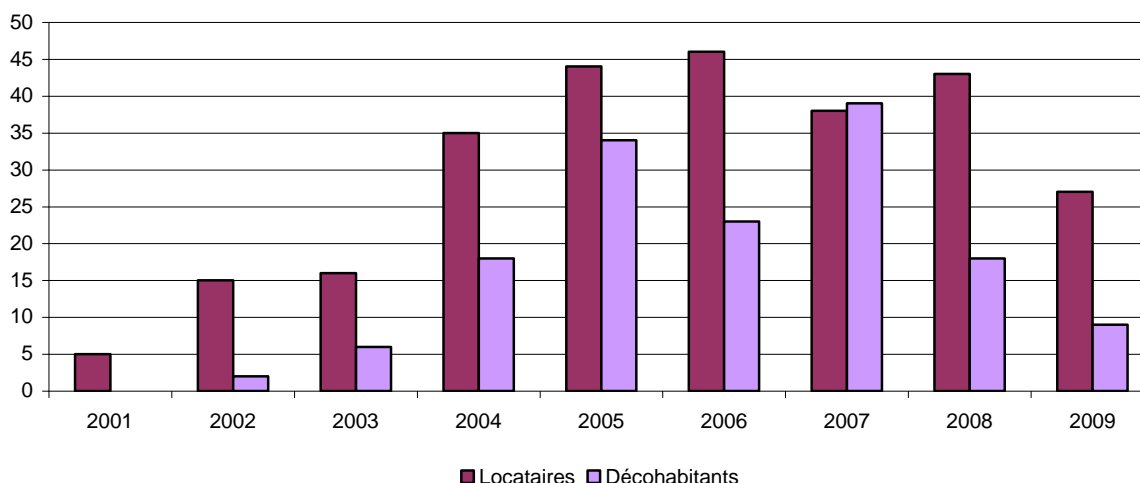


Source : base relogement, avril 2010, graphique S. Doucet

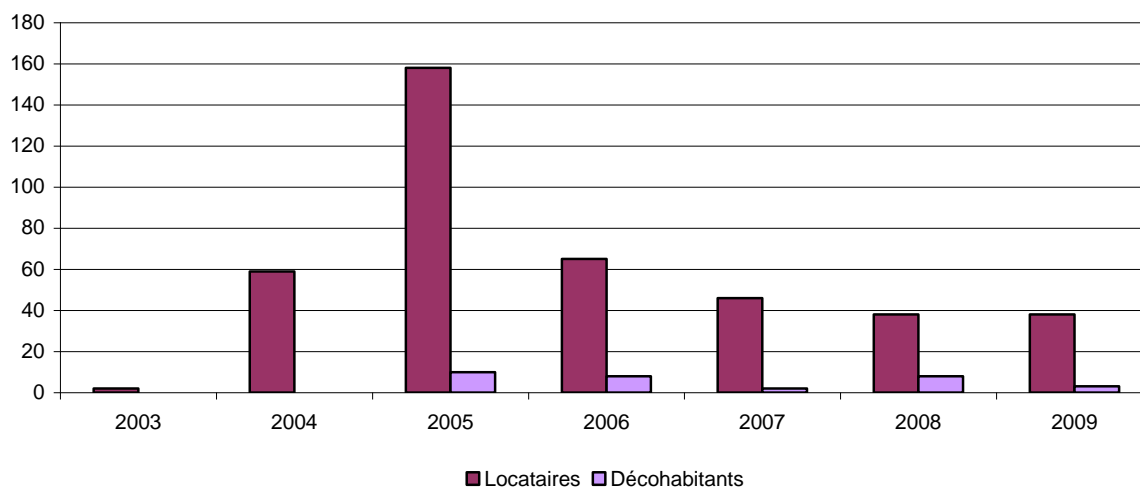
Ce rythme et processus de relogement est important par rapport à l'analyse de l'évolution du quartier pendant la période : le double processus de départ des ménages actifs et des jeunes et de maintien des grands ménages pourrait avoir contribué à l'augmentation de la taille moyenne des ménages constatées sur le sud au RP 2006 : elle passe de 2,67 personnes par ménages en 1999 à 2,79 en 2006. Par ailleurs, il montre un double avantage, pour les premiers, désavantage pour les derniers : respectivement, celui de pouvoir partir plus vite, évitant ainsi les désagréments liés à la vacance progressive des logements dans la barre à démolir, et d'avoir une plus grande diversité de propositions (et donc de choix), celui de rester en subissant à la fois des changements de la structure familiale, les désagréments de la vacance et une marge de manœuvre très limitée dans le relogement. La rareté des propositions de grands logements ont conduit également certaines familles à refuser les premières et à attendre le dernier moment en espérant avoir mieux, comme on a pu le voir dans les entretiens.

Années de relogement

Bagneux



Orly



La Courneuve

377 ménages non renseignés sur 500 (non significatif sur cette donnée)

III.1.2 Jeunes décohabitants, ménages âgés et « grandes familles »

On se contentera ici de présenter les grandes caractéristiques des ménages relogés. Comme dans d'autres sites de la politique de la ville concernés par la démolition (Lelévrier, 2008), on retrouve à la fois une part importante de ménages dont la personne de référence a plus de 60 ans, de familles avec enfants et de jeunes, seuls ou en couple, de moins de 40 ans, dont la décohabitation accroît le poids. La représentation de ces différents types de ménages varie toutefois fortement dans les trois sites.

Le grand ensemble de La Courneuve est marqué par la présence de familles, les ménages de quatre personnes et plus étant majoritaires (53,8%) alors qu'ils représentent 22,9% des locataires relogés de Bagneux et 29,7 % des locataires relogés d'Orly. Les ménages y sont aussi beaucoup plus pauvres, près de 79 % des ménages ayant moins de 20 euros par personne par jour pour vivre (contre 47,4 % à Bagneux et 31,4 % à Orly). Les démolitions correspondent bien à La Courneuve à ce qu'on pourrait appeler des « *immeubles familiaux pauvres* », occupés majoritairement par des familles immigrées, dans des grands ensembles paupérisés. Le profil des ménages de la dernière barre démolie, la barre Balzac, est encore plus familial et pauvre. 30 % des logements étaient des F5 et F6 ; l'enquête sociale fait ressortir une taille moyenne de 5 personnes par ménage (contre 2,4 pour l'Ile-de-France), 28 % de familles monoparentales et 37 % de familles de six personnes ou plus (89), 38 % de chômeurs. 2 ménages sur 3 avaient un reste à vivre par personne et par jour après paiement du loyer inférieur à 10 euros. 112 ménages sur les 240 ont des dettes de loyer et 38 % des logements étaient en sur-occupation.

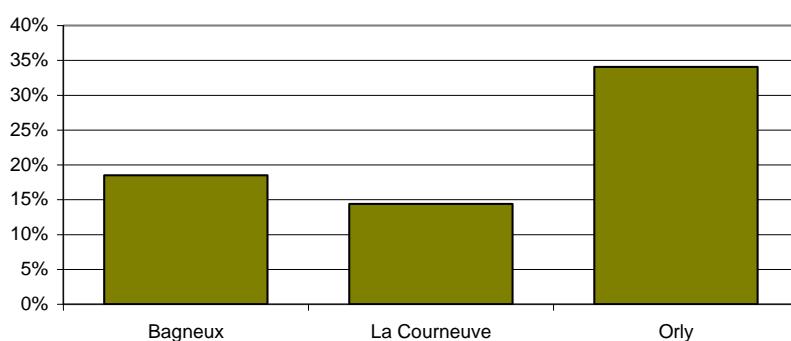
A Orly, les immeubles concernés s'apparentent davantage à « *des immeubles vieillissants* », davantage marqués par la présence de personnes âgées, même si ces derniers voisinaient avec des familles, les plus de 59 ans représentant 38 % des ménages relogés.

A Bagneux, l'immeuble de la barre des Tertres se présente plutôt comme un « *immeuble mixte* », plus diversifié socialement, 47,8% des ménages relogés étant des salariés et les

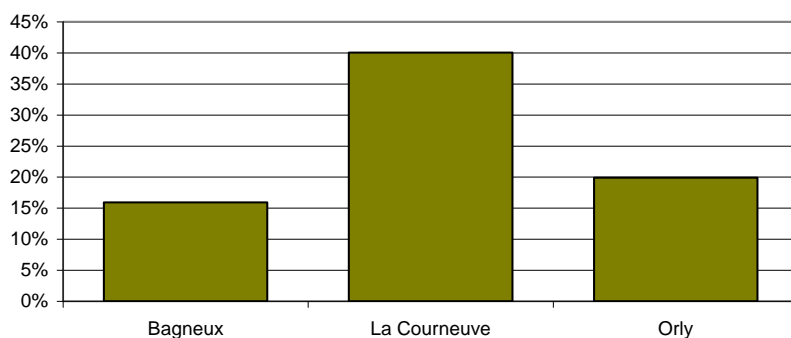
grandes familles voisinant avec des personnes âgées et des ménages plus jeunes. A l'échelle de Bagneux, la barre des Tertres concentrait plus de grandes familles et des ménages plus pauvres que dans le reste du parc social et des quartiers la commune. Mais la concentration de pauvreté et de grands ménages y est moins importante que dans les autres immeubles démolis à Orly et à La Courneuve. On y trouve à la fois une part de ménages ayant moins de 10 euros par personne et par jour pour vivre plus importante qu'à Orly (15,1 contre 6,9 %) , mais à l'autre extrême, la part la plus importante de ménages ayant 40 euros et plus par personne et par jour pour vivre (11,6 % contre 3,5 % à La Courneuve et 0,5 % à Orly). La forte part des décohabitants modifie toutefois le profil des ménages relogés à Bagneux et accroît à la fois la part des petits ménages (personnes seules et couples sans enfant), des jeunes de moins de 40 ans, et des ménages à revenus plus élevés.

Comparaisons trois sites

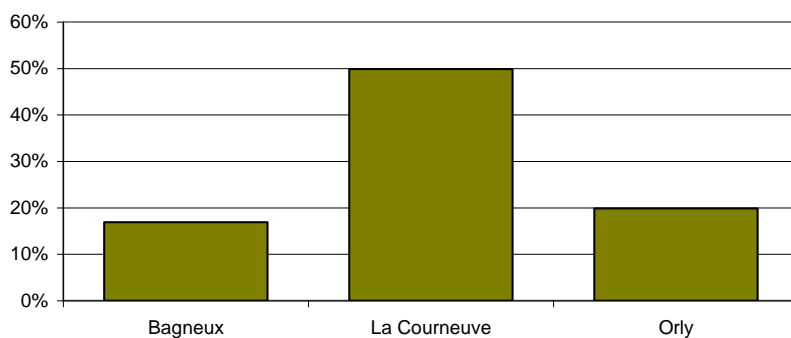
Part des ménages âgés dans l'ensemble des relogés



Part des grands ménages dans l'ensemble des relogés



Part des ménages pauvres dans l'ensemble des ménages relogés



Sources : exploitation des fichiers des bailleurs

Structure des ménages

Bagneux

	Locataire	Déco-habitant	Total	Locataire	Déco-habitant	Total
Personne seule	38	78	116	18,4%	53,8%	33,0%
Couple sans enfant	19	23	42	9,2%	15,9%	11,9%
Couple avec enfants	81	18	99	39,1%	12,4%	28,1%
Famille monoparentale	54	20	74	26,1%	13,8%	21,0%
Autres	15	6	21	7,2%	4,1%	6,0%
Total	207	145	352	100%	100%	100%

Orly

	Locataire	Déco-habitant	Total	Locataire	Déco-habitant	Total
Personne seule	107	16	123	26,3%	51,6%	28,1%
Couple sans enfant	67	7	74	16,5%	22,6%	16,9%
Couple avec enfants	154	7	161	37,8%	22,6%	36,8%
Famille monoparentale	79	1	80	19,4%	3,2%	18,3%
Total	407	31	438	100,0%	100,0%	100,0%

La Courneuve

	Locataire	En %
Personne seule	77	15,4%
Couple sans enfant	34	6,8%
Couple avec enfants	240	48,0%
Famille monoparentale	121	24,2%
Autres	28	5,6%
Total	500	100%

Structure par âge

Bagneux

	Locataire	Déco-habitant	Total	Locataire	Déco-habitant	Total
Moins de 40 ans	27	108	135	13,0%	74,5%	38,4%
De 40 à 59 ans	107	29	136	51,7%	20,0%	38,6%
60 ans et plus	59	3	62	28,5%	2,1%	17,6%
Non renseigné	14	5	19	6,8%	3,4%	5,4%
Total	207	145	352	100%	100%	100%

Orly

	Locataire	Déco-habitant	Total	Locataire	Déco-habitant	Total
Moins de 40 ans	58	23	81	16,8%	74,2%	21,5%
De 40 à 59 ans	155	4	159	44,9%	12,9%	42,3%
60 ans et plus	131		131	38,0%	0,0%	34,8%
Non renseigné	1	4	5	0,3%	12,9%	1,3%
Total	345	31	376	100%	100%	100%

La Courneuve

	Locataire	Total
Moins de 40 ans	176	35,2%
De 40 à 59 ans	234	46,8%
60 ans et plus	85	17,0%
Non renseigné	5	1,0%
Total	500	100%

Taille des ménages

Bagneux

	Locataire	Déco-habitant	Total	Locataire	Déco-habitant	Total
1	53	83	136	19,4%	55,3%	32,2%
2	41	36	77	15,0%	24,0%	18,2%
3	39	19	58	14,3%	12,7%	13,7%
4	34	3	37	12,5%	2,0%	8,7%
5	32	3	35	11,7%	2,0%	8,3%
6 et plus	22	3	25	8,1%	2,0%	5,9%
Non renseigné	52	3	55	19,0%	2,0%	13,0%
Total	273	150	423	100%	100%	100%

Orly

	Locataire	Déco-habitant	Total	Locataire	Déco-habitant	Total
1	89	16	105	25,8%	51,6%	27,9%
2	80	7	87	23,2%	22,6%	23,1%
3	70	2	72	20,3%	6,5%	19,1%
4	43	6	49	12,5%	19,4%	13,0%
5	35		35	10,1%	0,0%	9,3%
6 et plus	28		28	8,1%	0,0%	7,4%
Total	345	31	376	100%	100%	100%

La Courneuve

	Locataire	Total
1	77	15,4%
2	76	15,2%
3	78	15,6%
4	81	16,2%
5	67	13,4%
6 et plus	121	24,2%
Total	500	100%

Ressources des ménages (Reste à vivre par jour et par personne)

Bagneux

	Loc.	Décoh.	Total	Loc.	Décoh.	Total
Moins de 10€	43	10	53	20,8%	6,9%	15,1%
De 10 à 20€	80	35	115	38,6%	24,1%	32,7%
De 20 à 30€	44	36	80	21,3%	24,8%	22,7%
De 30 à 40 €	15	26	41	7,2%	17,9%	11,6%
40 € et plus	12	29	41	5,8%	20,0%	11,6%
nr	13	9	22	6,3%	6,2%	6,3%
Total	207	145	352	100%	100%	100%

Orly

	Loc.	Décoh.	Total	Loc.	Décoh.	Total
Moins de 10€	25	1	26	7,2%	3,2%	6,9%
De 10 à 20€	94	7	101	27,2%	22,6%	26,9%
De 20 à 30€	105	5	110	30,4%	16,1%	29,3%
De 30 à 40 €	64	7	71	18,6%	22,6%	18,9%
40 € et plus	55	11	66	0,6%	0,0%	0,5%
nr	2		2	15,9%	35,5%	17,6%
Total	345	31	376	100,0%	100,0%	100,0%

La Courneuve

	Locataire	Total	Total
Moins de 10€	237	237	47,4%
De 10 à 20€	157	157	31,4%
De 20 à 30€	51	51	10,2%
De 30 à 40 €	19	19	3,8%
40 € et plus	15	15	3,0%
nr	21	21	4,2%
Total	500	500	100%

III.1.3 Les changements de logements

La démolition a touché plus particulièrement dans les trois sites des immeubles construits au début des années 1960, des tours et des barres, comprenant une part importante de grands logements de 4 pièces (Orly et La Courneuve) et de 5 pièces et plus. C'est ce qui explique en partie la présence de petits ménages âgés, qui ont vieilli sur place dans un logement familial et de grandes familles immigrées qui ont trouvé là des logements plus adaptés, même s'ils étaient sur-occupés. A Bagneux, les logements de cinq et six pièces représentaient 57,5 % des logements de la barre des Tertres (20,3% à Orly). A La Courneuve, les barres Presov et Ravel étaient surtout composés de logements de trois et quatre pièces. La sur-occupation des logements a conduit plutôt au relogement des familles dans des logements plus grands, de cinq pièces notamment. Ailleurs, la part des ménages relogés dans des grands logements de 5 et 6 pièces a diminué, reflétant à la fois des stratégies de réajustement de la typologie des logements à la taille des ménages âgés en sous-occupation et de décohabitation des grandes familles. A Bagneux, on passe ainsi de 57,5 % des ménages logés dans des logements de cinq pièces et plus à 25,6%, à Orly de 20,3 à 11,9 %. A La Courneuve 20 % des ménages des barres Ravel et Presov ont été relogés dans des logements de plus de quatre pièces. Le relogement se fait globalement dans des logements plus petits en nombre de pièces. On reviendra sur le fait que la démolition tend à faire disparaître un parc de grands logements à loyers relativement modérés qu'on ne retrouve difficilement dans le reste du parc existant et que la production neuve ne parvient pas à renouveler.

Qu'en est-il du point de vue des ménages et de leurs changements résidentiels ? Les réajustements ont été plus importants à Bagneux, où 43 % des ménages ont eu un logement plus petit et 28,5 % un logement plus grand, le relogement ayant conduit à des adaptations de la taille des logements à la taille des ménages (dans les deux sens) mais ayant également favorisé la réduction de la taille des ménages par la décohabitation des enfants et des épouses au sein des grands ménages et des familles polygames.

Ces ajustements de la taille des logements se traduisent-ils par des changements dans la dépense consacrée au logement ? La majorité des ménages conservent le même taux d'effort, la proportion étant assez équivalente à Orly et Bagneux, de 56 %. Les ajustements nationaux exigeant le maintien d'un « reste à charge » équivalent pour les ménages y sont sans doute pour quelque chose. Mais d'une part, les bailleurs et les villes ont plutôt veillé dans les processus de relogement à ce critère économique. D'autre part, la coexistence de ménages en sur et en sous-occupation de leur logement précédent à amener des changements dans les deux sens.

Ce maintien s'explique aussi par le fait que la part des ménages relogés dans du logement récent de moins de cinq ans soit faible. Difficile à partir de ces seules données statistiques de statuer sur le sens de ces changements résidentiels : l'augmentation du taux d'effort peut avoir des conséquences graves sur la vie quotidienne du ménage si ces ressources sont extrêmement faibles. Mais à l'inverse, comme on va le voir à travers les entretiens, pour des ménages qui connaissent une progression professionnelle, la différence est déjà largement compensée par des augmentations de salaire deux ou trois ans après. Par ailleurs, le passage à un logement plus petit ne sera pas vécu de la même façon si par ailleurs, ce désavantage est compensé par une baisse du loyer ou par l'accès à une autre qualité de logement.

Changements dans le nombre de pièces des logements avant et après relogement

	Bagneux effectif	Bagneux %	Orly effectif	Orly %
Logement de même taille	44	21,3	170	49,3
Logement plus petit	89	43,0	107	31,0
Logement plus grand	59	28,5	67	19,4
Non renseigné	15	7,2	1	0,3
Ensemble locataires (hors décohabitants)	207	100	345	100

Changements dans le taux d'effort avant et après relogement

	Bagneux effectif	Bagneux %	Orly effectif	Orly %
Même taux d'effort	117	56,5	196	56,8
Taux d'effort supérieur	39	18,8	88	25,5
Taux d'effort inférieur	36	17,4	59	17,1
Non renseigné	15	7,3	2	0,6
Ensemble locataires (hors décohabitants)	207	100	345	100

Source : fichiers des bailleurs (cf. tableaux plus détaillés en annexe)

III.2 Relocalisation et secteurs d'accueil

Dispersion, re-concentrations ? La question peut être posée à la fois du point de vue des trajectoires des ménages et du point de vue des effets territoriaux. Les ménages se retrouvent-ils dans des espaces résidentiels différents, à la fois en termes de localisation géographique, de types d'habitat et d'environnement social ? Ces mobilités vont-elles favoriser une déconcentration de la pauvreté dans les quartiers d'origine ? Vont-elles venir renforcer des compositions sociales pré-existantes des quartiers d'accueil ? Répondre à ces questions n'est pas simple, à la fois parce que les données ne sont pas toujours et partout disponibles et que les configurations et dynamiques socio-résidentielles locales ont autant sinon plus d'importance que la rénovation elle-même. Nous avons essayé d'abord de travailler à l'échelle de l'adresse à partir du fichier à l'îlot : si la cartographie issue de ce travail fin et long permet de repérer quelques poches de re-concentration, les fonds de plan ne sont pas très lisibles et l'échelle n'est pas celle de l'immeuble. Nous avons choisi de restituer surtout ici une approche par les quartiers de l'INSEE, permettant de mieux mettre en exergue les caractéristiques sociales des quartiers de relogement.

III.2.1 Un maintien dans la commune : souhait ou absence de choix ?

Faire accéder les ménages relogés à d'autres communes est un premier changement résidentiel possible, qui peut être analysé négativement si l'on considère ce déplacement comme une contrainte imposée aux populations, ou positivement si l'on considère qu'il contribue à la fois à déconcentrer la pauvreté dans le quartier d'origine et à améliorer la trajectoire résidentielle et sociale des populations concernées. Quoi qu'il en soit, dans ces opérations comme dans beaucoup d'autres, ce trajet vers d'autres communes n'est que très minoritaire et la dispersion n'est en tout cas pas synonyme d'éloignement et de « déportation » plus loin dans l'espace régional. Dans les trois communes, les relogements (hors départs spontanés) se sont faits à plus de 90 % dans la même commune, rejoignant ainsi les tendances plus générales des relogements. C'est à Bagneux que la proportion est un peu plus faible (91,2%) mais elle atteint 96 % si l'on ajoute les ménages relogés dans d'autres communes de la même ZUS intercommunale des Blagis. C'est à Orly, là où la gestion interne au patrimoine et la mobilisation du patrimoine local sont les plus fortes, que la proportion de relogements sur place est la plus forte, dépassant 97 % des ménages ; seuls 12 ménages ont été relogés hors de la commune. On est loin de l'idée d'un relogement permettant des parcours de sortie de la ZUS. Il n'y a pas de différences notables entre les décohabitants et les locataires en titre de ce point de vue, sinon dans le sens d'une proportion un peu supérieure parmi les relogés locataires en titre à partir ailleurs.

Lieux de relogement

Bagneux

	Locataires	Décohabitants	Total	Locataires	Décohabitants	Total
Commune	187	134	321	90,3%	92,4%	91,2%
Autres communes "Blagis"	12	5	17	5,8%	3,4%	4,8%
Autres communes du département	5	5	10	2,4%	3,4%	2,8%
Hors département	3	1	4	1,4%	0,7%	1,1%
Total	207	145	352	100%	100%	100%

Orly

	Locataires	Décohabitants	Total	Locataires	Décohabitants	Total
Commune	339	27	366	98,5%	87,1%	97,6%
Autre commune grand ensemble	2	3	5	0,6%	9,7%	1,3%
Autre communes du département	2	1	3	0,6%	3,2%	0,8%
Hors département	1		1	0,3%	0,0%	0,3%
Total	344	31	375	100%	100%	100%

La Courneuve

Commune relogement	Locataires	En %	Total
Commune	467	93,4%	93,4%
Autres communes du département	27	5,4%	5,4%
Hors département	6	1,2%	1,2%
Total	500	100%	100%

Ce maintien sur place correspond en partie aux souhaits des ménages, c'est du moins le constat le plus souvent énoncé par les bailleurs HLM et les équipes locales de relogement. Nous avons voulu aller un peu plus loin en mettant en parallèle les souhaits exprimés au moment du relogement et la localisation effective après relogement. Même si l'on peut discuter la validité des souhaits enregistrés dans les fichiers de bailleurs, cette comparaison montre toutefois qu'il y a davantage de ménages relogés dans la commune que de ménages ayant exprimé le souhait d'être relogés dans la commune ; à Bagneux, comme à La Courneuve, une proportion assez équivalente de près de 16 % des ménages souhaitaient aller ailleurs ; or, seulement, 8,8 % des ménages de Bagneux, et 6,6 % des ménages de La Courneuve ont effectivement été relogés dans une autre commune. A Orly, les relogements correspondent un peu plus aux souhaits exprimés mais il y a néanmoins aussi un décalage. Les données du comité de relogement d'avril 2010 distinguent la part de ceux qui ont explicitement et uniquement demandé Orly, qui s'élève à 78 %, de ceux qui ont demandé Orly ou une autre commune (19%), ce qui accentue le décalage entre les souhaits et la relocalisation effective.

Cette approche un peu sommaire corrobore assez bien ce que certains habitants peuvent dire lors d'entretiens qualitatifs, lorsqu'on les interroge sur leurs choix et leurs envies de partir. La question n'est alors pas tant partir ou rester que « partir pour aller où ? », et si la réponse est dans une autre ZUS ou un quartier HLM équivalent, rester est un meilleur compromis. Réajustement des souhaits par les ménages après un temps de réflexion ou absence de propositions ailleurs, suffisamment incitatives au départ ? Il y a sans doute un peu des deux. Mais les expériences américaines de mobilité incitative montrent que l'importance des départs est étroitement corrélée à la diversité et à l'importance des propositions faites²⁵. Ceci dit, à l'inverse de la France, 80 % des ménages logés dans les immeubles démolis des programmes HOPE VI expriment à Atlanta le souhait de partir ailleurs, ce qui est à peu près l'inverse de la France. Il est certain en tout cas que les logiques françaises du relogement ne sont pas tournées vers des relogements ailleurs dans des quartiers plus valorisés.

Souhait des ménages

Bagneux

	Loc.	Décoh.	Total	Loc.	Décoh.	Total
Commune	145	73	218	70,0%	50,3%	61,9%
Autre commune	37	18	55	17,9%	12,4%	15,6%
Non renseigné	25	54	79	12,1%	37,2%	22,4%
Total	207	145	352	100%	100%	100%

Orly

	Loc.	Décoh.	Total	Loc.	Décoh.	Total
Commune	324	28	352	93,9%	90,3%	93,6%
Autre commune	7	2	9	2,0%	6,5%	2,4%
Non renseigné	14	1	15	4,1%	3,2%	4,0%
Total	345	31	376	100%	100%	100%

La Courneuve

		Locataire	En %
Commune	Sur la cité	129	25,8%
	Hors de la cité	292	58,4%
Autre commune		79	15,8%
Total		500	100%

²⁵ Voir communication sur Atlanta, Delft....

III.2.2 Quartiers, hors quartiers, des catégories floues et redéfinies localement

La question de la relocalisation dans ou hors du quartier semble souvent aller de soi dans les bilans effectués par les équipes locales et dans les fichiers transmis à l'ANRU. Or, les trois communes concernées illustrent chacune à leur manière la difficulté de maniement et d'interprétation de ces catégories binaires et incitent à la prudence dans la comparaison d'un site à l'autre.

Bagneux présente deux particularités. La première est qu'il n'y a pas de grand ensemble mais différents patrimoines de logements sociaux au sein de la ville. La seconde est que la Zone Urbaine Sensible est intercommunale. Considère-t-on que le relogement dans la ZUS s'arrête aux limites communales ? Parmi les 45 ménages partis hors de la commune (y compris les ménages partis d'eux-mêmes), 20 sont restés dans la Zone Urbaine Sensible des Blagis mais dans une des autres communes voisines. Pourtant, être relogé à Fontenay-aux-Roses mais dans le périmètre de la Zone Urbaine Sensible ne se traduit pas forcément par un changement d'espace résidentiel. De fait, les représentations des acteurs et des habitants opèrent trois distinctions ; le Nord et le Sud, correspondant à des ensembles de logements sociaux différents, le périmètre de la Zone Urbaine Sensible communale qui reprend grossièrement les contours de l'ensemble résidentiel de La Fontaine et correspond au quartier Sud, comprenant plusieurs immeubles et groupes d'immeubles très différents (Bas-Coquarts, tour, barre des Cuverons...), et des groupes d'immeubles dont les limites correspondent le plus souvent à celles des gestionnaires bailleurs. Dans les diagnostics sur le parc social, sont distingués six grands quartiers. Les habitants distinguent bien à l'intérieur de la ville, le Nord, par opposition à leur quartier d'origine mais identifient surtout des résidences au sein de la ville plus que des quartiers. Les quartiers Nord sont aujourd'hui intégrés au Contrat Urbain de Cohésion Sociale.

La part des ménages relogés dans la ZUS des Blagis est d'un peu moins du tiers, 12% seulement au sein du périmètre de l'opération. 44% des relogements se sont faits dans les quartiers Nord.

A Orly, si on s'en tenait au découpage ZUS/hors ZUS, 82 % des relogements ont été réalisés en Zone Urbaine Sensible. Mais les différenciations internes au grand ensemble sont fortes et correspondent à des morphologies architecturales et urbaines et à des programmes de logements différents dans leurs époques de construction. Ces différenciations internes se traduisent par l'usage fréquent et uniquement dans ce site du terme « le coin », « rester dans mon coin », par les habitants : Aviateurs, Navigateurs, Pierre-au-Prêtre, Tilleuls, Les Saules, Calmette... Ce qui n'empêche pas ensuite des sous-découpages par immeuble « Saint-Ex », « Garros », « Christophe Colomb et Brazza »... Si on tient compte, comme le fait le bailleur, des différenciations internes, un peu plus de la moitié des ménages (52%) ont été relogés hors de leur quartier d'origine, 53 % des ménages originaires du secteur des Aviateurs et 41 % des ménages de la Pierre-au-Prêtre, ayant été relogés ailleurs et les trois-quarts des décohabitants ayant quitté leur ancien quartier²⁶. Mais là encore, rester dans le grand ensemble tout en changeant de secteur correspond-il à un changement d'environnement urbain et social ? C'est sans doute davantage le cas à Orly où certains secteurs comme celui de Calmette par exemple,

²⁶ Note du Comité de Relogement d'Orly du 16 avril 2010, Valophis.

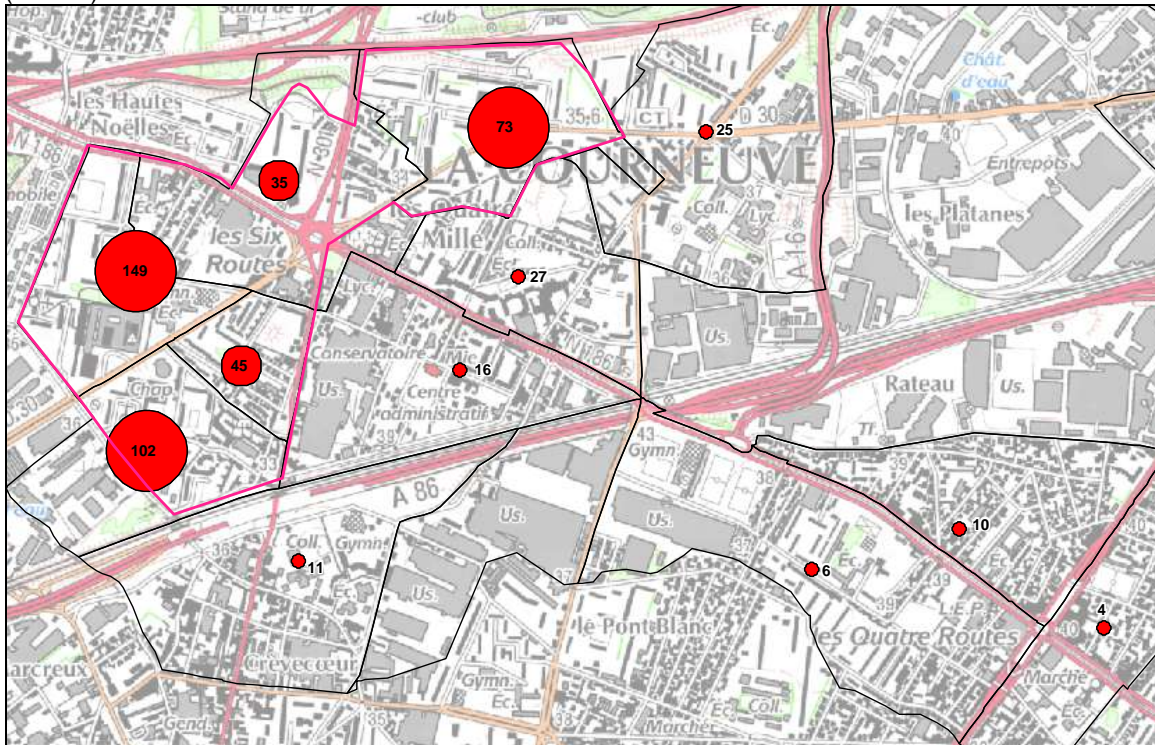
a connu depuis une dizaine d'années des transformations importantes, et où les bâtiments de grande hauteur se concentrent surtout dans le secteur des Aviateurs et des Saules.

A La Courneuve, le grand ensemble est le plus souvent découpé en deux grands secteurs, les quartiers Nord/quartiers Sud, séparés par des voiries mais dont la distinction programmatique au départ, a été entérinée par la répartition du patrimoine entre deux gestionnaires HLM. La différenciation interne se fait plus par bâtiment ensuite, au sein de ces deux grands secteurs : le Mail, Balzac, Verlaine... La part des ménages relogés dans le même quartier est de 73 % si l'on s'en tient au découpage Sud/Nord.

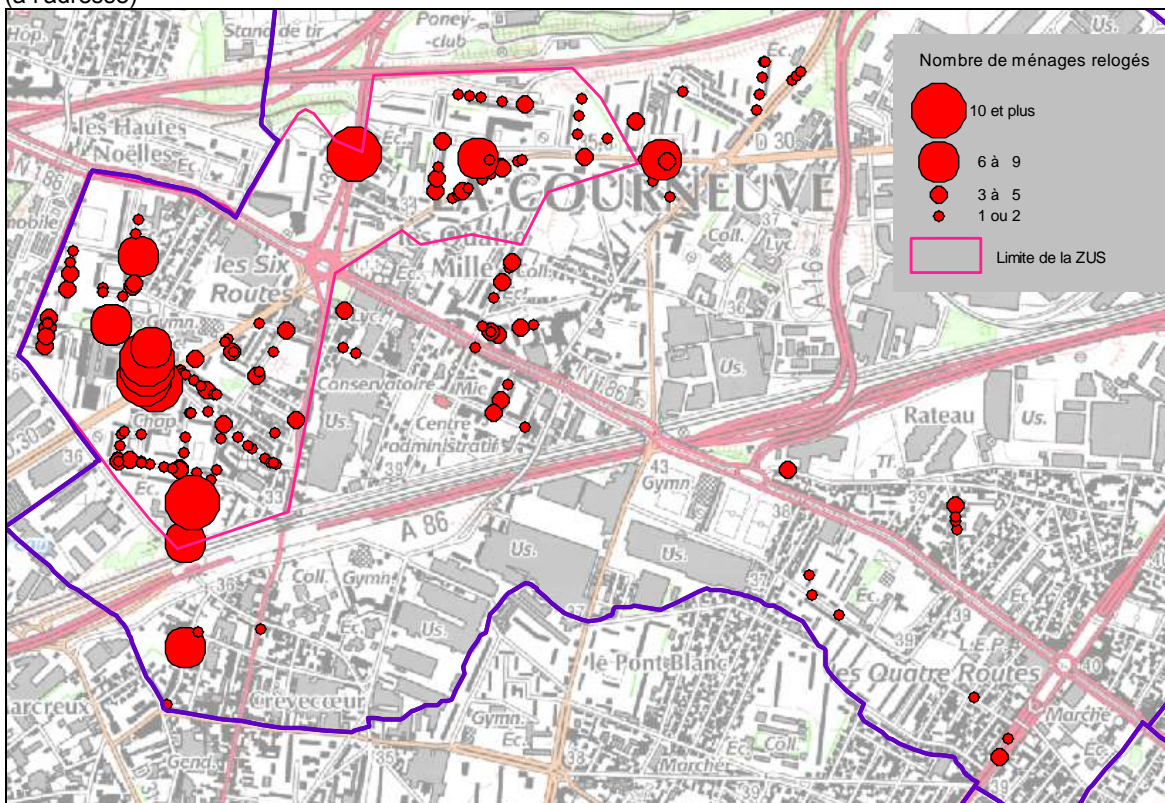
La première forme de re-concentration est bien d'échelle communale, la seconde est à l'échelle de la Zone Urbaine Sensible, le périmètre de cette dernière pouvant correspondre, comme c'est le cas à Orly et à La Courneuve au périmètre du « grand ensemble » tel qu'il s'est construit dans les années 1960. Mais on voit bien dans le cas d'Orly, comment aujourd'hui, trente ans de renouvellement urbain ont morcelé ce grand ensemble, renforçant certaines différenciations programmatiques et financières initiales et modifiant par l'introduction de programmes plus diversifiés les peuplements.

LA COURNEUVE

Localisation des ménages relogés - ensemble (à l'IRIS)

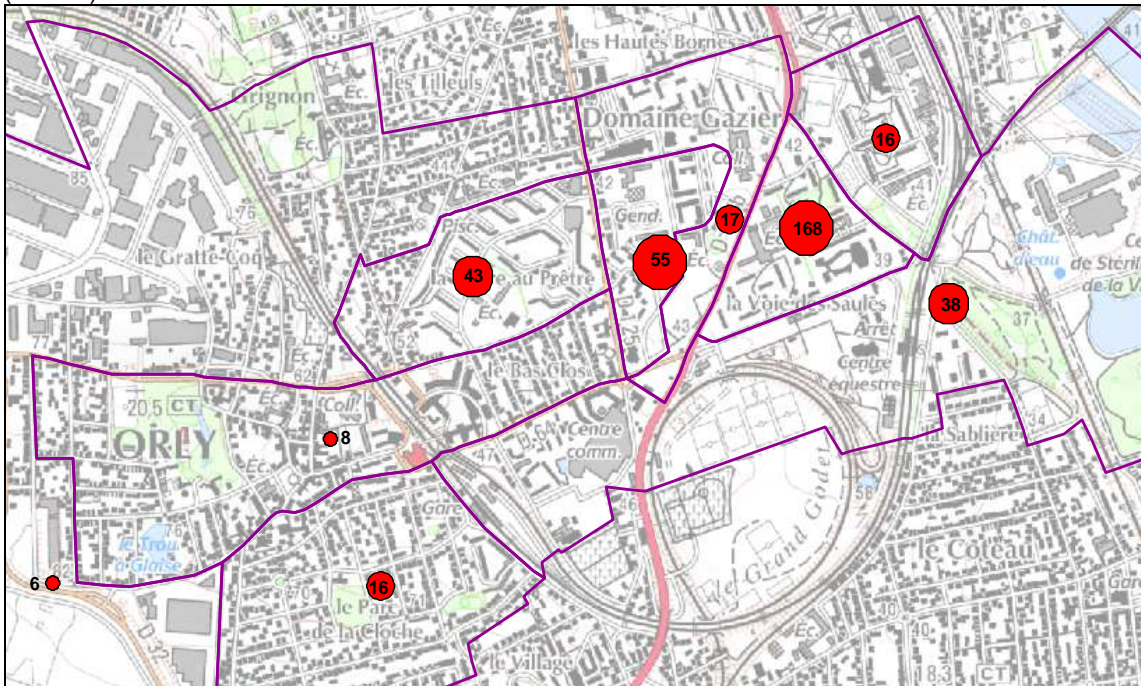


Localisation des ménages relogés - ensemble (à l'adresse)

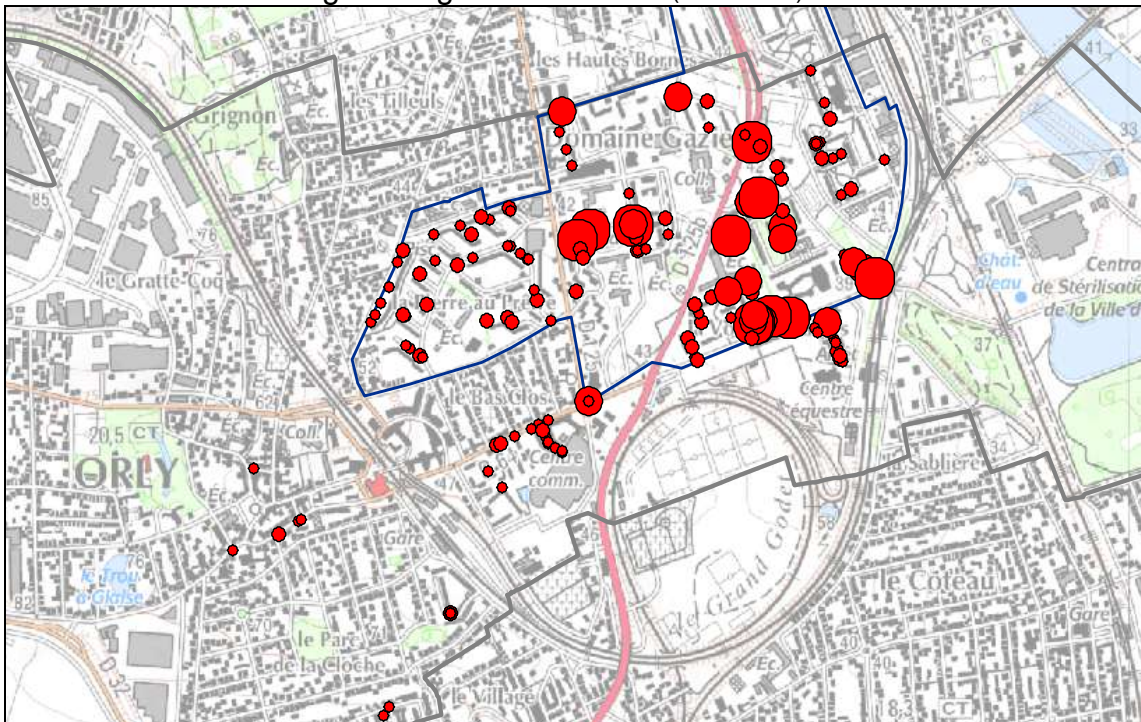


ORLY

Localisation des ménages relogés - ensemble (à l'IRIS)



Localisation des ménages relogés – ensemble (à l'adresse)

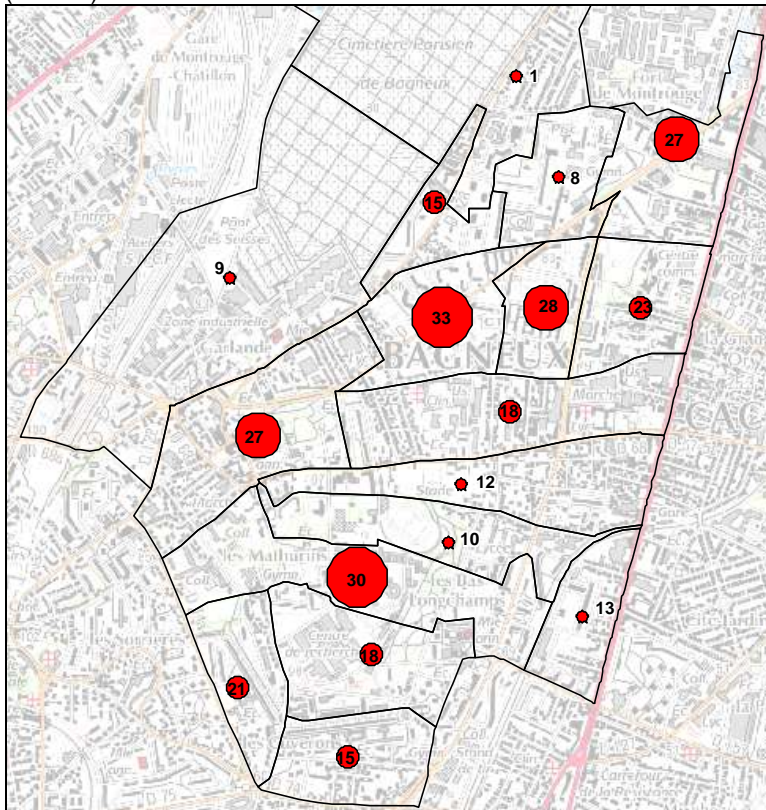


Nombre de ménages relogés
(à l'adresse)

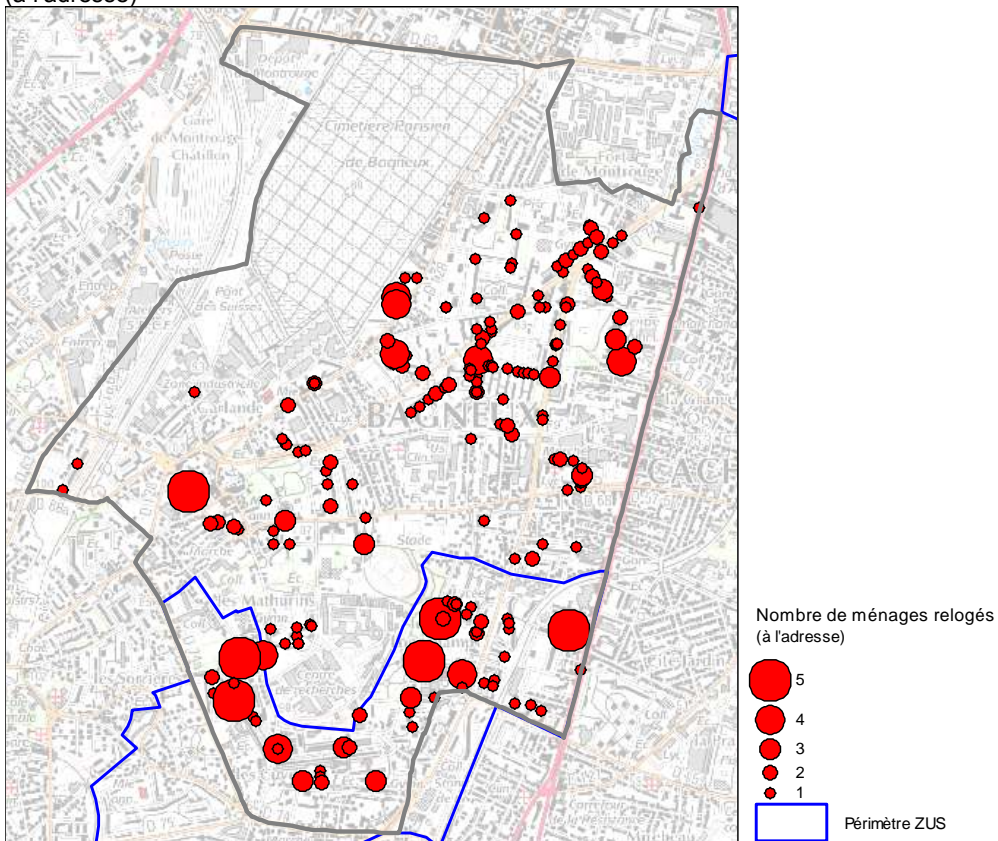


BAGNEUX

Localisation des ménages relogés - ensemble (à l'IRIS)



Localisation des ménages relogés - ensemble (à l'adresse)



II.2.3 Trois formes de re-concentration ; sectorielle, de report et diffuse ?

Comment qualifier un peu plus finement les secteurs de relogement ? Nous avons essayé de le faire en utilisant les découpages en quartier de l'Insee et en prenant en compte deux critères principaux, les logements sociaux et le niveau de revenus des habitants résidant dans le quartier en question. Le premier critère met en relief l'effet structurel de la localisation du parc social (il manque toutefois la taille des logements). Le second critère permet de voir si les ménages sont relogés dans des quartiers de moindre pauvreté, équivalents ou plus pauvres. Les deux critères constituent une première appréciation d'un éventuel changement de « type résidentiel » (Lévy, 2001) par la mobilité contrainte. Le contexte de Bagneux pourrait de ce point de vue être plus favorable à la fois à la sortie de la ZUS et à l'accès à des secteurs plus valorisés et plus mixtes du point de vue de l'habitat et des niveaux de revenus. La notion de quartiers est ici celle du découpage de l'Insee. Elle peut englober une diversité d'habitat et correspond en tout cas à des regroupements d'immeubles, de l'ordre de 500 à 1400 résidences principales, une unité statistique permettant ce travail de qualification résidentielle et sociale. Ce découpage en quartiers correspond assez bien à celui adopté par les bailleurs, même s'il y a ensuite des différenciations Nord/Sud à Bagneux et à La Courneuve.

Les relocalisations des ménages à Orly et à La Courneuve ont des traits communs, tenant probablement à la configuration locale d'un grand ensemble géré par un ou deux offices. Les relocalisations se font à la fois dans des secteurs de concentration du logement social et dans des secteurs où les niveaux moyens de revenus figurent parmi les plus bas de la commune. Il y a bien des formes de re-concentration assez visibles et importantes dans certaines fractions du parc. A Bagneux, le parc social est beaucoup plus dispersé dans la commune, expliquant en partie, une relocalisation beaucoup plus éclatée. Par ailleurs, c'est à La Courneuve que la re-concentration dans les secteurs d'origine est la plus forte et la dispersion au sein du grand ensemble la plus faible. A Orly, une quinzaine de groupes différents dans leur morphologie, leur localisation et leur époque de construction ont accueilli les ménages relogés, même si cela n'empêche pas des points de re-concentration.

On peut identifier plus finement au sein des trois communes, trois logiques différentes de re-concentration : *une re-concentration sectorielle*, *une re-concentration de report*, *une dispersion* mais avec quelques *re-concentrations diffuses*. *La re-concentration sectorielle* correspond à des relogements importants numériquement dans les secteurs d'origine, c'est-à-dire des secteurs plutôt marqués à l'échelle communale par la forte concentration de logements sociaux et de populations à faibles ressources. *La re-concentration de report*, correspond à des relogements importants qui déplacent les ménages de leur secteur d'origine vers d'autres secteurs de logements sociaux de la commune, proches ou pas géographiquement et socialement du secteur d'origine. La dispersion dans différents secteurs de la ville qu'illustre surtout ici le cas de Bagneux, n'empêche pas quelques *re-concentrations diffuses*, correspondant plus à des micro-reconcentrations (plus de 20 ménages relogés) éclatée entre différents quartiers.

A La Courneuve, la re-concentration est principalement une *re-concentration sectorielle*, au sens où elle se fait dans les mêmes quartiers ou tout près, dans des lieux marqués par la présence de « grands bâtiments » et correspondant aussi à du patrimoine du bailleur qui

démoliti. Ainsi, 250 ménages ont été relogés dans les deux quartiers les plus concernés par la transformation urbaine depuis le milieu des années 1980, Braque-Orme Seul (20,3%) et la Tour (29,6%). On peut néanmoins constater également une *re-concentration report* vers le quartier Verlaine (14,5 %) qui concentre également des bâtiments de grande hauteur. A eux trois, ces quartiers ont accueilli presque les deux-tiers des relogés (64,4%). Ce sont les trois quartiers qui concentrent la plus forte part de logements sociaux (plus de 15 %) et dont les niveaux de revenus sont les plus bas. Rappelons que n'ayant pas pu obtenir les données localisées pour Balzac, ces relocalisations concernent les vagues précédentes de relogements. L'enquête sociale menée par un cabinet extérieur sur les occupants de la barre Balzac recensait 40 ménages sur les 240, soit 16,6% qui avaient déjà connu un relogement suite à une démolition (36 an sein du grand ensemble) : 19 ménages venaient de Renoir, la première barre démolie

A Orly, il y a la fois des formes de *re-concentration sectorielle* et de *re-concentration diffuse* dans certains secteurs. Même si tous les ménages des Aviateurs n'ont pas été relogés là, ce quartier a accueilli plus de 150 ménages, soit 45,8 % des ménages relogés. Ce secteur correspond à un lieu très marqué par la présence de grands bâtiments. On perçoit également des *micro-reconcentrations plus diffuses* vers le secteur des Tilleuls, des Navigateurs et du Nouvelet. Dans les trois cas, il s'agit de secteurs de concentration des logements sociaux. Les changements urbains et résidentiels en cours, pourraient bien déplacer l'image négative des Aviateurs et des Saules, vers les Navigateurs, quartier voisin aujourd'hui désigné comme un secteur repoussoir par les habitants interrogés et renforcer une pauvreté déjà plus marquée. En revanche, dans les quartiers des Tilleuls et du Nouvelet, les niveaux de revenus sont un peu plus élevés. Il y a à l'inverse très peu de ménages relogés dans le Haut d'Orly, un des secteurs de plus hauts revenus dans lequel il y a un peu plus de 300 logements sociaux. Cela tient sans doute en partie à la taille, au niveau de loyer et à la disponibilité des logements (vacance et rotation) dans ce secteur plus favorisé.

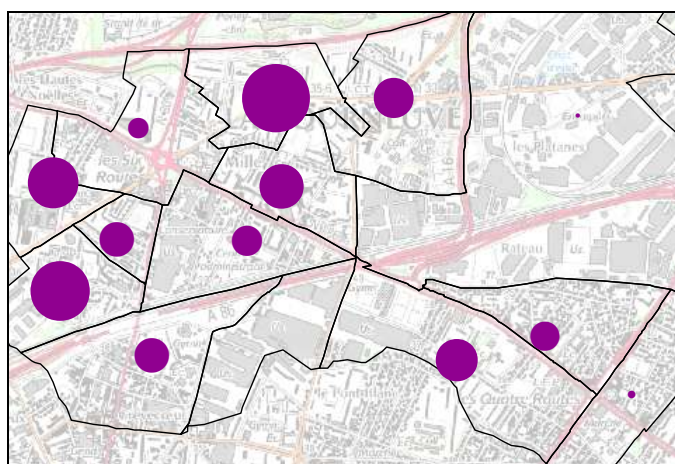
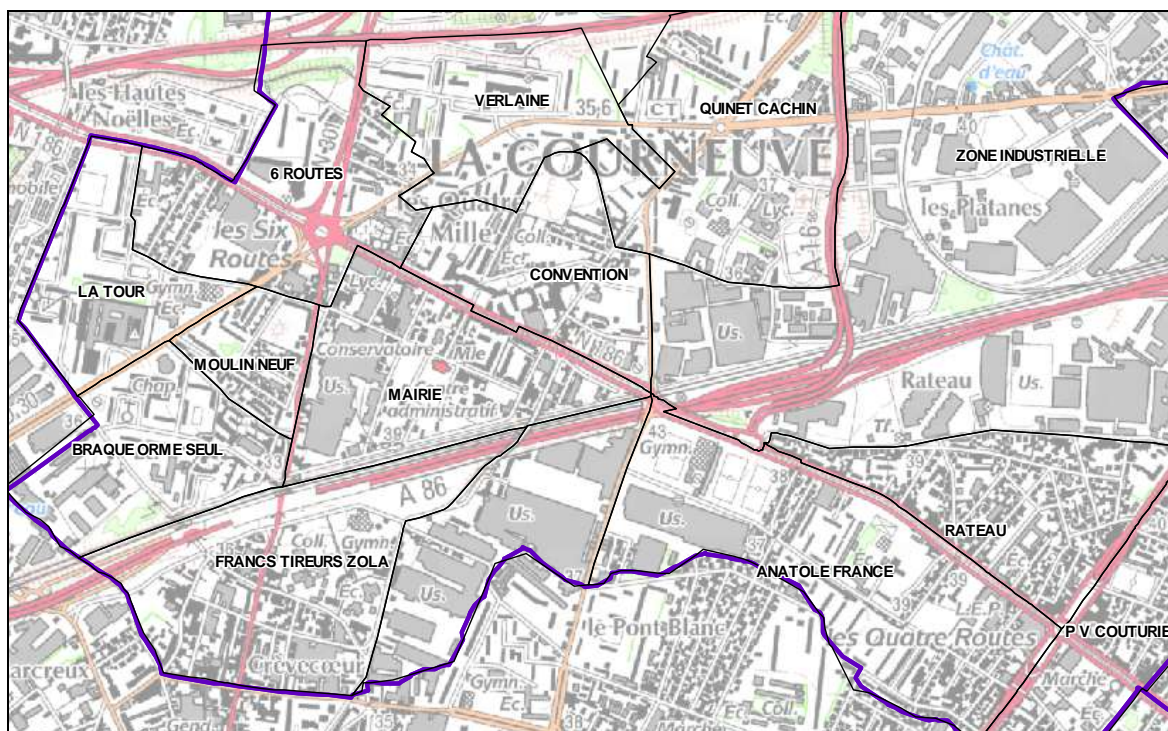
- A Bagneux, il y a plutôt *dispersion* des ménages relogés dans des quartiers dont les niveaux de revenus ne sont pas forcément les plus bas. Le nombre maximal de ménages relogés dans un même secteur est de 33 ménages. On est davantage sur une logique de micro-reconcentrations diffuses, là où il y a du logement social. Cela tient à la fois à la configuration du parc, dispersé sur la ville et éclaté entre une grande diversité de bailleurs, et au fait que la démolition concerne une barre et non un grand ensemble résidentiel. Le processus de relogement est également différent, puisque ce n'est pas vraiment le bailleur d'origine qui s'est chargé de reloger les populations et qu'il y a eu une stratégie affichée de ne pas reloger dans le même quartier au Sud, en tout cas pas sur la barre voisine des Cuverons. Cette dispersion géographique va de pair, contrairement aux autres sites, avec un changement d'organisme bailleur : 135 ménages ont été relogés chez un autre bailleur, 104 dans le patrimoine d'Icade et 80 dans le parc de la SEMABA. Précisons que les niveaux de revenus sont également plus différenciés selon les quartiers. Si l'on prend en compte les quartiers dans lesquels plus de 25 ménages ont été relogés, on voit néanmoins ressortir deux tendances : une *re-concentration sectorielle* au Sud, à proximité des secteurs d'origine, dans des quartiers où les habitants sont plus pauvres, contraire à la stratégie locale affichée ; une *re-concentration de report* des ménages au Nord de la commune, là où il y a beaucoup de logements sociaux, mais un niveau de revenus plutôt au-dessus de la moyenne. Les logements sociaux du Nord sont des bâtiments de grande hauteur et concentre aussi des grands logements.

Du point de vue des trajectoires des populations, le relogement ne se traduit pas massivement par un changement de type résidentiel mais plutôt par un maintien dans des environnements résidentiels et sociaux proches. Bagneux présente toutefois davantage de dispersion à l'échelle communale, les ménages pouvant se retrouver dans des espaces résidentiels plus diversifiés socialement. Du point de vue des territoires, ces relocalisations n'ont pas les mêmes effets selon l'importance numérique des relogements. A Orly et à La Courneuve, c'est plus de 150 ménages qui sont relogés dans certains quartiers et peuvent ainsi accentuer une concentration de ménages plus pauvres, perceptible à travers les niveaux de revenus. A Bagneux, on ne va pas au-delà d'une trentaine de ménages, ce qui aura peu d'effets sur la composition sociale du quartier d'accueil. L'échelle du quartier reste néanmoins assez large et ne permet pas de voir les éventuelles concentrations à l'échelle d'immeubles ou de cages d'escalier. Or, l'effet n'est pas tout à fait le même si 100 ménages sont relogés dans le même immeuble ou groupe d'immeubles que s'ils sont dispersés dans une dizaine d'immeubles. Ces micro-dispersions ou re-concentrations n'ont pas non plus les mêmes effets sur l'image et sur la stigmatisation des relogés.

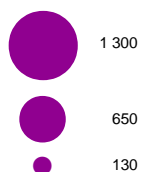
On voit bien comment les effets structurels de la localisation du parc et les logiques plus ou moins internes de gestion des relogements peuvent moduler ces formes de re-concentration. Il faudrait néanmoins pouvoir analyser ces relocalisations en ayant les niveaux de loyer et la typologie des logements sociaux des différents secteurs. La relocalisation des ménages relogés ne se fait pas seulement au gré de la présence du logement social mais en fonction de l'accessibilité et de l'adaptation du parc d'accueil des relogés. Nous n'avons pas pu mener ce travail fin sur la structuration du parc, faute de données facilement exploitables. En revanche, nous avons voulu croiser quelques caractéristiques de ménages relogés avec celles des habitants des quartiers d'accueil.

LA COURNEUVE – ménages relogés selon les secteurs

Nom IRIS	Nombre de RP	Revenu médian par UC - 2006	RP HLM		Ménages relogés	
			Nbre	En %	Nbre	En %
MAIRIE	841	11 256	310	5,0%	16	3,2%
CONVENTION	981	10 040	594	9,6%	27	5,4%
ANATOLE FRANCE	1 390	11 759	529	8,6%	6	1,2%
FRANCS TIREURS ZOLA	1 101	12 777	379	6,1%	11	2,2%
BRAQUE ORME SEUL	1 062	7 344	991	16,1%	102	20,3%
LA TOUR	788	7 889	762	12,3%	149	29,6%
6 ROUTES	940	10 486	148	2,4%	35	7,0%
VERLAINE	1 481	9 481	1 255	20,3%	73	14,5%
QUINET CACHIN	1 057	9 867	511	8,3%	25	5,0%
RATEAU	1 214	11 926	278	4,5%	10	2,0%
P V COUTURIER	1 126	10 720	24	0,4%	4	0,8%
MOULIN NEUF	560	10 698	378	6,1%	45	8,9%
ZONE INDUSTRIELLE	147	11 475	12	0,2%	0	0,0%
TOTAL	12 687	10 440	6 170	100%	487	100%



Nombre de résidences principales HLM



ORLY

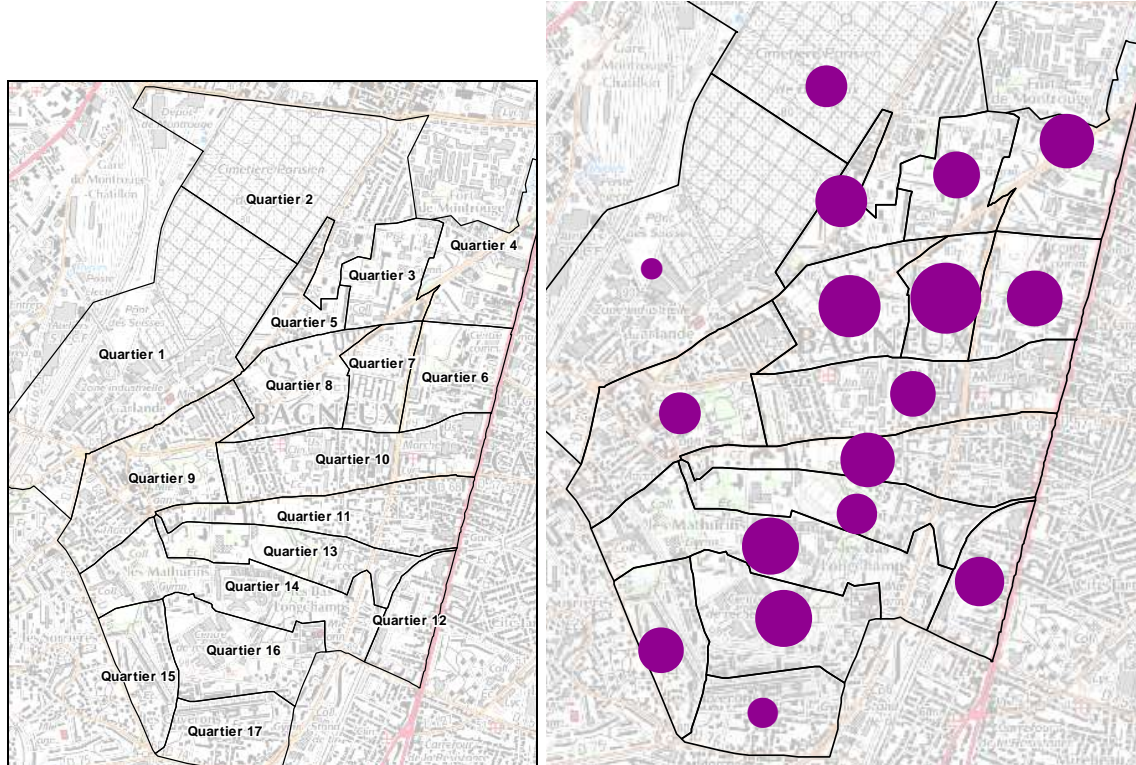
Nom IRIS	Nombre RP	Revenu médian par UC - 2006	RP HLM		Ménages relogés	
			Nb	En %	Nb	En %
PARC DE LA CLOCHE	765	22 680	64	1,4%	16	4,4%
GAZIER AVIATEURS	612	10 937	591	12,8%	16	4,4%
GAZIER NAVIGATEURS	1 029	11 098	984	21,3%	168	45,8%
TILLEULS	567	14 246	461	10,0%	55	15,0%
CARRIERES / SENTIERS	869	21 193	28	0,6%	6	1,6%
PIERRE AU PRETRE	1 029	13 888	924	20,0%	43	11,7%
VIEIL ORLY / CENTRE VILLE	1 296	19 704	364	7,9%	8	2,2%
TERRASSES / CALMETTE	972	12 983	360	7,8%	17	4,6%
NOUVELET / LES SAULES	1 073	14 836	849	18,4%	38	10,4%
TOTAL	8 212	15 729	4 627	100%	367	100%



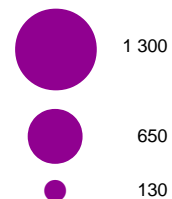
BAGNEUX

Nom IRIS	Nombre de RP	Revenu médian par UC - 2006	RP HLM		Ménages relogés		Titulaires du bail		Déco-habitants	
			Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %
Quartier 1	898	19440	137	1,5%	9	2,9%	4	2,2%	5	4,2%
Quartier 2	578	21140	404	4,3%	1	0,3%	0	0,0%	1	0,8%
Quartier 3	850	14948	508	5,4%	8	2,6%	4	2,2%	4	3,4%
Quartier 4	1146	16977	633	6,7%	27	8,8%	22	11,8%	5	4,2%
Quartier 5	1045	14991	606	6,5%	15	4,9%	12	6,5%	3	2,5%
Quartier 6	1093	15869	657	7,0%	23	7,5%	13	7,0%	10	8,4%
Quartier 7	1076	13955	1022	10,9%	28	9,1%	16	8,6%	12	10,1%
Quartier 8	1449	17752	814	8,7%	33	10,7%	18	9,7%	15	12,6%
Quartier 9	1243	20127	415	4,4%	27	8,8%	17	9,1%	10	8,4%
Quartier 10	899	16631	470	5,0%	18	5,8%	12	6,5%	6	5,0%
Quartier 11	1048	19331	651	6,9%	12	3,9%	5	2,7%	7	5,9%
Quartier 12	959	16539	548	5,8%	13	4,2%	10	5,4%	3	2,5%
Quartier 13	500	13553	388	4,1%	10	3,2%	4	2,2%	6	5,0%
Quartier 14	800	13391	706	7,5%	30	9,7%	19	10,2%	11	9,2%
Quartier 15	777	14081	462	4,9%	21	6,8%	12	6,5%	9	7,6%
Quartier 16	995	14539	719	7,7%	18	5,8%	9	4,8%	9	7,6%
Quartier 17	648	16913	241	2,6%	15	4,9%	9	4,8%	3	2,5%
TOTAL	16 006	16 481	9 380	100%	308	100%	186	100%	119	100%

CARTES DE CADRAGE RP 2006 – INSEE



Nombre de résidences principales HLM



III.3 La redistribution sociale dans l'espace local

A l'exception de quelques secteurs de Bagneux, les contextes urbains, résidentiels et sociaux des relogements ne sont pas très différents de ceux d'où viennent les relogés. Y-a-t-il des lieux de relocalisation propres à certains types de ménages, ce qui pourrait différencier d'une part les changements de type résidentiel selon les ménages, d'autre part les formes et effets des re-concentrations ?

III.3.1 La relocalisation des personnes âgées, des grands ménages, des ménages pauvres et des décohabitants

Nous avons dans un premier temps observé les localisations de quatre types de ménages distincts par leur âge et/ou leur taille et par un critère de ressources, trois critères qui étaient renseignés à peu près pour tous les ménages et qui pouvaient induire des différences de localisation : les grands ménages de cinq personnes ou familles de plus de trois enfants, les chefs de ménage âgés de plus de 60 ans, les ménages pauvres (moins de 20 % des plafonds) et les décohabitants, de nouveaux ménages plutôt plus jeunes et plus petits qu'on ne fait décohabiter que s'ils sont en mesure d'assumer financièrement le loyer. Nous avons ensuite comparé ces localisations avec les profils sociaux des quartiers (voir cartes en annexe).

Si l'on peut identifier des formes de re-concentration de l'ensemble des relogés, les relocalisations des différents types de ménages sont moins différenciées les unes des autres.

Celles qui le sont le plus ne sont pas celles des « grands ménages », mais celles des personnes âgées et des décohabitants : les premiers ont davantage tendance à être relogés dans le même quartier ou à proximité, tandis que les décohabitants accèdent davantage à des quartiers plus « riches » et quittent plus leur quartier d'origine (Bagneux, Orly). La localisation des personnes âgées relogées des barres de La Courneuve ressort assez nettement de ce point de vue.

La localisation des grands ménages et des ménages pauvres ne fait pas ressortir de différences fortes avec l'ensemble des relogés, du moins à cette échelle du quartier de 500 à 1000 logements. Même la localisation des ménages étrangers de La Courneuve n'est pas très différente. Cela tient à la fois à des stratégies locales de dispersion à l'échelle des quartiers de la ville, et à des effets structurels de relogement au gré des opportunités, là où il y a des grands logements et des loyers pas chers, leur localisation reflétant celle de ces fractions du patrimoine. Même en prenant un critère plus discriminant, celui des ménages de 6 personnes et plus, on ne relève pas non plus de concentrations à l'échelle de cages d'escalier. Ce que l'on constate à Bagneux, c'est le relogement toutefois de six grandes familles africaines dans la rue Prunier Hardy, dont trois dans la même cage d'escalier. De plus, tous les bâtiments du relogement de cette vingtaine de ménages correspondent à des secteurs et bâtiments désignés par les acteurs et une partie des habitants comme peu attractifs : L'Abbé Grégoire, Langlet, Picasso et le Nord (Prunier Hardy, rond point des Martyrs). A Orly, on constate que ces ménages sont relogés aussi dans le parc existant et principalement dans le secteur des Aviateurs et des Tilleuls mais là encore sans reconcentration à des échelles fines.

Les re-concentrations restent néanmoins un peu plus marquées à La Courneuve : les ménages pauvres sont beaucoup plus et avant tout relogés dans les secteurs de bas revenus correspondant d'une part aux grands bâtiments du quartier de La Tour, de Braque-Orme seul

et de Verlaine, ainsi que les plus petits bâtiments de Barbusse, aux loyers assez bas (secteur Quinet-Cachin). Les mouvements successifs de La Courneuve, nous montraient des relogements qui avaient fait passer les ménages de Renoir à Balzac, au Mail de Fontenay (même secteur) et à Verlaine et Robespierre (deux barres d'un quartier voisin), ceux de Ravel vers le Mail de Fontenay et ceux de Presov vers le Mail et Verlaine. Le relogement de 60 ménages de Balzac sur l'ancienne localisation de la barre Renoir ne va pas modifier beaucoup le peuplement de ce secteur. Les données plus récentes sur les niveaux de revenus (voir tableaux) montrent en tout cas que malgré plusieurs phases de transformation et de renouvellement les secteurs concernés restent les plus pauvres de la ville.

**Profils des ménages et localisation du logement
BAGNEUX**

Nom IRIS	Nombre de RP	Revenu médian par UC - 2006	RP HLM		Ménages relogés		Titulaires du bail		Déco-habitants		Personnes âgées		Grands ménages		Ménages pauvres*	
			Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %
Quartier 1	898	19440	137	1,5%	9	2,9%	4	2,2%	5	4,2%	3	5,3%	2	4,1%	1	1,9%
Quartier 2	578	21140	404	4,3%	1	0,3%	0	0,0%	1	0,8%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Quartier 3	850	14948	508	5,4%	8	2,6%	4	2,2%	4	3,4%	1	1,8%	1	2,0%	3	5,8%
Quartier 4	1146	16977	633	6,7%	27	8,8%	22	11,8%	5	4,2%	8	14,0%	7	14,3%	9	17,3%
Quartier 5	1045	14991	606	6,5%	15	4,9%	12	6,5%	3	2,5%	2	3,5%	10	20,4%	6	11,5%
Quartier 6	1093	15869	657	7,0%	23	7,5%	13	7,0%	10	8,4%	5	8,8%	1	2,0%	7	13,5%
Quartier 7	1076	13955	1022	10,9%	28	9,1%	16	8,6%	12	10,1%	4	7,0%	3	6,1%	0	0,0%
Quartier 8	1449	17752	814	8,7%	33	10,7%	18	9,7%	15	12,6%	4	7,0%	5	10,2%	5	9,6%
Quartier 9	1243	20127	415	4,4%	27	8,8%	17	9,1%	10	8,4%	0	0,0%	1	2,0%	6	11,5%
Quartier 10	899	16631	470	5,0%	18	5,8%	12	6,5%	6	5,0%	3	5,3%	4	8,2%	0	0,0%
Quartier 11	1048	19331	651	6,9%	12	3,9%	5	2,7%	7	5,9%	0	0,0%	1	2,0%	2	3,8%
Quartier 12	959	16539	548	5,8%	13	4,2%	10	5,4%	3	2,5%	2	3,5%	4	8,2%	3	5,8%
Quartier 13	500	13553	388	4,1%	10	3,2%	4	2,2%	6	5,0%	2	3,5%	1	2,0%	1	1,9%
Quartier 14	800	13391	706	7,5%	30	9,7%	19	10,2%	11	9,2%	4	7,0%	4	8,2%	2	3,8%
Quartier 15	777	14081	462	4,9%	21	6,8%	12	6,5%	9	7,6%	5	8,8%	3	6,1%	2	3,8%
Quartier 16	995	14539	719	7,7%	18	5,8%	9	4,8%	9	7,6%	7	12,3%	0	0,0%	3	5,8%
Quartier 17	648	16913	241	2,6%	15	4,9%	9	4,8%	3	2,5%	7	12,3%	2	4,1%	2	3,8%
TOTAL	16 006	16 481	9 380	100%	308	100%	186	100%	119	100%	57	100%	49	100%	52	100%

LA COURNEUVE

Nom IRIS	Nombre de RP	Revenu médian par UC - 2006	RP HLM		Titulaires du bail		Personnes âgées		Grands ménages		Ménages pauvres*		Ménages PR étrangère	
			Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %
MAIRIE	841	11 256	310	5,0%	16	3,2%	0	0,0%	4	2,0%	4	1,6%	1	0,6%
CONVENTION	981	10 040	594	9,6%	27	5,4%	5	7,1%	12	6,0%	8	3,2%	9	5,3%
ANATOLE FRANCE	1 390	11 759	529	8,6%	6	1,2%	2	2,9%	3	1,5%	3	1,2%	2	1,2%
FRANCS TIREURS ZOLA	1 101	12 777	379	6,1%	11	2,2%	2	2,9%	2	1,0%	4	1,6%	2	1,2%
BRAQUE ORME SEUL	1 062	7 344	991	16,1%	102	20,3%	18	25,7%	35	17,6%	48	19,4%	34	19,9%
LA TOUR	788	7 889	762	12,3%	149	29,6%	16	22,9%	52	26,1%	77	31,2%	43	25,1%
6 ROUTES	940	10 486	148	2,4%	35	7,0%	1	1,4%	18	9,0%	24	9,7%	15	8,8%
VERLAINE	1 481	9 481	1 255	20,3%	73	14,5%	11	15,7%	29	14,6%	39	15,8%	36	21,1%
QUINET CACHIN	1 057	9 867	511	8,3%	25	5,0%	4	5,7%	3	1,5%	17	6,9%	9	5,3%
RATEAU	1 214	11 926	278	4,5%	10	2,0%	2	2,9%	25	12,6%	3	1,2%	1	0,6%
P V COUTURIER	1 126	10 720	24	0,4%	4	0,8%	3	4,3%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
MOULIN NEUF	560	10 698	378	6,1%	45	8,9%	6	8,6%	16	8,0%	20	8,1%	19	11,1%
ZONE INDUSTRIELLE	147	11 475	12	0,2%										
TOTAL	12 687	10 440	6 170	100%	487	100%	70	100%	195	100%	243	100%	170	100%

ORLY

Nom IRIS	Nbre RP	Revenu médian par UC - 2006	RP HLM		Ménages relogés		Titulaires du bail		Décohabitants		Personnes âgées		Grands ménages		Ménages pauvres*	
			Nb	En %	Nb	En %	Nb	En %	Nb	En %	Nb	En %	Nb	En %	Nb	En %
PARC DE LA CLOCHE	765	22 680	64	1,4%	16	4,4%	14	4,2%	2	7,7%	2	1,6%	5	6,8%	2	2,7%
GAZIER AVIATEURS	612	10 937	591	12,8%	16	4,4%	12	3,6%	4	15,4%	4	3,2%	6	8,2%	4	5,5%
GAZIER NAVIGATEURS	1 029	11 098	984	21,3%	168	45,8%	161	48,3%	7	26,9%	74	59,2%	32	43,8%	36	49,3%
TILLEULS	567	14 246	461	10,0%	55	15,0%	42	12,6%	5	19,2%	15	12,0%	10	13,7%	9	12,3%
CARRIERES / SENTIERS	869	21 193	28	0,6%	6	1,6%	6	1,8%	0	0,0%	2	1,6%	1	1,4%	0	0,0%
PIERRE AU PRETRE	1 029	13 888	924	20,0%	43	11,7%	42	12,6%	1	3,8%	10	8,0%	9	12,3%	10	13,7%
VIEIL ORLY / CENTRE VILLE	1 296	19 704	364	7,9%	8	2,2%	7	2,1%	1	3,8%	3	2,4%	3	4,1%	3	4,1%
TERRASSES / CALMETTE	972	12 983	360	7,8%	17	4,6%	16	4,8%	1	3,8%	6	4,8%	2	2,7%	6	8,2%
NOUVELET / LES SAULES	1 073	14 836	849	18,4%	38	10,4%	33	9,9%	5	19,2%	9	7,2%	5	6,8%	3	4,1%
TOTAL	8 212	15 729	4 627	100%	367	100%	333	100%	26	100%	125	100%	73	100%	73	100%

* ménages sous le seuil de 20% des plafonds HLM

III.3.2 Des micro-reconcentrations, l'exemple de Bagneux ?

A travers des entretiens menés auprès de trois bailleurs, de deux amicales de locataires et de services de la ville (logement, mairie annexe, direction de projet), nous avons essayé de faire qualifier et hiérarchiser les différents quartiers et patrimoines de la ville. Cette hiérarchie rejoint assez bien celle que les habitants ont pu faire au cours des entretiens, à une différence près : pour les acteurs locaux, le secteur le plus bas dans la hiérarchie était celui correspondant au périmètre de l'ORU et en particulier la barre des Tertres. Selon le service logement, la barre des Tertres était « systématiquement refusée ». C'est encore le cas aujourd'hui, où 47 logements sont vacants sur le secteur et où les demandeurs de logement refusent le Sud. Les raisons ne tiennent pas seulement à une image négative qui perdure mais au fait que le chantier, toujours en cours, est source de nuisance et empêche pour le moment de percevoir les transformations urbaines. Les habitants interrogés sont plus partagés, identifiant d'autres quartiers, comme celui de la Pierre Plate (Domaxis) ou des résidences au Nord et au centre comme « les Pervenches » et « l'Abbé Grégoire » (Office départemental). Quatre facteurs sont assez déterminants dans cette demande : la localisation par rapport aux transports, la morphologie architecturale, la « réputation » de quartier « tranquille » qui renvoie souvent à l'occupation sociale, et la qualité de la gestion. Ainsi, les demandeurs de logements comme les relogés ont-ils plutôt une préférence pour les « petites résidences récentes ou résidentielisées et réhabilitées (comme les 415 logements de la Madeleine) ; le Nord et le centre sont des secteurs plus attractifs que le Sud parce que plus accessibles et mieux reliés à une diversité de transports en commun : en revanche, certaines parties du Nord n'ont pas une bonne image à la fois en raison de la présence de tours, et au fait qu'il y a quelques années, le meurtre d'un jeune par d'autres jeunes, très médiatisé, s'est produit dans ce quartier. Si les résidences récentes et neuves bénéficient d'une bonne image, elles restent néanmoins difficiles d'accès, à la fois en raison du niveau des loyers et de la faible rotation sur ces secteurs plus mixtes et plus valorisés.

Dans le cas de l'Opération de Bagneux, les relogements se répartissent globalement sur toute la ville : c'est bien une « répartition à l'image du parc social de Bagneux » comme le constate le service logement invité à réagir sur la carte ²⁷.

Si le relogement des grands ménages (5 personnes ou plus de 3 enfants), s'est également fait sur l'ensemble de la ville, on relève toutefois quelques secteurs de re-concentrations, comme notamment la résidence du Prunier Hardy et plus globalement le secteur dit de la Pierre Plate. Cette re-concentration s'explique en partie par le relogement des derniers grands ménages dont plusieurs se sont effectués sur ce parc qui dispose d'une « tour » composée essentiellement de T5 et T6. Ces relogements se sont pour beaucoup effectués dans le patrimoine de Domaxis et d'Icade. Les résidences du Prunier Hardy ou de l'ensemble du secteur Pierre Plate sont plutôt mixtes en termes de revenus et de groupes sociaux, si l'on en croit les propos des gestionnaires HLM dans ce secteur. C'est bien ce que tend à montrer également le diagnostic du parc social effectué par Orgeco en 2006. Du côté de la ville (service logement, mairie annexe), l'impression est plutôt celle du relogement d'une grande partie des familles polygames des Tertres dans une des tours de ce secteur. Ces grands ménages ont très peu été relogés sur le secteur Sud. Cela s'explique en grande partie par la

²⁷ Entretien Puca et Observatoire Social, service logement, septembre 2010

volonté « *ne pas remettre des familles à problèmes dans certaines résidences dans un souci de peuplement* »²⁸ note la MOUS.

La localisation des grands ménages procède ainsi de deux logiques ;

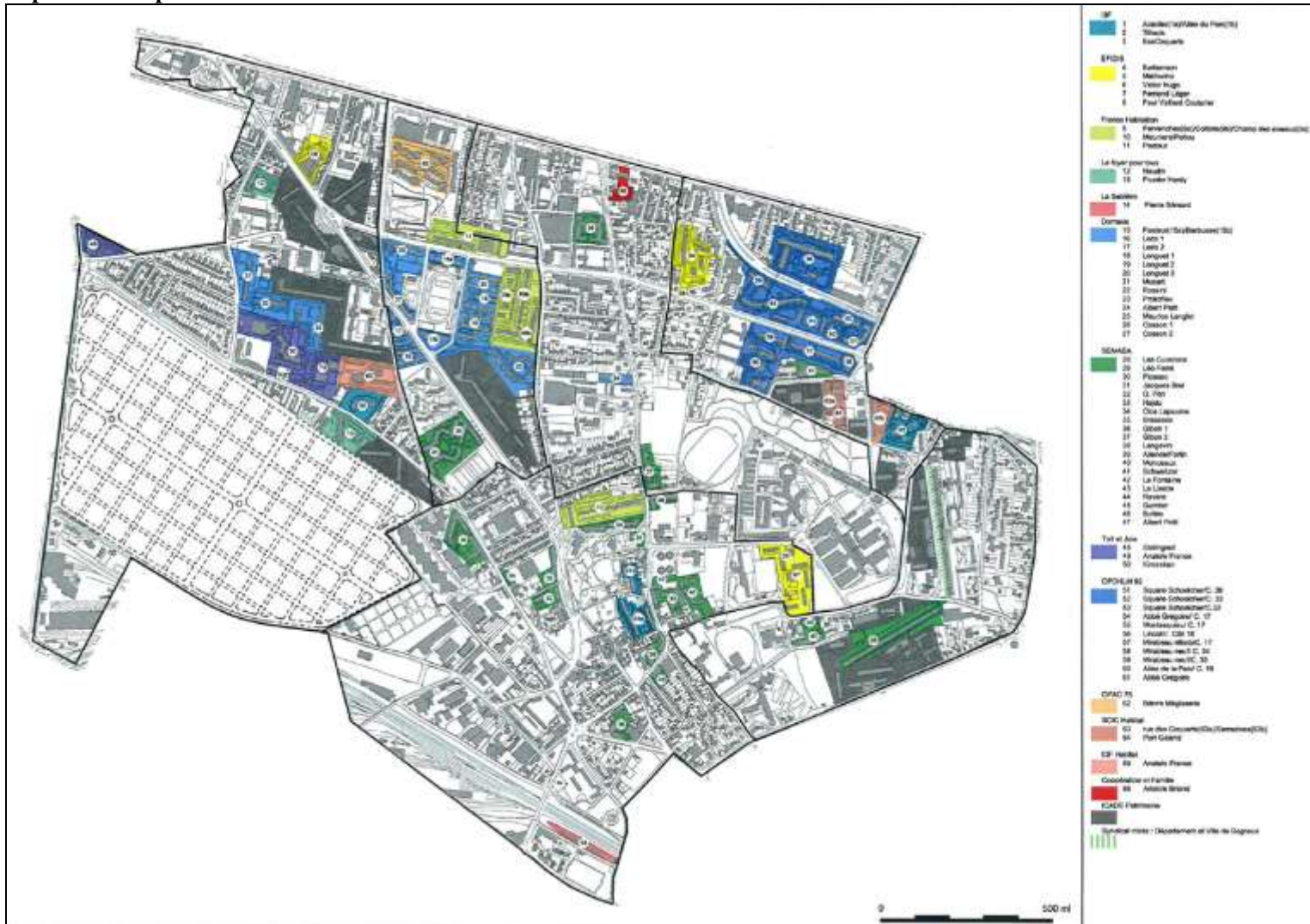
La première est structurelle. 80 % des grands logements de cinq pièces et plus sont concentrés dans trois quartiers : le Sud, le Nord et un secteur au-dessus du quartier Sud (Schweitzer). A l'inverse les petits logements de un et deux pièces sont dispersés dans la ville.

La seconde est stratégique au sens où il y a eu une volonté de ne pas reloger les grands ménages au Sud mais dans le même temps avec assez peu de mobilisation des autres bailleurs pour accueillir ces familles, alors que le patrimoine de la SEMABA est surtout fait de logements sociaux récents et petits dans le centre ville et que pendant toute la période du relogement, les logements d'Icade étaient en déconventionnement.

A l'inverse, on constate un nombre relativement important de ménages « âgés » relogés sur le quartier. Les personnes âgées se sont aussi dispersées mais un peu moins : elles sont davantage restées au Sud et à proximité de leur quartier d'origine. Elles n'ont en revanche pas du tout été relogées dans les résidences les plus stigmatisées, classées en bas de l'échelle par les acteurs. Mais elles sont aussi là où il y a des petits logements.

²⁸ Entretien PUCA, ancienne chargée de mission relogement, septembre 2010

Répartition du patrimoine social



Source : Diagnostic du parc social, 2006 - Orgeco

III.3.3 Les ménages relogés dans le neuf

La logique du Programme National de Rénovation Urbaine est double : la relocalisation du logement neuf devrait plutôt se faire pour moitié en dehors de la Zone Urbaine Sensible d'origine tout en participant à la diversification de l'habitat. : la moitié devrait être accessible à des ménages relogés, condition pour pouvoir bénéficier des prêts avantageux de la construction neuve dans les sites de la rénovation (PLUS-CD). En Ile-de-France, la construction a suivi la démolition, occasionnant un retard dans la diversification et limitant du même coup, les possibilités d'accès à ce produit pour les ménages relogés dans la première vague d'opérations (Lelévrier, Noyé, 2009). Dans les trois communes, les programmes neufs de logements sociaux produits dans le cadre de la reconstruction sont plus ou moins avancés dans leur réalisation. Moins suivis de manière systématique comme le sont les relogements, les données sur le peuplement de ces logements neufs sont moins faciles à obtenir.

A La Courneuve, ce sont surtout les ménages de la barre Balzac qui ont pu bénéficier des relogements dans le neuf. 75 ménages, soit 31,2 % ont été relogés dans des logements récents de moins de cinq ans. Ces relogements ont principalement eu lieu dans trois programmes neufs : Renoir (55 relogements réalisés par l'Office Départemental), un petit immeuble de la FIAC (5 relogements) et l'ensemble résidentiel Curia Nova, de 28 PLUS-CD réalisé par Plaine Commune Habitat et occupé depuis juillet 2009 (13 relogés de Balzac).

Pour ce dernier programme, les loyers se situent autour de 280 euros pour un F2 et de 450 euros pour un F4. La population est principalement composée de jeunes ménages avec enfants, de célibataires et de retraités²⁹.

CURIA NOVA (PCH) – La Courneuve, répartition typologique

Nombre de pièces	Nombre logements
F2	9
F3	10
F4	6
F5	2
F6	1
total	28

BAGNEUX

A Bagneux, deux opérations sont maintenant réalisées, la troisième ayant été revue suite aux changements d'Icade.

La première, sortie en 2009 est la résidence des Blains, ensemble de 40 logements situés pas loin des Tertres mais dans un autre contexte urbain et résidentiel, proche du centre-ville historique de Bagneux, jouxtant l'ensemble récent des Gibbons (une soixantaine de logements livrés en 2003 et gérés par la SEMABA) et plus loin des transports. Elle comprend cinq pavillons (quatre étant des cinq pièces), le reste étant des logements collectifs, plutôt petits (F2-F4), gérés par la SEMABA.

La seconde, est le programme neuf de la ZAC Blanchard, dont trois résidences de 54, 42 et 38 logements, soit 134 logements ont été livrés en 2010. C'est dans la résidence de 54 logements que sont prévus 40 logements au titre de l'ANRU. On relève à la fois une relative diversité

²⁹ Entretien PCH

des typologies et des financements de ces programmes, conçus volontairement pour être avant tout des programmes mixtes, même si les très grands logements sont en nombre réduit.

Répartition typologique (Blains et Blanchard) - Bagneux

Nombre de pièces	Nombre logements (Bains)	Nombre de logements Blanchard	Ensemble (nombre)	Ensemble (%)
F2	9	11	20	21
F 3	15	19	34	36
F4	12	19	31	33
F5	4	5	9	10
Ensemble	40	54	94	100

Tableaux réalisés à partir des données du programme – SEMABA

Répartition des logements par réservataire (Blains et Blanchard) - Bagneux

	Nombre de logements Blains	Nombre de logements Blanchard	Ensemble nombre	Ensemble %
Préfecture	10	13	23	24
Fonctionnaire	1	3	4	4
Conseil Général	5	9	14	15
Région	1	2	3	3
ville	12	15	27	29
1%	8	7	15	16
SEMABA	3	5	8	9
Total	40	54	94	100

Répartition des logements par type de financement (Blains et Blanchard) - Bagneux

Type	Nombre (Blains)	Nombre (Blanchard)	Nombre (ensemble)	% (ensemble)
PLAI	4	6	10	11
PLUS	14	20	34	36
PLUS-CD	9	12	21	22
PLUS-CD minoré	9	12	21	22
PLUS-CD majoré (+33%)	4	4	8	9
Total	40	54	94	100

Tableau réalisé à partir des données du programme – SEMABA

Les niveaux de loyer se situent autour de 290 euros pour un logement de deux pièces en PLUS (304 sur Blanchard), 263 euros en PLUS CD (279 sur Blanchard), et pour un 4 pièces, de 336 euros en PLAI (358 Blanchard), 441 euros en PLUS-minoré (464 Blanchard), à 699 euros en PLUS-CD majoré (693 euros Blanchard)

Treize logements disposent d'un petit jardin, les autres ayant accès à des terrasses ou balcons privés.

Les relogements dans le parc récent et dans les résidences neuves produites dans le cadre de la rénovation urbaine, ne se sont faits que très récemment, au moment où ces programmes sont sortis de terre, en 2009 et 2010. D'une manière générale, les ménages à reloger de la barre des Tertres demandaient plutôt du parc existant, par peur des charges et avec l'idée que ce parc ne leur serait pas accessible (voir entretiens). Au cours de l'enquête sociale menée par le BERIM, une majorité des ménages enquêtés avaient demandé un logement dans le parc réhabilité. A l'inverse, il y avait très peu de demandes pour le parc de logements neufs :

88,1% des demandeurs avaient demandé un logement existant réhabilité, 5,8% un logement neuf, 1,9% un pavillon³⁰. Dans le cadre de l'opération de relogement de Bagneux, l'obligation faite de reloger une part des habitants dans du neuf n'a pas pu être réalisée à court terme, les opérations neuves ayant toutes été livrées après que le relogement se soit pratiquement terminé. D'après une ancienne chargée de relogement, seuls deux relogements dans du neuf ont pu être réalisés en début d'opération (logement de moins de 5 ans)³¹ : « c'était pas facile : moi je vois dans d'autres villes avant de commencer à casser comme ça ils construisent d'abord »³². La livraison de deux programmes, les 40 logements de la résidence des Blains et les 150 logements de la ZAC Blanchard ont amené la ville à ouvrir la possibilité d'un deuxième relogement dans le neuf aux ménages relogés des Tertres. Ainsi, courant 2009, les habitants relogés ont reçu un courrier leur demandant de se manifester s'ils souhaitaient retourner sur l'un des sites de reconstruction de l'offre sociale : « pour détecter les personnes intéressées la ville a écrit en demandant aux gens d'ouvrir une demande s'ils étaient intéressés »³³. A la surprise des acteurs locaux, qui pensaient qu'un deuxième déménagement pouvait être lourd, 67 ménages ont répondu positivement³⁴. Entre temps des modifications sont intervenues : suite au rachat des logements ICADE et dans l'objectif de maintenir un équilibre au sein du parc social du sud, il n'y aura pas de reconstruction de logements sociaux directement sur le site de l'opération.

Photo rue du Moulin Blanchard et rue Ledru Rollin (ZAC Blanchard logements sociaux neufs SEMABA)



³⁰ Dossier de présentation à l'ANRU, 2004

³¹ Entretien PUCA, SEMABA, mai 2010

³² Entretien PUCA 2010, relogement résidence des Blains, juillet 2010

³³ Entretien PUCA, Service logement, septembre 2010

³⁴ Entretien SEMABA, mai 2010

Résidence neuve - Orly



Résidence neuve – La Courneuve



ORLY

A Orly, le processus continu de renouvellement urbain depuis plusieurs années a permis d'une part de favoriser en permanence des mutations internes et des passages vers l'accès à la propriété, tout en offrant la possibilité aux ménages relogés d'accéder à du logement neuf. Le bilan présenté en avril 2010 au comité de relogement fait état de 85 relogements réalisés dans du logement neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans pour un engagement au titre de la convention ANRU portant sur 168 logements neufs sociaux financés en PLA-I ou PLUS-CD (soit un de plus que les 50 % prévus) :

- 56 dans le quartier Calmette : dont 24 Camille Guérin et 15 à Fernand Lamaze dans la résidence Saint-Exupéry aux Aviateurs
- 11 plus dispersés

Le « saut qualitatif » résidentiel est plus ouvert dans ce site que dans d'autres et 23 % des ménages ont pu être relogés dans du neuf de moins de 5 ans, 57 % dans des logements réhabilités depuis moins de cinq ans.

Dans le cadre de cette recherche, nous avons pu exploiter quelques données disponibles sur les ménages occupants et relogés dans trois de ces résidences : Camille Guérin (55 logements

au total) et Fernand Lamaze (46 logements) dans le secteur Calmette et la résidence Saint-Exupéry. Dans le quartier des Aviateurs (34 logements). Nous avons également pu analyser quelques données sur un programme d'accession de 36 logements et de location-accession de 84 logements, réalisés dans les quartiers concernés par la rénovation urbaine.

Les résultats ne sont pas très étonnants et sont proches de ce que les gestionnaires de La Courneuve ont pu nous dire, une différence d'âge et de types de ménages : dans le neuf social comme dans l'accession, les ménages sont beaucoup plus jeunes (56, 1 % des occupants ont moins de 40 ans alors qu'ils ne sont que 21 % parmi l'ensemble des relogés d'Orly) et pour plus de la moitié des (53,8%) des personnes seules et des couples sans enfant, ces derniers étant bien plus représentés parmi ces ménages que parmi l'ensemble des relogés (24 contre 16%) : à l'inverse les familles monoparentales y sont sous-représentés.

Il s'agit donc principalement de jeunes ménages en début de trajectoire, célibataires ou en couples sans enfant. Les ménages un peu plus âgés sont également présents mais surtout parmi les locataires et en proportion bien moindre que parmi les relogés dans leur ensemble. Si l'on peut voir des effets du cycle de vie du côté des accédants (achat autour de 40 ans), les jeunes de moins de 30 ans y sont particulièrement représentés (27,8%). Cette proportion correspond bien toutefois à ce qu'on relève y compris dans d'autres départements de proche couronne³⁵: effets des typologies de logements, pratiques favorisant la décohabitation dans le social neuf, jeunes accédants qui se saisissent des opportunités offertes par la rénovation, comme on va le voir dans les entretiens... Ce parc répond bien à une demande. La jeunesse de l'occupation de ces programmes soulève une question par rapport au peuplement « durable », celle des éventuelles mobilités, que ce soit de ceux qui sont dans le logement social vers l'accession ou des jeunes ménages qui vont vouloir un logement plus grand ou de ceux qui seront insatisfaits de la gestion, du voisinage ou de l'environnement. Les exigences de ces ménages du côté de la qualité de la gestion ou de la réputation des établissements scolaires sont beaucoup plus fortes. C'est ce que constatent les gestionnaires, c'est aussi ce qu'expriment ces ménages dans les entretiens comme on va le voir.

Résidences logements social	Total
ORLY LE PARC DES SAULES	57
ORLY RESIDENCE CAMILLE GUERIN	54
ORLY RESIDENCE FERNAND LAMAZE	43
ORLY ZAC DES SAULES ST EXUPERY ILOT 8 C1	33
Total	187

³⁵ Les chiffres de 2005, donnés pour les acquéreurs de logements dans l'agglomération du Sud des Hauts-de-Seine dont fait partie Bagneux, font état de 29 % de moins de 30 ans (Programme Local de l'Habitat)

Les caractéristiques des ménages arrivants et/ou relogés dans les programmes neufs d'Orly

Age du chef de ménage

	Moins de 30 ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 64 ans	65 ans et plus	nr	Total
LLS neuf	52	55	27	28	24	1	187
PSLA	nr	nr	nr	nr	nr	nr	84
Accession (Illia)	10	8	9	7	0	2	36
Total accession	10	8	9	7	0	2	36
Total logt neuf	62	63	36	35	24	3	223

	Moins de 30 ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 64 ans	65 ans et plus	nr	Total
LLS neuf	27,8%	29,4%	14,4%	15,0%	12,8%	0,5%	100%
PSLA	nr	nr	nr	nr	nr	nr	84
Accession (Illia)	27,8%	22,2%	25,0%	19,4%	0,0%	5,6%	100%
Total accession	27,8%	22,2%	25,0%	19,4%	0,0%	5,6%	100%
Total logt neuf	27,8%	28,3%	16,1%	15,7%	10,8%	1,3%	100%

Types de ménages

	Personne seule	Couples sans enfant	Couples avec enfant	Mono-parentale	Total
LLS neuf	57	43	65	22	187
PSLA	nr	nr	nr	nr	nr
Accession (Illia)	9	11	15	1	36
Total accession	9	11	15	1	36
Total logt neuf	66	54	80	23	223

	Personne seule	Couples sans enfant	Couples avec enfant	Mono-parentale	Total
LLS neuf	30,5%	23,0%	34,8%	11,8%	100%
PSLA	nr	nr	nr	nr	nr
Accession (Illia)	25,0%	30,6%	41,7%	2,8%	100%
Total accession	25,0%	30,6%	41,7%	2,8%	100%
<i>Total lgt neuf</i>	<i>29,6%</i>	<i>24,2%</i>	<i>35,9%</i>	<i>10,3%</i>	<i>100%</i>
Ensemble Relogés	28,1 %	16,9 %	36,8 %	18,3 %	100 %

D'où viennent les accédants ? Les trois-quarts viennent d'une autre commune, ce qui est bien sûr à l'inverse des logiques de relogement. Cette origine géographique des nouveaux arrivants va plutôt dans le sens d'une attractivité et d'un rééquilibrage, sinon social, du moins démographique. Dans le cas d'Orly qui voit sa population vieillir fortement depuis quelques années, ce rééquilibrage introduit une forme de diversité. Ces ménages qui viennent d'ailleurs ne viennent pas de très loin, pour la moitié d'une autre commune du Val-de-Marne. Sur les 62 ménages qui viennent du Val-de-Marne, 13 habitaient Choisy-le-Roi, commune voisine. Quant à ceux qui viennent d'un autre département, là non plus ce n'est pas très loin ; on peut également relever des communes dans lesquelles Valophis a du parc social, ce qui conforterait le rôle promotionnel de ce logement neuf pour des locataires de logements sociaux

Les origines géographiques des ménages

	Orly	Autres communes 94	Autres	Total
LLS neuf				
PSLA	21	44	19	84
Accession (Illia)	13	18	5	36
Total accession	34	62	24	120
Total lgt neuf				

	Orly	Autres communes 94	Autres	Total
LLS neuf				
PSLA	25,0%	52,4%	22,6%	100,0%
Accession (Illia)	36,1%	50,0%	13,9%	100,0%
Total accession	28,3%	51,7%	20,0%	100,0%
Total lgt neuf				

Communes d'origine des 86 accédants d'Orly venant d'une autre commune

ABLON SUR SEINE	2
ALFORTVILLE	2
ARCUEIL	1
BONNEUIL SUR MARNE	2
CACHAN	1
CHARENTON	2
CHEVILLY LARUE	5
CHOISY LE ROI	13
CRETEIL	5
FRESNES	2
IVRY SUR SEINE	4
LE KREMLIN BICETRE	3
L'HAY LES ROSES	2
NOGENT S/ MARNE	1
THIAIS	2
VILLEJUIF	4
VILLENEUVE LE ROI	3
VILLENEUVE ST GEORGES	1
VITRY S/ SEINE	7
Ensemble 94	62
ANTONY	1
ATHIS-MONS	1
BAGNEUX	1
CHILLY MAZARIN	1
GUYANCOURT	1
GRAVELINES	1
LA COURNEUVE	1
LES CLAYES SOUS BOIS	1
MASSY	2
MONTGERON	1
MONTREUIL	1
MONTROUGE	1
NOISIEL	1
PARIS	6
RAMBOUILLET	1
SAVIGNY S/ ORGE	1
SAINT-DENIS	1
SCEAUX	1
Autres communes hors 94	24
Ensemble hors Orly	86

Source : fichier bailleur

III.3.4 Relogements, peuplements, images

Les démolitions ne sont pas massives, et tant que ces opérations ne sont pas terminées, il est difficile d'analyser les effets propres à ces opérations au regard d'évolutions plus larges. On peut toutefois apporter quelques éclairages sur deux aspects qui intéressent plus directement l'évaluation de l'action ; les effets de ces relogements sur la composition sociale des quartiers d'origine et les interactions avec les mobilités ordinaires du parc social.

Le constat sur les évolutions des quartiers ne va pas dans le sens d'une plus grande mixité à des échelles larges, celles du quartier ou de la commune, si l'on s'en tient aux données du recensement. Les profils de l'occupation globale du patrimoine social du quartier et de la ville ne se sont pas modifiés, sinon dans le sens d'une paupérisation par une mobilité qui fait partir les plus aisés et arriver des ménages plus pauvres, le contexte économique n'ayant pas réduit ce mouvement, au contraire. Les communes et bailleurs concernés ont peu de prise sur les attributions du parc existant. De manière plus générale, on constate que l'ensemble de la gestion du relogement et du peuplement conduit plutôt à la prise en compte de critères individuels et à des logiques d'adaptation du logement à un ménage, qu'à des logiques territoriales de peuplement.

Les nouveaux logements de la rénovation vont-ils contribuer à des changements dans la composition sociale ? S'ils peuvent le faire, c'est essentiellement par un effet d'entraînement tant la production est marginale par rapport au parc existant et à l'offre libérée par ce parc existant (autour de deux à trois cent-logements construits par commune dans le cadre de ces programmes). La programmation du logement neuf fait bien ressortir une volonté de mixité par la diversification de l'habitat, que cette mixité soit produite par le maintien dans le quartier de ménages qui seraient partis ou par l'attraction de populations venues d'ailleurs. Si à Orly, cette stratégie semble atteindre ses objectifs, les tentatives de mélange au sein des résidences neuves de Bagneux semblent moins efficaces. Le service logement a plus de mal à remplir les logements financés en Plus majoré, autrement dit destinés à une population plus « riche ». Et la jeunesse de ces populations, au début de leur trajectoire résidentielle, va de pair avec une plus forte probabilité de mobilité. La vigilance des organismes sur la solvabilité des ménages, leur grande attention ensuite en matière de gestion, ne seront pas forcément suffisantes pour garantir une pérennité de la mixité par ces petits ménages actifs. De plus, les communes ne maîtrisent pas forcément beaucoup les attributions sur ce parc, éclaté entre les réservataires.

Bagneux présente une situation intéressante de ce point de vue, à la fois par sa position au sein de l'Ile-de-France qui en font une commune à fort potentiel de valorisation, et par les changements patrimoniaux que connaît le parc social de la ville depuis une dizaine d'années. Le parc individuel est en forte valorisation mais l'essentiel du logement est collectif. Les acteurs locaux prévoient plutôt un effet de « gentrification » des quartiers Sud suite au déconventionnement du patrimoine d'Icade au début des années 2000, par l'arrivée de populations plus aisées et le départ des plus pauvres. C'est l'inverse qui s'est produit : les fractions les plus aisées ont eu tendance à quitter le parc d'Icade, connaissant par ailleurs des carences de gestion tandis que le gestionnaire, pour pouvoir louer les logements peu demandés, assouplissaient les conditions d'accès et exigences de salaires quatre fois plus élevés que les loyers. Par ailleurs, 30 % des ménages déplacés par les démolitions ont été relogés dans du patrimoine d'Icade avec un engagement sur des loyers qui n'apportaient pas un

dépassement du taux d'effort au-delà de 30 % . Aujourd'hui, le service logement constate plutôt une absence de demande sur tout le quartier Sud et des demandes de départ et de mutations ailleurs, avec une plus forte rotation et vacance dans ces secteurs qu'ailleurs. Mais le quartier est encore en chantier et les transformations urbaines encore peu visibles. Reste que l'enjeu est bien aujourd'hui du côté du maintien des classes moyennes et des employés et ouvriers salariés dans le parc collectif et sur l'avenir de cet habitat intermédiaire que représente l'ex-patrimoine d'Icade.

Enfin, on peut se demander comment ont évolué les mobilités résidentielles du parc de logements pendant cette période. Or, depuis le début des relogements, autour de 2000/2003, le contexte économique et résidentiel a changé : la vacance et la rotation ont baissé tandis que les prix de l'immobilier n'ont cessé d'augmenter, réduisant les perspectives de mobilité. Les relogements ont été plus longs et plus difficiles, s'étalant sur sept ans pour reloger un peu plus de 300 ménages entre 2000 et 2007, que ce soit pour les vagues les plus récentes d'Orly ou à Bagneux. Mais on ne peut à l'inverse se demander quels ont été les effets de ces relogements successifs sur les mobilités ordinaires du parc social. On s'aperçoit alors des effets co-latéraux de ces relogements sur la limitation de l'accès au parc social de nouveaux entrants ; le poids des relogements n'a cessé de croître, suivant en cela le rythme des relogements pour représenter sur la dernière période, entre 17 et 19 % de la mobilité³⁶. Autrement dit, c'est la proportion de logements « réservés » à la mobilité entraînée par les relogements. Même si on peut penser que certaines de ces mutations auraient eu lieu même sans la rénovation, cela a réduit de manière non négligeable la mise à disposition de logements sociaux pour les demandeurs qui attendent un logement social ou veulent bouger au sein de ce parc. Nous l'avons estimé également dans deux autres communes pour lesquelles nous disposons des données, Stains et Villeneuve-la-Garenne, à titre de comparaison. Pour la première, c'est 11 % des mobilités, mais pour la seconde, dans laquelle les démolitions prévues sont plus importantes, les ménages relogés représentent 26,9 % des ménages mobiles. Si l'on ajoute à cela le fait que les ménages relogés, surtout sur les dernières périodes ont mobilisé des logements de 4 et 5 pièces, comme on a pu le voir pour Bagneux, cet effet des relogements touche encore plus les familles. A l'échelle des soixante-dix opérations de rénovation francilienne, dont on a estimé qu'elles feraient bouger autour de 30 000 ménages, l'effet co-latéral sur l'accès et la fluidité du parc social est important et risque d'avoir des conséquences à plus long terme sur le reste du parc, ne serait-ce que d'accentuation de la sur-occupation, de l'hébergement et de l'endettement. Par ailleurs, ce ne sont pas seulement les logements du parc existant qui sont orientés prioritairement vers les ménages à reloger. C'est le cas également de la production neuve de logements sociaux, principalement dans ces communes réalisée au titre du programme de rénovation urbaine et dont la moitié est à nouveau réservée aux ménages à reloger. Si cette règle permet d'atténuer les effets négatifs de la rénovation et de participer à l'amélioration des conditions d'habitat des populations, elle a elle aussi, ses effets co-latéraux. Cette production neuve de la rénovation est d'une part plus accessible à des ménages à bas revenus que ne l'est la production neuve ordinaire. D'autre part, les typologies en font un produit attractif pour de jeunes ménages, seuls ou en couples et en particulier pour les décohabitants. Cet accès privilégié et rapide des ménages relogés à cette nouvelle offre a surtout pour effet de susciter des sentiments d'injustice du côté de la population locale et des locataires du parc social ; c'est ce qui ressort par exemple des entretiens menés à Bagneux, où des locataires du parc, non concernés par les démolitions sont venus « protester » à la mairie au nom de leurs enfants qui attendent parfois depuis des années un logement pour pouvoir partir du domicile familial ...

³⁶ Les données sur La Courneuve sont sous-estimées dans la mesure où il manque les 300 ménages relogés des deux bâtiments de Balzac.

Mobilités ordinaires et mobilités contraintes

BAGNEUX	2000-2002	2003-2005	2006-2008
Parc social	6040	5851	7669
Tx de mobilité	5,6%	6,1%	5,2%
Logts libérés / an	340	356	402
Nombre de ménages relogés	7	51	69
Part du relogement dans la mobilité	2,2%	14,3%	17,1%
Emménagés récents	826	820	1027
Nombre de ménages ayant répondu à l'enquête	4886	4492	6523

ORLY	2000-2002	2003-2005	2006-2008
Parc social	5159	5039	4730
Tx de mobilité	8,7%	7,9%	6,0%
Logts libérés / an	450	398	282
Nombre de ménages relogés	44	76	56
Part du relogement dans la mobilité	9,8%	19,2%	19,8%
Emménagés récents	1118	969	596
Nombre de ménages ayant répondu à l'enquête	4277	4086	3334

LA COURNEUVE*	2000-2002	2003-2005	2006-2008
Parc social	6800	6385	6246
Tx de mobilité	7,5%	7,0%	6,8%
Logts libérés / an	509	448	427
Nombre de ménages relogés	nd	nd	nd
Part du relogement dans la mobilité	nd	nd	nd
Emménagés récents	1086	922	932
Nombre de ménages ayant répondu à l'enquête	4836	4384	4545

STAINS	2000-2002	2003-2005	2006-2008
Parc social	6992	7071	7149
Tx de mobilité	6,8%	6,6%	6,3%
Logts libérés / an	472	470	450
Nombre de ménages relogés	0	3	53
Part du relogement dans la mobilité	0,0%	0,7%	11,9%
Emménagés récents	1163	1076	990
Nombre de ménages ayant répondu à l'enquête	5739	5396	5244

VILLENEUVE-LA-GARENNE	2000-2002	2003-2005	2006-2008
Parc social	4643	4890	4771
Tx de mobilité	9,3%	6,2%	5,0%
Logts libérés / an	432	305	241
Nombre de ménages relogés	0	0	65
Part du relogement dans la mobilité	0,0%	0,0%	26,9%
Emménagés récents	903	668	749
Nombre de ménages ayant répondu à l'enquête	3233	3569	4948

Sources : exploitation de l'enquête OPS –

*N'ayant pas les dates de relogement, nous n'avons pas pu exploiter les données sur La Courneuve dont les relogements depuis 2003 (si l'on enlève Renoir) ont concerné 361 ménages sur Ravel et Presov entre 2001 et 2003 et 300 ménages sur les bâtiments de Balzac depuis 2005)

IVème PARTIE : TRAJECTOIRES ET TERRITOIRES - SYNTHESE DES ENTRETIENS

Nous avons cherché à comprendre le vécu et les représentations que les habitants pouvaient avoir des changements, et tout particulièrement des processus de re-concentrations et de dispersion suite à la démolition. Les transformations et relocalisations résidentielles peuvent avoir d'autres effets sociaux que le changement de composition sociale d'un quartier, sur les rapports de voisinage, les rapports au quartier et les processus de distance sociale.

Réalisés auprès de ménages relogés entre 2005 et 2010, mais également de quelques nouveaux arrivants dans les logements de la rénovation, ces entretiens présentent l'intérêt d'un certain recul laissant le temps aux populations de s'être adaptées au changement, d'avoir pris de nouvelles habitudes et nouer des relations avec leurs voisins.

Le premier critère de choix des ménages a été celui des lieux de relogement, puis ensuite celui d'une diversité d'âge et de taille de ménage. Dans la première recherche menée entre 2004 et 2007, nous avons surtout cherché à comprendre comment les populations avaient vécu leur mobilité (relogement et mobilité spontanée) en fonction de leurs trajectoires. Dans cette deuxième recherche, notre objectif était de mieux mettre en relation trajectoires et territoires (immeuble, quartier, espaces urbains de la ville et d'ailleurs). Nous avons cherché à interroger des ménages dans quatre types de « territoires » de relocalisation en tenant compte également des premières cartographies et avec l'hypothèse qu'à ces territoires correspondaient plutôt certains types de trajectoires :

- des immeubles proches du bâtiment démolé, ce qui pouvait traduire un attachement et un souhait de rester ou/et des logiques d'offre disponible (personnes âgées repérées dans la partie cartographique, trajectoire de type 1 et trajectoires plus vulnérables de type 2)
- d'autres secteurs du parc existant que le quartier et/ou la ZUS, où apparaissaient des re-concentrations de relogés à certaines adresses (trajectoires de type 2)
- des résidences neuves reconstruites (trajectoire de type 1 et surtout 3)
- des relogements plus dispersés, dans des secteurs valorisés de la commune ou ailleurs dans une autre commune (trajectoires de type 3)

Les entretiens ont reconstitué les trajectoires des ménages mais ont également porté sur les relations de voisinage et les pratiques de l'espace : comment sont accueillies les populations venant d'immeubles démolis dans des immeubles déjà habités, au sens qu'Henri Lefebvre donne à l'habiter, fruit de pratiques et d'une symbolique de l'habitat³⁷? Notre hypothèse est celle d'effets de stigmatisation lorsque plusieurs ménages venant des logements démolis sont relogés au même endroit. A l'inverse, comment se recréent les relations de voisinage dans des résidences neuves, quand les ménages arrivent tous en même temps d'ailleurs ? Notre hypothèse est celle d'une proximité de trajectoires, propice à la production de règles de vie commune d'un « usage commun » (Kaufman, 1982) dans une organisation des espaces privés et publics reconfigurés.

Il est évident que selon les trajectoires des populations, selon que le relogement est plus ou moins subi, négocié ou choisi, et vient concrétiser ou pas un désir de mobilité, les ménages ont

³⁷ Lefebvre H., « préface », in Haumont M., Haumont H., Haumont MG., *Les pavillonnaires*, CRU, 1966.

des représentations et un vécu différents des changements. Mais les lieux de logement et de relogement ne sont pas investis des mêmes représentations et pratiques. Le terme de territoire est ici générique, désignant les lieux de la démolition, des relogements, et des nouveaux arrivants, ces lieux étant à la fois des immeubles, des secteurs et des villes. Mixité sociale, effets de déplacements des difficultés, nouveaux conflits, réduction des tensions, « capital social » réinvesti dans les quartiers transformés et nouveaux... Autant de questions que soulèvent les effets sociaux des relogements et des mobilités induites par la rénovation, sur le peuplement et la vie collective dans les différents secteurs urbains.

Nous avons choisi de rendre compte de ces entretiens de trois manières :

- faire ressortir quelques points communs aux entretiens quant au vécu du relogement ; ils transcendent les différences locales et de trajectoires et confirment des tendances déjà repérées dans d'autres travaux,
- Partir de lieux et de résidences pour analyser les réagencements et *petits accommodements* de la vie collective dans les différents types de lieux distingués au-dessus en nous centrant surtout sur les logements neufs.
- entrer par quelques trajectoires et/ou types de populations : les ménages relogés dans le neuf et les personnes âgées

IV.1 Présentation des ménages interrogés et des lieux de relogement

Nous avons réalisé vingt deux entretiens à Orly (dont quatre auprès de ménages dispersés qui ont quitté la commune)³⁸ et dix-sept entretiens à Bagneux, soit trente neuf entretiens au total. Ces entretiens semi-directifs ont été conduits en face à face et ont duré entre une heure trente et deux heures trente. Des entretiens complémentaires ont été menés auprès d'associations locales et de quelques habitants non relogés (trois à Orly, deux à Bagneux)³⁹. Nous avons choisi les secteurs à partir des résultats de la première phase cartographique et statistique : repérage de rues et d'adresses dans lesquelles on trouvait le plus de ménages relogés, secteurs ayant une image positive ou négative aux yeux des bailleurs et équipes locales de projet, suite aux entretiens et échanges que nous avons eus avec eux. Nous avons ensuite sélectionné un échantillon d'une centaine de ménages dans chacun des sites. Ces derniers ont reçu un courrier du bailleur et nous les avons contactés.

Nous avons pris le parti assez vite, d'une part d'interroger des ménages relogés dans des résidences neuves (13 au total), d'autre part d'interroger quelques nouveaux arrivants dans ces résidences neuves, ainsi que quelques propriétaires ayant acheté des logements dans les résidences neuves construites par le bailleur Valophis à Orly dans le cadre du projet de rénovation⁴⁰. Trois raisons nous ont incités à cela : les entretiens menés dans les autres secteurs apportaient beaucoup moins d'éléments nouveaux par rapport à ce que nous avions déjà fait auparavant⁴¹. De plus, pour pouvoir apporter des éclairages sur la cohabitation, il était intéressant de croiser les propos tenus par les habitants d'une même résidence, et de voir

³⁸ Les quatre entretiens auprès des ménages relogés ailleurs qu'à Orly ont été réalisés par Fanny Limousin, étudiante en master 1 à l'Institut d'Urbanisme de Paris, dans le cadre de son mémoire encadré par C.Lelévrier.

³⁹ Entretiens complémentaires réalisés par F.Valegeas à Orly, dans le cadre de son master recherche et par S.Doucet à Bagneux, dans le cadre de son rapport de stage.

⁴⁰ C'est également ce que nous souhaitions pouvoir faire à La Courneuve mais nous n'avons pas réussi à aller jusqu'au bout dans le temps de cette recherche.

⁴¹ En 2006, nous avons interrogé vingt six ménages à Orly (dont des ménages de Calmette, du Grand Blériot et de la première vague de la Pierre-au-Prêtre) et une dizaine de ménages à Bagneux.

comment vivaient nouveaux arrivants et relogés. Enfin, interroger des propriétaires qui venaient d'acquiescer un logement dans le grand ensemble d'Orly ou des nouveaux arrivants dans les résidences neuves permettait de comparer à la fois leurs trajectoires, leurs représentations et leurs pratiques, avec celles des relogés et de nouveaux arrivants et d'entrevoir ainsi d'éventuels changements d'image.

IV.1.1 Les secteurs retenus

A Orly, nous avons retenu :

- des secteurs de *re-concentrations sectorielles* : Aviateurs (Mermoz, St Exupéry) et Pierre-au-Prêtre (Noyer-Grenot, Courteline)
- Ces deux secteurs sont différents et composés à chaque fois de plusieurs immeubles ; le secteur des Aviateurs, même s'il est en transformation, est plutôt un secteur de barres et de tours assez dense ; le secteur de la Pierre-au-Prêtre bénéficie d'une assez bonne image liée en partie au fait que ce sont des immeubles bas, aujourd'hui résidentialisés et occupés par des ménages qui sont là depuis longtemps dont beaucoup de personnes âgées. C'est un des secteurs où il y a eu le plus de départs spontanés. C'est aussi le secteur dans lequel ont eu lieu quelques démolitions partielles d'immeubles pour faire passer une voie de désenclavement.
- des secteurs de *re-concentrations plus diffuses* : le Nouvelet, les LOPOFA (ces derniers étant des bâtiments assez anciens, dont les loyers sont bas)
- les ménages partis ailleurs dans d'autres communes (*dispersion*)
- trois résidences de logements locatifs sociaux : Camille Guérin, Fernand Lamaze et la résidence du Parc
- un programme d'accession (jardins d'Illia) et de location-accession

A Bagneux, nous avons retenu :

- Le secteur Sud, correspondant partiellement au quartier d'origine dans lequel il n'y a pas eu véritablement de re-concentration mais des relogements dispersés dans les différents bâtiments ; Cuverons et tour des Maronniers
- des secteurs de *re-concentrations de report* : Le Nord : (5 /7/9 Prunier Hardy et Rond-Point des Martyrs)
- des *re-concentrations diffuses* dans des secteurs qui restent proches : Abraham Lincoln et Schweitzer
- des résidences neuves : principalement Les Blains (les ménages de la ZAC Blanchard ayant seulement emménagé en juillet 2010).

Ménages interrogés par types de territoires et de statuts

	Orly	Bagneux	Ensemble
Locataires relogés dans le même secteur <i>Re-concentrations sectorielles</i>	7	3	10
Locataires relogés ailleurs dans l'ancien <i>Reconcentrations de report</i>		7	7
Reconcentrations diffuses	3	2	5
Locataires relogés dans le neuf	3	3	6
Locataires relogés hors de la commune <i>dispersion</i>	4		4
propriétaires	3		3
Nouveau locataire dans le neuf	2	2	4
Ensemble	22	17	39
(Dont décohabitants)	5	4	9

IV.1.2 Les trente neuf ménages interrogés et leurs trajectoires

En privilégiant les entretiens auprès des résidents des logements neufs, nous avons de fait beaucoup de trajectoires de type 3, c'est-à-dire de « petits ménages actifs » dont l'avenir professionnel, familial et résidentiel est beaucoup plus ouvert et instable. Ces ménages constituent pour les bailleurs et les villes une des catégories de la mixité et leur maintien dans la commune, un enjeu local. Ils sont de fait également sur-représentés parmi les ménages relogés, le relogement augmentant leur poids par la décohabitation (on l'a vu notamment à Bagneux). Par ailleurs, nous avons également interrogé volontairement un petit échantillon de personnes âgées dont les trajectoires sont celles de vieilles familles ouvrières. Les ménages relevant du type 2, ménages vulnérables et grandes familles sont essentiellement ici les familles de Bagneux qui ont été relogées au Nord. Le croisement des territoires et des trajectoires reflètent assez bien ce que les données quantitatives font ressortir : des personnes âgées qui restent dans leur secteur ou se retrouvent dans la production neuve, des grandes familles qui sont relogées là où il y a de l'offre et des petits ménages dispersés et bénéficiant davantage des opportunités de la rénovation. Nous ne disposons pas de statistiques sur les lieux de naissance des chefs de ménage à l'échelle des barres démolies. Mais les entretiens menés auprès des acteurs locaux et des habitants relogés eux-mêmes laissent supposer une très forte concentration de populations immigrées, largement majoritaires à Bagneux, avec des origines culturelles différentes d'une opération à l'autre, les décohabitants étant principalement des deuxième ou troisième génération de vagues d'immigration installées depuis les années 1960 pour les plus anciennes et 1980 pour les autres. Cette dimension « ethnique » des peuplements et des relogements n'est pas sans effet sur les catégorisations et stigmatisations des habitants des bâtiments démolis avant et après. Les représentations locales tendent à masquer souvent la diversité sociale, culturelle et trajectorielle de ces populations. Il serait important de pouvoir prendre en compte ces dimensions à la fois pour montrer d'éventuels effets de tris dans les relogements mais également pour sortir des représentations homogénéisantes. Ainsi, la question de la mixité sociale est très souvent implicitement posée en termes de mixité « ethnique ».

Entretiens réalisés : localisation, statut, caractéristiques

N° entretien et secteur	Adresse de logement	Statut*	Age PR	Taille ménage	Date relogt .	Taille logt avant	Taille logt après	Type trajectoire
BAGNEUX								
<i>Quartiers Sud et centre (proche des Tertres)</i>								
1	Cuverons	L	59	4	2006	6	4	Type 2
2	Cuverons	L	48	8	2006	5	5	Type 2
3	Schweitzer	L	76		2006	5	3	Type 1
4	Marronniers	L	85	3	2007	4	3	Type 1
5	Abraham Lincoln	L	39	5	2005	3	4	Type 3
<i>Quartiers Nord</i>								
6	Prunier Hardy	L	42	4	2005	6	4	Type 2
7	Prunier Hardy	L	56	6	2006	6	5	Type 2
8	Prunier Hardy	L	67	11	2009	5	6	Type 2
9	Prunier Hardy	L	60		2008	6	5	
10	Prunier Hardy	L	54	12	2009	6	6	Type 2
11	rond point des martyrs	D	23	2	2007	6	2	Type 3
12	rond point des martyrs	L	30	5	2005	3	5	Type 3
<i>Résidences neuves</i>								
13	rue des Blains	D	28	4	2009	3	4	Type 3
14	rue des Blains	L	59	4	2009	6	4	Type 3
15	rue des Blains	D	31	4	2005	2	4	Type 3
16	zac Blanchards	D	62	3	2009			Type 1
17	rue des Blains	D NA	22	1	2009		2	Type 3
ORLY								
<i>Résidences neuves</i>								
18	Calmette (neuf)	L	42	5	2005	3	5	Type 3
19	Calmette (neuf)	P	42	4	2008	3	3	Type 3
20	Calmette (neuf)	P/D	39	1	2008	5	3	Type 3
21	Camille Guérin (neuf)	L	54	2	2009	3	3	Type 1
22	Camille Guérin (neuf)	L	64	1	2005	3	3	Type 1
23	Camille Guérin (neuf)	L, NA	41	4	2005	2	3	Type 3
24	le parc des Saules (neuf)	L, NA	30	3	2009	2	3	Type 3
25	ilia voie des Saules (neuf)	P	55	3	2010		4	Type 1
<i>Aviateurs Saint-Exupéry /Mermoz</i>								
26	saint Exupéry (aviateurs)	L	58	5	2008	4	4	Type 2
27	Saint-Exupéry (Aviateurs)	L	81	1	2009	3	3	Type 1
28	Saint-Exupéry (Aviateurs)	L	66	5	2008	5	5	Type 2
29	Mermoz (aviateurs)	L	67	2	2009	5	3	Type 1
<i>Le Nouvelet</i>								
30	Le nouvelet	L	53	2	2006	3	4	Type 1
31	Le nouvelet	L	72		2005	5		Type 1
<i>Pierre-au-Prêtre</i>								
32	Courteline (PAP)	D	36	1	2005	3	2	Type 3
33	Courteline (PAP)	L	40	1	2006	3	3	Type 3
34	Noyer Grenot (PAP)	L	61	5	2005	2	2	Type 1
35	LOPOFA (Buffon)	D	42	3	2008	3	4	Type 2
<i>Partis ailleurs</i>								
36	LHAY LES ROSES	L	39	3	2005			Type 3
37	CHOISY-LE-ROI	L	38	4	2009		5	Type 3
38	CHARENTON	D	28	3	2009		2	Type 3
39	CHOISY-LE-ROI	D	23	1	2008		2	Type 3

*L= locataires, P= propriétaires, D= décohabitant., NA= nouvel arrivant
Voir présentation plus détaillée en annexe

Age des ménages interrogés

	Bagneux	Orly	Ensemble
Moins de 40 ans	6	7	13
40-59 ans	6	9	15
60 ans et plus	5	6	11
Ensemble	17	22	39

Taille et type de ménages interrogés

	Bagneux	Orly	Ensemble
Une personne	1	5	6
Couple sans enfant	1	3	4
Couple avec moins de 4 enfants	9	11	20
Couple avec plus de 4 enfants	4		4
Famille monoparentale moins de 3 enfants	2	3	5
Famille monoparentale plus de 3 enfants			
Autres			
Ensemble	17	22	39

Année de relogement ou d'emménagement	Nombre de ménages
2005	11
2006	6
2007	2
2008	7
2009	12
2010	1
Ensemble des ménages interrogés	39

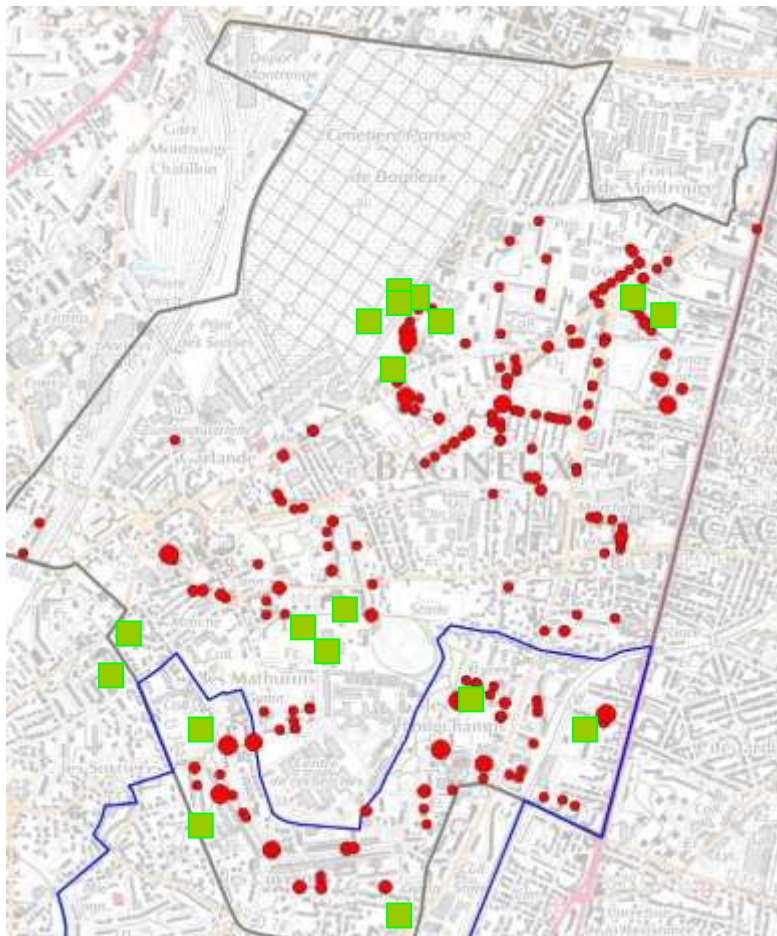
Rappels des trajectoires (voir détail p.9)

Type 1 : « Vieilles familles ouvrières » : arrivées dans les années 1960/1970, personne seule, couples sans enfant ou avec quelques enfants, retraités, anciens ouvriers, plus de 50 ans (trajectoire ascendante, adaptation du logement à la famille souvent sur place)

Type 2 : ménages fragilisés et grandes familles : très faibles ressources pour les deux, familles monoparentales de plus de 2 enfants, couple avec plus de 3 enfants, personne seule, ayant de très faibles ressources (revenus d'assistance) et./ou cumulant des problèmes de santé et de handicap (trajectoire antérieure subie)

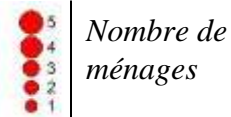
Type 3 : moins de 45 ans ou/et petits ménages actifs (moins de 5 personnes), un actif au moins, souvent deux, avec des emplois stables (CDI, fonctionnaires...), trajectoires « d'enfants de la cité », de deuxième ou troisième génération d'immigrés, ou de salarié extérieur, début ou milieu de la trajectoire résidentielle.

Bagneux - Localisation des entretiens réalisés




Source :
Base relogement de la MOUS,
avril 2010
Carte réalisée par Christophe Noyé
dans le cadre de l'étude du PUCA,
Conjointement avec Christine Lelévrier

Légende

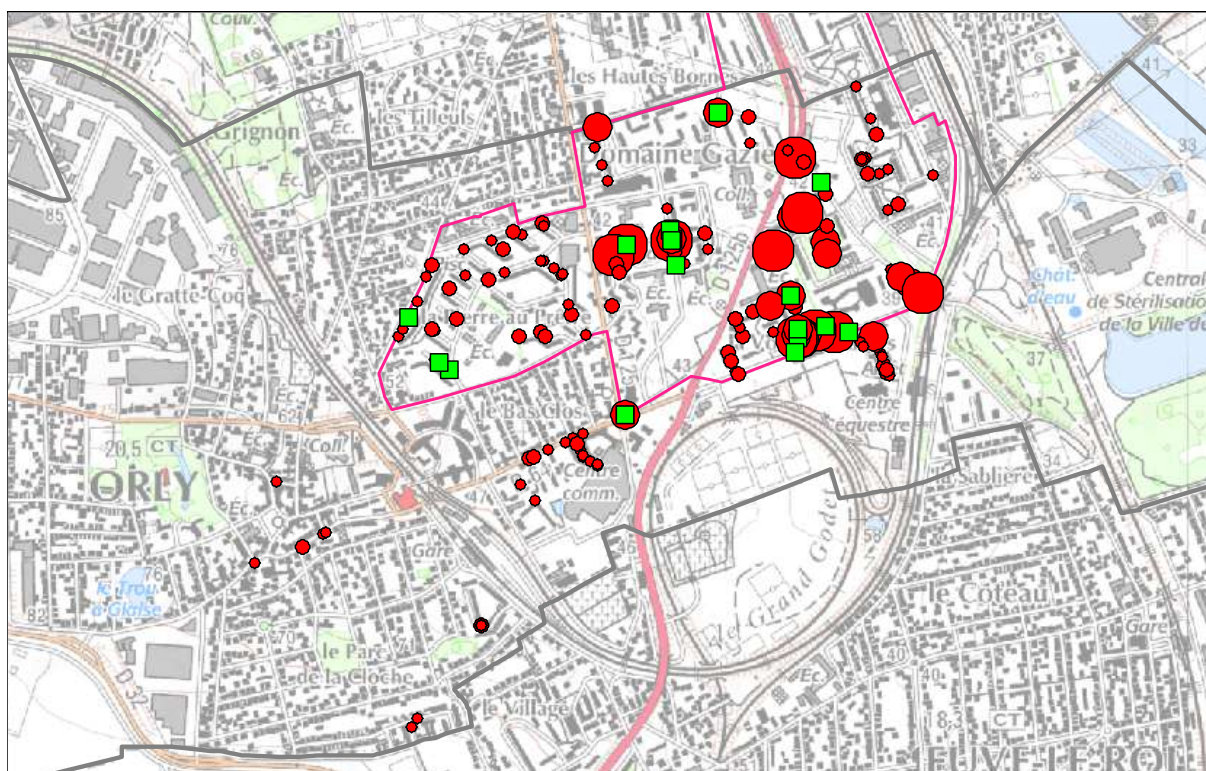


 Périmètre ZUS

 Localisation des entretiens
De Bagneux

- Cinq entretiens sur les quartiers sud (proche du périmètre de l'Opération) : un entretien sur la barre des Cuverons, un sur la Tour des Marronniers, un sur la tour du 2 rue des Cuverons, un sur Abraham Lincoln et un dernier sur la rue du Docteur Schweitzer.
- Six entretiens sur le Prunier Hardy (ménages relogés à différentes périodes, taille du ménage différente et CSP distinctes).
- Deux entretiens au Rond Point des Martyrs (dont un auprès d'une décohabitante).
- Quatre entretiens dans des logements neufs : un sur la résidence du Moulin Blanchard et trois sur la résidence des Blains.

Orly - Localisation des entretiens réalisés



Nombre de ménages relogés
(à l'adresse)



■ Localisation des entretiens

IV.2 Le relogement ; une expérience partagée

Malgré les différences de contextes locaux et de trajectoires des populations, certains traits communs ressortent, montrant un vécu assez proche de l'expérience du relogement. Les ménages interrogés dans le cadre de cette recherche parlent du relogement à peu près dans les mêmes termes que les cent vingt et un que nous avons interrogés dans le cadre des recherches précédentes. Cette proximité d'expériences permet de notre point de vue une montée en généralité dans l'approche du relogement en Ile-de-France.

IV.2.1 Un déplacement contraint

« *On nous a relogés, c'est pas nous qui avons voulu partir* » ; comme dans les précédentes vagues d'entretien, cette représentation de la démolition et du relogement qui a suivi comme une situation non souhaitée et inattendue est commune à tous les ménages interrogés. Ceux qui n'ont pas été relogés mais sont des nouveaux arrivants ou ont acheté et viennent de la commune, l'évoquent aussi pour leurs parents. Cette impression d'une contrainte ressort même si, au final, les personnes interrogées considèrent que le relogement n'a pas changé grand-chose à leur situation, voire l'a considérablement améliorée.

L'acte physique de la démolition est évoqué souvent à l'aide d'expressions imagées faisant ressortir la force symbolique de la destruction de leur immeuble. Ils utilisent très rarement le mot « démolition, démoli » mais des expressions telles que « *mettre par terre* », « *tomber* » « *casser* », « *écraser* », « *écrouler* », « *détruits* ». .. Disparaissent avec les bâtiments des souvenirs et une partie de leur vie :

« *Il est encore là mais le jour où il va tomber, là ça va être dur... Parce quand on passe on le regarde tout le temps, on a vécu longtemps là-bas quand même, on a vécu des trucs, c'est des souvenirs.* » (F, 42 ans, divorcée, 2 enfants, Orly, n°35)

« *On a appris qu'ils allaient casser* », « *il n'y a pas longtemps qu'ils ont écrasé l'immeuble, il n'y a plus rien maintenant.* » (F, 42 ans, couple, 3 enfants, locataire, logement neuf, Orly, n°18)

« *Ils ont écroulé le bâtiment* » (F, 27 ans, couple 2 enfants, Bagneux, n°15, parle de la première démolition qu'elle a connue enfant)

Cela se traduit également par l'usage presque systématique de la voix passive dès qu'ils parlent de cet événement tandis qu'ils utilisent beaucoup plus le mot « *déménagement* » que relogement. Les expressions font ressortir avant tout l'absence de choix et l'obligation de partir, qu'on le veuille ou non. S'ils ne le font pas, la peur est celle d'un non-relogement, plus forte encore chez les immigrés :

« *C'est pas nous qu'on a demandé à partir, c'est eux qui nous forcent à partir* »... *C'est quand même pas facile de déménager, mais bon de toute façon quand on a appris qu'ils allaient démolir, il fallait se faire à l'idée qu'ils allaient casser, qu'il fallait qu'on parte. On n'avait pas le choix.* » (H, 54 ans, couple, locataire, relogé dans le neuf, Orly, n°21)
« *c'est eux qui décident* » (F, 45 ans, couple 2 enfants, n°6, Bagneux)

« *Pour moi ils ont fait comme ils voulaient, c'est tout. Personne ne voulait qu'ils démolissent.* » (homme, 67 ans, couple 8 enfants, n°8, Bagneux)

« *Parce que si vous ne logez pas après vous n'avez plus le droit.* » (H, 42 ans, chômage, vit chez ses parents, n°4)

Une des personnes interrogées évoque même le relogement comme une délocalisation : « *on nous a délocalisés* ».

Cette absence de choix est aussi souvent reliée à leurs propres contraintes personnelles qui limitent leur choix résidentiel et d'autant plus fortement ressentie que les marges de manœuvre sont réduites

« *Avec les revenus qu'on a de toute façon, on n'a pas le choix.* » (H, 54 ans, couple, locataire, relogé dans le neuf, Orly, n°21)

« *Nous on a dit c'est trop de dépense. C'est madame X qui parlait mal. Elle se fâchait alors que c'est pas nous qui avons décidé de déménager : c'est eux qui nous forcent à déménager, ils disaient qu'ils étaient désolés...* » (F, 40 ans, couple 10 enfants, Bagneux, n°10))

Pour les plus « anciens », cette contrainte appelle une sorte de revendication d'un droit au relogement et à un relogement « convenable ».

« *Il fallait que ce soit eux qui me trouvent un truc* » (H, 54 ans, couple, locataire, relogé dans le neuf, Orly, n°21)

Même les décohabitants, qui a priori obtiennent bien plus facilement et rapidement un logement autonome que par les filières traditionnelles, n'ont pas l'impression d'avoir choisi ; certains ont d'ailleurs accepté un logement qui ne leur plaisait pas, par peur d'attendre longtemps avant d'en obtenir un.

« *On l'a pris, parce qu'on s'est dit pour un deux pièces ça va, c'est grand... J'étais enceinte, valait mieux vivre ensemble, on sait pas combien de temps on aurait eu un appartement, j'allais pas être enceinte chez mes parents.* » (F, 27 ans, couple 2 enfants, relogée d'abord dans un F2, puis dans un logement neuf, Bagneux, n°15)

Le caractère contraint de cette mobilité est ressenti plus fortement encore par les ménages d'Orly dont la démolition de leur bâtiment est argumentée par la nécessité d'un désenclavement urbain (perçement d'une voie). On ne leur a pas demandé leur avis de toute façon, ce qui renforce aussi le côté contraint et imposé de la démolition :

« *Non mais c'est pas démolir c'est retaper de nouveau pour essayer de faire un beau quartier c'est tout. Moi je pense que un petit peu c'est bien mais faut pas trop non plus. Il faut pas démolir/ Moi je trouve que pour démolir il faut demander avis avant aux gens locataires ; Il faut demander avant il ne faut pas prendre l'initiative tout seul : faut pas croire qu'il y a des pouvoirs et les problèmes des locataires. Est ce que tout le monde nous comprends Donner avis aussi. Pas que l'entreprise prenne une initiative personnelle. Imaginez si je suis à votre place : j'ai décidé à votre place : qu'est ce que vous pensez ? Vous n'êtes pas contente ?* » (H, 42 ans, chômage, vit chez ses parents, Bagneux, n°4))

Les personnes âgées (voir partie 7), les grandes familles et les ménages plus vulnérables (handicap, chômage) sont sans grande surprise celles qui ont le plus vécu le relogement comme une mobilité forcée.

Enfin, par rapport aux entretiens menés sur les premiers relogements dans ces deux communes, on constate davantage de résistances individuelles (et non collectives), sous forme de refus de déménager et de conditions posées pour accepter de partir : obtenir un logement équivalent, rester dans le même quartier, attendre jusqu'à ce que le logement proposé convienne, accepter un relogement provisoire dans un quartier non souhaité mais à condition qu'on leur garantisse un retour, y compris chez des familles immigrées sans grande perspective résidentielle, comme

celles de Bagneux qui sont restées jusqu'au dernier moment... (2 à Orly, 3 à Bagneux). Ces rapports de force se terminent plus ou moins bien selon les ménages, on le verra.

IV.2.2 La force de l'ancrage familial local, « être d'ici »

Nous avons constaté l'importance des réseaux familiaux locaux dans les précédents entretiens : 90 % des cent vingt et un ménages interrogés avaient au moins un membre de leur famille proche dans la commune⁴². C'est à nouveau un trait marquant à la fois des trajectoires résidentielles, des filières d'accès au logement, mais également des pratiques de la vie quotidienne. En dehors d'un nouvel arrivant qui n'a qu'un lien familial distendu (une tante qui les a renseignés) et de deux ménages qui disent ne plus connaître personne, tous les autres ont un membre de leur famille sur place.

A travers ces entretiens, ce sont des trajectoires familiales que l'on entrevoit avec des générations de grands-parents, enfants et petits-enfants enracinés là depuis les années 1960, voire même avant. Ainsi, cette femme de 64 ans, arrivée d'Italie avec ses parents à Orly en 1964, n'a jamais quitté la ville, s'est mariée avec un voisin dont la famille résidait comme la sienne dans la cité Calmette. Elle vit seule aujourd'hui, mais a tous ses enfants et petits-enfants installés à Orly. Des histoires générationnelles et de peuplement se mêlent aux histoires migratoires avec des vagues de Portugais (un à Orly), d'Italiens (2 à Orly), d'Algériens (2 à Orly, 4 à Bagneux), d'Africains du Sénégal, de Mauritanie, et du Mali (8 à Bagneux)... Cet ancrage se traduit par la proximité à l'échelle au moins de la commune des parents et des frères et sœurs. Pour les familles immigrées algériennes et tunisiennes d'Orly ou maliennes et sénégalaises de Bagneux, il dépasse la famille nucléaire (cousins, tantes, et pour certains, familles originaires du même village).

Ces ancrages qui datent pour la plupart des années 1960 et du début des années 1970 conduisent trente ans après à des grappes familiales installées dans un rayon de quelques kilomètres, même lorsque les enfants, les frères et sœurs sont partis ailleurs. Ces grappes se sont étendues souvent au-delà de la commune, dans les communes avoisinantes, au gré des logements disponibles répondant à leur demande.

*« Notre famille est éparpillée un peu partout. Il y en a aux Saules et un peu partout, mes frères et sœurs, y en a à Choisy, j'en ai un qui a acheté à Thiais... On n'est pas loin en fait »
(H, 39 ans, seul, propriétaire, Orly, n°20)*

Ce fort ancrage familial n'est pas sans façonner les liens sociaux et les pratiques quotidiennes, construisant de véritables territoires familiaux appropriés dans lesquels se déploient et s'organisent des liens forts, structurant les pratiques de l'espace et les rythmes quotidiens. C'est finalement la poursuite de logiques familiales mises en évidence par des travaux menés dans les années 1980 et 1990 (Anselme, 1988 ; Ballain et alii, 1990). Ascendants et descendants vivent à proximité et il n'est pas rare de trouver trois générations familiales habitant dans la même commune.

« *Je suis d'ici* », cette phrase est énoncée par les trois-quarts des personnes interrogées. L'ancrage familial fait partie intégrante de l'attachement aux lieux et d'une identité locale.

« Je suis né à Chatellerault mais je suis d'ici maintenant. » (H, 54 ans, couple, locataire, relogé dans le neuf, Orly, n°21)

⁴² Lelévrier C. , *Action publique et trajectoires résidentielles* , mémoire d'Habilitation à Diriger des Recherches, mai 2010, IUP/UPEC.

D'autres rappellent leur identité première, celle de leur pays d'origine pour les immigrés, celle de leur région d'origine pour les gens nés hors de l'Île-de-France, mais pour mieux insister ensuite sur leur sentiment d'appartenance à la commune :

« Avant, je vivais chez mes parents, à Bagneux. Je suis la 3^{ème} génération à Bagneux en fait. Mes enfants ça fait la 4^{ème} génération, je suis bagnolaise et ma belle-mère, elle dit pareil, ils viennent du Sénégal, mais ils sont de Bagneux » nous dit cette jeune femme issue d'une famille sénégalaise de la barre des Tertres, et qui met un point d'honneur à plusieurs reprises à se définir comme « bagnolaise » (F, 31 ans, relogée dans le neuf, couple, 2 enfants, Bagneux, n°15).

C'est encore plus vrai pour les neuf décohabitants, qui sont tous des enfants de vieilles familles ouvrières (dont six de familles immigrées dont les pères sont venus travailler en France). « Je suis né là, j'ai mes copains, j'y ai grandi », sont des expressions fréquemment utilisées, surtout lorsqu'il s'agit de ces « enfants de la cité ». Leurs trajectoires montrent comment la gestion des peuplements par la décohabitation et des formes de priorités locales aux familles en place ont pu conforter ces ancrages locaux. Être de là et rester là procure des avantages de logement et permet d'adapter son logement à l'évolution de sa situation familiale. On trouve ainsi des formes de « succession du logement des parents » par un des enfants en couple.

Ces enfants de vieilles familles ouvrières arrivés avec leurs parents de l'étranger, du Nord de la France ou du parc insalubre régional sont attachés aux lieux, à la proximité de leur famille et se sont pour beaucoup mariés avec des enfants de familles locales. L'ancrage communautaire dans certains bâtiments comme celui des Tertres à Bagneux joue : « c'est les mêmes familles, on se marie entre familles, c'est les mêmes familles » (Bagneux, n°12). Ces mariages entre familles ne sont pas seulement le fait des familles immigrées très communautaires. On retrouve dans l'ensemble des trajectoires familiales longues, des formes d'endogamie proches de celles décrites dans les travaux plus anciens menés sur des quartiers ouvriers (Willmott, Young, 1957).

Ensuite, cette proximité familiale va de pair avec d'intenses relations quotidiennes entre parents et enfants, et en particulier entre la mère et les enfants et dans les deux sens. Ces visites quotidiennes et les repas le week-end amènent à des déplacements dans et entre les différents quartiers de la ville où sont logés et relogés les membres de la famille. Certains enfants qui n'allaient pas du tout dans les quartiers Nord de Bagneux, les connaissent aujourd'hui pour aller voir leurs parents. Les propos de ces trois ménages différents illustrent cette régularité des relations :

« Le matin quand je vais au boulot, je vais voir ma mère et le soir, quand je reviens, je vais la voir aussi, tous les jours, elle est pas loin de la gare » (H, 39 ans, seul, propriétaire, Orly, n°20)

« Tous les dimanches j'ai ma fille, mon gendre et mes petits-enfants qui viennent manger. Je les vois le samedi matin quand je vais prendre le café et le dimanche c'tes eux qui viennent. Ça n'a pas changé, même en venant ici. » (F, 64 ans, seule, locataire, logement neuf, Orly, n°22)

« Je vais voir ma mère tous les week-ends et le mercredi avec les enfants » (F, 38 ans, couple, 3 enfants, décohabitante, logement neuf, Bagneux, n°13)

Les mères représentent une référence, un point d'ancrage fort pour leurs enfants, même après la décohabitation de jeunes ayant eux-mêmes leurs propres familles :

« Je passe toujours par ma mère, je suis toujours derrière ma mère. C'est elle qui me dit fait ci, fait ça. Car c'est elle qui était là ici avant nous. Après elle nous a mis au monde,

donc elle connaît mieux que nous. » (F, 30ans, enfant d'une mère malienne, couple, 3enfants, décohabitante, Martyrs, Bagneux, n°12)

Rejoignant les constats des travaux plus généraux menés sur la famille dans la ville, l'entraide familiale est très importante au sein des ménages interrogés, que ce soit pour se loger ou pour se reloger : information sur des logements vacants ou sur des programmes d'accession et de location neuve, conseil, démarches des parents auprès du bailleur pour pousser la demande de leurs enfants mais également contribution des enfants au budget familial lorsqu'ils continuent de vivre au domicile de leurs parents et qu'ils travaillent... Cette entraide est à l'œuvre au moment du relogement : elle allège le poids du déménagement, en particulier pour les personnes âgées, elle permet de refaire les peintures et des petits travaux d'intérieur.

Cette force des liens familiaux n'est pas sans conséquence sur le vécu du relogement et tend plutôt à en relativiser les effets négatifs : le relogement, qu'il ait lieu dans le même quartier ou ailleurs dans la commune, ne déstructure pas ces liens familiaux. Il reconfigure l'occupation des logements pour les familles dont les enfants décohabitent. Mais les liens sont maintenus, même si l'éloignement peut conduire à modifier des pratiques d'entraide qui ne sont possibles que par la proximité spatiale. Le relogement ne change pas grand-chose à des liens qui ne s'établissaient pas pour d'autres, à l'échelle du logement et de l'immeuble, mais plutôt de la commune.

IV.2.3 L'importance et la priorité du logement avant le voisinage et le quartier

Le logement est au centre des préoccupations et attentes des habitants interrogés. C'est la raison première avancée par les ménages venant de l'extérieur qui ont cherché avant tout un logement plus grand. Cette priorité accordée au logement permet de mieux comprendre la manière dont est vécu le relogement et revient à tous les moments : dans les souhaits exprimés, dans les raisons des mobilités et dans les satisfactions et insatisfactions vis-à-vis du nouveau logement et des changements. Le logement intervient à la fois dans le bien-être, dans les choix et le vécu du relogement et peut compenser les désavantages d'un voisinage ou d'un secteur alors que l'inverse n'est pas vrai. Tout au long des entretiens, le retour systématique vers le logement est une constante et il est fréquent que les questions sur l'attachement au quartier, les changements et l'appréciation du nouveau quartier soient ramenées au logement.

Q : « Est-ce qu'il y avait des endroits ou vous auriez plus souhaité aller ?

- « Bah maintenant au jour d'aujourd'hui les cuisines elles sont bien grandes espacées. C'est différent d'ici. Ici on remarque que c'est vraiment petit ». (F, 39 ans, couple 3 enfants, Bagneux, n°5)

Cette priorité n'est pas le fait des plus anciens, même si elle s'exprime encore plus fortement chez eux, ni même seulement de ceux qui sont repliés sur la famille et le logement et ont peu de relations dans le quartier. Lorsque les ménages retracent leur trajectoire, on voit bien comment le logement a été le moteur de l'arrivée dans le quartier et des changements successifs. S'ils sont arrivés là et s'ils ont changé ensuite de logements en restant dans le même quartier, s'ils acceptent d'y venir ou font le choix d'y rester en achetant, c'est essentiellement et d'abord pour améliorer leurs conditions de logement ; la taille, le loyer pas trop élevé, le statut... Et lorsqu'on évoque les changements, la question des meubles, dont on

a dû se séparer, de l'aménagement dans le nouveau logement, sont les premières choses dont ils parlent.

Si l'on met bout à bout les souhaits exprimés dans les fichiers des bailleurs, les désavantages et avantages que les habitants attribuent à leur logement avant et après, on voit ressortir deux éléments.

Tout d'abord, les logements antérieurs au relogement étaient plutôt appréciés, que ce soit à Bagneux ou à Orly, et quel que soit l'immeuble pour Orly. Trois points communs, soulignés comme des qualités, sont mis en avant : la grande surface de ces anciens logements, leur clarté et une bonne distribution des pièces (pas de place perdue, une séparation des espaces de nuit et de jour, un grand salon, une grande cuisine...).

Ensuite, apparaissent quelques critères qui fondent pour ces habitants la qualité et le « plus » d'un logement. Certains renvoient à des immeubles particuliers : c'est le cas du « parquet » dans les immeubles des Aviateurs à Orly (Mermoz, Garros). Mais plus qu'à l'esthétique, les autres éléments évoqués renvoient aux pratiques du logement et l'habiter, un habiter assez commun à l'ensemble des ménages. Le premier critère est celui de la taille et le fait d'avoir « *une chambre pour chaque enfant* ». Les autres relèvent davantage de la conception du logement comme le fait d'avoir une grande cuisine séparée, des grandes fenêtres et une fenêtre dans la salle de bain, trois éléments qui reviennent très souvent :

« *C'était gênant l'humidité, mais l'espace du logement était grand c'était immense, c'était ce qui était important pour moi. C'était une grande cuisine qui devait faire je ne sais pas 30m2 à peu près, c'était immense.* » (F, 42 ans, couple 2 enfants, propriétaire, avant à la Faisanderie, Orly, n°19.)

Enfin, sont tout particulièrement regrettés dans les anciens ou appréciés dans les nouveaux logements, tous les espaces attenants, qui prolongent le logement et favorisent son appropriation : les balcons, les terrasses, les petits jardins, pour « *y manger* », « *s'asseoir le soir* », « *voir ce qui se passe dans la rue* », « *faire jouer les enfants* »...mais aussi tous les espaces de rangement et d'entreposage, comme les buanderies. Les logements neufs n'ont pas la surface et la clarté des anciens, mais offrent plus souvent en revanche ces espaces attenants.

L'attachement et l'investissement affectif et matériel mis dans le logement antérieur vont de pair avec une ancienneté dans les lieux pour une grande partie des ménages relogés. Mais c'est aussi le lieu dont ils maîtrisent les usages, un lieu rassurant, beaucoup plus que l'extérieur. Au moment du relogement, beaucoup de ces habitants ont « repéré des logements » qui leur semblaient vacants et qui les intéressaient, allant ensuite demander tel ou tel logement.

IV.2.4 Des refus de lieux plus que des désirs de lieux, un attachement à la commune

Que l'on regarde les souhaits recueillis par les bailleurs dans leurs fichiers ou ceux que les ménages disent avoir exprimés lors du relogement, il y a plus des refus de certains lieux, les lieux où ils ne veulent pas aller, que des demandes de certains lieux., des lieux où ils aimeraient aller. C'est aussi l'impression que les chargés du relogement avaient à Bagneux et que le service logement dit aussi retrouver de manière plus générale chez les demandeurs de logement.

Les deux souhaits de localisation exprimés par les personnes interrogées (en dehors de celles qui sont parties ailleurs) sont de « *rester dans son coin* », c'est-à-dire le plus souvent dans un groupe d'immeubles voisins, et surtout de rester dans la commune, à Bagneux comme à Orly. Une partie des gens des Tertres à Bagneux souhaitaient plutôt rester pas loin, « *du côté où l'on a toujours été quand on était petit. C'est plus vers les Tertres et tout ça* », plutôt que d'être relogés au Nord. Ceux de la Pierre-au-Prêtre ou des Aviateurs à Orly voulaient plutôt rester dans leur secteur. Les souhaits portent d'abord sur le logement et ensuite, sur le fait de rester dans la commune. La plupart des refus sont là encore liés au logement (sa taille, sa conception, l'étage, la propreté...). Mais ils ont refusé ou ne seraient pas allés dans certains groupes d'immeubles qui, à leurs yeux, sont des lieux où « *il y a trop de problèmes* », trop de « *jeunes qui squattent* » : « *non, c'est pas bien là-bas* » disent certains sans vouloir expliciter davantage. Les quartiers rejetés le sont à la fois pour leur formes urbaines de tours et de barres et pour leur réputation, ou parce c'est un peu un « ailleurs », inconnu. La géographie sociale qui ressort alors, est très proche de celles des gestionnaires.

A Orly, le secteur le plus souvent cité comme « repoussoir » est celui des « *Saules* »⁴³ et celui ensuite des Navigateurs, en particulier « *Christophe Colomb et Brazza* », secteurs où il y a « *toutes les cités* », « *c'est des tours* ». On peut se demander s'il n'y a pas eu un déplacement de l'image négative des Aviateurs aux Navigateurs, lié peut-être au changement important du secteur des Saules, avec la construction des logements neufs dans ce secteur. Il y a quatre ans, les Saules étaient déjà considérés comme le symbole de ce que les habitants désignent par « la cité ». Mais les perceptions ont un peu changé, certains mettant en avant des changements positifs dans ce secteur, une autre image liée à la démolition-reconstruction et au réaménagement du parc :

« *L'endroit que j'aime le moins c'est les Saules mais ça a été détruit, c'est en train d'être réaménagé donc ça va changer. J'aime pas parce qu'y a beaucoup de vols. C'est pour ça qu'ils ont démoli les immeubles, c'était un peu les cités là, y a pas mal de cités là. Ils ont démoli par mal de cités. Après ils font du neuf et de l'achat.* » (F, 42 ans, couple, 2 enfants, propriétaire à Calmette, Orly, n°19)

A l'inverse, le lieu le plus côté est ce que les gens appellent « *le Vieil Orly* », avec « *ses pavillons* », puis le secteur du nouveau Calmette.

A Bagneux, les gens des Tertres n'ont d'une manière générale, pas très envie d'aller au « Nord », dans les autres secteurs HLM de tours et de barres de la ville. La Pierre Plate, secteur où il y a eu un meurtre il y a quelques années est le plus souvent cité comme « repoussoir », de même que la cité de l'Abbé Grégoire.

Ce qui importe avant tout, c'est de rester dans la commune. L'attachement est un attachement à « *son bâtiment* », à « *son coin* », mais surtout à la ville plus qu'au « quartier », cette notion prenant d'ailleurs des sens très variés selon les différents ménages.

« *Les voisins, c'est tous les gens de l'immeuble, et puis de Bagneux. Même si la personne n'habite pas aux Tertres, mais à Bagneux, c'est quand même notre voisin car c'est le même quartier. C'est Bagneux, en fait, Bagneux, c'est notre quartier.* » (F, 30ans, enfant d'une mère malienne, couple, 3enfants, décohabitante, Bagneux, n°12)

La familiarité (« *on connaît, on se connaît* »), les repères et les habitudes des commerces, des transports, ainsi que l'ancrage familial, évoqué précédemment, fondent cet attachement. La ville est le lieu d'ancrage des vieilles familles ouvrières arrivées de l'étranger ou d'autres régions de France dans les années 1960, celui de l'enfance et de l'adolescence des « enfants

⁴³ C'était déjà le cas dans la première recherche.

de la cité ». Même les nouveaux arrivants qui viennent d'autres villes ne viennent pas là par hasard. Ils commencent par dire qu'ils ne connaissaient pas avant d'arriver, puis, lorsque les questions portent sur la famille, ils disent être arrivés là par une tante ou précisent au passage que la mère et la sœur d'un des conjoints habitent à Choisy, la commune qui jouxte Orly.

Ces fortes identités locales vont de pair avec une connaissance par les plus anciens du milieu associatif, et de liens personnels noués avec des agents de la ville et des organismes HLM. Alors que les personnes interrogées ne nous ont pas été désignées par les gestionnaires locaux, il n'est pas rare qu'elles connaissent quelqu'un qui travaille dans ces structures locales.

Enfin, l'attachement à la commune est lié aussi aux repères qu'ils s'y sont faits et aux atouts qu'ils voient dans la proximité et la bonne liaison à Paris et la présence de commerces et de transports. De fait, leurs pratiques commerciales sont à l'échelle du pâté de maison pour le journal et le pain. Mais la plupart des personnes interrogées font leurs courses dans les enseignes de discount (Ed et Simply à Bagneux) ou/et dans les grandes surfaces et centres commerciaux environnants (Leclerc à Orly), n'hésitant pas à faire quelques kilomètres de plus en voiture pour y accéder. Les personnes âgées rencontrées y vont-elles-mêmes ou se font faire leurs courses par leurs enfants.

Du fait à la fois des ancrages familiaux et des pratiques diversifiées à l'échelle de la commune, le relogement a surtout pour effet d'accroître les déplacements inter-quartiers mais modifie assez peu les pratiques commerciales, les habitudes urbaines et les échanges familiaux.

IV.3 La concentration dans les « *grands bâtiments* » démolis : l'expérience de « *la cité* »

On peut difficilement comprendre les changements d'images et les recompositions sociales liés aux démolitions, aux nouvelles constructions et aux mobilités, sans revenir sur ce qui se passait avant.

A Bagneux, c'est une seule barre qui a été démolie, et pas plusieurs, ce qui renforce la dimension symbolique du « bâtiment » ; l'ensemble des populations relogées ont vécu dans ce même bâtiment⁴⁴. La barre des Tertres illustre assez bien un des types de bâtiments concernés par les démolitions du Programme National de Rénovation Urbaine : un immeuble marqué par l'urbanisme et l'architecture des années 1960, dont le peuplement s'est petit à petit opéré par agrégations de populations, petit à petit presque exclusivement immigrés (Afrique) à la recherche de solutions de logements et trouvant là des loyers pas trop élevés et des logements assez grands. Comme d'autres immeubles concernés par la démolition, celui-ci était difficile à gérer en raison à la fois d'une sur-occupation des logements et de l'installation d'un trafic de drogue ternissant la réputation du secteur et faisant fuir ceux qui pouvaient aller ailleurs. Le choix de ces immeubles pour la démolition n'est pas neutre : les arguments de reprise urbaine, de désenclavement, se mêlent à ceux d'une dispersion des populations censée casser l'image de tout le secteur. La barre des Tertres est bien de ceux-là, barre présentée comme une des plus longues d'Europe, faite de coursives et de passages traversants, devenus pratiques pour les trafics installés dans certaines cages d'escalier. Deux ménages ont vécu également la démolition d'une première barre dans les années 1990, la barre Schoelcher.

⁴⁴ à l'exception de deux personnes logées dans le neuf et venant de la seconde barre réhabilitée des Cuverons

A Orly, les relogés viennent de neuf bâtiments différents qui ont été tout ou partiellement démolis dans différents secteurs de la commune et à différents moments depuis la fin des années 1990. La démolition et le relogement font partie de l'histoire collective locale et de l'histoire des trajectoires familiales et résidentielles des ménages, y compris de ceux qui ont muté dans les nouvelles résidences en location ou en accession. Chaque bâtiment avait sa propre histoire de peuplement et de cohabitation. Chaque famille, chaque habitant a vécu sa propre histoire dans ces bâtiments, courte ou longue, de jeune ou d'adulte.

On ne peut qu'être frappé pourtant, dans ces deux sites comme dans d'autres, par la récurrence des récits qui décrivent la vie dans ces immeubles, à la fois intense et intenable, renvoyant pour certains à une époque également révolue de leur propre vie. La parole des habitants et des gestionnaires de logements retracent des histoires collectives et des images de la concentration et de ses effets sociaux. Car ces bâtiments démolis ne l'ont pas été au hasard. Ils correspondent pour la plupart à des lieux un peu symboliques de cette concentration sociale et de l'image négative de ces quartiers. Dans les récits que font les habitants du peuplement et de la vie collective dans les bâtiments démolis, on retrouve des représentations et sociabilités analysées par d'autres chercheurs dans d'autres quartiers (Villechaise-Dupont, 2000 ; Lapeyronnie, 2008), mais comme s'ils en étaient « un concentré ».

Pour les habitants relogés, ces anciens bâtiments avaient au moins quatre caractéristiques fortes :

- leur morphologie urbaine ; celle de « barres » et de « tours » (Mermoz, Saint Exupéry, Garros, à Orly, la barre des Tertres à Bagneux), comprenant beaucoup de « grands logements », que les habitants appellent « *les grands bâtiments* » : seule exception, les petits bâtiments démolis à la Pierre-au-Prêtre à Orly, les raisons de la démolition étant pour une partie de ces démolitions, liées au désenclavement du quartier.
- La concentration sociale et la diversité culturelle: le peuplement de ces immeubles était bien particulier, les habitants en retenant la « concentration » de types de ménages et de groupes catégorisés par la taille, comme « *les grandes familles* », ou par des catégories ethniques comme les « *Africains* », mais aussi des proximités de trajectoires de « *familles arrivées en même temps* » et ancrées depuis longtemps dans ces lieux, ayant élevé leurs enfants ensemble tout en mettant en avant le mélange de cultures
- Une sociabilité d'interconnaissance, les réseaux de voisinage étant plutôt décrits comme des liens forts (Granovetter, 1973) intenses, à la fois familiaux, amicaux, générationnels et intergénérationnels, un village cosmopolite, à la fois protecteur et source « *d'embrouille* »,
- Le « *squat des jeunes* », expression qu'utilisent les habitants pour désigner à la fois une forme d'appropriation majeure des parties communes, renvoyant à la fois à une sociabilité intense de pairs et à la présence de « *trafics* » de drogue et la délinquance, plus accentués dans certaines cages d'escalier.

Ces quatre traits constituent ce que les habitants relogés appellent « *la cité* », terme générique renvoyant à ces quatre composantes.. « Le village », « la famille », « la cité », sont les termes qui reviennent le plus fréquemment pour décrire les anciens bâtiments et des formes de sociabilités et d'appropriation des espaces particuliers : le bruit des voisins, les jeunes dans les halls, les descentes de police pour des voitures brûlées ou l'arrestation de trafiquants, mais également l'entraide entre voisins, la mamie dont on s'occupe, les fêtes entre copains, les goûters entre copines, les mariages ...On retrouve là des représentations qui transcendent la

particularité des lieux et des familles, et que l'on avait aussi identifiées à La Courneuve ou à Montereau, ou encore dans des recherches sur la résidentialisation menées à Athis-Mons..

IV.3.1 un village, une famille

La plupart des habitants interrogés parlent de ces bâtiments démolis comme des lieux d'interconnaissance forte; « *On se connaissait tous* », « *tout le monde se connaissait* », ces phrases émanent aussi bien des personnes âgées que des mères de famille plus jeunes et des « *enfants de la cité* », ces jeunes nés là ou arrivés enfants avec leurs parents. On pourrait croire à des représentations nostalgiques associées au passé révolu d'une sociabilité ouvrière de type communautaire. Mais elles traversent le temps et transcendent les diversités locales, jalonnant les récits aussi bien de ménages de l'ancien Calmette d'Orly et à la barre Schoelcher de Bagneux, démolis à la fin des années 1990, que ceux des ménages ayant vécu dans la barre des Tertres à Bagneux ou dans le bâtiment Rolland Garros à Orly, démolis très récemment. Cette interconnaissance est liée à plusieurs facteurs :

- la mobilisation de réseaux informels dans l'accès au logement (hébergement, information sur la vacance à des membres de la famille élargie),
- des pratiques importantes de décohabitation qui favorisent l'ancrage local,
- des sociabilités propres aux milieux sociaux et culturels et aux groupes en présence (ouvriers, immigrants ruraux),
- le vieillissement sur place d'une partie des familles.

On n'est pas loin de la figure du village urbain communautaire décrit dans des travaux menés sur les quartiers populaires ouvriers dans les années 1950/1960 (Gans, 1962 ; Wilmott et Young, 1956)

Les jeunes qui ont vécu leur enfance et adolescence dans ces bâtiments ont tous le souvenir de relations intenses avec leurs pairs. A la barre des Tertres, les passerelles et les terrasses constituaient ainsi des lieux de rendez-vous et de bavardages et pas seulement des lieux de trafics.

Cette interconnaissance va de pair dans les récits avec trois formes de liens, celle de liens propres à un réseau familial et communautaire à l'échelle de l'immeuble, celles de l'entraide et de l'échange inter-culturel et intergénérationnel, celles de liens entre mères par le biais des enfants et de l'école. Les liens passent beaucoup par les femmes autour des enfants, en particulier. L'entraide pouvait se limiter aux réseaux de « proches » (famille nucléaire ou élargie), ou transcender la diversité des cultures et des générations. Il faut de toute façon « faire avec » cette diversité d'origines que certains valorisent et d'autres rejettent.

« A Garros, on connaissait tout le monde. .. dès qu'y en avait un qu'avait besoin d'un truc, il sonnait pas de problème, ou même pour changer une ampoule ou pour aider une petite vieille. » (H, 54 ans, couple, locataire, relogé dans le neuf, Orly, N°21)

« Dans l'escalier on était très liés avec certaines personnes, avec des mamans surtout. Euh genre si la maman partait, elle me demandait de garder ses enfants qui jouaient dehors. Si moi je partais, bah c'était elle qui faisait l'inverse. Bon quand il nous manquait un truc, un morceau de beurre, on allait chez la voisine. C'est vrai qu'il y avait un bon lien. » (F, monoparentale, 2 enfants, relogé de Garros, Orly, n° »35)

« Il y avait pas d'aspect négatif avec les voisins qu'on avait... il n'y a jamais eu de problème. Ils étaient magnifiques, c'était des crèmes, il y avait de tout. Avec les portugais, on faisait la fête portugaise. Pour les fêtes musulmanes, on faisait, pour les fêtes juives on faisait, on partageait quoi. C'était international, toute sorte d'âge, on avait une mamie, 83 ans elle avait la petite voisine »(H, 30 ans, nouvel arrivant du fer à cheval à la voie des saules, n°24)

L'ancienneté des habitants dans les immeubles, les regroupements d'immigrés et la proximité de trajectoires de familles arrivées en même temps ou dont les enfants ont grandi ensemble, expliquent en grande partie cette forte connaissance et interconnaissance. Les relations de voisinage tissées au sein de ces bâtiments sont décrites par beaucoup comme des liens de type familiaux. Pour une partie des familles, elles vont de pair avec de réelles relations de parenté, une parenté élargie qui inscrivait des réseaux communautaires à cette échelle. C'est le cas d'une partie des familles maliennes, sénégalaises et mauritaniennes de Bagneux. Pour d'autres, il s'agit plutôt de relations construites sur une similitude de destins sociaux et familiaux.

Cette interconnaissance pouvait dans le même temps être aussi synonyme « d'embrouille », certains conflits entre familles qui avaient d'abord été dans des relations très proches, ayant amené au repli. C'est ce qu'a vécu cette femme à propos de ses enfants, ce conflit violent ayant fait du relogement, une occasion de se défaire de ce type de rapports.

« Hm..les relations avec les voisins, ça a été à un moment très difficile.....: parce que là en fait après avec mes anciens voisins à un moment ça a chauffé : c'est allé jusqu'à la police.

Q : *parce que ?*

Bah au fait les enfants ils étaient très... indisciplinés et on a eu des problèmes, c'est allé jusqu'à la police : je me suis quand même faite frappée par les enfants et par la maman ; tout le monde était sur moi et j'étais enceinte de ma petite la donc je me suis retrouvée aux urgences

Q : *Que s'était il passé*

On a eu des problèmes à l'école ; elle a appelé sa maman elle lui a dit que je l'ai bousculée, elle m'a demandé des explications, j'avais pas envie de parler et je me suis retrouvée par terre sur le ventre... et puis ambulance... Ca s'était pas bien passé : c'était en 1999 vers la fin de l'année

Q : *et les voisins ils sont restés jusqu'au bout ?*

moi après tout de suite je les vois et puis les gens ont parlé, ont dit on est des africains blabla ; et puis après on a discuté ça s'arrête là on s'est arrangé mais par la suite les relations n'étaient plus pareilles et à la suite de ça je l'avais prévenue que leurs enfants me laissent tranquille parce que si ils recommencent encore ça ne va pas aller : donc du coup après ils ont arrêté : ils touchent pas à mes enfants... je ne... Il y avait pas trop de contacts alors que avant on était vraiment... on était proche : donc à la suite de ça moi j'ai dit... Parce que des gens qui ont été capables d'être violents avec moi ça après je dis c'est pas non plus... je ne veux plus entendre parler d'eux...» (F, 39 ans, zairoise, couple, 3 enfants, salariés, Bagneux, N°5)

Ces liens forts pouvaient ne concerner que des petits groupes au sein de ces immeubles et n'empêchaient pas certains ménages de prendre leur distance. Les quelques ménages arrivés plus récemment parmi ceux que nous avons interrogés n'ont pas ce vécu là et subissaient plutôt l'envers de « la cité ». Cette interconnaissance n'est pas vécue de la même façon évidemment par tous les groupes et ménages en présence. Mais elle faisait partie de la vie du

bâtiment. Cette sociabilité pouvait se vivre sur le mode de l'adhésion, du rejet ou d'une position intermédiaire, selon les trajectoires et positions sociales des habitants ;

« On se connaissait tous dans le bâtiment de mes parents mais c'était plutôt bonjour-bonsoir sauf avec ceux avec qui on s'entendait bien. » (H, 39 ans, seul, propriétaire, fer à cheval, Orly, n°20)

IV.3.2 Le « squat » des jeunes, entre accommodement et rejet

La cité n'est pas seulement un espace d'interconnaissance, c'est aussi et surtout un espace marqué par la présence visible des « jeunes » que les habitants désignent le plus souvent par « le squat des jeunes » ; présence dans les halls, sorties et rassemblements le soir tard mais aussi trafics, surveillances, rodéos de motos, et de temps en temps, des descentes de police et des voitures brûlées. L'interconnaissance et la présence de jeunes et de trafics font de « la cité », un espace urbain et social qui protège, rassure, mais peut enfermer et dont le stigmate extérieur pèse. Protection et stigmate... Le « squat des jeunes », visible, source de nuisances et de gêne, participe surtout à l'image négative de leur bâtiment et fait l'image de la cité.

« La bas, tous les jeunes qui jouaient en fait tard le soir. Ce qu'il y a en fait c'est que le problème des Tertres c'est qu'il y avait beaucoup de familles nombreuses donc du coup en été franchement on... Là par exemple je rentre du boulot : en été dehors ça crie de partout il y a des enfants partout et le problème avec eux c'est qu'en été tant qu'il ne fait pas nuit heu... les enfants restent dehors jusqu'à minuit passé : et les motos ; donc franchement on a chaud ; on ouvre la fenêtre on entend les bruits des motos, le cri des enfants. Franchement... Bon j'ai des enfants... mais le problème c'est qu'il y a un moment on aimerait bien être un peu tranquille, sans bruits de motos... Si ça se fait sans faire trop de bruits ça peut aller mais c'était vraiment trop... vraiment très très dur. Et puis aussi heu... l'ambiance qu'il y avait aussi... un jour j'ai accompagné mes enfants à l'école : il y a deux entrées aux Tertres : en bas pour les enfants qui sortaient de l'école et de l'autre côté par les escaliers où on monte jusqu'au 2^{ème} étage pour sortir. J'accompagnais mes enfants et bien je vois des jeunes cagoulés et les autres qui font la queue qui vendent de la drogue de l'autre côté de l'école il y a les jeunes qui vendent de la drogue et les jeunes qui font la queue pour acheter de la drogue et il faut que je demande pardon pour pouvoir passer avec tes enfants : et après ...J'ai même appelé la police moi. Parfois même les enfants descendaient pour jouer et on voyait des seringues partout donc heu... c'est ça en fait qui gâchait tout aux Tertres... Il y avait trop en fait de ça... la police quand je les ai appelé ils sont venus et je leur ai demandé au fait pourquoi vous ne faites rien ? Parce que ces gens là vous pouvez venir les arrêter et les attraper ; vous pouvez vous mettre en civil ou quelque chose. Parce que le problème c'est qu'ils sont tout le temps là et ils reviennent toujours... » (couple, Niger, actifs, deux enfants, Bagneux, n°5)

Tous en parlent et tous cherchent à se dégager de cette image mais tous ne le font pas de la même manière. Par rapport à ce « squat des jeunes », on peut identifier quatre types de discours ;

- un discours de condamnation et de mise en « procès », pour reprendre ici les termes utilisés par G.Althabe dans l'analyse des rapports de cohabitation et qui conservent toute leur pertinence (Althabe, 1985).
- Un discours qui tend à nier ces pratiques, à les neutraliser,
- Un discours plus fréquent qui consiste à minimiser les incidents et la gêne causée par ce squat
- Un discours plus défensif qui va inverser le stigmate en lui opposant les valeurs de ces jeunes, voire la sécurité, la protection apportée par leur présence.

Le rejet et la condamnation vont de pair avec l'identification d'un point noir dans la cité qui est loin de leur propre lieu de résidence et avec une adhésion à la démolition et aux justifications de mixité, certains souhaitant même aller au-delà de ce qui est fait. Elle émane surtout de ceux qui ont pris leurs distances et sont dans des trajectoires ascendantes de petits ménages actifs ou ceux qui, faute de pouvoir partir, se distancient symboliquement de la « cité ».

« Je suis là parce que c'est là que c'est moins cher. Pour le marché actuellement il y a qu'Orly la banlieue, voilà c'est tout. Mais j'aime pas. Parce c'est la banlieue, qu'il y a des voitures brûlées, dès fois il y a des incidents. J'aurais bien aimé quelque part de calme, proche de Paris » ((F, 42 ans, couple, 2 enfants, propriétaire à Calmette, Orly, n°19)

« Celui qui habite les Tertres c'est qu'il est vraiment obligé. Moi je suis venu aux Tertres parce que j'étais obligé : sinon jamais j'aurais été aux Tertres, jamais. Avec les gens qui habitaient la bas... Non c'était la misère la bas, c'était un no mans land... nous, on n'a pas été habitué à vivre dans des endroits comme ça : nous on ne vient pas des quartiers du 93 ou du 91. Moi je suis arrivée en 1994 avant je ne savais pas ce que c'était qu'un dealer, je ne savais pas ce que c'était qu'un camé, je ne savais pas ce que c'était que la violence, les voitures brûlées, on ne savait pas ce que c'était... La délinquance on ne l'avait jamais vu de près... » (femme de 59 ans, 2 enfants, vit avec sa sœur, toutes deux handicapées, Bagneux, n°1)

Le discours qui consiste à « invisibiliser » ces pratiques en niant leur existence même et en les renvoyant à d'autres espaces du quartier est celui des familles qui sont à la fois mises en accusation autour de ces pratiques et vivent le bâtiment comme un village. On le trouve chez certaines familles maliennes et africaines de Bagneux.

« La drogue, tout le monde dit... Moi je l'ai pas vue. » (Bagneux, n°9)

Cette position est celle d'une mère sénégalaise de Bagneux qui va de pair avec un rejet de la démolition vécue comme une perte de réseaux, le relogement ayant dispersé ses « copines africaines » et l'ayant emmenée loin de son quartier d'origine. On la retrouve chez sa belle-fille qui compare les Tertres à l'ancienne barre dans laquelle elle vivait avant avec ses parents sénégalais et qui a elle aussi été détruite en 1995

« Par rapport à la barre Schoelcher où il y avait plein de seringues, de drogués dans l'escalier aux Tertres j'ai pas vu ça. Même quand je montais dans le couloir j'ai jamais vu. » (F, 27 ans, couple 2 enfants, décohabitants, relogés aux Blains, Bagneux, n°15)

La position la plus commune est celle qui consiste à reconnaître « le squat » mais à en minimiser la gêne et les nuisances. Il faut d'abord souligner que très peu de ménages interrogés (pas plus dans cette recherche que dans les autres) disent s'être sentis en insécurité, en danger dans les bâtiments qui ont été démolis. Seules certaines mères évoquent l'impression de danger pour l'avenir de leurs enfants, la peur qu'ils « tombent » dans la délinquance, ou des agressions et rackets subis par leurs enfants sur le chemin de l'école. Mais ces jeunes, ils les connaissent et n'en ont pas vraiment peur. Cette gêne liée à la présence le soir et au trafic est minimisée par diverses formes d'accommodement qui permettaient de rendre ce squat supportable et le banalisent.

La première manière de banaliser ce « squat » est de ne pas en faire une particularité du lieu où ils résident mais une pratique fréquente associée à la banlieue. Ce discours est tenu à la fois par les plus jeunes et par les mères.

« Comme partout, il y en avait qui dégradait gratuitement, on avait comme partout des jeunes qui squattaient en bas, qui mettaient des poubelles partout. Au niveau immeuble

c'était dégueulasse quand vous sortiez, au niveau logement pas de souci. ils étaient respectueux, c'était juste qu'ils salissaient. Pour les autres, c'est autre chose, pour eux c'était une jungle, ceux qui ont connu le Calmette de l'époque. C'était l'Afghanistan, il y avait de tout dedans, des voitures désossées. Mais nous ça nous empêchait pas de vivre, on s'en foutait, on avait un œil ouvert, un œil fermé. Chacun ses problèmes. »(H, 30 ans, nouveau locataire, décohabitant, logement neuf, à propos de Calmette , Orly, n°24)

« faut pas croire qu'ils disent seulement parce que les jeunes ils faisaient des bêtises ; parce qu'à côté aussi il y a des jeunes qui font des bêtises. A Bagneux c'est pas seulement aux Tertres hein il y a des quartiers pires que les Tertres aussi. Ah oui ! » (F, 49 ans, couple 2 enfants, locataire relogée dans le neuf, Bagneux, n°14)

C'est à la fois l'habitude et la connaissance de ces jeunes qui minimisent la gêne et les risques au quotidien de cette présence.

« Les jeunes ça squattait, mais on ne faisait plus attention, on était habitués. » (H, 54 ans, Orly ? n°21)

C'est aussi ce que nous dit une femme militante de Bagneux de 62 ans. Leur présence n'est pas inquiétante, elle est familière.

« Notre bâtiment c'était propre, à part quelques jeunes qui venaient un peu parler en bas tout ça mais ils nous embêtaient pas » (F, 49 ans, couple, 2 enfants, locataire relogé aux Blains, Bagneux, n°14),

Parmi ceux qui banalisent, certains vont plus loin et prennent la défense de ces jeunes, inversant à leur manière le stigmate. Ce discours est tenu par des jeunes décohabitants, par des mères de familles et par de vieux militants qui se sont investis dans des associations locales. Tous vont mettre en avant une valeur de ces jeunes, celle du « respect » et les formes de sociabilité de la jeunesse.

« L'immeuble était un peu sale mais on s'y faisait. Et il y avait souvent des squats des jeunes parce que vu que c'est un escalier ouvert, donc tout le monde rentrait. Ils étaient tout le temps là, ils squattaient. Mais bon ils allaient pas nous agresser quand même, c'était plutôt pour le bruit, et puis ça faisait pas toujours terrible. Mais bon après c'est aussi normal pour eux, ils vont là où ils peuvent hein... » (F, , 42 ans, mère d'un enfant, décohabitante, anciennement Garros, Orly, n°35)

« Oui enfin t'as Jacques Cartier qui est à 200m. De toute façon, moi je pense que c'est partout pareil. C'est pas plus qu'ailleurs, c'est pas moins. Il faut vivre avec, c'tes comme ça. Je me suis occupé de jeunes au foot, j'ai encore un enfant qui en fait, dans toutes les communes c'est pareil. ...du moment qu'il y a le respect. Sur Orly, tous les gamins dont je me suis occupé, il n'y en a pas un qui me dit pas bonjour. Je m'en suis occupé, et du coup c'tes bon il n'y a pas de problèmes entre nous...mais bon on dit beaucoup de choses sur les jeunes. Mais les jeunes ils sont comme on les prend. Si on se fout de leur gueule, ils vont vous abattre. Mais si on est bien avec eux, moi un jeune je le croise, je lui dis bonjour, ils me disent bonjour. J'ai jamais eu aucun souci, je pars à deux heures du matin, sans problème. Les seuls qui m'ont agressé c'tes les flics... c'est pas de ma faute » (couple, 55 ans, propriétaire, Orly, n°25)

Pour cette femme, militante relogée de la barre des Cuverons de Bagneux, la présence des jeunes est même présentée comme une forme de protection pour elle et ses enfants. Son discours est tout en nuances et plein d'ambivalence, tendant à en minimiser la gêne et justifiant par là-même le fait qu'elle ait pu rester dans ce bâtiment aussi longtemps : le trafic était gênant mais finalement, l'interconnaissance le rendait supportable.

« Justement quand il y avait quelque chose qui n'allait pas bon bah hop on s'entraide et puis on se connaissait voilà : c'est vrai moi je me suis vu plusieurs fois oublier de fermer

ma voiture etc j'ai jamais eu de problèmes : mais c'est vrai que quelqu'un d'étranger ils le savaient les jeunes... Donc heu... Et puis moi je me suis fait... Mais il y avait un sentiment de sécurité. A part le trafic de drogue... mais nous on n'avait pas ce problème là c'est à dire que même nos enfants on savait qu'ils étaient protégés parce que moi j'ai vu ma fille une fois elle rentrait de l'école et dans les escaliers elle est tombée sur un individu un peu louche et elle a été vraiment très traumatisée mais le truc c'était d'aller voir les jeunes de leur dire voilà il se passe un truc ; c'était une surveillance... (F, 62 ans, Bagneux, n°16)

IV.3. 3 Casser la « cité » pour faire disparaître le stigmat

La démolition ne casse pas seulement le bâtiment. Elle vient rompre cette quotidienneté de la cité, défaisant en partie les liens par la dispersion des voisins, mais venant aussi casser la concentration et désorganiser les pratiques d'appropriation des espaces publics. Bien sûr, la proximité ou la distance qu'ils pouvaient avoir avec la « cité » et ce qu'ils vont perdre et gagner dans ce changement vont différencier le vécu de ce changement.

Les positionnements par rapport à la démolition ne sont pas univoques. On en identifie deux principaux. Il y a ceux pour qui la démolition n'était pas nécessaire compte tenu à la fois de la qualité des logements et des immeubles qu'ils quittent et de la pénurie de logements sociaux : pour ceux-là, la réhabilitation suffisait. Ce discours est plutôt celui de personnes âgées et de familles fortement investies dans les liens forts de la cité. Il y a ceux pour qui la démolition est considérée comme une solution, faute de mieux, pour arrêter la spirale de la dégradation, de la délinquance et du trafic de drogue. Une position plutôt majoritaire. Dans tous les cas, les raisons « sociales » sont beaucoup mieux acceptées par les habitants que les « raisons urbaines » de la démolition, le désenclavement étant vu pour eux comme une source d'insécurité pour les enfants et de nuisances (bruit lié aux passages sur les voies), plus que comme une ouverture vers la ville.

C'est l'idée de « *casser la cité* » qui fait adhérer la majorité des personnes interrogées à la démolition. Il fallait faire quelque chose, d'une part pour limiter la concentration de familles en difficulté et la concentration ethnique, d'autre part pour diminuer la délinquance et la dégradation dans les bâtiments et autour. Même si la démolition n'est pas forcément considérée par tous comme la solution à cela.

La concentration « ethnique », dont certains peuvent valoriser le caractère cosmopolite, est aussi une concentration souvent jugée stigmatisante et enfermante.

« Il y a des escaliers, c'est rien que des maghrébins, des escaliers rien que des africains, des escaliers rien que des chinois... Mais c'était vraiment véridique c'était vraiment... et on voyait bien que toutes les difficultés venaient de là... il n'y avait pas le même métissage que sur la barre des Cuverons... qui était... métissage de tous, de métiers, d'âges, d'ethnies, etc. Alors que sur les Cuverons c'était bien mélangé donc on avait pas les mêmes problèmes aux Cuverons qu'aux Tertres. Il y avait une grosse concentration ou il y a avait plus de problèmes... il y en avait du trafic aux Cuverons aussi hein du trafic... » (F.62 ans, Bagneux, n°16)

Les désavantages liés à cette concentration, faite à la fois d'homogénéité sociale, de diversité culturelle et de réseaux ethniques propres à des groupes culturels plus dominants, a ses côtés négatifs, pointés y compris par les familles immigrées. Certaines ressentent fortement les effets

négatifs de la concentration sur leur propre trajectoire résidentielle. Il y a alors souvent une ambivalence entre la perte de logement, occasionnée par la démolition, et la conscience qu'ils ont des effets de la concentration. C'est ce qu'exprime cette femme d'origine zairoise mariée à un sénégalais qui attend sa nationalisation, qui pense finalement qu'il aurait été préférable de déplacer les familles dont les « enfants faisaient des bêtises » plutôt que d'obliger les autres à partir :

« Je sais pas si c'était vraiment nécessaire de démolir... parce que si eux ils savaient quelles étaient les familles qui faisaient des bêtises pourquoi ils ne les ont pas déplacées ces familles ? Ils devaient les déplacer... Parce que d'un côté je pense quand même je sais pas si c'est la faute de la SCIC parce que les gens il vaut mieux les mélanger : la plupart des familles qui habitaient là c'était des familles noires et africaines. Les noirs et les africains, bon les arabes aussi sont des africains, disons les beurs et les noirs, bon en général la plupart, disons 70% au moins étaient africains. Donc peut être si au début ils avaient fait un peu de mélange ça ne serait pas arrivé. Parce que à l'époque notre voisin qui habitait en bas de chez moi il était aviateur. C'est son père qui venait chercher le courrier : on voyait ...il paraît qu'il y avait des docteurs qui habitaient là mais après ils ont déménagé à cause des... à cause que c'était plus dur quoi... »(F, 49 ans, couple 2 enfants, locataire relogé de la barre des Tertres dans un pavillon neuf, Bagneux, n°14)

Même s'ils peuvent regretter la vue et la clarté offertes par les « bâtiments en étage », ces derniers sont devenus pour les habitants aussi le signe d'une cité, avec tous les stigmates qui lui sont associés. Les « petits bâtiments », les « bâtiments bas », à l'inverse sont investis d'une autre sociabilité, plus « normale », plus « calme », plus « résidentielle ».

« ...là on l'a vu de près bon bah maintenant au moins ça ne nous manque pas ; au contraire du fait qu'ils aient abattu ça et qu'ils aient relogé les gens, ça ne pouvait pas être... c'est un bien quoi parce que automatiquement quand on fait du relogement il y a un tri qui est fait. Le niveau d'exigence des familles, bon bah heu pour tout c'est un bien. Il y a beaucoup de gens peut être vous allez voir d'autres gens que nous qui vous diront que c'était très bien. J'ai même vu des trucs sur le truc de Bagneux de témoignages de gens qui regrettent : mais nous on ne regrette pas parce qu'on a connu autre chose : les gens qui regrettent sur les Tertres c'est qu'ils ont jamais rien connu d'autre : ils sont nés là. Les gens qui sont nés dans les années 80, qui ont une trentaine d'années maintenant ils sont nés là donc ils regrettent mais celui qui a connu autre chose... c'est sur qu'on ne regrette pas les Tertres » (F, 59 ans, 2 enfants, handicapée, vit avec sa sœur, Bagneux, n°1)

Du fait du trafic de drogue, de la délinquance et de la sur-occupation des logements, la situation était considérée par beaucoup, y compris par les familles les plus « communautaires », comme « intenable » à long terme et source d'une mauvaise réputation mais également de nuisances fortes au quotidien : les seringues par terre, le danger d'implication des plus jeunes dans le trafic, la dégradation et la saleté des espaces communs, le bruit... Ils n'ignorent surtout pas le regard porté et l'effet de ce regard sur leurs propres identités et trajectoires, qui pèsent plus lourds que le « squat » en lui-même. Cette femme de Bagneux exprime à sa manière cette ambivalence vis-à-vis du quartier que l'on retrouve vis-à-vis de la démolition, en parlant de « deux images ».

« Tout n'allait pas bien. Ce qu'il y a c'est qu'il y a deux images : c'est à dire on est dans notre quartier, on se connaît, donc : il y avait les centres commerciaux qui fonctionnaient bien, donc c'était c'était bien quoi . Après ce qui vraiment péchait mais c'était l'horreur c'était quand même ce trafic de drogue qui se passait à nos portes... Et là on a commencé à parler d'insécurité, il y a eu une manifestation contre ça : on avait mit des banderoles dans la cité qui disait halte à la drogue appuyé par la municipalité. » (F , 62, divorcée, 1 enfant, relogée dans le neuf, Bagneux, n°16)

En revanche, les raisons urbaines sont beaucoup moins bien acceptées

« Ils ont cassé soit disant pour faire une route... enfin bon moi je vois pas l'intérêt, c'est une route juste au milieu de la cité. Surtout qu'il y a une école juste à côté avec des enfants. Mais bon... c'est leur choix. Enfin moi j'ai entendu un écho c'tes par rapport à la police, pour qu'ils aient plus d'accès pour passer. Maintenant est-ce que c'est vrai, ça je sais pas. » (F, 42 ans, 2 enfants, Orly, n°35)

Au moment du relogement ou/et de la mobilité plus choisie de certains, ces représentations prennent leur importance : s'ils minimisent la gêne du squat ou de la concentration, leur refus de certains lieux montrent néanmoins qu'ils cherchent à l'éviter. Mais l'effectivité de cette sortie de la cité n'est pas pour tout le monde.

IV.4 Dispersés, re-concentrés : des reconfigurations variables selon les trajectoires et les lieux de relogement

Que changent la mobilité et le relogement à cette concentration, à la force des réseaux et au squat ?

Il est intéressant de relever tout d'abord que les ménages interrogés, à Orly, comme à Bagneux, ont à la fois l'impression d'avoir été dispersés et re-concentrés. Plus exactement, leurs réseaux ont été dispersés, les voisins avec qui ils avaient des relations n'ayant pas été forcément relogés au même endroit. Et dans le même temps, tous disent retrouver, dans le neuf comme dans l'existant, d'anciens voisins qu'ils ne connaissent pas forcément, mais ont déjà vu.

« Toutes les personnes qui vivaient au même immeuble où je vivais ont été dispatchés, on s'est pas retrouvé. Y en a qui ont quitté la ville : on leur a proposé ailleurs, y'en a ils ont acheté. Pour se voir c'est plus compliqué, les gens travaillent, on a pas le temps de se voir. Je les vois toujours mais moins qu'avant » (H, 30ans, couples actifs, un enfant, parlent de la démolition de Calmette, puis du square Hélène Boucher Orly, n°24)

Sans grand étonnement, l'impression d'une re-concentration des mêmes types de famille et des ménages relogés est très forte dans les secteurs de re-concentrations et dans l'habitat existant, que ces re-concentrations se fassent dans le quartier ou ailleurs. :

« il y a beaucoup de voisins qui étaient à Rolland Garros et qui sont venus ici, qu'on a retrouvé, notre voisine d'en bas, c'est la même. On prend les mêmes et on recommence comme on dit... La dame du 6^{ème} aussi, enfin y en a plein. » (F, 58 ans, couple, 3 enfants, Orly, n°26)

Le relogement fait prendre conscience des anciens liens et vient les raviver. Pour tous, après, dans le nouvel immeuble de relogement, *« ce n'est pas pareil », « avec les voisins, ce n'est pas pareil »*... Mais cette différence n'est pas vécue par tous et partout comme un problème ou comme une perte de réseaux. De nouvelles relations se nouent, certains apprécient le calme de leur nouveau lieu de résidence. On retrouve assez bien des positionnements différents selon les trois types de trajectoires mais également selon les générations et conditions d'arrivée. Les changements sont différents à la fois selon les lieux de relogement, les avantages ou désavantages que cela a procuré aux ménages et les trajectoires. Etant donné le fort recouvrement de territoires de relogement et de trajectoires, nous avons choisi, au risque de réduire la diversité des situations, d'en présenter quelques-unes qui illustrent bien les

différents rapports au quartier et modes de relation de cohabitation. Nous développerons plus spécifiquement par la suite, une situation résidentielle, celle des résidences neuves et un type de ménages, les personnes âgées. Dans cette partie, nous présenterons ce qui nous semble ressortir à trois manières dominantes de vivre les changements de voisinage et les recompositions sociales du relogement, en illustrant plus particulièrement une situation résidentielle.

IV.4.1 Grandes familles immigrées et re-concentrations de report à Bagneux

Pour une partie des ménages, les plus anciens, ceux qui avaient constitué et préservé des relations de voisinage vécues sur un mode familial, le relogement fait perdre ces réseaux de proximité. Mais avec des effets assez différenciés selon les profils, les trajectoires migratoires et les lieux du relogement.

Cette perte d'un réseau de voisinage de type « villageois et familial » est ressentie par certaines familles d'immigration ancienne. Les vieilles familles ouvrières immigrées du Portugal, d'Italie, d'Algérie, de Tunisie ou du Maroc ont vécu les premiers temps de leur bâtiment comme « un village, une famille », dont elles ont la nostalgie (type 1). C'est le cas également d'anciens dont les racines sont en France. Mais pour beaucoup, ces réseaux s'étaient déjà distendus depuis un moment (y compris par de précédents relogements), et avec l'âge, s'était opéré un repli sur des réseaux familiaux ; certaines sont allées ailleurs, ont déjà été relogées une première fois avec leurs parents et/ou leurs enfants (Calmette à Orly) tandis que d'autres ont connu la « dégradation » de la situation, le durcissement des trafics et se sont mises un peu à l'écart. Cette mise à l'écart, ce repli sur la famille ou quelques familles connues, va de pair pour certains avec une aspiration à l'intégration et à une ascension sociale, qui se concrétise à travers la trajectoire de leurs enfants. La nostalgie n'empêche pas la reconstitution de nouveaux liens dans les lieux du relogement ou le vécu d'une sociabilité devenue surtout familiale. D'autant que ces vieilles familles ouvrières négocient assez fortement leur relogement et font tout pour rester dans leur quartier ou pas loin tout en ne perdant pas trop du côté du logement.

La perte est plus forte pour certaines grandes familles immigrées de la barre des Tertres de Bagneux, qui connaissent en l'occurrence trois types de changements plus ou moins bien vécus : la perte de réseaux sociaux de proximité, l'éclatement de leur famille par la décohabitation plus ou moins contrainte par le relogement, et enfin, un changement de quartier, beaucoup étant relogées dans le Nord de Bagneux. Dans le même temps, elles se retrouvent au Nord, dans des tours de 10 étages et un environnement de « grands bâtiments », dans une zone plus urbaine. Elles peuvent gagner en transports, mais elles ne gagnent pas véritablement en qualité résidentielle, la barre des Tertres étant entourée d'espaces verts.

La perte des réseaux

Les familles maliennes, sénégalaises et mauritaniennes de Bagneux, arrivées entre 1975 et 1985, s'étaient constituées des réseaux familiaux et communautaires à l'échelle de la barre des Tertres (comme c'était le cas aussi dans la barre Balzac et celle du Mail de Fontenay à La Courneuve). Pour ces « grandes familles » (type 2) et leurs enfants, la barre était un lieu d'intense sociabilité où le voisinage recouvrait la famille et le village. C'est ce que raconte cette femme sénégalaise, âgée de 60 ans, arrivée en 1974 en région parisienne « *d'un village de la brousse* » avec son mari, venu pour travailler, qui deviendra éboueur à la ville de Paris et

obtiendra un logement à Bagneux dès 1975. Mère de onze enfants, elle reste, alors que son mari retraité est reparti au pays en 2000. Pour cette mère comme pour la fille et la belle-fille que nous avons également interrogées, la barre des Tertres a été un lieu de vie intense et communautaire. La mère raconte comment elle a été une « *la première femme africaine des Tertres* » et une des dernières à en partir en 2009. « *On vivait entre Africains* ». Elle a reconstitué aux Tertres un réseau familial et communautaire par affinité, une communauté non pas sénégalaise mais africaine. Pour elle, les Africains sont les « *Maliens, les Mauritaniens, les Sénégalais* »... « *c'est le même pays, c'est ma famille aussi, on a la même langue, le Soninké.* » Ses origines familiales facilitent la catégorisation ethnique d'Africains. Elle précise que son grand-père maternel a habité au Sénégal mais était mauritanien tandis que son grand-père paternel était malien. Les enfants reprennent aussi ce discours sur la dimension communautaire de liens forts aux Tertres.

« C'était comme si on était en Afrique, le village si il y a une fête, on se réunit, on fait la cuisine, on se connaît »...« Après le travail, on se réunissait tous chez ma mère, on rigole, on mange, on est tous bien. Après, on rentre ensemble, il y a les copines du collège qui habitent pas mal aux Tertres, c'était bien, c'était comme si t'étais dans une famille, c'était pas mal. » (Bagneux,

Le relogement de ces familles vient bouleverser à la fois des proximités familiales et communautaires, supports d'organisation sociale et d'entraide. Pour cette mère sénégalaise, comme pour une autre mère malienne de Bagneux dont nous avons interrogé la fille, ces relogements ont été douloureux et vécus comme la perte de cette sociabilité communautaire.

« Ma mère elle avait plein de copines, car les Tertres c'était comme si on était en Afrique, il y avait plein de femmes africaines. c'était presque, tout le monde était ses copines. Si il y a une fête, on se réunit tous, on fait la cuisine, on est là. Donc après les enfants on se connaît, et c'est pour ça que ça nous plaît là bas....C'était triste. Parce que pour nous c'était se séparer de nos amis africains. Le jour où l'on a déménagé on avait les larmes aux yeux c'était la folie. On se connaissait, comme en Afrique. Tout le monde est pareil. C'était génial » (F, 30 ans, malienne, couple actifs, 3 enfants, Bagneux, n°12).

Les plus âgés qui l'ont vécu comme un village, et tout particulièrement les femmes, ont pleuré la perte de cette sociabilité de type familial et communautaire. La nostalgie est forte dans les entretiens et les larmes reviennent à l'évocation de la démolition. L'option de la réhabilitation aurait eu leur préférence.

La décohabitation

Ces familles connaissent un deuxième changement qui est celui de l'éclatement familial, soit par la décohabitation des épouses dans les familles polygames, soit par la décohabitation des enfants, voire les deux. Ces décohabitations bouleversent les habitudes mais se traduisent aussi par des dépenses de logement plus importantes.

« heu bah quand même s'était dur parce que nous au départ on était deux. On habitait d'habitude ;;;deux épouses dans le même logement : d'habitude les enfants tu fais en même temps, si tu déménages ça m'ennuie quoi... ça me dérange même le manger.. les enfants ils sont pas l je ne peux pas manger toute seule... parce que c'est pas mon habitude. non pour les partager, pour ... non c'est pas une question de garder les enfants si moi j'ai besoin par exemple je vais aller quelque part acheter quelque part acheter du lait et si ma sœur elle veut aller quelque part je vais les garder. Dans la semaine on peut faire ça mais par contre samedi dimanche moi j'ai une fille de 14 ans, elle elle a une fille de 16 ans et elle fait les courses. »(femme malienne, 40 ans, 10 enfants, n°10, Bagneux)

Les enfants qui décohabitent le vivent mieux, mais la dispersion des parents et des enfants est un changement qu'il faut du temps pour accepter. Les jeunes couples le vivent mieux que les

enfants qui se retrouvent seuls dans leur logement. Cette jeune femme de 23 ans a eu son logement en 2005, au rond Point des Martyrs, au Nord de Bagneux, mais elle a attendu deux ans avant d'emménager, allant de temps en temps y dormir avec sa sœur pour s'habituer. Elle s'est finalement résolu à y habiter quand elle s'est mariée et apprécie aujourd'hui une indépendance qui avait été impossible à assumer jusque-là :

« Beaucoup de changement pour l'entourage, la famille, les amis... Là c'est différent on est tous éparpillé maintenant ; parce que on a grandi ensemble, moi j'avais jamais déménagé avant... parce que du coup ça fait bizarre... : Bah au départ ça fait bizarre, ça change : au départ il y avait ma sœur qui venait dormir avec moi... Elle venait m'aider comme on était là seule sans les parents ...c'est pour ça que je ne suis pas venue directement dedans : en octobre 2007 j'ai signé, après novembre décembre 2007 j'ai déménagé, et puis j'ai mis au moins un an à acheter tout ça ; pour trouver le modèle que je voulais pour la peinture, le papier peint etc... En plus j'ai mis un an pour petit à petit... chaque fin du mois j'achetais quelque chose...En attendant j'étais chez mes parents.. ils étaient encore aux Tertres : en fait j'ai déménagé en même temps qu'eux » (F d'une famille malienne de 17 enfants, 23 ans, Bagneux, n°11)

La reconcentration de report dans les quartiers Nord

Parmi les entretiens, on trouve deux types de familles relogées au Nord, des grandes familles africaines avec de très faibles ressources et des petits ménages actifs, issus de ces familles (décohabitants) ou pas. Mais toutes sont des familles africaines, ce que d'autres ménages interrogés y compris ailleurs, pointent comme étant une des formes de re-concentration.

« Dans ce coin là... Il y a plusieurs personnes qui ont été là bas... Ici il y en a plusieurs aussi. Ou on est là... Au rond point, à côté du rond point, là il y a beaucoup qui ont été relogés... Ici ceux qui sont venus ici il y en pas mal parce que il y a aussi des arabes avec nous des Tertres. Il y a une dizaine de personnes qui ont été relogés ici. H, (Malien, 67 ans, couple, 8 enfants et 2 neveux)

Pour cette femme africaine et son fils, relogés aux Blains, les familles africaines polygames des Tertres ont principalement été relogées au Nord, en particulier au rond point des Martyrs et au Prunier Hardy. Parlant tous deux de leurs anciens voisins, ils expliquent ces relogements contraints, peu appréciés et qu'ils ont su éviter, en demandant à être relogés ailleurs.

« Parce que j'ai remarqué toutes les familles nombreuses qui étaient aux Tertres ils les ont toutes ramenées dans le nord. Presque tous ceux que je connais ils sont tous partis dans le nord (fils)... » Les autres ils ont pas voulu mais on les a obligé. C'est une dame elle a dit j'y vais pas parce que les enfants ils ont peur quand ils ouvrent les volets ils voient le cimetière donc heu : ces enfants ils avaient peur donc ils ont dit qu'ils n'allaient pas là bas ; ils ont dit bon on va voir : ou bien vous allez vous débrouiller tout seul pour vous loger : celle là elle est restée toute seule au numéro 4 aux Tertres....Après ils ont cherché une solution pour eux ; ils ont trouvé une maison qu'ils ont rénové vers la nationale 20 : donc il habite là bas maintenant avec Ses enfants. Parce que eux ils avaient deux femmes : la première elle habite rue des buttes là à côté : la deuxième femme c'est elle qu'on avait du mal à loger : vous essayez de trouver un logement à côté ? Elle elle avait pas demandé ça : elle a dit du moment que vous me donnez un logement que je peux loger tous mes enfants c'est bon. Mais mon fils là qui a du travail je vais lui chercher un logement à lui : je veux pas l'amener là où je vis parce que lui il travaille il faut lui chercher un logement. Donc ils ont cherché un logement pour son fils ; je ne sais même pas où il habite. Je sais pas s'il l'a acheté... je sais pas comment ils font. Mais la plupart habitent vers le prunier hardy. » (F, 49 ans, couple, 2 enfants, relogés des Tertres à la résidence des Blains, Bagneux, n°14)

Ce relogement au nord n'a pas vraiment été choisi par les familles interrogées même si les plus jeunes ont pu accepter à cause du logement ;

« Ils nous avaient fait une première proposition au Prunier Hardy au 7^{ème} étage. Parce qu'en fait le Prunier Hardy nous on l'aime pas. On a déménagé ici on n'a pas le choix. Parce que tu vois ici on voit le cimetière. Parce que les enfants... Quand tu es ici tu vois... 5^{ème} étage au n°9 on a dit non à cause du cimetière : les enfants ils voulaient pas. Une à Arcueil, une à Clamart : mon mari il a dit il faut deux logements à côté : parce que l'autre elle a du diabète, ma sœur. Elle, elle a du diabète...Faut pas qu'on aille trop loin comme ça je peux l'aider ; les enfants peuvent venir ici, je peux faire la cuisine... Donc il a dit il faut pas qu'on aille loin...Quand ils ont trouvé ici ils ont dit on vient ici. Ils ont trouvé les deux logements. Ils ont appelé monsieur,, il est venu ici, il a visité et il a dit c'est bien parce que dès qu'il est rentré c'est bien, c'est le 3^{ème} étage ; moi je lui ai dit il ne faut pas le prendre parce que ça n'est pas à côté du cimetière. Il m'a dit désolé moi j'ai déjà pris. Il a dit d'accord. Mais ma fille elle dort là bas. »(Femme 40 ans, malienne, couple 10 enfants, n°10)

Comment se passe alors la cohabitation et le rapport au quartier ? On peut souligner trois dimensions importantes de ces changements, les plus jeunes les vivant mieux

- C'est tout d'abord un un accueil plutôt vécu comme hostile, les familles ressentant une forme d'étiquette de « relogés » venant d'une barre dont la réputation était connue dans tout Bagneux, qui rend difficile les nouvelles relations et accroît la nostalgie des anciennes. L'impression d'être 'mal regardés » est assez unanime chez ces familles, y compris d'ailleurs chez des familles algériennes relogées elles aussi dans le Nord, et vivant pourtant mieux que les autres, le changement :

« Ici il y a les bancs, il y a les petits jardins, il y a l'espace il y a les trucs... mais il n'y a pas les gens... les gens...c'est pas le même esprit...ils nous regardent comme si on était... Déjà rien que au début que quand on est venu ici parce que c'était nous les premiers des Tertres il y avait nos voisins qui nous ont suivi ; et les gens parlaient ; ah toutes les gens des Tertres ils sont venus ici ! ; et moi je répondais les gens des Tertres ils ont pas la peste on n'a pas le cancer, on est comme tout le monde... maintenant la personne quand elle me dit bonjour je lui réponds vraiment... Ah toutes les gens des Tertres ils arrivent ici. Parce que c'est vrai que les Tertres ils étaient quelque chose... parce qu'il y avait de la drogue... beaucoup d'africains... beaucoup de... et surtout ils font des remarques ; moi comme nous ont est des familles d'accueil on accueille des enfants de toutes les couleurs et de toutes les races et à chaque fois ils nous disent à vous avez combien ? Oh il y en a d'autres qui arrivent encore... Ils croyaient que tous c'était mes... comment ça se fait voilà !... C'est pour ça qu'on s'y retrouve pas : aux Tertres on était comme une famille ; chacun il voit pas l'autre, il demande des nouvelles... heu je vois pas mon voisin je vais toquer ; qu'est ce qui se passe... on laisse les voitures ouvertes il y a personne qui touche » (F, 48 ans, algérienne, couple 3 enfants actifs, Bagneux, n°7)

C'est ensuite, après quelques années, les conflits de voisinage sont fréquents, autour du bruit et des enfants, notamment parce que ces ménages se retrouvent, certes dans des barres et des tours de grands logements, mais avec des personnes âgées qui ont vieilli dans ces logements...comme c'était le cas aux Tertres,

« Avant c'était mieux. Et en plus les voisins sont pas contents que les Tertres soient ici, on se fait regarder de tous les côtés. Non non, ça me plait pas. En plus ce sont des personnes âgées, je les comprend, ici se sont des parquets ça fait du bruit. On marche, ça fait du bruit. Il y avait une personne âgée ici qui a porté plainte 2 fois comme quoi je fais du bruit, non ça me plait pas ici. » (F, malienne d'origine, 30 ans, actifs, couple 3 enfants, Bagneux, n°12)

C'est enfin, des difficultés pour les plus âgés à maintenir des visites régulières chez les enfants en raison de la distance. C'est le cas de la femme sénégalaise de 60 ans qui a cessé de venir garder ses petits-enfants chez sa fille qui habite à l'autre bout de la ville.

Pour les deux familles algériennes et pour les décohabitants, le relogement au nord de la ville ne présente pas que des désavantages et a permis notamment la sortie de la cité et des facilités de transports. Ces espaces résidentiels sont plus mélangés, si l'on en juge par les niveaux de revenus moyens, que ne l'étaient les quartiers Sud (voir partie statistique). Mais on voit là la limite d'un effet positif de la déconcentration du point de vue des trajectoires de certains groupes pour qui le quartier communautaire et familial restait une ressource.

Le temps...

Ces familles sont restées parmi les dernières et ne sont pas relogées depuis le temps. Elles ont d'une part maintenu les réseaux familiaux. Elles peuvent d'autre part également se reconstituer progressivement de nouvelles relations. Le temps peut jouer dans les deux sens, faisant ressurgir les questions quotidiennes de la gestion, des parkings, des ascenseurs (relogement dans des tours de 10 étages). Il peut aussi façonner des habitudes tout en maintenant des relations avec l'ancien quartier. C'est ce que cette femme algérienne exprime.

L'appréciation des changements a bien sûr une dimension temporelle. Le temps peut jouer dans les deux sens ;

Il a permis à une de ces familles, qui a vécu très difficilement le changement de s'habituer, au bout de deux ans :

« On est arrivé au mois de juillet y'avait personne (rire). Le premier jour j'ai pleuré. Je te jure j'ai pleuré. Le gaz ne voulait pas marcher parce qu'il était déjà ouvert ils disaient il faut laisser le gaz ouvert comme ça il y a l'air qui sort. Nous, moi j'avais peur. Après je suis allée voir la voisine ... j'ai dit on n'a pas de gaz tout ça... Elle a ouvert la porte et elle a fermé ? Je te jure, parce que sa mère était malade au Maroc.

Q : *vous avez mis combien de temps à vous sentir bien ?*

après la rentrée, au mois de septembre. Le mois d'août houlala...

Q : *et à ce moment là vous alliez aux Tertres ?*

- oh bah oui même les enfants. Oh et puis les Tertres c'est quand même resté, même 5 ans après. On est parti trop vite en fait.

Q : *pourquoi ?*

- parce que j'ai mes copines elles sont restées là bas... Mes enfants ils sont nés la bas... même moi quand je vais la bas il y a ma porte elle était fermée... Mais à la fin c'était difficile surtout pour ceux qui étaient restés au 4^{ème} : parce que le 1^{er} 2^{ème} 3^{ème} étaient tous vides. Y'avait personne. Ma copine son mari il était parti au bled en Algérie. » (F, 45 ans, couple 2 enfants, Orly, n°6)

IV.4.2 La distance à la cité : l'exemple des actifs qui partent ailleurs

A l'opposé, on peut identifier des groupes de ménages qui ont un rapport plus distancié au quartier et se tiennent à l'écart de toute forme de sociabilité villageoise de la cité. Ce rapport plus distancié correspond pour certains à une volonté de mise à distance sociale des familles les plus stigmatisées du quartier, pour d'autres au repli déjà amorcé avant le relogement sur la famille et quelques relations sélectionnées. C'est le cas de familles dont les trajectoires relèvent

plutôt du type 1, comme des personnes âgées dont les modes de vie étaient devenus très différents de ceux de leurs voisins. C'est le cas aussi de familles dont les positions sont celles d'employés ayant des revenus stables ou de catégories intermédiaires (ou qui l'ont été et vivent mal le déclassement social) et dont l'enjeu est de se mettre à distance des familles plus pauvres avec lesquelles elles sont contraintes de cohabiter. La distance par rapport aux autres familles du quartier est exprimée à travers l'expression « *je suis sauvage, on est sauvage, on est bien chez nous* » (3) qui s'oppose à l'expression, « *je suis sociable, on est sociable* » avancée par d'autres (3).

Certaines familles immigrées, comme cette famille algérienne, vivaient mal la cité, n'étaient pas du tout dans des réseaux de voisinage à l'échelle du bâtiment et apprécient d'en sortir, décrivant ce qui se passait avant, en l'occurrence ici à la barre des Tertres, pour mieux s'en distinguer.

« De toutes façons on ne pouvait être que content parce que ça ne pouvait pas être pire... La délinquance on ne l'avait jamais vu de près : là on l'a vu de près bon bah maintenant au moins ça ne nous manque pas ; au contraire du fait qu'ils aient abattu ça et qu'ils aient relogé les gens, ça ne pouvait pas être... c'est un bien quoi parce que automatiquement quand on fait du relogement il y a un tri qui est fait. Le niveau d'exigence des familles, bon bah heu pour tout c'est un bien. » (F, 59 ans, algérienne, deux enfants, handicapée, Bagneux, n°1)

Les actifs qui travaillent et une partie des retraités ont des relations ailleurs que dans l'espace local (résidences secondaires ailleurs, enfants dans d'autres régions, collègues de travail), d'autres disent n'avoir que très peu de relations, là comme ailleurs.

« Moi, je sors du travail, je rentre à la maison, je n'ai pas le temps de voir ce qu'il y a autour. Et vu que le logement était bien, ben ça me dérangeait pas. » (H, 42 ans, couple doubles actifs, trois enfants, relogés dans le neuf, Orly, n°18)

Il y a une très grande différence entre les femmes qui travaillent et celles qui ne travaillent pas ou gardent des enfants à domicile. Le travail ailleurs d'une part joue à l'évidence sur les rythmes de présence dans le quartier, et tend à élargir d'autre part les liens à d'autres espaces et d'autres groupes, des liens faibles, moins protecteurs mais plus ouverts sur l'extérieur (Granovetter, op.cit). Les rapports au quartier sont alors plus distants ou, en l'occurrence, limités au cercle familial des enfants :

« Bah le quartier je ne le fréquentais pas vraiment moi. J'ai toujours travaillé en dehors d'Orly moi, donc je faisais toutes mes courses en dehors, et tout ça. Je fréquentais pas vraiment le quartier. Même maintenant que je suis arrêtée, j'ai tellement pris l'habitude de faire mes courses ailleurs, je prends ma voiture, je m'en vais. C'est pas un truc, de rester là. Et puis je suis peut-être un peu sauvage, j'avais pas vraiment des amis dans le coin. En fait j'avais qu'une vraie amie à Orly que j'avais connue par mon travail.. » (F, 64 ans, seule, retraitée, Orly, n°22)

Pour tous ceux-là, le nouveau logement (et/ou la nouvelle localisation) ne change pas grand-chose à cette forme distanciée et familiale sélective de relations ou a plutôt permis de renforcer cette prise de distance, soit en se localisant dans des fractions plus valorisées, dans les résidences neuves, soit en partant ailleurs.

Ce discours de distance, on le retrouve encore plus accentué chez les ménages partis ailleurs, hors de la commune. La distance n'est plus seulement symbolique, elle s'est traduite par l'accès à un autre environnement.

Quatre ménages sur les 12 qui ont été relogés ailleurs qu'à Orly ont été interrogés⁴⁵.

Sans surprise les données disponibles sur les profils de ces douze ménages montrent qu'ils sont surtout jeunes (7 ont moins de 30 ans) et actifs (7 employés) et retraités (3), et que ce sont de petits ménages de 1 à 3 personnes (9), les plus grands ménages étant des familles avec trois enfants. Ce sont aussi plutôt des couples avec une double activité. Leurs trajectoires sont pratiquement identiques à celles des petits ménages relogés ou arrivant dans le neuf, celles de passants et de salariés du logement social. On y trouve à la fois une partie « d'enfants ou d'anciens de la cité » qui étaient à Orly depuis longtemps et quelques emménagés récents depuis moins de cinq ans (2).

Il y a chez ces ménages une très forte adhésion à la démolition comme instrument de mixité et de destruction des « grands bâtiments », symboles de la cité.

« C'est mieux qu'ils démolissent, ce n'est pas comme ça que les gens vont réussir, en les tassant comme ça » (couple, 2 enfants, 28 ans, n°38)

« On voulait brasser un peu plus les personnes, avoir plus de mixité, ils voulaient aussi reconstruire moins grand, parce qu'à Orly c'était quand-même énorme sur un petit volume d'espace, c'était une bonne proposition. » (couple 2 enfants, 39 ans, n°36)

A l'inverse des ménages de Bagneux relogés ailleurs dans la commune, la sortie du quartier d'origine est ici choisie. Et les communes auxquelles ils accèdent sont situées à leurs yeux au-dessus d'Orly dans leur hiérarchie sociale des lieux. Ceux-là sont bien dans des trajectoires promotionnelles, ascendantes qui les font changer de « type résidentiel » (Lévy, 2001). Ce choix peut être lié pour certains à une volonté de se rapprocher de son lieu de travail et de parents (2). Mais il semble surtout motivé par une même volonté d'élever leurs enfants dans un autre environnement, allant de pair avec une aspiration à la mobilité sociale et une mise en accusation de la « cité » :

« C'est un mauvais quartier. Je ne voulais pas que mon fils soit éduqué dans les mêmes circonstances que moi je l'ai été, on va dire ça comme ça. » (H, 28 ans, couple, 2 enfants, n°38)

« Le seul souci, c'est que j'aurai continué à vivre là-bas si je n'avais pas eu les enfants, la venue de l'enfant a été déterminante, je voulais pas qu'il grandisse là-bas. Parce que malgré toutes les volontés extérieures pour améliorer le quartier, il y avait quand-même des choses qui se passaient qui n'étaient pas très bonnes pour un enfant. » (couple 2 enfants, 39 ans, n°36)

Ces ménages n'ont pas de doute à leur manière sur les effets de quartier sur leurs trajectoires, illustrant la peur du déclassement des classes moyennes (Chauvel, 2006)

« C'est vrai que quand on envoie un CV à une entreprise, Charenton c'est beaucoup mieux vu qu'Orly. Moi, actuellement je suis à la recherche d'un emploi, ça n'a rien à voir. Déjà que mon nom, ce n'est pas évident, alors imaginez-vous : Orly, c'est la cerise sur le gâteau ! » (H, 28 ans, couple, 2 enfants, n°38)

Les nouvelles relations qui s'établissent avec les voisins sont plutôt distantes, sur le mode du « bonjour-bonsoir ». Ils sentent eux aussi avec une pointe de nostalgie la différence avec « l'ambiance » de la cité mais ne la regrettent pas pour autant ; les gens qui les entourent leur ressemblent davantage, ou ressemblent plus à ce à quoi ils aspirent et ce qu'ils considèrent comme un « bon voisinage » :

⁴⁵ Ces entretiens ont été menés par F. Limousin, étudiante de master 1, dans le cadre d'un mémoire que nous avons encadré et dans lequel les entretiens similaires envisagés sur Bagneux n'ont pas pu se faire.

« Mes voisins sont des personnes âgées. Donc, bon, ils sont très gentils, mais je n'ai pas vraiment de liens avec eux. J'ai des amis dans le quartier, donc bon c'est vrai l'arrivée à Choisy a été facile... Je m'entends très bien avec mon gardien, c'est plutôt avec lui que j'ai des liens. » (F, seule, 23 ans, n°39).

« On est des gens conviviaux, on s'entend bien avec les voisins ! » (F, 39 ans, couple 2 enfants, n°36)

Pour ces ménages qui disent tous avoir voulu partir, le relogement est décrit comme une « opportunité », une « occasion », celle de « se rapprocher de son travail », « d'accéder à une ville de riche » ou de finir ces jours dans un logement mieux situé. Tous ont été relogés par l'organisme après avoir exprimé leur souhait de partir d'Orly. Aucun ne songe à partir pour le moment, sauf à plus long terme pour acheter une maison. Le relogement est un accélérateur de projet résidentiel et favorise une ascension résidentielle souhaitée pour cette minorité de petits ménages.

IV.4.3 Une mobilité qui ne change pas grand-chose à des liens à la fois forts et faibles

Entre ces deux positions, l'une de rapports communautaires intenses à l'échelle du bâtiment et de relogements subis, l'autre d'une distance et de relogements plus choisis, on trouve des positions intermédiaires. Deux types de ménages illustrent bien cette position intermédiaire. Ils ont en commun un attachement aux lieux, un « capital d'autochtonie » (Retière, 2003) qui favorise un relogement négocié, tout en ayant des liens à une échelle beaucoup plus larges (professionnels et amicaux). Il s'agit d'une part des « militants » qui ont eu et peuvent avoir encore un investissement associatif, politique, à l'échelle de la commune et de l'immeuble (amicale de locataires) allant de pair avec le maintien d'un réseau d'amis proches plus étroit, et celle d'un repli sur d'autres espaces (résidences secondaires), dans le logement et le réseau familial. Il s'agit d'autre part des enfants de deuxième et troisième génération d'habitants (immigrés ou non), installés là, qui ont vécu ces liens forts auxquels s'ajoutaient ceux constitués avec leurs pairs par l'école et la cage d'escalier. Ils en gardent le souvenir mais ont des réseaux sociaux plus élargis, à la fois à l'échelle de la commune et d'un espace encore plus large, incluant souvent Paris. Ces liens forts, ils peuvent les évoquer avec nostalgie.

« On le trouvait bien le quartier. On rigolait bien parce qu'on était jeunes tu vois et on s'amusait entre copains et copines, et puis voilà. On aimait bien parce qu'on avait tous nos potes, nos endroits pour faire des conneries et tout... » (H, 39 ans, seul, propriétaire, avant aux Tilleuls, Orly, n°20)

Mais ils aspirent aussi à s'en distancier. Les plus jeunes reviennent sur deux autres dimensions de cette interconnaissance : l'embrouille et le poids des normes sociales : le relogement permet de prendre ces distances à un moment de sa vie où on peut avoir envie de sortir, même si sortir complètement n'est pas si simple. C'est ce que dit cette jeune femme de 22 ans qui a passé toute son enfance à la barre des Cuverons avec ses parents et a obtenu un logement neuf dans la résidence des Blains. L'école primaire et le collège font partie de la cité. Là encore, aller ailleurs n'est pas si simple. Elle nous a expliqué comment elle ne se sentait pas « à l'aise », « dans un milieu complètement différent, trop bourgeois », à tel point qu'elle a préféré revenir dans son lycée de secteur, alors qu'elle suivait sans difficulté (F, 22 ans, n°6, Bagneux). Le récit son expérience dans un lycée voisin très côté scolairement pour lequel ses parents ont réussi à lui obtenir une dérogation en dit long à la fois sur la force des écarts sociaux mais aussi sur ce sentiment de protection de l'entre-soi, pas seulement dans les milieux les plus favorisés.

La décohabitation, à l'occasion du relogement ou de l'achat reste un bon compromis entre la préservation de liens forts familiaux et locaux difficiles à couper et l'envie de s'en défaire et de prendre des distances. Travaillant, leur réseau de relation est assez élargi et diversifié tout en étant ancré dans l'espace de la commune plus que du quartier. La position par rapport à la démolition est aussi plus mitigée et variable là aussi selon les bénéficiaires qu'ils en tirent.

Nous ne développerons pas ici ces deux rapports au quartier ; on va les retrouver dans les trajectoires de relogés dans le neuf et à travers les personnes âgées.

Ces trois types de relogements, de trajectoires et de rapports à « la cité » montrent, s'il en était besoin, à quel point l'expérience du relogement peut être à la fois singulière et marquée par des trajectoires et destins communs, sociaux et locaux.

IV.5 les résidences neuves : trajectoires, cohabitation et appropriation

Nous n'avons pas interrogé beaucoup de ménages relogés dans le neuf lors de nos précédents travaux. Et compte tenu de l'enjeu mis par les acteurs locaux sur le peuplement de ces nouvelles résidences et de l'attrait qu'elles représentent pour les ménages, il nous semblait intéressant d'approfondir cette dimension du relogement. D'autant que pour certains des ménages de Bagneux, cet accès au neuf correspond à un deuxième relogement. Qui sont ces ménages et comment vivent-ils des cohabitations complètement nouvelles ?

IV.5.1 Relogés, nouveaux locataires, propriétaires : des trajectoires de petits ménages, retraités et jeunes actifs

Parmi les treize ménages interrogés (cinq à Bagneux, et huit à Orly), trois sont des accédants à la propriété (à Orly), quatre des nouveaux arrivants (deux à Bagneux, deux à Orly) et six locataires sont relogés des bâtiments démolis (trois à Bagneux et trois à Orly).

Pour les propriétaires et les nouveaux arrivants, la mobilité est un choix résidentiel. Trois facteurs motivent ce choix : la proximité du travail (pour tous ces actifs), l'ancrage familial et local pour une partie d'entre eux qui ont leurs attaches depuis longtemps là, et l'obtention d'un logement social plus grand, même si la familiarité avec les lieux est beaucoup moins forte. Autrement dit, on retrouve exactement les mêmes motivations que celles des ménages partis ailleurs... Ils mettent également tous en avant la « praticabilité » de leur lieu de résidence (commerces, transports, rapidité d'accès à Paris). D'où viennent ces « nouveaux ménages » ? Ceux que nous avons interrogés ne viennent pas de très loin et connaissent tous le « coin », six sur les sept habitant déjà la commune, le septième venant d'Athis-Mons à Orly, par le biais du 1% patronal mais ayant ses parents à Choisy-le-Roi. Les nouveaux produits logements de la rénovation semblent plutôt attirer des ménages qui ont un lien avec le quartier.

La diversité des statuts n'empêche pas une grande similitude des profils, des trajectoires et aspirations résidentielles et sociales des ménages, qu'ils soient relogés ou nouveaux arrivants.

A l'évidence, les occupants des résidences neuves ont en commun une structure de petits ménages (personnes seules, couples sans enfant ou couples avec de moins de quatre enfants), des emplois plutôt stables et au moins un salaire, des niveaux de revenus plus élevés, ce qui là encore les rapprochent des ménages qui ont quitté les communes. Avec toutefois une légère différence dans les situations professionnelles et les revenus entre les propriétaires et les nouveaux arrivants d'un côté et les ménages relogés de l'autre. Les emplois des premiers sont marqués par la stabilité de contrats à durée indéterminée et de statuts de fonctionnaires et connaissent une progression. Deux d'entre eux appartiennent à des catégories socio-professionnelles intermédiaires (infirmière, documentaliste). La situation professionnelle des seconds est plus incertaine, en particulier pour deux ménages relogés de Bagneux : dans l'un, le mari est au chômage et la femme, en congé parental, ancienne comptable, envisage également de changer d'emploi pour se rapprocher de Bagneux ; dans l'autre, le mari est au chômage et la femme au foyer. Ils ont déjà contracté quelques dettes dans le logement antérieur, qu'ils remboursent (rappels de charges). A Bagneux, la résidence des Blains mélange des types de financement et a accueilli des ménages dont la situation est assez proche de celles de ménages vulnérables.

On identifie trois types de trajectoires différenciées avant tout par deux facteurs, celui de l'âge et donc, du moment où se situe cette mobilité –en début ou en fin de trajectoire– (jeunes décohabitants, familles autour de la quarantaine, plus vieux proches de la retraite), et celui de la teneur de l'ancrage local (nés dans la commune, parents dans la commune, ancienneté dans les lieux). Au regard des trajectoires de l'ensemble des relogés, celle de ces ménages résidant dans le neuf ne relèvent que du type 1, de vieilles familles ouvrières en fin de trajectoire familiale, professionnelle et résidentielle, et du type 3, de petits ménages actifs plutôt en début ou milieu de trajectoire.

Les résidences neuves rapprochent ainsi des ménages dont les trajectoires sont :

- Celles de jeunes ménages au début de leur trajectoire résidentielle familiale et professionnelle et qui ont une trajectoire locale: ce sont soit des décohabitants dont les parents vivent là, des « enfants de la cité », soit des familles plus installées dans la vie et dans le quartier (type 3) qui se saisissent ou/et bénéficient des opportunités locales de la rénovation et s'appuient pour cela sur leur connaissance du quartier et de l'offre (huit dont trois parmi les nouveaux arrivants) : certains sont d'anciens décohabitants relogés de la barre des Tertres à Bagneux et qui déménagent une seconde fois en bénéficiant aujourd'hui du droit au retour dans le neuf ; ces trajectoires sont aussi pour quatre deux d'entre eux celles d'enfants issus de l'immigration algérienne, tunisienne, malienne et sénégalaise de seconde, voire troisième génération, plus diplômés que leurs parents et aspirant à une certaine réussite sociale, pour eux et pour leurs enfants. Si l'on en juge cette fois par les propos que les ménages interrogés tiennent sur leurs voisins, cette cohabitation de ménages issus de vagues et d'origines migratoires diversifiées est une des caractéristiques de ces résidences neuves. Les autres sont des ménages originaire des départements d'Outre-Mer, de Bretagne et de Corrèze, qui sont arrivés là avec leurs parents ;
- celles de jeunes ménages et de familles qui en sont au début ou au milieu de leur trajectoire (autour de quarante ans, type 3) mais ont un rapport plus distant avec le quartier : un vient d'ailleurs et arrive par le 1% patronal (un ménage), un autre a emménagé plus récemment (en 2001) et a entendu parler de l'offre d'accession (un ménage) : ces ménages correspondent assez bien à la cible d'employés, « salariés » du logement social,
- celles enfin de personnes plus âgées, installées depuis longtemps à Orly, des « pionniers » qui, en fin de trajectoire résidentielle (type 1), décident d'acheter ou/et sont relogés dans le neuf, pouvant à la fois rester là tout en se retrouvant dans un environnement résidentiel plus

agréable (parc, logement neuf) et avec un voisinage de petits ménages actifs (trois ménages).

Pour les premiers, le nouveau logement concilie les avantages d'un maintien de l'ancrage local avec des projets résidentiels. Les décohabitants voient se concrétiser leurs aspirations à l'autonomie par rapport au cocon familial tout en conservant la proximité des parents. Les autres peuvent rester là où ils ont vécu tout en se distanciant symboliquement de la cité et en améliorant leurs conditions de logement.

Dans le deuxième type de trajectoire, l'arrivée et/ou l'achat dans le quartier est plutôt une opportunité saisie pour améliorer la taille de leur logement ou avoir des remboursements adaptés à leurs revenus, même s'il faut accepter un environnement dont on se distancie en permanence à la fois dans les discours mais également dans les pratiques urbaines (Paris).

Dans le troisième, acheter en restant à 500 mètres de son ancien logement, rester pas loin de son travail tout en se retrouvant avec un petit jardin ou un duplex, valorise leur longue trajectoire dans le quartier et lui donne un autre sens.

Les deux premières trajectoires restent des trajectoires de *passants*, avec en perspective pour beaucoup, l'achat un jour, d'un pavillon, ailleurs, plus loin, « dans le 77 ». La troisième peut être plus définitive, certains envisageant à la retraite, une double résidence, là et ailleurs.

Cette proximité de profils et de trajectoires s'explique à la fois par la typologie des logements, les logiques de financement, de peuplement et de relogement. La résidence neuve des Blains à Bagneux a permis la décohabitation de certaines « grandes familles » immigrées des Tertres tout en répondant à des demandes d'enfants de locataires de la commune. Par ailleurs, sur la résidence neuve des Blains comme celle des Blanchards (sortie de terre en juillet 2010), la ville et la SEM locale proposent un droit au retour des ménages relogés de la barre des Tertres. Ce droit au retour fait que les « relogés » que nous avons interrogés à la résidence des Blains en sont à leur deuxième mobilité depuis le relogement des Tertres. Visiblement, ceux qui ont bénéficié de cette opportunité sont à Bagneux en grande partie d'anciens décohabitants. Plus enclins à la mobilité du fait de leur jeunesse, ce sont aussi de jeunes ménages dont la taille de la famille évolue vite. Il est intéressant de constater la banalisation par les ménages eux-mêmes de cette mobilité qui s'inscrit dans leur parcours résidentiel « ordinaire » et non dans la logique d'un relogement. Deux d'entre eux ne se considèrent pas comme relogés.

« Nous on n'a pas été relogés, on voulait un logement plus grand à cause de notre fille, on a demandé un logement pour avoir une pièce de plus, on a fait une demande à la mairie et c'est la mairie qui nous a donné ça, c'est tout. » (F, 28 ans, couple, 2 enfants, relogée une première fois puis obtention d'un logement neuf aux Blains, Bagneux, n°13)

De plus, ils ne souhaitent pas forcément du neuf, simplement « un logement plus grand à Bagneux ». Les mobilités de ces ménages se rapprochent ainsi de l'idée de « parcours résidentiel positif » énoncé par les acteurs autour de la rénovation. Cette banalisation du parcours est assortie également d'une banalisation de « l'opportunité » d'un logement neuf.

Quelles que soient leurs trajectoires, ces ménages se sont tous saisis des opportunités de la rénovation, la mobilité étant pour eux un accélérateur de projets résidentiels.

Caractéristiques des treize ménages, relogés, accédants ou locataires nouveaux arrivants dans le neuf

Ménages	Statut/lieu	Age	Taille	Type	Revenus/activités	Origine/raisons
13	Décohabitant relogé Les Blains (Bagneux) Avant : 460 euros Après : 632 euros	H 38 F 28	4	Couple avec 2 enfants	H : agent d'entretien à la recherche d'un emploi F : Congé parental (comptable) Revenus ; 2000 euros	Fille d'une famille relogée de la barre des Tertres, parents originaire de Mauritanie, arrivés en France en 1971, Couple qui vivait chez les beaux-parents, relogés en 2002 dans un F3, puis logement neuf aux Blains en 2009
14	Locataire relogé En maison individuelle 600/700 euros Les Blains, Bagneux	H 59 F 39	4	Couple, 2 enfants de 15 et 8 ans	H : travaille en intérim dans le bâtiment F : agent technique (petite enfance) à la ville de Bagneux 4000 euros	Habitaient avec les parents depuis 1999 dans la barre des Tertres, Relogée une première fois à Paul Langevin en 2008, puis en 2009 dans un pavillon locatif de la résidence des Blains
16	Décohabitant relogé Appartement, les Blains Bagneux	H 31 F 27	4	Couple 2 enfants de 6 et 4 ans	H : au chômage, F : au foyer 1200 euros	Parents relogés de la barre Schweitzer en 1995 aux Tertres, (étaient alors à 6 dans un trois pièces) puis relogés de la barre des Tertres en 2004 aux Bas-Coquarts (F2), à côté des Tertres, était enceinte du premier enfant, décohabitants, habitaient chacun au domicile des parents sénégalais, puis accès à la résidence des Blains en 2009
17 t	Locataire (NA), décohabitante Les Blains (Bagneux)	22	1	Seule	Infirmière 1800 euros	« Enfant de la cité », née à Bagneux, Enfant d'une famille des Cuverons
16	Locataire (NA) Blanchards (Bagneux)	62	3	Couple 1 enfant	Retraités nr	Locataire des Cuverons à Bagneux
25	Propriétaire Voie des Saules (Orly)	55	3	Couple 1 enfant famille recomposée (une fille du mari qui est partie)	Double actif H : vendeur Rungis F : commerciale Rungis Revenus : 7100 euros	Enfants de la cité : H : né là, F : enfance dans le quartier, parents aux Navigateurs Habitaient à 500m depuis 1993 « aboutissement », laisser quelque chose aux enfants, rester à proximité du travail

Ménages	Statut/lieu	Age	Taille	Type	Revenus/activités	Origine/raisons
23	Locataire (NA) Camille Guérin (Orly)	41	4	Couple 2 enfants	Un actif H ; Documentaliste, CDI F : à la recherche d'un emploi (BEP logistique) Revenus : 2000 euros	Parents du mari à Choisy Logt par le 1% avoir un logement plus grand, proximité du travail (10mns)
21	Locataire relogé Camille Guérin (Orly)	54	2	Couple sans	Un actif H : handicapé F ; auxiliaire de vie Revenus : 1600 euros	Originaire de Chatellerault, a habité avec ses parents à Charenton puis a déménagé avec ses parents à Orly (Blériot) en 1978, (mariage dans la cité) en 1996, relogement à Garros en 2003, puis deuxième relogement Guérin en 2009
22	Locataire relogé Camille Guérin (Orly)	64	1	Seule, veuve	Retraité, travaillait dans l'électronique 1300 euros (pension)	Arrive en 1964 d'Italie avec ses parents, mariage en 1965, la belle-mère habite Calmette (relogés), obtiennent un logement aux Saules en 1969 (après un logement privé à Villeneuve) Camille Guérin en 2009
24	Locataire (NA) Les Saules (Orly) décohabitant	30	3	Couple 1 enfant	Deux actifs H : aide-soignant à l'hôpital, fonctionnaire F : téléopératrice, CDI Revenus : 3000 euros	« enfants de la cité » ; les parents des deux sont des immigrés tunisiens arrivés à Orly Calmette en 1965 et 1968, Parents relogés square H. Boucher (Aviateurs) puis logement autonome en 2004 au fer à cheval
18	Locataire relogé Calmette (Orly)		5	Couple 3 enfants	Deux actifs, H ; menuisier, CDI, Villejuif F : fonctionnaire, agent mairie	Originaire de Guadeloupe , parent à Orly, ont vécu chez les parents de la femme à la Faisanderie, ont obtenu un logement autonome en 1996, puis ont changé en 2000 suite à la naissance des enfants, relogement à Calmette en 2005
20	Propriétaire Calmette (orly) décohabitant	39	1	Personne seule,	Agent de sécurité (CDI), à 20 Mn en voiture de son lieu de travail, a une copine qui vit encore chez ses parents, Salaire : 1500 euros	« Enfant de la cité » Né à Orly, Petit enfant d'une famille immigrée algérienne arrivée à Orly dans les années 1960, parents au fer à cheval, habitait chez les parents Faire le pas, avoir quelque chose à soi, Saisir l'occasion, poussé à acheter par un cousin
19	Propriétaire Calmette (Orly)	42	4	Couple 2 enfants (enceinte d'un 3 ^{ème})	Deux salariés : H : ouvrier F : employée maternité Travaillent à 10 mn Revenus :	Viennent de la Martinique, Ne sont à Orly que depuis 2000 (logt aux Tilleuls, puis à la Faisanderie) Avant à Paris Une tante leur a parlé de possibilité de logts à Orly

IV.5.2 Le logement neuf comme « opportunité »

Résidence neuve – Bagneux



Photos : F. Valegeas

Résidence neuve - Orly



Pour ces treize ménages relogés ou arrivants dans le neuf, ce « logement neuf » représente un plus dans leur trajectoire résidentielle, une étape vécue positivement comme une amélioration, et, cela de différentes manières.

C'est d'abord une étape considérée: pour les plus âgés qui voulaient acheter ou partir, comme « l'aboutissement de quelque chose » et un facteur de stabilité dans le logement et dans le quartier.

« Quand mon salaire a bougé, c'est pas si vieux, là on s'est dit » bah, faut quand-même qu'on fasse quelque chose, qu'on aboutisse à ce qu'on a toujours voulu, sinon, notre but au départ, c'était de rester locataire et d'acheter en province, quand on sera en retraite...C'est très agréable parce que c'était un but qu'on s'était fixé, c'était l'aboutissement quoi, j'aurais eu 20 ans, j'aurais dit que c'était de la rigolade, mais à 55 piges, c'est plus de la rigolade. » (H.,55 ans, couple, 1 enfant, propriétaire, Jardins d'Illia, Orly, n°25)

C'est pour cet autre ménage, déjà relogé plusieurs fois, une sécurité par rapport au risque de démolition.

« Maintenant, je ne bouge plus. J'ai déjà été obligé de déménager deux fois, là c'est bon, j'y suis bien, j'y reste....c'est du neuf, au moins on est sûr qu'ils ne vont pas démolir. » (H, 54 ans, couple, locataire, relogé dans le neuf, Orly,n°21)

Le « neuf »est aussi utilisé comme un signe de distinction permettant de donner une autre adresse, de préciser que certes, on est à Bagneux ou à Orly mais dans « du neuf » : « « je dis Camille Guérin, le bâtiment neuf » (H, 41 ans, locataire, nouvel arrivant, Orly,n°23)

Pour tous ces ménages, « le neuf », construit dans le cadre de la rénovation urbaine a représenté une « opportunité », le terme étant utilisé par neuf ménages sur les treize : ce terme « d'opportunité » se rapproche ainsi du mot anglo-saxon « opportunity », une « occasion à saisir ». Il rend compte également, sinon d'une stratégie, du moins d'une marge de manœuvre possible, de la saisie de « fenêtres d'opportunités », « dans le cadre des contraintes qui sont

les leurs » (Crozier, Friedberg, 1977, p.39). La notion d'opportunité est également ici appropriée pour mettre en exergue le compromis que représente ce logement neuf : celui de rester dans son « coin » ou/et dans sa commune d'attachement, tout en accédant à une autre qualité de logement et à un voisinage plus sélectif.

Cette opportunité est celle de l'achat d'un logement neuf à prix raisonnable, pour des habitants qui vivent là, en fin ou en début de trajectoire. Les trajectoires résidentielles s'ajustent alors à des trajectoires d'ascension sociale et l'offre produite par la rénovation a un effet d'accélération des projets résidentiels. Les anciens comme les plus jeunes qui ont un ancrage local et ont acheté expliquent à leur manière comment, après avoir songé à partir, rester leur paraît la solution la plus raisonnable et la moins coûteuse, à la fois du point de vue financier mais également du côté de la perte des réseaux familiaux et de l'attachement au lieu :

« A une époque, j'ai eu envie de partir, j'en avais marre d'Orly mais mes parents étaient là, mes potes, et du coup, si je peux trouver dans le coin, je trouve dans le coin quoi ...J'en avais marre de la ville et des gens. Parce qu'on se connaît tous, c'est lourd à la fin, j'avais envie de voir autre chose et puis Orly, c'est pas super beau, donc, je voulais aller ailleurs, mais bon, c'est pas pour ça qu'on est mal ici, c'est juste que je voulais changer un peu... Franchement, je pensais pas acheter tout de suite, d'abord bosser, mettre de l'argent de côté et après acheter. Et puis j'ai eu une opportunité et j'ai sauté sur l'occasion tout simplement» (H, 39 ans, seul, enfant de la cité, parents algériens, accédant, Orly, n°20)

« Il faut dire que moi j'ai changé de situation, c'est ce qui a fait qu'on a pu acheter. Donc, l'opportunité ici s'est produite. L'opportunité de mon travail s'est produite. Ca a fait un ensemble. Sinon, effectivement, si j'avais gardé mon travail là où j'étais avant, on aurait pu acheter, mais on se serait posé la question différemment. Tandis que là, c'est vrai que moi, au niveau salaire... » (le mari)
« T'as bien augmenté, ce qui fait qu'après on était touché par le surloyer » (femme), « sinon y a 20 ans qu'on cherche à acheter, mais bon dans la région on n'avait pas les moyens d'acheter ; tout en ayant des salaires corrects, on n'avait pas les moyens. Après je suis passé moi dans un salaire qui a doublé, donc ça a été l'opportunité, c'est ce qui nous a permis de... Sinon, moi à 55 ans, je me serais pas permis, il a fallu qu'il y ait un déclic et tant mieux, hein, on est bien contents. » (Couple, 55 ans, ont vécu à Orly, accédant, Orly, n°25))

On peut identifier trois attitudes par rapport au relogement et logement dans le neuf de ménages habitant là avant.

Pour la plupart, cet accès au neuf est une surprise à laquelle ils ne s'attendaient pas et qui là encore représente une opportunité, celle d'un logement de qualité et celle d'une possibilité de mise à distance de la cité spatialement et symboliquement par une différence de statut et de forme architecturale et urbaine, tout en restant dans leur « coin ».

« J'avais demandé un appartement plus grand avec une chambre par enfant. Et puis, j'avais demandé à ne pas devoir traverser la cité là-bas pour aller à l'école.... (H, 42 ans, couple 3 enfants, actifs, Orly, n°18)

« Je me suis dit, du neuf à ce prix-là, je l'aurai pas deux fois, donc j'ai dit oui tout de suite sans hésiter. » (ne l'avait pas demandé, on lui a proposé) (H, 54 ans, couple, locataire, relogé dans le neuf, Orly, n°21)

« On n'avait pas demandé du neuf, pas du tout, ça a été la surprise qu'ils nous aient proposé là, magnifique, tant mieux mais on pensait pas avoir un appartement ici...on cherchait quelque chose de propre. Pour nous ces appartements, on pensait que c'était déjà pris... quand on a reçu le courrier on n'y croyait pas, on était heureux...Quand on passait, on voyait les jardins, on voyait que c'était tout neuf. Le parc qu'est juste derrière ...pour le petit, le petit jardin c'est magnifique. » (H, 30 ans, couple 2 actifs, Orly, n°24 voie des Saules)

Deux ménages anciens à Orly, avaient toutefois davantage posé leurs conditions, exprimé des souhaits et négocié ce qu'ils assimilent à un « relogement au mérite », celui d'anciens locataires qui ont payé leur loyer et n'ont pas choisi de déménager

« Je savais qu'ici c'était refait, ils avaient refait, je connaissais le quartier, ça avait l'air calme, du coup, c'est là que j'ai demandé. Je ne travaillais pas loin non plus. Je m'étais dit que là c'était bien. J'ai été nette et claire, si c'était pas ce que je voulais, c'était pas la peine. » (H, 42 ans, couple 3 enfants, actifs, Orly, n°18)

Cette famille africaine est restée parmi les derniers, refusant les logements proposés pour finalement être relogée au Nord dans un logement et un secteur qui ne lui plaisaient pas. Elle a ensuite accepté de partir à condition d'avoir droit très vite à un logement neuf, ce qu'elle a obtenu, relogée au bout d'un an dans un pavillon locatif de la résidence des Blains :

« Moi au début la dame je lui ai dit les quartiers que je voulais... mais l'assistante sociale elle m'a... moi je lui ai donné les quartiers et à chaque fois les propositions qu'on nous envoyait c'était pas bien pour nous... On ne voulait pas les prendre pour leur faire plaisir parce qu'ils nous poussent... Donc nous on n'a pas cédé... je sais que là dessus on a été dur mais vous allez pas dans les quartiers où c'est pas bien, où c'est le bordel et où il y a de la drogue : envoyer les gens là où c'est encore pire que là bas... donc c'est pour ça qu'on n'a pas accepté...la lettre qu'on avait fait avant ils nous ont refusé. Moi j'ai dit ici il faut calculer pourquoi nous on ne va pas mériter. On paye quand même notre loyer et cher en plus par rapport aux autres. Il y a aussi des gens dedans qui payent leurs loyers chers. Si quelqu'un il mérite il mérite. J'ai dit pourquoi nous on ne mériterait pas ? J'ai dit c'est pas nous qui avons demandé : on a écrit une lettre on ne nous a pas répondu : alors s'ils ont refusé on va voir. » (F, 49 ans, couple, 2 enfants, relogée d'abord aux Pervenches, puis aux Blains, Bagneux, n°14)

Enfin à Bagneux, des ménages ont demandé des logements dès que la construction des logements neufs a commencé (avait été annoncée ainsi que le droit au retour). Le logement neuf est l'occasion d'améliorer un relogement contraint dans l'urgence et dans des lieux et des logements dont ils ont eu le temps de voir les défauts. Pour deux ménages, un décohabitant et une famille locataire (n°14 et 15), le relogement dans le neuf vient compenser un relogement vécu durement, dans un endroit et un logement non souhaités.

« Par rapport à ici on a vu que ça commençait à construire. Donc on s'est dit, comme on veut un truc, un appartement neuf. Donc on a demandé s'ils pouvaient nous reloger ici (rue des Blains) dès que c'était fini. On devait déménager de toute façon pour avoir un logement plus grand.»(F, 27 ans, couple 2 enfants, relogés aux Blains, Bagneux, n°15)

Cette opportunité offerte à des locataires qui avaient des projets de mobilité a pour effet de différer, au moins temporairement, ce souhait et cette éventualité d'un départ, maintenant les familles de petits ménages salariés dans le quartier :

« Moi j'attendais le bon moment. Je pense qu'après, je serais partie d'une manière ou d'une autre. Parce que bon j'ai deux garçons et une fille. Donc, il faut que la fille ait sa chambre. Donc, on serait partis. Mais là, il y eu une opportunité, ils nous proposaient

quelque chose de pas mal pour pas cher, on a décidé de dire oui, comme ça on se donne le temps pour partir. Mais sinon on serait partis. » (un duplex de 5 pièces neuf, rue du Dc Calmette, logement plus grand)

Mais les plus jeunes, moins installés dans leur vie familiale et professionnelle, ont déjà des projets de départ, comme cette femme qui va suivre son ami dans le Sud et qui occupait son logement seulement depuis un an (F, 23 ans, n°17, Bagneux). Les coûts, la dépense consacrée au logement, sont pour tous plus élevés.. Ces dépenses supplémentaires sont plutôt bien assumées, dans des trajectoires professionnelles ascendantes, amélioratives (augmentation de salaires pour deux propriétaires et trois locataires depuis leur emménagement, perspective de promotion pour l'un des nouveaux arrivants et mis en ménage pour deux des décohabitants qui double le salaire... perspective de promotion, mise en ménage avec double salaire pour les décohabitants...). Elles le sont moins dans des situations plus incertaines, comme c'est le cas pour deux des décohabitants de Bagneux, ayant vécu à la fois une fragilité du côté de l'emploi et une augmentation du nombre d'enfants qui a réduit leur budget journalier.

IV.5.3 le « calme de la résidence ; un mode de vie plus individualiste, des relations électives

Les peuplements des nouvelles résidences mélangent des gens relogés et des nouveaux arrivants tout en diversifiant les statuts et réactivant des filières d'accès au logement social, peu mobilisées ces dernières années, comme le 1% patronal. Comment se passent les relations entre ces ménages dont le trait commun est d'arriver ensemble par des filières différentes, rappelant les premiers temps de la cohabitation dans les grands ensembles (Chamboredon, Lemaire, op.cit.) ? On peut penser a priori que le rapprochement spatial de ces trajectoires de petits ménages salariés favorise des relations de voisinage plus électives et la production de normes collectives et d'accords sur les usages des espaces communs partagés et que leur fort ancrage local soit un facteur de « capital social » (Putnam, 2001).

Le premier changement attendu par les protagonistes du programme de rénovation urbaine autour de ces nouveaux programmes de diversification de l'habitat est celui d'un changement d'image et d'une plus grande appropriation des lieux. Ce changement d'image est difficile à apprécier tant que l'ensemble des opérations prévues ne sont pas achevées. Mais les ménages qui viennent dans ces nouvelles résidences ont plutôt une image positive du changement. C'est sans doute aussi une manière, pour ceux qui ont fait le choix de rester, de conforter ce choix. C'est à Orly, où le renouvellement urbain a commencé depuis longtemps que la population perçoit le plus de changements, plutôt dans le sens de l'arrivée de populations plus aisées dans l'accession et celui de l'amélioration de la propreté et l'image des quartiers :

« C'est clair, ça change, parce qu'il y a une époque...c'était vraiment... Calmette, c'était dégueulasse et puis maintenant, y a des gens qui viennent, ça a changé même au niveau de la population. Bon après, c'est aussi des gens des autres quartiers qui viennent acheter, donc c'est plus riche on va dire, enfin ça change quoi. » (H, 39 ans, propriétaire décohabitant, Orly, n°20)

« Je pense qu'ils veulent démolir pour changer la ville, le quartier, faire un renouveau. Si on regarde l'Orly d'avant et celui de maintenant, ce n'est plus la même chose, on n'arrive plus du tout à se souvenir comme c'était avant. Je trouve ça bien, même s'il y a des points négatifs...Les points négatifs, c'est qu'ils devraient faire partir plus loin ceux qui ne payent pas ou qui mettent la zizanie. S'ils mettent le bazar, qu'ils aillent ailleurs, ce serait plus calme. ... » (Couple, 42 ans, 3 enfants, locataire relogé neuf, Orly, n°18)

« Bah là ça a quand même bien changé, maintenant qu'ils ont abattu pas mal de choses, c'est plus comme avant non plus. Ça a quand même bien éclairci les choses. Les Saules c'était mal vu, c'était réputé mal fréquenté quand même. » (Couple, 55 ans, 1 enfant, accédant, Orly, n°25)

Pour une partie des locataires, ces résidences neuves pourraient bien favoriser l'arrivée de nouveaux groupes sociaux, plus aisés financièrement, tant attendue par les pouvoirs publics, dans un contexte francilien de montée des prix de l'immobilier et de rareté des logements. L'augmentation du niveau de loyer des logements neufs à louer et les prix de vente sont perçus par ce locataire vivant depuis longtemps à Orly, comme les indicateurs d'un changement de population et de formes de « gentrification » à l'échelle de la commune.

« Moi j'ai l'impression qu'ils veulent mettre un quartier différent d'avant, je pense que ça va être un quartier assez cher. Il n'y a pas longtemps, je crois que c'est l'année dernière, il y a un immeuble qui est fini, qui est habitable maintenant, et c'tes locataires et propriétaires. C'est les deux. Donc, je pense que d'ici deux-trois ans, les gens aux revenus modestes ne pourront pas s'installer ici. Même louer, parce qu'acheter oui je pense, mais louer, à long terme, je ne crois pas. Parce que ça augmente... Il y a des appartements à côté du Macdo, ils viennent d'être finis, c'est très cher, c'est 700 ou 800 euros minimum, donc c'est très cher, y en a qui partent, ils peuvent pas, ils vont dans du vieux, mais le vieux, ils démolissent, donc ils partent ailleurs. » « (Couple, 42 ans, 3 enfants, locataire relogé neuf, Orly, n°18)

Ces nouvelles recompositions sociales donnent-elles de nouveaux rapports de voisinage et produisent-elles de nouvelles normes d'usage ou/et de nouveaux conflits? Permettent-elles à ceux qui le souhaitent de « se maintenir à distance de la cité » ?

Une des premières impressions qu'évoquent ces ménages est celle du calme et d'un sentiment de sécurité dans leur logement et leur résidence. Pour une partie de ces ménages, notamment les « enfants de la cité » venus d'autres bâtiments, ce calme tranche avec ce qu'ils ont connu avant. Le bruit et la vie de la cité s'opposent ainsi au calme de la résidence, peu marquée pour l'instant par la présence de jeunes dans les halls. Composées essentiellement de personnes seules, de couples sans ou avec des enfants en bas âge, les espaces communs de ces résidences ne sont pas appropriées par des adolescents et ne sont pas non plus des lieux de trafics. De plus, les grilles devant les immeubles et la systématisation des digicodes dissuadent les intrusions de gens de l'extérieur. Si les ménages restent dans le quartier, ces résidences neuves les mettent néanmoins à l'écart de « la cité ».

Se retrouver hors de la cité, c'est aussi se retrouver dans un autre univers de codes sociaux, de rythmes quotidiens et de pratiques de sociabilité, marqués davantage par le travail et la faible présence des occupants dans la journée, et une certaine réserve et distance dans les relations de voisinage. Pour certains, ceux qui avaient vécu l'intense sociabilité de la cité (les jeunes décohabitants et les plus anciens), même s'ils reconnaissent d'anciens voisins, « le voisinage, c'est pas pareil », « c'est différent ». Pour d'autres, cela ne change pas le mode de relations auxquels ils étaient habitués. La « propreté », « le respect », « la politesse » du « bonjour-bonsoir » sont les qualités attribuées à la vie collective dans ces résidences.

Ceux qui ont des relations à d'autres échelles et dans d'autres espaces ne sont pas gênés par cette sociabilité plus distante qui va de pair avec un repli sur le logement et un réseau de relations avant tout familiales et professionnelles.

« C'est calme, personne me casse la tête, je rentre chez moi, je mange, je regarde la télé, y a pas de bruit, c'est bien. « Je ne me suis pas fait d'amis mais j'ai pas besoin. Pour qu'ils viennent sonner à ma porte et me casser la tête, non, je préfère rentrer chez moi, être tranquille. » (H, 39 ans, seul, accédant, Orly, n°20)

« C'est assez calme, je me mêle pas avec les gens, on se dit bonjour c'est tout. Je pense que c'est mieux. » (F, 42 ans, couple 2 enfants, accédant, Orly, n°18)

« C'est un peu désert tout autour, mais c'est calme. » (F, 28 ans, couple, 2 enfants, locataire décohabitante, Les Blains, Bagneux, n°13)

« C'est calme, c'est bien, c'est isolé un peu, donc c'est bien, malgré qu'il y ait beaucoup de personnes qui passent, parce qu'il y a les restos du Cœur et la Thomson à côté. » (F, 27 ans, couple, 2 enfants, locataire décohabitante, Les Blains, Bagneux, n°15)

Dans le même temps, les ménages relogés dans les immeubles locatifs reconnaissent des voisins, constatent tous la présence là ou pas loin de ménages relogés de leur ancien bâtiment. Pour ceux qui se définissent comme « sociables, les relations de voisinage se sont déjà reconstruites, pour ceux qui se définissent comme « sauvages », ne recherchant pas les relations, par peur des « histoires », cette identification sert de repère :

« Ca y est, on connaît du monde. Et puis y a plein de gens de Garros qui ont atterri ici. De toute façon dans le quartier y a beaucoup de relogés. » (H, 54 ans, couple, relogé dans le neuf, Orly, n°21)

« Oh bah mes anciens voisins, quand je les croise, je leur demande si ça va mais c'est tout. Mais bon il y en a pas mal qui sont relogés par ici, j'en ai une dans mon escalier, ah non deux même. Mais bon c'tes « bonjour-bonsoir » et c'est tout. » (F, 64 ans, seule, relogée dans le neuf, Orly, n°22)

« J'ai retrouvé une ancienne voisine de mes parents quand ils étaient dans la barre Swhweitzer qui a été démolie. Mais bon, sinon, Non j'en ai pas. Moi je suis réservée. J'ai ma famille c'est bon, j'ai pas envie d'avoir des histoires, j'ai envie d'être tranquille. Parce qu'avec les gens des fois... » (F, 27 ans, couple 2 enfants, relogée aux Blains, Bagneux, n°15)

Trois autres éléments favorisent la création de nouveaux liens, outre le fait de reconnaître d'anciens voisins et de partager des aspirations communes. C'est d'abord le fait que ces ménages arrivent tous en même temps et que le peuplement ne préexiste pas. Le déménagement, l'installation dans le logement sont autant d'occasions de rencontres, de prêts de matériel. C'est ensuite la proximité des trajectoires des familles qui ont des enfants en maternelle et primaire et nouent des liens sur le chemin de l'école. C'est enfin, le cosmopolitisme de ces résidences et la diversité culturelle de ménages en grande partie issus de l'immigration. Ils font ressortir à leur manière ces formes de re-concentration de gens qui leur ressemblent et qui sont aussi divers dans leurs origines culturelles.

« On se dit bonjour, c'est tout, ça va, agréable. C'est qu'on a déménagé, nos voisins de palier ils nous ont aidé, ils ont voulu nous aider. Donc je pense que ça va. On venait juste d'arriver, tous dans le logement, on venait tous d'accéder à notre logement. » (F, 42 ans, couple, deux enfants, accédant, Orly, n°19)

« Là, la chilienne, oui, les polonais de la terrasse en bas, c'étaient les premiers premiers. on s'entend bien avec eux aussi. Avec l'antillais en bas aussi. Non je m'entends avec tout le monde » (H, 41 ans, couple deux enfants, nouveau locataire, Orly, n° 23)

« « Y a de tout, une famille d'Afrique, des Algériens, des Malgaches ...Aux Tertres, les voisins de là-bas, on se parlait beaucoup plus, là on se dit bonjour-bonsoir...On a revu quatre familles des Tertres quand on nous a remis les clés à la réunion où on était une quarantaine...Je connaissais une dame et un voisin dans une autre cage d'escalier mais

de vue seulement. Les voisins, on ne les voit pas beaucoup ils travaillent, ils ont un parking souterrain, ils rentrent leur voiture... J'ai l'impression que tout le monde travaille ici. Moi, je croise surtout les mères sur le chemin de l'école et puis je vais voir mes parents et mes soeurs» (F, 28 ans, couple, 2 enfants, décohabitante relogée aux Blains, Bagneux, n°13)

Le fait de ne pas être le seul nouvel arrivant évite le stigmate du relogé que certains, comme les ménages relogés une fois de la barre des Tertres, l'ont déjà vécu. Ils évitent à la fois la stigmatisation et l'imposition de normes par les plus « anciens ».

« Ben on a tous habité en même temps, c'est ça qui était bien aussi. Il y avait personne qui disait j'étais là avant vous comme ils l'ont fait au Bas Coquart. Parce qu'ils croient qu'ils sont plus anciens que nous dans le bâtiment, ils ont plus la loi pour eux. Alors que non la loi est pareille pour tout le monde même si tu viens d'emménager. » (F, 27 ans, couple, 2 enfants, décohabitante relogée aux Blains, Bagneux, n°15)

Mais tous ne valorisent pas le caractère cosmopolite du peuplement, en particulier certaines familles africaines qui ne voient pas beaucoup de différences avec la concentration des Tertres. La mixité pointée n'est pas sociale pour ces ménages mais « ethnique », renvoyant au regroupement d'immigrés et en particulier « d'Africains et d'Arabes » ;

« Nous par exemple où on est il y a sept maisons : nous on est des africains ; mon voisin à côté le monsieur c'est un africain : la bas bon le monsieur il est français mais sa femme elle est arabe : la bas c'est une arabe, là bas c'est une arabe : la mixité elle est où ? Dis moi ? Moi ça j'appelle pas ça... C'est la même chose que c'était aux Tertres pour moi. » (F, 49 ans, couple deux enfants, relogés dans un pavillon, Bagneux, n°14)

De nouvelles relations allant au-delà du « bonjour-bonsoir », relations d'entraide, repas ensemble, se créent entre les familles, en particulier à Camille Guérin à Orly, résidence dont l'occupation est la plus ancienne (2005), mais également aux Saules et aux Blains à Bagneux.

« En plus quand t'as des enfants, je pense la convivialité c'est plus facile qu'avant. Là il y a la maman de Jessica qu'est prête pour nous rendre des services, pour garder Joachim. Quand tu étais malade la voisine en bas qui est prête pour venir garder les enfants » (H, 41 ans, couple deux enfants, nouveau locataire, Orly, n° 23)

« L'été dernier, on passait nos soirées en bas sur les bancs et c'est bien ça. » (H, 54 ans, couple, locataire relogé, Orly, n°21)

« Il y a un voisin avec qui on doit faire une barbecue dans peu de temps. Le voisin à coté a acheté une tondeuse, qu'il voulait me prêter il est venu me voir pour savoir si j'en avais besoin. Il est parti en vacances il m'a dit de jeter un coup d'œil si sa famille pour si elle avait besoin, je lui ai dit qu'il y avait pas lieu de s'inquiéter. On se respecte mutuellement. C'est le mari qui est parti en vacance, a laissé sa femme et ses enfants, donc si ils avaient besoin d'argent, ou un service. Ca va je suis là, je peux les aider, pas besoin d'appeler quelqu'un à droite à gauche » (H, 30 ans, couple 1 enfant, locataire nouvel arrivant, Orly, n°24)

« Dans un premier temps, pour le moment, ça se passe très bien. On va manger le couscous ce soir, c'tes les voisins qui nous l'ont apporté, franchement très bien. » (Couple, 55 ans, 1 enfant, accédant, Orly, n°25)

IV.5.4 un « usage moyen », des conflits d'appropriation sur les espaces extérieurs

Ces nouveaux lieux sont aménagés un peu tous sur le même modèle : de petits bâtiments bas de trois/quatre étages avec peu de logements, un mélange parfois de collectifs et de pavillons (les Blains à Bagneux), des immeubles résidentialisés avec des grilles basses marquant la limite entre la rue et le devant de l'immeuble, des entrées sécurisées par des digicodes. Ces résidences sont également dotées de places de parking, jugées encore insuffisantes mais qui ont néanmoins l'avantage d'être attribuées à un ménage, parking souterrains à la résidence des Blains de Bagneux comme à Camille Guérin à Orly. Ces résidences font l'objet d'un traitement paysager autour et à l'intérieur, comme c'est le cas par exemple pour la résidence en accession des Saules située juste à côté d'un grand parc. Par ailleurs, les logements sont dotés le plus souvent d'un espace supplémentaire de type jardin, terrasse, balcon. Toute cette qualification de l'espace ainsi que la résidentialisation, jouent dans l'impression de calme et de sécurité et sont plutôt des éléments attractifs pour les ménages, renvoyant à des images de quartiers pavillonnaires et d'immeubles de standing. Leur localisation et de fait leur environnement urbain et résidentiel sont toutefois différents d'une résidence à l'autre : la résidence des Blains à Bagneux est proche du centre ville historique de Bagneux, d'un autre ensemble de logements collectifs récents mais située au bord d'un chemin piéton à côté d'un gymnase et d'une entreprise de maraîchers qui accentue la présence d'espaces verts et la différence avec le quartier des Tertres. Les résidences neuves d'Orly sont en plein cœur du grand ensemble, avec toutefois des localisations très différentes ; une des résidences est située dans le quartier peu valorisé par les habitants des Saules, tandis qu'une autre est située dans le quartier plus commerçant et symbole du changement qu'est l'ancien Calmette et que la troisième est proche du quartier de la Pierre-au-Prêtre. Les secteurs ont leur importance pour les habitants. Etre dans le secteur des Saules rend plus difficile et incertaine la mise à distance de la cité, de fait très mise en avant dans les discours.

On retrouve moins chez ces ménages le scepticisme que l'on peut trouver parmi certains occupants d'immeubles existants résidentialisés⁴⁶. Dans ces résidences neuves, au contraire, l'adhésion aux dispositifs spatiaux de la résidence est entière et se traduit bien comme le souhaitaient les concepteurs, par le sentiment d'être « chez soi », en particulier chez les personnes plus âgées. Elle contribue de plus à la privatisation de petits jardins au bas des immeubles. Et d'une manière générale, les aménagements paysagers et la clôture sont bien perçus comme des signes distinctifs de standing et d'agrément.

*«...Ah oui c'est bien fait ça. Comme ça c'tes pas tout le monde il rentre tout le monde il sort. Quand il y a quelqu'un qui veut rentrer on sait qui c'est. Parce qu'on sonne pour que j'ouvre la porte. Et avant d'ouvrir je vais regarder qui veut entrer. Vous voyez je suis un peu... Et si il y a un bruit je vais voir ce qui se passe dans le couloir. »
(F, 64 ans, seule, relogée dans le neuf, Orly, n°22)*

⁴⁶ Lelévrier C., 2004, *Le quartier des Cerisiers à Lognans - Résidence et appropriation : des modèles aux pratiques*, rapport final, Tome 2, Monographies, Ministère de la Culture-DAPA/mission du patrimoine ethnologique, appel d'offres 2001 « entre privé et public : les rapports de cohabitation et les usages des espaces communs dans les ensembles résidentiels », C.R.E.T.E.I.L., juin.

« Il y a le parc Molière, ici ça fait un peu forêt, c'est bien, même dans des villes il y en a pas beaucoup comme ça, je pense. Un peu de verdure. » (F, 27 ans, couple 2 enfants, locataire relogée aux Blains, Bagneux, n°15)

« C'est bien, c'est fermé, c'est chez nous. Et puis, il y a un super parc paysager qui est magnifique. maintenant, on le voit, ici c'est agréable, c'est ce qui nous a poussé à acheter. On a eu le choix, on nous a proposé le par cet j'ai dit oui tout de suite, j'ouvre les fenêtres et je suis dans le bois, pas sur la rue. ...» (Couple, 55 ans, 1 enfant, accédant, Orly, n°25)

« Ici ça fait comme un petit village, le matin tu entends les oiseaux... Non le calme en tous cas, côté calme en tous cas...Et puis le jardin, oui de positif, il y a le jardin » (F, 49 ans, couple 2 enfants, locataire relogé en pavillon, les Blains, Bagneux, n°14)

Cette fermeture des espaces privatifs occasionne toutefois des désagréments dans les circulations et déplacements quotidiens, obligeant à des contournements et allongeant les temps de déplacements à pied. C'est le cas du côté de la résidence du parc des Saules où l'accès au parc n'est pas direct depuis les logements qui sont en face.

« les papys, mamies doivent faire tout le tour pour aller faire leur course, on leur a demandé de faire une porte au niveau du parc, même pour les enfants, au lieu de sortir par la route, de traverser de l'immeuble au parc, comme ça il n'y a pas de risque,. ca va faire un an qu'ils attendent leur porte. » H, 30 ans, couple 1 enfant, locataire nouvel arrivant, Les Saules, Orly, n°24)

L'aménagement des résidences neuves crée d'une part des espaces privatifs qui étaient beaucoup moins fréquents dans le parc de logements existants et sont très appréciés des locataires ; terrasses, jardins, balcons... Les parkings, les entrées, les paliers sont davantage réservés aux résidents. L'ensemble de ces espaces privés et collectifs privatisés par la résidentialisation sont à la fois investis de nouvelles pratiques et lieux de nouveaux conflits. A la résidence des Saules à Orly, les conflits portent sur les places de parking (insuffisantes) et surtout sur les jets d'objets des étages vers les jardins du rez-de-chaussée. Dans toutes les résidences, les standards de propreté ne sont pas toujours partagés par les différents ménages. L'importance de ces conflits et leurs modes de régulation varient d'une résidence à l'autre. Les plus anciens n'hésitent pas à intervenir, surtout si les désagréments touchent directement leur espace privé, cherchant à imposer leurs normes (Camille Guérin). Les autres hésitent et ont plutôt recours au gardien, comme c'est le cas aux Saules ou à la résidence des Blains. Dans cette dernière, le gardien relate les différences de comportement dans la gestion des déchets et note une différence entre les ménages relogés de la barre des Tertres, qui ont plus d'enfants et les nouveaux locataires qui viennent d'ailleurs.

« Oh moi je vais vous dire franchement, je ne suis pas très... je suis polie avec les voisins mais c'est tout. Quand je suis arrivée ici, l'appartement n'était pas occupé, et la terrasse c'était une poubelle. Je vous dis, tout ça c'était balancé par les fenêtres. Un beau jour j'étais en colère, j'ai attrapé tous les voisins que je connaissais, de ce côté-là. C'était ni l'un ni l'autre. Je leur ai dit « je ne veux pas faire d'histoire, je ramasse tout à la fin de la semaine et je vous en mets un petit peu devant la porte à tout le monde si ça continue, eh bien, je touche du bois, mais il n'y a pas eu d'autres problèmes. C'est comme ça que je me suis débarrassée du problème. » (F, 64 ans, seule, relogée, Camille Guérin, Orly, n°22)

« A part les jouets qui tombent de l'immeuble d'en face. la dernière fois elle a évité un stylo, du 5 e étage d'en face, boum, à part ça tout va bien...Lui, c'est

l'apocalypse... Même quand ils viennent récupérer leur jouet, ils s'excusent le lendemain on reçoit des ballons de foot. On se sent oublié, une fois qu'on arrive ici, il n'y a plus personne. Vous payez, point à la ligne. A part le gardien qui se démène. Il agit, il a personne derrière qui l'épaule. Vous avez le responsable de l'opac qui vient, qui tourne à gauche à droite avec son costume. Il sert à rien du tout. J'ai été à des conseils, i la rien fait. Il a promis des choses il a rien fait. J'ai dit (au responsable de l'opac quand il est passé) si on reçoit quelque chose sur la tête qu'est-ce qu'on fait, on porte plainte, il a dit, ça ne me regarde pas. Même le linge, la piscine du petit on est obligé de faire attention. Je ne suis pas en sureté dans mon jardin. Quand le petit joue je suis obligé de voir si il y a quelqu'un là-haut avec quelque chose dans la main ; si il se passe quelque chose je vais voir qui. J'ai même demandé à ce moment-là, installez nous une tonnelle» (H, 30 ans, couple 1 enfant, locataire nouvel arrivant, Les Saules, Orly, n°24)

Par ailleurs, les conflits commencent également à se faire entre générations, et entre et autour des enfants : le bruit mais aussi des appropriations non désirées et sources de nuisances : à la résidence des Blains, à Bagneux, il n'y a aucun espace de jeux pour les enfants dans l'immeuble collectif. Les pavillons ont eux, un jardin privatif. Devant la résidence, les passages sont importants et même si certaines familles le font, laisser jouer les enfants dehors, dans la rue, représente un certain danger. Derrière la résidence en revanche, la résidentialisation crée un espace délaissé de pelouse, juste à côté des jardins des pavillons, assez grand pour jouer au football, mais il est clôturé. Les enfants de la résidence se glissent souvent dans cet espace pour jouer, ce qui gêne les gens des pavillons. La conception des espaces a plus été guidée là par le souci de la privatisation et de la protection par rapport aux intrusions extérieures, que par celui d'appropriations différenciées par les résidents. Les locataires des pavillons se sont organisés pour réclamer la pose de grillage pour ne pas pouvoir accéder à l'arrière des pavillons, pas pour éviter les enfants mais pour éviter que ce lieu ne soit celui des déjections canines.

« Avec les voisins, Ca va hein.. Ca va hein... On essaye de... En tous cas ça va... depuis qu'on est là. On s'est entendu avec les voisins de faire la même chose pour clôturer la parce qu'il y avait les gens même comme la porte elle est cassée ils emmenaient leur chien juste derrière là. La il y a un petit jardin. Tu vois ils jouent au foot là. »(F, 49 ans, couple, 2 enfants, locataires relogés en pavillon, les Blains, Bagneux, n°14)

Il y a chez ces nouveaux résidents une grande exigence de maintien de la qualité de leur logement et de leur environnement dans le temps qui se traduit par une demande de régulation d'interventions et de petits réaménagements. Chez les propriétaires, ce souci de la production d'un « usage moyen » (Kaufman, op.cit) durable, recueillant l'adhésion de l'ensemble des résidents est aussi celui de la valeur de leur investissement immobilier. Il y a pour l'instant, une relative confiance mise par les propriétaires dans ce collectif, confiance liée à une plus grande homogénéité sociale et au partage d'un statut commun qui s'accompagne pour l'instant d'un partage de valeurs.

« (mari) « Les voisins ont l'air bien et tout » (femme), « ça a l'air d'être des gens relativement respectueux de ce qu'ils ont acheté, ils font attention. Ca c'est des choses qu'on voit rapidement, depuis qu'on est ici, on ne voit rien traîner, les gens sont en plein déménagement et pourtant c'est propre. » (mari) « tout le monde se respecte, tout le monde se dit bonjour, les enfants sont bien, franchement rien à dire. » (femme) « (pourvu que ça dure, mais je pense que les gens comme nous, conscients qu'ils sont propriétaires, qu'ils ont acheté, qu'ils doivent respecter les autres, ils font attention. » (mari) « c'est pas la même mentalité que dans la location c'est certain... en location, y en a qui respectent pas... Enfin pas tous, c'est juste quelques-uns, mais des fois c'est pas volontaire, mais si y a

un papier, ils vont pas le ramasser par exemple. On se dit que de toute façon, y va y avoir quelqu'un qui va ramasser. Ici tout le monde a l'air de faire attention. » (Couple, 55 ans, 1 enfant, accédant, Orly, n°25)

Après quelques temps, des aspects négatifs et des problèmes surgissent, là comme ailleurs. C'est le cas du côté des logements, ce qui laisse perplexe sur la qualité de ces nouveaux bâtiments : à Camille Guérin à Orly et aux Blains à Bagneux, ce sont des locataires qui voient leur papier peint se décoller et qui se plaignent également de la mauvaise insonorisation des logements. La juxtaposition de pavillons accolés à la résidence de petits collectifs aux Blains à Bagneux suscite également quelques conflits de voisinage : certains locataires, comme cette femme qui est en congé parental et a un bébé, se plaint du bruit des enfants qui jouent dans les jardins des pavillons, juste sous leur fenêtre (F, 38 ans, couple 3 enfants, ancien décohabitant d'une famille mauritannienne des Tertres, Bagneux, n°13). A l'inverse, aux dires du gardien, les locataires des pavillons se plaignent de jets d'objets et de saleté dans leur jardin, venant des locataires du collectif. Les déjections canines devant les entrées des pavillons sont aussi déplorées par les locataires de ces pavillons.

Autre question épineuse liée à ces aménagements de qualité et à la présence d'espaces attenants au logement, celle du partage des charges locatives de chauffage, d'eau, mais aussi de parking. Ce problème est évoqué en particulier par les locataires des logements collectifs des Blains qui d'une part ne profitent pas des jardins à l'inverse des gens des pavillons et qui d'autre part ont du mal à assumer une dépense de logement plus élevée

« on voudrait bien des compteurs d'eau individuels alors que là c'est collectif alors y en a qui ont des piscines sur leur terrasse, qui usent de l'eau, ça fait 7 mois qu'on le demande. » (H, 38 ans, couple, 2 enfants, décohabitante relogée aux Blains, Bagneux, n°13)

« Que tu te gares ou pas, tu paies le parking, c'est intégré au loyer, 60 euros par mois c'est cher alors qu'il y a un parking gratuit juste à côté des restos du cœur... » (F, 27 ans, couple, 2 enfants, décohabitante relogée aux Blains, Bagneux, n°15)

Enfin, les changements dans certaines de ces nouvelles résidences sont aussi des changements de carte scolaire et de pratiques de la vie quotidienne (courses, visites aux parents). C'est le cas par exemple dans la résidence des Blains et celle de la Zac des Blanchards à Bagneux. Les locataires de la rue des Blains continuent de faire leurs courses chez les discounters et dans les grandes surfaces voisines. En revanche, les enfants changent d'école primaire et sont scolarisés dans une école plus cotée (Albert Petit). L'adaptation s'est faite, mais plusieurs ménages soulignent les difficultés que leurs enfants ont connu pendant les premiers mois pour récupérer un « *niveau plus élevé*. » (n°13)

Les bailleurs interrogés font tous état d'une exigence montante sur la gestion et les habitants font part ici de leur demande de régulation des conflits ; c'est sans doute un des enjeux du maintien d'une cohabitation pour l'instant plutôt appréciée par les habitants. Nous reviendrons en conclusion sur les questions que cela pose à l'action publique. Mais du côté des ménages, c'est un des changements résidentiels les plus plébiscités.

IV. 6 Les personnes âgées, une expérience particulière du relogement ?⁴⁷

Nous avons cherché à savoir si, eu égard au relogement, il y avait une spécificité liée à l'âge et à la retraite. Autrement dit, nous avons cherché à valider certaines hypothèses ou idées communément admises les concernant.

Pour ce qui est de l'âge, nous pensions à l'idée communément admise d'une plus grande fragilité de la population âgée. Sur ce point, nos résultats sont fragiles puisque, par construction, nous n'avons interrogé que des « relogés ». Certaines personnes âgées sont décédées après leur relogement mais quel lien de causalité solide peut-on établir entre le choc supposé du relogement et le décès ? D'autres, qu'il aurait fallu interroger, ont sans doute quitté le « logement ordinaire » ou leur logement autonome pour entrer en institution ou cohabiter avec leurs enfants. Ce serait l'un des prolongements intéressants de cette recherche que de les retrouver. En tout état de cause, les acteurs du relogement que nous avons interrogés considèrent bien qu'il s'agit d'une population dont le relogement mérite une attention redoublée et un suivi particulier. Dans certaines opérations, des MOUS (maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) spéciales lui sont dédiées, c'est le cas par exemple à Choisy-le-Roi⁴⁸.

L'âge, c'est souvent aussi la dépendance vis-à-vis des réseaux sociaux (famille, voisins, amis) ou vis-à-vis des gardiens qui permettent les uns et les autres de pallier les difficultés de la vie quotidienne. Toute la littérature sur les personnes âgées démontre le caractère indispensable de ces réseaux dans le « maintien à domicile » lequel ne peut reposer uniquement sur l'action publique. Qu'est-il advenu de ces réseaux avec le déménagement ? Ont-ils été maintenus ? Se sont-ils défaits ? D'autres réseaux se sont-ils constitués ? Plus concrètement, sur qui s'appuient désormais ces personnes âgées pour continuer à vivre dans leur logement ?

Enfin, l'avancée en âge et la retraite, ou plus précisément l'état de retraité, se traduisent souvent par un repli sur la sphère domestique et le logement, ce dernier étant tout à la fois « repère et repaire » pour reprendre l'expression désormais consacrée des spécialistes du logement des personnes âgées. « Plus se raréfient les relations sociales, plus s'accroît la solitude, et plus le logement prend de l'importance affective et symbolique » (Institut des villes, 2004). Comment alors re-fabriquer ces deux fonctions alors même que le départ du logement est subi et le choix du nouveau logement contraint ? Et alors même que pour beaucoup de personnes âgées, le logement quitté est celui de la vie conjugale et familiale ? Questions dont l'acuité est renforcée par une autre idée communément admise, celle d'une aversion quasi systématique des personnes âgées au changement de quelque nature qu'il soit ; « *Les personnes âgées sont évidemment au moment de leur vie où leurs facultés d'adaptation diminuent* » (Guérin, 2006). Le changement provoquerait l'inquiétude, l'angoisse voire la panique.

De façon plus générale, nous nous demandions comment analyser cette mobilité contrainte puisque les cadres d'analyse élaborés pour rendre compte de la mobilité des personnes âgées notamment la distinction entre « mobilité de confort » et « mobilité d'ajustement » ne pouvaient être mobilisés ici (Bonvalet, Drosso, Benguigui., Huynh 2007). Nous nous

⁴⁷ Cette partie a été rédigée par F.Drosso

⁴⁸ Voir le mémoire de CAZAUX F. « Rénovation urbaine et accompagnement social des personnes âgées lors des relogements : l'opération de Choisy-le-Roi », mémoire de Master 1, soutenu à l'Institut d'Urbanisme de Paris en juin 2010

demandions aussi quel sens pouvait avoir la notion de « trajectoire ascendante », objectif du PNRU, pour ces « relogés » âgés en fin de parcours résidentiel.

Les personnes que nous avons interrogées ont des caractéristiques différentes qui illustrent la diversité de cette catégorie de population. Elles se distinguent par :

-l'âge : 61 ans pour le plus jeune, 83 ans pour la plus âgée (nous avons considéré comme « âgés » les individus de 60 ans et plus ou les ménages dont la personne de référence a 60 ans ou plus),

-la composition du ménage : des familles ayant encore leurs enfants au domicile, des personnes seules (veuves, divorcés)

-l'origine géographique : Français nés dans la Région parisienne ou dans les DOM, Français par acquisition nés à l'étranger, étrangers.

Par ailleurs, nous avons choisi d'interroger des ménages installés depuis relativement longtemps dans leur nouveau logement (certains depuis 2005) et d'autres plus récemment (2009). Nous souhaitons ainsi saisir le rôle de la durée dans l'appréciation du relogement. Cela dit, il nous semble que cette piste pourrait, elle aussi, être un prolongement intéressant à cette recherche, autrement dit que des enquêtes longitudinales systématiques auprès des mêmes ménages seraient très enrichissantes.

Les personnes âgées interrogées

Orly

Madame C., n° 27

Relogée de Rolland Garros (T3) à Saint-Exupéry (T3)

Date d'entrée dans les lieux : 1^{er} juin 2009

Composition du ménage : Femme, 83 ans, Française, née à Paris, élevée en Auvergne, retraitée (dans la vente à la SENIA, Rungis), veuve.

Relogée seule.

Arrivée à Paris à l'âge de 17 ans et à Orly en 1968

Ressources totales du ménage : 885 euros par mois

Type 1

2-Madame (et Monsieur) C., N°31

Relogés de la rue Jean Mermoz (F5) à la Place du fer à Cheval (F3)

Date d'entrée dans les lieux : octobre 2005

Composition du ménage : Monsieur 72 ans, Italien, née en Italie, retraité (bâtiment) ;

Madame, 64 ans, Italienne, née en Italie, retraitée (assistante maternelle)

Ont été relogés à 3 ; le fils qui a déménagé avec eux est sur le point de quitter le logement.

Arrivée d'Italie en France en 1966 et à Orly en 1972 (Monsieur et Madame)

Ressources totales du ménage : environ 2000 euros par mois

Type 1

3-Madame D., N°22

Relogé de Jean Mermoz (F3) à Camille Guérin (F2) .

Date d'entrée dans les lieux : juin 2005.

Composition du ménage : Femme, 64 ans, Française, née en Italie, retraitée (électronique), veuve.

Arrivée d'Italie à Orly en 1964.

Ressources totales du ménage : 1300 euros par mois

Type 1

4-Monsieur et Madame K., N°28

Relogés de rue Jean Mermoz (T5) à rue Jean Mermoz (T5).

Composition du ménage : Monsieur, 66 ans, Marocain, né au Maroc, retraité ; Madame, 53 ans, Marocaine, née au Maroc, agent d'entretien (Vitry) ; 3 enfants nés en France de 25, 17 et 11 ans.

Arrivée à Orly du Maroc : Monsieur en 1982, Madame en 1983.

Relogés avec 4 enfants dont un fils parti depuis.

Ressources totales du ménage : 2003 euros + revenus de la fille de 25 ans qui travaille à mi-temps mais dont les parents ne connaissent pas le montant.

Type 1

5- Monsieur S., N°34

Relogé du Noyer Grenot (T2) au Noyer Grenot (T2).

Date d'entrée dans les lieux : 1995.

Composition du ménage : Monsieur, 61 ans, Français, né à Paris (13^{ème}), retraité (peintre décorateur), invalide à 80 %, divorcé.

Arrivé à Orly (avec ses parents) en 1962.

Relogé seul.

Ressources totales du ménage : 780 euros par mois

Type 1

6-Monsieur N, N°29

Relogé du 17 rue Jean Mermoz (F5) au 1 rue Jean Mermoz (F3).

Date d'entrée dans les lieux : 15 décembre 2008.

Composition du ménage : Monsieur, 67 ans, Algérien, retraité (agenceur) ; son épouse, 56 ans, Algérienne, sans emploi et un enfant (autiste en institution mais vient tous les deux mois).

Monsieur et Madame sont nés en Algérie, leur fils à Thiais

Décohabitation à l'occasion du relogement : deux enfants.

Arrivée d'Algérie à Orly : Monsieur en 1963 et Madame en 1978..

Ressources totales du ménage : 2000 euros par mois

Type 1

Bagneux

1-Monsieur D., N°3

Relogé de la rue des Tertres (T5) à la rue du Dr Schweitzer (T3).

Relogement provisoire : depuis l'entretien, Monsieur D. a été relogé depuis à la ZAC du Moulin Blanchart.

Date d'entrée dans les lieux : septembre 2006

Composition du ménage : Monsieur D., 76 ans, Français, né en Martinique, retraité (mécanique) : un fils de 25 ans, né à Bagneux, handicapé.

Arrivé en Métropole en 1966 et à Bagneux en 1974.

Ressources totales du ménage : 1100 euros par mois.

Type 1

2-Monsieur N., N°8

Relogé de la rue des Tertres (T6) à l'allée du Prunier Hardy (T6).

Date d'entrée dans les lieux : 9 juin 2009.

Composition du ménage : Monsieur, 67 ans, Malien, né au Mali, retraité (construction) ; son épouse, 52 ans, Malienne, née au Mali, « travaille un peu » ; 8 enfants ; de 25 à 9 ans ; Français, nés en France ; 2 neveux, 11 et 9 ans, Français, nés au Mali. L'aîné des enfants « travaille en intérim mais il est à l'école, mais il l'est pas trop ».

Arrivée en France en 1969, à Bagneux en 1986.

Ressources totales du ménage : environ 700 à 800 euros par mois.

Type 2

IV.6.1. Les temps du relogement

A en croire certains travaux sur la rénovation urbaine et le relogement qu'elle induit, les ménages concernés subiraient une épreuve, seraient soumis à un traumatisme, d'aucuns parlent de violence. Notre hypothèse première était que cette dimension négative se vérifierait encore davantage pour des personnes âgées. En réalité, nos entretiens montrent qu'il faut distinguer trois temps : l'annonce de la démolition et du départ ; la phase de propositions; la perception de la nouvelle situation. Ce qui a été vécu durant les deux premiers temps ne rejaillit pas forcément sur le dernier.

L'annonce de la démolition et du départ

Dans l'ensemble, la question : « Comment avez- vous appris pour la première fois que votre bâtiment allait être démoli ? » est mal comprise. Les enquêtés répondent en exprimant ce qu'ils ont ressenti à l'annonce de la démolition. Et sur ce point, en gros, il y a unanimité : regret, choc, tristesse, incompréhension, inquiétude.

Moi je serais bien restée (F, 64 ans, couple, locataire, Orly, N°31).

Tous les gens étaient dans le désarroi oh la la nos beaux appartements (F, 83 ans, veuve, locataire, Orly, N°27).

Comment qu'on démolit des beaux immeubles comme ça. Ils avaient déjà fait deux rénovations, ils dépensent de l'argent pour rien (F, 83 ans, veuve, locataire, Orly, N°27).

En argot, j'ai fait la gueule... Tous ceux du bâtiment [ont fait la gueule] (H, 61 ans, divorcé, locataire Orly, N°34).

Oui. Ça fait mal, là comme ils sont en train de casser le bâtiment mais ça fait très très mal. Les enfants ils sont nés, ils ont grandi là-bas et tout ça, ça fait un peu... (H, 66 ans et F, 53 ans, couple, 3 enfants, locataire, Orly, N°28).

Il y a eu une vie quand même, il y a eu mon mari, il y a eu ma fille... Il y a eu quand même quelque chose... puis j'avais quand même un appartement très beau... j'aimais mon balcon ... Heureusement que René [son mari décédé avant le relogement] il a pas vu ça (F, 83 ans, veuve, locataire, Orly, N°27).

Et parce que nous on était bien là-bas... Il y a plusieurs personnes comme moi qui ne veulent pas quitter là-bas... On n'aime pas c'est tout qu'ils doivent détruire (H, 67 ans, couple, 8 enfants, 2 neveux, locataire, Bagneux, N°8).

Ce sentiment négatif à l'annonce de la démolition et du départ forcé s'explique par plusieurs raisons parfois mêlées. L'attachement au logement lui-même, ce qu'il représente de vie (pour beaucoup c'est l'essentiel de la vie conjugale qui s'y est déroulée), les enfants y sont nés, y ont été élevés, des aménagements y ont été faits.

A ces raisons strictement personnelles, s'ajoute pour certains un sentiment de gâchis devant la destruction de logements alors qu'il en manque, encore pire quand il s'agit de logements ou d'immeubles qui ont bénéficié de réhabilitations. Il y aussi le sentiment d'être contraint au déménagement pour de mauvaises raisons : ce ne serait pas tant l'amélioration des conditions de vie des habitants qui serait visée que des politiques de désenclavement, d'embellissement, de prestige, aux effets incertains en tout cas pour eux.

Il y en a qui sont à la rue et ils détruisent des logements. Il y avait des arbres, une pelouse. Tout ça pour faire une route, un rond-point. Puis, ironique : C'est pour embellir Orly (H, 61 ans, divorcé, locataire Orly, N°34).

Ben dites donc on va pas coucher sur les routes, ils font que des routes, que des routes (F, 83 ans, veuve, locataire, Orly, N°27).

Mais l'annonce de la démolition peut aussi provoquer des réactions très positives, ainsi celle de cet enquêté désireux de quitter son logement avant même l'annonce du relogement et trouvant la démolition des Tertres nécessaire en raison de la dégradation liée à la drogue. Au demeurant, il souhaitait y être relogé après la construction de logements neufs.

Q. : Qu'avez-vous pensé alors [lorsque vous avez appris que votre immeuble allait être démolit] ?

Enquêté : Que c'était bien

Q. : A votre avis pourquoi a-t-on démolit votre bâtiment ?

Enquêté : A cause de la dégradation, de la drogue

Q. : Pensez-vous que cela était nécessaire ?

Oui, il n'y avait rien d'autre à faire

Q. : Pourquoi ?

Enquêté : A cause de la drogue

(H, 76 ans, séparé, 1 enfant, locataire, Bagneux, N°3).

On peut ainsi faire l'hypothèse qu'il y a une différence entre les « relogés » de certains quartiers (la Pierre aux Prêtres à Orly par exemple) qui s'estimeraient contraints par une politique urbaine et ceux de certains quartiers posant des problèmes de drogue et de délinquance (les Aviateurs à Orly ou les Tertres à Bagneux) qui estimerait que la démolition était devenue la seule solution.

Ces points de vue ne sont pas propres aux personnes âgées, on peut seulement penser qu'ils sont renforcés par des effets d'âge et de génération. Précisément parce qu'ils sont âgés, ces « relogés » ont vécu plus longtemps dans les logements qu'ils doivent quitter, y ont accumulé plus de souvenirs, y ont créé plus d'attaches. Parce qu'ils appartiennent à des générations pour lesquelles la vie a été dure et les logements un bien d'accès difficile, voir détruire ces derniers crée encore plus d'incompréhension. Autrement dit, pour ces générations arrivées de Province ou de l'étranger pour raisons économiques, le logement qu'elles ont dû quitter a souvent représenté l'accès au confort et à la modernité. Et même si le nouveau logement n'est pas moins bien ou même qu'il est mieux que l'ancien, il y a là une double blessure : perdre son logement et être confronté au fait que ce qui avait marqué un progrès pour soi semble aujourd'hui ne mériter que la démolition.

C'est que les « relogés » âgés que nous avons rencontrés ont des trajectoires résidentielles typiques de ces périodes difficiles pour les classes populaires françaises et immigrées :

-hébergement dans la belle famille après le mariage et avec un enfant (F, 64 ans, veuve, locataire, Orly, N°22) ;

-montée à Paris et placement comme bonne, puis logement avec son mari et un enfant dans des chambres de bonne pendant des années (F, 83 ans, veuve, locataire, Orly, N°27) ;

-obligation d'être séparée de son mari venu en France pendant les quatre premières années du mariage (H, 66 ans et F, 53 ans, couple, 3 enfants, locataire, Orly, N°28) ;

-obligation de laisser ses deux enfants en Martinique, logement chez sa sœur et dans des chambres d'hôtel (H, 76 ans, séparé, 1 enfant, locataire, Bagneux, N°3) ;

-foyer de travailleur migrants (H, 67 ans, couple, 8 enfants, 2 neveux, locataire, Bagneux, N°8).

Où je vais aller... je me plais ici, vous savez quand on a habité dans des chambres de bonne pendant des années, des chambres de bonne qui étaient très bien d'ailleurs... (F, 83 ans, veuve, locataire, Orly, N°27).

Enfin, l'annonce de la démolition et du départ c'est, dans un premier temps, un constat d'impuissance que traduisent, dans les entretiens, l'usage de formules renvoyant à une soumission obligée ainsi que par l'usage d'un « ils » indéterminé pour parler de tous les acteurs du relogement. Rendus passifs, mis en position de demandeurs alors qu'ils n'ont justement rien demandé (Madame D. réclamant que le déménagement ait lieu à l'heure prévue : *ça c'est pas mon problème, j'ai jamais demandé à déménager, c'est pas mon problème*), les « relogés » ont le sentiment de perdre la maîtrise des choses. Les logements ne sont pas obtenus ou accordés mais « donnés » ou « pas donnés ».

Et puis comme le bâtiment il était dans le programme de démolition, il a été démoli (F, 64 ans, couple, locataire, Orly, N°31).

Oui, tous, tous ceux du bâtiment ont fait la gueule [à l'annonce de la démolition]. Mais... ils font ce qu'ils veulent (H, 61 ans, divorcé, locataire Orly, N°34).

C'était pas nécessaire pour moi [la démolition]. Non. Pour moi ils ont fait comme ils voulaient, c'est tout. Personne ne voulait qu'ils démolissent (H, 67 ans, couple, 8 enfants, 2 neveux, locataire, Bagneux, N°8).

Oh la la mais où est-ce qu'on va me mettre (F, 83 ans, veuve, locataire, Orly, N°27).

On a commencé à regarder s'ils vont donner quelque chose bien ou si (H, 66 ans et F, 53 ans, couple, 3 enfants, locataire, Orly, N°28).

Et ils m'ont remis là quoi (H, 61 ans, divorcé, locataire Orly, N°34).

On m'a propulsée ici et puis c'est tout (F, 83 ans, veuve, locataire, Orly, N°27).

Et, de surcroît, cette situation s'est déjà produite pour nombre d'enquêtés. Ainsi, l'un d'entre eux est arrivé à Orly à l'âge de 13 ans avec ses parents suite à la démolition de l'immeuble où vivait la famille dans le 13^{ème} arrondissement de Paris : *Ils nous ont démolé pour faire un stade municipal ... Puis après quand je suis revenu de colonie de vacances, eh ben, je me suis retrouvé ici (H, 61 ans, divorcé, locataire Orly, N°34).*

Le sentiment d'impuissance renforce l'inquiétude. Si les enquêtés disent avoir été informés de la démolition par courrier et avoir bénéficié de réunions d'informations efficaces, tous font aussi état de rumeurs, de bruits, de bouche-à-oreille. Le terme « rumeur » est celui qui revient le plus fréquemment.

A l'inquiétude devant l'inconnu (*Mais de toute façon quand on déménage, c'est un peu l'inconnu. On a peur de ce qu'on ne connaît pas, F, 64 ans, couple, locataire, Orly, N°31*) se greffe une inquiétude liée au fait d'être tributaire des propositions qui vous seront faites.

C'est vrai qu'il y avait des rumeurs qui couraient, les gens étaient un peu paniqués, savoir où être relogé, combien ça allait coûter, parce que c'est toujours ça, avec quelle surface ? (H, 67 ans, couple, 1 enfant, locataire, Orly, N°29).

On a dit on va aller où ? (H, 66 ans et F, 53 ans, couple, 3 enfants, locataire, Orly, N°28).

J'ai flotté comme ça pendant quelques mois en pensant... J'allais souvent dire je voudrais un 3 pièces, « ah vous aurez peut-être un 3 pièces », je me disais mais mon

Dieu, qu'est-ce que je vais devenir ? Un 2 pièces mais comment je vais devenir ? Mais qu'est-ce que je vais faire ? Ça a été un grand choc moral et ça m'a énormément fatiguée, c'était... c'était ...comme une mort lente qui arrivait (F, 83 ans, veuve, locataire, Orly, N°27).

Pour certains, l'inquiétude a été telle qu'elle les a conduits à accepter trop vite, selon leurs dires, une proposition qu'ils regrettent aujourd'hui.

La phase de propositions

Avec la phase de propositions, les choses commencent à se transformer. La tournure des phrases change, la voix active est utilisée, des échanges fermes avec les acteurs du relogement sont évoqués. C'est que les futurs « relogés » ont désormais des interlocuteurs, il leur est demandé d'exprimer des souhaits, ils peuvent refuser des propositions. Au demeurant, la plupart des enquêtés disent avoir reçu plus de propositions que ce qui est indiqué dans la « fiche bailleur ». Est ce un moyen de montrer (de se prouver) qu'ils ont repris la main ?

Je voulais pas aller plus loin que Noyer Grenot...J'ai dit c'est Noyer Grenot ou je pars pas (H, 61 ans, divorcé, locataire Orly, N°34).

Par contre je ne voulais pas partir d'Orly. Ça ça a été mis en premier.... Oui [on m'a demandé] de mettre des choix, et ben moi j'ai même pas mis de choix. Quand vous me trouverez un appartement à Orly, je déménagerai (F, 64 ans, couple, locataire, Orly, N°31).

Oui, j'ai demandé du neuf, c'était mon souhait primordial, et être relogé ici, dans cette zone... J'ai préféré qu'on m'accorde un logement dans du neuf. J'y tenais, j'avais donné mes observations (H, 67 ans, couple, 1 enfant, locataire, Orly, N°29).

J'ai dit « je veux l'F5, il faut l'ascenseur »... J'ai demandé là, j'ai demandé neuf, j'ai dit vous me donnez quelque chose de neuf. Et le fils ajoute : on a préféré patienter (H, 66 ans et F, 53 ans, couple, 3 enfants, locataire, Orly, N°28).

L'évocation des refus se justifie par des compétences :

...le logement [logement refusé bien que situé dans la rue demandée] était tout pourri. Vous savez c'est mon métier, je suis peintre décorateur (H, 61 ans, divorcé, locataire Orly, N°34).

J'ai pas visité parce qu'ils m'ont demandé un logement là, un logement, moi je connais le quartier. J'ai dit directement non au téléphone... J'ai pas visité aucun [des 4 logements proposés], par téléphone j'ai dit non directement et après ils ont compris (H, 66 ans et F, 53 ans, couple, 3 enfants, locataire, Orly, N°28).

Le temps des propositions devient ainsi un temps de négociations. Pour la plupart, les « relogés » estiment avoir eu une occasion de faire valoir des souhaits et d'avoir pu faire des arbitrages : rester dans sa rue mais avoir un vis-à-vis gênant ; obtenir un T3 alors qu'on est seule mais renoncer à un balcon ; avoir une augmentation de loyer sensible mais être en duplex ; une entrée peu plaisante mais un balcon très lumineux.

La posture change au point que l'on se décrit, en tout cas *a posteriori*, comme sujet porteur de droits même si l'expression n'en est pas toujours très assurée :

Et puis j'avais un F3 alors pourquoi je me serais... [la phrase reste en suspens] (F, 83 ans, veuve, locataire, Orly, N°27).

Si même il est détruit, si il construit encore, nous on veut notre place (H, 67 ans, couple, 8 enfants, 2 neveux, locataire, Bagneux, N°8).

Parce que moi il n'y a pas de raison, on est là depuis très longtemps, pourquoi ne pas être prioritaire dans les logements qu'on faisait (H, 67 ans, couple, 1 enfant, locataire, Orly, N°29).

La perception de la nouvelle situation

S'agissant de personnes âgées, le résultat le plus inattendu de nos entretiens est le fait que le caractère contraint du relogement, la souffrance d'avoir quitté son logement et son environnement immédiat n'empêchent pas d'apprécier très fortement le nouveau logement et d'estimer avoir tiré bénéfice du relogement. Il en va de même des critiques à l'encontre des opérations de démolition : on peut estimer qu'elles sont inutiles, voire choquantes et admettre néanmoins que le relogement induit a été positif pour soi.

Ainsi deux des enquêtés les plus réticents à quitter leur logement, les plus critiques à l'égard des démolitions et relogements nous ont dit, pour l'un : *Petit à petit, l'oiseau fait son nid. J'adore mon logement (H, 61 ans, divorcé, locataire Orly, N°34)* et pour l'autre : *Là je suis mais alors très bien, très bien, je suis heureuse, c'est un bonheur intense de tous les jours, c'est un grand bonheur ah quand j'arrive chez moi c'est le bonheur (F, 83 ans, veuve, locataire, Orly, N°27).*

Certains sont même surpris de s'être sentis si rapidement et si pleinement chez eux dans leur nouveau logement :

*Q. : ... tout de suite à votre arrivée, comment vous avez ressenti ça [votre arrivée ici] ?
Je vais le dire un chose : comme on est arrivé ici, j'sais pas, comme j'habite depuis toujours ici Ça fait.... Jamais.... J'ai senti très bien, j'ai entré. Pour quitter de là-bas ça a fait mal, j'arrive pas parce que j'étais. Et comme j'ai arrivé ici, j'ai dormi le premier nuit.*

Et après j'ai senti tout de suite je suis chez moi y a pas de, y a pas de souci.

Q. : Et ça c'est toujours comme ça quand vous déménagez ou bien c'est.... ?

Non, c'est spécial à cet appartement, je sais pas pourquoi c'était....

Même j'ai dit à mes enfants, j'ai senti ça fait des années que j'habite ici. J'ai pas senti j'ai déménagé.(H, 66 ans et F, 53 ans, couple, 3 enfants, locataire, Orly, N°28).

Dans la majorité des cas, le déménagement lui-même s'est très bien passé et on peut faire l'hypothèse que cette expérience de prise en charge effective contribue à modifier la tonalité du récit.

Bah, écoutez ça s'est très bien passé. Les déménageurs étaient très bien, Domeco bravo, ils ont été arrangeants, conciliants, tout a été fait dans les règles (H, 67 ans, couple, 1 enfant, locataire, Orly, N°29).

Ah impeccable, Madame le déménagement. Alors là, chapeau impeccable Madame. Rien de cassé, ils étaient extraordinaires très, très bien, un service impeccable. Je leur ai dit d'ailleurs. Je leur ai donné un pourboire (F, 83 ans, veuve, locataire, Orly, N°27).

IV.6.2 La place dominante du logement

Le logement est au centre des préoccupations des « relogés » qu'ils soient âgés ou pas. Comme pour les autres « relogés » il l'emporte sur les questions de voisinage, en tout cas durant la phase des propositions.

J'sais pas on a pas demandé [à être à relogés à côté de voisins avec qui ils s'entendaient très bien]. On a commencé à réfléchir on va partir où ? Tu sais il y a des fois ils te donnent très loin, des logements ils sont pas très bien, il y a beaucoup de problèmes. Pour les voisins nous on n'a pas demandé si on va aller à côté ou. (H, 66 ans et F, 53 ans, couple, 3 enfants, locataire, Orly, N°28).

C'est en matière de logement (notamment la taille et l'état) que s'expriment les souhaits des ménages, leurs appréhensions, et ensuite leur satisfaction ou leurs regrets. C'est essentiellement pour des raisons liées au logement que certaines propositions sont refusées. C'est à l'aune de la qualité du logement qu'est appréciée l'éventuelle augmentation de son coût pour le ménage. Ainsi un ménage dont la dépense de logement a sensiblement augmenté, mais dont l'ensemble des membres dit, après réflexion, que cela vaut la peine car, avec un duplex, les enfants ont un étage à eux, une douche et chacun leur chambre. C'est la mère, la seule active du ménage, qui est la plus mesurée dans son appréciation.

Dans l'ensemble, les « relogés » veulent du neuf. Les ménages âgés ont sans doute plus que les autres une appréhension concernant la taille du logement. C'est une appréhension fondée puisque le plus souvent la taille du ménage a diminué depuis l'installation dans l'ancien logement (veuvage, décohabitation des enfants). Or, comme le montrent les travaux sur la mobilité des personnes âgées, ces dernières estiment avoir besoin de place pour conserver leurs meubles et recevoir enfants et petits-enfants. Ceci n'est pas propre aux personnes âgées dans le parc social, mais y pose davantage de problèmes qu'ailleurs en raison des règles d'attribution des logements. On sait que la sous-occupation théorique des logements occupés par des personnes âgées est une question sensible et qui fait débat en dehors même du monde Hlm. Le relogement est à cet égard un moment critique et pour les bailleurs et pour les ménages. Ces derniers connaissent bien les arguments des bailleurs mais ne peuvent partager leur souci d'une utilisation optimale des logements du parc social ; ils perçoivent l'attribution d'un logement plus petit comme une injustice dans la mesure où « ils n'ont rien demandé »..

Le nouveau logement s'apprécie logiquement en fonction de sa taille ou de sa disposition, de son état et, le cas échéant, des ascenseurs en état de fonctionnement ce qui change d'avec les logements précédents.

Enq. : De façon générale, comment vous avez vécu votre arrivée ici ?

Enquêté : Oh avec bonheur. Un appartement avec ascenseur, étages bien distribués, rien à dire. C'est un ravissement total. L'insonorisation, les doubles vitrages... Moi je suis très satisfait je ne peux pas vous dire autrement. J'aurais bien voulu faire de la contestation mais je n'ai rien à dire. Vous avez en face de vous un locataire heureux. Voilà.... C'était nickel, clé en main on a rien touché (H, 67 ans, couple, 1 enfant, locataire, Orly, N°29).

Ici, on est bien. En plus c'est un 5^{ème} étage, c'est fait différemment, on a aucun bruit de nulle part (F, 64 ans, couple, locataire, Orly, N°31).

Le fait d'être relogé dans des bâtiments résidentialisés n'est pas un élément déterminant de la satisfaction des « relogés ». La résidentialisation n'est pas évoquée spontanément et les avis recueillis lorsque les « relogés » sont interrogés sont contrastés :

Ah oui, c'est bien fait ça. Comme ça c'tes pas tout le monde il rentre tout le monde il sort. Quand il y a quelqu'un qui veut rentrer on sait qui c'est. Parce qu'on sonne pour que j'ouvre la porte.(F, 64 ans, veuve, locataire, Orly, N°22).

Les grilles c'est pour la police pour attraper tous ces bandits là tous ces gars qui volent, c'est pour les centrer... Qu'est-ce ça veut dire les poubelles devant, vous appelez ça des résidences vous ? Avec des poubelles devant les portes là que l'après-midi ça pue. Non, arrêtons et les entrées qui sont même pas nettoyées en ce moment. C'est des résidences ? Moi ma fille est dans une résidence dans le 13^{ème}. Vous rentrez, Madame, c'est des plantes, ça brille, quand on monte chez elle c'est des glaces partout, là vous dites c'est beau.(F, 83 ans, veuve, locataire, Orly, N°27).

Les personnes âgées n'ont pas saisi l'occasion du relogement pour demander des adaptations liées à leur âge. Sur ce point aussi, elles rejoignent l'ensemble des personnes âgées dont on sait qu'elles n'anticipent pas les fragilités à venir (Bonvalet, Drosso, Benguigui, Huyhn, op.cit.). Pour autant, on aurait pu s'attendre à ce que ce déménagement forcé intervenant à un âge où la question risque de se poser rapidement et intervenant dans des conditions qui mettent les ménages en situation de négocier, amène ces derniers à réclamer des adaptations.

Le seul point sur lequel elles anticipent les effets de l'âge concerne l'accès à leur appartement : pas d'étages élevés sans ascenseurs, pas de demi-étages, demande de rez-de-chaussée. De façon symétrique, quand il y a des regrets ils portent sur la taille du nouveau logement qui rend difficile l'accueil des enfants et petits-enfants, et oblige aussi à se séparer de meubles auxquels on tient.

Q : Et pour vos enfants et petits-enfants, ils viennent souvent ici ?

Enquêtée: Oui, ils viennent assez souvent. Mais au début ça les gênait que j'ai pas la chambre. Avant ils avaient leur chambre, l'ordinateur dans la chambre. Là je suis obligée de les mettre devant la télé. Il n'y a pas beaucoup de place. La chambre là-bas, c'était pratique.(F, 64 ans, veuve, locataire, Orly, N°22)..

Il y a des pauvres gens qui étaient chez moi qu'avaient l'F6, ils ont pris un F5 ils pouvaient même pas entrer leur belle chambre. Les filles ont dû enlever les chambres pour avoir des clics clacs. Où allons nous ? (F, 83 ans, veuve, locataire, Orly, N°27).

Ah ça oui ! J'ai été obligée de me séparer de beaucoup de choses. Déjà mon salon. J'avais pas de place ici pour le mettre. La chambre de ma fille, le bureau... j'ai été obligée de me séparer de beaucoup de choses (F, 64 ans, veuve, locataire, Orly, N°22).

L'embêtant c'est la salle à manger trop petite on a dû se séparer des meubles. Un beau meuble en bois qui faisait coin pour mettre la télé ou autre chose... Un meuble noir, un grand meuble bas, pareil où voulez-vous que je le mette ici ? (F, 64 ans, couple, locataire, Orly, N°31).

Cela dit, l'attachement aux meubles, l'importance qu'ils revêtent ont été vérifiés auprès d'autres populations : ainsi, celle de personnes âgées en train de refaire leur vie conjugale et donc en situation non contrainte (Caradec, 1996). Certains de ces couples de retraités qui se forment « vivent ensemble séparément » faute de pouvoir, entre autres, caser leurs meubles

respectifs dans un même logement. De même qu'ils ont été vérifiés auprès de plus jeunes adultes en train de fonder une « famille recomposée ». Claude Martin montre que c'est l'un des objets de discord de ces couples (Martin, 1998). Ce désir d'avoir de la place et de garder des traces de son passé est somme toute partagé et banal.

IV.6.3. La localisation, le quartier, les réseaux avant et après le relogement

Le relogement est le moment où peut être énoncé le sentiment d'appartenance à un lieu, où se précisent les périmètres de vie et où se révèle la capacité à (ou le désir de) s'approprier de nouveaux lieux et tisser de nouveaux liens.

Le rapport aux lieux s'exprime très clairement dans les souhaits (ou refus) de localisation. Sur ce point, tout ce qui a été dit plus haut à propos de l'ensemble des enquêtés s'applique aux enquêtés âgés (voir IV.2.4. Des refus de lieux plus que des désirs de lieux, un attachement à la commune).

Pour beaucoup des enquêtés âgés, Orly ou Bagneux sont les communes où ils se sont installés à leur arrivée en France ou dans la Région parisienne. C'est donc en décennies que se compte leur présence dans la commune.

L'attachement peut être si puissant que c'est dans la commune que se font des projets d'accession (H, 66 ans et F, 53 ans, couple, 3 enfants, locataire, Orly, N°28) ou que se sont faits des projets d'accession avortés (H, 67 ans, couple, 1 enfant, locataire, Orly, N°29).

Cela dit, l'attachement à la commune, comme l'attachement au quartier sont l'occasion de marquer des différences dans une position classique de distinction. Il y a « nous » et « eux » ; « avant » et « après » ce qui est une autre façon de dire « nous » et « eux ». Il y a les « extérieurs » au quartier ou à la barre et c'est à eux que l'ont doit les problèmes. Ainsi la dégradation de Garros est attribuée à la démolition de Mermoz dont toute « la faune » (sic) s'est transportée à Garros, celle des Tertres à des « fréquentations » venant de « l'extérieur ».

Le terme de dégradation revient souvent : « dégradation sociale », dégradation des bâtiments.

Lorsque je suis arrivée à Garros c'était des gens qui travaillaient dans l'administration, tout ça... Tous les locataires étaient très bien, ils avaient tous des situations dans les banques, etc... Mais ils ont fusionné avec la mairie, le maire a dit il faut mettre de tout n'est-ce pas... (F, 83 ans, veuve, locataire, Orly, N°27).

A l'époque il [le quartier] était sympa. Et puis il y a eu une dégradation par un ensemble de choses qui ont fait que le quartier est moins plaisant.... C'était toute une dégradation de l'espace, des bâtiments par eux-mêmes... et puis il y avait une population qui n'a peut-être suivi aussi le rythme du changement de la société (H, 67 ans, couple, 1 enfant, locataire, Orly, N°29).

L'aspect « pratique » du quartier est par ailleurs mis en avant.

« C'est bien, il y a tout ce qu'il faut ». Le critère principal est le caractère accessible des commerces de proximité, superettes, pharmacie, bureau de poste, souvent les mêmes qu'avant

le relogement. De façon attendue, un des éléments de satisfaction de ces enquêtés âgés est d'avoir pu garder le même médecin.

En dehors de ces aspects pratiques, des squares et espaces verts le quartier est peu utilisé par les enquêtés âgés ; c'est peut-être une différence avec les autres ménages. De plus les personnes âgées fréquentent peu les équipements et associations destinés au 3^{ème} âge.

Avant comme après le relogement, loisirs et promenades se font beaucoup ailleurs, en dehors même de la commune : le parc de Sceaux , au Parc des gondoles vers Créteil, à Choisy-le-Roi, à Bel Epine, à Paris.

Un autre critère de satisfaction important est l'abondance des transports en commun qu'ils soient fréquemment utilisés ou pas. C'est un critère même pour ceux qui ont une voiture et s'en servent.

C'est bien, c'est très bien, il n'y a rien à dire là-dessus, il y a beaucoup d'autobus, c'est magnifique, non non non on est très bien (F, 83 ans, veuve, locataire, Orly, N°27).

Cela dit, le pivot de la vie quotidienne est Leclerc : *Vous savez qu'on a un grenier qui s'appelle Leclerc, la plupart du temps les gens vont chez Leclerc* (H, 67 ans, couple, 1 enfant, locataire, Orly, N°29). On y fait régulièrement ses courses et, sur ce point, le relogement n'a rien changé. On y rencontre d'anciens voisins. La fréquentation de Leclerc assure ainsi une continuité entre l'avant et l'après relogement.

C'est sur la question des réseaux de sociabilité que la situation des enquêtés âgés est la plus contrastée.

D'une part, il y a des ménages qui avant comme après le relogement n'avaient pas de relations dans le quartier ou dans la commune et n'en souhaitaient pas. Ce sont pour l'essentiel les ménages sans enfants dans le logement. Pour eux les deux formules qui caractérisent leurs relations de voisinage c'est « bonjour, bonsoir » ou « on n'a pas de problèmes ».

Q. Vous avez des amis dans le quartier ? Des relations avec vos voisins ?

Enquêté: Je connais tout le monde, tout le monde me connaît, mais c'est « bonjour, bonsoir ». Ils sont gentils mais c'est « bonjour, bonsoir »

Q. : Et des amis ?

Enquêté. : Ils sont presque tous morts, parce que j'avais des amis vu que j'ai été à l'école ici.....

Q. : Donc vous ne recevez personne ? Vous n'allez pas chez des gens ?

Enquêté : Non, non.

(H, 61 ans, divorcé, locataire Orly, N°34).

Q. : Comment se passent les relations avec les voisins ?

Enquêtée : Oh moi je vais vous dire très franchement, je ne suis pas très... je suis polie avec les voisins mais c'est tout...

Q : Est-ce que vous avez gardé des liens avec votre ancien quartier, votre ancien immeuble ?

Enquêtée : Oh bah quand je les croise, je leur demande si ça va mais c'est tout. Mais bon il y en a pas mal qui sont relogés par ici, j'en ai une dans mon escalier, ah non deux même. Mais bon c'te « bonjour, bonsoir » et c'est tout.

(F, 64 ans, veuve, locataire, Orly, N°22).

Q. : Les gens de votre ancien immeuble, ils sont relogés...

Enquêtée: Ben j'en ai 3 ou 4 ici

Q. : Et vous les voyez ici aussi ?

Enquêtée : On se salue comme là-bas, moi je saluais ah non non non moi je ne vais pas chez les gens, Madame, et eux ne viennent pas.... C'est mauvais ça d'aller chez les gens

(F, 83 ans, veuve, locataire, Orly, N°27).

La préservation de la sphère du logement est caractéristique de ces générations et de ces groupes sociaux.

D'autre part, il y a des ménages qui, au contraire, avaient un réseau de relations denses (famille, amis, voisins), une vie associative et pour qui c'était important. Du coup, eux ont vu un changement avec le relogement même si le nouveau logement n'est pas éloigné de l'ancien et s'ils tentent de maintenir des liens.

Q. Aux Tertres, vous aviez de la famille ?

Enquêté : Tout le monde on est côte à côte. Tout le monde c'est des amis... On est séparé maintenant... Il y en a qui restent... à côté là-bas... il y en a des déplacés qui sont venus ici.

Enq. : Il y avait beaucoup de relations entre les voisins aux Tertres ?

Enquêté : Oui... presque c'est la même famille ! Un Africain si on est venu dans un quartier on s'entend bien... ça devient comme une famille, c'est tout...

Q. : Et vous avez gardé contact avec les gens ?

Enquêté : Oui, c'est pas comme quand on était côte à côte mais aux Tertres si... il y a toujours des contacts oui...

(H, 67 ans, couple, 8 enfants, 2 neveux, locataire, Bagneux, N°8).

Q Vous connaissiez du monde à Mermoz en arrivant ?

Enquêté : Oui parce que c'était un petit village... On s'est retrouvé avec toute une jeunesse, avec des ethnies différentes, des rapatriés d'Algérie et tout. Donc ça faisait une ambiance assez sympathique.

Q. : Il n'y a pas eu de problèmes pour s'intégrer ?

Enquêté : Oh non, puisque comme je vous dis on avait tous la même histoire

(H, 67 ans, couple, 1 enfant, locataire, Orly, N°29).

Et le même, parlant de ses anciens voisins :

on se croise de temps en temps, ils sont restés dans le quartier, dans la ville d'Orly. Mais c'est vrai qu'on se voit moins. Et à la question : « Vous vous croisez où ? », il répond : A Leclerc ou à la poste... Tout le monde est amené à venir là. Surtout sur la Place du fer à Cheval, elle permet aux gens de se rencontrer (H, 67 ans, couple, 1 enfant, locataire, Orly, N°29).

Mais qu'il s'agisse du premier ou du second groupe, l'essentiel de la sociabilité, ce sont les enfants et petits-enfants : ils viennent et on va les voir à une très grande fréquence, qu'ils habitent dans la région parisienne ou en Province voire, dans un cas, en Belgique. Très frappant le cas de cette habitante d'Orly, âgée mais en grande forme physique, chez qui la fille et le gendre qui habitent Paris viennent passer tous les week-ends. C'est une des raisons pour lesquelles, elle tenait tant à avoir un T3 et non un T2. On peut voir là un effet d'âge. Dans des travaux déjà anciens, François Héran avait montré qu'après 60 ans, l'essentiel de la sociabilité est une sociabilité familiale. Au-delà de cette dimension, c'est aussi sur les enfants

que l'on s'appuie en cas de nécessité. Les réseaux d'entraide ne semblent guère dépasser ce cadre étroit : on ne mobilise ni les amis, ni les voisins.

Q. : Justement parce que vous évoquez... l'âge, je demande sur qui on s'appuie....

Enquêtée : mais sur personne Madame.

Q. : Sur personne...

Enquêtée : Sur personne à part vos enfants, à qui voulez-vous qu'on s'appuie, il faut être réaliste. Sûrement pas, moi j'ai vu des cas terribles, mais non mais non, Madame on s'appuie sur personne... Moi je veux pas emmerder les gens. (F, 83 ans, veuve, locataire, Orly, N°27).

Quant aux gardiens, ils sont considérés en général comme aimables, serviables et efficaces pour l'entretien de l'immeuble. Mais ils ne sont pas sollicités pour des services particuliers liés à l'âge des enquêtés :

Il [le gardien] donnait les informations, on lui donnait les clefs (H, 76 ans, séparé, 1 enfant, locataire, Bagneux, N°3).

Q. : Et les gardiens vous rendent des services ?

Enquêté : Non parce que je n'en demande pas.

(H, 61 ans, divorcé, locataire Orly, N°34).

Ainsi du point de vue de la sociabilité et notamment du réseau d'entraide, le relogement n'a pas apporté de différence. Certes, pour ceux qui ont perdu une pièce, l'accueil des enfants et petits-enfants est moins aisé mais cela n'affecte pas l'intensité des liens familiaux.

Pour beaucoup, les « relogés » âges que nous avons enquêtés se voient finir leur carrière résidentielle dans ce nouveau logement. Et pour beaucoup, cette étape contrainte, semble représenter une amélioration qui peut permettre de parler de « trajectoire ascendante » en tout cas pour ceux qui appartiennent au type 2. Ils ont souvent eu accès à un logement neuf, dans des immeubles plus conformes à leurs souhaits. Quand ils ont perdu de la place, ils ont parfois gagné un balcon, un jardinet, un logement mieux disposé. Compte tenu d'un repli sur la sphère domestique lié à l'âge, la plupart ne semble pas trop regretter les réseaux constitués dans l'ancien quartier. Mais au risque de nous répéter, il faut souligner, que le point de vue donné ici est partiel en raison évidemment du nombre d'enquêtés mais surtout de l'absence dans notre panel d'entretiens des personnes âgées les plus fragiles dont on peut faire l'hypothèse qu'elles ne font partie des « relogées ordinaires ».

Certains enquêtés ont cependant des projets qui les rapprochent de la population générale des personnes âgées : départ en Province pour l'un, dans une station balnéaire fréquentée durant l'époque où il vivait en famille ; retour au pays pour une famille du Maroc qui y possède une maison ; résidence pour personnes âgées pour une troisième :

Q. : Aujourd'hui, vous vous imaginez rester ici ou partir ?

Enquêtée : Ah non je suis bien là. Bon quand je serai trop vieille et que je ne pourrai plus rester toute seule, j'irais dans une résidence pour personnes âgées, mais tant que je peux, je reste là. Déjà c'est pratique, c'est un plain-pied. Je rentre, j'ai pas besoin de monter les étages. Tant que je peux, je reste là.

(F, 64 ans, veuve, locataire, Orly, N°22).

Nous concluons sur deux étonnements.

Tout d'abord, nous avons observé chez les personnes âgées enquêtées des capacités d'adaptation bien plus importantes que ne le laissent penser les idées reçues les concernant. On peut même dire qu'elles se sont montrées « belles joueuses » ne scellant rien du cheminement qui les a conduites du choc initial à l'annonce du relogement au sentiment d'en avoir tiré des bénéfices.

Ensuite, les « relogés » âgés montrent beaucoup de similitudes avec, d'une part, l'ensemble des relogés et, d'autre part, avec l'ensemble des personnes âgées dans leurs rapports au logement, à la mobilité et aux pratiques de sociabilité.

Conclusion générale

Qu'apporte cette recherche à l'évaluation des effets sociaux de la rénovation urbaine ?

Tout d'abord, elle confirme que les catégories traditionnelles d'analyse de ces effets, ne sont pas adaptées aux processus observés, en tout cas en Ile-de-France. En effet, on ne peut pas parler vraiment de « *déportation* » géographique et de *déstructuration sociale* » (Godard, Coing, op.cit), ni même de « *displacement* » et de « *gentrification* » (Newman, Owen, 1982 ; Dansereau, 1985).

Il n'y a pas éloignement, « *déportation* », mais proximité géographique dans les mobilités. La dispersion ne va pas au-delà des limites communales et on repère plutôt des phénomènes de re-concentration des ménages, comme nous l'avons déjà montré (Lelévrier, 2010). C'est bien ce que les évaluations menées dans d'autres contextes montrent aussi, y compris lorsqu'on contraint les populations à se reloger dans des quartiers plus riches, comme c'est le cas aux Etats-Unis dans le cadre du programme Hope VI (Oakley., Ruel., Reid, 2010).

En revanche, les relocalisations internes aux trois communes de cette recherche font ressortir des configurations locales plus diversifiées. Bagneux illustre plutôt des logiques volontaires de relocalisation hors du quartier d'origine et de dispersion communale ; le fait que la démolition n'ait concerné qu'une seule barre de 273 logements, que le bailleur d'origine n'ait pris en charge que 30 % des relogements et que le parc social soit éclaté -géographiquement et entre une quinzaine de bailleurs-, a favorisé cette logique de dispersion. A Orly, il y a à la fois une dispersion au sein des différents secteurs du grand ensemble et des re-concentrations de ménages dans leur quartier d'origine, mais pas à l'échelle de bâtiments. A la différence de Bagneux, les 367 ménages relogés viennent de neuf immeubles différents, situés dans deux grands secteurs. Le grand ensemble concentre l'essentiel des logements de la commune, dont Valophis est le bailleur principal. A La Courneuve, les logiques de re-concentrations sont plus fortes, et à l'échelle de bâtiments, à la fois dans le même secteur et dans des immeubles de secteurs voisins, avec pas ou peu de dispersion vers d'autres secteurs. Dans les deux derniers sites, les re-concentrations peuvent concerner plus d'une centaine de ménages, alors qu'elles ne vont pas au-delà de 30 à Bagneux, ce qui différencie l'intensité des re-concentrations et leurs effets sur les secteurs d'accueil.

Sans généraliser, l'analyse spatiale fine de ces re-concentrations permet d'en distinguer trois formes: des *re-concentrations sectorielles* dans le même quartier, des *re-concentrations de report* vers d'autres quartiers de la ville ou d'autres villes, des *micro-reconcentrations plus diffuses*, à l'échelle d'immeubles ou de cages d'escalier. Ces logiques s'expliquent à la fois par des stratégies locales de déconcentration de la pauvreté du quartier d'origine (Bagneux), de forts déterminants structurels de localisation d'un parc accessible, et des souhaits de ne pas quitter la ville, exprimés par la majorité des habitants et pris en compte par les instances de relogement. Ces dispersions et concentrations confirment avant tout la prégnance de la configuration du parc local sur les stratégies de peuplement et les souhaits des ménages.

Par ailleurs, le « *displacement* », terme défini comme « *tout déménagement qui échappe complètement au contrôle des ménages et résulte d'actions entreprises par des personnes physiques ou morales ayant un intérêt manifeste dans la propriété ou le quartier concerné* » est

lui aussi assez peu approprié à l'analyse des relogements. Les ménages sont relogés et pas seulement déplacés. Cette nuance est de taille. C'est une des différences avec les déplacements contraints occasionnés par des processus de gentrification de quartiers de logements privés. Certes, le caractère contraint, forcé du « déménagement » est présent, et pour les ménages, malgré tout le discours des acteurs sur le parcours résidentiel, cette mobilité n'était pas prévue et n'était souhaitée que par un quart des ménages, en l'occurrence, les plus jeunes et les plus solvables. Mais ces déplacements sont encadrés et s'inscrivent dans un processus de relogement qui s'est étalé sur sept années dans les sites concernés. Cette longueur reflète autant les difficultés de ces relogements en Ile-de-France que le processus d'allers-retours entre ménages et gestionnaires. Cette gestion quasi-publique et inter-individuelle des relogements se fait au cas par cas, mettant en face à face un agent chargé du relogement et un ménage. Ces agents trient et relogent à la fois avec des logiques d'adaptation et de promotion résidentielle. Ils formatent le nouveau logement à la configuration familiale, à des déficits de mobilité physique, et aux capacités économiques des populations tout en essayant de répondre le plus possible aux souhaits des ménages. « *On ne sait plus au bout d'un moment ce qu'ils veulent* », nous disait une chargée de relogement de La Courneuve. Si les ménages vivent le relogement comme une contrainte, ils ont néanmoins à la fois des marges de manœuvre et des opportunités pour améliorer leur situation.

Par rapport aux entretiens que nous avons menés il y a trois ans, le contexte économique et immobilier s'est tendu, diminuant les possibilités de sortie du parc social et la poursuite de trajectoires résidentielles. Mais du côté de la rénovation, des programmes de logements neufs sont sortis, ce qui n'était pas le cas. 20 % des ménages relogés d'Orly en ont bénéficié, de même qu'un quart des ménages relogés de Balzac à La Courneuve. Et tous les ménages de la barre de Bagneux ont droit aujourd'hui de demander à revenir dans du logement neuf. Les relogés deviennent ainsi prioritaires par rapport aux occupants du parc ou aux demandeurs de logements, pour obtenir un logement autonome ou plus grand, ou pour entrer dans un logement social neuf avec des conditions préférentielles. De plus, contrairement aux premières opérations, les populations concernées par ces démolitions ont pu voir ce qui se passait sur les premières vagues de relogement, faire fonctionner la rumeur. Parmi les derniers ménages relogés, certains ont ainsi résisté, posé des conditions au relogement, cherchant avant tout à obtenir un logement au moins équivalent en taille et niveau de loyer, sinon mieux. Car c'est bien le logement qui est au cœur de leurs préoccupations et de leurs trajectoires ; c'est ce qui les a conduit à venir dans ces quartiers et à y rester, c'est ce qui motive aujourd'hui leur refus de certaines propositions et ce qui joue le plus dans les satisfactions et insatisfactions suite au relogement.

La question des bénéfices de ces opérations pour les populations n'en reste pas moins entièrement posée et la réponse fait ressortir des inégalités dans ces bénéfices. Les petits ménages actifs, jeunes ou plus âgés sont ceux qui s'en sortent le mieux, cumulant une plus grande diversité de propositions, un accès plus facile au neuf, des opportunités d'accession dans le neuf et des possibilités de sortie choisie du quartier. Pour eux, la rénovation se traduit soit par un maintien de leur situation, soit par une double amélioration, à la fois de la qualité du logement et de l'environnement. Mais le croisement des « territoires » de relogement et des trajectoires des ménages amène là encore à nuancer plusieurs tendances. Tout d'abord l'idée que restent sur le quartier les plus vulnérables n'est pas aussi nettement démontrée par les statistiques et pas vérifiée dans tous les sites. Ceux qui restent le plus dans leur quartier sont plutôt les plus âgés, mais c'est un maintien revendiqué plus qu'imposé. De la même façon, le lien entre une sortie qui serait vécue positivement et un maintien sur place qui ne serait que le résultat d'un relogement subi est démenti à Bagneux. Bagneux de ce point de vue illustre à

nouveau d'autres situations, que l'on peut retrouver davantage dans des contextes plus détendus hors de l'Île-de-France.⁴⁹ La relocalisation des grands ménages s'est faite un peu partout dans la ville et les micro-concentrations les plus fortes se localisent en dehors du quartier. Ces sorties ne répondent pas pour les grandes familles immigrées à de véritables souhaits, le souhait étant de rester dans le quartier. À l'inverse, la mixité des financements et des typologies des programmes neufs de Bagneux a permis l'accès au logement neuf à quelques grandes familles immigrées relogées en pavillon dans des logements financés par des Prêts Locatifs Aidés d'Insertion (PLAI). Cela n'empêche pas que dans ces opérations, les ménages relogés dans le neuf, social ou privé, soient plutôt des passants du logement social, des ménages célibataires et en couple sans enfant, à Orly où nous avons disposé de quelques données, et à La Courneuve, aux dires d'un bailleur sur au moins un des programmes neufs.

Qu'en est-il du côté des réseaux sociaux et de la recomposition de ces réseaux ? Là encore, la notion de « *déstructuration* » n'est pas appropriée. Certes, et plus qu'on ne le supposait, les bâtiments démolis pourraient être décrits comme des villages communautaires dont la sociabilité se rapproche un peu de celle d'anciens quartiers ouvriers (Willmott, Young, op.cit.. Coing, op.cit.). Mais d'une part ces bâtiments qui symbolisent la « cité » aux yeux des habitants n'étaient pas seulement les lieux de l'interconnaissance villageoise et les liens forts (Granovetter, op.cit.), à la fois protecteurs et pesants. L'image négative, liée à la concentration de « grandes familles immigrées » et au « squat » des jeunes, avait aussi un effet de stigmatisation et d'enfermement que vient casser, au moins pour un temps, la démolition. Pour des grappes de familles africaines de Bagneux ou pour une partie des ménages âgés qui vivaient dans ces bâtiments, la démolition a été douloureuse et a dispersé des réseaux communautaires fortement territorialisés et/ou des formes d'entraide qu'ils ne retrouvent pas de la même façon ailleurs. Mais deux aspects limitent ces effets. D'une part, les entretiens font ressortir la diversité des rapports de voisinage selon les ménages, avant comme après. Et une partie des ménages vivent le quartier comme un « quartier d'individus » (Authier). Les réseaux familiaux très forts et d'échelle communale ne sont que peu déstabilisés par ces relogements locaux. Enfin, cinq ans après, d'autres formes de sociabilités, plus électives et plus individualistes émergent, avec d'anciens relogés sur le mode du « bonjour-bonsoir », ou avec ses pairs dans les secteurs plus choisis.

Les plus désavantagés dans ces mobilités restent néanmoins les familles qui ne souhaitent pas partir, qui étaient là depuis longtemps, et qui se retrouvent dans des immeubles où ils ne sont pas les bienvenus, cohabitant à nouveau avec des personnes âgées et accusés de dégrader la situation. Les plus avantagés sont ceux qui se retrouvent ailleurs suite à une demande, ou dans les logements neufs.

Qu'en est-il du point de vue des transformations des territoires locaux ? Là encore, le terme de gentrification ne semble pas non plus propre à analyser les processus à l'œuvre. Les transformations de la rénovation au regard de la mobilité ordinaire ou des autres dynamiques sont trop marginales pour infléchir les grandes tendances. Elles peuvent en revanche accompagner les dynamiques locales et avoir des effets micro-locaux. Les démolitions-reconstructions n'affectent pas pour le moment la géographie sociale des villes et a bien du mal à changer l'image des secteurs de démolition : à La Courneuve, la paupérisation de la ville ne s'est pas arrêtée avec la rénovation et l'image peine à changer dans un environnement départemental qui continue de s'écarter des dynamiques régionales : à Bagneux, le quartier Sud

⁴⁹ Voir le rapport ACT-CFGE0 pour le CES de l'ANRU sur diversification de l'habitat et mixité sociale.

reste peu demandé et les départs spontanés et organisés de petits ménages ont plutôt contribué que modifié la paupérisation. Mais la transformation du patrimoine d'Icade constitue une opportunité pour développer un habitat intermédiaire dans un environnement plutôt attractif.

Ne voit-on pas néanmoins émerger des formes de mixité sociale locale plus fines, ou de constructions résidentielles qui permettent de prendre ses distances avec « la cité » tout en restant ? Orly fait peut-être figure de pionnier dans l'ancienneté et la véracité des changements et dans ces processus ; c'est le seul site dans lequel les ménages relogés comme les nouveaux arrivants non seulement perçoivent des signes de valorisation et un changement urbain mais misent sur l'avenir. Si l'on en juge par les niveaux de revenus et le profil des ménages qui se sont logés dans le neuf, les acteurs locaux semblent avoir pour le moment réussi le double pari, celui de faire de l'offre nouvelle de la rénovation, un facteur de promotion résidentielle locale, évitant le départ des salariés et un vecteur d'attractivité. Une partie des ménages interrogés dans le neuf seraient partis ailleurs, d'autres sont attirés par le logement neuf. La proximité géographique des ménages qui achètent ou viennent peupler les nouvelles résidences locatives avec celle des habitants et des relogés, ne veut pas dire pour autant une ressemblance dans les profils. Dit autrement, si les ménages ne viennent pas d'ailleurs, ils appartiennent néanmoins à la fraction un peu plus aisée des locataires du logement social et se caractérisent davantage que les habitants ou que les autres ménages relogés par la stabilité de leur emploi, une double activité qui va avec un niveau de revenus plus élevés et une taille de ménages plus réduite. Ces résidences neuves sont peuplées à la fois de jeunes ménages « passants » du logement social, « enfants de la cité » ou plus extérieurs, et d'anciens locataires qui trouvent là un compromis entre leurs aspirations à l'accession ou à un habitat différent, de type pavillonnaire ou d'un standing plus élevé, à un rapprochement de pairs et à un maintien de leurs attaches locales. On est bien sur une mixité par « la stabilisation » des plus enclins à la mobilité.

Les trajectoires de ces petits ménages actifs qui peuvent mettre en œuvre des stratégies de mise à distance de « la cité » et d'autonomie, tout en conservant pour une grande partie les ressources d'un ancrage familial local fort, sont intéressantes pour la gestion locale. La question reste celle de la durabilité de leur ancrage : certains jeunes locataires du parc social neuf envisagent l'achat de pavillons. Les faire rester est un véritable défi avec trois incertitudes : celle de leur capacité à assumer les loyers et les charges plus élevées de ces logements neufs, celle de l'évolution des situations familiales pouvant conduire à terme à de nouvelles mobilités ou à de la sur-occupation, celle enfin, de l'évolution plus générale du quartier et de son image. Les conflits et rapports de cohabitation ne sont pas si différents de ce qui se passe ailleurs. En revanche, ces ménages sont tous plus exigeants sur la qualité de la gestion et la capacité de régulation des conflits, sensibles à l'ambiance du voisinage et au fait que « la cité » dont ils se sont mis à distance, ne les rattrapent pas. Mais, les questions et les réponses à ces questions ne sont pas du côté de la rénovation urbaine.

Cette recherche nous laisse encore plus perplexe que la précédente sur une représentation négative outrancière des effets de l'action sur la vie quotidienne des populations et sur les désavantages des relogés dans ces opérations. Elle déplace même plutôt nos interrogations évaluatives sur les effets co-latéraux de ces opérations et cela de deux manières : la question n'est pas tant celle des effets négatifs de la rénovation sur les relogés, que celle des effets négatifs que peuvent avoir les réservations de près de 20 % des logements libérés dans le parc social aux relogés, la priorité accordée aux relogés dans le logement neuf reconstruit, et la disparition de fractions de parc très sociales. C'est bien ce sur quoi le rapport de l'Abbé Pierre alertait il y a quelques années. Dans le contexte tendu de l'Ile-de-France, les relogements et les

démolitions limitent l'accès au parc social et les mutations ordinaires, recréant ailleurs des sur-occupations et des re-concentrations de report. La rénovation pose des questions plus larges que l'action micro-territorialisée et peu articulées aux politiques de l'habitat en Ile-de-France, ne prend pas en compte. Par ailleurs, ces priorités suscitent dans les communes concernées des sentiments d'injustice devant l'inégalité de traitement entre relogés, occupants et demandeurs. C'est le cas notamment autour du droit au retour dans le neuf que les ménages saisissent davantage que prévu, pour réajuster un ou deux ans après leur logement à leur situation familiale ou/et aspirations, poursuivant leurs trajectoires résidentielles.

Références bibliographiques

- ALTHABE, G. 1985, «La résidence comme enjeu », in Althabe G., Marcadet C., De la Pradelle M., Sélim M. , *Urbanisation et enjeux quotidiens. Terrains ethnologiques dans la France actuelle*, Anthropos, Paris.
- ANSELME M., « Les réseaux familiaux dans le parc HLM, premier constat », in BONVALET C., MERLIN P., ed., 1988, *Transformation de la famille et de l'habitat*, INED/DREIF/IDEF, Travaux et documents, cahier n°120, PUF, pp.181-186.
- AUTHIER, J-Y. 1993, *La vie des lieux, un quartier du vieux Lyon au fil du temps*, PUL.
- BALLAIN R., JACQUIER C., DARRIS G., BROUDIC J-Y., GIRARD R., MOLLET A., VERVAEKE M., 1990, *Sites urbains en mutation, territoire et trajectoires*, Paris, L'harmattan.
- BONVALET C., DROSSO F., BENGUIGUI F., HUYNH P. M., 2007, sous la dir., *Vieillesse de la population et logement. Les stratégies résidentielles et patrimoniales*, La documentation française, 3^{ème} partie
- CARADEC V., 1996, « Les formes de la vie conjugale des 'jeunes' couples 'âgés' », *Population*, N° 4-5, pp. 897-928
- CASTEL, R. 1995. *Les métamorphoses de la question sociale*, Fayard..
- CHAMBOREDON, P. LEMAIRE, M. 1970. « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *Revue française de sociologie*, Vol.XI, n°1.
- CHAUVEL L., 2006, *Les classes moyennes à la dérive*, La République des idées, Seuil.
- COING, H. 1966. *Rénovation urbaine et changement social*, Paris, les Editions Ouvrières..
- CROZIER M., FRIEDBERG E., 1977, *L'acteur et le système*, Seuil.
- DOHERTY, J. GRAHAM, E. BOYLE, P. HISCOCK, R. MANLEY, D. 2006. *Is mixed tenure for social well e ?*, Report from Joseph Rowntree Foundation.
- ELIAS N., SCOTSON J-L., 1997, *Logiques de l'exclusion*, Paris, Fayard (trad.fr. de *The established and the outsiders*, sage Publications, 1965)
- EPSTEIN R., KIRSZBAUM T., 2006, « Après les émeutes, comment débattre de la politique de la ville ? in Comprendre les violences urbaines. *Regards sur l'actualité*, n°319, La documentation française, mars, 112 p.
- FIJALKOW, Y.PRETECEILLE, E. 2006. « Gentrification : discours et politiques urbaines (France, Royaume-Uni, canada) », *Sociétés contemporaines*, n°63, p.5-14
- FLINT J., KEARNS A., 2006, "Housing, Neighbourhood Renewal and Social Capital ; the case of registered social landlords in Scotland", *European Journal of Housing Policy*, 6 (1), pp.31-54
- GANS H., 1962, *the urban villagers, group and class in the life of Italian-americans*, Free press
- GODARD, F. CASTELLS, M. DELAYRE, H., DESSANE, C. O'CALLAGHAN, C. 1973. *La Rénovation urbaine à Paris. Structure urbaine et logique de classe*, Paris, Mouton.
- GRAFMEYER Y., 1994, *Sociologie urbaine*, 128, Nathan, Paris.
- GRANOVETTER M., 1973, « The strenght of weak ties », *American Journal of Sociology*, n°78, pp. 1361-1380
- Institut des villes, 2004, *Villes et vieillir*, La documentation française
- GUERIN S., 2006, *Habitat social et vieillissement : représentations, formes et liens*, La documentation française
- KAUFMANN J-C., 1983, *La vie HLM, usages et conflits*, Paris, Editions ouvrières.
- KLEINHANS, R. 2004. "Social implications of housing diversification in urban renewal: a review of recent literature", *Journal of Housing and the built environment*, Netherlands, p. 367-390.
- LAPEYRONNIE D., 2008, *Ghetto urbain*, Paris, Robert Laffont.
- LEFEBVRE H., 1966, « préface », in Haumont M , Haumont H., Haumont MG. , *Les pavillonnaires*, CRU, 1966.
- LELEVRIER C., 2010, « La mixité dans la rénovation urbaine : dispersion ou re-concentration ? », *Espaces et Sociétés*, 140-141, n°1-2, Paris, Eres, pp.59-74.
- LELEVRIER C., 2005b, « Rénovation urbaine, relogement et recompositions territoriales », *FORS-recherche sociale*, n°176, octobre-décembre, pp. 24-41.

LEVY 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.

MARTIN C., 1998, « La question de l'espace domestique dans les trajectoires post-divorce » dans GRAFMEYER Y. et DANSEREAU F., textes réunis par, *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*, PUL, pp. 371-394

RETIERE J-N., 2003, "Autour de l'autochtonie. Réflexions sur la notion de capital social populaire", *Politix*, vol.16, n°63, pp.121-143

OAKLEYD., RUEL E., REID L., 2010, *It's a Trade Off: The Objective and Subjective Realities of Public Housing Relocation in Atlanta*, Paper for Delft Conference, Georgia State University, pp.1-48

VILLECHAISE-DUPONT A., 2000, *Amère banlieue. Les gens des grands ensembles*, Paris, Grasset/le Monde.

WILLMOTT P., YOUNG M., 1957, *Family and Kinship in East London*, Londres, Routledge and Kegan Paul, trad. Fr. : *le village dans la ville*, Paris, Ed. Du centre de création industrielle, 1983.

WILSON, W.J. 1987. *The truly disadvantaged ; the inner city, the underclass and public policy*, Chicago University Press.

WOOD, M.2003. "A balancing Act ? Tenure diversification in Australia and the UK", *Urban Policy and Research*, 21 (1), 45-56.

Références des travaux déjà menés sur le sujet

LELEVRIER C., 2010, *Action publique et trajectoires résidentielles, un autre regard sur la politique de la ville*, mémoire de HDR, UPEC.

LELEVRIER, C. 2008, *Mobilités et trajectoires résidentielles des ménages relogés lors d'opérations de renouvellement urbain, synthèse de travaux menés entre 2004 et 2007*, Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA)/Délégation Interministérielle à la Ville (DIV)/Direction Régionale de l'Équipement d'Ile-de-France (DREIF), site internet : www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca

LELEVRIER, C. 2007, *Mobilités et trajectoires résidentielles des ménages dans trois opérations de rénovation urbaine en Ile-de-France*, PUCA/C.R.E.T.E.I.L. (Recherche portant sur les opérations de La Courneuve, Orly, Montfermeil)

LELEVRIER, C. NOYE, C. 2007, *L'observation des mobilités résidentielles liées aux démolitions dans le cadre de la rénovation en Ile-de-France*, rapport Direction Régionale de l'Équipement d'Ile-de-France (DREIF). (Recherche portant sur les opérations de Montreuil, Trappes, Corbeil, Bagneux, Montreuil, Vitry, Cergy.)

LELEVRIER C., 2004, *Le quartier des Cerisiers à Lognans - Résidence et appropriation : des modèles aux pratiques*, rapport final, Tome 2, Monographies, Ministère de la Culture-DAPA/mi mission du patrimoine ethnologique, appel d'offres 2001 « entre privé et public : les rapports de cohabitation et les usages des espaces communs dans les ensembles résidentiels », C.R.E.T.E.I.L., juin.

NOYE C. (sous la dir.de)/ IUP, 2009, *Le Programme National de Rénovation Urbaine en Ile-de-France : diversification de l'habitat et diversification fonctionnelle*, Direction Régionale de l'Équipement (DREIF).

Mémoires et rapports de stage réalisés sur le sujet à l'IUP

CAZAUX F. « Rénovation urbaine et accompagnement social des personnes âgées lors des relogements : l'opération de Choisy-le-Roi », mémoire de Master 1, soutenu à l'Institut d'Urbanisme de Paris en juin 2010, sous la direction de F. Drosso

LIMOUSIN F., Relogement et parcours résidentiel ; partir ailleurs, de la contrainte aux opportunités, mémoire de Master 1, soutenu à l'Institut d'Urbanisme de Paris en Juin 2010, sous la direction de C. Lelévrier

VALEGEAS F.,

DOUCET S., 2010, *Le processus de relogement dans le quartier Sud*, rapport DPRU, Bagneux.

DOUCET S., 2010, *Les stratégies territoriales*, rapport DPRU, Bagneux

Annexes

Présentation détaillée des ménage

BAGNEUX
<i>Quartiers Sud (proche des Tertres)</i>
N° 1 : 4 personnes : une famille monoparentale, femme algérienne de 59 ans et ses deux enfants, vit avec sa sœur, malades (handicap), peu de ressources, très grandes difficultés. Ancienneté logement : 1991
N° 2, Couple 5 enfants, algériens, ,mari 51 ans, handicapé, femme 48 ans, employée ASE
N° 3 2 personnes : Homme 76 ans, né en Martinique, retraité (mécanique : un fils de 25 ans, né à Bagneux, handicapé. Ressources totales du ménage : 1100 euros par mois. Arrivé en Métropole en 1966 et à Bagneux en 1974.
N° 4 Couple un enfant : père vietnamien, 82 ans, handicapé, femme 75 ans, fils de 42 ans, au chômage, vit avec ses parents (personne interrogée)
N° 5 Couple 3 enfants, homme nigérian, travaille dans la restauration, Femme, 39 ans, zaïroise, nourrice, Ressources : 3200 euros (deux salariés)
<i>Quartiers Nord</i>
N° 6 Couple, 2 enfants : homme 54 ans, algérien, alcoolique (en cure de désintoxication), employé pharmacie, Femme, 45 ans, algérienne, travaillait comme cuisinière mais est tombée malade. avaient un 3 ^{ème} enfant qui est mort en 1995 d'une méningite à 14 mois, le père s'est mis à boire à ce moment-là Ancienneté logement : 1996 à Bagneux depuis 1971
N° 7 Couple 3 enfants : homme, algérien, 56 ans, travaille comme électro-mécanicien, Femme ; 48 ans, travaille pour l'ASE, Ressources : 3000 euros Ancienneté logement : 1995
N° 8 Couple, 8 enfants + 2 neveux, Homme, 67 ans, Malien, retraité (construction) ; femme, 52 ans, Malienne, Ressources: environ 700 à 800 euros par mois. Ancienneté logement : 1994, à Bagneux en 1986.
N° 9 couple 10 enfants, famille sénégalaise mère du n° 12, 60 ans, au chômage, femme au foyer, Ancienneté : 1999
N° 10 Couple, 10 enfants, Homme 54 ans, chômage, Femme, 40 ans, maliens, Ancienneté : 1999
N° 11 Couple (seule, décohabitante u moment du déménagement) Femme, 24 ans, française d'origine malienne, prépare des concours Homme :né en 1984, 26 ans, malien agent d'entretien dans une entreprise de nettoyage mariée depuis le relogement (2007) ressources : 2000 euros au total
N° 12 Couple trois enfants, Homme ; 32 ans, manutentionnaire, Femme, 30 ans (personnes interrogée), en congé parental, auxiliaire de vie, sénégalais d'origine, enfants du n°9

Résidences neuves

N° 13 Couple deux enfants, Homme 38 ans, mauritanien, balayeur, cherche du travail, Femme, 28 ans en congé parental, comptable ressources : 2000 euros Ancienneté logement 2002, née à Bagneux
N° 14 Couple deux enfants, Homme : 59 ans, en intérim dans le bâtiment, né au Sénégal Femme : 49 ans, travaille en CDI, agent technique, née à Kinshasa, Nationalité française Deux enfants : Ancienneté logement: 2008, depuis 1999
N° 15 (décohabitante) Couple, 2 enfants Homme, 30 ans, enfant d'immigrés sénégalais, agent d'entretien Femme 27 ans, au foyer Ancienneté ; 2004 mais chez les parents avant
N° 16 couple, un enfant, Femme, 62 ans, ancienne responsable de l'amicale des locataires,
N° 17 Personne seule, Femme de 22 ans, infirmière Née à Bagneux, parents dans la barre des Cuverons, décohabitante,

ORLY**Résidences neuves**

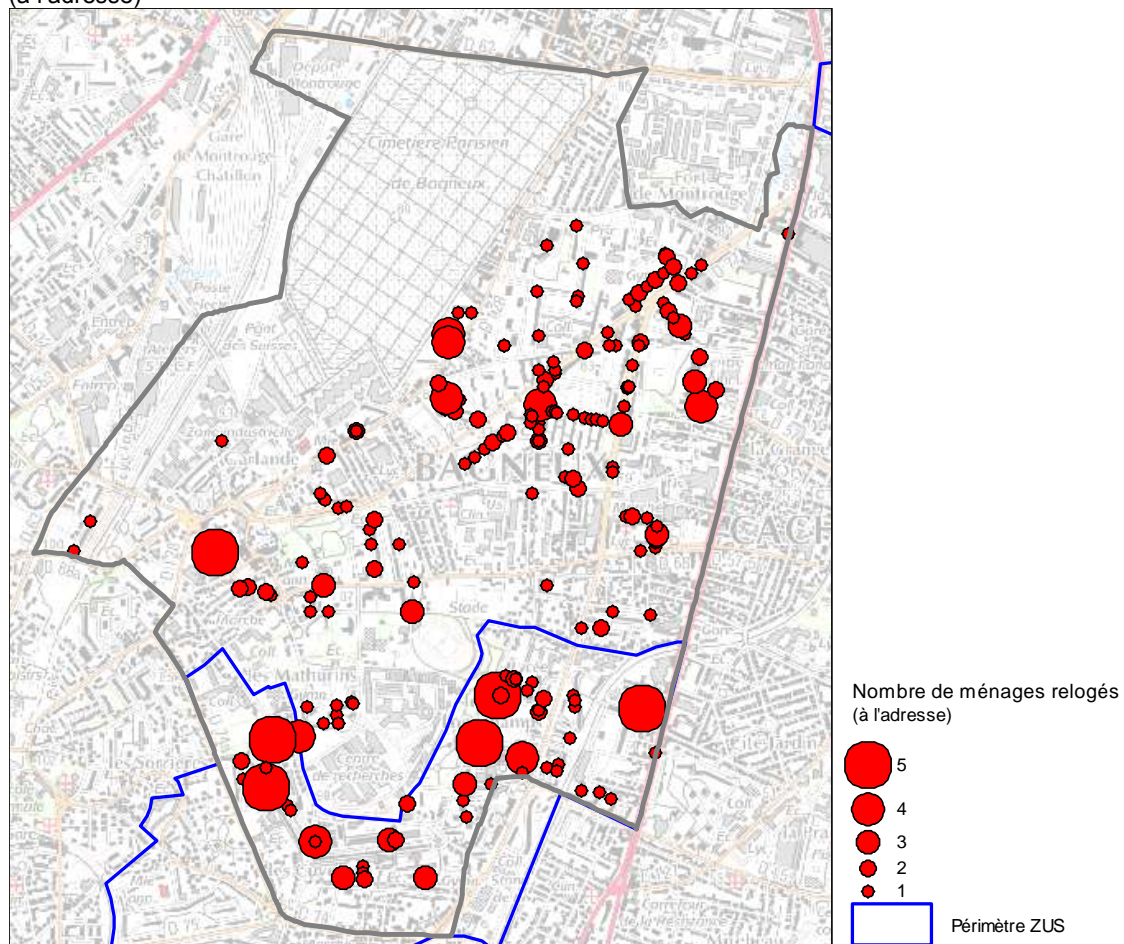
N°18 couple, 3 enfants, homme, 42 ans, menuisier en CDI, femme, 41 ans, agent technique ville d'Orly, nés en Guadeloupe Revenus : 4700 euros (dont 1700 euros d'Allocations familiales) Ancienneté : Depuis 1996
N°19 Couple, deux enfants, est enceinte d'un 3 ^{ème} , homme employé, femme, 42 ans, employée dans une maternité à Paris, née en Martinique Ancienneté logement ; 2001
N°20 Personne seule, Homme 39 ans, agent de sécurité Ressources : 1500 euros Né à Orly, décohabitant, vivait chez ses parents,
N°21 Couple sans enfant, Homme, 54 ans, handicapé, femme, 42 ans, auxiliaire de vie Ressources : 1600 euros Relogés deux fois (parents à Blériot) Ancienneté logement ; 1996 mais à Orly depuis 1978 (Chatelleraut)
N°22 Personne seule, Femme, 64 ans, Française, née en Italie, retraitée (électronique), veuve. Ancienneté logement : 1969, Arrivée d'Italie à Orly en 1964. Ressources: 1300 euros
N°23 couple, deux enfants, homme, 41 ans, né à Choisy-le-roi, documentaliste Air-France, femme, originaire de Madagascar cherche du travail (après un congé maternité), formation BEP logistique Etaient locataires à Athis-Mons depuis 2000
N°24 Couple, un enfant, homme, 30 ans, fonctionnaire, aide-soignant, femme, 24 ans, téléopératrice, parents tunisiens Ressources : autour de 2800/3000 euros Ancienneté logement : 2004 mais né à Calmette (ORLY)
N°25 Couple, un enfant, homme, 55 ans, vendeur à Rungis, femme, 50 ans, commerciale à Rungis, ressources : 7100 euros Ancienneté logement 1993 mais mari depuis 1955 à Orly

Aviateurs
N°26 Couple, 3 enfants + la mère de 80 ans, homme, 71 ans, femme, 58 ans (Algériens) ressources=1600 euros ancienneté logement
N°27 Personne seule, Femme, 83 ans, Française, née à Paris, retraitée (dans la vente à la SENIA, Rungis), veuve. Ressources: 885 euros par mois Ancienneté logement ; 1968
N°28 Couple 3 enfants, marocains, Homme, 60 ans, retraité, femme, 53 ans, agent d'entretien Ressources : 2003 euros Ancienneté logement ; 1997
N°29 Couple, un enfant, homme, 67 ans, Algérien, retraité (agencier) ; femme, 56 ans, Algérienne, sans emploi et un enfant (autiste en institution mais vient tous les deux mois).Décohabitation à l'occasion du relogement : deux enfants. Ressources : 2000 euros
Le Nouvelet
N°30 monoparentale, 2 enfants, femme, 53 ans, veuve depuis 2008, comptable, ressources ; environ1700 euros ancienneté logement : 1980
N°31 Couple sans enfant, homme, italien, retraité du bâtiment, femme 64 ans, Italienne, , retraitée (assistante maternelle) Ont été relogés à 3 ; le fils qui a déménagé avec eux est sur le point de quitter le logement. Arrivée d'Italie en France en 1966 et à Orly en 1972 Ressources: environ 2000 euros par mois
Pierre-au-Prêtre
N°32 Personne seule, homme, 30 ans, veilleur de nuit (déclaré seul mais vit en couple, Né à Orly Ressources : 3200 euros à deux
N°33 Personne seule, 36 ans, née en Guadeloupe, cuisinière à l'hôpital, Ressources ; 1400 euros
N°34 Personne seule, homme, 61 ans, Français, né à Paris (13 ^{ème}), retraité (peintre décorateur), invalide à 80 %, divorcé. Arrivé à Orly (avec ses parents) en 1962. Ressources : 780 euros par mois
N°35 Famille monoparentale, divorcée, deux enfants, sans emploi Ressources : 700 euros Ancienneté : 1997
Partis ailleurs
N°36 Couple, deux enfants, homme, employé à la poste, femme, 39 ans, employée association Ancienneté : 1977
N°37 Famille monoparentale, femme, 38 ans, 3 enfants, employée Ancienneté logement ; 1999
N°38 Couple 2 enfants, homme 28 ans, employé, femme, 28 ans, à la recherche d'un emploi ancienneté1985
N°39 Personne seule, 23 ans, employée Ancienneté : 1983

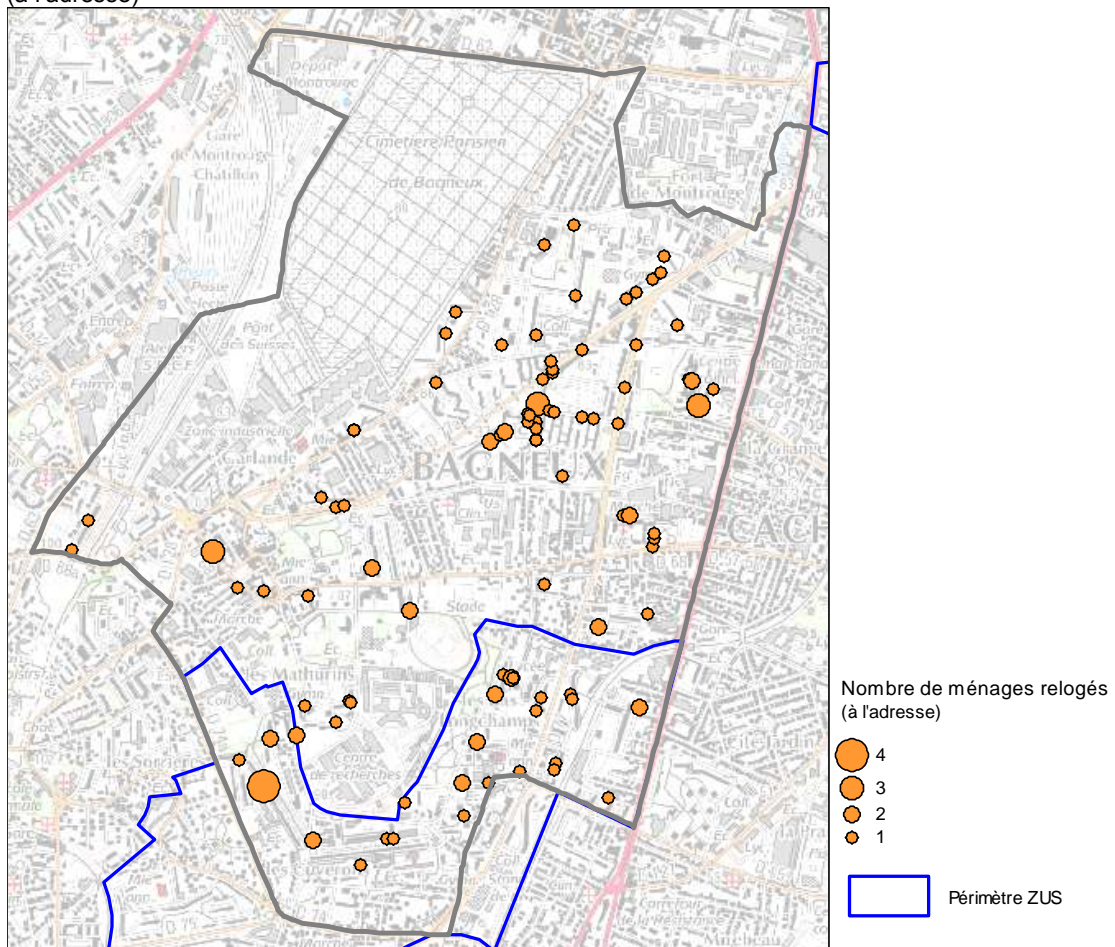
Carte de localisation des ménages

Bagneux

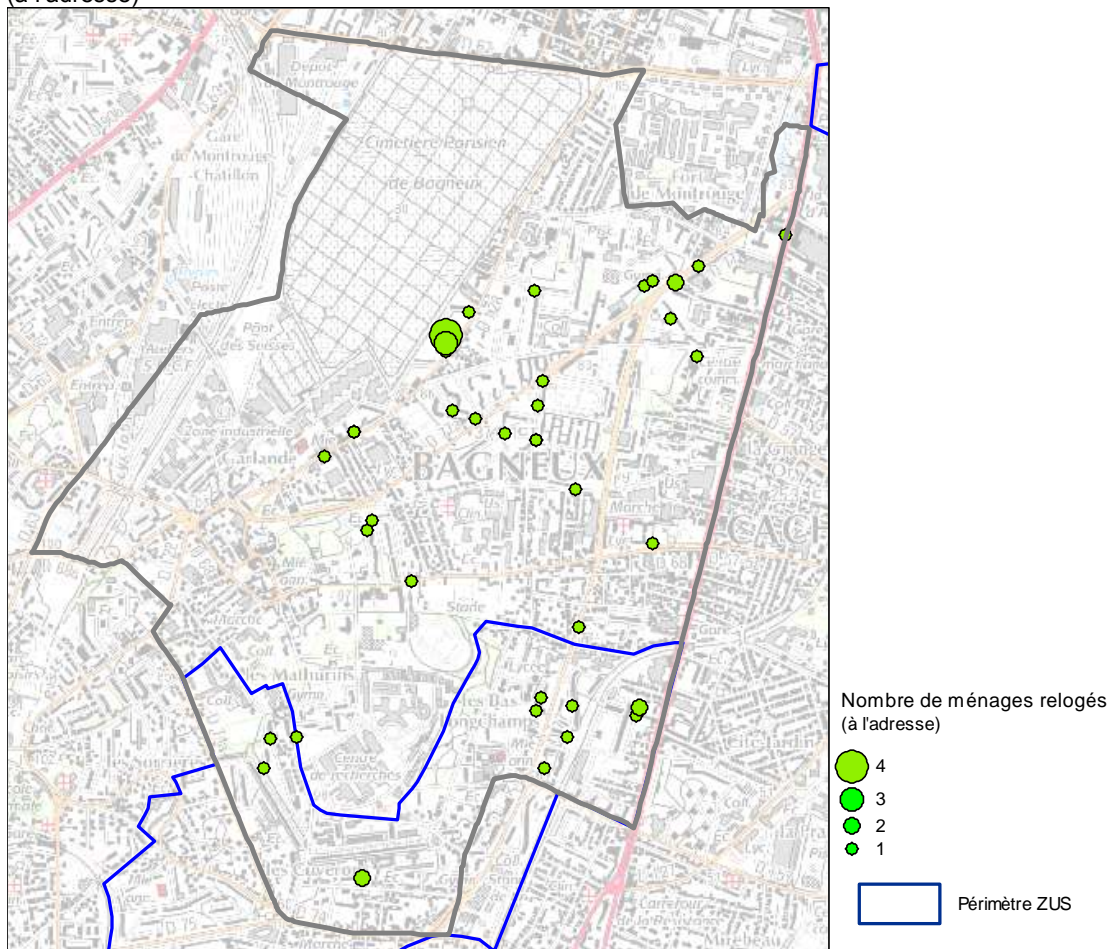
Localisation des ménages relogés - ensemble
(à l'adresse)



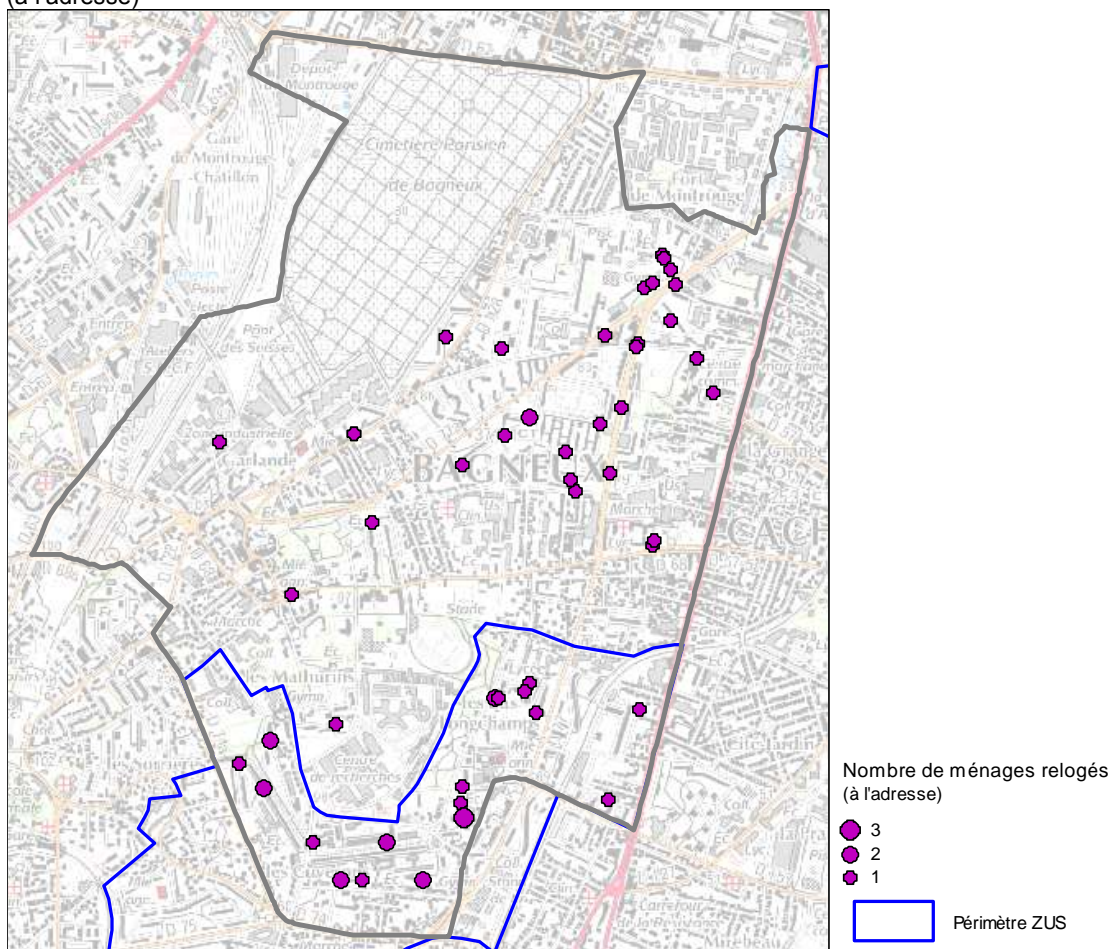
Localisation des décohabitants relogés (à l'adresse)



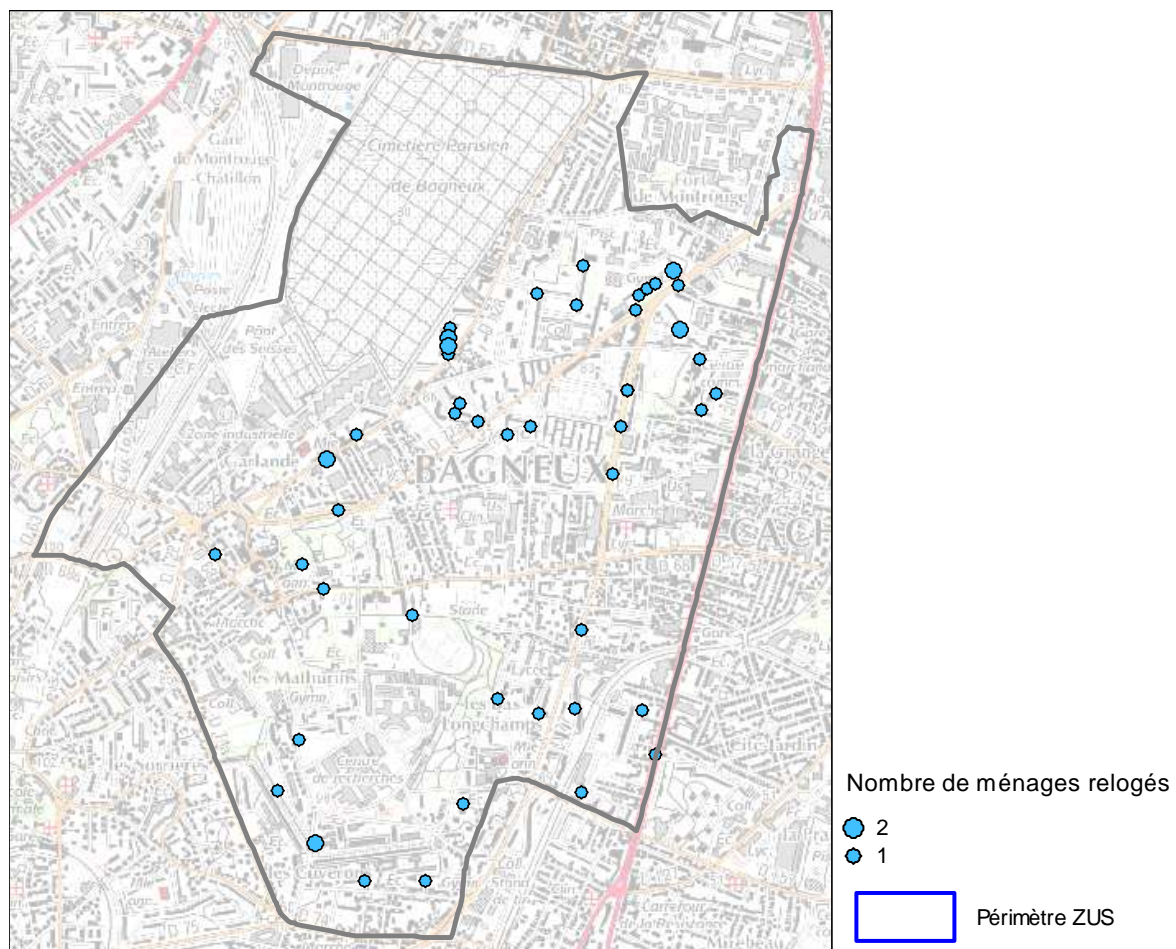
Localisation des grands ménages relogés (à l'adresse)



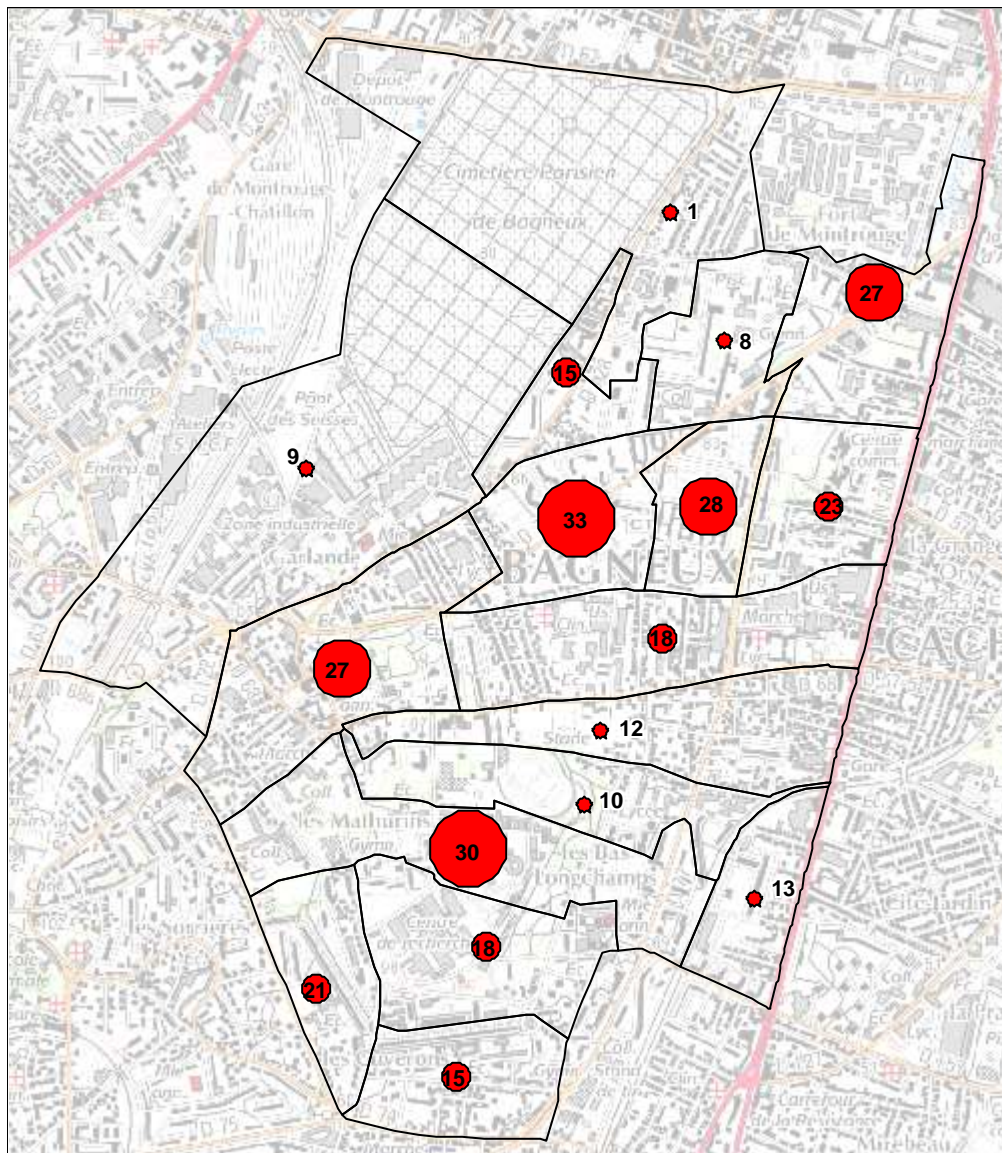
Localisation des ménages âgés (à l'adresse)



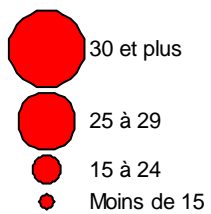
Localisation des ménages pauvres (moins de 20% des plafonds)
(à l'adresse)



Localisation des ménages relogés - Ensemble (à l'Iris)

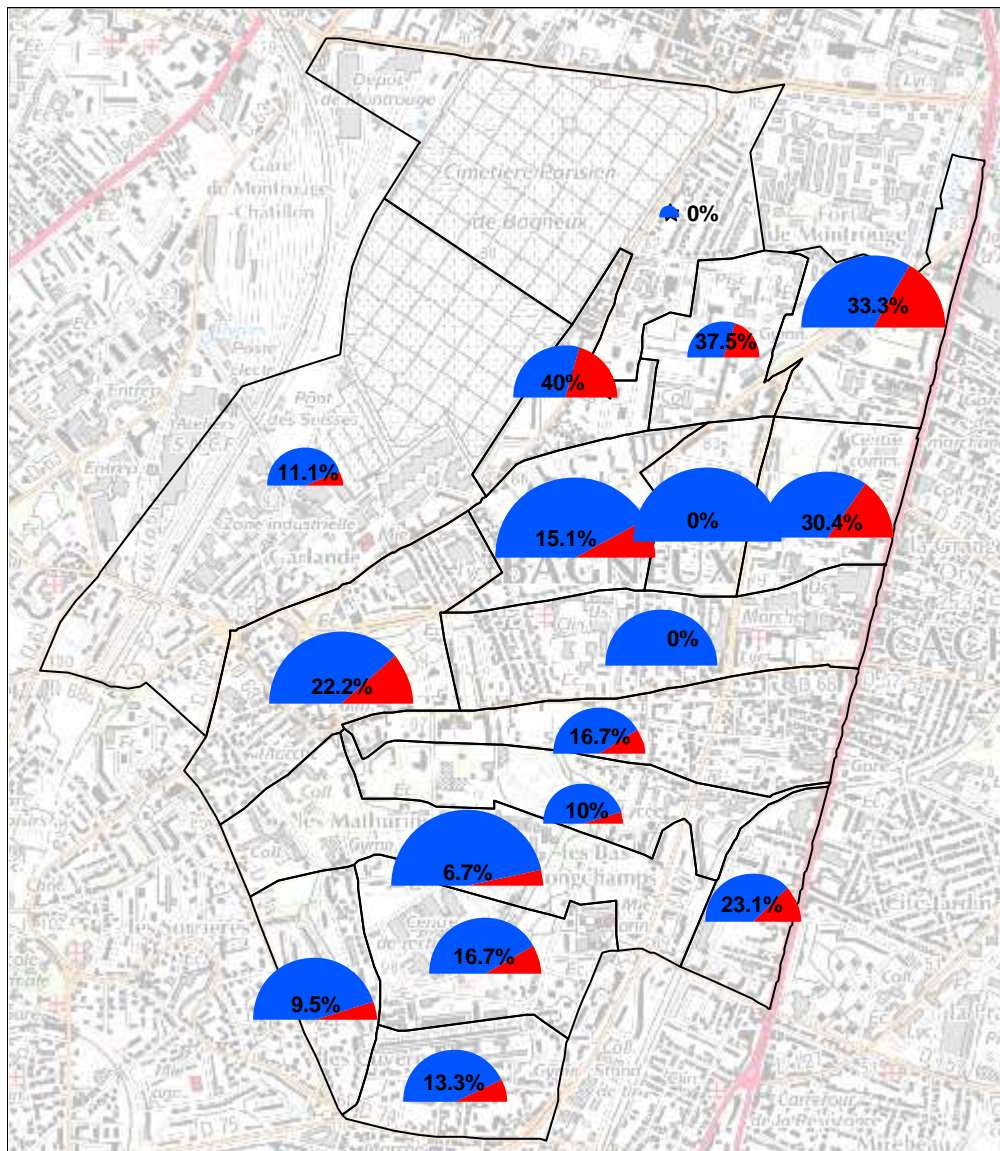


Nombre de ménages relogés

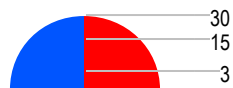


 Périmètre ZUS

Part des ménages pauvres parmi ménages relogés (à l'Iris)



Nombre de ménages relogés

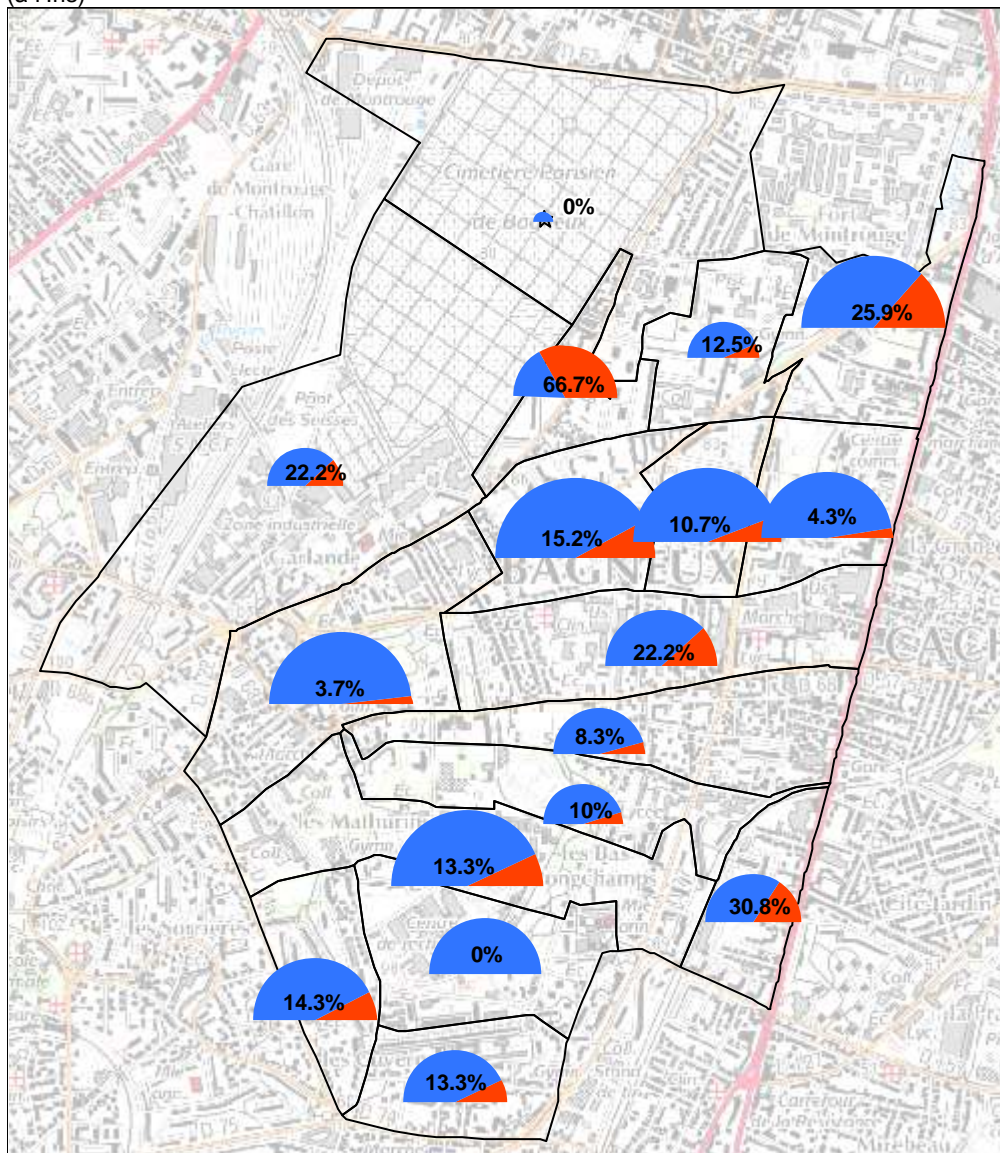


■ Ménages pauvres
■ Autres ménages

Périmètre ZUS

X% : part des ménages pauvres parmi les relogés.

Part des grands ménages parmi ménages relogés (à l'Iris)



Nombre de ménages relogés



Autres ménages
Grands ménages

Périmètre ZUS

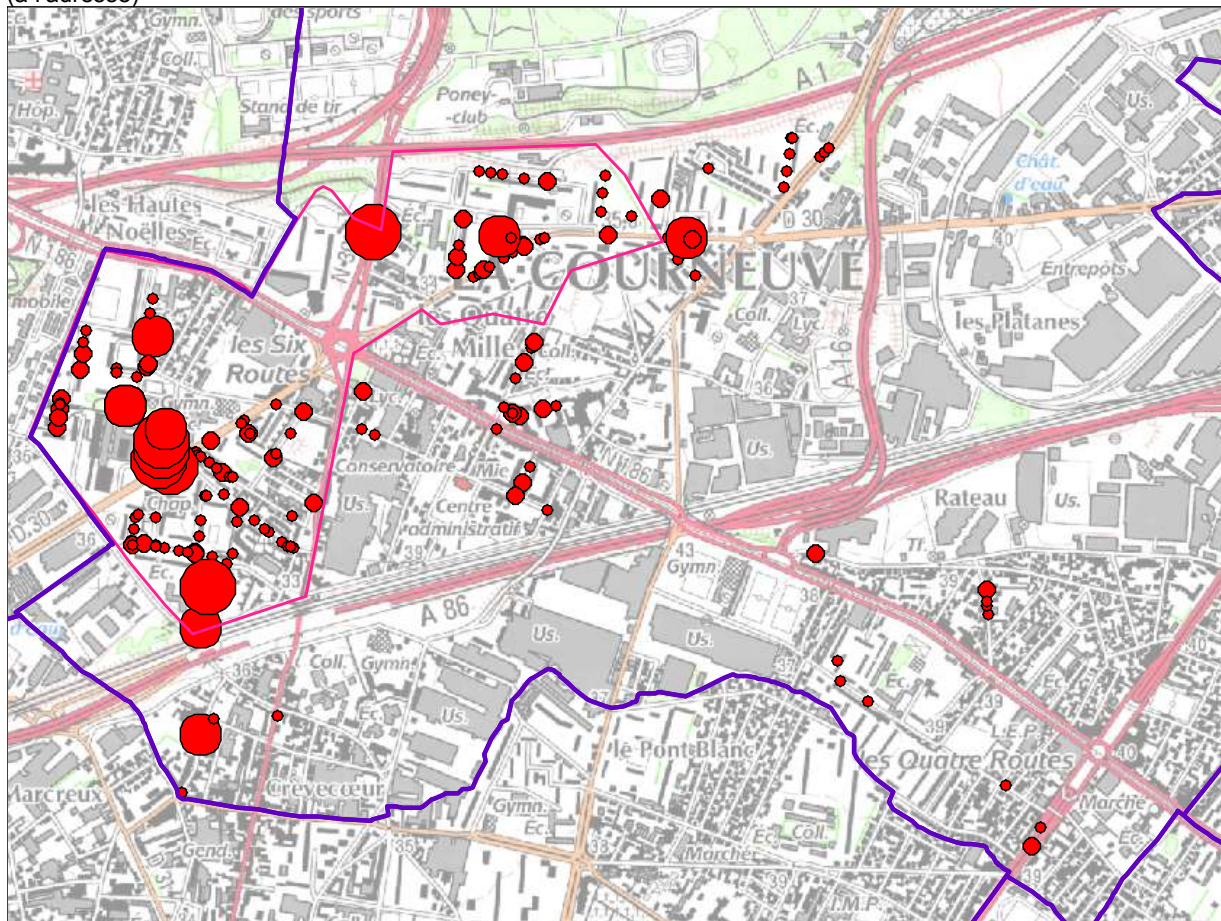
X% : part des ménages pauvres parmi les relogés.

La Courneuve

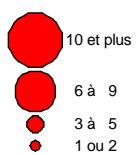
LA COURNEUVE

Localisation des ménages relogés - ensemble

(à l'adresse)

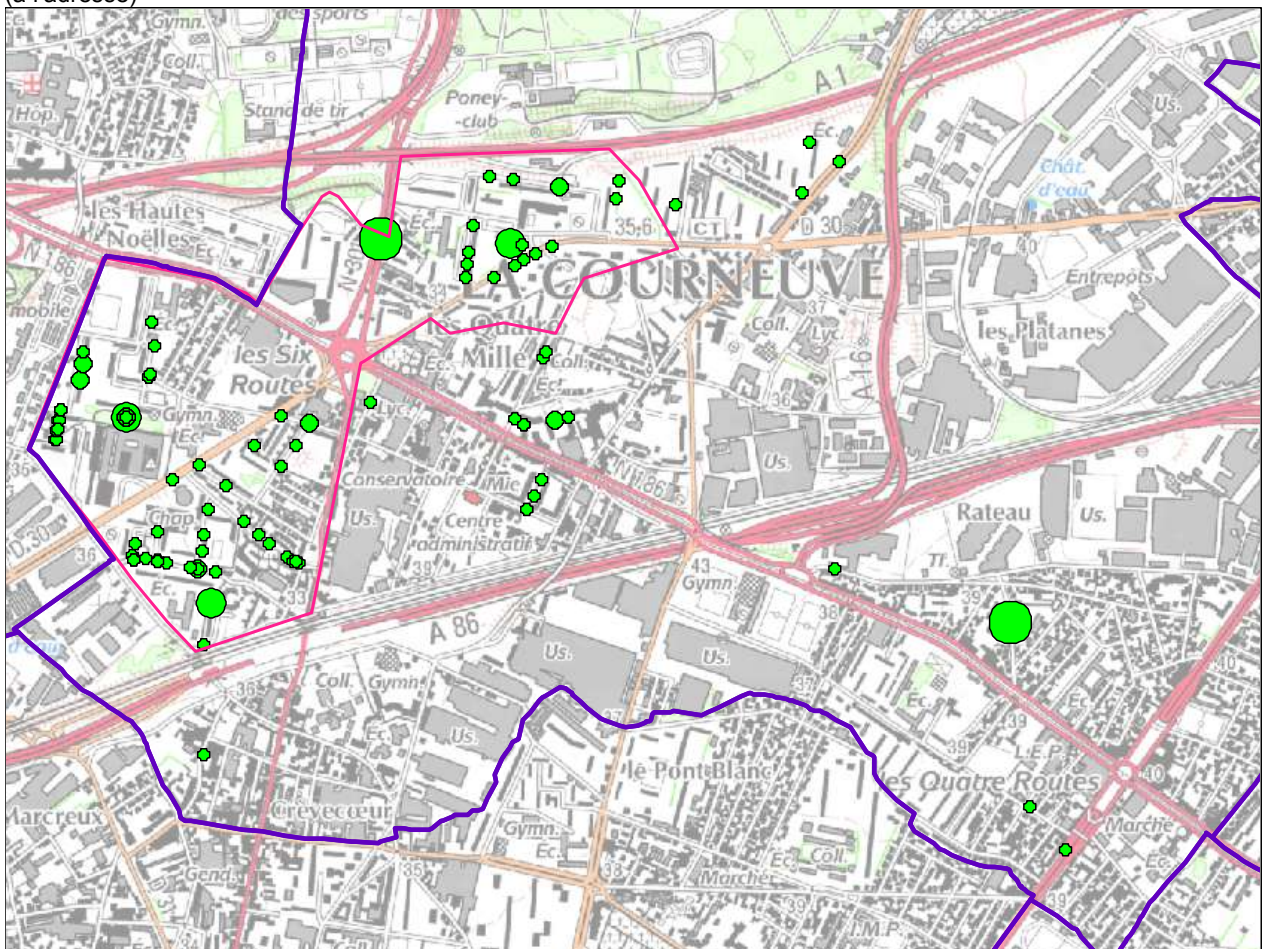


Nombre de ménages relogés



Limite de la ZUS (pink outline)

Localisation des grands ménages relogés (à l'adresse)

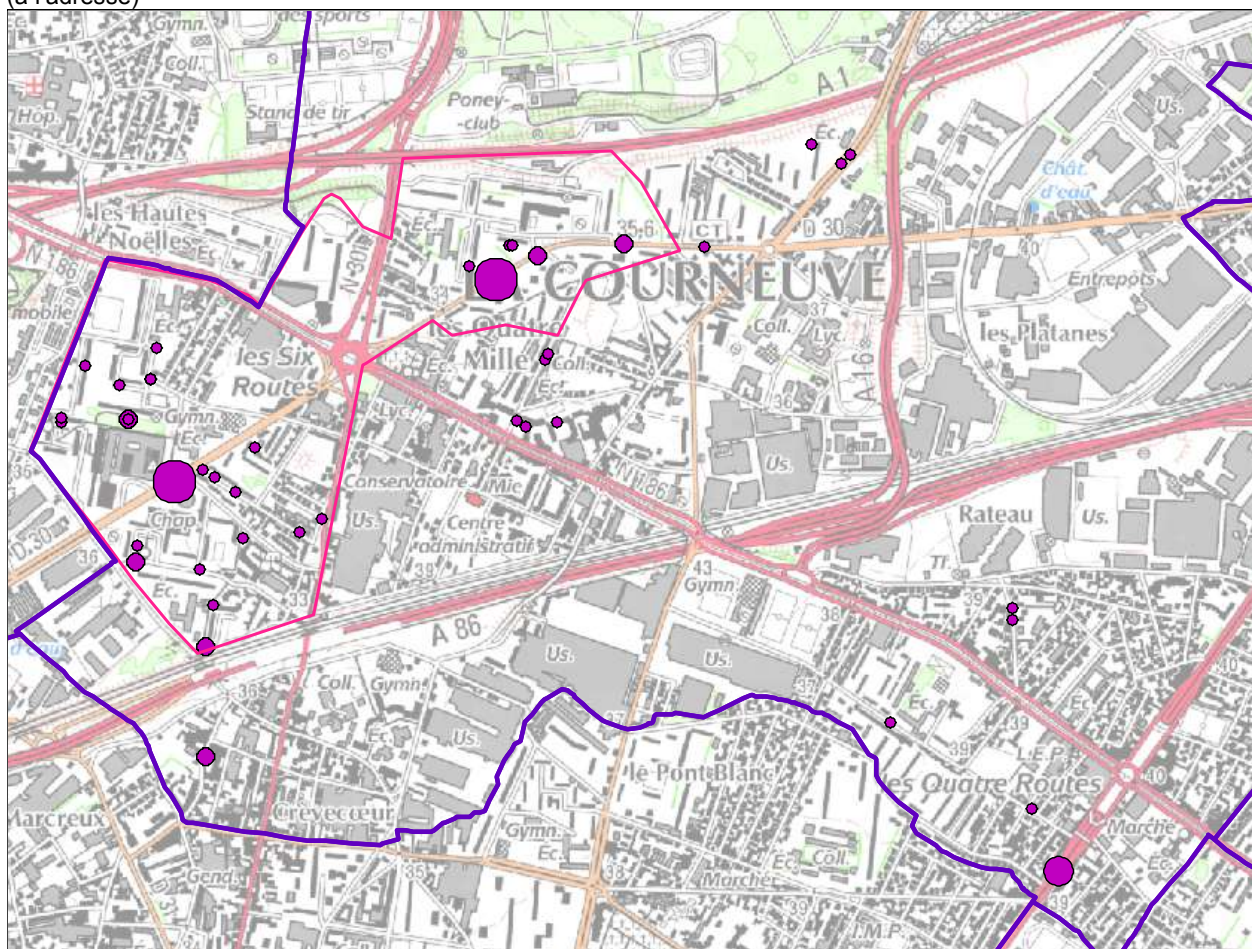


Nombre de ménages relogés

-  7 et plus
-  5 ou 6
-  3 ou 4
-  Moins de 3

 Limite de la ZUS

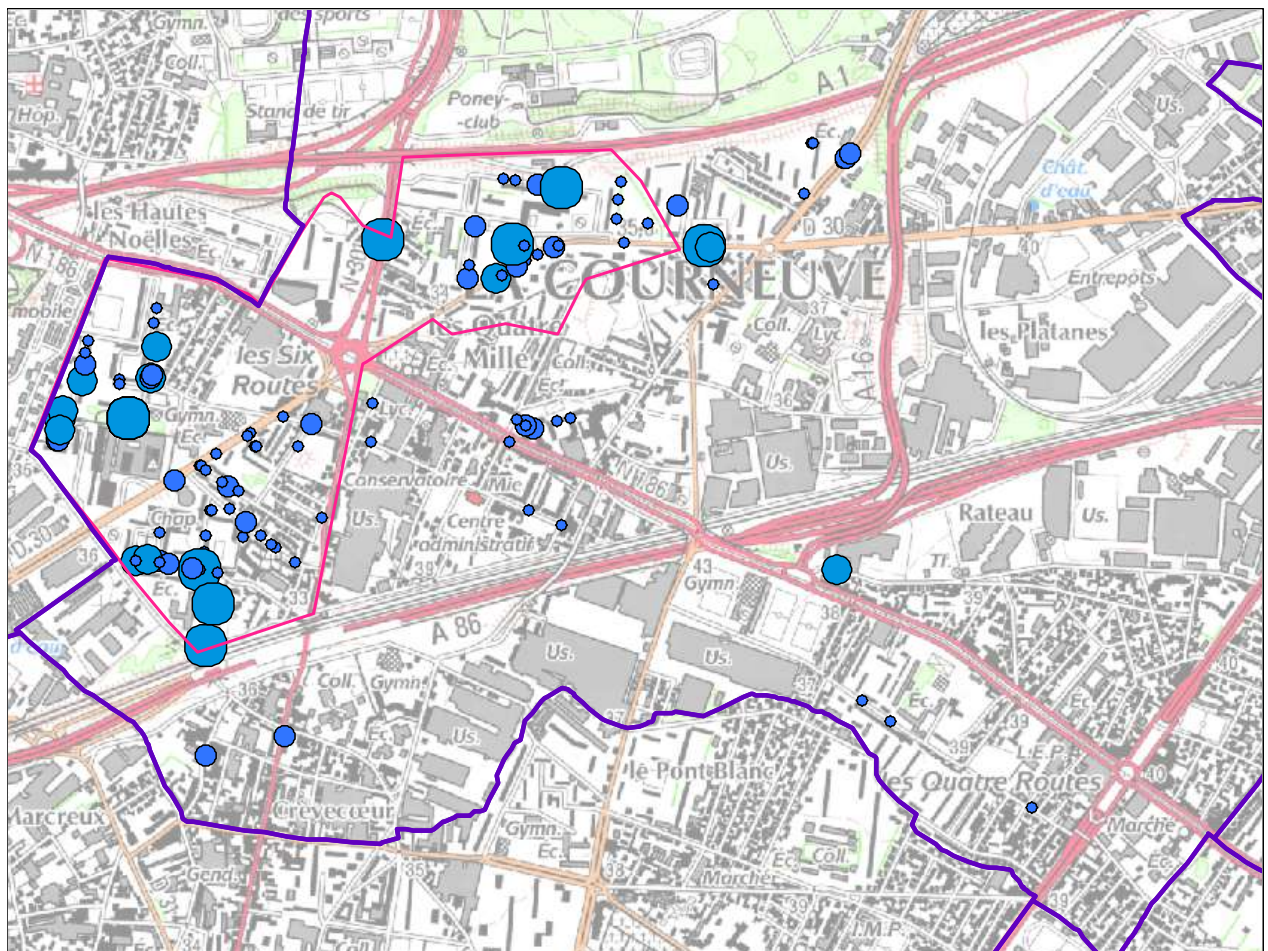
Localisation des ménages âgés (à l'adresse)



Nombre de ménages relogés



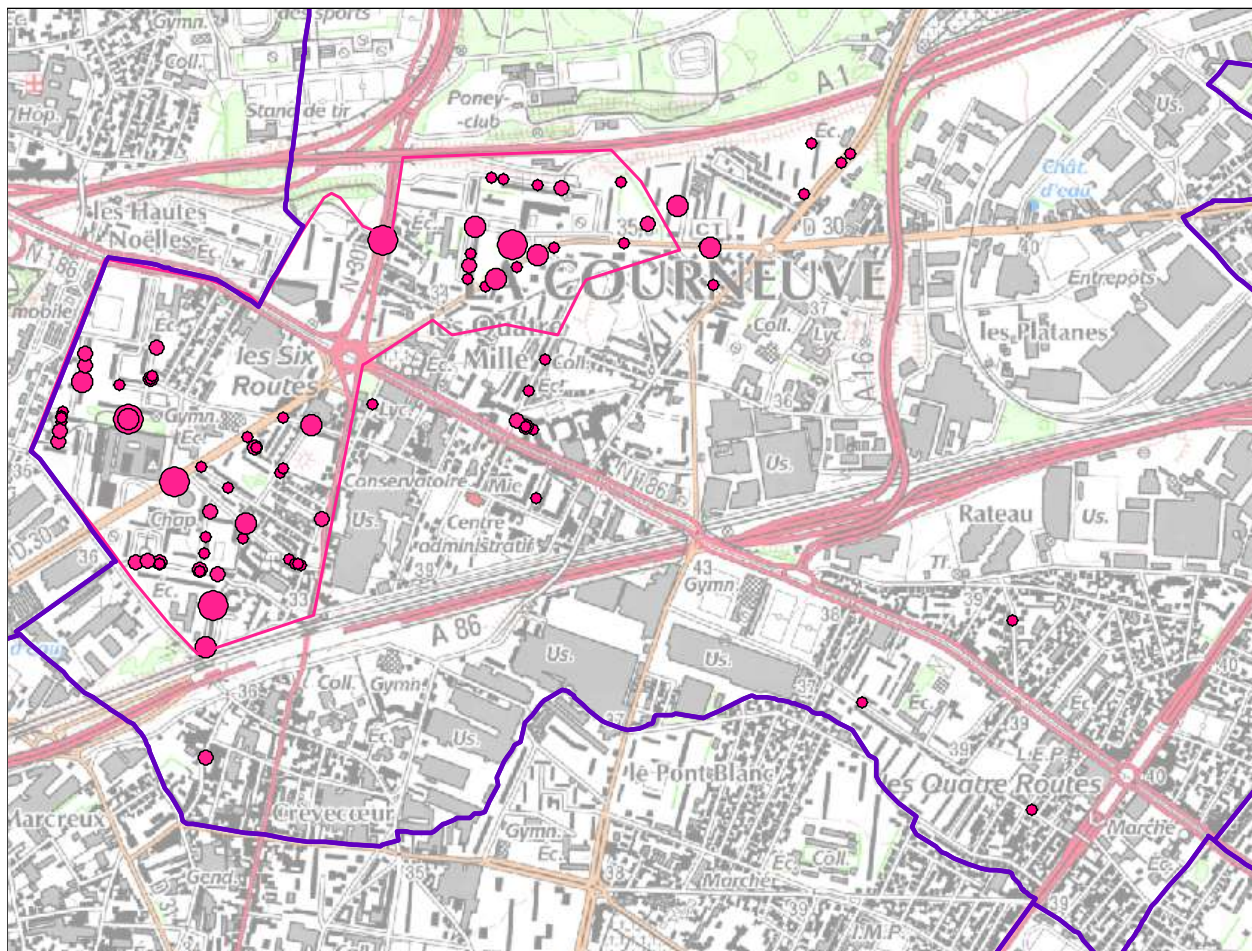
Localisation des ménages pauvres (moins de 20% des plafonds) (à l'adresse)



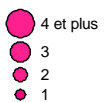
Nombre de ménages relogés



Localisation des ménages étrangers (à l'adresse)



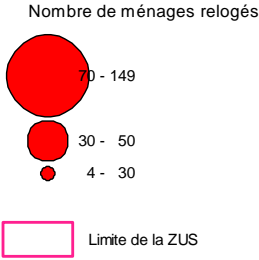
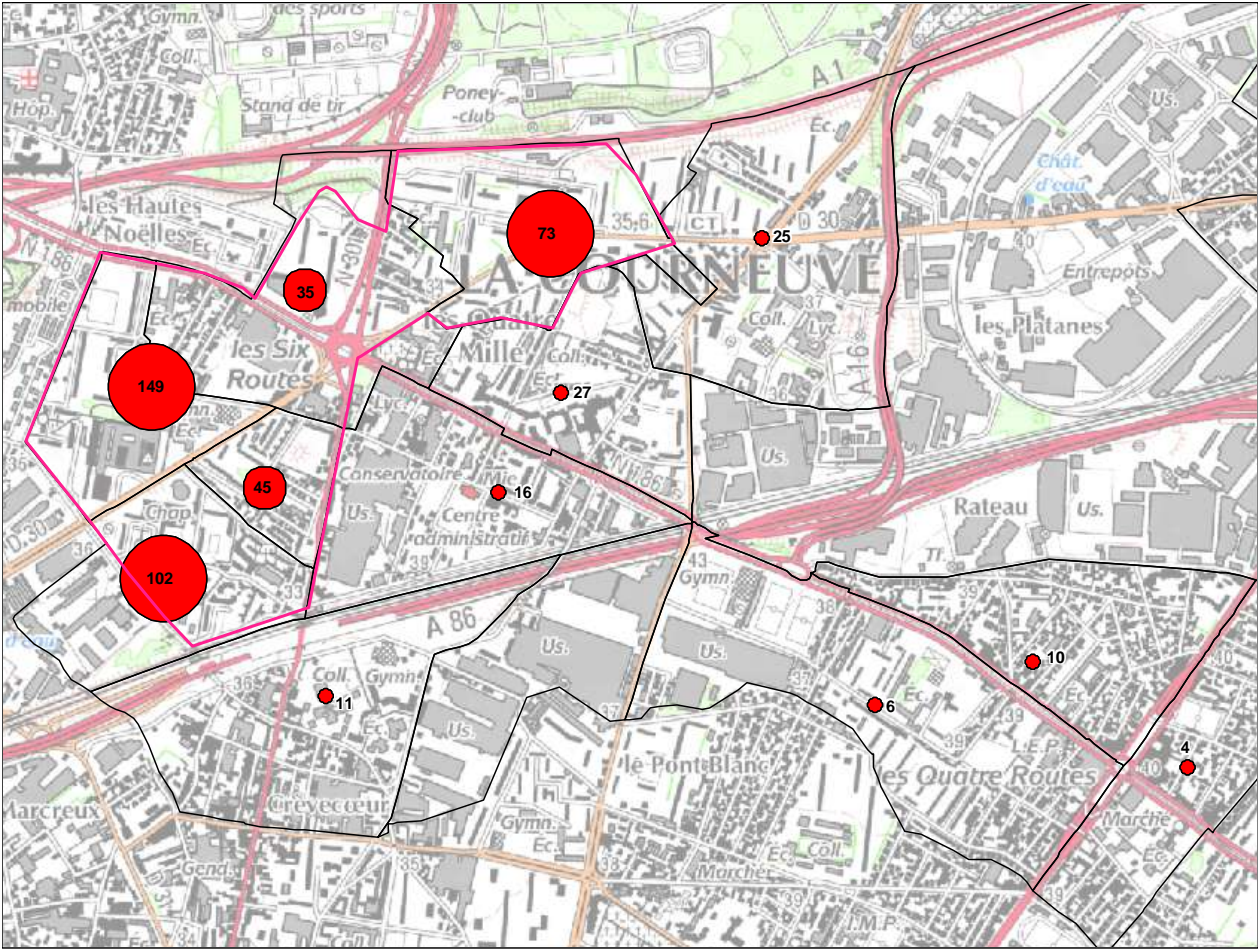
Nombre de ménages relogés



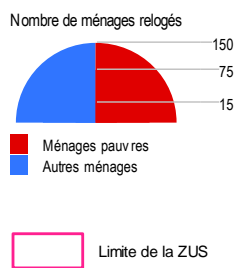
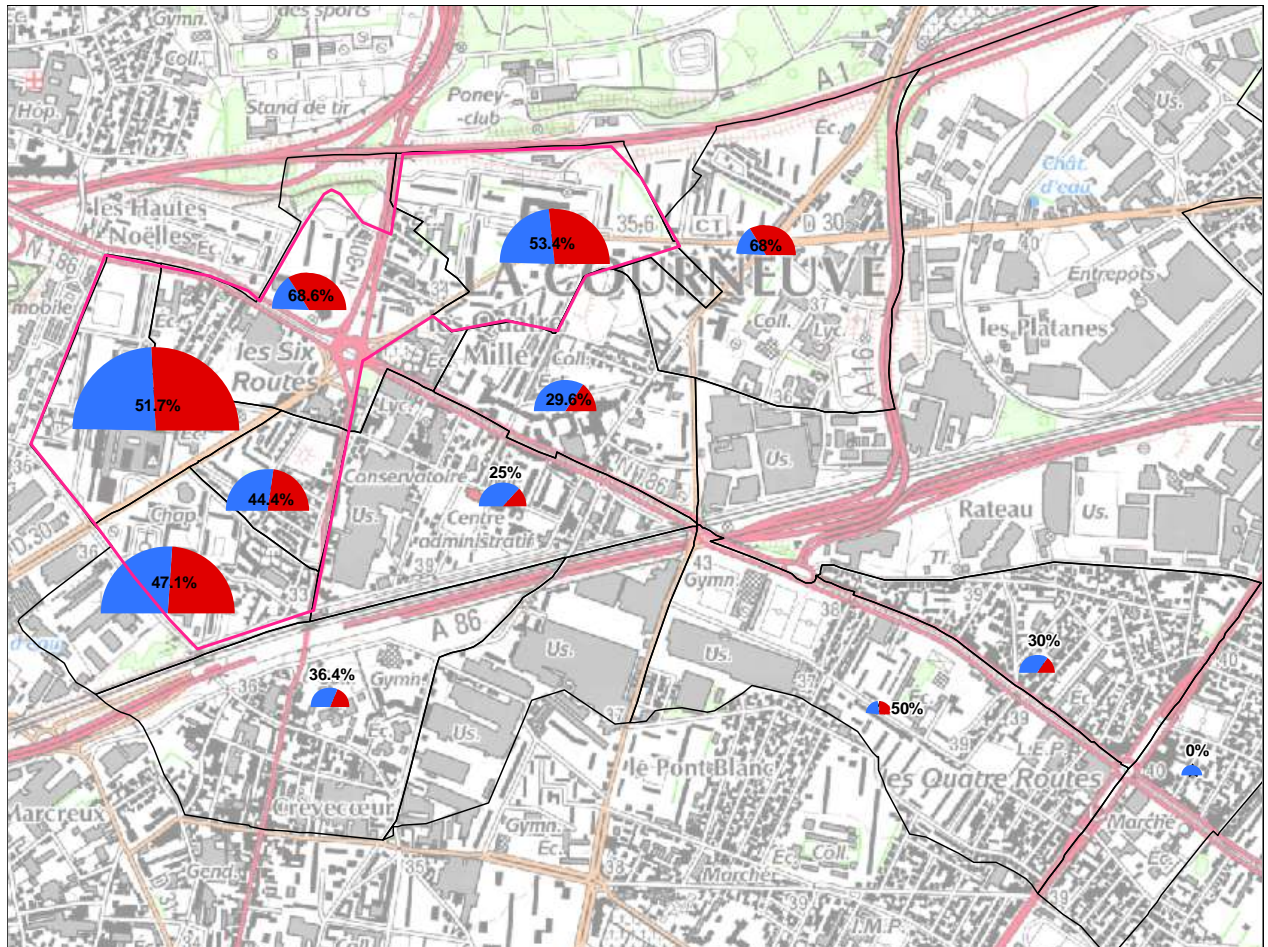
 Limite de la ZUS

Localisation des ménages relogés - Ensemble

(à l'Iris)

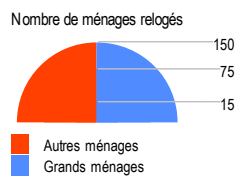
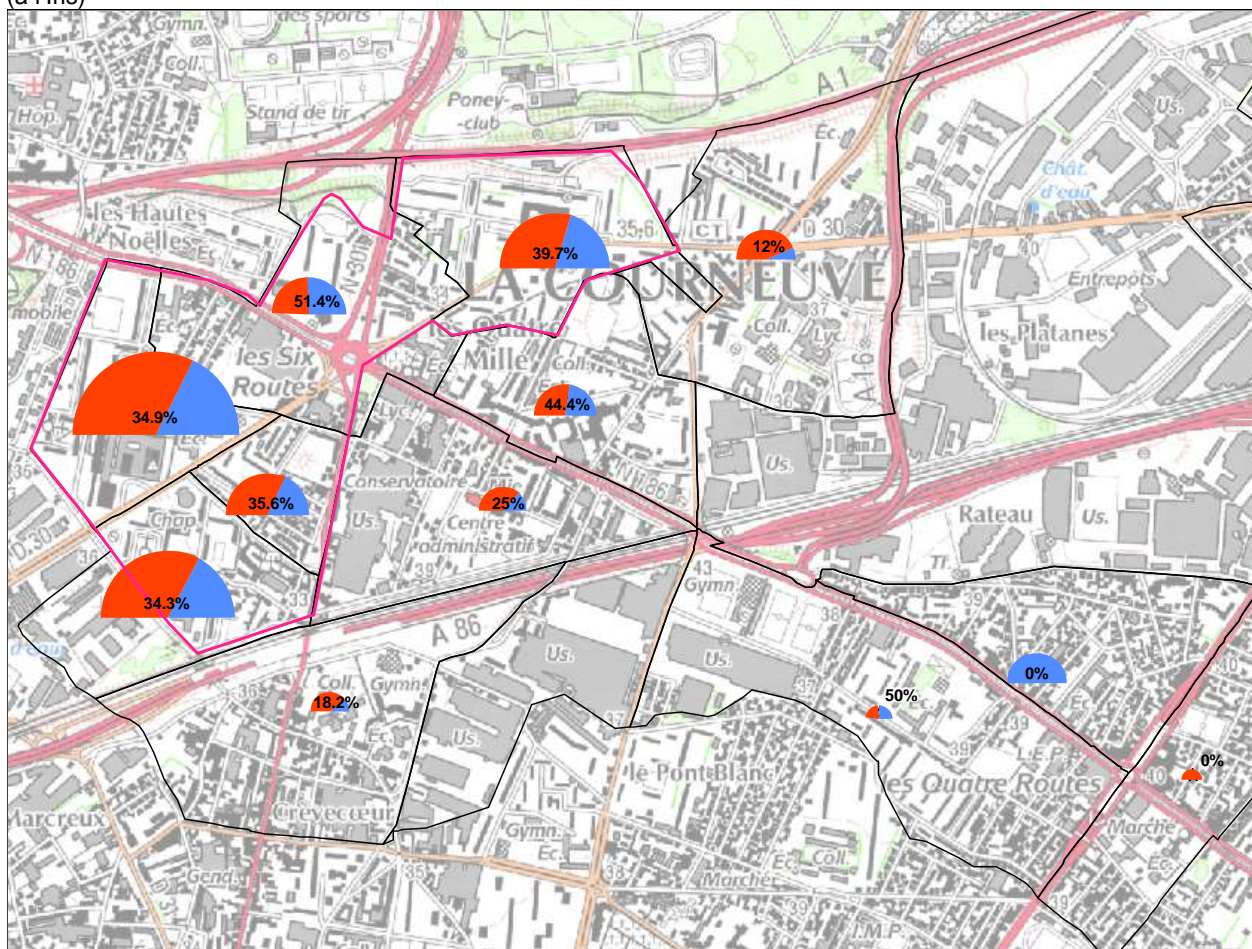


Part des ménages pauvres parmi ménages relogés (à l'Iris)



X% : part des ménages pauvres parmi les relogés.

Part des grands ménages parmi ménages relogés (à l'Iris)



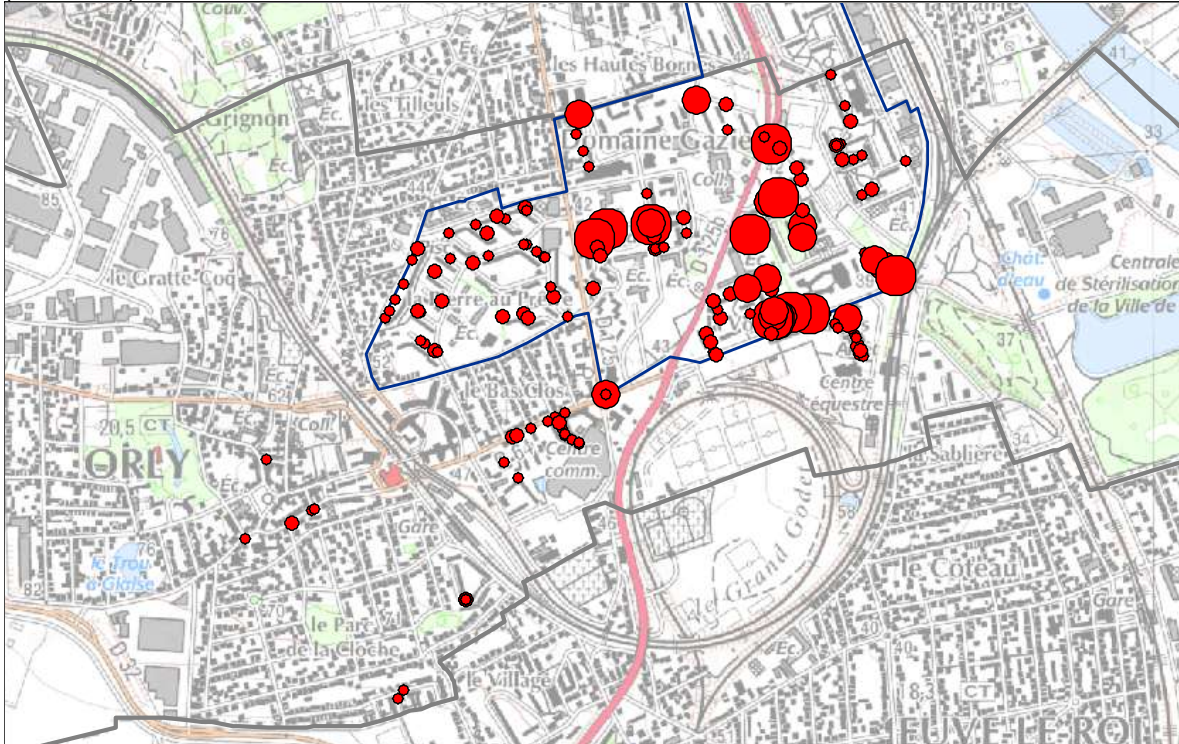
Limite de la ZUS

X% : part des ménages pauvres parmi les relogés.

Orly

ORLY

Localisation des ménages relogés - ensemble
(à l'adresse)

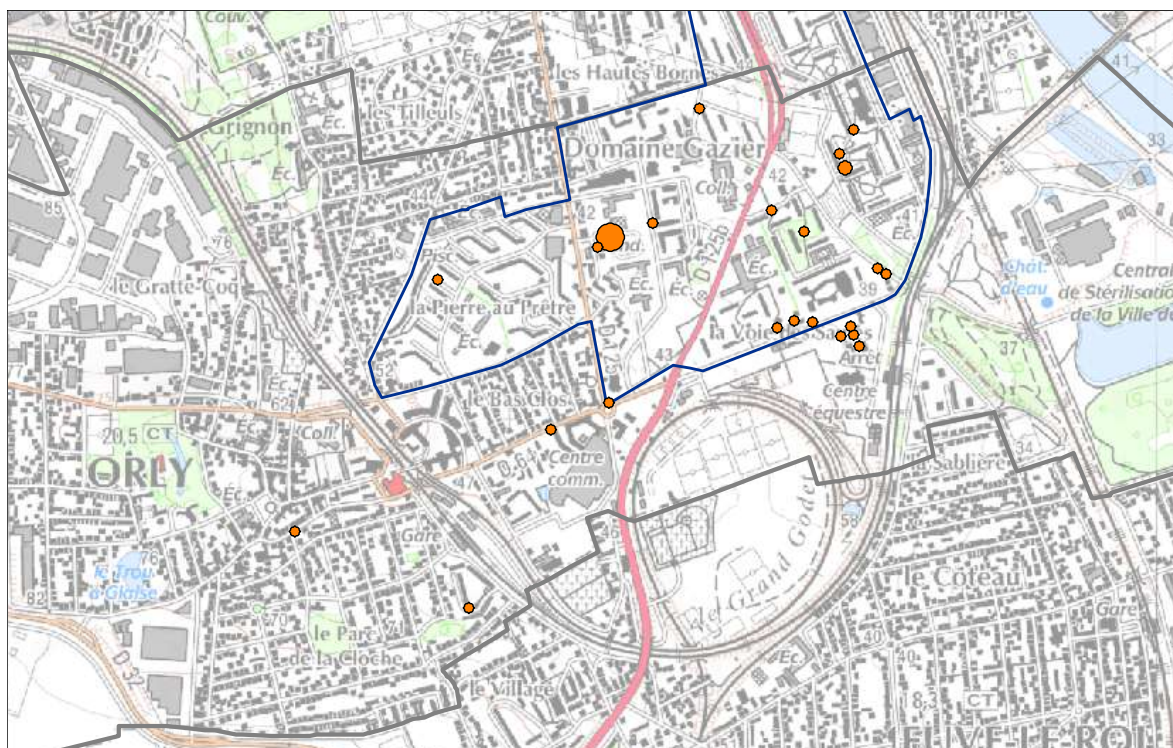


Nombre de ménages relogés
(à l'adresse)



 Périmètre ZUS

Localisation des décohabitants relogés (à l'adresse)

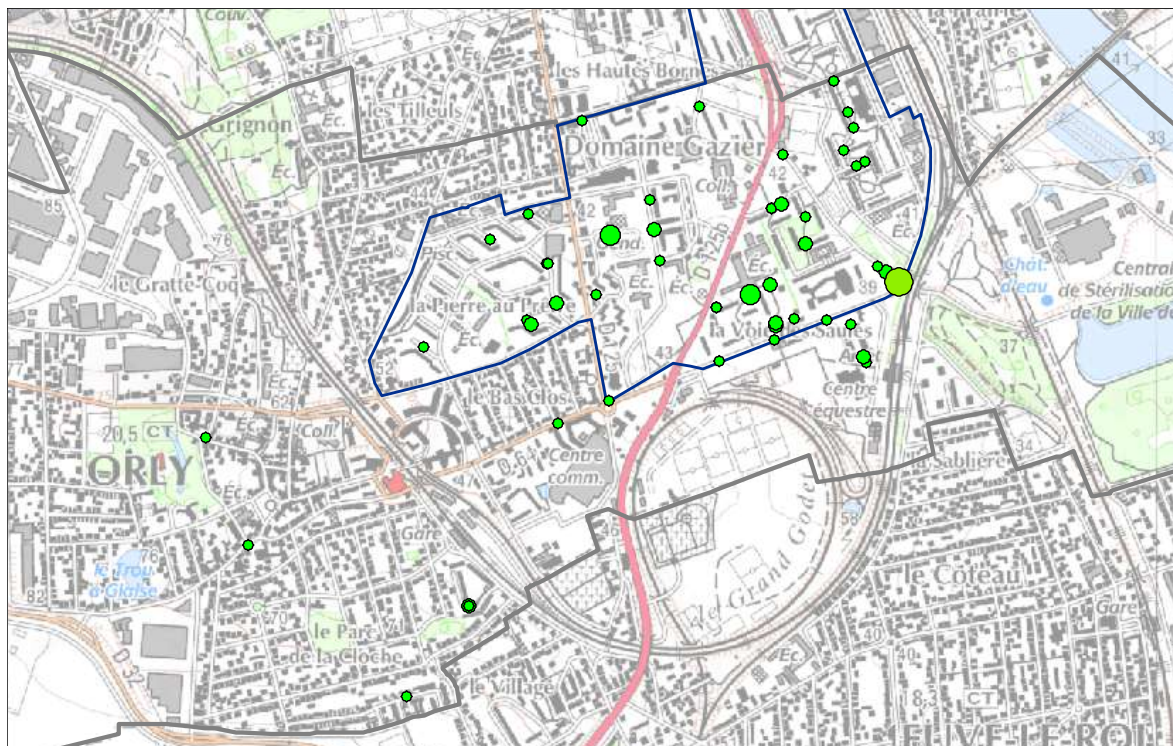


Nombre de ménages relogés
(à l'adresse)

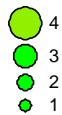


□ Périètre ZUS

Localisation des grands ménages relogés (à l'adresse)

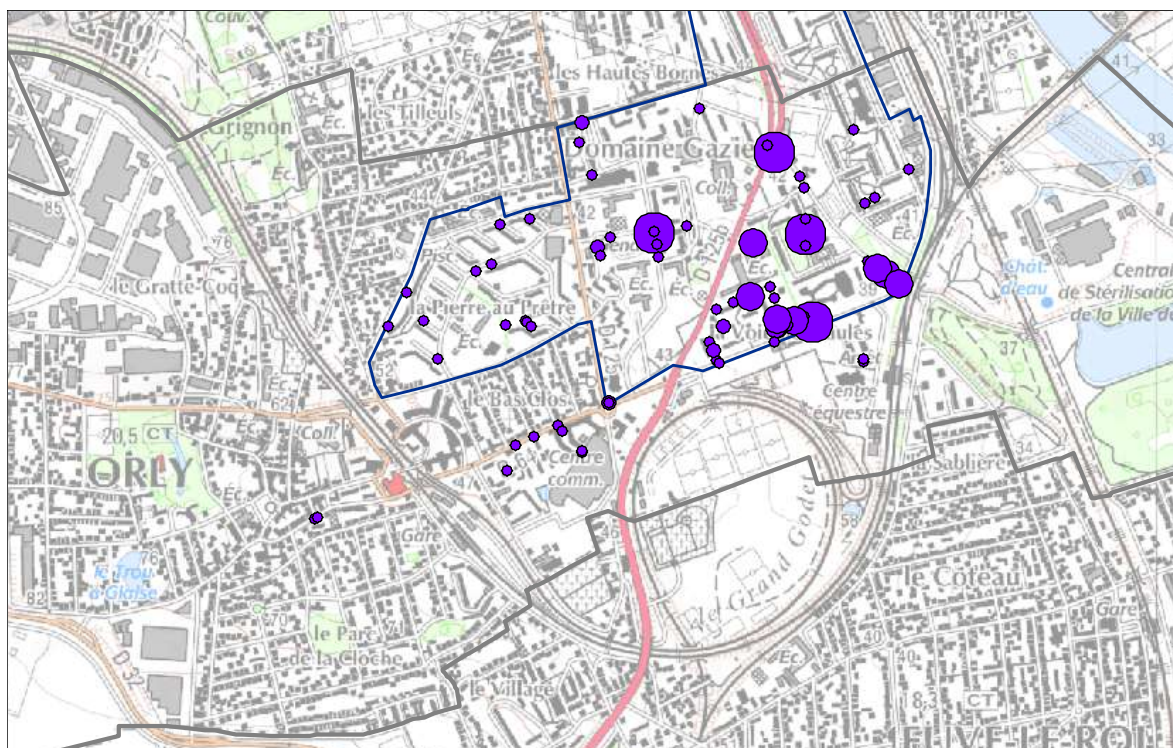


Nombre de ménages relogés
(à l'adresse)



 Périmètre ZUS

Localisation des ménages âgés (à l'adresse)

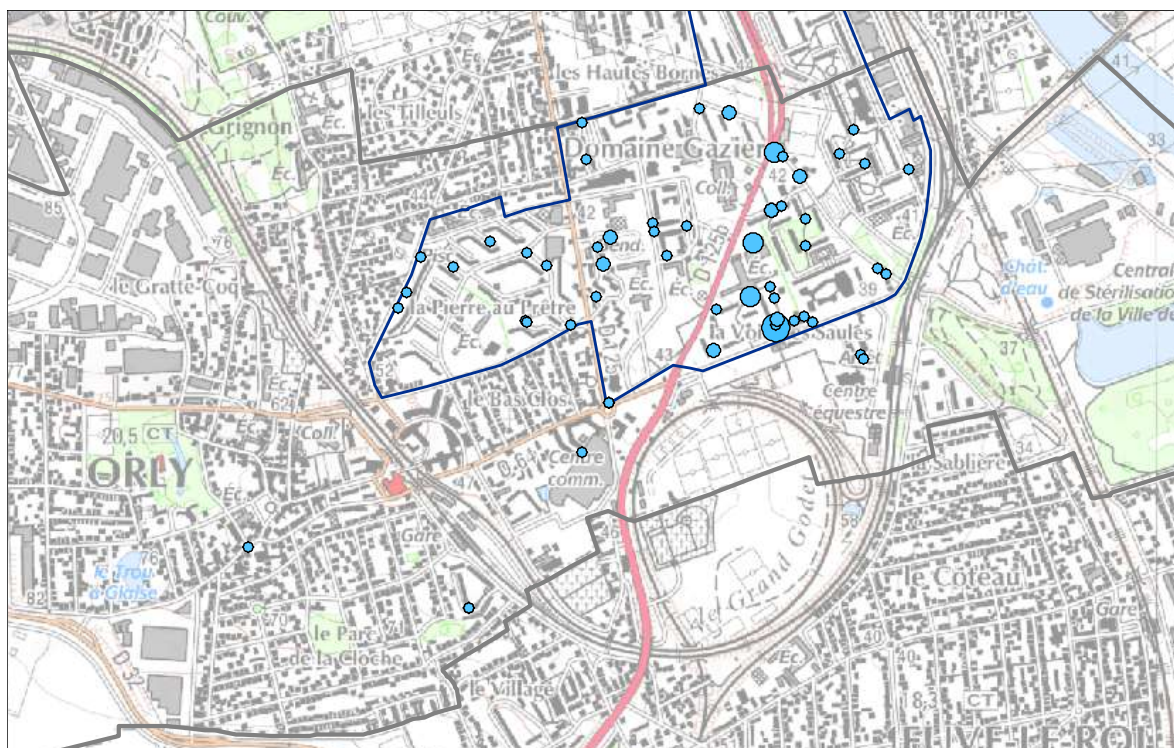


Nombre de ménages relogés
(à l'adresse)

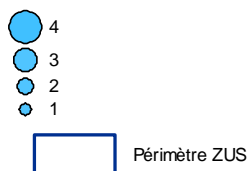


 Périmètre ZUS

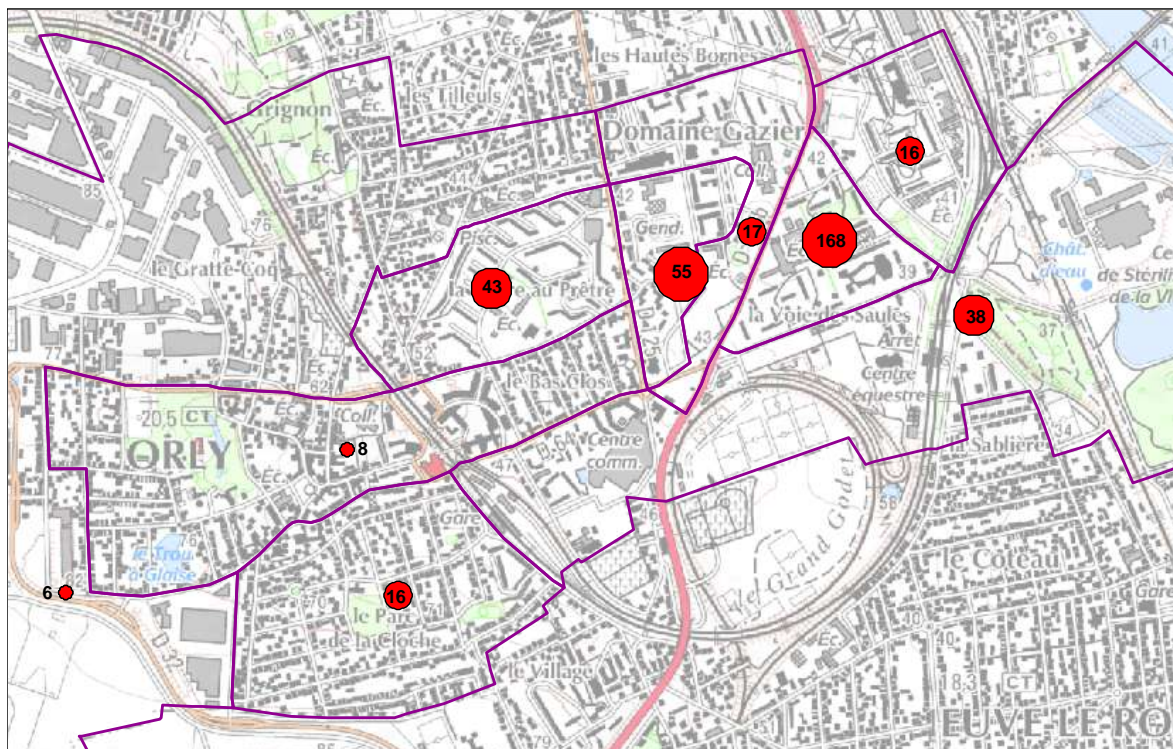
Localisation des ménages pauvres (moins de 20% des plafonds) (à l'adresse)



Nombre de ménages relogés
(à l'adresse)



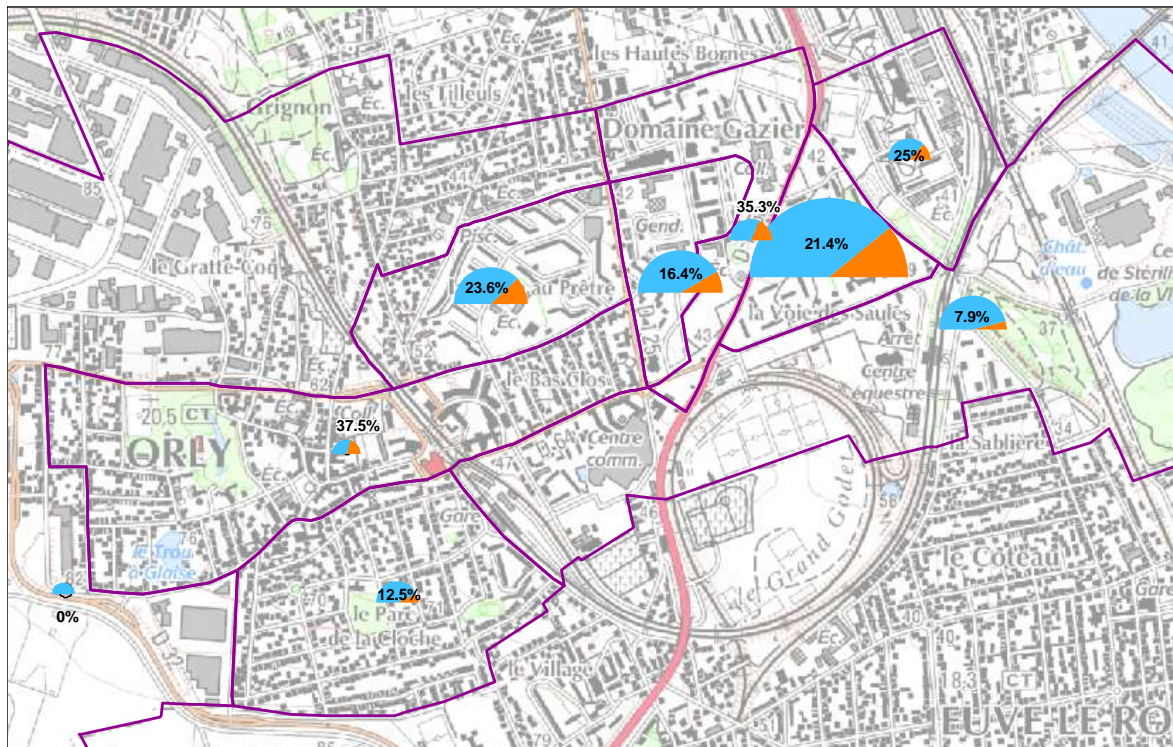
Localisation des ménages relogés - Ensemble (à l'Iris)



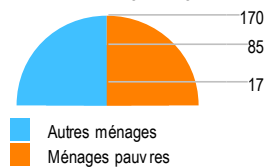
Nombre de ménages relogés
(à l'adresse)



Part des ménages pauvres parmi ménages relogés (à l'Iris)

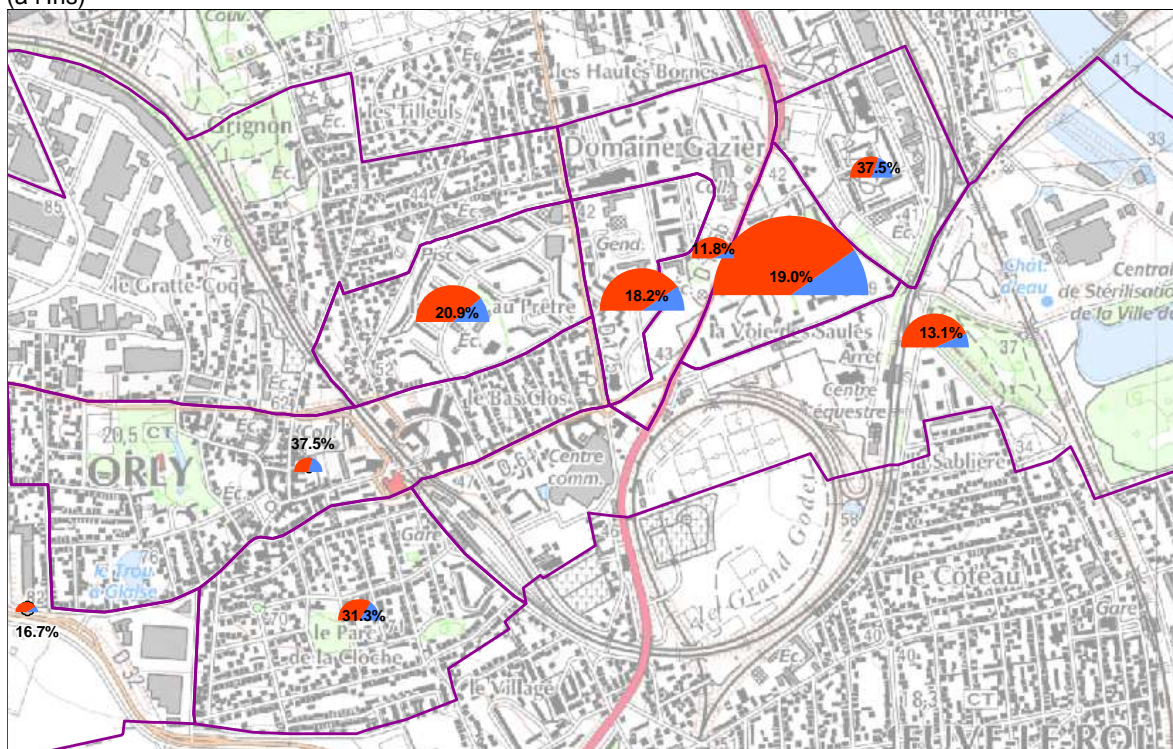


Nombre de ménages relogés

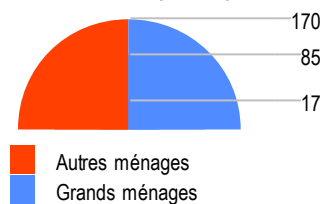


X% : part des ménages pauvres parmi les relogés.

Part des grands ménages parmi ménages relogés (à l'Iris)



Nombre de ménages relogés



X% : part des ménages pauvres parmi les relogés.

Tableaux statistiques – Ménages relogés

Bagneux

	Locataires	Déco-habitants	Total	Locataires	Déco-habitants	Total
Relogés	207	145	352	75,8%	96,7%	83,2%
Expulsés	9		9	3,3%	0,0%	2,1%
Partis	57	5	62	20,9%	3,3%	14,7%
Total	273	150	423	100%	100%	100%

Orly

	Locataires	Déco-habitants	Total	Locataires	Déco-habitants	Total
Relogés	345	31	376	84,8%	100,0%	85,8%
Partis	62		62	15,2%	0,0%	14,2%
Total	407	31	438	100%	100%	100%

La Courneuve

	Locataire	En %
Relogé	500	79,7%
Partis	127	20,3%
Total	627	100%

Le relogement dans le parc de moins de 5 ans

Bagneux

Données non disponibles

Orly

	Nombre de ménages	En %
Ménages relogés	437	100%
LS neuf	56	12,8%
PSLA	13	3,0%
Total	69	16%

La Courneuve

Données non disponibles

Lieux de relogement

Bagneux

	Locataires	Déco-habitants	Total	Locataires	Déco-habitants	Total
Commune	187	134	321	90,3%	92,4%	91,2%
Autres communes "Blagis"	12	5	17	5,8%	3,4%	4,8%
Autres communes du département	5	5	10	2,4%	3,4%	2,8%
Hors département	3	1	4	1,4%	0,7%	1,1%
Total	207	145	352	100%	100%	100%

Orly

	Locataires	Déco-habitants	Total	Locataires	Déco-habitants	Total
Commune	339	27	366	98,5%	87,1%	97,6%
Autre commune grand ensemble	2	3	5	0,6%	9,7%	1,3%
Autre communes du département	2	1	3	0,6%	3,2%	0,8%
Hors département	1		1	0,3%	0,0%	0,3%
Total	344	31	375	100%	100%	100%

La Courneuve

Commune relogement	Locataires	En %	Total
Commune	467	93,4%	93,4%
Autres communes du département	27	5,4%	5,4%
Hors département	6	1,2%	1,2%
Total	500	100%	100%

Structure des ménages

Bagneux

	Locataire	Déco-habitant	Total	Locataire	Déco-habitant	Total
Personne seule	38	78	116	18,4%	53,8%	33,0%
Couple sans enfant	19	23	42	9,2%	15,9%	11,9%
Famille avec enfants	81	18	99	39,1%	12,4%	28,1%
Famille monoparentale	54	20	74	26,1%	13,8%	21,0%
Autres	15	6	21	7,2%	4,1%	6,0%
Total	207	145	352	100%	100%	100%

Orly

	Locataire	Déco-habitant	Total	Locataire	Déco-habitant	Total
Personne seule	107	16	123	26,3%	51,6%	28,1%
Couple sans enfant	67	7	74	16,5%	22,6%	16,9%
Famille avec enfants	154	7	161	37,8%	22,6%	36,8%
Famille monoparentale	79	1	80	19,4%	3,2%	18,3%
Total	407	31	438	100,0%	100,0%	100,0%

La Courneuve

	Locataire	En %
Personne seule	77	15,4%
Couple sans enfant	34	6,8%
Famille avec enfants	240	48,0%
Famille monoparentale	121	24,2%
Autres	28	5,6%
Total	500	100%

Structure par âge

Bagneux

	Locataire	Déco-habitant	Total	Locataire	Déco-habitant	Total
Moins de 40 ans	27	108	135	13,0%	74,5%	38,4%
De 40 à 59 ans	107	29	136	51,7%	20,0%	38,6%
60 ans et plus	59	3	62	28,5%	2,1%	17,6%
Non renseigné	14	5	19	6,8%	3,4%	5,4%
Total	207	145	352	100%	100%	100%

Orly

	Locataire	Déco-habitant	Total	Locataire	Déco-habitant	Total
Moins de 40 ans	58	23	81	16,8%	74,2%	21,5%
De 40 à 59 ans	155	4	159	44,9%	12,9%	42,3%
60 ans et plus	131		131	38,0%	0,0%	34,8%
Non renseigné	1	4	5	0,3%	12,9%	1,3%
Total	345	31	376	100%	100%	100%

La Courneuve

	Locataire HLM	Total
Moins de 40 ans	176	35,2%
De 40 à 59 ans	234	46,8%
60 ans et plus	85	17,0%
Non renseigné	5	1,0%
Total	500	100%

Taille des ménages

Bagneux

	Locataire	Déco-habitant	Total	Locataire	Déco-habitant	Total
1	53	83	136	19,4%	55,3%	32,2%
2	41	36	77	15,0%	24,0%	18,2%
3	39	19	58	14,3%	12,7%	13,7%
4	34	3	37	12,5%	2,0%	8,7%
5	32	3	35	11,7%	2,0%	8,3%
6 et plus	22	3	25	8,1%	2,0%	5,9%
Non renseigné	52	3	55	19,0%	2,0%	13,0%
Total	273	150	423	100%	100%	100%

Orly

	Locataire	Déco-habitant	Total	Locataire	Déco-habitant	Total
1	89	16	105	25,8%	51,6%	27,9%
2	80	7	87	23,2%	22,6%	23,1%
3	70	2	72	20,3%	6,5%	19,1%
4	43	6	49	12,5%	19,4%	13,0%
5	35		35	10,1%	0,0%	9,3%
6 et plus	28		28	8,1%	0,0%	7,4%
Total	345	31	376	100%	100%	100%

La Courneuve

	Locataire	Total
1	77	15,4%
2	76	15,2%
3	78	15,6%
4	81	16,2%
5	67	13,4%
6 et plus	121	24,2%
Total	500	100%

Ressources des ménages (Reste à vivre par jour et par personne)

Bagneux

	Loc.	Décoh.	Total	Loc.	Décoh.	Total
Moins de 10€	43	10	53	20,8%	6,9%	15,1%
De 10 à 20€	80	35	115	38,6%	24,1%	32,7%
De 20 à 30€	44	36	80	21,3%	24,8%	22,7%
De 30 à 40 €	15	26	41	7,2%	17,9%	11,6%
40 € et plus	12	29	41	5,8%	20,0%	11,6%
nr	13	9	22	6,3%	6,2%	6,3%
Total	207	145	352	100%	100%	100%

Orly

	Loc.	Décoh.	Total	Loc.	Décoh.	Total
Moins de 10€	25	1	26	7,2%	3,2%	6,9%
De 10 à 20€	94	7	101	27,2%	22,6%	26,9%
De 20 à 30€	105	5	110	30,4%	16,1%	29,3%
De 30 à 40 €	64	7	71	18,6%	22,6%	18,9%
40 € et plus	55	11	66	0,6%	0,0%	0,5%
nr	2		2	15,9%	35,5%	17,6%
Total	345	31	376	100,0%	100,0%	100,0%

La Courneuve

	Locataire	Total	Total
Moins de 10€	237	237	47,4%
De 10 à 20€	157	157	31,4%
De 20 à 30€	51	51	10,2%
De 30 à 40 €	19	19	3,8%
40 € et plus	15	15	3,0%
nr	21	21	4,2%
Total	500	500	100%

Situation professionnelle (PR du ménage)

Bagneux

	Loc.	Décoh.	Total	Loc.	Décoh.	Total
Indépendant	6	1	7	2,9%	0,7%	2,0%
Salarié	99	96	195	47,8%	66,2%	55,4%
Chômeur	21	16	37	10,1%	11,0%	10,5%
Interim	1	2	3	0,5%	1,4%	0,9%
RMI		1	1	0,0%	0,7%	0,3%
Stagiaire	1	2	3	0,5%	1,4%	0,9%
Etudiant		5	5	0,0%	3,4%	1,4%
Sans profession	8	6	14	3,9%	4,1%	4,0%
Retraité	54	1	55	26,1%	0,7%	15,6%
Invalide	3	2	5	1,4%	1,4%	1,4%
(vide)	14	13	27	6,8%	9,0%	7,7%
Total	207	145	352	100%	100%	100%

Orly

Données non disponibles

La Courneuve

	Locataire	En %
Profession libérale	2	0,4%
Artisan / Commerçant	3	0,6%
Employé	162	32,4%
Ouvrier	82	16,4%
Chômeur	86	17,2%
Sans profession	13	2,6%
Rmiste	54	10,8%
Retraité	81	16,2%
Invalide	15	3,0%
nr	2	0,4%
Total	500	100%

Dette

Bagneux

Données non disponibles

Orly

Données non disponibles

La Courneuve

	Locataire	En %
Dette de loyer	202	40,4%
Sans dette	298	59,6%
Total	500	100%

Souhait des ménages

Bagneux

	Loc.	Décoh.	Total	Loc.	Décoh.	Total
Commune	145	73	218	70,0%	50,3%	61,9%
Autre commune	37	18	55	17,9%	12,4%	15,6%
Non renseigné	25	54	79	12,1%	37,2%	22,4%
Total	207	145	352	100%	100%	100%

Orly

	Loc.	Décoh.	Total	Loc.	Décoh.	Total
Commune	324	28	352	93,9%	90,3%	93,6%
Autre commune	7	2	9	2,0%	6,5%	2,4%
Non renseigné	14	1	15	4,1%	3,2%	4,0%
Total	345	31	376	100%	100%	100%

La Courneuve

		Locataire	En %
Commune	Sur la cité	129	25,8%
	Hors de la cité	292	58,4%
Autre commune		79	15,8%
Total		500	100%

Taux d'effort avant et après

Bagneux

	Moins de 10%	De 10 à 20%	de 20 à 30%	de 30 à 40%	40% et plus	Non rens.	Total
Moins de 10%	12	6	2			1	21
De 10 à 20%	11	52	19	2	1		85
De 20 à 30%	1	7	45	5			58
De 30 à 40%	1	3	11	7			22
40% et plus	1	1	2	1	1		6
Non renseigné						15	15
Total	26	69	79	15	2	16	207

	Moins de 10%	De 10 à 20%	de 20 à 30%	de 30 à 40%	40% et plus	Non rens.	Total
Moins de 10%	5,8%	2,9%	1,0%	0,0%	0,0%	0,5%	10,1%
De 10 à 20%	5,3%	25,1%	9,2%	1,0%	0,5%	0,0%	41,1%
De 20 à 30%	0,5%	3,4%	21,7%	2,4%	0,0%	0,0%	28,0%
De 30 à 40%	0,5%	1,4%	5,3%	3,4%	0,0%	0,0%	10,6%
40% et plus	0,5%	0,5%	1,0%	0,5%	0,5%	0,0%	2,9%
Non renseigné	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	7,2%	7,2%
Total	12,6%	33,3%	38,2%	7,2%	1,0%	7,7%	100%

Orly

	Moins de 10%	De 10 à 20%	De 20 à 30%	De 30 à 40%	40% et plus	Non rens.	Total
Moins de 10%	12	17	2	2			33
De 10 à 20%	4	86	47				137
De 20 à 30%	2	15	66	19		1	103
De 30 à 40%		2	15	30	1	1	49
40% et plus	1	2	12	6	2		23
Total	19	122	142	57	3	2	345

	Moins de 10%	De 10 à 20%	De 20 à 30%	De 30 à 40%	40% et plus	Non rens.	Total
Moins de 10%	3,5%	4,9%	0,6%	0,6%	0,0%	0,0%	9,6%
De 10 à 20%	1,2%	24,9%	13,6%	0,0%	0,0%	0,0%	39,7%
De 20 à 30%	0,6%	4,3%	19,1%	5,5%	0,0%	0,3%	29,9%
De 30 à 40%	0,0%	0,6%	4,3%	8,7%	0,3%	0,3%	14,2%
40% et plus	0,3%	0,6%	3,5%	1,7%	0,6%	0,0%	6,7%
Total	5,5%	35,4%	41,2%	16,5%	0,9%	0,6%	100%

La Courneuve (Situation avant)

	Locataires	En %
Moins de 10%	90	18,0%
De 10 à 20%	192	38,4%
De 20 à 30%	130	26,0%
De 30 à 40%	44	8,8%
40% et plus	42	8,4%
(vide)	2	0,4%
Total	500	100%

Nombre de pièces avant / après

Bagneux

	T1	T2	T3	T4	T5	T6	Non rens.	Total
T1	1	16	7	2	1		1	28
T3		6	18	19	4	1	6	54
T4			1	2	2		1	6
T5		1	8	16	9	7	2	43
T6		1	11	30	15	14	5	76
Total	1	24	45	69	31	22	15	207

	T1	T2	T3	T4	T5	T6	Non rens.	Total
T1	0,5%	7,7%	3,4%	1,0%	0,5%	0,0%	0,5%	13,5%
T3	0,0%	2,9%	8,7%	9,2%	1,9%	0,5%	2,9%	26,1%
T4	0,0%	0,0%	0,5%	1,0%	1,0%	0,0%	0,5%	2,9%
T5	0,0%	0,5%	3,9%	7,7%	4,3%	3,4%	1,0%	20,8%
T6	0,0%	0,5%	5,3%	14,5%	7,2%	6,8%	2,4%	36,7%
Total	0,5%	11,6%	21,7%	33,3%	15,0%	10,6%	7,2%	100%

Orly

	T1	T2	T3	T4	T5	T6	Non rens.	Total
T1	1	4						5
T2		3	1					4
T3		32	120	40	9	1	1	203
T4		4	19	29	10	1		63
T5		2	23	16	17	1		59
T6			4	4	1			9
T7			1			1		2
Total	1	45	168	89	37	4	1	345

	T1	T2	T3	T4	T5	T6	Non rens.	Total
T1	0,3%	1,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,4%
T2	0,0%	0,9%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,2%
T3	0,0%	9,3%	34,8%	11,6%	2,6%	0,3%	0,3%	58,8%
T4	0,0%	1,2%	5,5%	8,4%	2,9%	0,3%	0,0%	18,3%
T5	0,0%	0,6%	6,7%	4,6%	4,9%	0,3%	0,0%	17,1%
T6	0,0%	0,0%	1,2%	1,2%	0,3%	0,0%	0,0%	2,6%
T7	0,0%	0,0%	0,3%	0,0%	0,0%	0,3%	0,0%	0,6%
Total	0,3%	13,0%	48,7%	25,8%	10,7%	1,2%	0,3%	100%

La Courneuve (Situation après)

	Total	Total
F1	19	3,8%
F2	58	11,6%
F3	151	30,2%
F4	170	34,0%
F5	82	16,4%
F6	15	3,0%
F7	3	0,6%
NR	2	0,4%
Total	500	100%