

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

## *Analyse de deux opérations à Lille*

Rapport final

**Elise Gassiat Henu**

Juillet 2007

**PUCA – Plan Urbanisme Construction Architecture**  
Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durables  
N° MAPA : F 04-34



# Table des matières

<b>Introduction générale.....</b>	<b>6</b>
<b>Première partie – Problématique, et contexte des opérations étudiées.....</b>	<b>8</b>
<b>I – Problématique et méthodologie .....</b>	<b>8</b>
I.1 – Rénovation urbaine et trajectoires résidentielles : un lien complexe.....	8
I.2 - Des trajectoires résidentielles en milieu contraint.....	11
I.3 - Hypothèses.....	13
I.4 - Terrains d'étude et méthodologie .....	13
I.4.1 - Choix et rapide présentation des deux terrains d'étude.....	14
I.4.2 - Phases de travail .....	17
I.4.3 – La constitution de la base de données.....	19
<b>II – Eléments de cadrage des opérations étudiées .....</b>	<b>23</b>
II.1 – Une région en reconversion, des marchés de l'habitat de plus en plus tendus.....	25
II.2 – Le logement des ménages à bas revenus ou modestes .....	28
II.2.1 - La situation du logement social.....	29
II.2.2 - La question des démolitions de logements HLM dans les opérations de renouvellement urbain.....	31
II.3 – Marcel Bertrand et Cannes PSR : au seuil des opérations de renouvellement urbain.....	32
II.3.1 – Contradictions, héritages et « évidences » de la « question sociale » .....	33
II.3.2 - Le relogement : entre dimensions individuelles et collectives.....	34
II.3.3 – Cannes PSR : autres temps, autre lieu .....	36
<b>Deuxième partie – Avant les opérations de renouvellement urbain : situation des ménages, mobilités antérieures, et évolution des conditions de vie .....</b>	<b>38</b>
<b>I – Avant les opérations de renouvellement urbain – Analyse statistique de résidents en future mobilité .....</b>	<b>38</b>
I.1 – Aperçu général : à Marcel Bertrand, comme à Cannes PSR, la prédominance des familles.....	39
I.2 – Taille et situation familiale des ménages : des situations contrastées à Marcel Bertrand et Cannes PSR .....	41
En ce qui concerne Marcel Bertrand.....	41
En ce qui concerne Cannes PSR .....	42
I.3 – Situations des ménages en fonction de l'âge du chef de ménage .....	42
En ce qui concerne Marcel Bertrand.....	43
En ce qui concerne Cannes PSR .....	43
I.4 – Situations des ménages en fonction de la nationalité du chef de ménage .....	44
I.4.1 - Age et nationalité du chef de ménage : la question des diverses périodes de peuplement .....	45
I.4.2 - Nationalité du chef de ménage, taille et situations des familles.....	47
I.5 - Situations socio-économiques : de « débrouille » et de dépendances... ..	48

<b>II – Les mobilités résidentielles antérieures et l'évolution des conditions de vie avec les opérations de renouvellement urbain.....</b>	<b>52</b>
II.1 – Les mobilités résidentielles avant les opérations de renouvellement urbain.....	53
II.1.1 – Trajectoires antérieures : avant le « <i>dernier domicile connu</i> ».....	53
II.1.2 – Des ménages « stables », avant les opérations de renouvellement urbain : « anciens » et « très anciens » des deux résidences .....	54
II.1.3 – Des ménages mobiles avant les opérations de renouvellement urbain.....	58
II.1.4 – Mobilités avant les opérations de renouvellement urbain : entre projets et possibles .....	61
II.2 – Des conditions de vie dans les logements : avant/après des opérations de renouvellement urbain pour les locataires.....	62
II.2.1 – Taux d'effort et charges associées.....	62
II.2.2 – Sur-occupation et sous-occupation, évolution du nombre de pièces à vivre après les opérations de renouvellement urbain .....	64
<b>Pour résumer... ..</b>	<b>68</b>
<b>Troisième partie – Les mobilités résidentielles induites par les opérations de renouvellement urbain : analyses quantitative et qualitative .....</b>	<b>71</b>
<b>I – Les mobilités résidentielles induites par les opérations de renouvellement urbain : les apports de l'analyse statistique.....</b>	<b>74</b>
I.1 – Les premiers constats à propos des secteurs de destination.....	74
I.2 – Les caractéristiques des ménages suivant leurs secteurs de destination .....	76
I.3 – Situations familiales et essaimage géographique : une autre manière d'aborder la situation des ménages dans les opérations de démolition .....	78
<b>II – Les mobilités résidentielles induites par les opérations de renouvellement urbain : les apports de l'analyse qualitative .....</b>	<b>81</b>
II.1 – La vie avant le renouvellement urbain .....	84
II.2.1 - « <i>Villages urbains</i> » – De l'être ensemble à la « <i>dégradation</i> » .....	84
II.2.2 – Avant les opérations de renouvellement urbain - Quitter Marcel Bertrand et Cannes PSR : entre difficultés et attentisme .....	88
II.2 – Faire face au renouvellement urbain .....	90
II.2.1 - Se déterminer : des demandes en matière de logement.....	91
II.2.2 - Demander, accepter, refuser, se projeter, anticiper... Le processus complexe du relogement.....	94
II.3 - Des mobilités résidentielles liées aux opérations de renouvellement urbain .....	96
II.3.1 - La perception du relogement, et sa place dans les trajectoires résidentielles des ménages.....	96
II.3.2 - Perspectives et projets après le relogement.....	99
II.4 – De changements et d'adaptations : après les opérations de renouvellement urbain .....	102
II.4.1 – Des conditions de vie dans les nouveaux logements.....	103
II.4.2 – Un nouveau voisinage... ..	106
II.4.3 - Fragilités : des ménages plus vulnérables face au changement .....	111
<b>III – Conclusions : trajectoires types ou éclatement ? .....</b>	<b>112</b>

<b>Conclusion générale .....</b>	<b>117</b>
<b>Bibliographie.....</b>	<b>122</b>
<b>Table des annexes .....</b>	<b>132</b>
Annexe 1 - Liste des acteurs et professionnels rencontrés (appartenance et fonction)..	133
Annexe 2 - Guide d'entretien avec les professionnels .....	134
Annexe 3 - Guide d'entretien avec les habitants.....	136
Annexe 4 - Les caractéristiques des emménagés selon leurs secteurs de destination....	139
Annexe 5 - Situation familiale et essaimage géographique : une autre manière d'aborder la situation des ménages dans les opérations de démolition .....	141

## Introduction générale

A l'heure où s'affirme une politique volontariste de rénovation urbaine, avec une accélération du rythme des démolitions de logements sociaux et la création de l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), outil de cette action, il est légitime de poser la question des implications sociales de telles opérations. Les populations concernées par ces opérations massives de renouvellement urbain ne trouvent pas toujours dans ces projets la « *réhabilitation symbolique* » [Althabe, Légé, Sélim, 1993] qu'ils sont censés apporter, et il est même possible qu'elles subissent ces processus.

En particulier, la question de leur devenir résidentiel est essentielle. Les opérations de rénovation urbaine concernent en effet des quartiers qui, objets de politiques et d'attentions publiques depuis de nombreuses années, sont habités par des populations qui sont d'abord désignées par leurs fragilités, voire leur dépendance socio-économique. Dans ce contexte, la question des trajectoires résidentielles induites par les opérations de rénovation urbaine se pose avec acuité. Elle est révélatrice d'une inquiétude générale quant au sort de ces populations, d'un soupçon quant à l'attention portée à leur devenir, et, plus généralement, à leur place dans l'urbain et la question « socio-urbaine ».

Par ailleurs, dans un contexte de tension croissante sur les marchés locaux de l'habitat, et de mobilité moindre pour certaines catégories de population, on peut s'interroger sur les implications des opérations de rénovation urbaine : permettent-elles une certaine mobilité résidentielle à des populations qui en seraient dépourvues, ou en moindre capacité, compte tenu de leur position dans les sociétés locales et les marchés immobiliers ? De quelle nature sont ces mobilités ? Peuvent-elles être synonymes de chute, d'éviction, pour certains ménages ? Ou au contraire d'ascensions sociales par l'amélioration des situations résidentielles, comme semble le supposer l'utilisation croissante de l'expression « trajectoires résidentielles ascendantes » ?

Cette recherche tentera, sur deux terrains d'étude lillois, de resituer ces questions dans toute leur complexité, autour de deux hypothèses :

- L'influence du contexte local, et en particulier de toutes les mesures d'accompagnement de ces processus de rénovation urbaine, sur la nature de ces trajectoires résidentielles. La manière dont une opération est effectivement socialement gérée dépend fortement de la façon dont est posée la question du sort des populations après démolition et du contexte local (institutionnel, politique, immobilier...).
- La très grande diversité des ménages, dans leurs modalités de confrontation aux opérations de requalification urbaine, et, entre autres, leurs parcours antérieurs et leurs possibles, en termes de logement. Cela concerne, plus précisément, les ressources et stratégies propres aux populations concernées ayant collectivement ou individuellement à prendre position dans de telles opérations (avec des marges de manœuvre plus ou moins importantes), en particulier en termes de mobilités et de trajectoires résidentielles.

Dans une première partie, nous aborderons la problématique et la méthodologie de cette recherche, et le contexte dans lequel s'insèrent les deux terrains d'étude. Dans une deuxième partie, nous fournirons une « photographie » des populations étudiées, en abordant leurs situations familiales et socio-économiques, comme leurs mobilités résidentielles antérieures. Nous présenterons également les conditions de vie de ces ménages, et plus brièvement les changements liés aux démolitions en termes de coût et d'occupation des logements. Enfin,

dans une troisième et dernière partie, nous nous intéresserons plus aux mobilités résidentielles liées aux opérations de renouvellement urbain. Après avoir précisé les résultats de l'analyse statistique, nous aborderons les éléments plus qualitatifs apportés par les entretiens avec les ménages, et en particulier la possibilité de voir se dégager divers profils de trajectoires résidentielles dans les deux populations étudiées.

## **Première partie – Problématique, et contexte des opérations étudiées**

Nous aborderons dans cette première partie les aspects problématiques et méthodologiques de cette recherche. Nous préciserons également un certain nombre d'éléments nécessaires à la compréhension du contexte global des terrains d'étude choisis (notamment les marchés locaux de l'habitat, leurs dynamiques, et le sort des plus pauvres et de l'habitat social dans ces dynamiques d'ensemble). Nous présenterons enfin plus précisément les deux opérations étudiées, en nous intéressant à la manière dont le sort des ménages concernés par les démolitions a été abordé et discuté entre acteurs.

### ***I – Problématique et méthodologie***

Travailler sur les trajectoires résidentielles dans les opérations de rénovation urbaine nécessite dans un premier temps de brièvement resituer cette montée en puissance de la rénovation urbaine dans une histoire, celle des interventions sur la ville, en tant qu'objet politique, et objet de politiques. L'abondante littérature concernant les récents processus de renouvellement urbain, et de rénovation urbaine, témoigne en partie d'un certain engouement pour cette « nouvelle donne » pour la ville.

A l'inverse, la montée des soupçons concernant les opérations de rénovation urbaine, en particulier dans leurs dimensions et projets sociaux, nous semble expliquée par la crainte de voir réitérés, dans une sorte de *continuum* historique, les mécanismes d'éviction des ménages les plus pauvres. Au-delà de cette figure extrême, l'accent est souvent mis sur l'ambiguïté des projets sociaux à l'œuvre sur les territoires rénovés, et/ou sur leurs implications en terme de fonctionnement social des territoires. La rénovation urbaine apparaît alors comme un processus complexe, où la production de systèmes d'acteurs et de référents ne garantit en rien une quelconque correspondance avec « *l'intelligence* » [Mozère, Péraldi, Rey, 1999] profonde des territoires... Sur un même espace se confrontent et s'aménagent alors logiques urbaines et politiques, logiques habitantes et professionnelles, au prix de réajustements dans lesquels les habitants ne gagnent pas forcément la réhabilitation symbolique [Althabe, Légié, Sélim, *op.cit*] attendue.

#### **I.1 – Rénovation urbaine et trajectoires résidentielles : un lien complexe**

Depuis l'affirmation de la ville comme objet politique et de politiques, et en particulier l'avènement des politiques « urbano-sociales » comme la politique de la ville, la requalification et aujourd'hui la rénovation des quartiers ont entériné le passage de l'urbain au social, du social à l'urbain [Donzelot, Estèbe, 1994 ; Lelévrier, 1999] avec, en toile de fond, l'idée d'une « *pathologie spatiale* » [Genestier, 1994] qui trouve probablement son point d'orgue dans la démolition.

Détruire est souvent considéré comme la solution ultime pour des espaces et des populations qui sont rentrés dans une forme de rupture, une « *étrangeté radicale* » [Foret, 1993], souvent de manière paradoxale au terme de longs processus d'interventions publiques. Dans les nombreuses analyses concernant la politique de la ville, il semble que les quartiers concernés aient définitivement acquis une « *visibilité* » de « quartiers difficiles » ou autres « banlieues », « *structure anthropologique* » ancienne et repoussoir [Pinson, 1992 ; Vieillard Baron, 1997].

« ... *Les populations stigmatisées... ne parviennent même plus à formuler un projet de mobilité résidentielle... l'espace des cités, à force de demeurer le seul cadre de vie possible,*



*finit par être revendiqué comme un territoire identitaire... symbole par excellence du blocage de la trajectoire résidentielle... (qui) tend à franchir la barrière des générations... »* [Barou, 1999, page 195]. La démolition est d'ailleurs souvent justifiée par la possibilité de voir « réactivées » les trajectoires résidentielles, et l'opportunité de « *lutter contre la ghettoisation et les erreurs du passé* »<sup>1</sup>. Dans le même temps, la crainte de voir réitérés certains processus liés aux rénovations entreprises depuis les années 60 [Coing, 1973] concourt à faire de la question des trajectoires résidentielles un élément déterminant, car elle sous-tend divers éléments clefs des processus de rénovation urbaine :

- La légitimité des populations en place à pouvoir exercer un choix d'habitat (en termes de secteur, de type d'appartement, et autres conditions de vie associées), sous la contrainte d'une opération de rénovation urbaine qui leur est extérieure dans l'immense majorité des cas ;
- Leurs possibilités de choix, compte tenu des autres déterminants, en particulier le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat ;
- Le fait que ces populations jouent, dans ces opérations de rénovation urbaine, leur place dans la société qui leur est contemporaine, et les lignes de fracture, comme les enjeux, qui s'y redéfinissent dans le temps et dans l'espace.
- La position, le rôle et les possibilités de la sphère publique par rapport à ces différents éléments.

Dans le contexte du Nord<sup>2</sup> (comme dans d'autres contextes), les différentes sources que nous avons consultées démontrent une certaine permanence des mécanismes de « *tri* » urbain, concernant notamment les ménages les plus pauvres et les plus dépendants. S'intéressant en particulier à la résorption des courées dans les années 70, les auteurs d'un rapport du CRESGE [Centre de Recherche Economique, Sociale et de Gestion, 1973] soulignent les « *circuits* » qui marquent les trajectoires des ménages, et en particulier ce qu'ils appellent un relogement « *triangulaire* » : les logements sociaux construits pour la résorption des courées accueillent une partie des ménages provenant de la résorption des courées, mais aussi d'autres ménages désirant accéder au logement social. Ainsi, ces logements ne sont pas accessibles aux ménages habitant les courées les plus modestes, ou rejetés à d'autres titres du logement social. Ces derniers trouvent refuge dans le parc ancien insalubre, et plus particulièrement dans les logements libérés par les futurs locataires du logement social. Enfin, d'autres ménages ne souhaitent pas accéder au logement social, suite à la démolition de leurs logements en courées, et mobilisent leurs moyens pour pouvoir accéder à autre chose, en location ou en accession dans le privé.

Ces mécanismes de « *relogement triangulaire* » ont des implications à plus long terme. On peut évoquer une logique de circuit, décrite par d'autres auteurs dans des travaux ultérieurs [Vervaeke, Ballain, Darris, Lefebvre, 1992] : en particulier, les ménages qui ont trouvé une solution de logement dans le privé insalubre sont ensuite rattrapés par de nouvelles opérations de rénovation urbaine, entre autres dans les centres-villes. Il est par ailleurs possible que les ménages ayant accédé au logement social, après la résorption des courées, aient eux aussi connu les « *délocalisations* », « *relogements* », « *délogements* » (les mots employés différant suivant leur source, et les époques de rénovation urbaine) à l'occasion des réhabilitations, et plus tard des démolitions des ensembles d'habitat social<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Terme assez couramment utilisé dans la présentation et la justification, en particulier politique, de bon nombre d'opérations de démolition, dont celles que nous aborderons dans cette étude.

<sup>2</sup> Sur lequel nous reviendrons en 2<sup>e</sup> partie.

<sup>3</sup> Certains des ménages que nous avons rencontrés étaient en effet dans ce cas, en particulier à Cannes PSR (Programme Social de Relogement), l'un de nos terrains d'étude ...

Aussi n'est-il pas étonnant de voir réitérée une crainte d'éviction, sous de nouveaux traits, réactualisée au travers de nouveaux paradigmes de l'action publique – en particulier la montée des thématiques liées au peuplement, à la mixité, aux « *équilibres sociaux* », etc. – et se reproduisant de nouveau, peut-être au travers de processus de tri urbain encore plus complexes et plus difficiles à analyser.

L'un des éléments de cette complexité est lié à l'évolution des politiques publiques locales. Les politiques de rénovation urbaine héritent de toute une tradition – voire des réseaux – de « gestion sociale » issus de la politique de la ville, et plus généralement de la confrontation avec les habitants, et leurs possibles, dans les opérations de requalification. Elle tend, et de plus en plus, à élaborer un certain nombre de dispositifs partenariaux dont le but avoué est d'encadrer les processus, en particulier de relogement, afin d'éviter des effets sociaux jugés « *négatifs* »<sup>4</sup>. Il faut donc prêter une attention toute particulière à la manière dont le sort des populations est appréhendé, d'un point de vue local, et à la façon dont cet élément peut interférer dans les mobilités résidentielles liées aux opérations de rénovation urbaine. On constate souvent une pluralité et une juxtaposition de référents, les principes généraux (comme la mixité sociale recherchés, par exemple) se trouvant singulièrement mis à l'épreuve par d'autres contraintes : les nécessités du marché local de l'habitat, les demandes des habitants, les possibles des territoires, mais aussi à la multiplicité, voire les contradictions des acteurs en place, etc.

L'état du marché local est déterminant : état et accessibilité du parc social existant, opérations de construction prévues, état et accessibilité du secteur privé... et tensions impliquées par les opérations de rénovation urbaine elles-mêmes.

Dans le même temps, les politiques urbaines se sont considérablement complexifiées, en particulier avec l'avènement de politiques « urbano-sociales », comme la politique de la ville, et la multiplication des structures de médiation et/ou de gestion sociale, comme des missions d'expertise (diagnostics sociaux, Maîtrises d'œuvres Sociales et Urbaines, Assistance à Maîtrise d'Ouvrage...). Ce mouvement d'ensemble a contribué au développement de métiers et de compétences propres, souvent en proximité fine avec les ménages concernés par les opérations de requalification ou de rénovation, tout en étant investis dans les réseaux partenariaux propres aux politiques « urbano-sociales ». Ces acteurs sont producteurs d'un discours tendant à la fois à évaluer les capacités et demandes des ménages<sup>5</sup> ou des familles<sup>6</sup>, notamment en termes de logements, et, leur « *fonctionnement social* »<sup>7</sup>. Ils contribuent eux aussi à la production d'un ensemble de représentations des espaces et des populations, de leurs devenir possibles dans le cadre des opérations de rénovation urbaine et dans le cadre du logement.

---

<sup>4</sup> Ces derniers dépendent, dans leur définition, des contextes et des acteurs locaux, comme de l'histoire particulière des territoires et de la politique de la ville sur ces territoires.

<sup>5</sup> Nous emploierons le terme de « ménage » dans cette étude selon la définition générale de l'INSEE (tirée de leur site : [http://www.insee.fr/fr/nom\\_def\\_met/definitions](http://www.insee.fr/fr/nom_def_met/definitions)) : « *un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne* ».

<sup>6</sup> Par famille, on entend, au sens de l'INSEE ([http://www.insee.fr/fr/nom\\_def\\_met/definitions](http://www.insee.fr/fr/nom_def_met/definitions)), « *La partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée, soit d'un couple marié ou non, avec ou sans enfants, soit d'un adulte avec un ou plusieurs enfants.* » Dans notre étude, ce terme sera couramment utilisé, parfois même en substitution du terme « ménage ». Nos deux terrains d'étude sont en effet des résidences très majoritairement peuplées de familles.

<sup>7</sup> Terme couramment employé pour désigner la vie sociale d'une résidence, ou d'un quartier, fréquemment enrichi de diverses considérations autour des questions de sécurité, d'équilibres de peuplement, etc., qui peuvent d'ailleurs faire l'objet de tentatives de modélisation et de maîtrise diverses.

Par ailleurs, ils travaillent dans le cadre de dispositifs partenariaux qui font des questions de logement des enjeux partagés, souvent contradictoires, mais laissant une large place à la négociation et aux aménagements entre acteurs... et ménages. Et leurs modalités d'action ont évolué dans le temps, la rénovation urbaine ayant très probablement consacré un suivi plus individualisé des ménages, peut-être au détriment de dimensions plus collectives propres à la politique de la ville.

Ainsi, pour des opérations de renouvellement urbain proches (en termes de bâti, et de situation spatiale, par exemple), un ensemble de processus se croisent et la situation, comme la représentation des populations à reloger, l'influence des structures d'accompagnement, les éléments déterminants des marchés locaux de l'habitat, la façon plus générale dont s'agencent les différents acteurs (souvent plus par « *strates* » que par institutions [Hénu, 2002]), conditionnent ces mêmes processus. En retour, les capacités plus ou moins développées des ménages à faire face à des processus somme toute extérieurs conditionnent en partie leurs trajectoires résidentielles.

Les trajectoires résidentielles, telles que nous entendons les étudier ici, sont donc à envisager dans des mobilités résidentielles successives, qui peuvent « être l'effet d'une contrainte ou être le résultat d'un projet... dans une séquence d'échecs cumulatifs ou dans une trajectoire de maîtrise progressive... » [Rémy in Bonnin, De Villanova, 1999, pages 324 à 329]. La nature même de cette « *contrainte* » a évolué dans le temps, et complexifie donc l'étude des mobilités résidentielles, relevant d'une multiplicité de facteurs, comportant chacun une certaine part d'indétermination.

## **I.2 - Des trajectoires résidentielles en milieu contraint**

L'ampleur de la bibliographie consacrée aux quartiers dits « difficiles » et autres « banlieues » est témoin de la vivacité du questionnement concernant ces quartiers, leur position et leur rôle dans notre société. La non moins abondante littérature concernant plus précisément les questions de requalification et de rénovation urbaines, comme leurs implications concernant ces mêmes quartiers, laisse entrevoir, au-delà d'une certaine homogénéisation des situations socio-économiques, et en particulier de la précarité et la fragilité croissante de leurs populations, un éclatement des conditions de vie, des représentations de ces territoires par leurs propres habitants, oscillant entre le rejet du stigmate extérieur, et des identifications plus négatives, entre des enracinements multiples et des trajectoires « *de passage* » [Chamboredon, Lemaire, 1970]... Cette multiplicité est révélatrice de la complexité des processus à l'œuvre dans ces territoires. Et cette diversité interne s'accommode peu des clichés globalisants, les opérations de rénovation urbaine ayant des implications multiples et complexes.

Parmi ces dernières, la question des mobilités et trajectoires résidentielles est révélatrice de la très grande diversité des ménages vivant dans ces quartiers, et à l'intérieur même de ces quartiers. Les implications des opérations de rénovation urbaine sur ces trajectoires sont donc assez complexes à analyser, car elles concernent à la fois la position et les marges de manoeuvre des uns et des autres par rapport au logement quitté, et à venir, mais aussi par rapport au territoire habité.

Si les variables socio-économiques (âge, situation familiale et professionnelle, situation dans le cycle de vie, revenus, etc.) sont bien sûr déterminantes, notamment en termes de capacité de choix dans les marchés locaux de l'habitat et dans les processus de rénovation urbaine, elles ne représentent qu'une partie des éléments à prendre en compte dans la façon dont les ménages vont s'approprier, ou au contraire subir (à des degrés divers) les processus de rénovation urbaine. La mobilité résidentielle contrainte par des facteurs *a priori* extérieurs aux ménages est d'abord à resituer dans leurs trajectoires antérieures, pour avoir une idée de ce

qui était investi dans le logement quitté pour raison de rénovation urbaine ; puis dans la manière dont cette dernière se positionne dans la trajectoire et les projets résidentiels de ces ménages [Lelévrier, 2000] ; et enfin dans ses implications quotidiennes, après les opérations de rénovation.

Des « *sédentaires* » aux « *passants* » [Chamboredon, Lemaire, *op.cit*], des « *absents* » aux « *désinvoltés révoltés* », en passant par les « *médiateurs* » [Kaufmann, Laigneau, 1983], c'est ainsi tout un ensemble de différenciations qui s'illustrent autant dans les modes de vie quotidien, au sein du logement, comme dans les espaces communs, et la manière dont on se projette, dans le futur résidentiel. Il n'est donc pas étonnant que les opérations de rénovation urbaine, en induisant une mobilité qui n'est pas *a priori* choisie par les uns et les autres, révèlent l'éclatement des positions comme des représentations : du processus de rénovation urbaine en premier lieu, du logement qu'on a à quitter ensuite, des possibles en matière de logement, puis du nouveau logement.

En définitive, ce qui semble se jouer pour les ménages concernés par les démolitions, c'est non seulement la question de leur logement, mais aussi celle de leur position dans la société en général, au travers de toutes les dimensions que peut receler l'habitat, dans son acceptation la plus large du terme.

A ce stade, nous reprendrons la typologie proposée par Christine Lelévrier [Lelévrier, 2007] dans le cadre de ses travaux sur les trajectoires résidentielles en Île de France, résumant les diverses situations des ménages dans les opérations de rénovation urbaine :

- Les « *mobilités projets* » qui s'inscrivent dans un projet déjà existant, pour les ménages concernés ;
- Les « *mobilités opportunités* » qui constituent des perspectives de changement pour des ménages qui n'auraient pu y avoir accès sans la démolition. Elles constituent à ce titre une opportunité permettant la réalisation de souhaits que ces ménages n'avaient pu concrétiser auparavant (changement de voisinage, de taille de logement, de commune...) ;
- Les « *mobilités subies* » : ce sont celles qui n'apportent pas vraiment de changement dans la situation résidentielle, ou qui apportent des avantages doublés d'inconvénients... ou des inconvénients pour les ménages concernés ;
- Les « *mobilités d'exclusion* » : ce sont les ménages qui préfèrent partir par peur de ne pas être relogés, ou d'être expulsés. Ou les ménages qui sont non relogés et/ou expulsés.

Parmi les éléments qui peuvent influencer la situation des ménages face à des mobilités contraintes par les opérations de renouvellement urbain figurent :

- Les coûts ou avantages du nouveau logement (en termes de loyer pratiqué et de situation socio-économique dans le nouvel appartement, de valorisation ou non du parc occupé, d'accès aux équipements, de localisation...) ;
- La manière plus « subjective » dont le relogement, ou plus largement la mobilité, ont été vécus : en particulier dans la capacité, ou non, à influencer sur la décision, la rupture plus ou moins profonde avec l'espace résidentiel anciennement approprié... ;
- La capacité d'enracinement après une mobilité qui peut représenter une rupture : remise en question des réseaux attachés à l'ancien voisinage, pouvant être valorisée, ou représenter au contraire un réel « coût »... en cas de forte dépendance ou attachement à ces réseaux ;
- La nature et la qualité des outils mis en place en termes de maîtrise d'œuvre et d'accompagnement social, etc., comme leurs limites par rapport aux possibilités laissées par les marchés locaux de l'habitat.

Il est donc aussi question ici de la « qualité de la greffe » dans le cadre d'une trajectoire résidentielle, de la manière dont se recomposent – ou pas – des usages, et en particulier ce qui permet aux ménages, y compris dans le cadre de mobilités subies ou d'exclusion, de reconstituer une vie quotidienne à l'échelle de nouveaux territoires.

### **I.3 - Hypothèses**

Pour résumer, nous nous intéresserons aux trajectoires résidentielles des ménages, dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain, compte tenu de questionnements plus généraux concernant le sort des populations dans ces opérations, et selon deux hypothèses de départ :

- L'influence du contexte local, et en particulier de toutes les mesures d'accompagnement de ces processus de rénovation urbaine, sur la nature de ces trajectoires résidentielles. La manière dont une opération est effectivement socialement gérée dépend fortement de la façon dont est posée la question du sort des populations après démolition et du contexte local (institutionnel, politique, immobilier...).
- La très grande diversité des ménages, dans leurs modalités de confrontation aux opérations de requalification urbaine, et, entre autres, leurs parcours antérieurs et leurs possibles, en termes de logement. Cela concerne, plus précisément, les ressources et stratégies propres aux populations concernées ayant collectivement ou individuellement à prendre position dans de telles opérations (avec des marges de manœuvre plus ou moins importantes), en particulier en termes de mobilités et de trajectoires résidentielles.

Il s'agira donc :

- De comprendre les logiques et les processus à l'œuvre dans les opérations de rénovation urbaine, notamment autour des questions de logement.
- De mesurer l'ampleur et la nature des mobilités résidentielles qui ont été impliquées par ces opérations de rénovation urbaine, ces dernières ne pouvant se résumer aux relogements.
- De déterminer les caractéristiques d'une population à la mobilité contrainte, avant et après les opérations de rénovation urbaine, et les éléments qui ont pu rentrer en compte dans la nature et les modalités de sa mobilité.
- De déterminer les « coûts » divers qui ont pu accompagner ces mobilités résidentielles pour les ménages concernés.
- De procéder à une analyse qualitative, auprès d'un échantillon de cette population, des implications sociales, économiques des mobilités résidentielles induites par les opérations de renouvellement urbain, et de la nature comme les modalités d'appropriation d'un nouveau lieu de vie, ainsi que les éventuels « gains » ou difficultés qui s'y rattachent.
- De voir en quelle mesure on peut retrouver les profils de mobilité précédemment cités, ou en tracer d'autres... Ou si, au contraire, on a plus affaire à un éclatement des positions dans la mobilité, peu propice à toute catégorisation.

### **I.4 - Terrains d'étude et méthodologie**

Afin de mener à bien cette recherche, il a été nécessaire d'une part de choisir des terrains d'étude, que nous présenterons brièvement ici (pour mieux y revenir, et les situer dans la description du contexte local), et d'autre part de définir une méthodologie, en particulier de collecte et d'analyse statistique, puis de recherche qualitative. Nous aborderons ici essentiellement la question de la collecte des données ayant permis l'analyse statistique, les

autres éléments de la méthodologie étant précisés ensuite, au fur et à mesure des résultats de cette recherche.

#### **I.4.1 - Choix et rapide présentation des deux terrains d'étude**

Le choix des terrains d'étude a été dicté par leur faisabilité, en particulier dans le temps. Souhaitant travailler au *minimum* un à deux ans après le relogement, tout en disposant des informations indispensables pour la recherche, il s'est avéré que le nombre des opérations respectant ces contraintes était assez limité. Les deux opérations envisagées nous ont été en premier lieu conseillées par la DDE (Direction Départementale de l'Équipement) du Nord, en raison de l'intérêt des processus de relogement, dans des situations contrastées (notamment en termes de peuplement, mais aussi de caractéristiques des parcs concernés) dans un même contexte institutionnel. Les deux résidences détruites sont en effet la propriété d'un même bailleur social, Lille Métropole Habitat<sup>8</sup>. La Ville de Lille a joué un rôle déterminant dans les deux opérations de renouvellement urbain et les processus de relogement, ces derniers constituant pour les deux opérations l'essentiel des mobilités résidentielles induites par les démolitions.

Il s'agit, en premier lieu, de la démolition de la « barre grise » de la **Résidence Marcel Bertrand**. La résidence Marcel Bertrand, de 545 logements à l'origine, livrés en 1961, avait déjà connu une démolition partielle (avec réhabilitations), en plusieurs étapes. Elle était composée à sa livraison, d'une tour, et de deux barres : la tour, de 152 logements, a été détruite en 1989 ; la « barre colorée »<sup>9</sup>, d'environ 400 logements, a été détruite de moitié en 1994 ; la « barre grise » a fait l'objet de la démolition étudiée, en 2003. Au moment du choix de ce terrain d'étude, la barre colorée devait être détruite en 2012. Cette décision a finalement été ajournée au profit d'une réhabilitation, en cours, en particulier pour restaurer des conditions de sécurité et d'habitabilité minimales dans le bâtiment.

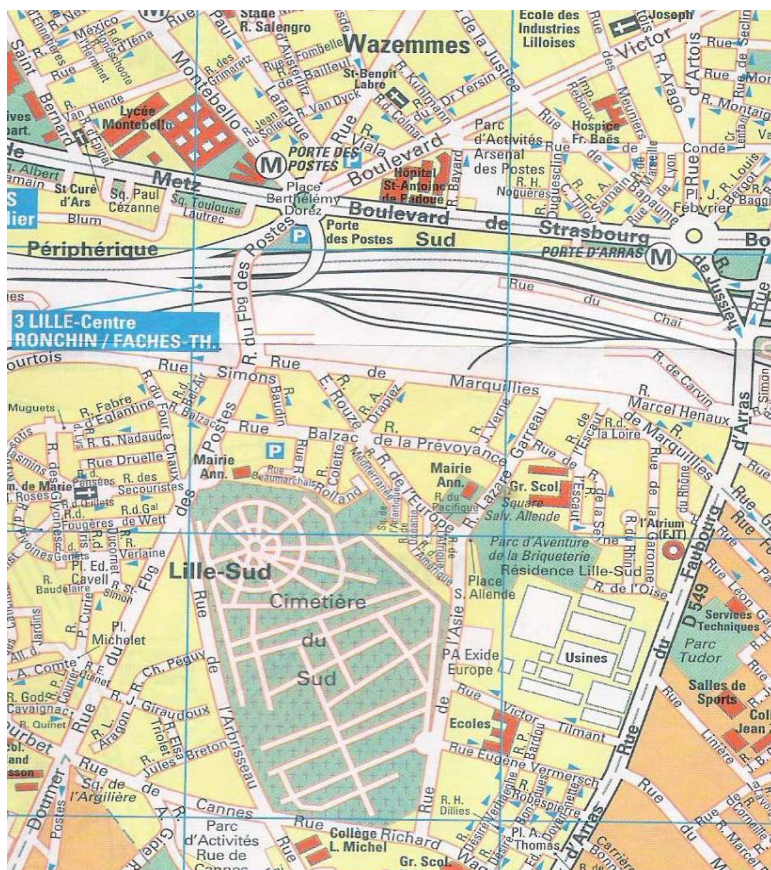
La résidence est située dans un contexte urbain qualifié de « *particulièrement difficile... dans le secteur plus vaste de la 'rupture urbaine', bande de terrain enclavé entre le périphérique, les voies aériennes de métro et une emprise SNCF* » [DIV 2002, page 1]. A l'origine, elle occupe toute la rive paire, particulièrement bruyante, du boulevard de Strasbourg, des stations de métro « Porte d'Arras » à « Porte des Postes », l'une des entrées les plus fréquentées de la ville (nombreux axes de communication, dont l'autoroute, toute proche, métro, etc.), desservant les quartiers de Wazemmes et Moulins, faubourgs ouvriers du 19<sup>e</sup>, le Faubourg de Béthune et Lille sud<sup>10</sup>. Elle dispose de sa propre école, d'un centre social (installé dans l'ancienne « supérette » de la résidence) particulièrement actif à partir des années 90, et de nombreux équipements publics à proximité (lycée, collège, hôpitaux, mais aussi commerces divers dans le quartier de Moulins).

---

<sup>8</sup> Lille Métropole Habitat : LMH, ancien OPAC, travaillant aujourd'hui à l'échelle de la communauté urbaine de Lille (fusion de plusieurs offices en cours au moment de l'étude).

<sup>9</sup> La plus proche de la station de métro (aérien dans ce secteur) « Porte d'Arras », sur le boulevard de Strasbourg (cf. cartographie de Moulins et Lille sud). La barre colorée doit son appellation au traitement multicolore de ses façades, probablement réalisé après sa démolition partielle.

<sup>10</sup> Cf. l'aperçu de la situation des deux résidences ci-dessous.



### Aperçu de la situation des deux résidences

*La résidence Marcel Bertrand se situait sur le Boulevard de Strasbourg. La barre colorée actuelle est à proximité du métro « Porte d'Arras ».*

*La résidence Cannes PSR se situait près du cimetière du Sud, à l'intersection entre la Rue de Cannes et la Rue du Faubourg des Postes, reliant Lille Sud aux quartiers du Faubourg de Béthune, de Wazemmes, et de Moulins.*

Source : Blay Foldex 2007.

Le bâti (en R+8), est très dégradé, en particulier pour la barre grise, et la réhabilitation a constitué une option assez rapidement écartée : d'une part parce que la situation de la barre impliquait d'assez nombreuses nuisances, notamment en termes de bruit. Le terrain libéré n'était d'ailleurs plus destiné à accueillir de l'habitat. D'autre part, le coût de la réhabilitation semblait trop important, compte tenu de la qualité technique et environnementale du parc ; et enfin d'autres projets étaient définis pour le terrain libéré par les démolitions successives, à court et moyen terme : il devait être utilisé pour l'installation d'un chapiteau de cirque « Barnum », dans le cadre de Lille 2004<sup>11</sup>, puis pour la construction de bureaux dans le cadre de Lille Métropole. Ce projet n'a pas encore vu le jour, mais le terrain disponible accueille aujourd'hui des animations périodiques, comme Lille Plage (en été). La décision de démolir a été prise en 2000, et le processus de relogement et de destruction rondement mené entre 2001 et 2003. Les derniers relogements ont été effectués pendant l'été 2003.

Le contexte social et institutionnel est souvent présenté comme « porteur » dans cette opération, conçue comme une opération « pilote » et l'occasion de mettre en place une méthodologie de travail à reproduire et améliorer, dans le cadre de la montée en puissance des opérations de rénovation urbaine. Le logeur, très présent sur ce parc (dont il a organisé l'occupation, en particulier en évitant toute vacance), a constitué un interlocuteur attentif aux volontés municipales, en termes de renouvellement urbain et de gestion sociale. La Ville de Lille souhaitait faire de cette opération une opération « exemplaire », et s'est dotée de tous les outils nécessaires en termes de diagnostic (étude sociale poussée), et de maîtrises d'œuvre (divers comités de pilotage et groupes de travail, effort important en termes de transversalité

<sup>11</sup> Lille Capitale Européenne de la Culture, manifestation culturelle et promotionnelle de la ville et de sa métropole.

des actions menées, etc.). La DDE a enfin appuyé ce projet en donnant son accord pour la démolition et en veillant à sa pertinence, notamment en termes de conditions de relogement.

Ces dernières semblent avoir été assez finement définies, en réponse aux souhaits des locataires, avec l'ambition affichée de leur éviter des « *transplantations* » difficiles dans des quartiers ou des résidences non souhaités. Une autre ambition était présente : lutter contre les polarisations, à l'échelle des territoires, et pour cela permettre aux ménages concernés par les opérations RU de définir à cette occasion un projet de mobilité résidentielle, jusque là rendu impossible par la longueur des files d'attente pour les mutations internes, ou l'absence apparente de volonté de mobilité des locataires<sup>12</sup>.

Le portage institutionnel paraît avoir été assez « transparent », et les processus de partenariat et de médiation efficaces. Certes, comme dans beaucoup d'opérations de renouvellement urbain, les capacités de relogement en neuf et dans le parc existant ont été limitées par un marché relativement tendu, surtout en direction d'autres bailleurs sociaux. Mais il est à noter que les sorties de l'habitat social et *a fortiori* du parc LMH sont rares. Elles correspondent généralement soit à une adaptation du logement occupé à une situation familiale et/ou de vie (passage en maison de retraite pour les plus âgés isolés, par exemple), soit à l'accès à la propriété ou plus rarement au parc d'un autre logeur social. C'est aussi le cas pour l'autre opération, dont les relogements ont été effectués essentiellement sur la commune, voire sur le même secteur<sup>13</sup>.

Le second terrain d'étude envisagé est situé dans une partie du parc LMH sensiblement différente, en premier lieu par son contexte urbain. La **Résidence Cannes PSR** est une résidence de taille réduite, livrée en 1964, et localisée à Lille sud. Là aussi, l'habitat semble de piètre qualité, et la résidence a déjà connu, comme Marcel Bertrand, des réhabilitations successives, dans les années 80 et 90 (probablement en relation avec les différentes phases et financements de la politique de la ville). Elle comptait initialement deux bâtiments d'une cinquantaine de logements : l'un vide, muré au moment des enquêtes pour le relogement, et l'autre encore occupé par une trentaine de ménages, avec au moins une quinzaine de logements vacants.

Le contexte urbain est sensiblement différent par rapport à Marcel Bertrand : la résidence se situe à Lille sud, souvent considéré comme un quartier « ultra prioritaire », dans le sens où il focalise régulièrement l'attention au titre de « quartier difficile », avec d'autres secteurs de la métropole. C'est un secteur qui a connu une urbanisation intense, à partir des années 50-60, avec en particulier la construction d'un certain nombre d'ensembles HLM. Le tissu urbain est composé d'une architecture assez classique des faubourgs populaires lillois (maisons de ville, avec des niveaux de confort divers), de quelques zones plus dispersées d'habitat individuel, et de diverses résidences HLM, dont l'immense majorité appartient à LMH. La résidence Cannes PSR fait partie de celles-ci. Elle est située à l'intersection entre la Rue de Cannes, et la Rue du Faubourg des Postes<sup>14</sup>. Cette dernière, liaison privilégiée avec les quartiers de Moulins et du Faubourg de Béthune, est aussi l'axe principal et commerçant du « vieux Lille sud », où se concentrent un certain nombre de services publics et privés.

Enfin, le fait que la résidence soit un Programme Social de Relogement (PSR) augure une histoire et une population déjà marquées par des processus de rénovation urbaine passés, en

---

<sup>12</sup> Voir à ce sujet en 2<sup>e</sup> partie, II.1, l'analyse statistique des mobilités antérieures aux opérations de renouvellement urbain.

<sup>13</sup> Mais nous reviendrons plus finement sur ces aspects, en particulier par l'analyse statistique des trajectoires résidentielles (3<sup>e</sup> partie).

<sup>14</sup> Cf. l'aperçu de la situation des deux résidences.



particulier la réhabilitation des courées et les travaux de rénovation du centre-ville lillois. De même, la situation à Lille sud, comme le quotidien des habitants de cette résidence, semblent avoir contribué à faire de cette opération une opération « *très sociale* », considérée par divers acteurs comme relevant plus de logiques de « *quart monde* » que de la gestion classique d'une résidence HLM.

La démolition de cette résidence s'est effectuée dans un contexte sensiblement différent : d'une part, le portage partenarial, en particulier autour des questions de relogement, n'a pas eu la même importance que pour Marcel Bertrand. Les ménages présents au moment de la décision de démolition (2003) en ont été avertis par le bailleur, et sept à huit d'entre eux ont quitté la résidence<sup>15</sup>. Le dispositif partenarial est intervenu ensuite, avec des fortunes plus variées, et un portage politique plus faible. Le plan de relogement a été accepté, entre autres par la DDE, en 2004, et les départs très rapidement organisés, dès avril. Enfin, la représentation généralement partagée d'une population de « *quart monde* », aux prises, en particulier, avec des problèmes familiaux, de santé et/ou d'insertion complexes, a probablement contribué à l'affirmation d'une prise en charge individualisée<sup>16</sup> et globale, conduite essentiellement et presque exclusivement par le bailleur, avec un certain affaiblissement du dispositif partenarial.

Les ménages relogés l'ont été dans le parc de leur bailleur, l'accès à un autre type de parc ou à un autre bailleur étant, de toute évidence, très difficile pour des familles stigmatisées. Il semble que le projet politique municipal ait été le même, avec une volonté de transparence et de maîtrise des processus de relogement, à l'image de ce qui avait été expérimenté à Marcel Bertrand, mais avec peut-être plus de difficultés dans la réalisation de cette ambition ; et une maîtrise accrue du logeur, en particulier sur les questions de relogement.

On retrouve donc des situations très contrastées pour ces deux terrains d'étude, pourtant gérés par un même bailleur, et dans le cadre du même principe de gestion partagée au niveau des relogements comme d'autres éléments de la vie quotidienne des ménages concernés. Cette situation nous a paru intéressante à analyser.

Par ailleurs, si nous avons beaucoup évoqué les processus de relogement dans la présentation de ces deux terrains d'étude, c'est parce qu'ils ont constitué le vecteur principal des trajectoires résidentielles induites par ces opérations RU (ce qui est toutefois moins le cas pour Cannes PSR). Cet élément nécessite un certain nombre de précautions méthodologiques, qui ont structuré le travail sur ces deux études de cas, et la collecte comme l'analyse des données.

#### **I.4.2 - Phases de travail**

Cette recherche est constituée de plusieurs phases de travail, permettant de bien comprendre les processus de relogement et la situation des ménages inscrits dans ces processus.

**Une première phase de travail** a été consacrée à un travail exploratoire pour mieux comprendre le contexte de l'étude et en vérifier la faisabilité ; elle a été précédée d'un temps de travail nécessaire au cadrage des informations utiles :

---

<sup>15</sup> Ce sont les « antérieurs » que nous évoquerons plus précisément en I.4.3, et que nous avons eu bien du mal à retrouver...

<sup>16</sup> Suivi Social Individualisé ou SSI.

1. *Une recherche bibliographique et documentaire*: analyse de tous les documents à caractère institutionnel concernant les opérations de renouvellement urbain étudiées, et les relogements effectués. Cette analyse documentaire a permis de bien situer le contexte institutionnel et urbain, les projets, et les enjeux de ces opérations. Par ailleurs un travail bibliographique concernant les trajectoires résidentielles dans les opérations de démolition a été mené, d'abord et en partie sur la base d'une bibliographie proposée par C. Lelévrier, puis, plus largement, autour de différents thèmes :
  - Mobilités/trajectoires résidentielles ;
  - Renouvellement urbain/rénovation urbaine ;
  - Implications sociales des démolitions/requalifications (au sens très large du termes), et approfondissement de ces mêmes recherches autour des trajectoires/mobilités résidentielles, en particulier en habitat social et/ou populaire.
  - Lille et les processus de rénovation urbaine qui ont pu s'y dérouler, pris au sens large du terme, et les thèmes affiliés : questions de peuplement, habitat social, histoire politique et sociale.
  - Dans la même phase de recherche bibliographique a également été abordée la question des marchés locaux du logement, d'abord en termes de définition générale et méthodologique, puis en identifiant les principales tensions à l'œuvre sur ces marchés locaux... Lille et la région ayant connu en une dizaine d'années de profondes mutations dans ce domaine<sup>17</sup>.
2. *Des entretiens exploratoires avec divers acteurs*, d'abord pour définir avec eux les possibilités de terrain d'étude (qui ont évolué dans le temps), puis pour connaître un peu mieux l'histoire et les conditions de ces processus de rénovation urbaine. D'autres entretiens avaient une ambition plus large. Nous avons rencontré par exemple, dans cette phase, des acteurs qui n'étaient pas directement impliqués dans les opérations étudiées, mais pouvaient témoigner de tensions possibles pour l'accès au logement de populations défavorisées, etc. (ex. mouvement Pact Arim Nord)<sup>18</sup>.
3. *Une première exploration de ce qui était possible en terme d'accès à l'information et aux données* : cela a supposé au préalable de trouver un accord avec tous les acteurs impliqués, à propos de l'accès et du traitement d'éventuelles informations ; et de définir quelle était cette information disponible, et les données qu'il était possible d'en retirer.

**Une deuxième phase de travail** a essentiellement consisté :

1. *En la création d'une base de données* permettant de retracer les trajectoires résidentielles effectuées, et les éléments à même de les influencer (toutes les variables socio-économiques « classiques » telles que l'âge, la composition et la taille des familles, la situation professionnelle, les revenus... mais aussi l'ancienneté, éventuellement les parcours antérieurs dans le logement social, etc.). Dans cette base de données, sur laquelle nous reviendrons, ont donc aussi été intégrés des éléments plus qualitatifs, pour les dernières phases de travail.
2. *Une analyse statistique de cette base de données* pour fournir :
  1. Une « photographie » des deux populations, avant les opérations de RU, autant dans leur situation socio-économique que dans leurs conditions de logement ;

---

<sup>17</sup> Ces évolutions feront l'objet d'une analyse en II, chapitre de cette première partie réservé à l'exposition du contexte général des deux opérations.

<sup>18</sup> Cf. en annexe 1, « Liste des acteurs et professionnels rencontrés ».

2. Une analyse des mobilités/immobilités, toujours avant les opérations de RU, à l'œuvre sur ces résidences ; des demandes en matière de logement exprimées à l'occasion des opérations de RU ; des conditions de vie et des coûts avant et après les démolitions<sup>19</sup>.
3. Une analyse des mobilités résidentielles induites par les opérations RU, et leurs déterminants ;
4. La définition consécutive de règles d'échantillonnage en vue de la passation des entretiens, avec les ménages<sup>20</sup>.

**Une troisième phase de travail** a été dédiée au « terrain », au sens strict du terme, avec :

1. *La définition d'un échantillon*, et rencontre avec les ménages envisagés,
2. *La rencontre avec divers professionnels*. Les entretiens ont eu pour but, au-delà des données factuelles, de saisir les représentations des populations, et des enjeux sociaux et spatiaux des opérations de renouvellement urbain et de relogement. Ils ont été menés autant avec des « décideurs » qu'avec des professionnels plus directement impliqués sur les deux terrains, le plus souvent possible sur la base d'une discussion des premiers résultats des analyses statistiques.
3. *Des entretiens semi directifs avec les ménages sélectionnés* : ils ont eu pour objet de bien resituer la mobilité dans leur trajectoire résidentielle. Enfin, l'exploration des difficultés ou opportunités « objectives » (coût, accessibilité de certains services, ou situation urbaine, etc.) et des éléments plus « subjectifs » (représentation du quartier d'accueil, du voisinage, ruptures éventuelles avec l'ancien lieu de vie, sentiments de chute ou au contraire d'ascension sociale...) a concouru à analyser divers éléments des trajectoires induites par les opérations de renouvellement urbain<sup>21</sup>.

### **I.4.3 – La constitution de la base de données**

En dehors de ces différentes phases de travail, et de leur description, qui témoignent au fond du processus permettant de passer d'une première collecte d'informations multiples et complexes, à une collecte des données, puis son analyse, et une approche plus qualitative, l'un des points de méthodologie sur lequel il nous a semblé nécessaire de revenir ici est précisément la constitution de la base de données. Cette phase, et l'analyse statistique qui en découle, sont en fait les éléments essentiels et premiers de ce travail de recherche, car ils permettent ensuite une analyse qualitative prenant en compte les premiers résultats statistiques (cadrage des populations, règles d'échantillonnage, etc.).

Une double difficulté s'est alors posée, en ce qui nous concerne :

D'une part, celle de l'accès aux sources d'informations. Celui-ci a été discuté, et négocié avec la DDE local, et surtout la Ville et le bailleur, LMH. Dans ce cadre, il s'agissait pour nous autant de connaître les sources d'informations, que la manière dont nous pouvions les exploiter, en accord avec ces acteurs, et selon un principe de confidentialité élémentaire par rapport aux ménages concernés. Nous avons, en premier lieu, pensé exploiter les tableaux de relogement remis à la DDE par le bailleur, lors des opérations, et sur lesquels figuraient déjà des données intéressantes : adresse d'origine, d'arrivée, situation du ménage (situation familiale, revenus, situation professionnelle, etc.). Mais l'accès à cette source d'informations s'est révélé finalement difficile. Et, dans le même temps, l'exploration des données détenues par le bailleur s'est avérée suffisante et plus intéressante. En effet, nous avons la possibilité

<sup>19</sup> Ces éléments sont exposés en 2<sup>e</sup> partie.

<sup>20</sup> Analyse quantitative et qualitative sont abordées en 3<sup>e</sup> partie.

<sup>21</sup> Cf. les guides d'entretien fournis en annexes 2 et 3.

de travailler sur les enquêtes effectuées auprès des ménages concernés, avant relogement : y figuraient de multiples données, quantitatives, comme d'autres informations plus qualitatives. Nous disposions aussi d'un certain nombre d'éléments concernant le processus de relogement (souhaits des ménages, propositions et refus, etc.), et la situation après le relogement (loyers et charges d'arrivée...). Nous nous sommes donc lancée dans la création de la base de données par cette source, tentant d'en utiliser tous les possibles, y compris dans des aspects qualitatifs, en préparation de la phase de terrain. D'autre part, un élément de méthodologie important a dû être réglé au plus vite lors de cette phase de collecte de données : la définition de la population.

Comme nous l'avons souligné à plusieurs reprises, travailler sur les trajectoires résidentielles suppose de ne pas se limiter aux seuls relogements, même dans le cas d'opérations marquées par un portage partenarial fort, et par des mobilités essentiellement organisées en relogements<sup>22</sup>. Si les relogements ont constitué la plus grande partie des trajectoires résidentielles induites par les opérations de renouvellement urbain étudiées, ils ne sauraient les résumer.

Aussi avons-nous été amenée à prendre en compte, dans notre population, non pas seulement des relogements ou des ménages habitant les résidences démolies, mais un ensemble de mobilités liées aux démolitions, que nous avons identifiées après plusieurs entretiens avec le bailleur et d'autres témoins plus ou moins directs :

1. La « cohorte » des relogements somme toute classiques, qui ont fait l'objet d'un relogement partenarial, au sein des diverses commissions de relogement. 191 ménages pour Marcel Bertrand, 33 pour Cannes PSR.
2. Les décohabitations : fortement encouragées par le bailleur en cas de sur-occupation des appartements initiaux, ou pour d'autres raisons, elles consistent à offrir un logement adapté à leurs besoins et leurs ressources aux enfants de locataires désireux de quitter leur famille. Ces jeunes adultes étaient donc hébergés par leurs parents, parfois avec leur propre famille<sup>23</sup> (enfant à charge et/ou conjoint). Ce sont, massivement, des trajectoires résidentielles débutantes (excepté un cas sur une quarantaine de décohabitations, pour Marcel Bertrand), ces jeunes adultes n'ayant jamais occupé par eux-mêmes un logement. Il n'y a que deux décohabitations pour Cannes PSR.
3. Les mobilités indirectement induites : il s'agit des ménages locataires à LMH, mais n'habitant pas les opérations étudiées, et qui avaient fait des demandes de mutation encore non satisfaites. Dans le cadre d'opérations dites « tiroir », ces ménages se sont vus offrir d'autres locations, de manière à libérer leur appartement en vue de reloger un locataire de Cannes PSR ou Marcel Bertrand. Ces mobilités n'ont pas concerné Cannes PSR, mais, dans le cas de Marcel Bertrand, elles représentent 13 ménages. *Nota Bene* : n'ont été comptabilisés dans ces 13 ménages que le « premier degré » de ces mobilités indirectement induites, c'est-à-dire les mutations directement associées aux relogements des ménages de Marcel Bertrand (et non pas les autres mutations « en chaîne » ensuite). Elles seront donc très probablement sous-évaluées.
4. Les mobilités antérieures ou « invisibles », c'est-à-dire celles qui, antérieures à la prise en charge partenariale du relogement, sont liées à l'annonce de la démolition par le bailleur aux résidents (c'est-à-dire à partir de 2000 pour Marcel Bertrand et de 2003 pour Cannes PSR), sans pour autant figurer dans les dispositifs classiques de relogement. Il semble qu'il n'y ait pas eu d'« antérieurs » à Marcel Bertrand. En revanche, 7 à 8 ménages ont

---

<sup>22</sup> C'est-à-dire des mobilités dont la majeure partie sont des relogements, avec une forte « traçabilité » des ménages... Il convient dans ce cas de vérifier si les mobilités à l'œuvre dans les opérations se sont bien limitées aux relogements. Et d'intégrer les autres types de trajectoires si nécessaire.

<sup>23</sup> Cf. la définition de l'INSEE, rappelée précédemment en I.1.

quitté la résidence avant le relogement partenarial, dans le cas de Cannes PSR (soit près du quart des relogements « officiels ». Ces trajectoires quelque peu en marge sont particulièrement intéressantes, pour comprendre ce qui a pu les motiver, dans quelles conditions et selon quels déterminants elles se sont déroulées.

5. Les « mobilités rebonds », c'est-à-dire les ménages qui sont amenés, après un premier départ plus ou moins directement lié aux opérations de démolition (toutes catégories, comme, par exemple, les relogements) à changer d'adresse. Dans tous ces cas, elles seront retirées des catégories d'origine (par exemple les relogés) pour rentrer dans celle-ci. Au moment de la constitution de la base de données, elles étaient manifestement d'assez faible importance, et concerneraient deux ménages pour Marcel Bertrand<sup>24</sup>. Pour Cannes PSR, les « mobilités rebonds » étaient inexistantes. Elles sont néanmoins intéressantes pour connaître les raisons de cette « re-mobilité » après la mobilité induite par la démolition.
6. Les sorties de parc LMH : ces dernières peuvent être des relogements classiques, mais aussi des « rebonds », dont certaines aboutissent chez d'autres bailleurs sociaux, ou dans le privé (locatif ou accession)... Elles représentent 5 ménages dans le cas de Cannes PSR (ce qui, compte tenu du faible effectif, n'est pas négligeable), 8 pour Marcel Bertrand. Il semble que ces sorties du parc LMH soient essentiellement des sorties vers le parc d'un autre bailleur, de l'accession à la propriété, ou des changements ayant trait au vieillissement (entrée en maison de retraite), à l'éloignement géographique (Cannes PSR), et bien plus rarement à la nécessité de dispositifs adaptés (toxicomanie, protection maritale, etc.).

Cette définition de la population, au sens statistique du terme, est importante, car elle permet de partir directement des mobilités plus ou moins directement induites par les opérations RU, et plus ou moins régulées dans le cadre de ces dernières. La notion même de ménage, qui constitue la base des sources auxquelles nous avons pu avoir accès, est en fait « éclatée » en mobilités, ces trajectoires pouvant être uniques, par ménage, ou au contraire multiples (exemple : une famille, locataire en titre, est relogée ; mais, elle a pu nécessiter, une « opération tiroir », donc une « mobilité indirectement induite », pour son relogement ; par ailleurs, deux des enfants majeurs sont des « décohabitants » ; etc.).

Enfin, une fois l'ensemble de ces mobilités liées aux opérations de rénovation reconstitué, nous avons pu obtenir les renseignements suivants, réunis dans une base de données<sup>25</sup> : ces données ont été relevées selon des définitions et conditions bien précises (que nous serons amenée à aborder dans le rapport). Certaines ont été ensuite retravaillées pour être plus aisément exploitables (ex. Date de naissance = âge du chef de ménage ; idem pour ancienneté en HLM, quartier, résidence, etc.). D'autres n'ont pu être renseignées qu'en partie, ou de manière assez vague (ex. CSP ; parcours antérieur...), rendant difficile l'exploitation. Enfin, des données purement qualitatives ont été relevées, majoritairement en « notes » et « contacts », afin aussi de faciliter la phase ultérieure de terrain.

---

<sup>24</sup> Néanmoins, lors de la phase de terrain, nous avons pu découvrir que, sur un échantillon limité de locataires, un certain nombre avaient changé d'adresse, dans le parc LMH, ou ailleurs. Ces locataires n'ont pas toujours pu être interrogés.

<sup>25</sup> Cette base de données était codée, afin d'être protégée et de préserver la confidentialité des informations concernant les ménages. La version avec leurs noms était uniquement utilisable par nous-même, comme cela avait été convenu avec les partenaires de l'étude.

- Type mobilité (relogement...)
- Nom, prénom
- Code ménage
- Date enquête
- Taille ménage
- Situation familiale
- Situation professionnelle
- CSP
- Revenu mensuel
- RJP ou Revenu par Jour et par Personne
- Date départ
- Secteur origine
- Résidence d'origine
- Secteur demandé
- Adresse destination
- Secteur destination
- Résidence destination
- Reste à charge avant
- Taux effort avant
- Composition charges avant
- Reste à charge après
- Taux d'effort après
- Composition charges après
- Sur-Occupation avant/après
- Type avant
- Type demandé
- Type après
- Ancienneté parc LMH
- Ancienneté quartier
- Ancienneté résidence
- Parcours antérieur
- Nombre de demandes de mutation
- Nombre de refus (prop. Relogement)
- Année naissance (chef de ménage))
- Lieu naissance
- Nationalité
- Notes diverses
- Contacts

Pour finir avec la constitution de cette base de données, il nous paraît ici utile d'insister sur un élément essentiel : pour avoir accès aux données, nous avons bénéficié du soutien et de l'accueil de LMH, au siège duquel nous avons travaillé régulièrement de mars à juillet 2006. Cette intégration temporaire nous a permis aussi d'échanger avec les personnes qui ont pris en charge ces questions de relogement pour LMH, à Cannes PSR comme à Marcel Bertrand, et d'observer quelques éléments du quotidien d'un office HLM, et celui-ci en particulier. Nous n'avons pas la prétention d'avoir tout saisi de ce fonctionnement (dans une période de fusion assez complexe...), mais au moins certains éléments intéressants ont-ils pu nous apporter un autre regard.

Enfin, après avoir analysé cette base de données, et en avoir tiré les principaux constats (autant en termes de caractéristiques des ménages concernés par les démolitions, que des conditions de vie, avant/après RU, les trajectoires impliquées, etc.), nous avons ensuite procédé à l'échantillonnage des populations, suivant les critères qui nous ont paru déterminants. Nous reviendrons sur cette partie qualitative de la recherche, en en précisant la méthodologie, avant d'en aborder les résultats.

## **II – Éléments de cadrage des opérations étudiées**

Notre ambition ici est de resituer un certain nombre de données de cadrage, parmi lesquelles seront successivement abordées les évolutions récentes des marchés locaux de l’habitat, les questions de mobilité résidentielles, et surtout le fonctionnement des fractions des marchés locaux qui concernent plus particulièrement (même si ce n’est pas exclusivement) les ménages modestes et à bas revenus, tels que les quartiers prioritaires et l’habitat social. Il sera possible ainsi de resituer nos deux études de cas, et plus largement la question des démolitions et du renouvellement urbain, dans un contexte complexe ayant connu ces dernières années des évolutions importantes.

En commençant cette recherche, nous n’avions aucune connaissance *a priori* sur la région Nord Pas-de-Calais, le département du Nord, Lille et sa communauté urbaine. Il nous a donc fallu organiser toute une phase de recherche documentaire, et d’entretiens exploratoires avec un certain nombre de responsables locaux (pas forcément impliqués dans les deux opérations étudiées)<sup>26</sup>, afin de saisir le contexte général dans lequel s’insérait notre étude.

Le travail de recherche et d’analyse documentaires était, par choix, très large. Il comportait des références sur la question des mobilités résidentielles, en particulier dans le cadre du renouvellement urbain, mais aussi toute une phase de recherche locale. Nous avons collecté nos références à des dates et des sources très différentes, afin de saisir les évolutions des marchés locaux de l’habitat, et de la question des mobilités résidentielles. Nous avons ainsi croisé des références remontant aux années 70, et d’autres bien plus récentes (entre autres le PLH et son diagnostic, arrêté en 2004).

Plus généralement, la nature même des documents à disposition était très diverse : des documents d’étude et de recherche, notamment d’études locales (CRESGE) ; des documents à caractère public, apportant des éléments de diagnostic et d’aide à la décision (PLH) ; d’autres documents à caractère public, mais ne sous-tendant – en tout cas pas directement – de décisions en termes de politiques publiques (cahiers INSEE/ORHA, Observatoire Régional de l’Habitat et de l’Aménagement) ; des enquêtes type EPLS (Enquête sur le Parc Locatif Social) qui rendent plus facile le positionnement des questions d’habitat social, à un niveau plus général (spécificités nombreuses de la région NPC par rapport à la situation nationale). Enfin, nous avons également consulté l’INSEE sur les différents IRIS<sup>27</sup>, à titre plus informatif, car nos choix se sont orientés vers une connaissance générale des marchés locaux de l’habitat, afin de pouvoir plus nous centrer sur les questions de trajectoires résidentielles.

Dans cette optique, nous avons donc exploité ce que J-C. Driant regroupe sous le terme des « *moyens de la connaissance locale* » [Driant 2005], disponibles sous formes de tableaux de bord, mais aussi d’études et diagnostics locaux, ou d’une information statistique ayant déjà connu une forme de traitement et d’analyse (qu’il fallait, dans ce cas, connaître pour pouvoir situer les données obtenues). Cela nous a permis d’approcher un certain nombre de thématiques, et les diverses manières dont elles étaient localement appréhendées : marchés locaux de l’habitat et mobilités résidentielles, état du logement social, situation des ménages à bas revenus, ou des ménages modestes par rapport au logement, renouvellement urbain,

---

<sup>26</sup> La liste des professionnels interrogés, à titre définitif et/ou exploratoire, est fournie en annexe.

<sup>27</sup> IRIS (définition INSEE) : les « Îlots Regroupés pour l’Information Statistique 2000 (IRIS-2000) forment un "petit quartier", qui se définit comme un ensemble d’îlots contigus ».

histoire et tendances plus actuelles des interventions publiques sur les quartiers dits « prioritaires ».

Nous avons aussi travaillé à des échelles diverses de territoire : échelon régional, et plus rarement départemental, communauté urbaine de Lille<sup>28</sup>, la commune de Lille (en fait Lille, et deux communes qui lui ont été successivement rattachées : Lomme, Hellemmes), et enfin les quartiers prioritaires, témoins des différentes inflexions et périmètres de la politique de la ville<sup>29</sup>. Pour notre part, nous considérerons comme prioritaires les quartiers ou secteurs inclus dans le périmètre du GPV<sup>30</sup>.



### La métropole lilloise et ses territoires

Source : Programme Local de l'Habitat [Lille Métropole Communauté Urbaine, Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole, 2004]

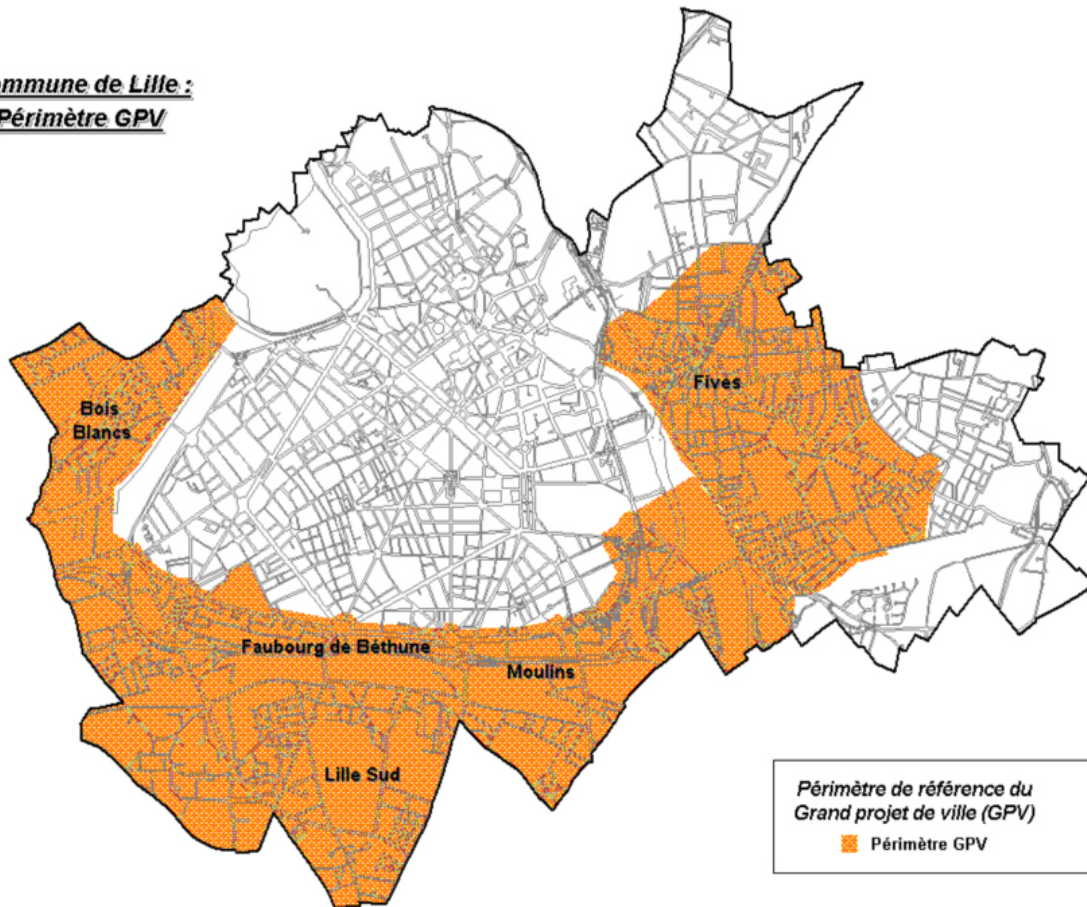
<sup>28</sup> Cf. ci-dessous l'aperçu de la métropole lilloise et de ses territoires.

<sup>29</sup> Habitat et Vie Sociale (HVS), dans les années 70 et début des années 80 ; Développement Social des Quartiers (DSQ), entre 1984 et 1988 ; les Contrats de Ville et Grands Projets Urbains (GPU), apparus à partir de 1994 ; puis les Grands Projets de Ville (GPV) à partir de 1999.

<sup>30</sup> Cf. l'aperçu, après la vue d'ensemble de la métropole, des quartiers prioritaires (secteurs GPV) à Lille. Ces derniers sont importants, notamment pour l'analyse statistique des trajectoires des ménages induites par les opérations de renouvellement urbain (Troisième partie, I.1).



**Commune de Lille :**  
**Périmètre GPV**



### **Les quartiers prioritaires à Lille**

Source : Programme Local de l'Habitat [Lille Métropole Communauté Urbaine, Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole, 2004]

## **II.1 – Une région en reconversion, des marchés de l'habitat de plus en plus tendus**

La région Nord – Pas-de-Calais, comme le Nord, et la métropole lilloise, ont connu et connaissent encore de profondes reconversions économiques, sociales, urbaines. Les traces de la vocation industrielle et minière de la région (les activités agricoles jouant aussi un rôle important, autant dans le tissu social que dans l'organisation spatiale) sont nombreuses : bassin et habitat miniers, friches et terrains industriels en cours de reconversion, spécificités et différenciation des territoires... Espaces et populations se sont positionnés de manière différenciée dans le passage progressif à une économie plus centrée sur les activités tertiaires, élément essentiel d'une reconversion multiple, parfois douloureuse, entamée dans les années 70 et encore en cours.

Le Nord – Pas-de-Calais reste, comme la plupart des régions françaises, une région en déficit en ce qui concerne les soldes migratoires. La région constitue un espace transfrontalier, en articulation avec l'Europe du Nord et la Grande Bretagne, et l'Ile de France, avec laquelle elle entretient des relations complexes (entre concurrence et chance de développement). La tertiairisation progressive des emplois n'a pas contribué à réduire le taux de chômage, qui reste important (bien que disparate suivant les territoires) : 13% de la population active en 1990, 16% en 1999, le taux d'emplois précaires ayant dans le même temps augmenté de 11 à

15% de la population active régionale. Dans le même temps, les ménages du Nord – Pas-de-Calais partagent certaines caractéristiques : ils sont de taille plus importante, avec un revenu moyen et un âge moyen du chef de ménage moins élevés que dans les autres régions françaises.

Au début des années 90, la région Nord – Pas-de-Calais restait parmi l'une des moins cotées de France, en termes de prix immobiliers (que ce soit à l'achat ou à la location). En l'espace de quelques années s'est opéré un rattrapage important (l'augmentation des prix à l'achat ou la location étant la plus importante de France), sans que les revenus moyens augmentent par ailleurs, et avec, là aussi, de fortes disparités suivant les territoires.

La métropole lilloise constitue un pôle d'attraction fort, affirmant de plus en plus sa vocation tertiaire et universitaire, polarisant la plupart des mobilités résidentielles intra régionales. La population du Nord – Pas-de-Calais est très mobile (au regard des autres régions françaises), mais à l'intérieur de l'espace régional. L'étude des mobilités résidentielles à l'échelon régional montre trois mouvements distincts : de l'ensemble de la région vers le centre de la métropole et Lille (pour les isolés, ou ménages de jeunes actifs, souvent en location) ; de Lille vers le périurbain (essentiellement pour les familles d'au moins 4 personnes, à partir de 30-40 ans, souvent en accession à la propriété) ; entre zones périurbaines, certaines d'entre elles fonctionnant comme des marchés locaux de l'habitat à part entière fortement différenciés (habitat minier, en particulier dans le Douaisis ; Roubaix-Tourcoing, etc.). D'une manière générale, le cœur de la métropole et Lille en particulier constituent les zones où la population est la plus mobile. Cette dernière devient plus stable dans les zones périurbaines, notamment par l'accession à la propriété. Par ailleurs, les moins diplômés, les chômeurs, comme les familles monoparentales sont parmi les ménages les moins mobiles, que ce soit à l'échelon régionale, en métropole, ou à Lille.

Les populations, comme les territoires, ne sont donc pas tous positionnés de la même manière dans cette reconversion d'ensemble, autant économique qu'immobilière. Cela est en partie lié à des différenciations fines, entre territoires, quartiers, voire même « micro quartiers », dont les spécificités relèvent autant de la structure de l'habitat que de la composition sociale.

Les marchés de l'habitat de la région et *a fortiori* de la métropole se sont longtemps distingués par diverses caractéristiques. Ces dernières ont connu dans les années 90 d'importantes évolutions qui seront probablement confirmées à l'avenir :

- L'importance de l'habitat individuel (dont le prix d'achat comme de location sont restés, malgré les augmentations importantes qu'ils ont connues, en deçà des moyennes nationales), notamment en périurbain (74% du parc, contre 57% en France). L'habitat individuel reste l'un des vecteurs les plus importants de l'accès à la propriété, en particulier pour les familles. Mais à Lille, l'habitat individuel tend à décroître, en particulier sous l'effet des opérations immobilières de « découpe » des maisons de ville. D'autant plus que, spécificité lilloise, la moitié des résidences sont occupées par une personne seule, cette tendance s'affirmant de plus en plus avec la vocation universitaire de la ville.
- Un parc ancien particulièrement important : à Lille, en 1990 [Vervaeke, Ballain, Darris, Lefebvre, 1992], 58% des logements avaient été construits avant 48... cette proportion s'élevant en 1999 à 45%. Les importants efforts en matière d'habitat très inconfortable ont permis de réduire sa proportion, cette amélioration concernant dans une moindre mesure l'habitat conventionné. Il subsiste encore actuellement une frange du parc ancien à faible confort, même si cette dernière, en particulier en métropole, tend à être de plus en plus limitée.

- Une part importante de propriétaires occupants : 49% des logements à Lille étaient occupés par leur propriétaire en 1999, les taux restant assez similaires en métropole et en région.
- Un faible taux de location privée : 21% des résidences à Lille en 1999, avec de grandes disparités suivant les secteurs, certains en étant quasiment dépourvus.
- Un taux important d'habitat social : 25% des résidences lilloises en locatif social à Lille, 17% des résidences principales du Vieux Lille... L'importance de l'habitat social varie fortement suivant les communes de la métropole et de la région, Lille concentrant les résidences d'habitat social, en particulier dans certains quartiers correspondant aux quartiers prioritaires.
- Une vacance assez importante : 14% à Lille, en 1999, ne correspondant pas forcément à l'habitat le plus ancien et/ou inconfortable. Mais ce taux semble en voie de réduction.

Les évolutions récentes du marché immobilier tendent à mettre de plus en plus sous tension les marchés locaux de l'habitat, et à rendre difficile l'accession à la propriété, surtout pour les plus modestes. Si le Nord et la métropole ont récemment connu une augmentation des constructions neuves, en particulier en privé et en périurbain, la valorisation du foncier, pourtant relativement disponible en région comme en métropole, est parfois difficile (terrains dont il faut organiser le changement de vocation : agricoles, ou anciennement industriels, à dépolluer, préemption à organiser, frilosité des investisseurs suivant les secteurs, etc.).

Traditionnellement, l'accession à la propriété pour les familles, dans la région, se faisait essentiellement en habitat individuel (92% des accédants, contre 75% en France), car il existe une offre importante, en particulier en périurbain. Depuis le début des années 90, l'augmentation des prix à l'achat a encouragé le rajeunissement des ménages accédants (avec des taux et des durées d'endettement plus importants, liés à la faiblesse du capital initial), et la « prise d'assaut » de certains biens ou secteurs auparavant surtout recherchés par les ménages modestes (exemple de la maison de ville à rénover, en faubourg populaire, à Lille). Ainsi, sur certains territoires, la faiblesse de l'offre en locatif privé, l'allongement des files d'attente pour l'accession en habitat social, et l'augmentation des prix d'achat rendent plus difficiles la mobilité résidentielle, voire même l'initiation du parcours résidentiel pour les plus jeunes ménages désireux d'accéder à un habitat autonome.

La région Nord – Pas-de-Calais, et en particulier la métropole lilloise connaissent donc une tension croissante sur les marchés locaux de l'habitat, reflet à la fois d'une reconversion d'ensemble, et de tendances nationales plus profondes. Dans ce double mouvement, espaces et populations ne sont pas positionnés de la même manière, la question des mobilités résidentielles illustrant en partie ces inégalités : les moins diplômés, les chômeurs, et les familles monoparentales connaissant une mobilité moindre que d'autres catégories de population, au profil quasiment inverse. Ce sont les actifs, et les plus diplômés qui se meuvent avec le plus de facilité dans l'espace de la région, et en particulier dans celui de la métropole, les familles et/ou les plus aisés d'entre eux connaissant une sorte de parcours classique d'ascension par l'accession à la propriété individuelle en périurbain. Dans le même temps, les plus modestes et/ou les plus fragiles semblent voir se réduire leurs choix résidentiels, à l'aune des fluctuations immobilières, et des possibilités laissées par les secteurs et/ou types de résidence qu'ils recherchent.

## **II.2 – Le logement des ménages à bas revenus ou modestes**

La région Nord – Pas-de-Calais reste une région marquée par la pauvreté de sa population : en 2001, la part des ménages du Nord – Pas-de-Calais vivant en dessous du seuil de pauvreté (soit ménages pauvres, ou à bas revenus<sup>31</sup>) était évaluée à 17%, celle des ménages modestes<sup>32</sup> à 24%. Dans le même temps, ces ménages connaissent une situation particulière, notamment dans les conditions d'accès à la propriété, qui tendent à se modifier sous la pression des dynamiques à l'œuvre sur les marchés locaux de l'habitat.

*« Parmi les ménages pauvres, 43% sont locataires en secteur social, 19% en secteur libre, et 31% sont propriétaires ou accédants... Entre 1992 et 2001... la part des ménages locataires parmi les ménages pauvres est passée de 36% à 43% pour le secteur social et de 16% à 19% pour le secteur libre, alors qu'elle est restée stable sur l'ensemble des ménages. La proportion des propriétaires non accédants a diminué de 26 à 23% pour les ménages pauvres, alors qu'elle a augmenté de 28 à 34% pour les ménages modestes et de 31 à 39% parmi les autres ménages. Ceci peut s'expliquer en partie par l'évolution des caractéristiques des ménages à bas revenus... en moyenne plus jeunes en 2001 qu'en 1992, avec une proportion moindre de retraités... plus souvent des familles monoparentales et des personnes seules » [Profils INSEE/ORHA, déc. 2004, p.39].*

Dans cette région où le taux de propriétaires occupants pour les ménages pauvres reste remarquable, la possibilité d'accéder à la propriété tend donc à diminuer, au profit de la location. Par ailleurs, le taux d'effort moyen de ces mêmes ménages à bas revenus est important : 26% (11% pour les autres ménages), et la faible évolution de leur pouvoir d'achat les fragilise de plus en plus. Les aides aux logements constituent un apport considérable, permettant de limiter l'augmentation des taux d'effort, mais les situations restent différenciées et parfois difficiles, suivant l'âge et la situation familiale du chef de ménage (personnes seules et familles monoparentales plus fragiles, impact des situations de précarité professionnelle, etc.). L'accès au logement social permet la réduction des taux d'effort, et la stabilisation des parcours résidentiels (avec l'accès à un meilleur confort dans le parc social). Enfin, ces ménages à bas revenus jouissent de conditions de vie moins favorables que les autres catégories de ménages : comme au niveau national, ils sont plus souvent représentés en collectif, dans les logements à bas confort ou à faible niveau d'équipement (sauf en habitat social). Ils connaissent également plus souvent des situations de surpeuplement<sup>33</sup>.

Les évolutions des caractéristiques des marchés locaux de l'habitat, comme les modifications plus vastes de la « *question sociale* » (cette dernière étant, en Nord – Pas-de-Calais, particulièrement aiguë) expliquent en partie la fragilisation croissante des plus pauvres par rapport au logement. Dans cette situation, l'accès à la propriété pour les plus jeunes et/ou les

---

<sup>31</sup> Sont considérés comme ménages pauvres ou à bas revenus, les ménages « dont les revenus (revenu total par unité de consommation) sont au dessous du seuil de pauvreté », c'est-à-dire de la « demi-médiane des revenus par unité de consommation observée en France entière » (soit 7300€ en 2001) [Profils INSEE/ORHA, décembre 2004 ; Driant, avril 2004].

<sup>32</sup> Sont considérés comme ménages modestes les ménages « dont le revenu annuel total par unité de consommation est supérieur au seuil de pauvreté mais inférieur au troisième décile (des revenus par unité de consommation observée en France entière) » [Profils INSEE/ORHA, décembre 2004 ; Driant, avril 2004], soit des revenus compris entre 7300 et 10903€ en 2001.

<sup>33</sup> Il y a situation de surpeuplement quand « le logement compte au moins une pièce de moins que la norme et/ou moins de 18 m<sup>2</sup> par personne » (définition INSEE liée à la définition de 1968 de norme d'occupation : 1 pièce de séjour + 1 pièce pour chaque personne du ménage, avec la possibilité d'une pièce pour deux enfants de moins de 19 ans, à condition qu'ils soient du même sexe ; sinon, 1 pièce pour chaque enfant au-delà de 7 ans).

plus fragiles d'entre eux est de plus en plus difficile, et l'habitat social s'affirme comme un gage d'accès au confort, ou de manière plus cardinale encore, d'accès au logement.

## **II.2.1 - La situation du logement social**

Cette situation, si elle n'est pas nouvelle, est témoin de la modification progressive du rôle du parc social. En Nord – Pas-de-Calais, en 2001, 11 et 12% des ménages sont respectivement locataires à bas revenus en parc privé, et en HLM. Cela est révélateur du fait que, dans cette région, le parc HLM partage traditionnellement son rôle de « logeur des plus pauvres » avec une partie du parc locatif privé, dans ce cas souvent inconfortable (malgré diverses initiatives publiques : résorption ou requalification des courées, aides à l'amélioration du parc ancien<sup>34</sup> privé, etc.) ou mal adapté à la composition des ménages (situations de surpeuplement). Mais ce rôle partagé de « logeur social » est en train d'évoluer, le parc de logements HLM devenant souvent un parc refuge pour l'accession à un logement, et/ou un gage d'accès à des conditions correctes d'habitabilité pour les ménages n'ayant que peu d'autres opportunités (pour des raisons d'âge, de revenus, de situations familiales/professionnelles...).

### **Un habitat de moins en moins transitoire**

Le parc de logement social en Nord – Pas-de-Calais est assez contrasté, entre les 69000 logements construits avant 74, et les 27000 conventionnés avec travaux. Par ailleurs, il est assez inégalement réparti sur le territoire, et se concentre essentiellement sur les pôles urbains. En 2001, 23% (19% en moyenne nationale) des ménages vivaient dans un logement social (dont 85% en HLM). Et pour certaines catégories d'âge (25-29 ans) de ces mêmes ménages, ce taux atteint les 30%, ces jeunes ménages initiant leur trajectoire résidentielle en logement social (en particulier en HLM). Mais le parc social, et *a fortiori* le parc HLM semblent devenir de moins en moins transitoires, en particulier en raison de la réduction des autres possibilités laissées par les différents segments du parc immobilier.

En 2001, 87% des locataires HLM en Nord – Pas-de-Calais y vivaient depuis 4 ans et plus. Parmi ces derniers, 8% étaient auparavant locataires du secteur privé (et l'avaient quitté pour des raisons de confort et/ou de loyer), 4% étaient propriétaires de leur logement (mais l'avaient quitté essentiellement pour des raisons de modification de la situation matrimoniale). En revanche, 3% des propriétaires de leur logement en 2001 étaient locataires HLM, et 5% du privé. « ... les locataires HLM deviennent moins souvent propriétaires (ou accédants) que les autres ménages locataires... » [Profils INSEE/ORHA, déc. 04, p.53]. La mobilité des locataires HLM vers d'autres statuts dépend cependant de l'âge et de la situation familiale : les plus mobiles d'entre eux sont des couples avec enfants, jeunes (avant 30 ans), qui accèdent à la propriété dans des proportions moindres, mais comparables avec les locataires du secteur privé. Après 30 ans, l'écart se creuse, et l'accession devient de plus en plus difficile... *a fortiori* pour certaines situations familiales (monoparentales ou isolés).

D'une façon générale, le parc HLM est donc, par certains aspects, révélateur des différences de mobilités résidentielles qu'on constate à l'échelle de la région ou de la métropole. Mais il peut aussi fonctionner en « goulot », pour une partie de ses locataires, et essentiellement pour des questions d'offre locative, et de positions dans le cycle résidentiel : une partie des ménages, généralement jeunes et actifs, passent par l'habitat social, et le quittent assez rapidement ; mais, une fois atteint un certain âge et/ou dans certaines situations familiales, ils sont amenés à y rester durablement, voire à y effectuer l'essentiel, ou la totalité de leur

---

<sup>34</sup> Dans certains secteurs de la métropole, comme à Roubaix, selon nos entretiens exploratoires, le parc ancien représente 60% du parc locatif social, avec un fort réseau associatif, partenaire des interventions publiques.

parcours résidentiel. « *Le secteur social, loin d'être un habitat transitoire, s'apparente à une habitation de longue durée pour les ménages qui y résident... pour près de 15% des ménages de la région...* » [Profils INSEE/ORHA, déc. 04, p.54].

### **Mobilités dans le parc HLM : un ralentissement préoccupant**

Depuis le début des années 90, le Nord – Pas-de-Calais a connu un ralentissement général des constructions neuves, en particulier dans les centres urbains. Dans le cas du logement social, à la faiblesse des constructions s'ajoute aujourd'hui la question des démolitions et/ou plus anciennement de cessions de parc (dans les années 90), qui interviennent dans un contexte de ralentissement général des mobilités à l'intérieur du parc HLM (11% en 2001, 15% en 1989). C'est une tendance de fond, continue, de l'ordre d'un point par an : « ... *un point de mobilité en moins équivaut environ à 1000 emménagements de moins dans l'année, soit l'équivalent de la construction de logements locatifs sociaux dans la métropole...* » [PLH III, 2004, p.17]. La baisse de la capacité d'attributions est donc évaluée à 10% en 10 ans, alors que les demandes augmentaient de 60% dans le même temps ; ce qui aboutit, avec les faibles constructions, au ralentissement des mutations, et des nouvelles attributions, au rallongement des files et des temps d'attente...

En ce qui concerne les mutations, elles représentent un tiers des instances, et sont d'autant moins satisfaites qu'elles sont... anciennes ! Ces demandes de mutation concernent en effet des segments recherchés, en type de logements, en secteurs ou résidences.

Ces constats d'ensemble ne doivent cependant pas invisibiliser les grandes disparités existant dans la région et au sein de la métropole. Caractéristiques de parc, offre locative, et caractéristiques sociales sont ainsi fortement corrélées et conditionnent en partie les mobilités résidentielles dans le parc HLM. Les secteurs qui comptent les populations les plus stables sont les zones où le parc HLM est particulièrement représenté (surtout s'il comporte de grands logements et/ou des logements individuels, ce qui est plus souvent le cas dans le Nord). Elles peuvent aussi être des zones où le nombre de propriétaires occupants est élevé, ce qui « fixe » fortement les populations... en particulier, là aussi, en cas de prédominance de l'habitat individuel. Il existe enfin des zones et/ou des quartiers où les logements HLM sont les seuls qui constituent une véritable offre en direction des ménages, y compris de revenus moyens. Dans ce cas, la pression sur le parc HLM est forte, car les demandes sont particulièrement importantes, émanant de ménages ne pouvant pas trouver d'alternatives sur les marchés de l'accession ou de la location en privé.

Le parc HLM est ainsi confronté à des pressions d'ordres très divers, de l'organisation de la mutation au sein de son parc, à sa contribution plus large aux mobilités résidentielles, au sein d'un territoire. A ces pressions s'est rajoutée une situation où les nouveaux venus, candidats à de nouvelles attributions, semblent de plus en plus fragilisés.

Dans les demandes de logement adressées aux HLM, outre les 30% de demandes de mutation en instance s'ajoutent 30% de demandes en faveur de mal logés (10%) ou de primo-locataires (20%). Elles concernent dans une proportion importante des ménages pauvres (54%), mais aussi des ménages aux revenus moyens, des familles monoparentales et des isolés ; les ménages jeunes y sont aussi surreprésentés (40% des demandes sont faites par des moins de 30 ans...).

Dans cette population composite des candidats aux nouvelles attributions, tous ne sont pas positionnés de la même façon : les plus fragiles ont bien du mal à quitter les structures d'insertion, ou les structures adaptées, qui sont d'ailleurs en nombre insuffisant. Les populations les plus pauvres sont souvent prises en charge par des associations, ce qui les

invisibilise un peu plus. Les jeunes ménages attendent avant d'initier un parcours résidentiel, souvent en situation d'hébergement familial. Et la pression semble particulièrement importante pour certains groupes et/ou segments de parc : selon l'âge (les plus de 35 ans étant désavantagés), la taille des familles (nombreuses, demandant de grands logements)... Cette pression n'est pas nouvelle, elle était déjà constatée dans les années 80 et 90 [Vervaeke, Ballain, Darris, Lefebvre, 1992], notamment lors des processus de revalorisation de l'habitat ancien, en centre ville, selon l'âge, la situation et la composition familiale, voire l'origine culturelle. Mais le passage d'un contexte relativement « détendu », d'un point de vue immobilier, à un contexte presque « normalisé » a fragilisé plus encore la position de ces différents groupes, et accru la pression sur les organismes HLM, et la longueur des files d'attente...

## II.2.2 - La question des démolitions de logements HLM dans les opérations de renouvellement urbain

Dans ce contexte, les opérations déjà menées au titre de la LSRU<sup>35</sup>, puis celles menées dans le cadre du programme national de rénovation urbaine<sup>36</sup> (une quarantaine de dossiers ANRU en cours sur la métropole lilloise), et les quelque 10000 démolitions envisagées, avec leurs reconstructions, semblent succéder à un relatif attentisme : entre 1990 et 2002, le parc social n'a connu quasiment aucune démolition, mais, dans le même temps, seuls 13600 nouveaux logements HLM ont été mis en location, et 3600 autres cédés en accession ou locatif privé (d'où l'insuffisance de l'offre locative en HLM, compte tenu de la multiplication des demandes de logements, dans le même temps).

La conjugaison de ces facteurs, avec la tension croissante sur les marchés du locatif privé, ou de l'accession à la propriété inquiète de nombreux acteurs à Lille, en particulier dans le monde associatif jouant traditionnellement, dans le Nord, un rôle important dans le domaine du logement<sup>37</sup>. D'après nos entretiens exploratoires, les démolitions dans le parc HLM, compte tenu de l'importance de ce parc dans le fonctionnement d'ensemble des marchés locaux de l'habitat, et en particulier sur certains secteurs, ont accru les tensions en réduisant *de facto* une offre locative accessible pour les ménages les plus en difficulté (pratiques de « gel » des attributions, en attente des opérations de renouvellement urbain ; réservation des attributions aux ménages relogés au titre de ces mêmes opérations, surtout en cas de décalage dans le temps – fréquent – entre démolitions et nouvelles constructions, etc.). Dans le même temps se renouvellent, pour beaucoup d'acteurs, le soupçon, ou au moins l'inquiétude de voir « reconcentrés » sur les mêmes quartiers des populations de plus en plus fragiles, par le jeu des attributions dans le parc existant au titre des relogements.

Cette crainte est en partie justifiée par les évolutions récentes qu'ont connues les quartiers dits « prioritaires », héritiers d'une longue histoire de la politique de la ville. Cette dernière a connu, à Lille comme dans d'autres villes françaises, diverses inflexions, et une même difficulté à infléchir des tendances lourdes, celle de la précarisation croissante d'une partie de la population. La métropole offre un paysage contrasté en termes de territoires, de concentration du logement social, et plus particulièrement du parc HLM. Dans la métropole, « *ce sont les villes centres (Lille, Roubaix Tourcoing, Armentières, Villeneuve d'Ascq) qui*

---

<sup>35</sup> Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (2000), Marcel Bertrand comme Cannes PSR se référant à cette loi.

<sup>36</sup> Dans le cadre de la loi d'orientation et de programmation (promulguée en août 2003) comportant un programme national de rénovation urbaine.

<sup>37</sup> Dont la principale est le mouvement Pact Arim aux côtés de bien d'autres associations mobilisées autour des questions de logement, et ce à des titres divers (défense des intérêts des locataires, ou de groupes spécifiques ; gestion et portage de leurs dossiers, au niveau administratif, etc.).

*accueillent la part la plus grande de populations démunies de la métropole* », avec la concentration du parc HLM et des ménages les plus fragiles dans certains quartiers « *Lille sud, Bois Blanc, Faubourgs de Béthunes, des Postes et d'Arras et de Moulins à Lille...* » [Agence Lille Métropole, 2002, p.8].

Comme le montre l'analyse des mobilités dans ces quartiers, les nouveaux venus entre 1990 et 1999 ont contribué à accentuer la surreprésentation, désormais classique, de certains types de ménages (de très petite ou de très grande taille), et de certaines situations familiales. Les familles monoparentales sont par exemple assez faiblement représentées dans l'ensemble du parc HLM, mais beaucoup plus présentes dans certaines résidences. Ces nouveaux ménages arrivants sont par ailleurs plus souvent exposés à la précarité socio-économique : la présence de plus en plus faible des ouvriers (tertiarisation au profit des employés, témoin d'un mouvement d'ensemble, au niveau national, et des processus locaux de reconversion) n'a pas été compensée par l'augmentation, modérée, des catégories intermédiaires ; la précarisation croissante des conditions de travail et la persistance d'un taux de chômage élevé (de l'ordre de 26% des personnes de référence des ménages dans les quartiers prioritaires), en particulier pour les ensembles d'habitat social denses et/ou certains territoires (Roubaix, par exemple, où locataires du secteur privé et HLM sont à la même enseigne...). « *Les migrations résidentielles ont, au regard de cet indicateur, plutôt accentué les écarts entre les différents quartiers en politique prioritaire et entre ces quartiers et le reste de l'arrondissement* » [INSEE/Agence Lille Métropole, mai 2003, p.47].

### **II.3 – Marcel Bertrand et Cannes PSR : au seuil des opérations de renouvellement urbain.**

Ce thème des mobilités résidentielles de ménages fragilisés, et en particulier de leurs implications dans les « *polarisations* » constatées dans les quartiers prioritaires s'est trouvé ainsi réactualisé dans le contexte des opérations de renouvellement urbain. Les deux opérations étudiées font en effet référence à la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, et à la fin du tabou de la démolition, en particulier des grands ensembles HLM : dans ce contexte, la question du devenir des populations concernées par la démolition de pans entiers du logement social se posait, et il était question, pour beaucoup d'acteurs, de maîtriser ces mobilités. Marcel Bertrand, surtout, apparaît dans de nombreux entretiens comme une sorte de « *phase préparatoire* », un « *pré-ANRU* » (propos d'un fonctionnaire de la DDE locale) qui a permis d'affirmer, pour la Ville de Lille, ses inquiétudes et réflexions en termes de peuplement ; et pour les autres acteurs de se situer dans des logiques plus partenariales, en particulier dans le domaine des relogements, dont la gestion, dans les quelques opérations de démolition intervenues précédemment, se limitait aux sociétés HLM concernées, et à l'accompagnement social (collectif ou individuel) par d'autres instances<sup>38</sup>.

Le dispositif mis en place pour Marcel Bertrand tendait donc moins à partager la responsabilité du relogement (toujours prise par le logeur) que d'affirmer une prise en charge partenariale, c'est-à-dire un partage avec différents partenaires des décisions dans ce domaine. Par ailleurs, et dès le début, s'affirmait également la volonté de faire de ce dispositif une expérimentation généralisable à d'autres opérations. Ce fut le cas pour la deuxième opération étudiée, Cannes PSR, et d'autres démolitions.

Le département du Nord étant concerné par une quarantaine de conventions et près de 10000 démolitions à venir, le dispositif semble avoir de beaux jours devant lui. Néanmoins, la diversité des expériences, comme les évolutions des politiques publiques et des acteurs

---

<sup>38</sup> Type Caisse d'Allocations Familiales, Centres sociaux, dispositifs politique de la ville, Conseil Général...



concernés, en expliquent les adaptations progressives et la montée de divers thèmes. Parmi ces derniers, les « trajectoires résidentielles ascendantes » font aujourd’hui l’objet de définitions différentes suivant les instances. Le partage des décisions avec les bailleurs impliqués, le jeu des rapports de force autour des opérations, comme la complexité des questions de trajectoires résidentielles et de marchés locaux de l’habitat ont progressivement donné une autre teneur à ce dispositif, autour d’une constante : la volonté affichée de maîtrise des questions de peuplement, et pour cela la nécessité d’accompagner – voire de contrôler – des sociétés HLM apparaissant comme des acteurs clefs dans les mobilités résidentielles de leurs locataires.

### **II.3.1 – Contradictions, héritages et « évidences » de la « question sociale »**

La « *question sociale* » semble avoir été d’abord définie en négatif, c’est-à-dire dans une volonté affichée de reconsidérer certains processus de peuplement, et les pratiques y étant plus ou moins clairement associées : d’une part la pratique des mutations et attributions au sein du parc HLM, et d’autre part la difficulté de la politique de la ville à contrôler ces éléments. Le renouvellement urbain est alors apparu comme une « *chance* » [Run Développement, 2005, page 2], autant en termes de dynamiques urbaines et sociales, que de modalités de l’action publique.

Le dispositif de Marcel Bertrand semble s’être mis en place dans une sorte de contradiction consciente, pour beaucoup d’acteurs, y compris la Ville de Lille, entre deux éléments : d’une part la volonté politique, clairement affirmée, de satisfaire les demandes de relogement des locataires, quels que soient les secteurs demandés (pour une population très attachée à son quartier) ; et d’autre part le fait de mener une politique de peuplement « *soucieuse de ne pas reproduire les erreurs du passé* » [Run Développement, *op.cit*] ; ces erreurs étant essentiellement résumées sous le terme de « *ghettoisation* ». Ce terme fait, localement, l’objet d’un certain consensus : il s’agit de la concentration (comme nous l’avons vu de plus en plus importante dans le temps), par le biais des attributions/mutations dans les quartiers prioritaires (voire résidences ou micro quartiers), de familles nombreuses et/ou modestes ou pauvres, et/ou de familles immigrées... Marcel Bertrand apparaissant comme une illustration de cette « *ghettoisation* »<sup>39</sup>.

Il s’agissait donc de trouver les outils nécessaires pour une double contrainte : reloger une population faisant majoritairement la demande d’être relogée dans le même quartier (Moulins), en respectant ses souhaits, tout en évitant de « *surcharger* » un secteur déjà prioritaire, voire d’autres quartiers déjà concernés par la politique de la ville. Le relogement, en discussion constante et partagée avec le bailleur, était donc conçu comme une pièce maîtresse pour une opération qui se voulait à la fois respectueuse du souhait des habitants, et soucieuse des « *grands équilibres de peuplement* » (un élu de la Ville de Lille).

A Lille, comme partout en France, les quartiers prioritaires avaient déjà fait l’objet de nombreuses initiatives au titre de la politique de la ville (réhabilitations, et plus rarement démolitions partielles, comme ce fut le cas pour Marcel Bertrand ; opérations d’animation sociale, etc.). L’opération de Marcel Bertrand est d’ailleurs « *... très proche d’un programme mené au titre de la politique de la ville : large partenariat, association étroite des habitants, interventions dans les champs de l’action sociale, sanitaire, éducative...* » [Run Développement, *op.cit*]. Mais, malgré cet « *héritage* » (autant en termes de pratiques que de

---

<sup>39</sup> Cf. en 2<sup>e</sup> partie l’analyse statistique sur les caractéristiques de la population de Marcel Bertrand, à la veille des opérations de renouvellement urbain, qui corrobore cette affirmation, tout en la nuancant.

réseaux professionnels), et « *l'évidence de la question sociale* »<sup>40</sup> qui en découle, c'est plutôt dans la rupture que tend à se situer le dispositif, rupture qui fait d'ailleurs écho au sort de plus en plus contrasté de la politique de la ville, face aux principes et organisations de la rénovation urbaine.

Dans le Nord, et en particulier la métropole lilloise, le renouvellement urbain a été compris par beaucoup d'élus locaux comme la possibilité d'intervenir massivement, sur des dimensions autant physiques que sociales, et à plus long terme que ne l'avaient précédemment permis les autres dispositifs<sup>41</sup>. Par ailleurs, l'organisation progressive d'une réflexion à l'échelle de la métropole et le transfert de la compétence Habitat à la Communauté Urbaine de Lille<sup>42</sup> ont concouru à un redimensionnement des échelles de réflexion, en particulier en matière de peuplement. En ce qui concerne Marcel Bertrand, si les demandes des locataires, comme les enjeux politiques, limitaient probablement et majoritairement les relogements à la ville, une réflexion « *vieille de dix ans... sur les marchés locaux de l'habitat* », menée par la Ville de Lille, lui permettait d'affirmer une position politique : ni « *repolarisation* », « *ni départ vers le privé pourri, grand pourvoyeur de la misère sociale* » (un chef de service, Ville de Lille). Dans le même temps, la remarquable dispersion sur la ville et la métropole du parc de LMH permettait d'organiser la mobilité des ménages vers d'autres quartiers, pour peu qu'elle soit collectivement acceptée et organisée. Enfin, les réalisations dans le neuf impliquaient le même effort de « *dispersion* »<sup>43</sup>, avec un travail en profondeur sur les typologies proposées, etc.

Ainsi, se superposaient, parfois en contradiction, l'ambition d'un peuplement « *équilibré* » au niveau de la métropole, impliquant une certaine « *dispersion* » des ménages, pour éviter leur « *repolarisation* » ; et la volonté politique affichée de répondre aux souhaits de ces mêmes ménages... En définitive un équilibre fragile entre la « *persuasion* » et le travail « *dans la dentelle* »<sup>44</sup> au niveau des ménages concernés par la démolition ; et un effort de prospective et de régulation des trajectoires engendrées au niveau territorial, selon des enjeux plus vastes. Ces réflexions sont encore en cours actuellement, et différemment appropriées par les divers acteurs déjà impliqués dans les démolitions intervenues à Marcel Bertrand comme à Cannes PSR, à l'instar d'autres bailleurs rentrés depuis dans le « jeu » des démolitions, en particulier par le dispositif ANRU.

### **II.3.2 - Le relogement : entre dimensions individuelles et collectives**

Pour Marcel Bertrand, l'« *évidence absolue du volet social* » s'illustrait donc par toutes les mesures d'accompagnement au relogement, avec des montages partenariaux dans la tradition de la politique de la ville. La dimension essentielle du dispositif étant le relogement, comme possible organisation de la mobilité des ménages, et élément d'une « *action publique rénovée... autour d'une cible : la population... et dans un temps : celui de la rénovation urbaine* ». Si les dimensions collectives étaient toujours présentes, elles l'étaient en accompagnement du processus essentiel, par lequel on pouvait rentrer dans le quotidien des

---

<sup>40</sup> Termes utilisés lors de notre première rencontre, en exploratoire, par la Directrice de la Politique de la Ville, alors en place à l'Hôtel de Ville de Lille, et devenue depuis Directrice du GIP Rénovation Urbaine de LMCU.

<sup>41</sup> Entretien avec un élu Roubaisien, adjoint aux questions d'habitat, et ancien membre du PACT ARIM.

<sup>42</sup> Au même titre que la fusion de l'OPAC de Lille, LMH, avec d'autres OPACs, à l'échelle de la métropole.

<sup>43</sup> Terme utilisé par de nombreux acteurs, souvent à propos des objectifs de peuplement, parfois en contradiction avec les souhaits des ménages concernés par les démolitions.

<sup>44</sup> Expressions souvent utilisées par de nombreux acteurs pour désigner, en particulier, le travail de collecte des souhaits des ménages, comme les propositions faites à ces ménages en termes de relogement.

ménages, et leurs souhaits, c'est-à-dire l'organisation au cas par cas de leur mobilité... qui contribuerait par ailleurs un meilleur « *équilibre de peuplement* ».

C'est ainsi que le relogement s'est aussi affirmé comme un outil de « *mixité sociale* », terme pour lequel la plupart des acteurs rencontrés se montrent toujours circonspects... mais en fonction duquel se sont construits la plupart des « *efforts* » des uns et des autres, et en particulier du bailleur : acceptation du principe du relogement partout dans la ville et la métropole, selon les souhaits des ménages, sans discrimination de revenus, ou de nombre d'enfants, et prise en compte du « *désir de mobilité ascendante décelé chez les familles immigrées* ». Les opérations de démolition étant considérées par ailleurs comme une chance, et « *le continuum d'une volonté politique : ... casser l'image des grands ensembles dégradés et n'ayant aucun intérêt architectural, ... construire du logement social de qualité, ... répondre aux besoins en logements des populations les plus démunies* » [Run Développement, 2003, page 5], dans un espace où le GPV n'avait pas encore trouvé toute sa lisibilité.

Plus concrètement, les lieux de destination des ménages de Marcel Bertrand étaient prévus dans le patrimoine LMH existant (environ un tiers des résidences ont accueilli des ménages de Marcel Bertrand) ou dans le patrimoine des autres bailleurs, et dans les opérations neuves financées par l'Etat au titre du renouvellement urbain. Etaient également prévues des opérations d'acquisition amélioration, en particulier pour les relogements en individuel des grandes familles. Les relogements en neuf étaient prévus à hauteur de 40% des relogements finaux, pourcentage qui n'a pu être atteint, compte tenu des délais de livraison trop tardifs de l'opération essentielle, « Les Hauts de Moulins », située à Moulins. Quant à l'« inter-bailleur », il n'a été effectif que pour un nombre très limité de ménages.

Les relations avec le bailleur impliqué dans cette opération, comme dans celle de Cannes PSR, LMH, ont été essentielles, dans un mélange de « *rapport de force* » (un Directeur de service de la DDE) et de proximité, en particulier avec la Ville.

Le Comité de Pilotage Social mis en place réunissait LMH, la Ville de Lille, les représentants de l'Etat local, et assurait une veille régulière sur l'ensemble du dispositif, son animation (en particulier des trois groupes de travail : relogements, maintien des services, et communication avec les habitants), et enfin la cohérence d'ensemble du projet. Il avait par ailleurs défini les termes de la charte partenariale organisant les relations entre partenaires, et le Plan de relogement. Ce plan de relogement était « *mis en œuvre par le bailleur 'maître d'ouvrage', seul responsable de son engagement avec l'Etat. Par contre, la partie accompagnement au relogement a été partagée par la Ville et ses partenaires. Ces deux aspects de l'opération sont importants à distinguer car ils montrent la frontière entre les responsabilités du bailleur et celles partagées au sein du Comité de pilotage social...* » [Run Développement, *op.cit*, page 38].

Cette responsabilité du bailleur, face à l'Etat, était assortie d'un contrôle en groupe de travail relogement (où étaient discutées toutes les questions ayant trait aux relogements, du traitement classique des demandes des ménages, aux dispositifs de Suivi Social Individualisé pour certaines familles). Le bailleur n'était par ailleurs pas seul « producteur » de l'information générale concernant les demandes des familles : les questionnaires de l'enquête en vue des relogements étaient passés auprès des ménages par des salariés de LMH, mais analysés par un bureau d'études tiers, sous la responsabilité croisée de la Ville et du bailleur. Le relogement était donc mis, dans ses dimensions autant individuelles que collectives, « sous le regard » d'un certain nombre d'acteurs, dont, bien sûr, LMH, la Ville, et le centre social de la résidence, le Centre Communal d'Action Sociale, la Mission Locale, l'UTPAS<sup>45</sup>, etc.

---

<sup>45</sup> Unité Territoriale de Prévention et d'Action Sociale, regroupant divers services proposés aux populations, et dépendant du Conseil Général.

Les autres groupes de travail ont eu des fortunes diverses, mais ont tenté d'accompagner dans le même esprit un certain nombre des aspects autour des questions de relogement, de communication avec les résidents (avec l'appui d'un groupe de locataires référents par cage d'escalier, mis en place avec le concours du centre social), de maintien des services (en particulier éducatifs), d'accueil dans les nouveaux quartiers des ménages de Marcel Bertrand, etc. Si le groupe Relogements est resté une constante dans les dispositifs suivants, à Lille comme en métropole, ces autres groupes de travail ont souvent adapté leurs missions premières et leur fonctionnement aux spécificités des résidences, de la même manière que les dispositifs SSI (Suivi Social Individualisé) ont pris plus ou moins d'importance dans les questions de relogement, suivant les besoins.

Par ailleurs, les relations avec les bailleurs concernés ont considérablement évolué dans le temps et les autres opérations de démolition : soit dans la teneur même du dispositif (maîtrise d'ouvrage dans le domaine des relogements prise en charge, par exemple, par LMCU, Lille Métropole Communauté Urbaine) en relation avec le bailleur, soit dans la reproduction du dispositif, ayant trouvé des configurations différentes suivant le jeu d'acteurs en place pour chaque démolition. Cannes PSR est assez emblématique de ce cas de figure.

### II.3.3 – Cannes PSR : autres temps, autre lieu

Marcel Bertrand apparaît pour beaucoup d'acteurs comme une opération assez exemplaire, pour laquelle s'est mis en place un partenariat efficace, permettant d'accompagner dans des conditions correctes les relogements, et donc la majeure partie des mobilités résidentielles induites par la démolition. Cet accompagnement s'est défini autour d'un contrôle des pratiques du bailleur, en particulier en termes de peuplement, et d'un effort consenti dans le temps de la rénovation par de nombreux autres partenaires. Nous reviendrons sur ces aspects en abordant les mobilités résidentielles effectives, mais il semble que l'opération Marcel Bertrand ait bénéficié d'une sorte de climat d'exemplarité, avec un portage politique tendant justement à l'ériger en « *modèle* » pour les opérations à venir.

Dans le cas de Cannes PSR, dont la démolition a été annoncée plus tardivement (2003), les bilans des uns et des autres sont nettement plus mitigés, en particulier par rapport aux objectifs affichés de contrôle du peuplement. Le bailleur semble s'être retrouvé relativement seul, face aux relogements d'une population présentée comme le « *quart monde* ». L'âpreté de la situation des ménages, la moindre présence de la Ville de Lille<sup>46</sup>, la relative absence d'un contrôle du plan de relogement par l'Etat local, sont autant de raisons évoquées pour la difficulté de mise en place du dispositif partenarial inspiré par l'opération Marcel Bertrand. Plus précisément, ce dispositif ne semble pas avoir fourni les mêmes garanties de partage de l'information et de la décision avec le bailleur en ce qui concerne les relogements.

Dans les faits, le bailleur n'a pas attendu la mise en place du dispositif partenarial pour annoncer la démolition aux ménages concernés, et commencer à organiser des mutations<sup>47</sup>. Sans feu vert officiel (mais de toute évidence avec un accord politique informel de la part de l'Etat et de la Ville), arguant d'une population particulièrement fragile, dans un ensemble dont le délabrement technique et la configuration (deux barres, dont une vide) plaident pour une

---

<sup>46</sup> Souvent expliquée par la personnalité différente, et moins « animatrice » du chef de projet alors en place à Lille Sud. L'opération, de moindre échelle (une quarantaine de ménages), est aussi fréquemment présentée comme moins porteuse d'enjeux politiques. A Marcel Bertrand se sont en effet joués l'avenir de quelque 200 ménages et une certaine visibilité du GPV...

<sup>47</sup> Ces ménages sont les « antérieurs » évoqués en méthodologie. Ils représentent 7 à 8 ménages dont il nous a été très difficile de reconstituer les trajectoires résidentielles.

démolition rapide, le bailleur a « *organisé la vacance... les consignes en interne étant d'organiser la mutation des familles les moins fragiles* » (un cadre LMH).

Par ailleurs, selon divers acteurs, le recueil et l'analyse partagée des informations concernant les ménages ont été moins effectifs dans le cadre de Cannes PSR, le bureau d'études de nouveau missionné, Run Développement, n'ayant pu alors correctement remplir son rôle tiers. Est couramment évoqué un travail en relation quasiment exclusive avec le bailleur, dans un contexte où la Ville avait été assez peu présente comme discutante des informations et des décisions concernant le relogement.

Dans une opération d'emblée affirmée comme « *très sociale* », le questionnaire semble avoir été défini<sup>48</sup> et passé par le bailleur, puis analysé par le bureau d'études qui relève que, sur les 33 relogements initialement concernés, seuls 30 questionnaires ont pu être traités par ses soins... « *pour cause de départs effectués au moment de l'enquête* » (en plus, donc, des départs antérieurs déjà signalés). Enfin, si la maîtrise d'ouvrage reste assurée par le bailleur, comme elle l'était à Marcel Bertrand, « *... l'accompagnement personnalisé pour chaque famille est garanti par son personnel spécialisé...* » [Run Développement, 2005, page 9]. Enfin, si la « filiation » avec les dispositifs mis en place à Marcel Bertrand est reconnue, le bailleur signale « *la nécessité d'alléger le dispositif partenarial de pilotage pour les petites opérations* » [Run Développement, *op.cit.*, page 15]. De fait, il apparaît que la moindre présence, ou peut-être la moindre vigilance de certains acteurs, ont limité la portée des dispositifs mis en place précédemment, pour une population que tous s'accordaient pourtant à reconnaître comme « *fragile* », dans un secteur « *plus que prioritaire* » (Lille sud).

Cela est en partie lié au fait que les réseaux mis en place dans le cadre de Marcel Bertrand n'étaient plus effectifs (pour des raisons de secteur). Les nouveaux réseaux partenariaux, en particulier autour des diverses démolitions envisagées à Lille Sud (dont Cannes PSR), commençaient à peine à se mettre en place. L'opération, rapide et limitée en terme de nombre de logements, semble ainsi avoir souffert d'un certain manque de maturité et de visibilité du dispositif.

Fragilité des dispositifs dépendant des jeux d'acteurs tels qu'ils se mettent en place sur un lieu et à un moment donné ? Difficulté à prendre en compte les plus pauvres et les plus fragiles, dans des processus de rénovation urbaine où ils ont de toute façon bien du mal à trouver leur place et « leur compte » ?

La connaissance des populations concernées par les démolitions est restée de toute évidence un enjeu majeur pour les deux opérations étudiées, au même titre que la production de projets partagés concernant ces populations, et leurs trajectoires résidentielles. Mais quelle était la situation des ménages de Marcel Bertrand et Cannes PSR, à la veille des opérations de renouvellement urbain ? Ces ménages avaient-ils déjà des projets de mobilité résidentielle ? Quels avaient été leurs parcours, au sein du parc HLM, et plus largement leurs trajectoires résidentielles ?

---

<sup>48</sup> Selon un modèle proche de celui de Marcel Bertrand, avec quelques modifications, essentiellement liées à l'appréciation, par le bailleur, de la nécessité des dispositifs SSI (Suivi Social Individualisé).

## **Deuxième partie – Avant les opérations de renouvellement urbain : situation des ménages, mobilités antérieures, et évolution des conditions de vie**

Avant d’aborder la question des trajectoires résidentielles induites par les opérations de renouvellement urbain, il nous est apparu nécessaire de rendre compte de la situation des ménages de Marcel Bertrand et Cannes PSR au seuil des démolitions. Nous aborderons ainsi dans cette deuxième partie la situation familiale et la situation socio-économique de ces ménages. Nous préciserons aussi quelles ont pu être leurs trajectoires résidentielles antérieures, telles que nous avons pu les reconstituer. Et nous aborderons leurs conditions de vie (occupation des logements et taux d’effort), en les situant de manière dynamique en avant/après des opérations de renouvellement urbain. Ce dernier chapitre nous permettra ainsi d’introduire l’analyse des mobilités résidentielles induites par ces opérations.

### ***I – Avant les opérations de renouvellement urbain – Analyse statistique de résidents en future mobilité***

Pour rendre compte de la situation des ménages de Marcel Bertrand et Cannes PSR et en fournir une vue d’ensemble, au seuil des démolitions, nous nous sommes appuyée sur la base de données, la population ainsi constituée étant une population composée des mobilités résidentielles impliquées par les opérations de renouvellement urbain<sup>49</sup>. Nous avons tenté de fournir ainsi un certain nombre de données de cadrage permettant, autour de divers indicateurs, de donner une idée de la situation des ménages avant les opérations de renouvellement urbain. Ces indicateurs (situation familiale, taille des ménages, âge, nationalité, situation socio-économique du chef de ménage...) seront d’ailleurs repris autant dans l’analyse des situations dans les logements, des mobilités antérieures et des questions d’ancienneté avant les démolitions, que dans celle des trajectoires liées aux opérations de renouvellement urbain.

Enfin, il a été parfois nécessaire de corriger certains effets propres à notre base de données : en particulier, nous avons travaillé hors décohabitations dans cette deuxième partie, la prise en compte des décohabitations (nombreuses dans le cas de Marcel Bertrand, où elles représentent environ 20% de la population de base ; relativement moins importantes à Cannes PSR) pouvant biaiser certaines analyses. Nous le préciserons au fur et à mesure des éléments abordés, mais il est important de définir ici dans quels cas et pour quelles raisons ces décohabitations n’ont pas été prises en compte.

Les décohabitations représentent un groupe particulier car elles ont pour particularité de n’avoir jamais eu d’antériorité (sauf une exception pour Marcel Bertrand) en terme de

---

<sup>49</sup> Figuraient en effet dans cette base de données :

- Les ménages « de base », occupant les appartements des deux résidences au moment des enquêtes relogement, et qui ont dans leur immense majorité fait l’objet de relogements « classiques » ;
- Les « opérations tiroir » (ménages venant d’autres résidences, ayant demandé et obtenu une mutation pour que leur appartement soit libéré pour un ménage de Marcel Bertrand) ;
- Les « rebonds » (c’est-à-dire les ménages ayant connu un autre déménagement après le relogement) ;
- Les « antérieurs » (partis avant de figurer dans les enquêtes relogement, et les relogements partenariaux, en particulier pour Cannes PSR) ;
- Les mobilités hors parc LMH (accès à la propriété, autre bailleur, privé locatif ou logement spécialisé).
- Les décohabitations, c’est-à-dire les jeunes adultes des familles de Marcel Bertrand et Cannes PSR auxquels était proposé un appartement autonome.

trajectoire résidentielle : ce sont des individus (ou parfois des familles) qui faisaient partie intégrante des ménages habitant les logements des deux résidences (situations d'hébergement familial). Ils ont été « mis en résidence » à la faveur des opérations de renouvellement urbain. Les décohabitants font donc partie des mobilités liées au renouvellement urbain (d'où leur intégration aux populations), mais leur prise en compte est difficile dans certaines analyses. Notre ambition, dans cette deuxième partie, est de fournir une « photographie » des ménages concernés par les opérations de renouvellement urbain dans une perspective de trajectoire résidentielle. Nous avons ainsi choisi de travailler sur les ménages, au sens statistique du terme<sup>50</sup>, c'est-à-dire des ménages qui avaient déjà un logement, et qui voyaient leur situation évoluer avec les démolitions de Marcel Bertrand et Cannes PSR. Ce n'était pas le cas des décohabitants, n'ayant commencé leur trajectoire résidentielle qu'après leur « mise en résidence » par le renouvellement urbain. Pour fournir cette « photographie », nous avons donc mené un certain nombre d'analyses hors décohabitants, afin de fournir la description la plus respectueuse possible des situations antérieures. Après l'énoncé de ce principe général, d'autres précisions sont importantes :

- La prise en compte des décohabitants impliquait parfois certains biais intéressants, en particulier pour l'analyse des situations socio-économiques, familiales, la structure des ménages selon l'âge, la nationalité, etc. Nous les avons précisés au fur et à mesure de la description de ces éléments.
- Dans d'autres parties de l'analyse, la prise en compte des décohabitants constituait un non-sens. Avec ces décohabitants, nous ne pouvions pas aborder les questions d'ancienneté, de parcours antérieurs, etc. Ils les avaient vécus avec leurs parents, locataires en titre, mais pas encore de manière autonome. Le même constat a été fait quand nous avons dû procéder à des analyses en dynamique, dans l'avant/après des opérations de renouvellement urbain, en particulier pour les variations de loyer ou de nombre de pièces à vivre entre nouveau et ancien logement.

## **I.1 – Aperçu général : à Marcel Bertrand, comme à Cannes PSR, la prédominance des familles**

Dans le Nord, les ménages sont de plus grande taille, et leur chef de ménage en moyenne plus jeune que dans les autres départements français. Il en est de même en région, pour le Nord – Pas-de-Calais. En métropole, comme à Lille, certains secteurs ou quartiers sont particulièrement concernés par un nombre important de ménages de grande taille (plus de 5 personnes), parfois avec des taux importants de familles monoparentales. Les résidences Marcel Bertrand et Cannes PSR ont comme spécificité essentielle d'être des résidences essentiellement familiales. Les formes de ces familles varient néanmoins assez fortement suivant les résidences, en particulier si on prend en compte leur taille, leur situation matrimoniale, et l'âge du chef de ménage.

A l'instar de Ch. Lelévrier [Lelévrier, 2007], il nous est apparu important de resituer la structure des ménages selon leur situation familiale, leur taille, et l'âge du chef de ménage. Nous donnerons ensuite quelques éléments permettant d'affiner ces données de cadrage, qui seront toutes exprimées hors décohabitants.

---

<sup>50</sup> Tel que nous l'avons précisé précédemment en Première partie, I.2.

**Répartition par tranches d'âge des ménages selon leur situation familiale (en % de l'effectif total, hors décohabitations, Marcel Bertrand 2002).**

Tranches d'âge	Couples avec moins de 3 enfants	Couples avec 3 enfant et plus	Monoparentales avec moins de 3 enfants	Monoparentales avec 3 enfants et plus	Isolés	Couples sans enfants	Autres	Nr	Total
Moins de 35 ans	3,0%	5,5%	4,5%	2,0%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	15,5%
35 à 49 ans	5,0%	17,5%	9,5%	6,0%	1,5%	1,5%	1,5%	0,0%	42,0%
50 à 59 ans	1,5%	11,0%	1,5%	1,5%	2,0%	2,5%	0,5%	0,0%	20,5%
60 ans et plus	4,0%	3,0%	1,0%	0,5%	7,5%	4,5%	1,0%	0,0%	21,5%
Nr	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,5%
<b>Total</b>	<b>13,5%</b>	<b>37,0%</b>	<b>16,5%</b>	<b>10,0%</b>	<b>11,5%</b>	<b>8,0%</b>	<b>3,0%</b>	<b>0,5%</b>	<b>100,0%</b>

**Bref commentaire du tableau concernant Marcel Bertrand :**

- Les situations familiales les plus représentées sont les couples avec enfants (et en particulier les familles avec trois enfants au moins), et les familles monoparentales (les familles représentant à elles seules 77% de l'effectif total). Les autres formes familiales sont présentes, mais dans une moindre proportion. La population semble relativement mature, avec l'importance des classes d'âges de 35 à 49 ans, et de plus de 60 ans.
- Si on rentre un peu plus dans les détails, en cherchant les catégories les plus représentées dans l'effectif total en croisant taille/situation familiale et âge, les groupes les plus représentés sont : les couples avec 3 enfants et plus, entre 35 et 59 ans ; les monoparentales avec moins de 3 enfants et plus de 3 enfants, de 35 à 49 ans ; et dans une moindre mesure, les isolés de plus de 60 ans.

**Répartition par tranches d'âge des ménages selon leur situation familiale (en % de l'effectif total, hors décohabitations, Cannes PSR 2004)**

Tranches d'âge	Couples avec moins de 3 enfants	Couples avec 3 enfant et plus	Monoparentales avec moins de 3 enfants	Monoparentales avec 3 enfants et plus	Isolés	Couples sans enfants	Nr	Total
Moins de 35 ans	3,1%	6,3%	9,4%	6,3%	0,0%	0,0%	0,0%	25,0%
35 à 49 ans	3,1%	6,3%	9,4%	15,6%	3,1%	0,0%	0,0%	37,5%
50 à 59 ans	0,0%	6,3%	3,1%	3,1%	0,0%	3,1%	0,0%	15,6%
60 ans et plus	12,5%	0,0%	0,0%	0,0%	6,3%	0,0%	0,0%	21,9%
Nr	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,1%	3,1%
<b>Total</b>	<b>18,8%</b>	<b>18,8%</b>	<b>21,9%</b>	<b>25,0%</b>	<b>9,4%</b>	<b>3,1%</b>	<b>3,1%</b>	<b>100,0%</b>

*NB : pour plus de lisibilité, la colonne « Autres » a été supprimée dans ce tableau concernant Cannes PSR, car cette situation familiale n'existait pas dans cette résidence (total : 0%).*

**Bref commentaire du tableau concernant Cannes PSR :**

- Les situations familiales les plus représentées sont les familles monoparentales (avec majoritairement trois enfants au moins), et les couples avec enfants (également répartis entre familles nombreuses et familles de taille plus réduite). Les familles réunissent à elles seules près de 84,5% des ménages, laissant peu de place aux autres formes familiales... La population est plus



jeune qu'à Marcel Bertrand, se partageant entre les ménages de moins de 35 ans (un quart de la population) et surtout de 35 à 49 ans, les 60 ans et plus restant bien représentés par ailleurs (près de 22% de la population).

- Si on rentre un peu plus dans les détails, en cherchant les catégories les plus représentées dans l'effectif total en croisant taille/situation familiale et âge, les groupes les plus représentés sont : les familles monoparentales avec moins de 3 enfants et plus de 3 enfants, de moins de 35 ans et de 35 à 49 ans ; et les couples avec 3 enfants et plus, de moins de 35 ans à 59 ans ; ainsi que les couples avec moins de 3 enfants, en particulier de plus de 60 ans. Les isolés de plus de 60 ans sont assez bien représentés.

## **I.2 – Taille et situation familiale des ménages : des situations contrastées à Marcel Bertrand et Cannes PSR**

Au-delà de leur vocation essentiellement familiale, les résidences de Marcel Bertrand et de Cannes PSR offrent donc des profils assez différenciés, si l'on croise âge du chef de ménage, situation familiale et taille des ménages. Nous revenons ici un peu plus en finesse sur ces éléments, en particulier en ce qui concerne la taille et la situation familiale des ménages.

### **En ce qui concerne Marcel Bertrand**

Comme nous l'avons déjà constaté, la composition des ménages est essentiellement familiale à Marcel Bertrand : couples avec enfants et familles monoparentales représentent 77% des ménages. Les « Autres » (situations familiales), très minoritaires, concernent essentiellement des hébergements à caractère familial (grands-parents et petits-enfants, par exemple), et de manière plus limitée des cohabitations d'adultes. Les familles, quelle que soit leur situation, ont certaines caractéristiques illustrant une spécificité « micro-secteur », se différenciant fortement du profil homogénéisant des quartiers prioritaires.

Isolés et couples sans enfants sont largement sous-représentés par rapport à la ville et à l'agglomération. Les ménages de taille limitée (1 à 2 personnes, isolés, couples sans enfants) représentent environ 20% des ménages de Marcel Bertrand, bien en deçà des taux lillois, et même des taux usuels dans les quartiers prioritaires. Cette sous-représentation est révélatrice d'une spécificité du quartier Strasbourg<sup>51</sup>, concentrant les plus grandes familles, essentiellement pour des raisons de parc<sup>52</sup>, et ce dans des proportions bien plus importantes que les traditionnels quartiers populaires du Nord et de la métropole. Par exemple, le pourcentage de « grandes familles » à Roubaix<sup>53</sup> en 99 est de 18%... Dans le cas de Marcel Bertrand, les grandes familles, quelle que soit leur situation, représentent 47% des effectifs totaux. Et cette proportion est renforcée par la présence de ménages de très grande taille : 66% des ménages comptent plus de 6 personnes ; 14% 7 et plus... Enfin, dans cet ensemble, les ménages ont trois enfants en moyenne.

En ce qui concerne les familles monoparentales, on dépasse là aussi largement le taux de Lille et de l'agglomération, comme les taux des quartiers prioritaires. Entre 1990 et 1999, ces derniers ont connu une décline des familles monoparentales (de 1 à 17% selon les secteurs), exception faite de certains quartiers se singularisant par la concentration des grandes familles, et/ou des familles monoparentales. C'est le cas pour Marcel Bertrand, et le « secteur

---

<sup>51</sup> C'est-à-dire le secteur du Boulevard de Strasbourg, qui, comme d'autres parties de ce grand boulevard urbain entourant Lille, concentre d'importantes constructions HLM en collectif.

<sup>52</sup> Parc HLM en particulier, offrant des appartements de grande taille : T4, T5...

<sup>53</sup> Ville voisine avec un riche passé industriel, et de nombreux quartiers prioritaires... pouvant eux-mêmes faire l'objet de « micro-concentrations ».

Strasbourg », où près du quart des ménages sont des familles monoparentales. On se situe très loin de la moyenne ville, agglomération, et quartiers prioritaires... Il est fort possible qu'on ait là à la fois un effet de parc, et un effet d'accumulation : les mobilités des familles monoparentales ayant contribué à les concentrer dans certains secteurs, et à constituer une sorte de « micro-géographie » de secteurs à large composante familiale, « grande familiale », et monoparentale.

Enfin, à Marcel Bertrand, 10% des familles monoparentales peuvent être considérées comme nombreuses (3 enfants et plus), alors que ce sont les grandes familles qui dominent pour les couples avec enfants (environ les deux tiers d'entre eux).

### **En ce qui concerne Cannes PSR**

Cannes PSR est, comme Marcel Bertrand, résolument « familiale ». La résidence n'abrite que peu d'isolés et un seul ménage sans enfants : les ménages de petite taille y sont nettement sous-représentés, et la composante familiale est ici très affirmée : les ménages sont essentiellement des couples avec enfants, et des familles monoparentales.

A Cannes PSR les grands familles (trois enfants et plus) représentent, quelle que soit leur situation (monoparentale ou couples avec enfants) près de 44% des effectifs totaux... Mais cette proportion reste moindre qu'à Marcel Bertrand, en partie parce que les « très grandes familles » sont moins représentées à Cannes PSR (6% de plus de 7 personnes, au lieu de 14% à Marcel Bertrand).

Les deux résidences se distinguent aussi par ailleurs par la place des familles monoparentales : elles sont surreprésentées à Cannes PSR avec 47% des ménages (contre un quart des familles pour Marcel Bertrand). Cela est très probablement lié aux constats déjà faits à propos de Marcel Bertrand (effet de parc, effet de surconcentration avec mobilités), mais aussi à la spécificité des logements PSR, accueillant les plus pauvres et les plus précaires (que ce soit dans leur situation socio-économique et/ou leur situation familiale). Enfin, les familles monoparentales de Cannes PSR comportent majoritairement (53%) plus de trois enfants. Elles sont donc dominantes, autant par rapport aux familles connaissant la même situation familiale que par rapport à l'ensemble de l'effectif. Les couples avec enfants se répartissent également entre « petites » (moins de 3 enfants) et « grandes » (plus de 3 enfants) familles

Ces deux résidences sont donc marquées de manière nette par rapport au reste de la ville et de l'agglomération par une composante familiale, « grande familiale », et monoparentale, mais elle est différemment pondérée suivant les deux résidences : couples avec enfants et grandes familles dominants pour Marcel Bertrand, monoparentales de grande taille pour Cannes PSR, avec une faible (voire très faible) représentation des isolés et des couples sans enfants dans les effectifs totaux.

### **I.3 – Situations des ménages en fonction de l'âge du chef de ménage**

A propos des questions relatives à l'âge du chef de ménage, la prise en compte des décohabitations a pu amener un éclairage intéressant sur les mobilités à l'œuvre pendant les opérations de renouvellement urbain, à Marcel Bertrand comme à Cannes PSR.

## **En ce qui concerne Marcel Bertrand**

Hors décohabitants, les ménages dont le chef de ménage a plus de 50 ans représentent plus de 40% des ménages, 58% des chefs de ménage concernés par les opérations RU ayant moins de 50 ans (avec les décohabitations, 65%). Les 36-49 ans sont dominants à Marcel Bertrand, avec ou sans décohabitations (respectivement 36 et 42%).

Comparée aux données régionales, et en particulier celles qui concernent les ménages habitant dans un logement social, la population concernée par la destruction de la résidence Marcel Bertrand n'est pas particulièrement jeune : elle se situe dans la moyenne régionale (2001 : 45% des locataires HLM ont moins de 40 ans) avec les décohabitations, et bien en deçà sans les décohabitations...

D'une certaine manière, on peut dire que les ménages concernés par l'opération de démolition de Marcel Bertrand sont relativement matures. Les décohabitants rajeunissent la structure d'âge, la faisant revenir à la moyenne régionale dans l'habitat social (19% de plus de 65 ans) et corrigeant un certain vieillissement antérieur. Là aussi, on retrouve la question de l'entrée tardive dans le cycle résidentiel des jeunes adultes. La « mise en résidence » des décohabitants s'est faite à la faveur des opérations de renouvellement urbain, alors que leur accession aux logements HLM était auparavant difficile.

Mais la question du vieillissement d'une partie de la population habitant en HLM trouve une illustration intéressante à Marcel Bertrand. Ici, le vieillissement ne concerne pas uniquement les ménages de petite taille (isolés, couples sans enfants) mais aussi les chefs de ménage de familles pouvant comporter plus de trois enfants (8,5% des effectifs totaux). Les plus de 60 ans restent néanmoins les plus concernés par les situations d'isolés et de couples sans enfants que les autres classes d'âge. La proportion des familles et des couples décroît à partir de 70 ans, pour laisser de plus en plus la place à des situations d'isolement, en particulier pour les femmes (situations récentes ou plus anciennes de veuvage).

Enfin, comme nous l'avons vu, les couples avec trois enfants et plus, entre 35 et 59 ans, comme les familles monoparentales (plus ou moins nombreuses) de 35 à 49 ans sont les situations familiales les plus représentées dans la totalité de l'effectif (hors décohabitations). Or, si on prend en compte les décohabitations, les couples, le plus souvent avec plus de trois enfants, de 35 à 59 ans, restent les plus représentés (24% de l'effectif total). Les familles monoparentales de moins de 35 ans, et de 35 à 49 ans sont elles aussi bien représentées (15% de l'effectif total), avec les isolés de moins de 35 ans (10% des effectifs totaux).

Ainsi, il semble que les décohabitations ont essentiellement « amené à résidence » des ménages constitués d'une personne seule, de moins de 35 ans (les décohabitants), et ont surtout renforcé la position des familles monoparentales dans les ménages locataires de moins de 35 ans (cette génération étant plus concernée par cette situation familiale). Cela participe à la surconcentration des monoparentales dans les ménages ayant connu une mobilité lors de l'opération de RU de Marcel Bertrand.

## **En ce qui concerne Cannes PSR**

Hors décohabitations, il apparaît que les ménages dont la personne de référence a moins de 35 ans sont encore très nettement représentés dans l'effectif total, aux dépens des autres catégories d'âge, et en particulier des plus de 60 ans. Les traits essentiels de cette population plus jeune (par rapport à celle de Marcel Bertrand et la moyenne régionale) sont donc renforcés par les décohabitations

Les plus de 60 ans sont assez faiblement représentés, mais leur devenir vient confirmer, voire amplifier les questions posées à Marcel Bertrand sur le vieillissement des chefs de ménage, parfois encore en charge de famille à un âge avancé. A Cannes PSR, cette situation est une des situations familiales les plus représentées : les couples avec moins de trois enfants, dont le chef de ménage a plus de 60 ans, représentent 12,5% de l'effectif. Et les plus de 60 ans dans cette situation sont dominants dans leur classe d'âge : les deux tiers d'entre eux sont en charge de famille, alors qu'ils sont plus dispersés entre diverses situations familiales à Marcel Bertrand. Enfin, la proportion des isolés, en particulier des femmes isolées, croît avec l'âge.

Enfin, la prise en compte des décohabitations dans la population n'a que peu d'effet sur ses principales caractéristiques, en termes d'âge du chef de ménage (population jeune) et de situation familiale. La spécialisation monoparentale est en fait ancienne, en quelque sorte installée depuis longtemps dans cette résidence, qui a dû sur-concentrer, encore plus que Marcel Bertrand, cette catégorie de population. Cet effet est d'autant plus important pour les mobilités induites par l'opération Cannes PSR, qu'elles sont encore plus nettement marquées par les profils familiaux les isolés y étant moins représentés.

Les décohabitations concourent à augmenter, de manière très relative cependant la proportion d'isolés (2 ménages pour une trentaine), et surtout la position des monoparentales. La faiblesse des demandes de décohabitations est probablement liée au fait que les familles comportent majoritairement des enfants plus jeunes, qui ne peuvent donc faire l'objet de décohabitations au moment de la démolition ; par ailleurs, la situation socio-économique des familles a pu aussi être un facteur important dans le traitement éventuel de situations d'hébergement, etc., le passage à l'autonomie pouvant être difficile.

#### **I.4 – Situations des ménages en fonction de la nationalité du chef de ménage**

Afin de mener à bien ces analyses en termes de nationalités, nous nous sommes en premier lieu limitée à la distinction Français/Etrangers couramment utilisée dans les statistiques régionales et métropolitaines, sans rentrer dans le détail des nationalités et/ou des lieux de naissance (ce qui était possible par rapport aux données collectées). Cela nous a permis de comparer les taux obtenus pour Marcel Bertrand et Cannes PSR aux données locales.

La part des ménages dont la personne de référence est étrangère en 99 est de 8% en métropole, 7% à Lille. Pour cette donnée, comme pour d'autres, on constate une concentration des populations étrangères dans certains quartiers ou communes de la métropole : Lille sud, Roubaix, certains quartiers de Tourcoing, Wattlelos, Villeneuve d'Ascq... Les taux pouvant aller jusqu'à 30,5% des ménages, dans certains secteurs. Et plus encore, dans des micro-secteurs ou résidences, comme c'est le cas pour Marcel Bertrand et Cannes PSR.

En ce qui concerne Marcel Bertrand, l'analyse des données montre des taux assez importants d'Etrangers dans les ménages concernés par cette démolition. Ce taux s'élève à 37% en 2002, ce qui excède largement les chiffres de l'agglomération lilloise, et des quartiers prioritaires. C'est souvent le cas dans un certain nombre de résidences, en particulier dans les secteurs des Boulevards de Belfort, Strasbourg et Metz<sup>54</sup>, comme à Lille sud, au Faubourg de Béthune, etc. Enfin, les décohabitations semblent n'avoir que peu d'influence sur la répartition entre ménages français et ménages étrangers. Le nombre relativement important de « Nr » pour les décohabitants est lié à notre difficulté, pendant la constitution de la base de données, à

---

<sup>54</sup> Cf. l'aperçu de la situation des deux résidences, en première partie, I.4.1.

retrouver leur nationalité. Il est possible cependant qu'ils soient majoritairement de nationalité française.

En ce qui concerne Cannes PSR, la résidence semble se démarquer de la couronne sud de Lille : même si 24% des personnes de référence des ménages concernés par la démolition sont de nationalité étrangère, ce taux reste en deçà des chiffres constatés dans d'autres résidences, à Lille sud. La résidence se conforme donc « *a minima* » et dans une moindre mesure que Marcel Bertrand à ce profil « étranger »... Et les décohabitations, peu nombreuses, n'ont que peu d'impact sur cette particularité. Nous ne savons pas, par contre, si les « antérieurs », c'est-à-dire les personnes parties à l'annonce de la démolition, en dehors du dispositif partenarial, étaient de nationalité étrangère et française. Néanmoins, et selon les entretiens exploratoires qui ont été menés, ce critère ne semble pas *a priori* avoir été déterminant dans ces mobilités... Françaises ou étrangères, ces ménages nous ont été souvent présentés comme les « *moins fragiles* », au sein d'une population considérée dans son ensemble comme « *très sociale* ».

Les deux résidences ont ainsi en commun d'avoir par rapport au reste de l'agglomération des taux importants d'Etrangers. En revanche, si Marcel Bertrand illustre assez bien le profil désormais classique du grand ensemble dans son secteur, Cannes PSR se distingue par un taux d'Etrangers assez limité, compte tenu de sa localisation à Lille sud.

Enfin, au-delà de ces particularités par rapport à leurs quartiers d'appartenance, comme à la physionomie désormais classique des quartiers prioritaires, le critère de nationalité à Marcel Bertrand comme à Cannes PSR est intéressant à étudier par rapport à la situation familiale, la taille des familles, l'âge du chef de ménage, etc.

#### **I.4.1 - Age et nationalité du chef de ménage : la question des diverses périodes de peuplement**

En ce qui concerne **Marcel Bertrand**, la proportion des ménages de nationalité française est relativement stable (entre 60 et 68%), quelle que soit la classe d'âge, à l'exception de celle des 50 à 59 ans, où ils sont considérablement moins représentés (34%), au profit des ménages étrangers. Cela peut être lié à des facteurs très différents, et peut-être concomitants : d'une part des questions de cycles migratoires, avec l'obtention plus généralisée de la nationalité française pour les ménages plus jeunes ; d'autre part, à diverses périodes dans la politique de peuplement du bailleur, qu'elle concerne cette résidence en particulier, ou l'ensemble de son patrimoine. En dehors des analyses des questions d'ancienneté<sup>55</sup>, ce type d'information nous a été confirmée par les entretiens avec les professionnels plus directement impliqués sur le terrain, les questions de nationalité n'ayant été que très peu abordées pendant les entretiens exploratoires.

Il apparaît ainsi que, pour Marcel Bertrand en particulier, la résidence s'est peuplée « *par vagues* » avec, dès sa livraison, en 1961, une population d'origine française ou européenne. Ce peuplement est souvent assimilé à la période de la « *mixité* »<sup>56</sup>, cette dernière étant essentiellement comprise comme une mixité sociale. Beaucoup des ménages de plus de 60 ans de nationalité française sont des ménages qui ont connu cette époque, et sont restés depuis

---

<sup>55</sup> Qui seront développées plus loin (en II), et qui démontrent, entre autres, l'importante stabilité de cette population, comportant des taux importants d'anciens locataires.

<sup>56</sup> Terme employé par les ménages ayant vécu depuis de nombreuses années à Marcel Bertrand, et par certains professionnels.

dans la résidence. Dans les années 70-80, le regroupement familial, en particulier pour les travailleurs du Maghreb<sup>57</sup>, a amené à résidence en France de nombreuses familles, qui sont restées à Marcel Bertrand, et y ont tissé des liens de solidarité importants. Si les parents ont gardé pour la plupart leur nationalité d'origine (d'où leur importance numérique dans la catégorie des 50-59 ans), les deuxième et troisième générations sont souvent de nationalité française. Jusqu'aux années 90, cette population est souvent présentée comme la population dominante. Durant les années 90, et jusqu'à la démolition, est arrivée une population aux origines migratoires plus diversifiées, mais surtout subsahariennes (toujours selon nos interlocuteurs). Cette population est une population essentiellement familiale, restée majoritairement étrangère, avec, elle aussi, des relations communautaires importantes, et des rapports parfois difficiles avec les autres populations immigrées. Ces trois populations d'origines diverses se côtoient avec plus ou moins de facilités, et connaissent, pour les deux plus anciennes vagues de peuplement, un vieillissement qui prend des formes diverses, entre Français et Etrangers.

Pour les 50-59 ans, la question du vieillissement à venir se double ici d'une dimension migratoire, peu visible par la seule analyse par l'âge. Pour ces familles majoritairement étrangères, comme pour les familles françaises, deux cas de figures, en particulier par rapport à la situation familiale, semblent se définir : d'une part le sort des familles (en couple ou monoparentale) qui paraissent de plus en plus destinées à amortir les effets des difficultés d'insertion des enfants devenus grands ; d'autre part, les isolés et couples sans enfants (qui représentent environ le quart de cette classe d'âge) posent, de leur côté, la question de l'isolement déjà existant ou futur. Les analyses concernant la nationalité et la situation familiale permettront probablement d'affiner ces questions, car il est possible que Français et Etrangers ne soient pas positionnés de la même manière par rapport à ces deux cas de figure, et la question, plus vaste, des trajectoires résidentielles.

Enfin, à l'inverse des 50-59 ans, deux classes d'âge s'illustrent par la prépondérance des ménages de nationalité française : les moins de 35 ans, et les plus de 60 ans, et ce pour des raisons probablement différentes, là aussi autant liées à des politiques de peuplement, sur certaines périodes, qu'à l'acquisition de la nationalité française pour les enfants des familles issues de l'immigration. Les décohabitations n'ont eu que peu d'effets sur ces éléments.

En ce qui concerne **Cannes PSR**, les analyses sont sensiblement différentes : pour les ménages les plus jeunes, dont la personne de référence a moins de 35 ans, la part d'Etrangers est proche de celles de la ville et de l'agglomération. Celle-ci augmente pour les classes d'âge suivantes, et atteint des proportions importantes pour les plus de 60 ans (près de 40%). Il nous est néanmoins difficile d'analyser ce chiffre, car le nombre de « Non renseignés » pour cette classe d'âge est aussi très important (même proportion que les Etrangers). Il est ainsi difficile de tirer des conclusions. Cette incertitude est non négligeable, car cette catégorie d'âge représente 22% de la population des chefs de ménage...

En outre, pour Cannes PSR, rappelons qu'il ne nous a pas été facile de retrouver les départs antérieurs, qui constituent un manque important dans notre analyse, car nous n'arrivons pas à les qualifier, ni en âge, en situation familiale et économique, etc., ni en trajectoire...

---

<sup>57</sup> Surtout venus du Maroc, et dont l'immigration de travail avait été organisée, dès la fin de la seconde Guerre Mondiale : ces travailleurs avaient ainsi souvent connu une longue période, en « *célibataires* », en France, avant de procéder au regroupement familial, à partir des années 70 [Weil, 1991].

Enfin, cette résidence semble avoir eu une autre histoire de peuplement, peut-être essentiellement liée à son rôle d'accueil des populations issues de relogements successifs, quelle que soit leur nationalité.

#### **I.4.2 - Nationalité du chef de ménage, taille et situations des familles**

Pour **Marcel Bertrand**, quand on analyse la situation familiale suivant la nationalité du chef de ménage, on trouve quelques éléments clefs distinguant assez nettement Français et Etrangers : d'une part, près de 60% des couples avec enfants sont des couples dont la personne de référence est étrangère. D'autre part, pour les trois grandes autres situations familiales, c'est-à-dire les isolés, les couples sans enfants, et les familles monoparentales, ce sont les ménages français qui sont dominants, de manière plus ou moins nette (moindre par exemple pour les familles monoparentales).

La question du vieillissement prochain d'une partie de cette population, en particulier évoquée précédemment à propos des 50-59 ans au moment du renouvellement urbain, ne se posera donc pas dans les mêmes termes, ou plus exactement dans les mêmes proportions pour les Etrangers et les Français, les uns et les autres étant concernés différemment par les fonctions de famille support, ou les situations d'isolement...

Enfin, l'analyse de la taille moyenne des ménages, en particulier pour les familles, montre que ces dernières sont plus nombreuses quand la personne de référence est étrangère (6 personnes/5 pour les couples avec enfants ; 5/4 pour les familles monoparentales). Cette moyenne cache bien sûr de grandes disparités, mais la taille moyenne des ménages concernés par l'opération de démolition de Marcel Bertrand est, de toute façon, importante pour les Français comme les Etrangers, les couples avec enfants comme les familles monoparentales.

En ce qui concerne **Cannes PSR**, et en dépit des réserves déjà faites sur les questions de nationalité (notamment au niveau de l'accès à cette donnée), quand on se penche sur la situation familiale suivant la nationalité du chef de ménage, les conclusions sont sensiblement différentes. Pour les couples avec enfants, la proportion des Français est un peu plus importante que celle des Etrangers, ce qui n'était pas le cas à Marcel Bertrand. Il n'y a pas d'Etrangers parmi les isolés (alors qu'ils étaient seulement sous-représentés pour Marcel Bertrand) et, pour les familles monoparentales, les ménages dont la personne de référence est française sont quatre fois plus nombreux que les ménages étrangers. La spécialisation monoparentale est donc essentiellement liée aux ménages français, surreprésentés dans cette résidence.

En ce qui concerne la taille moyenne des ménages, analysée suivant le critère de la nationalité, les résultats sur Cannes PSR démontrent la spécificité de cette résidence : si la taille moyenne des familles dont la personne de référence est étrangère reste plus importante que celle des familles françaises (5 personnes en moyenne/4) et pour les couples avec enfants, ce sont essentiellement les familles étrangères qui sont de grande taille. Par contre, pour les familles monoparentales, encore une fois dominantes dans cette résidence, ce sont les familles dont la personne de référence est française qui peuvent être considérées comme étant de grande taille (4 personnes/2 pour les familles étrangères).

Cela rajoute une autre dimension à la spécialisation monoparentale : ces familles sont essentiellement françaises, et dans ce cas plus souvent de grande taille. L'autre situation

familiale bien représentée dans la résidence (les couples avec plus de trois enfants, de moins de 60 ans) est en revanche plus fréquemment le fait de ménages étrangers.

### **I.5 - Situations socio-économiques : de « débrouille » et de dépendances...**

Pour approcher les situations socio-économiques, nous avons disposé de divers éléments : nous avons pu relever quelle était la situation générale des ménages, et en particulier du chef de ménage<sup>58</sup> (c'est-à-dire leur source principale de revenu). Il nous a aussi été possible, en cas d'activité professionnelle, de noter s'il s'agissait d'un emploi à durée déterminé (ou toute autre forme de précarité professionnelle) ou à durée indéterminée, ou s'il existait un statut de fonctionnaire. Mais ces derniers renseignements étaient plus incertains, car n'ayant pas forcément fait l'objet d'un relevé systématique. Enfin, les éléments concernant le métier pratiqué, et/ou la catégorie socioprofessionnelle étaient plus lacunaires. En guise de remarque générale, nous savons par d'autres sources que les salariés des deux résidences occupent en grande partie des emplois précaires. Ils travaillent en tant qu'ouvriers, manœuvres, etc., et de plus en plus comme employés. Les fonctionnaires et les professions intermédiaires sont bien moins représentés.

Par ailleurs, nous avons pu noter aussi le nombre de personnes dans le ménage, et le revenu mensuel<sup>59</sup>. Il nous a été alors possible de calculer un revenu moyen par jour et par personne. Si cette variable n'est pas forcément compatible avec les analyses plus probantes en termes d'unités de consommation<sup>60</sup> elle permet néanmoins d'avoir une idée des situations socio-économiques, en général et au regard des autres variables (en particulier les divers éléments permettant de qualifier la situation socioprofessionnelle).

En ce qui concerne **Marcel Bertrand**, le taux de chômage<sup>61</sup> hors décohabitations (13%) est assez proche de celui de l'agglomération (autour de 14% à Lille), ce qui situe Marcel Bertrand dans une situation relativement favorable par rapport au quartier, et à la situation d'ensemble des quartiers prioritaires à Lille. Les salariés représentent 38% de la population, mais, comme précédemment signalé, cela ne préjuge pas de la nature des emplois occupés, souvent marqués par la précarité. La reconversion vers le tertiaire, dans beaucoup de quartiers prioritaires, s'est illustrée autant par le recul de l'emploi ouvrier que par la multiplication des situations précaires, y compris dans le secteur public. Dans le même temps, les ménages qui survivent uniquement grâce aux prestations sociales (RMI, AAH, API<sup>62</sup>, etc.) représentent 26% de la population de la résidence... 18% des chefs de ménage sont retraités.

La prise en compte des décohabitations accroît légèrement le taux de salariés, au désavantage des retraités. Les taux de chômeurs, de RMIstes et autres allocataires sont sensiblement les mêmes.

Par ailleurs, l'analyse des situations professionnelles selon les situations familiales montre que les couples avec et sans enfants et les isolés sont plus souvent concernés par les situations de salariat ou de recherche d'activité (chômeurs) que la moyenne des ménages concernés par

---

<sup>58</sup> Salarié, Retraité, Etudiant, Chômeur, RMIste, Autre allocataires.

<sup>59</sup> L'ensemble des revenus à disposition (salaires, ou pensions de tout ordre), auxquels était éventuellement soustraits les charges d'endettement mensuelles, quand elles pouvaient être connues.

<sup>60</sup> Car elles permettent en particulier de situer les ménages selon leur appartenance aux ménages pauvres ou modestes, et donc de qualifier plus précisément les populations étudiées. Ce n'était pas possible ici, la composition familiale (en particulier l'âge des enfants) n'ayant pas été relevée en base de données.

<sup>61</sup> Nombre de chômeurs/population totale \* 100.

<sup>62</sup> Soit Revenu Minimum d'Insertion, Allocation Adulte Handicapé, Allocation Parent Isolé...



la démolition de Marcel Bertrand. En revanche, près du tiers des couples sans enfants et des isolés sont des retraités. Si près de 40% des retraités sont des isolés, ils restent souvent encore des supports économiques, en particulier des familles moyennes et des grandes familles (43% d'entre eux). Cela recoupe nos remarques à propos des questions de vieillissement rapportées aux situations familiales.

A côté de ces actifs et anciens actifs, les familles monoparentales sont, elles, marquées par des taux importants de RMIstes et autres allocataires : ils représentent la moitié de leurs effectifs. Un tiers de ces familles occupe un emploi, en deçà de la moyenne des ménages concernés par l'opération de renouvellement urbain (41%).

Enfin, si on aborde les critères de nationalité, les Etrangers semblent moins concernés par les situations de salariés et de retraités, que les Français. Les taux d'allocataires (RMIstes et autres) sont sensiblement les mêmes pour les uns et les autres. Par contre, c'est la structure des allocataires qui diffère : les Etrangers sont plus touchés par les situations de chômage et la prise en charge RMI que les Français, qui sont, par contre, dans une plus grande proportion, autres allocataires de prestations sociales (API, AAH, maladies, etc.).

Au niveau des revenus moyens, salariés et retraités sont plus favorisés que les autres situations socio-économiques (c'est-à-dire chômeurs, étudiants, RMIstes, autres allocataires...). Et, dans une même situation, ce sont les couples sans enfants et les couples avec enfants qui ont le revenu moyen le plus élevé. Les familles monoparentales et les isolés sont les moins favorisés. Pour toutes les familles, les prestations familiales jouent un rôle important de solvabilisation des ménages de 3 à 4 personnes, et surtout plus de 5 personnes. La présence d'enfants, en particulier non majeurs, permet un complément de revenu par le jeu des prestations familiales. Cet élément est déterminant, notamment au regard des situations différenciées par rapport à l'emploi (selon la situation mais aussi la taille des ménages).

Les salariés sont représentés dans toutes les tailles de ménage. En revanche, ils sont surreprésentés, avec les retraités, pour les ménages de 1 à 2 personnes, et voient leurs proportions décliner pour les ménages moyens et de grande taille. Pour ces deux dernières catégories, ce sont les ménages allocataires (RMI et autres) qui se positionnent immédiatement après les salariés. Fragilité et dépendance socio-économique semblent donc plus fortes à mesure que la taille du ménage augmente... d'autant plus si les emplois salariés sont des emplois précaires.

Enfin, si l'analyse par l'âge des différentes situations professionnelles retrace les cycles courant d'activité et de fin d'activité (saliariat et retraites), elle montre aussi les difficultés spécifiques de chaque génération : un quart des ménages de 50 à 59 ans connaissent une situation de chômage, souvent témoins de situations de cessation de l'activité économique (fermetures d'usines, mise en préretraites, parfois doublées de situations de maladie...) et de difficultés de reconversion. Pour les moins de 35 ans, cette difficulté d'accès ou de maintien à l'emploi se pose en début de cycle professionnel, et elle est parfois aggravée par des éléments relevant de la situation familiale (par ex. difficulté de prise d'autonomie économique pour les familles monoparentales).

L'analyse des revenus moyens selon la classe d'âge et la situation professionnelle laisse entrevoir une situation éclatée, où les fins de vie active n'apportent pas forcément des revenus plus importants que les autres classes d'âge. Dans le même temps, les moins de 35 ans sont les plus mal positionnés, quasiment dans toutes les situations socio-économiques... Les autres catégories d'âge ont des situations très différentes quant à leur revenu, suivant la source principale de ce dernier (saliariat, chômage, ou allocataires divers...).

Les ménages concernés par la démolition de Marcel Bertrand offrent donc une image contrastée en ce qui concerne leurs situations socio-économiques : si l'accès à l'emploi ne semble pas être le problème essentiel de cette résidence, caractérisée par des taux de chômage proches de ceux de la métropole et de la ville, la possibilité d'exercer une activité n'est pas la même, suivant la situation familiale, la taille de la famille, la nationalité, l'âge du chef de ménage. Ces mêmes variables jouent aussi dans l'exposition, plus ou moins importante, aux situations de précarité et de dépendance aux prestations familiales.

Le fait d'avoir une activité, ou une source stable de revenus liée au travail (comme les retraites) reste un élément important de protection, en particulier face au durcissement des conditions d'accès à l'emploi, de plus en plus marqué par la précarité. Par ailleurs, certaines situations familiales (la taille importante des familles, les familles monoparentales) ou de certaines catégories d'âge, comme les moins de 35 ans.

En ce qui concerne **Cannes PSR**, le taux de chômage est faible, compte tenu de la ville, comme de l'agglomération, et de la situation du quartier. Mais les RMIstes et autres allocataires représentent 39% des chefs de ménage, et dépassent en proportion les salariés. Dans cette situation, l'importance des familles monoparentales est à prendre en compte : surreprésentées, elles survivent souvent grâce au RMI ou à d'autres types de prestations familiales (API, entre autres). Le faible taux de chômage est ainsi lié à une déconnexion durable du marché du travail. Les étudiants ne sont pas représentés, et le taux de retraités est limité, ce qui n'est pas le cas pour Marcel Bertrand. Les décohabitations n'impliquent pas de réelles différences.

Enfin, si on s'intéresse aux situations professionnelles, à la lumière des situations familiales, les couples avec enfants sont plus nettement concernés par le salariat que les familles monoparentales, dont les revenus sont essentiellement assurés par le RMI et les autres types d'allocations. Néanmoins, plus les familles sont nombreuses, plus elles sont concernées par le salariat. Cet élément, autre différence avec Marcel Bertrand, peut être lié aux questions de nationalité, abordées un peu plus loin.

Si on s'intéresse au revenu moyen mensuel, on constate d'emblée que le revenu mensuel moyen des locataires concernés par l'opération de démolition de Cannes PSR est moins important que celui de Marcel Bertrand (1100€-1200€ environ, et ce même avec un différentiel de 3 années, qui devrait pourtant être favorable à Cannes PSR). Les niveaux de revenu moyen sont très faibles, et sensibles à la situation professionnelle (salariés et retraités y sont plus avantagés) et familiale (les familles monoparentales sont, là aussi, désavantagées). On constate également l'effet relatif de solvabilisation des prestations familiales.

Au regard de la nationalité, les choses sont sensiblement différentes à Cannes PSR. Alors que, à Marcel Bertrand, les chefs de ménage étrangers semblaient connaître une situation moins favorable, en termes d'activité, 63% d'entre eux sont salariés, et 25% retraités, à Cannes PSR. Les ménages dont la personne de référence est française, eux, ont un taux d'activité bien moindre. Les RMIstes et autres allocataires sont surreprésentés (plus de la moitié des familles), avec toutes les conséquences en termes de revenus que cela suppose.

Au regard de l'âge, les situations professionnelles laissent entrevoir des situations difficiles : les difficultés d'insertion constatées pour les moins de 35 ans à Marcel Bertrand se révèlent encore plus ici... Seuls 20% des chefs de ménage de moins de 35 ans sont salariés, et 40% RMIstes (60% avec les autres allocataires). La part des salariés est plus importante pour les 35 à 49 ans, et les 50 à 59 ans, mais elle reste suivie de près par la part des ménages vivant uniquement d'allocations (RMI et autres... près de 40% cumulés, pour chaque classe d'âge).

Pour les plus de 60 ans, la part des retraités est plus faible qu'à Marcel Bertrand, au profit du chômage et des autres allocations.

Au total, les ménages de cette résidence sont marqués par une très grande pauvreté, comme par la précarité de leurs moyens d'existence, qui augurent une plus grande fragilité encore, pour les ménages les plus jeunes et pour les plus de 60 ans. Ce même constat pouvait être fait, dans une moindre mesure et surtout pour les ménages les plus jeunes, à propos de Marcel Bertrand, avec une population relativement moins exposée à la précarité et à la dépendance, gardant un lien fragile, certes, mais plus ténu avec le monde du travail (taux plus importants de chômeurs, de salariés et de retraités...).

Pour résumer, dans le cas de Marcel Bertrand, comme dans le cas de Cannes PSR, ce sont les familles qui constituaient la grande majorité des ménages concernés par la démolition des deux résidences. Pour Marcel Bertrand, les plus représentés étaient les couples avec au moins trois enfants (les « grandes familles ») de 35 à 59 ans et les familles monoparentales de 35 à 49 ans. La résidence connaissait un certain vieillissement, lié à la difficulté des plus jeunes à accéder à une autonomie résidentielle. Les opérations de renouvellement urbain ont permis leur « mise en résidence » par les décohabitations, souvent après de longues périodes d'attente, parfois doublées de cohabitations intergénérationnelles dans des appartements surpeuplés.

En ce qui concerne Cannes PSR, la population était en moyenne plus jeune qu'à Marcel Bertrand, avec, là aussi, la prédominance des familles, en particulier monoparentales, suivies des couples avec plus de trois enfants.

Nous avons vu par ailleurs que, pour ces deux populations, les situations socio-économiques étaient fragiles : si la population concernée par la démolition de Marcel Bertrand avait réussi à conserver un lien relativement ténu au travail, celle de Cannes PSR était particulièrement dépendante, d'un point de vue socio-économique (pourcentages importants d'allocataires et de RMistes). Dans les deux résidences, la faiblesse du revenu mensuel moyen témoignait de la pauvreté des occupants, par rapport à la moyenne des populations habitant en HLM.

## ***II – Les mobilités résidentielles antérieures et l'évolution des conditions de vie avec les opérations de renouvellement urbain***

Nous avons consacré toute une partie de notre analyse statistique à la description des deux populations des résidences Marcel Bertrand et Cannes PSR : les constats que nous avons pu faire nous permettent de mieux situer ces ménages dans leurs possibles mobilités, avant les opérations de renouvellement urbain.

Les ménages concernés par les démolitions de Marcel Bertrand et Cannes PSR ont en commun d'avoir cumulé, avant les opérations de renouvellement urbain, un certain nombre des éléments freinant toute mobilité résidentielle, à l'extérieur ou à l'intérieur du parc social<sup>63</sup>. Plus précisément, la surreprésentation des familles monoparentales et/ou des familles nombreuses, leurs besoins en logements de grande taille, leur situation socio-économique, l'âge des chefs de ménage (en particulier pour Marcel Bertrand), et leur statut même de locataires HLM sont autant d'éléments les prédisposant à une faible mobilité. Et, de fait, ces deux populations nous étaient souvent présentées comme des populations « *captives* », à la fois par leur propre difficulté à quitter leurs résidences et leurs quartiers, mais aussi en raison des multiples mécanismes rendant difficile toute velléité de mutation. Par ailleurs, les plus jeunes connaissaient les mêmes difficultés d'accès que d'autres au parc social, et des situations d'attente dans l'initiation de leur trajectoire résidentielle.

Ces constats généraux ne remettent pas en question le fait que ces populations aient pu connaître un certain nombre de trajectoires antérieures, sur lesquelles nous reviendrons. Mais, dans le cadre d'un ralentissement de leurs mobilités par le jeu complexe de divers éléments, les opérations de renouvellement urbain ont pu constituer des opportunités pour ces ménages, dont certains désiraient changer de logement, de secteur... Dans le même temps, ces opérations de renouvellement urbain présentaient un certain péril : pour des populations plus ou moins marquées par leur ancienneté sur un territoire et par une situation socio-économique fragile. On pouvait craindre non seulement les conséquences financières des déménagements (autant au niveau des variations de loyers que des charges associées), mais aussi une certaine dilution de réseaux de solidarité permettant la vie – voire la survie – quotidienne.

Pour les deux résidences, beaucoup d'acteurs témoignaient<sup>64</sup> d'une vie collective riche, avec d'importants réseaux de solidarité entre voisins, parents et/ou personnes de la même origine migratoire. Dans le même temps, l'accès à un certain nombre de services (écoles, soins, activités socioculturelles, proximité des lieux de travail, etc.) pouvait être remis en question par le déplacement des ménages. Les partenaires associés lors de ces opérations de renouvellement urbain ont d'ailleurs été sensibles à ces questions, d'où l'existence de groupes de travail sur le maintien des services, en particulier éducatifs<sup>65</sup>, mais aussi la volonté affichée de rester au plus près des souhaits des familles pour leur relogement. Enfin, l'ensemble des acteurs mobilisés étaient conscients que les déménagements impliqués par les opérations de renouvellement urbain pouvaient, certes, résoudre des situations difficiles dans les logements (en particulier en termes de surpeuplement), mais aussi augmenter considérablement l'effort financier des ménages.

---

<sup>63</sup> Compte tenu du contexte des deux opérations, tel que nous l'avons décrit en 1ère partie, II.1 et II.2.

<sup>64</sup> Pendant les entretiens exploratoires, ou en entretien final (cf. la liste des acteurs rencontrés en annexe 1).

<sup>65</sup> Voir à ce sujet, dans la 1ère partie, II.3, la présentation du dispositif partenarial pour les deux opérations.

Avant de nous pencher justement sur les éléments ayant trait aux conditions de vie et de coût dans les anciens logements, et aux évolutions liées à leur démolition, nous nous intéresserons en premier lieu aux parcours résidentiels passés des ménages des deux résidences. Nous aborderons également leurs éventuels projets de mobilité, avant les opérations de renouvellement urbain. Cela nous permettra de remettre les mobilités initiées par ces opérations dans le cadre d'une trajectoire résidentielle plus large, pour les ménages étudiés. En second lieu, nous nous intéresserons aux implications les plus directes de ces opérations de renouvellement urbain pour ces mêmes ménages, au niveau des taux d'effort comme des charges associées aux anciens et nouveaux logements. Nous évoquerons aussi les variations du nombre des pièces à vivre, et la résolution des situations de sur-occupation et de sous-occupation des logements.

## **II.1 – Les mobilités résidentielles avant les opérations de renouvellement urbain**

Quand nous avons commencé à nous intéresser aux questions de trajectoires résidentielles concernant Marcel Bertrand et Cannes PSR, ce sont d'abord les mobilités directement et indirectement induites par les opérations de renouvellement urbain qui ont retenu toute notre attention, et qui ont d'ailleurs largement influencé les modalités de constitution de la population et de la base de données. Mais, au-delà de cette première approche, il nous est très rapidement apparu que, pour pouvoir bien analyser ces mobilités contraintes, il fallait aussi être en mesure de connaître les mobilités antérieures, et les éventuels parcours dans l'habitat social des ménages.

Pour mener à bien ces analyses, nous nous sommes d'abord intéressée aux questions d'ancienneté à Marcel Bertrand et Cannes PSR, et mis à jour une situation un peu plus complexe que ne le laissait présager la « *captivité* » supposée des locataires ; nous nous sommes alors penchée sur les mobilités antérieures des ménages, avant d'avoir habité à Marcel Bertrand ou Cannes PSR. Ces deux éléments nous ont ainsi permis de reconstituer les trajectoires antérieures des ménages, avant leur arrivée dans les deux résidences. Puis nous avons essayé de retracer les projets résidentiels qui avaient pu apparaître, avant les opérations de renouvellement urbain, en particulier au travers de l'analyse des demandes de mutation.

### **II.1.1 – Trajectoires antérieures : avant le « *dernier domicile connu* »...**

Selon nos évaluations<sup>66</sup>, il apparaît en premier lieu que les trajectoires antérieures les plus représentées pour les locataires de Marcel Bertrand étaient, pour plus d'un tiers d'entre eux, le « *Boulevard* »<sup>67</sup> lui-même. Ces ménages ont pu connaître une première adresse dans la résidence, puis être mutés, généralement pour des raisons d'évolution de la composition familiale. Mais, pour beaucoup d'entre eux, ils ont aussi connu une ou des

---

<sup>66</sup> Nous utilisons ce terme d'« évaluations » car nous estimons à au moins 25% la proportion des ménages pour lesquels il nous est impossible de retrouver un parcours antérieur, non parce qu'il est inexistant, mais parce que l'information n'était pas disponible (en particulier dans le cas des plus récents et des plus anciens locataires, pour Marcel Bertrand comme Cannes PSR). Par ailleurs, quand nous disposons d'informations, il n'était pas toujours facile de déterminer s'il s'agissait de locatif privé ou de logement social, dans quel secteur, etc. Dans cette catégorisation d'informations essentiellement qualitatives, nous avons donc pu faire des erreurs. *Nota Bene* : ces analyses ont été menées hors décohabitations, comme dans toutes les analyses concernant la situation antérieure aux opérations de renouvellement urbain et les questions d'ancienneté.

<sup>67</sup> Comme l'appelaient les locataires des immeubles de la résidence Marcel Bertrand, en désignant le Boulevard de Strasbourg.

« *délocalisations* »<sup>68</sup> intervenues dans les deux premières phases de démolition/réhabilitation de la résidence. Par ailleurs, les autres trajectoires antérieures les plus représentées étaient soit le locatif privé (30% de la population, majoritairement à Moulines, mais aussi dans d'autres secteurs), ou les autres résidences HLM (23% des ménages, avec une prédominance des locataires venues d'autres secteurs).

Pour Cannes PSR, plus du quart de la population était passé par les autres résidences HLM de Lille sud avant d'arriver à Cannes PSR. 10% avaient par ailleurs déjà connu une adresse à Cannes PSR, avec, là aussi, une première expérience des « *délocalisations* » réalisées au titre des réhabilitations. Enfin, 20% de la population étaient auparavant locataires dans le secteur privé, essentiellement à Lille sud.

En ce qui concerne Cannes PSR, et comme le confirmeront les analyses en termes d'ancienneté dans le quartier, l'essentiel des trajectoires antérieures s'étaient donc effectuées à Lille sud<sup>69</sup>. Dans le cas de Marcel Bertrand, les trajectoires antérieures sont plus diversifiées, en particulier en termes de secteurs, par le jeu des mutations au sein du parc LMH, mais aussi et surtout par les provenances diverses des anciens locataires du parc privé. A ce sujet, la plupart des locataires du parc privé ont accédé au parc social pour des questions de coût du logement, mais aussi et surtout pour trouver des conditions d'habitat qui soient plus adaptées à leur composition familiale, ou pour fuir des situations d'insalubrité ou de manque de confort. Pour Cannes PSR, on trouve par ailleurs beaucoup plus de trajectoires antérieures dans les courées et/ou en logements du parc privé aidés<sup>70</sup>. Pour ces locataires, l'arrivée à Cannes PSR se faisait souvent sous la contrainte d'opérations de résorption des courées, ou de rénovation du parc privé insalubre et/ou ancien.

Ces constats concernent les trajectoires antérieures des ménages habitant Cannes PSR ou Marcel Bertrand au moment de leur démolition. Si on s'intéresse à leur ancienneté dans chaque résidence, on obtient des taux plus ou moins importants de récents, d'anciens et de très anciens locataires, avec, pour chacune de ces catégories, des particularités : en termes d'ancienneté, mais aussi de trajectoires antérieures, quelles se soient déroulées dans le parc social, dans le parc privé, ou dans des situations plus précaires. Nous reviendrons sur ces particularités, après avoir brièvement précisé la manière dont ont été abordées ces questions d'ancienneté.

### **II.1.2 – Des ménages « stables », avant les opérations de renouvellement urbain : « anciens » et « très anciens » des deux résidences**

Nous avons analysé les deux populations par classes d'ancienneté du chef de ménage dans les appartements occupés, au moment des enquêtes pour le relogement : de 0 à 2 ans, de 3 à 5 ans, de 6 à 10 ans, de 11 à 20 ans, et plus de 21 ans<sup>71</sup>. Dans diverses analyses de l'INSEE, sont considérés comme « *très anciens dans le logement* » les personnes l'habitant depuis plus de 10 ans ; comme « *anciens* » les personnes l'ayant occupé de 4 à 10 ans ; et

---

<sup>68</sup> Terme utilisé essentiellement par le bailleur, pour désigner les mutations liées aux opérations de renouvellement urbain.

<sup>69</sup> Nous verrons que les trajectoires induites par les opérations de démolition renforceront cet élément, en relogant la très grande majorité des ménages, y compris les « antérieurs », à Lille Sud, et en parc LMH.

<sup>70</sup> Notamment par des dispositifs type CAL PACT destinés à lutter contre l'insalubrité, le gestionnaire des logements pouvant être public, ou privé. Ils sont considérés par certains auteurs [Lefebvre, 1977] comme un « *sous-marché* » du logement social à destination des plus pauvres.

<sup>71</sup> Nous avons repris à ce sujet les catégories d'ancienneté proposées par Ch. Lelévrier, dans son étude sur les trajectoires résidentielles liées aux opérations de renouvellement urbain, en Île de France [Lelévrier, 2007].

« récents » depuis moins de 4 ans. Il nous a semblé pertinent de procéder à nos propres regroupements, en prenant en compte le contexte des deux opérations :

- Les ménages appartenant aux deux premières catégories d'ancienneté (de 0 à 2 ans et de 3 à 5 ans) sont considérés comme des emménagés « récents » ou « très récents » (les 0 à 2 ans). Ils sont parfois désignés dans notre analyse comme « mobiles » ;
- Les ménages ayant habité le même appartement, depuis 6 à 10 ans, sont considérés comme des « anciens » ;
- Et les ménages ayant occupé le même appartement depuis plus de 11 ans (c'est-à-dire les catégories d'ancienneté de 11 à 20 ans, et de plus de 21 ans) sont considérés comme « très anciens ». Des « très très anciens » figurent parfois dans nos analyses : ils désignent les ménages ayant habité depuis plus de 21 ans le même appartement.

Enfin, nous avons effectué les analyses d'ancienneté hors décohabitations, les parcours résidentiels des décohabitants ayant été uniquement initiés par les opérations de renouvellement urbain et n'ayant donc pas d'antériorité. Les populations dont il sera donc question ici sont des populations qui ont déjà connu une trajectoire résidentielle autonome.

Au moment des enquêtes menées par le bailleur social, 22% des ménages concernés par la démolition de Marcel Bertrand habitaient leur appartement depuis 6 à 10 ans, et peuvent donc être considérés à ce titre comme des anciens occupants. 39% de ces mêmes ménages sont de très anciens locataires (occupant depuis au moins 11 ans leur résidence), le tiers d'entre eux habitant leur appartement depuis plus de 21 ans (soit 13% de l'effectif total)....

Dans le cas de Cannes PSR, les proportions sont sensiblement différentes : 19% des ménages de l'effectif sont des « anciens », ayant occupé leur appartement de 6 à 10 ans, et 28% des « très anciens » (au moins 11 ans), dont 78% habitaient Cannes PSR depuis plus de 21 ans (soit 22% de l'effectif total).

Les proportions respectives des anciens et très anciens, voire très très anciens locataires sont donc différentes suivant les résidences. Et, à l'intérieur même des résidences, elles recouvrent des parcours résidentiels diversifiés. Cette « immobilité » résidentielle, aux significations multiples, se double souvent d'un attachement (et/ou d'une difficulté à quitter) le quartier.

Les proportions de locataires ayant vécu depuis au moins 11 ans dans le même quartier sont particulièrement importantes : ils représentent 61% de l'effectif total en ce qui concerne Marcel Bertrand, et 72% pour Cannes PSR. Et ces « très anciens » ont, pour la moitié d'entre eux (et 30% de l'effectif total), vécu depuis plus de 21 ans à Moulins (Marcel Bertrand) ; pour Cannes PSR, ce sont près de 70% d'entre eux (et 50% de l'effectif total) qui ont habité le quartier de Lille sud depuis plus de 21 ans. Ces ménages ont donc souvent connu une ou des mobilités résidentielles, toujours dans un même secteur. Ces données sont corroborées par les évaluations menées dans le cadre des trajectoires antérieures à Marcel Bertrand et Cannes PSR.

### **En ce qui concerne Marcel Bertrand**

De manière plus précise, il apparaît que ce sont les « anciens » (locataires ayant occupé leur appartement entre 6-10 ans au moment des enquêtes de relogement) qui ont déjà connu une trajectoire résidentielle au sein de la résidence par mutation ou « délocalisation ». Marcel Bertrand n'a pas toujours été leur première affectation en logement social. Les autres trajectoires antérieures les plus représentées viennent d'autres secteurs, pour deux tiers d'entre elles en locatif privé (sinon dans le parc LMH).

Pour les « très anciens » (surtout les 11 à 20 ans d'ancienneté dans leur appartement), les trajectoires sont de nature différente : la proportion des ménages ayant connu une autre adresse dans la résidence est moindre (20%). Si plus de 60% des ménages sont passés par une location HLM avant Marcel Bertrand, pour les deux tiers d'entre eux, ce passage s'est fait dans d'autres résidences LMH à Moulins, et surtout dans d'autres secteurs (Lille sud, Bois Blancs, Wazemmes...). C'est aussi le cas pour ceux qui ont habité dans le parc privé locatif (14% des 11-20 ans d'ancienneté).

Pour les très très anciens locataires (depuis plus de 21 ans dans leur appartement), les trajectoires antérieures se concentrent à près de 40% dans l'habitat social (deux tiers à Marcel Bertrand, les autres dans d'autres secteurs en parc LMH) ; moins du tiers de ces ménages sont passés dans le parc privé, se partageant également entre Moulins et d'autres secteurs. Pour cette population vieillissante, l'accès au parc social se faisait alors comme une « promotion », liée le plus souvent à la composition d'une famille et à la naissance du ou des premiers enfants<sup>72</sup>. L'obtention d'un logement à Marcel Bertrand a permis l'initiation de leur parcours dans l'habitat social. Pour les 6 à 10 ans, comme pour les 11 à 20 ans d'ancienneté, la résidence a aussi joué ce rôle, mais avec des parcours plus diversifiés, au sein de l'habitat social, comme du parc privé, et dans d'autres secteurs.

On peut néanmoins dire que les « anciens » et « très anciens » dans la résidence constituent une population très stable, largement majoritaire (61% des ménages), qui a passé à Marcel Bertrand de nombreuses années. Beaucoup d'entre eux y ont réalisé une grande partie de leur trajectoire résidentielle et plus précisément de leur parcours dans l'habitat social. C'est pourquoi l'ancienneté dans la résidence est souvent en relation directe avec l'âge du chef de ménage et les différents cycles de vie.

On retrouve ainsi dans les ménages anciens, de 6 à 10 ans d'ancienneté, près de 80% de chefs de ménage de 35 à 59 ans. Les « très anciens » sont pour plus du quart d'entre eux composés par des plus de 60 ans, dont la proportion est encore plus importante pour les ménages ayant occupé la résidence depuis plus de 21 ans. Dans la population des 6 à 10 ans, et les 11 à 20 ans d'ancienneté, les grandes familles sont surreprésentées, et en particulier les couples avec enfants, catégorie dominante dans la résidence. Enfin, ces ménages sont aussi en pleine maturité dans leur cycle de vie, avec une prédominance des salariés, avec des situations familiales stables et des enfants devenus grands. Ce sont aussi à partir de ces ménages anciens et très anciens que seront surtout réalisées la plupart des décohabitations, avec les opérations de renouvellement urbain.

En revanche, les « très très anciens » (plus de 21 ans dans le même logement) se distinguent par une représentation plus importante des retraités, et des plus de 60 ans. Ils se partagent entre isolés (pour la moitié d'entre eux) et couples avec ou sans enfants. Ces « très très anciens » se différencient par ailleurs par la nationalité des chefs de ménage, dont les trois quarts sont français.

### **En ce qui concerne Cannes PSR**

L'analyse des parcours antérieurs des ménages concernés par la démolition de Cannes PSR montre, toutes catégories d'ancienneté confondues, l'importance des trajectoires résidentielles en parc HLM (pour près de 44% des ménages, dont la majorité à Lille sud, et le quart à Cannes PSR), et en parc privé locatif (concentré à Lille sud, bien souvent de très piètre

---

<sup>72</sup> Nous avons retrouvé ces éléments, en particulier, en entretien avec les ménages...



qualité). Après ces constats généraux se précisent un certain nombre de particularités, suivant les catégories d'ancienneté à Cannes PSR.

Les « anciens » (de 6 à 10 ans d'ancienneté) semblent en fait avoir très majoritairement connu des parcours dans le parc HLM de Lille sud, et dans une plus petite proportion des adresses précédentes à Cannes PSR. Ils ont pu aussi passer par d'autres secteurs, mais toujours en parc LMH.

Les « très anciens » s'illustrent par des parcours antérieurs marqués par une très grande précarité, qu'il est d'ailleurs souvent difficile de retracer (en particulier pour les « très très anciens ») : on retrouve dans cette catégorie d'ancienneté à Cannes PSR les trajectoires vers l'habitat social liées à la fin des hébergements, en particulier familiaux (ruptures de toutes sortes) et/ou à des déplacements à partir d'autres secteurs ; et pour près de la moitié des « très très anciens » le passage par le privé locatif, majoritairement à Lille sud, ou à partir d'autres secteurs. Pour ces ménages, la résorption des courées semble avoir joué un rôle déterminant dans le passage au logement social, en particulier par Cannes PSR (même s'il existe quelques trajectoires antérieures en HLM).

Les « anciens » et « très anciens » représentent respectivement 19% et 28% (soit 47%) des ménages concernés par la démolition de Cannes PSR. Leur proportion est donc moindre qu'à Marcel Bertrand. S'ils constituent eux aussi une base très stable de peuplement de cette résidence, ils n'en représentent pas la majorité. La correspondance entre ancienneté dans le même appartement, et cycles de vie y est moins évidente.

Leurs caractéristiques, en particulier au niveau des situation familiales, sont néanmoins assez révélatrices de divers éléments, tels que nous avons pu les relever à propos de Cannes PSR : prédominance des familles monoparentales (de grande taille, pour les « anciens »), avec les couples avec enfants (de grande taille, pour les « très anciens », surtout les 11 à 20 ans d'ancienneté). Pour les 6 à 10 ans, et les 11 à 20 ans d'ancienneté, la catégorie d'âge dominante est celle des 35 à 49 ans, à l'image de cette résidence, où la population est assez « jeune ».

Les « très très anciens » (plus de 21 ans d'ancienneté) connaissent des situations plus dispersées, au niveau familial (avec quelques isolés), un certain vieillissement (29% de plus de 60 ans), des taux plus importants de retraités, et des revenus par jour et par personne plus importants que les autres catégories. On retrouve aussi parmi ces « très très anciens » (comme parmi les « anciens » et « très anciens ») les taux les importants de salariés (au regard de la population de la résidence).

Cette population des « anciens » et « très anciens » est donc relativement jeune, avec, pour la plupart d'entre eux, un parcours antérieur à Lille sud et en HLM (dont des trajectoires intra-résidentielles à Cannes PSR, mais dans des proportions moindres qu'à Marcel Bertrand), et une pauvreté partagée : exception (relative) faite des « très très anciens », et des retraités, les revenus par jour et par personne restent très faibles, pour toutes les situations socio-économiques, et même pour les salariés<sup>73</sup> qui perçoivent de maigres salaires, dans l'absolu, devant être de surcroît rapportés à leurs situations familiales (familles essentiellement nombreuses, souvent monoparentales).

---

<sup>73</sup> Comme nous l'avons vu dans l'analyse statistique des deux populations avant les opérations de renouvellement urbain (2<sup>e</sup> partie, I), les ménages dont le chef de ménage est retraité, salarié, ou chômeur (dans une moindre mesure), sont en position plus favorable en ce qui concerne les revenus (moyens mensuels, ou moyens par jour et par personne) que les autres situations socio-économiques (RMIstes, autres allocataires, étudiants).

Nous avons donc retracé, pour Marcel Bertrand, comme pour Cannes PSR les trajectoires résidentielles qui ont pu intervenir, avant l'entrée dans les logements habités avant les opérations de renouvellement urbain. Elles sont extrêmement diversifiées, avec, en particulier, la plus ou moins grande importance des passages par les HLM (ou le privé locatif) et des trajectoires intra-résidentielles avant les opérations de renouvellement urbain.

L'un des points communs de ces trajectoires antérieures est cependant de s'être déroulées, pour une proportion importante d'entre elles, au sein du même quartier. Et, au moment des enquêtes de relogement en préparation des opérations de renouvellement urbain, la majorité des demandes de relogement des ménages se sont respectivement faites pour Moulins et Lille sud, les ménages restant fidèles à leur secteur d'origine, pour des raisons d'attachement, d'habitudes, d'accès à certains services ou à certains réseaux... Et la majorité des mobilités résidentielles liées au renouvellement urbain se sont effectuées en direction de Moulins, et de Lille sud, entérinant peut-être une logique de « *circuit* » [CRESGE, *op.cit*] au sein des quartiers prioritaires<sup>74</sup>.

Cette apparente stabilité des populations, au sein des résidences et *a fortiori* des quartiers (dont l'échelle varie d'ailleurs à l'aune de la géographie intime de chaque résident...) ne doit pas invisibiliser les mobilités à l'œuvre dans ces territoires.

### **II.1.3 – Des ménages mobiles avant les opérations de renouvellement urbain**

Contrairement à ces locataires stables, une part non négligeable des effectifs de Marcel Bertrand et Cannes PSR a en effet connu une mobilité résidentielle récente, voire très récente, avant les opérations de renouvellement urbain.

Dans le cas de Marcel Bertrand, les emménagés récents (de 0 à 5 ans d'ancienneté dans leur résidence) représentaient 33% de l'effectif total, dont 57% (19% de l'effectif total) habitaient leur appartement depuis moins de trois ans. A Cannes PSR, ces locataires récents représentaient 44% de la population, dont les trois quarts (19% de l'effectif total) vivaient à Cannes PSR depuis moins de trois ans.

Si on s'intéresse au quartier, et non plus seulement à la résidence, les proportions de nouveaux venus sont moindres. 19% de l'effectif de Marcel Bertrand habitaient Moulins depuis moins de cinq ans, et pour une large majorité d'entre eux (63%, ou 19% de l'effectif total) depuis moins de trois ans. Pour Cannes PSR, ce sont 26% de l'effectif qui vivaient à Lille sud depuis moins de six ans, dont la moitié depuis moins de trois ans. Les nouveaux emménagés à Marcel Bertrand ou à Cannes PSR habitaient donc déjà, majoritairement, les quartiers de Moulins et de Lille sud.

Ces mobilités vers les résidences de Marcel Bertrand et de Cannes PSR et/ou vers les quartiers de Moulins et Lille sud, avant les opérations de renouvellement urbain, peuvent revêtir des significations très différentes. Si elles sont souvent le fait de ménages jeunes (moins de 35 ans), elles sont surtout révélatrices d'une multitude de positions, en termes de situations familiales, socio-économiques, etc. Des ménages connaissant une grande précarité, aux jeunes ménages en situation de conjuguer mobilité résidentielle et ascension sociale, elles revêtent des figures et des significations multiples. L'analyse des trajectoires antérieures est à ce sujet intéressante

Les trajectoires antérieures des ménages récents de Marcel Bertrand et de Cannes PSR les plus représentées sont ainsi, par ordre croissant : des trajectoires de sortie de situations

---

<sup>74</sup> Nous reviendrons sur ces éléments en dernière partie.

d'hébergement, généralement à caractère familial ; des trajectoires du parc privé locatif au parc social ; des trajectoires au sein du parc social.

Les situations d'hébergement sont essentiellement à caractère familial, entre parents et enfants, ou entre grands-parents et petits-enfants. Elles ont fait parfois coexister dans un même logement plusieurs générations : les parents, locataires en titre (dans l'immense majorité des cas), leurs enfants, et leurs petits-enfants. Ces situations étaient assez fréquentes, car les modalités d'accès au logement social ont mis en attente beaucoup de jeunes adultes ayant fini, avec le temps, par fonder leur famille avant d'avoir pu initier leur propre parcours résidentiel.

Ces hébergements concernent 16% des très récents locataires (moins de 3 ans d'ancienneté), et 16% des récents locataires (de 3 à 5 ans) de Marcel Bertrand ; 13% des récents locataires de Cannes PSR. Dans la majorité des cas, les ménages « hôtes » habitaient les résidences, sauf dans le cas des « très récents » de Cannes PSR, où la sortie de ces situations d'hébergement correspondait à l'accès au parc social (par Cannes PSR), et à des mobilités géographiques pouvant être importantes, vers Lille et sa région. Pour certains de ces très récents ménages, l'obtention d'un logement à Cannes PSR a constitué un premier pas dans une certaine sédentarité résidentielle, que cette dernière fasse suite à une série de « galères » pour l'obtention d'un logement stable ; ou à un mode de vie plus nomade (un ménage issu des gens du voyage).

La deuxième catégorie des trajectoires antérieures les plus représentées est celle des ménages passés par le locatif privé, en particulier à Moulins ou Lille sud (environ un quart des deux effectifs). Dans le cas de Marcel Bertrand, un quart des ménages récents a aussi transité par le locatif privé, mais en dehors de Moulins. Le passage par le locatif privé est donc bien représenté, dans les deux résidences, et dans des proportions bien plus importantes (Marcel Bertrand) ou au moins égales (Cannes PSR) que pour les anciens et très anciens locataires.

Il est à noter ici une certaine différence qualitative entre deux générations de locataires : à Marcel Bertrand, comme nous l'avons déjà dit, la sortie du secteur privé locatif se faisait généralement pour les plus anciens par l'obtention promotionnelle d'un logement HLM, souvent à la faveur de la constitution d'une famille. Mais, pour les plus récents ménages, l'obtention d'un logement à Marcel Bertrand a souvent été synonyme soit de la fin de situations d'hébergement difficiles, soit d'une sortie du locatif privé par dispositifs d'urgence (logements inadaptés et/ou insalubres<sup>75</sup>), parfois même de la fin d'une prise en charge en logement spécialisé (foyers et autres...). En quelque sorte, les situations d'urgence semblent s'être multipliées avec les nouvelles générations de locataires à Marcel Bertrand, probablement avec la précarisation croissante des nouveaux entrants ; ces derniers arrivant par ailleurs en habitat social avec des familles constituées plus anciennement.

Le même constat pourrait être fait en ce qui concerne Cannes PSR, pour les plus récents locataires. Mais, pour les plus anciens, la plupart de ces trajectoires de sortie du parc privé ne semblent pas seulement liées à une évolution de la composition familiale, mais plutôt à l'impact des précédentes opérations de rénovation urbaine, comme la résorption des courées ou la rénovation de pans entiers du parc privé dans d'autres secteurs que Lille sud. Dépendance et précarité semblent ainsi avoir été le fait des plus anciens, comme des plus récents locataires à Cannes PSR.

Enfin, l'importance des trajectoires antérieures en habitat social varie suivant les années d'ancienneté : elles représentent 37% des trajectoires antérieures des 3 à 5 ans d'ancienneté à

---

<sup>75</sup> Notamment par le biais des mesures FARG, Fonds d'Aide au Relogement et de Garantie.

Marcel Bertrand ; 38% à Cannes PSR. Elles concernent environ le quart des trajectoires antérieures des « très récents » (moins de trois ans d'ancienneté), dans les deux résidences. Elles sont respectivement et majoritairement issues des secteurs de Moulins et de Lille Sud, pour chacune des résidences, mais peuvent aussi concerner d'autres secteurs du parc LMH. Pour Cannes PSR, les mobilités résidentielles intra-résidences semblent moins représentées pour les récents locataires que dans le cas des « anciens » et « très anciens », pour lesquels nous avons pu relever un nombre important de mutations ou de délocalisations, en particulier au sein du parc de Marcel Bertrand. Ces ménages récents ont donc pu initier, pour une partie non négligeable d'entre eux, des trajectoires résidentielles dans le parc LMH, avec une nette prédestination pour les secteurs respectifs des résidences démolies ; cette logique de territoire, que nous avons constatée pour les « anciens » et « très anciens » se retrouve aussi pour les « récents » locataires des résidences, ayant généralement passé quelques années dans leur voisinage avant d'y obtenir un logement.

Par ailleurs, la situation familiale et socio-économique des ménages récents semble renforcer la précarisation croissante des situations par rapport au logement, visible dans les trajectoires antérieures des ménages habitant Marcel Bertrand et Cannes PSR au moment des enquêtes précédant leur démolition.

Pour les deux résidences, les nouveaux venus ont concouru à renforcer le caractère familial des deux résidences : les familles (quelle que soit leur situation et leur taille) représentent 87% des ménages récents de Marcel Bertrand, et la totalité des ménages récents de Cannes PSR (avec une prédominance des familles monoparentales). Ce sont essentiellement des familles nombreuses, dont le chef de ménage a moins de 35 ans qui constituent les « récents » de Marcel Bertrand ; pour Cannes PSR, les familles récentes sont majoritairement composées de familles monoparentales, généralement de moins de trois enfants, et dont le chef de ménage a moins de 35 ans ; et de couples avec enfants, avec une proportion de familles de plus de trois enfants plus élevée, généralement de 35 à 49 ans ; il existe aussi quelques cas de ménages plus âgés, parfois de taille plus limitée, et qui ont essentiellement connu des mutations, après un passage dans d'autres résidences LMH de Lille sud.

La situation socio-économique de ces ménages récents est très diversifiée : parmi les « très récents » (moins de trois ans d'ancienneté), dans les deux résidences, les situations de précarité et de dépendance (RMistes, autres allocataires...) sont nombreuses, et les taux de chômeurs élevés. Par contre, les taux de salariés sont parmi les plus élevés de toute la population pour les ménages cumulant 3 à 5 ans d'ancienneté à Marcel Bertrand ; et les taux de chômeurs plus importants à Cannes PSR que les taux d'allocataires (RMistes et autres allocataires de minima sociaux) pour cette même catégorie d'ancienneté. Les revenus moyens sont relativement faibles, en absolu, mais élevés par rapport aux moyennes des deux résidences.

Ainsi, pour ces récents emménagés, à Marcel Bertrand comme à Cannes PSR, deux situations se côtoient : les plus précaires, généralement dépendants de diverses prestations, et souvent à charge de familles plus ou moins nombreuses (avec une nette prépondérance des familles monoparentales, à Cannes PSR) ; et de plus ou moins jeunes ménages salariés (isolés, couples sans enfants, ou avec moins de trois enfants, de moins de 35 ans et plus rarement de 35 à 49 ans) qui jouissent d'une situation relativement confortable par rapport aux autres résidents, même si elle reste profondément précaire (multiplication des contrats d'insertion, d'intérim, etc.).

Dans ces deux cas de figure, l'accès au logement social ne s'est de toute évidence pas déroulé de la même manière : primo-arrivants (dans tous les sens du terme, car l'accès au logement

social se double parfois d'un parcours migratoire) dans l'habitat social, initiant leur parcours à Marcel Bertrand ou Cannes PSR ; jeunes couples, souvent enfants de locataires LMH, obtenant un logement au moment de la constitution de leur couple, ou de leur famille ; locataires plus anciens et/ou plus âgés de LMH, surtout à Cannes PSR, qui viennent y terminer leur parcours résidentiel, souvent dans une situation de pauvreté et/ou de dénuement, au niveau professionnel, etc. Dans tous ces cas de figure, ces trajectoires antérieures, avant l'emménagement à Cannes PSR ou Marcel Bertrand, ont probablement des conséquences différentes sur les mobilités induites par les opérations de renouvellement urbain.

#### **II.1.4 – Mobilités avant les opérations de renouvellement urbain : entre projets et possibles**

L'une des questions qui s'est posée lors de l'analyse de ces mobilités résidentielles induites par les opérations de renouvellement était précisément de savoir si elles étaient totalement contraintes, ou si elles pouvaient répondre à un souhait des familles de changer d'environnement, de secteur, de type d'appartement... A ce sujet, nous avons pu collecter, lors de la constitution de la base de données, une information permettant de voir si les familles avaient – ou non – fait une demande de mutation au sein du parc LMH. Cette information est à manier avec précaution pour diverses raisons :

- D'une part, les demandes de mutation ont pu se faire à l'annonce de l'opération de renouvellement urbain, pour des raisons administratives, ou pour un effet « appel d'air » souvent lié à ce type d'opération. Nous avons donc pris le parti de ne prendre en compte que les demandes de mutation faites avant l'annonce officielle des projets de renouvellement urbain (c'est-à-dire 2000 pour Marcel Bertrand et 2003 pour Cannes PSR).
- D'autre part, si nous considérons les demandes de mutation comme l'expression d'une volonté de mobilité résidentielle – quelle que soit sa raison – ces demandes de mutation le sont à l'intérieur d'un parc, celui de LMH. Mais elles ne comprennent pas les demandes de mutation faites auprès d'un autre bailleur, ni les projets de mobilité des ménages en dehors du parc social. Il importe donc de voir dans ces demandes de mutation un indice comme un autre d'une volonté de mobilité, même si cet indice n'est pas forcément un indicateur totalement pertinent pour mesurer cette volonté.
- Ces demandes de mutation ont enfin été retrouvées et relevées, sur la base des enquêtes papier, avec les mêmes réserves faites à propos des trajectoires antérieures : c'est-à-dire la possibilité d'erreurs ou d'omission lors de la passation de l'enquête ; ou d'erreur de notre part lors du relevé des données, ou du dénombrement des demandes lors de la catégorisation de renseignements d'ordre qualitatif, etc.

En dehors de toutes ces précautions, il nous a paru pertinent de retenir ces demandes de mutation comme un indice de construction d'une demande de mobilité antérieure. Nous avons aussi essayé de qualifier les familles en demande de mutation, par leur profil socio-économique, ou leur situation familiale, leur ancienneté...

Une analyse rapide de ces demandes de mutation révèle que au moins 30% de l'effectif de Marcel Bertrand ont fait des demandes de mutation. Ces ménages étaient majoritairement des ménages de 3 à 4 personnes et de plus de 5 personnes. Ils ont, pour la moitié d'entre eux, renouvelé leur demande jusqu'à 6 fois. A ce titre, les ménages de plus de 5 personnes représentent 67% des ménages ayant renouvelé leur demande plus de 4 fois... ce qui laisse

augurer un « goulot d'étranglement » pour les familles de grande taille et/ou les grands appartements dans le traitement des instances, et une probable inadaptation des logements par rapport à la taille des ménages.

Pour Cannes PSR, la proportion des candidats à la mutation est moindre : 21%... Ce sont essentiellement des familles, parmi les plus pauvres. Avec un élément intéressant : aucune de ces demandes de mutation n'a manifestement été renouvelée avant l'annonce de l'opération de démolition.

Les deux résidences sont donc assez nettement différenciées au niveau de l'importance, comme des raisons des demandes de mutation. A Marcel Bertrand les questions de sur-occupation semblent avoir été essentielles dans les projets de mobilité des ménages au sein du parc. Et de fait, après des années d'attente pour bon nombre de ménages, elles ont trouvé un écho favorable auprès des acteurs impliqués dans les opérations de renouvellement urbain (en particulier le bailleur).

Les demandes de mutation, dans le cas de Cannes PSR, peuvent être liées à des situations de sur-occupation, mais de manière moins nette. Les raisons qui ont poussé les ménages à faire des demandes de mutation sont plus difficilement appréhendables, le plus souvent par manque de données disponibles. Mais ces demandes de mutation des locataires de Cannes PSR, comme de ceux de Marcel Bertrand renvoient directement aux conditions de vie dans les deux résidences, avant les opérations de renouvellement urbain : des conditions d'occupation des logements au coût des logements et aux charges qui y sont associées.

## **II.2 – Des conditions de vie dans les logements : avant/après des opérations de renouvellement urbain pour les locataires**

Nous avons ainsi abordé la façon dont les ménages vivaient dans les appartements, les questions de sur-occupation étant de toute évidence une dimension importante, autant pour les familles que pour le bailleur concerné (leurs déclarations et intérêts étant à ce propos souvent convergents). Nous avons aussi étudié les coûts associés au logement, en termes de taux d'effort et de charges associées. Nous avons enfin pris soin, autant pour les coûts des logements que pour les conditions d'occupation, de les situer d'un point de vue dynamique en « avant/après » des opérations de renouvellement urbain. Nous pourrions ainsi aborder la question des mobilités résidentielles impliquées par ces opérations de renouvellement urbain en ayant défini leur cadre : trajectoires et projets résidentiels antérieurs, conditions de vie et transformations éventuelles.

### **II.2.1 – Taux d'effort et charges associées**

A Marcel Bertrand l'ancienneté des ménages, le montant des loyers, comme la structure des charges (les charges payées avec le loyer prenant en compte l'eau et le chauffage collectif), faisaient des logements un habitat très économique. Les familles n'avaient quasiment pas d'autres coûts incompressibles à acquitter pour vivre correctement dans les appartements. A Cannes PSR, les logements étaient aussi peu coûteux, en termes de loyer, notamment pour les ménages les plus anciens, mais les charges associées au loyer comprenaient seulement l'eau. Le chauffage au gaz était individuel et se rajoutait donc au coût du loyer. Malgré ces différences, les loyers restaient particulièrement bas pour les deux résidences.

Pour pouvoir aborder cette question du coût et des coûts des logements, en particulier en dynamique (avant/après les opérations de démolition), nous avons travaillé à partir des taux

d'effort supportés par les ménages. Nous devons, avant d'utiliser ces résultats, rappeler certains éléments de méthodologie, et certaines limites de notre travail :

- Il ne nous était pas possible de travailler sur les loyers d'« entrée » (c'est-à-dire avant la démolition) et de « sortie » (c'est-à-dire à l'entrée dans le nouveau logement), mais plutôt sur un ensemble d'informations ayant trait au montant des revenus, aux restes à charge<sup>76</sup>, et surtout aux taux d'effort, que nous avons calculés ou qui nous ont été fournis par le bailleur<sup>77</sup>.
- En ce qui concerne les appartements concernés, nous n'avons pu avoir accès aux surfaces des appartements des résidences démolies, ni à celles des logements occupés après démolition. Nous avons travaillé sur des données en termes de types, c'est-à-dire de nombres de pièces à vivre<sup>78</sup>, toujours en avant/après. Le nombre de pièces à vivre sera aussi important dans les analyses concernant les questions de sur-occupation ou sous-occupation, ou dans la confrontation entre les évolutions de loyers et les éventuels changements de types.
- Les charges non comptabilisées dans le loyer n'ont pas toujours été faciles à connaître, notamment pour les nouveaux logements. Nous procéderons donc à une évaluation des locataires qui ont pu connaître une évolution de ces charges.
- Enfin, pour pouvoir en particulier restituer des structures de taux d'effort avant/après, nous avons regroupé et qualifié ces taux d'effort par catégories : de 0 à 10% des revenus (faibles), de 11 à 20% (moyens), de 21 à 33% (importants), et de plus de 34% (très importants).

Ainsi, nous avons pu constater que, avant les opérations de renouvellement urbain, à Marcel Bertrand comme à Cannes PSR, la moitié, voire plus de la moitié des ménages (59% pour Cannes PSR) avaient un taux d'effort très peu élevé (de 0 à 10% du revenu). Avec les opérations de renouvellement urbain, ce sont 31% des ménages (pour les deux populations) qui ont gardé ces taux d'effort très faibles, alors que la part des ménages avec un taux d'effort situé entre 11 et 20% a augmenté : de 27% à 38% des ménages pour Marcel Bertrand, et de 28 à 34% pour les ménages de Cannes PSR. Celle des ménages consacrant 21 à 33% de leurs revenus pour le paiement de leur loyer a aussi connu une augmentation : de 17 à 21% pour Marcel Bertrand, et de 3 à 13% pour Cannes PSR.

Quand on ne s'intéresse plus à la structure des taux d'effort, mais à la situation des ménages, avant/après, on constate que près de la moitié d'entre eux a connu une augmentation de leur taux d'effort à Marcel Bertrand (56% à Cannes PSR). 35% des ménages concernés par l'opération de démolition de Marcel Bertrand ont en revanche connu une baisse de leur taux d'effort (19% pour Cannes PSR).

---

<sup>76</sup> C'est-à-dire le loyer que chaque ménage devait acquitter, une fois perçues les allocations logement : loyer et charges associées – allocations logement.

<sup>77</sup> Le taux d'effort dans les anciens logements a été calculé ainsi : Reste à charges/ressources mensuelles. Ces ressources mensuelles sont constituées des revenus déclarés par le chef de ménage, auxquels est déduit un éventuel endettement (de toute sorte et de toute importance : dettes de loyer, mais aussi crédits à la consommation, dettes EDF/GDF ou télécoms, etc.). En revanche, le taux d'effort « de sortie » est celui qui a été fourni par le bailleur, sans que nous ayons pu le calculer par nous-même, et il ne comprend pas l'endettement. D'où de possibles biais dans notre analyse, les sources étant différentes. Pour information, les ménages pour lesquels a été prise en compte une situation d'endettement représentent environ 13% de la population étudiée (hors décohabitations) pour Marcel Bertrand, et 31% pour Cannes PSR. Ainsi, pour les deux résidences, les taux d'effort « d'entrée » ont pu être majorés par rapport aux taux d'effort « de sortie » pour une partie des ménages étudiés.

<sup>78</sup> Hors pièces humides (salle de bains, toilettes, cuisine...) et inhabitables (caves, etc.), et désignant surtout : la principale pièce à vivre (ou « pièce de séjour », selon la norme INSEE), et le nombre de chambres.

Toutes les catégories de population (en particulier suivant leur situation familiale) n'ont pas été exposées de la même manière aux évolutions du taux d'effort. A Cannes PSR, comme à Marcel Bertrand, les familles monoparentales ont été proportionnellement plus souvent concernées par une augmentation de leur taux d'effort ; en revanche, à Marcel Bertrand et à Cannes PSR, ce sont les couples avec enfants qui ont plus souvent connu une stabilité de leur taux d'effort, voire même une diminution de ce dernier (pour Marcel Bertrand).

Un élément important doit être précisé : les allocations pour le logement – au même titre que les autres allocations familiales – jouent un rôle déterminant dans la solvabilité des ménages, et en particulier des familles. Elles ont donc contribué, avant et après les opérations de renouvellement urbain, à la faiblesse des taux d'effort (même si ces derniers ont augmenté), en particulier pour les familles, et *a fortiori* pour les familles de plus de trois enfants (à condition qu'ils aient moins de 20 ans<sup>79</sup>), quelle que soit leur situation matrimoniale, et dans les deux résidences.

Les isolés, ou les couples sans enfants représentent ainsi les catégories de ménage les plus représentées dans les ménages connaissant des taux d'effort importants (21 à 33% de leurs revenus), et cette situation n'a pas changé avec les opérations de renouvellement urbain. Au contraire, ces catégories ont été particulièrement exposées à l'augmentation des taux d'effort. En revanche, en particulier dans le cas des rares ménages connaissant des taux d'effort très importants (plus de 34% du revenu), les opérations de renouvellement urbain ont le plus souvent contribué à la remise en ordre de situations administratives, en particulier avec la CAF, et une baisse significative des parts à charge, quelle que soit la situation familiale.

Enfin, au-delà des fluctuations du loyer, et surtout des parts à charge, qui sont *a priori* les plus mesurables, les ménages ont pu être confrontés à un passage en paiement individuel de charges auparavant collectives (chauffage, eau...). Dans ce cas, elles sont beaucoup plus difficilement évaluables, en coût pour chaque ménage (dépendant des nouvelles conditions de vie : appartement ou maison individuelle, qualité de l'isolation...), mais aussi en nature (incertitude quant aux charges « de sortie » : chauffage et eau ; eau seulement ; ou charges entièrement individualisées ?).

A Marcel Bertrand, nous avons évalué à 16% la proportion des ménages concernés par de nouvelles charges, s'ajoutant aux loyers, et à 3% à Cannes PSR. En revanche, à Cannes PSR, compte tenu de la structure des charges antérieures, environ 60% des ménages ont connu une amélioration de leur situation (chauffage collectif, et non plus individuel).

## II.2.2 – Sur-occupation et sous-occupation, évolution du nombre de pièces à vivre après les opérations de renouvellement urbain

En ce qui concerne les questions de sur-occupation et de sous-occupation, nous nous sommes référée à l'indice de peuplement des logements INSEE, ou norme d'occupation<sup>80</sup>. Il nous a été néanmoins difficile d'estimer quantitativement, selon cette norme, la situation dans les

---

<sup>79</sup> Condition pour le versement des allocations logement de la CAF (Caisse d'Allocations Familiales), dépendant des ressources, de la situation familiale, de la nature du logement, du lieu de résidence, du loyer, du nombre d'enfants (jusqu'à 20 ans, et sous condition de ressources) ou de personnes à charge.

<sup>80</sup> Rappel. Cette norme d'occupation (arrêtée en 1968 dans une définition conjointe INSEE/Ministère de l'Équipement) attribue à chaque ménage : au moins 18 m<sup>2</sup> par personne, et/ou une pièce de séjour, une pièce pour chaque personne de la famille à partir de 19 ans et plus, une pièce par enfants de plus 7 ans (s'ils ne sont pas du même sexe), et une pièce pour deux enfants de moins de 19 ans (de même sexe). Sont considérés en **peuplement normal** les logements dont le nombre de pièces est égal ou supérieur d'une pièce à cette norme ; en **surpeuplement** les logements qui comptent au moins une pièce de moins que la norme ; en **sous-peuplement** les logements qui comptent au moins deux pièces de plus que la norme.



logements, avant et après les opérations de renouvellement urbain. Cela est essentiellement dû au fait que, lors du relevé de notre base de données, nous n'avons pas pris note du genre des enfants... Or, cet élément nous manque pour utiliser cette définition du sous-peuplement et du surpeuplement. Par ailleurs, nous n'avons pas de renseignements concernant les surfaces, et avons essentiellement travaillé à partir du nombre de pièces à vivre, c'est-à-dire du type de logement.

Nous avons, en fait, plutôt évalué le surpeuplement des logements, en utilisant d'ailleurs plus couramment le terme de « sur-occupation » : reprenant la norme de l'INSEE, nous avons considéré les logements comme sur-occupés du moment qu'ils comptaient au moins une pièce de moins que nécessaire, par rapport à la taille des ménages. Nous avons aussi consulté nos propres notes concernant la situation de chaque ménage pour évaluer la sur-occupation au cas par cas. Enfin, nous nous sommes aussi reportée aux propres estimations du bailleur, LMH, car elles étaient censées reprendre la norme de l'INSEE (notamment par rapport au genre des enfants), sans que nous ayons toutefois pu le vérifier. Il importait aussi, pour nous, de voir en quelle mesure cette donnée était co-construite ou pas avec les locataires, c'est-à-dire en quelle mesure elle était effectivement partagée par les principaux intéressés.

Lors de la constitution de la base de données, sur la base de la saisie des documents papier, il nous a été alors possible de vérifier les dires du bailleur : la catégorie de « sur-occupation » était partagée par les locataires, ayant d'ailleurs souvent informé le bailleur de conditions de vie difficiles, avant les opérations de RU (demandes de mutation). Il s'agissait souvent de familles très nombreuses, hébergeant de jeunes adultes, parfois eux-mêmes avec enfants, dans des logements dont la taille et le type étaient de toute évidence inappropriés.

Nous n'avons pas pu prendre en compte les estimations du bailleur de la même manière en ce qui concerne les situations de sous-peuplement. Là aussi, nous nous sommes heurtée à la même difficulté, c'est-à-dire à l'absence de données concernant le genre des différentes personnes composant le ménage. Nous nous sommes donc référée à une définition essentiellement quantitative du sous-peuplement (c'est-à-dire deux pièces de plus que le nombre de personnes dans le logement), avec d'autant plus de facilité que, d'après nos interlocuteurs, et en particulier le bailleur, il s'agissait souvent d'isolés, de couples sans enfants, ou de couples vivant encore avec leurs enfants devenus de jeunes adultes. Ainsi, nous pouvions nous fier à la taille des ménages pour évaluer le nombre de logements sous-occupés, sans craindre trop d'erreurs.

Par contre, nous n'avons pas repris l'estimation du bailleur, car elle nous est apparue assez rapidement liée à sa propre norme, et à ses nécessités en termes de gestion locative<sup>81</sup>. Pour donner un exemple plus concret, il est possible qu'un couple âgé désire garder et demander un appartement de type T5, parce qu'il sait devoir héberger, de manière plus ou moins permanente, un ou deux de ses enfants majeurs, avec ou sans enfants<sup>82</sup>. Il en est de même pour des questions apparemment plus anodines, comme le nombre de meubles dont disposent les locataires, etc., notamment si les offres qui leur sont faites induisent moins une réduction de type qu'une réduction de surface... La notion même de type d'appartement, et de nombre de pièces disponibles, est à nuancer par rapport à la surface habitée, ce qui nous a d'ailleurs été confirmé par la Direction des Politiques Locatives de LMH : il peut exister de « *faux T4* »,

---

<sup>81</sup> Il faut rappeler ici que LMH est de plus en plus attentif à l'adéquation des logements habités à la taille des ménages, en particulier dans le cas de grands logements qui feraient l'objet de sous-occupation par leurs locataires. Ce sont en effet des appartements particulièrement demandés par d'autres familles en sur-occupation connaissant parfois de véritables situations d'urgence...

<sup>82</sup> Nous revenons à la fonction « *sas* » exercée par bon nombre de familles, pour de jeunes majeurs qui endurent souvent des difficultés d'insertion.

ou de « *faux T5* », ou plus simplement encore des appartements plus petits en surface<sup>83</sup>, ce qui a posé de nombreux problèmes lors des phases de relogement, les familles étant souvent déçues par la surface disponible des nouveaux appartements. Dans ce cadre, nous avons préféré vérifier au cas par cas, de manière qualitative, les situations de sous-occupation, avant de pouvoir les dénombrer et les commenter.

### **Les situations de sur-occupation**

Pour l'ensemble des ménages concernés par la démolition de Marcel Bertrand, les situations de sur-occupation représentaient 31% des effectifs. Ces situations de sur-occupation pouvaient concerner autant des familles de très grande taille que des ménages de taille plus limitée, mais occupant des appartements inadéquats.

Pour Cannes PSR, les ménages concernés par la démolition qui connaissaient auparavant des situations de sur-occupation représentaient 24% des effectifs. Ces ménages pouvaient être autant composés de très grandes familles que de familles plus réduites, en particulier dans le cas des familles monoparentales.

Pour ces familles, les opérations de renouvellement urbain ont souvent apporté une réponse à des situations difficiles de sur-occupation avérée. Ces dernières étaient autant liées à la composition familiale qu'aux difficultés d'insertion et d'accès au logement des jeunes majeurs, parfois eux-mêmes en charge de familles et hébergés par leurs parents.

Les solutions de décohabitation<sup>84</sup> ont été encouragées par le bailleur, et certains enfants en possibilité d'être autonomes ont d'ailleurs pu quitter le domicile de leurs parents, en « décohabitant », ou même en dehors de ces dispositifs<sup>85</sup>. Pour d'autres ménages, les solutions proposées en première instance l'ont été en termes de types d'appartement plus appropriés à la situation des familles. Les solutions apportées aux situations de sur-occupation étaient souvent attendues de longue date par les familles.

En définitive, les opérations de renouvellement urbain ont profondément remanié la structure des logements occupés (en termes de typologie), après et avant démolition : avec l'apparition de très petits logements (T1 & T2) ; et le renforcement de la proportion de grands et très grands logements (T5, 6, 7...) au détriment des T4 (Marcel Bertrand) ou T3 (Cannes PSR). Ce remaniement des logements habités correspond à une meilleure adéquation générale des logements aux souhaits, comme aux caractéristiques des ménages (des isolés, jeunes et vieux, aux grandes familles en situation de sur-occupation auparavant). On peut aussi souligner la diversification des produits proposés (notamment en neuf, ou en remise en location, en PLAI, etc.).

En revanche, quand on s'intéresse au sort des ménages dans cette recomposition d'ensemble du parc habité, on constate qu'une proportion dominante – voire majoritaire pour Cannes PSR – d'entre eux (en particulier les ménages de 3 à 4 personnes et de plus de 5 personnes) n'a pas connu de changement du nombre de pièces habitées (40% à Marcel Bertrand, 53% à Cannes PSR) ; par contre, 34% des ménages à Marcel Bertrand, et 16% à Cannes PSR ont pu

---

<sup>83</sup> Les logements à Marcel Bertrand et Cannes PSR datant d'une époque de construction où les surfaces étaient importantes, ce qui constitue d'ailleurs encore un facteur de choix important pour certains secteurs ou certaines résidences.

<sup>84</sup> La décohabitation consistant à offrir un logement LMH adapté à leurs besoins et à leurs ressources aux enfants de locataires désireux de louer un logement.

<sup>85</sup> Dans la majeure partie de ces cas, le départ est lié au mariage ou aux études, ou à des départs pour mobilité professionnelle, et ne semblent pas dépendants des logiques de renouvellement urbain.

bénéficier d'une augmentation du type habité. Ces ménages étaient plus souvent composés de ménages de plus de 5 personnes, à Marcel Bertrand comme à Cannes PSR et, dans le cas de Marcel Bertrand, 70% d'entre eux connaissaient auparavant des situations de sur-occupation. Enfin, ce sont essentiellement des ménages de 1 à 2 personnes (et dans une moindre mesure, à Marcel Bertrand, les ménages de 3 à 4 personnes ; à Cannes PSR, les ménages de plus de 5 personnes) qui ont connu une diminution du type habité. A Marcel Bertrand, en particulier, cette réduction du nombre de pièces à vivre était souvent liée à des situations de sous-occupation (même si cela n'était pas toujours forcément demandé par le ménage concerné).

### **Les situations de sous-occupation**

A Cannes PSR, il n'existait pas de situations de sous-occupation des logements, avant comme après les opérations de renouvellement urbain. A Marcel Bertrand, ces situations représentaient environ 9% des ménages concernés par la démolition. Elles étaient de moindre ampleur que les situations de sur-occupation, et ont toutes été résolues avec les opérations de requalification urbaine<sup>86</sup>.

La sous-occupation des logements concernait essentiellement des isolés, et des couples sans enfants, qui se partageaient à parts égales la quasi-totalité de l'effectif des « sous-occupants ». Pour les couples sans enfants, et *a fortiori* les isolés, ces ménages étaient essentiellement des ménages de plus de 60 ans, ou de 50 à 59 ans, des « anciens » et surtout des « très anciens » de la résidence et du quartier. La situation de sous-occupation était en fait liée au départ progressif des enfants, doublé (en particulier pour les isolés) de la perte du conjoint.

Enfin, il existait quelques très rares situations de sous-occupation pour les couples avec enfants (en charge de jeunes adultes, décohabitants dans la majeure partie des cas), ou des familles monoparentales (généralement en situation de recomposition familiale, elles aussi). Ces derniers ménages étaient relativement jeunes (quelques représentants de la classe d'âge des 35-49 ans) avec, toujours une certaine ancienneté dans la résidence.

La sous-occupation était ainsi très clairement liée à l'achèvement, pour les ménages, de certaines situations familiales. Sous-occupation et sur-occupation étaient donc essentiellement révélatrices de l'inadaptation des logements aux situations familiales, dans un contexte où la difficulté d'obtenir une mutation, comme les problèmes d'insertion des enfants devenus adultes rendaient certaines situations pérennes... que ce soit dans des logements surpeuplés ou sous-peuplés. Dans ce dernier cas de figure, le niveau des loyers à Marcel Bertrand, comme l'ancienneté des ménages rendait la situation encore tenable, d'un point de vue financier. Pour beaucoup des sous-occupants, la réduction des types et des surfaces s'est en revanche souvent accompagnée d'une augmentation des loyers et des charges associées dans les nouveaux logements. A ce titre, la sous-occupation – parfois désirée par les ménages, pour toutes les raisons déjà évoquées – devenait un « luxe » inabordable après les opérations de renouvellement urbain.

---

<sup>86</sup> A l'exception d'un relogement pour lequel le bailleur a pris en compte un futur regroupement familial, et a donc consenti dans cette attente à l'obtention d'un logement plus grand que ne l'aurait supposé la composition du ménage (un isolé).

## Pour résumer...

Pour résumer cette deuxième partie, nous ne reviendrons pas en détail sur toute l'analyse statistique des deux populations concernées par les démolitions de Marcel Bertrand et Cannes PSR. Mais nous tenterons de dégager leurs principales caractéristiques.

La population de Marcel Bertrand offre une certaine diversité : générationnelle, d'abord, même si sa population est relativement vieillissante. Se côtoient des personnes âgées, mais aussi des ménages matures (50-59 ans), qui voient aboutir dans cette résidence leur trajectoire résidentielle, avec la fin de l'activité professionnelle et la majorité de leurs enfants, souvent en proie avec certaines difficultés d'insertion socio-économique et/ou de logement. Certains de ces ménages sont étrangers, ou d'origine étrangère. La population intermédiaire des 35-49 ans est très diversifiée, autant au niveau de ses situations familiales, que des situations socio-économiques et des revenus. Enfin, pour les plus jeunes, et en partie les plus récents locataires, les parcours d'accès au logement social sont moins linéaires, plus marqués par une certaine précarité, se retrouvant autant dans leur situation professionnelle que dans leur situation familiale. Elle se double pour certains d'entre eux d'une dimension migratoire.

Les mêmes constats pourraient être faits pour Cannes PSR, avec, cependant, une différence profonde entre les deux résidences. Si les deux résidences ont vocation familiale, leurs populations ont des caractéristiques contrastées : Cannes PSR est de toute évidence une résidence occupée par une population plus fragile, survivant souvent de diverses prestations sociales, avec un taux très important de familles monoparentales et nombreuses. Les situations d'activité professionnelle y sont nettement plus rares qu'à Marcel Bertrand, et les revenus plus faibles.

L'étude des mobilités résidentielles avant l'arrivée à Marcel Bertrand ou Cannes PSR nous semble révélatrice de trois éléments essentiels : d'une part l'existence d'une base très stable de peuplement (61% de ménages anciens et très anciens à Marcel Bertrand ; 47% à Cannes PSR) pour les deux résidences : d'autre part des parcours plus diversifiés et plus chaotiques dans l'accès au parc social pour les plus récents ménages ; enfin de nombreuses mobilités antérieures dans le même quartier (avec parfois, par la suite, des « *délocalisations* » ou mutations dans la même résidence). Les populations que nous avons étudiées se distinguaient ainsi par l'importance des mobilités antérieures dans le même secteur, selon diverses modalités. Il nous a paru intéressant ici de noter quelques idées clef, dans une présentation plus synthétique.

	<b>Marcel Bertrand</b>	<b>Cannes PSR</b>
<b>Ménages récents (0 à 5 ans d'ancienneté)</b>	<p><u>Dans la résidence</u> : 33% des effectifs (dont « très récents », moins de 3 ans dans le logement : 57%).</p> <p><u>Dans le quartier</u> : 19% (dont « très récents » : 63%).</p> <p><u>Mobilités antérieures</u> par ordre décroissant : dans le parc social, souvent dans le même secteur ; dans le parc privé (situations difficiles dans logements) ; sorties d'hébergements familiaux ou institutionnels.</p> <p>Essentiellement des familles déjà constituées de moins de 35 ans (en partie nombreuses) avec différents profils : enfants de locataires</p>	<p><u>Dans la résidence</u> : 44% des effectifs (dont « très récents », moins de 3 ans dans le logement : 75%).</p> <p><u>Dans le quartier</u> : 26% (dont « très récents » : 50%).</p> <p><u>Mobilités antérieures</u> par ordre décroissant : dans le parc social, souvent dans le même secteur ; dans le parc privé (situations difficiles dans logements) ; sorties d'hébergements familiaux ou institutionnels.</p> <p>Essentiellement des familles déjà constituées de moins de 35 ans (en partie nombreuses) avec différents profils : enfants de locataires</p>

	obtenant logement après constitution famille, primo-arrivants en habitat social, ménages matures en situation fragile et en fin de trajectoire résidentielle.	obtenant logement après constitution famille, primo-arrivants en habitat social, ménages matures en situation fragile et en fin de trajectoire résidentielle.
<b>Ménages anciens (6 à 10 ans d'ancienneté)</b>	<p><u>Dans la résidence</u> : 22% des effectifs.</p> <p>Beaucoup de grandes familles matures avec enfants majeurs (essentiel des décohabitations), situation stable au niveau socio-économique et familial. Ont souvent connu « <i>délocalisations</i> » au sein de la résidence ; peuvent aussi venir d'autres résidences LMH et/ou secteurs (aussi en locatif privé).</p>	<p><u>Dans la résidence</u> : 19% des effectifs.</p> <p>Le plus souvent des parcours essentiellement dans le parc LMH, surtout à Lille sud. Prédominance des familles monoparentales, nombreuses, chefs de ménages entre 35-49 ans.</p>
<b>Ménages très anciens (plus de 11 ans d'ancienneté)</b>	<p><u>Dans la résidence</u> : 39% des effectifs (dont « très très anciens », plus de 21 ans : 66%).</p> <p><u>Dans le quartier</u> : 61% (dont « très très anciens » : 50%).</p> <p>Souvent des ménages de plus de 60 ans Français. Moins souvent connu de « <i>délocalisations</i> » que les « anciens », mais surtout passage par autres résidences HLM dans d'autres secteurs ou parc privé locatif. Pour les « très très anciens », trajectoires résidentielles souvent réalisées dans le parc HLM, avec accès « promotionnel » en début de trajectoire.</p>	<p><u>Dans la résidence</u> : 28% des effectifs (dont « très très anciens », plus de 21 ans : 76%).</p> <p><u>Dans le quartier</u> : 72% (dont « très très anciens » : 70%).</p> <p>Prédominance des couples avec enfants, grandes familles dont le chef de ménage a entre 35-49 ans. Vieillesse pour les « très très anciens » dans conditions difficiles (charge de familles/isolement, faiblesse et précarité des revenus...). Souvent, des parcours chaotiques dans le logement : arrivée en HLM par fin des hébergements familiaux ou institutionnels, locatif privé et/ou résorption/rénovation habitat.</p>

Une fois explorée la nature des trajectoires antérieures, nous nous sommes intéressée aux situations dans les logements à Marcel Bertrand, comme à Cannes PSR. Les locataires des deux résidences avaient un taux d'effort très faible (de 0 à 10% pour 50% d'entre eux) avant les opérations de renouvellement urbain. Mais les appartements de Marcel Bertrand étaient pour un peu moins d'un tiers d'entre eux sur-occupés (le quart pour Cannes PSR). Et les conditions de vie (environnement urbain et/ou confort des appartements) pouvaient être difficiles pour un certain nombre de ménages, d'où l'importance des demandes de mutation (30% des ménages pour Marcel Bertrand, 20% à Cannes PSR).

Les opérations de renouvellement urbain ont donné lieu à un remaniement profond de la structure (en termes de types) des logements habités. Cette dernière s'est accompagnée, de manière générale, d'une meilleure adéquation des logements habités aux besoins des ménages, ou à leurs possibilités.

Elles ont en premier lieu, et en particulier par le relogement de la grande majorité des ménages, permis la résolution de situations difficiles dans les logements : en termes de sur-occupation, mais aussi en termes de situations administratives... les unes et les autres ayant

souvent trouvé une issue favorable par les opérations de renouvellement urbain, en particulier au travers des dispositifs partenariaux de relogement et de suivi individualisé.

Elles ont aussi abouti à une occupation plus adéquate du parc, du point de vue du bailleur, en relation étroite avec les demandes des ménages, dans le cas des situations de sur-occupation ; dans le cas des situations de sous-occupation, demandes, mais surtout possibilités financières des ménages ont joué dans les décisions d'affectation et les changements de type. Compte tenu de la majorité des isolés et des couples sans enfants, ces ménages sous-occupants figuraient en particulier parmi les plus fragiles, surtout d'un point de vue financier... d'autant plus que ne rentrait pas en jeu, dans leur cas, la solvabilisation par les prestations familiales.

Dans la majorité des cas, pour les ménages, les opérations de renouvellement urbain ont conduit à une augmentation de leur taux d'effort. Cette augmentation du taux d'effort n'est pas forcément liée à une augmentation du type de logement habité : les ménages dans cette situation représentent 19% et 13% des effectifs pour Marcel Bertrand, et Cannes PSR ; pour les deux résidences, ce sont les ménages qui n'ont pas changé de type de logement, mais ont connu une augmentation de leur taux d'effort qui sont le plus représentés : respectivement 20 et 31% des effectifs. Par ailleurs, selon la situation familiale, certains groupes, déjà fragilisés, semblent avoir été relativement plus exposés que d'autres à l'augmentation des taux d'effort : c'est le cas pour les familles monoparentales, mais aussi les couples sans enfants et les isolés. En revanche, en particulier pour Cannes PSR, le fait que certaines charges incompressibles (type dépenses de chauffage) aient pu, « en sortie », être intégrées au loyer (alors que ce n'était pas le cas avant démolition) doit être pris en compte pour relativiser les augmentations des taux d'effort. Enfin, les variations des taux d'effort peuvent être liées à différents éléments : variations du loyer (dépendant du type de l'appartement, secteur ou résidence de « sortie »...), mais aussi évolution de la composition familiale, de la situation professionnelle... influant également sur la part à charge et le revenu (composantes du taux d'effort).

Une analyse plus approfondie, autant quantitative que qualitative, des mobilités à l'œuvre dans les opérations de renouvellement urbain est donc nécessaire pour compléter ces premiers éléments.

## Troisième partie – Les mobilités résidentielles induites par les opérations de renouvellement urbain : analyses quantitative et qualitative

Après nous être intéressée aux trajectoires antérieures des ménages de Marcel Bertrand, comme à leurs éventuels projets résidentiels et l'évolution de leurs conditions de vie suite aux opérations de renouvellement urbain, nous aborderons dans cette dernière partie la question des trajectoires résidentielles induites par ces mêmes opérations. Nous tenterons en particulier de voir quels sont les multiples éléments qui ont pu influencer sur ces trajectoires résidentielles, en particulier par rapport aux secteurs de destination.

Dans cette dernière partie, nous emploierons beaucoup et plus encore que dans le reste de cette recherche le terme de « relogements ». Il se confondra même parfois à celui de mobilités résidentielles, car la plupart des mobilités liées aux deux opérations de renouvellement étudiées sont des relogements.

Pour information, nous avons procédé à une estimation de la manière dont se sont distribués les ménages suivant les divers types de mobilités à l'origine de la constitution des deux populations (relogements, décohabitations, « rebonds », « antérieurs », « opérations tiroirs » ou mobilités indirectement induites, sorties du parc LMH). Nous avons considéré comme des relogements les relogements *stricto sensu*, mais aussi toutes les trajectoires qui aboutissaient en HLM (incluant donc les quelques relogements effectués auprès d'autres bailleurs), et qui ont fait l'objet de décisions dans le cadre du dispositif partenarial mis en place pour les deux opérations. Nous avons donc aussi inclus les « décohabitations », les « rebonds », une partie des sorties du parc LMH (en parc HLM).

Pour Marcel Bertrand, près de 92% des mobilités peuvent être ainsi considérées comme des relogements. Pour Cannes PSR, les relogements représentent plus de 82% des mobilités induites par l'opération de démolition.

### Marcel Bertrand (2002), Répartition des ménages (en %) selon leurs modalités de relocalisation.

Décohabitations LMH	16,40%
"Opérations tiroir" LMH	5,60%
"Rebonds" LMH	0,80%
Relogements LMH	73,30%
Logement adapté hors LMH	0,80%
HLM hors LMH	1,24%
Accession propriété	0,80%

### Cannes PSR (2004), Répartition des ménages (en %) selon leurs modalités de relocalisation.

Décohabitations LMH	5,90%
Relogements LMH	82,30%
Hors LMH hors Dpt	5,70%
Logement adapté hors LMH	2,90%
Hors LMH	2,90%

Doivent être ajoutées à cet effectif, pour Cannes PSR, les 7-8 mobilités antérieures que nous n'avons pu réussir à dénombrer exactement, ni à retrouver. Il semble néanmoins qu'elles soient pour au moins 5 d'entre elles des relogements LMH, à Lille sud. Les autres sont des sorties du parc LMH, dont 1 en privé locatif à Lille sud.

*NB : Les « logements adaptés hors LMH » représentent essentiellement les placements de personnes très âgées en maison de retraite ; Les « opérations tiroir » sont les « mobilités induites » par les opérations de renouvellement urbain, c'est-à-dire les ménages n'habitant pas Cannes PSR ou Marcel Bertrand, mais auxquels*

ont été proposées des mutations, afin d'offrir leurs logements à des locataires de Cannes PSR ou Marcel Bertrand. Les « rebonds » concernent les ménages qui ont connu un premier relogement, puis ont de nouveau changé d'adresse dans le parc LMH, le plus souvent pour des raisons d'inadéquation du nouvel appartement à leurs besoins. Ce changement d'appartement peut avoir été planifié en accord avec le bailleur, pour des raisons d'indisponibilité temporaire du logement final.

Si l'analyse des trajectoires résidentielles ne saurait se résumer aux relogements, il est important, compte tenu de leur importance numérique, de préciser les conditions et les déterminants d'une offre et d'une demande résidentielles, dans le cadre des relogements partenariaux tels qu'ils ont pu se pratiquer pendant les deux opérations de renouvellement urbain.

Du côté des ménages, c'est-à-dire des demandes en matière de relogement qui avaient été exprimées dans le cadre des enquêtes effectuées avant les démolitions, de nombreux éléments rentrent en compte. La plupart du temps, les demandes sont exprimées en termes de part à charge, de type d'appartement recherché, et de secteur souhaité. Dans ce domaine, les demandes sont parfois négatives (refus d'un secteur en particulier), ou définies de manière positive et plus précise : on recherche, par exemple, un quartier, une rue ou une résidence, parfois même on a connaissance d'un appartement vacant. La plupart du temps, les demandes des ménages en matière de logements révèlent leur connaissance fine du parc du bailleur et d'un territoire à l'échelle d'une géographie intime des pratiques, des réseaux familiaux ou d'autre nature (voisinage, origine migratoire...) et des besoins quotidiens (accès à certains services ou commerces, proximité du travail ou des activités pour les enfants, ou des lieux de soin en cas de problème médical, etc.).

Par ailleurs, et même si, ici, nous n'avons pu directement le constater (puisque nous avons exploité ces enquêtes logement *a posteriori*, sans y assister), il est fort possible que, lors de ces enquêtes logement, s'opère une forme de « pré-tri », dans les demandes d'accès à telle ou telle partie du parc. Nous avons vu dans nos travaux précédents [Henu, *op.cit*] que les souhaits des ménages, notamment en termes d'accès à certaines résidences, pouvaient relever d'une forme d'autocensure et de l'influence plus ou moins explicite, voire même inconsciente, des enquêteurs et de leur connaissance des parcs mis à disposition des ménages concernés. Dans la demande des ménages peut donc se lire, en filigrane, la plus ou moins grande ouverture de leur possibles en matière d'accès à diverses parties du parc... que ce soit celui de leur bailleur, ou à d'autres opportunités.

Il est donc important de connaître aussi les modalités de l'offre résidentielle proposée à ces ménages, celle-ci dépendant des contextes locaux, tels que nous les avons déjà abordés : état des marchés du logement, mais aussi système d'acteurs en place et projet social influent fortement sur le sort des populations.

En ce qui concerne Marcel Bertrand et Cannes PSR, les mots d'ordre avancés par la municipalité, comme le bailleur, relevaient d'une double préoccupation : celle de ne plus, par les opérations de renouvellement urbain, reconstituer des « concentrations » de populations pauvres et/ou immigrées, et d'aller dans le sens de leur intégration à l'espace urbain ; celle, concomitante, de permettre des parcours résidentiels, jusque-là considérablement gênés par des mutations difficiles, dans toute la ville et la métropole lilloise, sans frein (autres qu'économiques, c'est-à-dire de solvabilité des ménages) pour l'accès aux diverses parties du parc.



Il était alors question de bâtir, avec chaque ménage, un « *projet résidentiel* »<sup>87</sup>, selon deux caractéristiques : l'individualisation (et donc le traitement global et « *au cas par cas* » des diverses problématiques liées au logement) et la notion « *d'ascension* » par l'accès au logement, les opérations de renouvellement urbain étant plus globalement conçues comme une possibilité, pour des populations « *captives* », d'exercer une mobilité résidentielle « *normale* » dans tout l'espace urbain... Il s'agissait donc à la fois de « *casser des logiques de polarisation sociale* », dont les conséquences étaient très nettement déplorées à l'échelle de la métropole ; et ce faisant d'introduire dans les pratiques institutionnelles, et en particulier les questions de relogement, cette notion de « *projet résidentiel* » au cœur des opérations et des logiques de renouvellement urbain.

D'où : l'affirmation d'une méthodologie « *pilote* » avec un fonctionnement en dispositif partenarial, entre autres autour des questions de relogement ; l'ouverture de l'ensemble du parc du bailleur aux ménages de Marcel Bertrand et Cannes PSR ; l'organisation de solutions de relogement inter-bailleurs.

Face à ces intentions et ces dispositifs, les acteurs comme les ménages eux-mêmes se sont positionnés de manières très diverses avant, comme tout au long des opérations de renouvellement urbain, autant au niveau des demandes de mutation antérieures que des demandes en matière de relogement... Nous croisons ici ce qui fait la complexité des processus de relogement et plus largement des mobilités résidentielles, entre paramètres institutionnels et comportements/demandes des ménages, les ménages de Cannes PSR nous semblant *a priori* relever plus du domaine de la grande pauvreté et de la dépendance que ceux de Marcel Bertrand. Dans ce contexte, portage, traitement et conditions du relogement se sont redéfinis, et orientés vers des solutions intégratrices autour du logement, et dans une moindre mesure dans la co-constitution d'un projet résidentiel...

Les deux opérations se distinguent ainsi par leurs échelles, leurs populations et leur contexte, mais aussi par la représentation dominante de ces mêmes populations et la manière dont le jeu d'acteurs s'est mis en place.

Une analyse générale laisse néanmoins entrevoir un bilan plutôt satisfaisant : dans la grande majorité des cas (60% pour Marcel Bertrand, 70% pour Cannes PSR), au regard du secteur demandé, les ménages de l'effectif ont obtenu satisfaction de leurs souhaits initiaux. En revanche, pour les deux opérations, 10% des ménages ont obtenu des logements dans des secteurs se situant à l'exacte inverse de leurs demandes d'origine (ce qui peut aussi signifier qu'elles ont évolué dans le temps). Les 30% (Marcel Bertrand) et 20% (Cannes PSR) restants sont des ménages qui ont connu des trajectoires dans des secteurs qu'ils n'avaient pas *a priori* demandés.

La difficulté de ces analyses de concordance avec les souhaits initiaux réside (entre autres) dans le fait que la formulation d'un projet résidentiel est un processus... avec toutes les modifications, compromis, négociations qui peuvent intervenir entre l'énonciation d'un souhait initial (plus ou moins précis, parfois négatif, comme le refus de tel ou tel quartier, résidence, rue...) et une destination finale. L'analyse quantitative permet, avec plus ou moins de difficultés, de saisir des flux, des trajectoires et d'en étudier quelques déterminants. L'analyse qualitative permet d'aller un peu plus loin dans les processus qui ont sous-tendu ces trajectoires avec leurs principaux protagonistes (ménages et acteurs).

Si les tentatives de maîtrise et de co-gestion des trajectoires résidentielles ont été considérées comme des éléments clef des processus de renouvellement urbain étudiés, quelles ont été

---

<sup>87</sup> Ce terme, comme l'ensemble des termes cités dans ce paragraphe, sont couramment employés par le bailleur et la Ville de Lille.

leurs fortunes ? En quelle mesure les ménages étudiés ont-ils connu une amélioration de leur situation de logement ? Peut-on constater des différences, selon la situation économique, familiale, etc., dans le secteur de destination ? Quel est le sens des mobilités induites par les opérations de renouvellement urbain dans la trajectoire résidentielle des ménages... ?

Nous tenterons donc d'aborder, dans un premier temps, les principaux résultats de l'analyse statistique, et en particulier les divers secteurs de destination de ces ménages, selon leurs caractéristiques familiales et socio-économiques. Puis nous remettrons en perspective ces divers éléments par rapport aux conditions et différents sens des mobilités liées aux opérations de renouvellement urbain. Les deux populations étudiées sont en effet caractérisées par leur caractère composite, au niveau des conditions de leurs trajectoires antérieures, comme des mobilités initiées par le renouvellement urbain (relogements classiques, décohabitations, etc.), et des situations et attentes des ménages. Il s'agira ici de remettre en perspective la contrainte des mobilités résidentielles liées aux opérations de renouvellement urbain, en particulier à l'aide de l'analyse des entretiens semi-directifs réalisés auprès des ménages.

## ***I – Les mobilités résidentielles induites par les opérations de renouvellement urbain : les apports de l'analyse statistique***

Nous avons pu dans un premier temps étudier les trajectoires résidentielles induites par les démolitions de Marcel Bertrand et Cannes PSR selon leurs divers secteurs de destination, puis selon les situations familiales des ménages concernés, en essayant d'établir une possible corrélation entre ces situations familiales et les secteurs de destination.

### **I.1 – Les premiers constats à propos des secteurs de destination**

Pour Marcel Bertrand comme Cannes PSR, nous avons dans un premier temps déterminé, à partir des adresses de destination, les quartiers et/ou communes dans lesquels les ménages avaient emménagé. Si, pour les communes, les limites administratives ont été prises en compte, pour les quartiers, c'est le découpage par secteurs du bailleur qui a été retenu. Nous l'avons en effet tenu pour pertinent, dans la mesure où il était aussi repris par les ménages. Nous avons donc obtenu une première répartition des ménages par secteurs de destination.

**Répartition (en %) des ménages par secteurs de destination, Cannes PSR, 2004.**

<b>Secteur destination</b>	<b>% effectif</b>
Centre ville	2,9%
IDF (Ile de France)	2,9%
Lille sud	<b>67,6%</b>
Moulins	<b>5,9%</b>
Pas-de-Calais	2,9%
Séclin	2,9%
Vauban	2,9%
Vieux Lille	<b>5,9%</b>
Villeneuve d'Ascq	2,9%
(vide)	2,9%
Total	100,0%

**Répartition (en %) des ménages par secteurs de destination, Marcel Bertrand, 2002.**

<b>Secteur destination</b>	<b>% effectif</b>
Bois Blancs	2,1%
Centre ville	6,3%
Fbg de Béthune	4,2%
Fives	7,5%
Hellemmes	0,8%
Lille sud	7,9%
Lomme	1,3%
Moulins	46,7%
Saint Maurice Pellevoisin	0,8%
Vauban	5,8%
Vieux Lille	1,7%
Villeneuve d'Ascq	2,1%
Wattrelos	0,4%
Wavrin	0,4%
Wazemmes	11,3%
Nr	0,8%
Total	100,0%

*NB : pour information, Séclin, Villeneuve d'Ascq, Hellemmes, Lomme, Wattrelos désignent des communes de la métropole lilloise. Les autres secteurs de destination, hormis l'Ile de France et le Pas-de-Calais, sont des quartiers de Lille intra muros.*

Nous avons ensuite tenté de qualifier cette répartition<sup>88</sup>. Nous avons ainsi regroupé ces secteurs selon leur appartenance aux périmètres urbains concernés par les politiques de la ville et de renouvellement urbain (GPV, mais aussi ZUS, projets renouvellement urbain & ANRU). Par ailleurs, nous avons aussi tenu compte des limites administratives des communes et département, pour prendre en compte les questions d'éloignement géographique (assez rares, dans les deux études de cas). Nous avons ainsi obtenu de nouvelles répartitions des ménages, pour Marcel Bertrand comme pour Cannes PSR.

**Répartition des ménages (en %) selon leurs secteurs de destination (regroupés), Marcel Bertrand, 2002.**

Secteurs de destination (regroupés)	% effectif
Même quartier (Moulins)	46,7%
Même commune, secteurs GPV/ZUS	32,9%
Même commune, hors secteurs GPV/ZUS	14,6%
Métropole lilloise, hors GPV/ZUS	2,9%
Métropole lilloise, GPV/ZUS	2,1%
Nr	0,8%
Total	100,0%

**Répartition des ménages (en %), Selon leurs secteurs de destination (regroupés), Cannes PSR, 2004.**

Secteurs destination (regroupés)	% effectif
Même quartier (Lille sud)	67,6%
Même commune, GPV/ZUS	5,9%
Même commune, hors GPV/ZUS	11,8%
Lille métropole, ZUS/GPV	5,9%
Hors département	5,9%
Nr	2,9%
Total	100,0%

Une première lecture de cette répartition générale des ménages selon leurs secteurs de destination nous a montré que l'essentiel des mobilités induites par les opérations de renouvellement urbain ont été des mobilités de grande proximité, dans le même quartier (47% des ménages à Moulins, pour Marcel Bertrand, et 68% à Lille Sud pour Cannes PSR). Par ailleurs, quand on analyse cette répartition en secteurs regroupés, on remarque que :

- D'une part, ces mobilités de proximité se sont trouvées renforcées par les mobilités des ménages vers les secteurs de la politique de la ville, dans la même commune : 80% des ménages concernés par la démolition de la barre Marcel Bertrand se partagent entre le même quartier qu'ils habitaient à l'origine (Moulins) et d'autres secteurs prioritaires lillois, souvent situés à proximité (Faubourg de Béthune, Lille sud, Wazemmes, et, plus éloignés, Fives et Bois Blancs). Pour Cannes PSR, ce sont 74% des ménages qui ont emménagé dans le même quartier ou à proximité, la contribution de Moulins, seul quartier prioritaire lillois (tout proche) à les avoir accueillis étant assez faible (6% des emménagements).

<sup>88</sup> Nous nous sommes reportée aux travaux de Christine Lelévrier sur les mêmes thèmes, en Ile de France [Lelévrier, 2007].

- D'autre part, l'éloignement géographique, en dehors de Lille et de sa métropole, représentent un faible pourcentage des mobilités : seuls 6% (hors département) pour Cannes PSR ; et 5 à 6% des trajectoires aboutissent, pour les deux opérations, à la métropole lilloise (seul éloignement géographique pour Marcel Bertrand).
- En revanche, une part plus importante des trajectoires (17% pour Marcel Bertrand, et 12% pour Cannes PSR) aboutissent aux quartiers et/ou communes non prioritaires.

Nous avons analysé ces mobilités selon deux approches différentes mais complémentaires : d'une part les caractéristiques des populations, suivant leurs différents secteurs d'arrivée ; et d'autre part le sort de groupes spécifiques, en particulier selon leur situation familiale. Nous avons ainsi essayé de dégager les éléments essentiels qui ont pu intervenir, en dehors des souhaits des ménages, dans leur localisation géographique.

## **I.2 – Les caractéristiques des ménages suivant leurs secteurs de destination**

Les populations concernées par les démolitions de Marcel Bertrand et de Cannes PSR ont essentiellement en commun de comporter des proportions importantes de familles avec enfants (67% de l'effectif total pour Marcel Bertrand, 88% pour Cannes PSR), quelque soit leur statut matrimonial (Couples avec enfants, ou Familles monoparentales). Les autres situations (Isolés, Couples sans enfants, Autres) sont très nettement sous-représentées dans ces effectifs, au regard des caractéristiques de la ville et de la métropole lilloise.

Pour ces populations essentiellement familiales, il nous a paru intéressant de chercher à quantifier et qualifier les trajectoires ayant abouti à tel ou tel secteur selon divers critères : situation familiale, statut matrimonial, taille, âge du chef de ménage, position dans le cycle résidentiel... Nous avons aussi calculé un certain nombre de moyennes, à partir des indicateurs tels que la taille des ménages, l'âge moyen du chef de ménage, le Revenu par Jour et par Personne, etc. Et nous avons repris les répartitions en termes de situations familiales, en les appliquant cette fois-ci aux secteurs de destination.

**Répartition des ménages par secteurs de destination selon leur situation familiale (en % du total, avec décohabitations, Marcel Bertrand, 2002).**

Secteurs regroupés	Couples moins de 3 enfants	Couples 3 enfants et plus	Familles mono moins de 3 enfants	Familles mono 3 enfants et plus	Isolés	Couples sans enfants	Autres	Total
Même quartier (Moulins)	5,0%	12,1%	7,1%	5,8%	10,0%	4,6%	1,7%	46,7%
Même commune, secteur prioritaire	4,6%	12,5%	1,7%	4,2%	5,8%	3,3%	0,4%	32,9%
Même commune, hors secteurs prioritaires	2,1%	5,0%	1,7%	3,8%	1,3%	0,8%	0,0%	14,6%
Métropole lilloise, hors secteurs prioritaires	0,0%	0,8%	0,0%	0,0%	1,3%	0,4%	0,4%	2,9%
Métropole lilloise, secteurs prioritaires	0,0%	0,4%	0,0%	0,0%	0,8%	0,8%	0,0%	2,1%
<b>Total</b>	<b>11,7%</b>	<b>30,8%</b>	<b>10,8%</b>	<b>13,8%</b>	<b>19,6%</b>	<b>10,0%</b>	<b>2,5%</b>	<b>100%</b>

*NB : pour des raisons pratiques, nous n'avons pas fait figurer dans ce tableau les « Nr » qui représentaient au total 0,8% des secteurs regroupés, et 0,8% des situations familiales.*

**Répartition des ménages par secteurs de destination selon leur situation familiale (en % du total, avec décohabitations, Cannes PSR, 2004).**

Secteurs regroupés	Couples moins de 3 enfants	Couples 3 enfants et plus	Familles mono moins de 3 enfants	Familles mono 3 enfants et plus	Isolés	Total
Même quartier (Lille Sud)	14,7%	14,7%	11,8%	17,6%	8,8%	67,6%
Même commune, secteur prioritaire	0,0%	0,0%	0,0%	2,9%	2,9%	5,9%
Même commune, hors secteurs prioritaires	0,0%	2,9%	8,8%	0,0%	0,0%	11,8%
Métropole lilloise, secteurs prioritaires	2,9%	0,0%	0,0%	2,9%	0,0%	5,9%
Hors département	0,0%	2,9%	2,9%	0,0%	0,0%	5,9%
<b>Total</b>	<b>17,6%</b>	<b>20,6%</b>	<b>23,5%</b>	<b>23,5%</b>	<b>11,8%</b>	<b>100%</b>

Nous avons ensuite tiré quelques constats de l'ensemble de ces données<sup>89</sup>, pour les deux opérations :

- Les mobilités de « grande proximité », dans le même secteur (**47%** pour Marcel Bertrand ; **68%** pour Cannes PSR) sont essentiellement familiales : majoritaires pour Cannes PSR, dominantes pour Marcel Bertrand, à l'instar de leurs proportions respectives dans les effectifs étudiés. Les couples avec enfants sont plus souvent concernés par ces mobilités de grande proximité, à Cannes PSR ; à Marcel Bertrand, ce sont les familles monoparentales qui sont légèrement surreprésentées dans les emménagements à Moulins.
- Les mobilités en quartiers prioritaires lillois sont de nature très différente suivant les études de cas : à Marcel Bertrand (**33%** des effectifs), ce sont essentiellement des familles nombreuses (et en moyenne les plus nombreuses par rapport aux autres trajectoires), et plus souvent des couples. A Cannes PSR, l'effectif bien moindre des emménagés à Moulins (seul quartier prioritaire ayant accueilli **6%** des ménages concernés par la démolition) est composé d'isolés (de plus de 60 ans) et de familles monoparentales.
- Les quelques départs vers les zones prioritaires de la métropole sont essentiellement le fait de ménages jeunes (entre 20 et 30 ans), plus souvent en couple (sans enfants) ou isolés, et dans certains cas particulièrement modestes (Cannes PSR). Quant aux familles concernées par ces départs vers les zones prioritaires de la métropole, quelque soit leur situation matrimoniale, elles sont en moyenne assez pauvres par rapport à leur effectif, et l'effectif total.
- Les départs vers les quartiers non prioritaires (à Lille pour **12%** des effectifs de Cannes PSR, et aussi, pour Marcel Bertrand, dans la métropole lilloise : **17%** des effectifs) sont essentiellement des départs familiaux. Ce sont les familles monoparentales qui ont été plus souvent concernées par ces trajectoires vers les quartiers prioritaires. Couples avec enfants et famille monoparentales ne sont pas forcément plus « aisés », mais plus jeunes (moyenne d'âge des chefs de ménage dans la trentaine). La taille des ménages est par ailleurs plus limitée par rapport à l'ensemble de l'effectif (de manière plus nette encore pour les familles monoparentales).

### **I.3 – Situations familiales et essaimage géographique : une autre manière d'aborder la situation des ménages dans les opérations de démolition**

La situation familiale apparaît donc, pour les deux études de cas, comme un critère déterminant influençant les secteurs d'arrivée. Le fait d'analyser la situation de groupes spécifiques, selon leur situation familiale et d'autres critères (situation socio-économique, nationalité, que nous avons brièvement abordés ici parce qu'ils ne sont pas toujours avérés pertinents) permet d'apporter un autre éclairage sur la situation des ménages dans les opérations de démolition.

En ce qui concerne Marcel Bertrand, on relève des différences assez importantes dans la distribution spatiale des ménages après démolition selon leur situation familiale (à Lille, ou en dehors de Lille, en secteur prioritaire ou non prioritaire...). Si les Isolés, Couples sans enfants, Couples avec enfants, Familles monoparentales ont tous essentiellement connu des déménagements à Moulins, ou dans les autres secteurs prioritaires lillois (près de 80% d'entre eux, toutes situations confondues), les familles (couples avec enfants, et familles

---

<sup>89</sup> Le détail par opération de ces trajectoires est en annexe 4, sous le titre « Les caractéristiques des emménagés selon leurs secteurs de destination ».

monoparentales) se distinguent par leur « attachement » à Lille, et les autres situations familiales par des trajectoires plus diversifiées, entre ville et métropole.

Pour Cannes PSR, la distribution géographique des ménages, selon leurs situations familiales, est assez distincte, voire opposée, à la situation des ménages de Marcel Bertrand. De manière générale, la proportion des ménages ayant été relogés dans leur quartier d'origine (grande proximité) ou dans le quartier voisin de Moulins (prioritaire) est moindre que dans le cas de Marcel Bertrand, même si elle demeure largement majoritaire (74% de l'ensemble des ménages). Par ailleurs, la population étudiée de Cannes PSR, presque exclusivement familiale (avec une très forte composante monoparentale), a connu une distribution géographique plus étendue que dans le cas de Marcel Bertrand. Les familles de Marcel Bertrand avaient été relogées dans leur immense majorité à Lille. Pour Cannes PSR, les familles (couples avec enfants, et familles monoparentales) ont connu une mobilité dans toute la métropole, et même hors département, alors que les quelques isolés et couples sans enfants sont eux, restés à Lille sud, ou ont gagné Moulins, les uns et les autres se distinguant ainsi par des taux sensiblement différents de mobilités de grande proximité.

Au-delà de ces premiers résultats peuvent se lire des éléments communs aux deux opérations, mais aussi la grande difficulté, voire l'impossibilité, à comparer des opérations s'étant déroulées dans des contextes distincts, avec des populations aux caractéristiques bien différenciées. On peut néanmoins dégager quelques constats quant au sort spécifique des familles monoparentales, couples avec enfants, couples sans enfants et isolés<sup>90</sup>.

- Les familles monoparentales (respectivement **25%** et **47%** des ménages pour Marcel Bertrand et Cannes PSR) sont majoritairement restées dans le même quartier. Mais leur distribution spatiale diffère entre Marcel Bertrand et Cannes PSR : leurs mobilités sont plus nettement diversifiées, s'étendant en métropole lilloise, et hors département dans le cas de Cannes PSR, alors qu'à Marcel Bertrand elles se limitent à Lille. En revanche, leur situation relative par rapport aux autres situations familiales est assez similaire pour les deux résidences : elles ont plus souvent emménagé dans les quartiers non prioritaires, même si, dans le cas de Marcel Bertrand, elles ont aussi été plus souvent concernées par un maintien dans leur quartier d'origine. En ce qui concerne les familles monoparentales emménagées en secteur non prioritaire, pour les deux résidences, un même profil moyen se dégage : elles sont plus jeunes et de taille plus limitée, avec des revenus moyens, ou légèrement supérieurs par rapport aux autres familles monoparentales. On retrouve en revanche les plus nombreuses et les plus modestes d'entre elles soit en grande proximité (Cannes PSR, Lille sud), soit en autres quartiers prioritaires à Lille (Marcel Bertrand).
- Les couples avec enfants (respectivement **43%** et **39%** des effectifs de Marcel Bertrand et Cannes PSR) sont eux aussi restés dans le même quartier, mais ont été différemment disséminés dans l'espace : ils ont plus souvent déménagé en quartiers prioritaires lillois, pour Marcel Bertrand, et pour Cannes PSR dans leur secteur d'origine (Lille sud) et les secteurs prioritaires de la métropole lilloise. Ces familles partagent ainsi un profil assez proche : ce sont les plus nombreuses et les plus pauvres par rapport aux autres couples avec enfants. Par ailleurs, les couples avec enfants ont été moins souvent concernés par un emménagement en quartier non prioritaire lillois, pour les deux résidences, et ils partagent dans ce cas un profil moyen similaire : ce sont des familles de taille réduite, plus jeunes, le critère du revenu jouant différemment entre les deux résidences. En somme, les profils des familles suivant leurs secteurs de destination sont assez proches pour les deux résidences, pour les monoparentales comme pour les couples avec enfants.

---

90 Pour plus de détail, consulter l'annexe 5, sous le titre : « Situation familiale et essaimage géographique : une autre manière d'aborder la situation des ménages dans les opérations de démolition ».

- Les isolés et les couples sans enfants connaissent des situations très différentes pour les deux résidences... et il est difficile de les comparer, ne serait-ce qu'au regard de leurs contributions respectives aux effectifs des deux résidences (très faiblement représentés à Cannes PSR). On peut parler de toute manière d'un éclatement des profils, suivant les revenus, l'âge, la situation dans le cycle résidentiel, etc. Néanmoins, le critère de l'âge paraît déterminant, en particulier pour les emménagements en métropole : dans les deux résidences, et aussi dans le cas des familles pour Cannes PSR, les déménagements en métropole lilloise prioritaire sont essentiellement le fait de ménages jeunes (moins de 35 ans), alors que les trajectoires vers la métropole lilloise non prioritaire sont le fait de ménages matures (de 50 à 59 ans, voire plus de 60 ans).
- Si on s'intéresse aux situations socio-économiques, il apparaît pour les deux résidences que les RMistes sont plus souvent concernés par les mobilités de grande proximité, c'est-à-dire par les déménagements dans le même secteur suite aux démolitions. Les salariés, quant à eux, ont plus connu (et de manière plus ou moins nette suivant les résidences) des départs vers les quartiers non prioritaires lillois. Le critère de nationalité n'est pas *a priori* un critère déterminant dans les départs vers tel ou tel secteur.

Que ce soit pour Marcel Bertrand ou Cannes PSR, pour les familles monoparentales ou les couples avec enfants, ce sont les familles les plus pauvres et les plus nombreuses qui déménagent en grande proximité (Moulins ou Lille sud), ou vers les autres secteurs prioritaires, en particulier lillois. Cela recoupe partiellement la constatation, commune aux deux terrains d'étude, que les trajectoires de grande proximité sont surreprésentées pour les plus précaires, au niveau de leur situation socioprofessionnelle (en particulier les RMistes et une partie des autres allocataires). L'accumulation des précarités familiales, socio-économiques (et autres : sanitaires, juridiques, etc.), explique en partie l'importance relative de ces groupes dans les trajectoires de proximité et/ou les trajectoires en direction des quartiers prioritaires.

Cette corrélation des précarités participe à la complexité des situations : à chaque opération ses spécificités, les plus fragilisés n'étant pas toujours les mêmes. Les processus menant à la surreprésentation de certaines catégories de population dans tels ou tels secteurs ou résidences de destination sont de toute manière complexes : rentrent en jeu les souhaits exprimés par les familles (l'attachement au quartier d'origine, ou la présence de réseaux d'entraide, familiaux et/ou communautaires, leur rendant souvent difficile l'adaptation à un autre contexte...) et les contraintes liées aux relogements (représentant ici l'essentiel des mobilités). Les trajectoires sont révélatrices de ces processus, spécifiques à chaque terrain, en fonction de la population, du dispositif partenarial, et d'un ensemble de contraintes variables dans le temps, en particulier autour des questions de relogements et de parc adéquat et/ou disponible.

A ce titre, une partie des mobilités révèle une forme de protection des familles, en particulier monoparentales, plus souvent concernées par les trajectoires vers les quartiers lillois non prioritaires. Ces familles monoparentales sont néanmoins, dans les deux cas, caractérisées par leur petite taille (par rapport à la moyenne de chaque résidence, et leur sous-effectif) et leur relative jeunesse. D'une certaine manière, leur sort recoupe en partie la situation des mobilités dans le parc social<sup>91</sup> : les jeunes ménages, ayant accédé au logement social, connaissent dans un premier temps des mobilités assez importantes, qui sont ensuite rendues plus difficiles par l'arrivée à une certaine maturité, et surtout l'agrandissement de la taille des familles...

---

<sup>91</sup> Telle que nous l'avions décrite dans le contexte général des deux opérations, en première partie, II.2.



En d'autres termes, il semble qu'un certain nombre de départs vers d'autres secteurs ont pu être aménagés, pour les ménages pour lesquels ils restaient possibles (jeunes et de taille limitée). Pour les autres, les mobilités de grande proximité ou dans d'autres secteurs prioritaires ont constitué la solution la plus courante. L'ensemble de ces mobilités a eu des implications multiples pour les ménages, suivant leurs attentes, leurs conditions d'intégration dans les logements et quartiers, etc. La phase plus qualitative de cette recherche, avec la rencontre des ménages, a permis de mieux qualifier ces mobilités, et d'en approfondir les déterminants et les implications.

## ***II – Les mobilités résidentielles induites par les opérations de renouvellement urbain : les apports de l'analyse qualitative***

Nous avons jusqu'ici analysé les trajectoires résidentielles par rapport aux principaux indicateurs qui nous ont permis d'approcher la situation des ménages. Nous avons aussi abordé les évolutions des conditions de logement liées aux opérations de démolition, et surtout les secteurs de destination suivant les situations familiales, la taille des ménage, l'âge du chef de ménage, les revenus, la situation socioprofessionnelle, etc. Ces éléments sont décisifs dans l'analyse des mobilités, et se combinent de manière complexe avec les souhaits et possibilités des ménages, le parc disponible, les enjeux et logiques des deux opérations. Nous avons pu ainsi évoquer la corrélation possible des précarités pour certains ménages les fragilisant face aux logiques du renouvellement urbain, comme l'ouverture d'opportunités inespérées pour d'autres, en fonction des ressources et attentes des uns et des autres.

Nous avons ainsi repris, en particulier pour l'échantillonnage des ménages en vue de la passation des entretiens<sup>92</sup>, les distributions par secteurs de destination, selon la situation et la taille des ménages. Nous avons donc fait en sorte de respecter, pour chaque secteur visité, la composition des ménages au regard de leur situation familiale. Nous avons aussi pris en compte l'âge du chef de ménage, les trajectoires antérieures telles que nous les avons décrites, et les modalités des mobilités induites par les opérations de renouvellement. Quand c'était possible, en particulier dans le cas de Marcel Bertrand où les échantillons étaient de taille suffisante, nous avons aussi fait intervenir la situation socio-économique et dans une moindre mesure le critère de revenus (par jour et par personne).

Au-delà d'un souci premier de représentativité de notre échantillon, nous avons aussi porté notre attention sur des mobilités qui nous semblaient particulièrement intéressantes, compte tenu des constatations déjà faites à propos des ménages concernés par la démolition des deux résidences. Nous sommes revenue aux différentes composantes de la population, telles que nous l'avons définie. Nous avons ainsi été particulièrement attentive à certaines situations qui étaient intéressantes à analyser, même si elles n'étaient pas toujours bien représentées d'un point de vue strictement quantitatif : c'était le cas pour les « antérieurs » et « sorties du parc LMH », pour Cannes PSR ; pour Marcel Bertrand, ce sont les « opérations tiroirs » et les « décohabitations » qui ont été prises en compte avec plus de précautions, mais aussi certaines « sorties du parc LMH », en particulier pour les ménages ayant accédé à la propriété. Enfin, dans la cohorte des relogements classiques, nous avons aussi pris en compte les relogements en individuels, particulièrement convoités par les locataires...

---

<sup>92</sup> Ces derniers ayant été réalisés sur deux échantillons représentant respectivement 30% de la population de Marcel Bertrand, et 50% de celle de Cannes PSR.

Nos intentions pour ces entretiens<sup>93</sup> étaient de retracer avec les ménages rencontrés leurs trajectoires antérieures, leurs projets (passés et présents) en matière de mobilité résidentielle, la manière dont les opérations de renouvellement urbain, comme les opérations de relogement, avaient été vécues et servaient, ou non, ces projets. Nous abordions aussi leur quotidien, et leurs perspectives, dans les nouveaux logements. Étaient également précisés les divers coûts liés aux déménagements, et les variations des loyers et des charges associées. Les entretiens se déroulaient de manière assez ouverte, avec, cependant, tout un système de relances par thème qui permettaient d’obtenir les éléments attendus.

Si les ménages rencontrés nous ont la plupart du temps très bien accueillie, et répondu à nos questions, nos ambitions concernant la représentativité de l’échantillon, et l’analyse plus fine de certaines catégories de trajectoires se sont trouvées quelque peu malmenées par diverses difficultés : difficultés à joindre par téléphone les locataires, à les retrouver directement sur le terrain... Nécessité, dans certains cas, de procéder à des entretiens téléphoniques (en particulier pour les ménages accédant à la propriété).

En définitive, nous avons réussi à rencontrer plus d’une trentaine de ménages (un peu moins d’un tiers des deux échantillons initiaux), relativement représentatifs. Nous n’avons pu, dans le cas de Marcel Bertrand, rencontrer beaucoup de locataires de moins de 35 ans (et en particulier des décohabitants), et les familles nombreuses étaient légèrement surreprésentées dans nos entretiens (au regard de la population totale). A Cannes PSR, les quelques ménages rencontrés étaient en revanche assez représentatifs de la composition de la population générale, en dehors du fait que nous n’avions pas réussi à retrouver les « antérieurs » et les mobilités comportant un éloignement géographique. Les ménages « invisibles » semblaient cumuler diverses caractéristiques pour les deux résidences :

- L’absence de numéros de téléphone réguliers (essentiellement pour les jeunes couples, les plus pauvres et/ou précaires, les familles monoparentales) ;
- La présence limitée dans les nouveaux logements (avec ou sans activité professionnelle), même avec plusieurs visites de terrain consécutives, à horaires différents ;
- Le changement de résidence, pour un nombre limité d’entre eux : un certain nombre d’adresses de destination dont nous disposions étaient caduques. Les ménages avaient soit définitivement quitté LMH (souvent à la faveur d’un départ pour raisons professionnelles de Lille, surtout pour les décohabitants, très mobiles), soit changé d’adresse au sein du parc du bailleur. Dans ce cas, nous avons essayé au *maximum* de rencontrer les ménages concernés, et de prendre en compte dans la mesure du possible ces nouveaux « rebonds ».
- Parfois le refus de nous répondre ou l’indisponibilité.
- Et dans un seul cas la décision de notre part de ne pas contacter une famille, alors en contentieux avec LMH.

Au total, nous avons pu établir ce bilan quantitatif des entretiens menés auprès des ménages :

	<b>Marcel Bertrand</b>	<b>Cannes PSR</b>
Non retrouvés sur le terrain	17	5
Non retrouvés par LMH	5	
Partis	9	
Refus	16	6
En entretiens téléphoniques	5	
Rencontrés	28	4
<b>TOTAL (échantillon)</b>	<b>80</b>	<b>15</b>

<sup>93</sup> Cf. les guides d’entretien en annexes 2 et 3, pour les ménages et les professionnels rencontrés.

Sur l'ensemble de l'échantillon et à partir des seules visites de terrain, nous avons donc pu établir quelques premières constatations :

- L'extrême mobilité d'une grande partie des décohabitants, en particulier à Marcel Bertrand, dont la plupart sont restés injoignables, soit parce qu'ils n'habitaient déjà plus à leur adresse (ce sont les « partis » du tableau ci-dessus) ; soit parce qu'ils ne pouvaient pas y être rencontrés, pour des raisons relevant autant de leur indisponibilité que de la difficulté à les joindre, même en visite de terrain.
- Nous pensons qu'un certain nombre de ces « injoignables » (décohabitants, mais aussi familles monoparentales) ont pu connaître des situations de sortie de l'habitat social, suite aux relogements (4-5 ménages pour l'ensemble de la population de Marcel Bertrand).
- La difficulté, déjà, à retrouver une mémoire, quelques années passées après le relogement (4 en moyenne pour Marcel Bertrand, 3 pour Cannes PSR). Nous pensions en effet pouvoir retrouver les « antérieurs », en particulier pour Cannes PSR, par les réseaux de voisinage. Ceux-ci ont juste pu nous confirmer qu'il y avait eu, sur les 7-8 trajectoires dont ils était question : 1 sortie de l'habitat social (location en privé à Lille sud pour une grande famille), 1 départ dans un autre département, et 5-6 mutations en parc LMH à Lille sud, avant les relogements partenariaux.
- La très grande fragilité des ménages de Cannes PSR : les quelques rencontres que nous avons pu faire nous ont confirmé la fragilité des situations, dans les nouveaux logements, et la dépendance de ces ménages, pouvant se lire dans leurs trajectoires antérieures, comme dans la manière dont ils avaient vécu les opérations de renouvellement urbain. Par ailleurs, nous avons ressenti le nombre important des refus comme une certaine fermeture à l'extérieur, pour des ménages qui ne voyaient pas l'intérêt de revenir sur la démolition, soit parce qu'elle leur avait été douloureuse, soit parce qu'elle signifiait la fin de conditions de vie difficiles dont ils ne voulaient plus parler. Enfin, beaucoup se situaient dans le registre du subi, qui ne leur semblait pas digne d'intérêt pour « l'œil extérieur » que nous représentions : « *Qu'est-ce vous voulez que j'vous dise de ça ? Ils nous ont déménagés et puis voilà... Pour quoi faire on va revenir sur ces choses-là...* ». Cette réponse à notre demande d'entretien résume *grosso modo* l'accueil qui nous a souvent été réservé... Enfin, le constat fait à Marcel Bertrand de la très grande mobilité (résidentielle, professionnelle, etc.) des décohabitants ne se vérifie pas à Cannes PSR, où les deux décohabitants ont gardé la même adresse, et, pour celui que nous avons pu rencontrer, déclarent même s'y « accrocher ». Pour autant, et dans la limite de nos rencontres, nous ne reprendrons pas le terme de « *quart monde* » employé à propos de Cannes PSR. En fait, un certain nombre des ménages de Marcel Bertrand, dans certaines situations (en particulier les isolés, ou les personnes connaissant une grande précarité socio-économique...) nous ont paru bien proches de ceux de Cannes PSR. En règle générale, l'accumulation des précarités nous a paru constituer un élément commun aux deux résidences : l'une pour la majeure partie de sa population, l'autre pour un nombre plus limité de locataires.
- La nécessité absolue de la recherche qualitative : d'une part, bien sûr, pour tout l'intérêt de la rencontre avec les ménages, qui ont souvent remis en perspective les résultats de l'analyse quantitative ; d'autre part pour une appréhension plus fine de leurs différents secteurs de destination qui, comme nous le soupçonnions, relevaient en fait d'une géographie autrement plus complexe, à l'aune des pratiques et des représentations des ménages concernés, mais aussi à celle des différenciations sociales à l'œuvre dans la ville. De telles considérations ont un impact sur toutes les analyses en termes de secteurs de destination, et en particulier sur la notion de trajectoire résidentielle ascendante, dont il

nous semble intéressant d'apporter une définition autre que le seul accès au neuf, à un secteur non prioritaire, etc. Nous reviendrons sur ces aspects de manière un peu plus détaillée dans l'analyse des entretiens des ménages.

Nous avons ensuite procédé à une analyse de contenu des entretiens effectués. Pouvait-on réellement identifier des profils de trajectoires autour de la situation familiale, de l'âge, de l'ancienneté, des parcours antérieurs... ? D'autres éléments renaient-ils en compte ?

## **II.1 – La vie avant le renouvellement urbain**

Marcel Bertrand nous a souvent été présenté comme un « *village urbain* » par bon nombre des professionnels rencontrés. Pour notre part, nous en avons retrouvé deux traits essentiels [Wilmott & Young, 1983] : d'une part l'existence de réseaux particulièrement importants de parentèle, irriguant littéralement l'espace résidentiel, et jouant d'ailleurs un rôle non négligeable, plus tard, dans les relogements (autant au niveau des demandes des ménages que de la manière dont elles ont été traitées) ; d'autre part le partage d'une mémoire commune à la résidence, celle des contacts quotidiens, entre voisins (entraides et protections croisées), et celle d'un collectif de plus en plus composite, à l'image de la résidence et de son peuplement. La vie de « *la barre* » ou du « *Boulevard* » comme disaient ses habitants, est, sans nul doute, le produit d'une histoire d'hommes et de peuplement, avec l'arrivée et le départ de diverses catégories de populations. Les uns et les autres n'ont pas vécu ces changements de la même manière : les plus anciens se sont vu chuter avec la résidence, accusant les nouveaux venus de sa dégradation, peut-être au mépris d'autres éléments comme l'enclavement croissant, la gestion moins attentive du bailleur... ; les peuplements intermédiaires l'ont utilisée comme une base stable pour d'autres enracinements ; et les plus récents de ses habitants l'ont prise comme telle : une possibilité d'abri dans des conditions de logement de plus en plus difficiles.

A Cannes PSR, les quelques rencontres que nous avons pu faire avec les anciens locataires nous ont placée dans un contexte sensiblement différent : il n'y avait pas à proprement parler de récits de la « *dégradation* », mais plutôt la constatation partagée d'une pauvreté générale, une sorte d'« *identité négative* » [Toubon, 2000], généralement traitée sous le mode de l'évidence, et du silence. « *Vous savez, c'était des petites gens...* », nous expliquait avec résignation une ancienne locataire à propos des retentissements des opérations de renouvellement urbain, et en particulier des questions de relogement. Il est vrai que les locataires de Cannes PSR étaient des « restants », ceux qui avaient « *tenu* » les dernières années de la résidence dans des conditions souvent difficiles, d'un point de vue collectif et souvent individuel.

### **II.2.1 - « Villages urbains » – De l'être ensemble à la « *dégradation* »**

Beaucoup des ménages que nous avons rencontrés ont évoqué avec une certaine nostalgie les relations sociales à Marcel Bertrand. Il en était de même pour Cannes PSR. Mais cette « *nostalgie* » ne semblait pas concerner les mêmes époques, ni les mêmes pratiques suivant les ménages interrogés. Elle était en fait assez révélatrice des clivages internes aux résidences. Certes, la vie quotidienne dans les résidences était parfois difficile : l'insécurité (plusieurs récits d'agressions, en partie liées à la proximité des trafics et des lieux de consommation de drogues), les voisinages difficiles et les conflits quotidiens, les difficultés plus générales à vivre avec les autres dans un univers très dense, ou au contraire vidé au fur et à mesure de ses habitants (comme dans le cas de Cannes PSR et à la fin des opérations de relogement pour

Marcel Bertrand). Dans le même temps, les problèmes purement techniques (pannes d'ascenseur fréquentes, mauvaise qualité du chauffage, humidité et mauvaise isolation des appartements, exposition au bruit, en particulier pour Marcel Bertrand, déshérence des espaces collectifs...) pesaient lourd dans le quotidien des deux résidences, et accentuaient probablement les différences d'usages, et les conflits de voisinage.

Face à ces éléments, beaucoup de personnes rencontrées distinguaient très clairement l'espace privé et les pratiques qui y étaient associées de l'espace public et partagé avec « *les autres* ». Les propos devenaient plus élogieux à propos du « cocon » de l'appartement et de l'espace familial. En fait, même les plus critiques vis-à-vis de la vie dans la résidence, en particulier à Marcel Bertrand, reconnaissaient la surface et l'agencement de qualité des appartements, la « *belle vue* » (pour ceux qui habitaient un étage suffisamment élevé), une très bonne situation géographique (à côté du métro et des commerces), les facilités apportées par l'école et le centre social (ex-supérette, fermée pour cause de cambriolages successifs) au pied des immeubles...

Pour Cannes PSR, la résidence disposait de moins d'équipements qui lui soient propres, mais l'accent était mis sur la proximité de la Rue du Faubourg des Postes<sup>94</sup>, véritable axe commerçant et de services de Lille sud. Le confort des appartements était en revanche moins souvent évoqué, au profit des « *habitudes* » qui y avaient été développées.

Au-delà de ce consensus relatif sur les conditions de vie intimes des uns et des autres, les discours concernant la vie sociale des deux résidences révèlent en fait divers profils de sociabilités très fortement corrélés à l'ancienneté et à la situation familiale : en premier lieu, les plus anciens, et en particulier les familles ou anciennes familles (dont nous avons rencontré le représentant, souvent isolé ou en couple après le départ des enfants) généralement d'origine française, parfois présentes dès la livraison de la résidence en 1961. Ces ménages prenaient un soin particulier à se distinguer des autres locataires. Certes, revenaient dans leurs entretiens un certain nombre de noms de voisins particulièrement appréciés, avec lesquels ils avaient généralement grandi, ou dont ils avaient vu grandir les enfants ; par ailleurs, les réseaux de parentèle étaient particulièrement importants pour eux, beaucoup de personnes disposant d'au moins une relation familiale à Marcel Bertrand... Mais, au-delà de ces réseaux familiaux ou d'affinités, la figure essentielle était celle de la protection de l'espace privé, parfois au prix d'efforts pour sauvegarder un certain chez soi, d'autant plus importants qu'ils étaient proportionnels à la constatation de la « *dégradation* » progressive de leur résidence.

Ces ménages ont vécu comme une chute personnelle la dégradation progressive des conditions de vie dans la résidence, et ont érigé d'autres locataires en véritables coupables de processus autrement plus complexes (fin de l'entretien de certaines parties communes, qualité urbaine de plus en plus médiocre, la résidence étant progressivement enserrée par l'autoroute, le boulevard urbain, le métro, etc.). « *Avant, derrière les bâtiments, là où il y a maintenant l'autoroute, on appelait ça 'Les plaines'. C'était grand, il y avait des champs d'herbe, on avait des jeux, et on pouvait jouer... Il y avait aussi l'Arsenal, en face, il y avait beaucoup de militaires qui habitaient des appartements de fonction. Quand l'Arsenal est parti, toute le monde est parti, et quand Les Biscottes [une autre résidence HLM, surnommée ainsi en référence à ses barres], elles ont été démolies, enfin voilà, des gens relogés...* [elle accompagne cette dernière remarque d'un geste vers le bas] » (une dame d'une cinquantaine d'années ayant toujours vécu à Marcel Bertrand, relogée depuis en neuf avec sa famille).

---

<sup>94</sup> Cf. l'aperçu de la situation des deux résidences fourni en 1<sup>ère</sup> partie, I.4.1.

La fin d'une certaine « *mixité sociale* »<sup>95</sup>, l'arrivée d'autres ménages plus pauvres et/ou originaires du Maghreb, puis l'apparition de trafics<sup>96</sup> et la montée de « *l'insécurité* » sont autant d'éléments évoqués par ces ménages pour qualifier et expliquer une situation de plus en plus insupportable. Cette chute a aussi coïncidé, pour beaucoup d'entre eux, au durcissement des conditions de vie et à la fin d'une époque de relative abondance, la résidence étant alors le « *summum* » de l'ascension sociale pour les milieux populaires. « *Il faut dire qu'à cette époque, c'était pas comme maintenant, tout le monde avait du travail. L'ouvrier, l'employé... Moi, mon mari, il était livreur pour... [une grosse entreprise industrielle, fermée dans les années 80]. Les hommes partaient, et nous les femmes, on se rendait des services pour les gosses, on faisait des goûters et des réunions Tupperware... Tout ça, c'est parti après...* ». Pour ces ménages en quelque sorte piégés par la crise, le lieu de résidence devenait alors un lieu d'attachement paradoxal, entre rejet et attachement, entre nécessité d'y rester (parce qu'on n'avait pas d'autres possibilités ailleurs) et nécessité de s'en différencier ; d'autant plus que, pour ces ménages restant, la « *mauvaise réputation* » croissante de Marcel Bertrand ternissait bon nombre de relations sociales à l'extérieur de la résidence, car ils se sentaient bien malgré eux « *catalogués* », aux prises avec l'image négative de la résidence, assimilés à d'autres dont ils prenaient soin de se différencier au quotidien (tenue de l'intérieur, éducation et protection des enfants, etc.). Pour Cannes PSR, cette époque est nettement moins idéalisée, car elle était déjà, pour beaucoup, synonyme de difficultés de toutes sortes et de ruptures par rapport au logement. « *Avant, j'étais avec mes parents dans la courée V... [à Lille sud], et puis ils ont démoli, alors j'ai resté à Cannes, parce que j'avais eu mon premier entre temps, et le père était déjà parti, mais je pouvais pas rester avec mes parents* » (une locataire d'une cinquantaine d'années, ayant toujours vécu à Cannes PSR avec ses deux enfants).

A Marcel Bertrand plus particulièrement, une partie des « anciens » et des « très anciens », ont une toute autre représentation de la vie dans la résidence. Ils sont majoritairement issus d'une immigration de travail, dès l'après seconde Guerre Mondiale (venue des pères en « *célibataires* », puis regroupement familial à partir des années 70). Pour eux, Marcel Bertrand a constitué un lieu de promotion important dans leurs trajectoires résidentielles. L'accès à un logement HLM a souvent été corollaire d'une stabilisation familiale sur le sol français, et à la mise en place de relations en partie communautaires à partir du noyau familial. Ces dernières ne se définissaient pas avec l'ensemble d'un collectif d'origine commune, mais plutôt avec une ou des familles ayant souvent joué le rôle de passeur et d'accueillant, à Lille et/ou en HLM. « *Une famille s'est porté garante, quand on est arrivé ici [en HLM]* », « *On connaissait bien une famille, qui nous a dit de venir ici [dans le nouveau quartier où ils ont été relogés], alors on est venus...* » (témoignages de deux pères de famille algérien et marocain).

Les femmes et les enfants ont souvent joué un rôle majeur dans ces réseaux. Fréquemment arrivés en France à la faveur du regroupement familial, ces sociabilités leur étaient précieuses, car elles avaient surtout pour fonction d'adoucir des ruptures difficiles et souvent brutales avec le pays d'origine [Pétonnet, 1982]. Cela n'empêchait pas la logique de protection de

<sup>95</sup> Terme employé par les locataires eux-mêmes... qui renvoie en fait aux dix à quinze premières années de la résidence, alors peuplée de ménages appartenant à des CSP différentes : « *Docteurs, infirmières, militaires [par la présence d'équipements tout proches]...* », comme en témoignait une habitante. Ces ménages ont quitté la résidence soit parce que leur lieu de travail était moins proche (en particulier pour les militaires), soit parce qu'ils ont pu accéder à d'autres logements : « *Ils sont partis parce qu'ils ont commencé à acheter des maisons, et nous on est restés, parce qu'il fallait penser à tout, et moi, avec les quatre gosses, je voulais surtout leur faire une situation...* » (une veuve de plus de 70 ans, présente dès la livraison de Marcel Bertrand).

<sup>96</sup> En particulier de stupéfiants, la résidence devenant lieu d'échanges et de consommation, par sa très grande accessibilité.

l'espace privé ou des enfants, ou le contrôle des sociabilités, fréquents chez les plus anciens d'origine française. Mais le lieu de vie était beaucoup plus conçu comme une ressource, moins comme une contrainte ou une chute. Bien évidemment, d'autres éléments comme la mort ou la maladie d'un proche rendaient plus prégnante cette logique d'abri.

Cette relation de dépendance n'excluait pas que la résidence puisse être critiquée pour ses conditions de vie jugées, en particulier par les plus jeunes, « *invivables* ». On retrouvait alors pour bon nombre de ces ménages ayant connu un parcours migratoire, des plus anciens aux plus récemment arrivés à Marcel Bertrand, de nettes stratégies de différenciation et de protection, à l'image de ce qui avait été constaté pour les « restants » français : dans ce cas, le rejet net des uns se muait pour les autres en une certaine indifférence, le logement étant considéré comme l'essentiel, le cadre de vie passant au second plan, précisément au niveau des exigences qu'ils savaient et déclaraient ne pas pouvoir avoir.

Et les plus anciens reprenaient à leur compte les discours des « *encore plus anciens* », passant ainsi du statut de coupables de la dégradation au statut d'accusateurs : « ... *au départ, la barre, c'était quand même une barre qui était destinée aux personnes relativement aisées, et puis ensuite, ça a été destiné aux familles en difficulté : des grands logements, des grandes familles... Du coup, ça se dégrade, la qualité de vie n'est plus là, les gens ne souhaitent plus s'investir dans l'entretien de leur barre, les gens veulent partir...* » (un jeune homme d'une trentaine d'années, d'origine marocaine, dont la famille, arrivée dans les années 80, a connu une première « *délocalisation* », avec la démolition de la tour Marcel Bertrand, puis un relogement en neuf lors de la dernière opération de démolition).

L'importance des réseaux peut être retrouvée chez les plus récemment arrivés, en particulier quand ils ont connu un parcours migratoire très récent. Le fait de savoir que des personnes de la même origine vivent à proximité est un élément de réassurance qui a dû jouer de la même manière pour les résidents plus anciens, et représenter les mêmes protections, et les mêmes solidarités à un certain moment du cycle migratoire. Dans le même temps, les récents et très récents ménages que nous avons rencontrés ont souvent évoqué la « *convivialité* » de la résidence, même s'ils éprouvaient aussi le besoin de protéger une certaine intimité, leur « *chez soi* ». Mais il y avait une proximité reconnue dans les rapports entre voisins, quels qu'ils soient, et quels que puissent être les arrière pensées de chacun.

Ensuite, comme pour les « anciens » et « très anciens », les mêmes distinctions s'opéraient entre « *médiateurs* » et « *distanciés* » [Kaufmann, *op.cit*], entre « *passagers* » et « *sédentaires* » [Chamboredon, Lemaire, *op.cit*]... Ceux qui avaient abouti à Marcel Bertrand par les « *accidents de la vie* » (en particulier par les ruptures familiales, surtout pour les familles monoparentales) entendaient bien le quitter. Ceux qui y avaient abouti en « *promotion* » souhaitaient y continuer un parcours qu'ils savaient assez difficilement maîtrisable ailleurs. Ces éléments étaient assez déterminants dans les différentes formes de sociabilités que pouvaient développer ces ménages, comme dans leurs attentes par rapport aux opérations de renouvellement urbain et, enfin, leur position dans le discours collectif, à la fois sur le groupe et la démolition.

Car, pour tous, l'« être ensemble » s'est trouvé réactivé avec les opérations de renouvellement urbain. Les plus récents locataires ont été très vite après leur arrivée placés dans la perspective d'un autre départ, tout en baignant dans des connivences depuis longtemps installées et réactualisées. Une jeune femme emménagée à la fin des années 90 avec son mari et ses deux enfants à Marcel Bertrand, évoquait ainsi les deux années passées dans la résidence : « *Très bien : on n'a jamais eu de problèmes. On disait bonjour, on n'allait pas chez les uns et les autres, mais si on pouvait aider, quand des voisins venaient demander quelque chose, on le*

*donnait. C'était assez convivial, oui, j'ai bien aimé. Il y avait beaucoup de dialogue entre voisins... Peut-être aussi par rapport au relogement, on savait qu'il y avait les départs, que ça allait être détruit, alors c'est sûr qu'on avait un sujet de conversation... ».*

Cette réactivation, comme l'importance du facteur migratoire, ne nous semblent pas pouvoir être retrouvés à Cannes PSR. Dans ce cas, nous avons souvent eu la sensation d'une population ayant déjà perdu une certaine unité avant les relogements, et subissant d'autant plus les opérations de renouvellement urbain.

## **II.2.2 – Avant les opérations de renouvellement urbain - Quitter Marcel Bertrand et Cannes PSR : entre difficultés et attentisme**

La plupart des « anciens » et « très anciens » de Marcel Bertrand et Cannes PSR se retrouvent sur un élément : la grande difficulté à quitter leurs résidences. Mais leurs raisons diffèrent suivant leurs parcours antérieurs, leur situation et la manière dont ils se la représentent, avant les opérations de renouvellement urbain.

Il est à ce sujet intéressant de noter qu'à Cannes PSR, les quelques ménages que nous avons rencontrés avaient souvent « muté » entre résidences à Lille sud, ou avaient réalisé la totalité de leur parcours HLM à Cannes PSR. Leurs mutations étaient essentiellement liées à des changements de la composition familiale, à l'arrivée ou au départ des enfants, à l'installation dans le veuvage pour les plus anciens... D'une certaine manière, et en particulier pour l'arrivée des enfants, la taille des appartements s'adaptait « *par force* », souvent sous la pression des assistantes sociales de la CAF et/ou du bailleur. Mais, une fois la « *mutation* » acquise, les ménages se figeaient dans un certain attentisme, à l'image de leurs parcours, qui, pour beaucoup d'entre eux étaient le fait d'une décision extérieure (mutations à l'intérieur du parc HLM, mais aussi résorption de courées, etc.). La situation à Marcel Bertrand était plus complexe, comme nous avons pu le voir à diverses occasions, entre autres dans l'analyse des trajectoires antérieures au renouvellement urbain.

Les entretiens ont montré qu'on pouvait retrouver ce même attentisme à Marcel Bertrand, mais doublé, pour beaucoup de locataires, de formes diverses de maîtrise et d'anticipation de leurs mobilités résidentielles dépassant largement les demandes de mutation. Les ménages qui, en particulier, nourrissaient des projets d'accession à la propriété n'avaient pas fait de demandes de mutation ou les avaient différées parce qu'ils envisageaient autre chose, et même si ces projets ne voyaient pas le jour : « *On avait fait aussi un dossier de financement pour acheter une petite maison. On nous proposait peu, et puis après... Soit mon mari s'est retrouvé au chômage, soit... Et puis ils nous proposaient peu, alors on s'est dit : 'Si c'est pour acheter un taudis, autant qu'on reste là'. Et puis, ensuite, ils ont parlé de la démolition, et qu'il y allait avoir des constructions neuves, avec des rez-de-chaussée, un peu comme des petites maisons, alors j'ai flashé dessus, et on a encore attendu... » (une mère de famille relogée en neuf).*

L'anticipation des opérations de renouvellement urbain ne s'est pas toujours conjuguée avec un projet d'accès à la propriété, car elle est aussi présente pour les ménages considérant le parc HLM comme le lieu durable, voire définitif, de leur trajectoire résidentielle. Ces derniers déclarent avoir « *patienté* » d'autant plus que, de toute évidence, beaucoup d'entre eux s'attendaient « *depuis une petite dizaine d'années* » (propos d'une responsable du centre social Marcel Bertrand) à la démolition de la barre.

Cette période, comme cette posture d'attente, étaient variables, suivant les sources et l'importance des informations dont disposaient les uns et les autres : « *Mon mari savait qu'on allait pas rester longtemps. Quelqu'un lui avait fait la confidence, qui travaille aux HLM, en*



*disant : 'Voilà, ça va être détruit, ce sera plus facile pour vous d'aller là... »*, (une locataire emménagée à la fin des années 90). L'ancienneté à Marcel Bertrand n'était pas forcément un élément favorisant l'anticipation des opérations de renouvellement urbain. Mais, pour l'ensemble des locataires, et en particulier ceux qui étaient en attente de mutation, les démolitions et surtout les relogements associés rendaient « *plus possible encore* » l'accès à telle ou telle résidence, à tel ou tel secteur convoités.

Les locataires étaient, semble-t-il, rodés à la file d'attente, et en proie à une grande difficulté à quitter leurs résidences ; si les ménages de Cannes PSR ont fait relativement peu de demandes de mutation, à Marcel Bertrand, ces dernières ont été plus nombreuses et plus fréquentes, en particulier pour les couples avec enfants et les familles monoparentales. Là aussi, l'évolution de la taille de la famille (par l'arrivée des enfants), ou l'inadéquation déjà ancienne du logement en termes de nombre de pièces à vivre (parfois dès l'attribution), constituaient les principales raisons des demandes de mutation. S'exprimaient aussi le besoin de « *changer d'environnement* » ou des raisons de santé. Mais, malgré des raisons assez similaires, il semble que les positions des uns et des autres et les chances d'obtenir un logement étaient différentes.

Pour les couples avec enfants que nous avons rencontrés, qu'ils aient ou non une situation stable d'un point de vue économique (salarié, retraité...), une ou plusieurs propositions de mutation étaient souvent faites dans le secteur de Moulins ou dans d'autres secteurs, qu'ils ont déclinées : pour des raisons d'agencement ou d'équipement des appartements, mais aussi et surtout pour des raisons « *d'environnement* ». « *J'ai fait des demandes de mutation, mais ça n'a donné aucun résultat... Enfin, si, mais j'ai refusé. Parce que, pour moi, si c'était pour me retrouver dans un quartier similaire...* » (une mère de famille d'une quarantaine d'années). Le plus souvent, ces ménages faisaient les demandes de mutation dans l'attente d'un « *mieux* » au niveau de leur environnement quotidien. Et les propositions qui leur étaient faites ne semblaient pas leur apporter la « *promotion* » attendue. Alors ils restaient à Marcel Bertrand, où, pour certains, ils avaient grandi et gardé des réseaux familiaux et amicaux. D'autres évoquaient la proximité de leur travail, et/ou le fait de ne pas avoir à envisager un changement d'école, de voisinage, etc.

Ces familles qui avaient demandé des mutations, les avaient obtenues et refusées (d'où leur stabilité à Marcel Bertrand) étaient des familles très anciennes de la résidence. Elles avaient de toute évidence bénéficié d'une période et de conditions relativement propices à la mobilité (en couple, avec un nombre souvent limité d'enfants, une situation professionnelle, même précaire). Pour d'autres, les demandes de mutation sont restées sans réponse, les forçant à un immobilisme tranchant nettement avec l'effervescence et les logiques à venir du relogement.

Les questions de sur-occupation, si elles ont été une préoccupation majeure, pendant les opérations de renouvellement urbain, relevaient de toute évidence d'une moindre urgence dans le cadre de la gestion classique, avant les opérations de renouvellement urbain. Beaucoup des ménages que nous avons rencontrés et qui avaient fait leurs demandes de mutation pour des raisons de sur-occupation n'ont obtenu aucune réponse, et ont souvent soigneusement renouvelé leurs demandes, tout en nourrissant un soupçon grandissant quant aux modalités d'attribution de LMH. Les demandes de mutation sans réponses semblent en effet particulièrement importantes dans le cas de familles nombreuses et/ou monoparentales, et/ou d'origine étrangère, et/ou dans une situation socio-économique précaire. Nous retrouvons ici les principaux freins à la mobilité précédemment évoqués<sup>97</sup>.

---

<sup>97</sup> Cf. la première partie, II.2.1. Ou la deuxième partie, II.1.2.

Un jeune homme d'origine marocaine, ayant vécu à Marcel Bertrand depuis le début des années 80, et ayant connu une première « *relocalisation* » suite à la démolition de la Tour Marcel Bertrand<sup>98</sup> nous confiait que sa mère, alors veuve avec 5 enfants dans un T4, avait fait à plusieurs reprises des demandes de mutation : « *Nos demandes, pour des raisons de composition familiale, elles avaient au moins 4-5 ans, voire plus... le marché est peut-être tendu, les grands logements très demandés... Ils devaient sûrement être débordés au niveau des demandes de mutation, à LMH... Mais je pense qu'à l'époque, l'attribution des logements, elle devait pas se faire de manière aussi neutre que maintenant... A l'époque, il n'y avait aucune réponse, aucun suivi. Si au moins, ils nous donnaient une raison, une justification : 'Tel logement, tel loyer', et puis voilà, c'était tout à fait légitime, mais, à l'époque, il n'y avait rien de tout ça, même si on relançait régulièrement* ».

Il y avait donc à Marcel Bertrand, et dans une moindre mesure à Cannes PSR, un nombre important de ménages (souvent des « anciens » et des « très anciens ») qui avaient fait à plusieurs reprises des demandes de mutation et/ou mûrissaient un projet de mobilité résidentielle. Ces « demandeurs de mobilité » que nous avons rencontrés étaient finalement restés dans les résidences, en raison de leurs propres difficultés et/ou des contraintes extérieures.

## **II.2 – Faire face au renouvellement urbain**

En fait, et de manière logique, les opérations de renouvellement urbain sont venues répondre à l'attente de ces ménages, et/ou à ceux qui déploraient la dégradation de leur cadre de vie et souhaitaient en changer. L'annonce de la démolition a été un véritable « *soulagement* » (terme employé par plusieurs de nos interlocuteurs), pour mettre fin à des conditions de vie qui ne leur correspondaient plus (qualité de l'environnement, du logement, du voisinage, etc.).

Mais, malgré ce « *soulagement* », pour ceux qui n'avaient pas encore totalement entériné la rupture avec leur lieu de vie, l'annonce de la démolition sonnait la fin de nombreuses années passées dans la résidence. Une ou plusieurs pages de vie se tournaient presque malgré eux, sous la pression d'évènements extérieurs. Pour ceux-là, les ruptures impliquées par le relogement tant attendu se faisaient alors plus douloureuses. Il leur était plus difficile de se les approprier et de considérer la mobilité comme une opportunité. Nous avons aussi retrouvé ce cas de figure pour les ménages habitant Cannes PSR, même si ces derniers avaient généralement mieux compris la nécessité de détruire ce qu'il restait de leur résidence. Elle était depuis longtemps en partie inoccupée et les conditions de vie y étaient difficiles.

Pour les plus récents locataires, l'annonce des démolitions a aussi pu faire écho à des attentes importantes. Le fait d'avoir à détruire un lieu qui ne leur semblait plus pouvoir offrir des conditions de vie décentes (en particulier pour Marcel Bertrand) leur semblait évident. L'adhésion à la démolition était d'autant plus importante que beaucoup d'entre eux confiaient avoir entendu parler des difficultés de mutation des plus anciens.

Mais, pour les ménages récemment emménagés qui n'avaient aucunement l'intention de quitter les résidences qui leur avaient donné un premier abri, l'annonce de la démolition augurait des lendemains nettement plus incertains. Trois à quatre ans après le relogement, une immense angoisse concernant leurs conditions de vie futures affleurait encore dans les entretiens....

---

<sup>98</sup> C'est-à-dire la première démolition intervenue à Marcel Bertrand. Cf. la première partie, II.3.

En revanche, l'un des points communs à tous les ménages rencontrés, quelle que soit leur adhésion aux opérations de renouvellement urbain, était l'absence apparente d'intérêt pour le devenir du terrain laissé libre par la démolition. Cette dernière était expliquée par l'état de la barre ou de la résidence (pour Cannes). Tous les locataires rencontrés confiaient qu'ils ne savaient rien de ce qui pouvait être envisagé dans le futur<sup>99</sup>, et les plus réticents à la démolition disaient ne pas comprendre pourquoi on avait détruit tant de logements, et en particulier ces grands logements tant demandés, pour « rien »...

Mais, au-delà de ces critiques limitées, l'essentiel pour ces ménages avait été de se positionner, face au relogement, et de faire les demandes les plus pertinentes, compte tenu de leur situation familiale et socio-économique, et compte tenu des possibilités du bailleur.

## **II.2.1 - Se déterminer : des demandes en matière de relogement**

Comme nous l'avons déjà précisé à propos des déterminants de la demande de logement, trois éléments semblent essentiels : le secteur, mais aussi la résidence, et la taille de l'appartement demandé (d'abord en termes de nombre de pièces à vivre, puis, souvent après visite, en termes de surface).

L'une des principales difficultés que nous avons ressenties, pendant les entretiens, était de retrouver les demandes initiales et les raisons qui ont pu les faire évoluer et faire aboutir les ménages aux logements dans lesquels nous les rencontrions. Par ailleurs, il nous est assez rapidement apparu que le secteur était probablement le choix le plus lourd d'enjeux pour nos interlocuteurs. C'est la raison pour laquelle il en sera essentiellement question dans ce chapitre dédié aux demandes en matière de relogement.

### **Ceux qui souhaitent rester dans le même secteur...**

Pour les deux résidences, et *a fortiori* pour Cannes PSR, les demandes concernant les secteurs de Moulins et de Lille sud étaient majoritaires. Les ménages que nous avons rencontrés ont aussi pu demander à rester dans leur secteur initial, mais finalement être relogés ailleurs ; ou demander à être relogés ailleurs, et obtenir ou ne pas obtenir satisfaction.

Les critères d'ancienneté ou de situations familiales semblaient moins déterminants quant au choix du secteur. Les demandes semblaient échapper à toute catégorisation, et emprunter au lien très intime qu'entretenait chaque ménage, voire même chaque individu (les choix et demandes pouvant être divergents dans les familles et les couples, et faire l'objet d'arbitrages souvent conflictuels) avec son quartier d'origine. La perception même du quartier était très différente : les plus jeunes parlaient de leur résidence comme du « quartier », leurs parents du « quartier » pour les secteurs de Moulins et de Lille sud... Et, à l'intérieur même de ces différentes acceptions du terme, une géographie très intime se dessinait, faite de pratiques, de différenciations, d'endroits repoussoirs et d'autres convoités. C'est à cette échelle que la plupart des choix de secteur(s) et de résidence(s) se sont faits.

« L'attachement »<sup>100</sup> au quartier d'origine renvoyait à des dimensions du quotidien. Etaient souvent évoquées des dimensions pratiques, des « habitudes », comme le disaient les principaux intéressés, en termes de transports, de commerces, d'écoles (ou de collèges et lycées) pour les enfants, de centre social. La sphère plus intime renforçait cet attachement, avec, là aussi, des dimensions pratiques : agencement des appartements, chauffage central

---

<sup>99</sup> Les deux terrains étant restés vagues à ce jour.

<sup>100</sup> Terme plus souvent employé par les professionnels à propos des locataires que par les locataires eux-mêmes.

pour Marcel Bertrand. Ces « *habitudes* » étaient bien sûr peuplées de visages devenus très familiers avec le temps passé à Marcel Bertrand ou Cannes PSR, du médecin de famille aux rencontres quotidiennes avec d'autres usagers et habitants ...

La connaissance des autres résidences LMH, à Moulins, comme à Lille sud, permettait aussi à beaucoup de ménages de cibler leur demande, et de demander une résidence très précise (voire même un bloc particulier) ou une rue, ou un ensemble de rues. Cela relevait aussi de cette géographie intime dont nous avons déjà parlé, et des échelles de préférences des uns et des autres. Dans le cas de Cannes PSR, ces demandes ont été dominantes, souvent dans le but de se rapprocher d'un noyau familial ou d'une résidence convoitée pour d'autres raisons.

La demande de rester dans le même secteur pouvait se faire en négatif par rapport à d'autres secteurs. « *En fait, on avait des choix... On a dit 'Tout sauf Lille Sud', parce qu'on entendait tant de choses... Faut dire que nous, on vient des DOM, on se sent vraiment à l'écart de ce problème qu'il y a ici, avec les jeunes d'Afrique ou d'Afrique du Nord, tout ça. On se sent vraiment en dehors de ça...* » (une mère de famille originaire de La Réunion, arrivée à Marcel Bertrand à la fin des années 90, et relogée à Moulins avec son mari et ses deux jeunes enfants). La référence à certaines communautés et/ou aux conflits possibles entre populations d'origines différentes, en particulier dans certaines résidences ou secteurs, était un élément important de choix pour les ménages (qu'il soit plus ou moins clairement affirmé comme tel). Les plus anciens locataires et/ou ceux qui avaient connu un parcours migratoire entendaient ne pas être assimilés à ces éléments, et à rejeter dans le même mouvement un certain nombre de « *quartiers* ». Dans ce cas, ils reprenaient plus facilement à leur compte les appellations communes de « *quartiers difficiles* », de « *banlieues* », de « *cités* », et faisaient même parfois référence aux apports des informations télévisuelles dans leurs choix.

Dans le même temps, une partie des plus récemment arrivés, en particulier s'ils avaient connu un parcours migratoire récent, partageaient le sentiment que, pour eux, leurs choix en matière de secteurs étaient assez limités, en référence à des politiques de peuplement anciennes, ou plus récentes, de la part du bailleur : « *Elle m'a dit qu'il y a beaucoup de monde qui demande ici [le secteur de Moulins] pour être déménagés. Mais pour tous ceux qui viennent de Guinée, Biafra... ils donnent le Boulevard de Strasbourg en premier et après ils déménagent. Voilà, c'est pour ça que je n'ai pas demandé* » (une mère de famille nombreuse guinéenne, semblant subir son relogement à la « *Barre colorée* », et à laquelle nous avons demandé pourquoi elle n'avait pas fait de demande pour changer de secteur...). Nous avons recueilli les mêmes remarques auprès de certains ménages relogés au Faubourg de Béthune, dans un des plus grands ensembles LMH, et qui partageaient cette sensation d'assignation à résidence suivant leurs origines et/ou leurs conditions sociales.

Suivant les interlocuteurs, les questions d'insécurité sont, comme les processus de dégradation, plus ou moins clairement liées à la présence de populations immigrées. L'insécurité supposée de tel ou tel secteur a aussi poussé certains ménages à rester à Moulins, ou à Lille sud, dans un environnement plus sûr, car connu et relativement régulé par de longues années de pratiques et de vie communes. Beaucoup de ménages évoquaient ainsi le fonctionnement des autres résidences LMH ou de certains quartiers : « *A Marcel Bertrand, c'était la zone... Alors, partir pour d'autres endroits, où c'est pareil mais où on ne connaît pas... Autant y rester...* » (un père de famille d'une soixantaine d'années, en préretraite, relogés avec sa femme et sa fille dans une autre résidence, à Moulins). Ces propos étaient d'autant plus fréquents que nos interlocuteurs disposaient d'un réseau familial ou amical dans ces quartiers ou résidences, porteur d'un discours plus ou moins négatif. Les références télévisuelles (particulièrement importantes, en particulier sur le thème des « *émeutes*

urbaines») étaient aussi présentes dans ces témoignages, concourant au sentiment d'insécurité.

Dans le même temps, ceux qui avaient personnellement éprouvé des agressions à Moulines ou à Lille sud ne souhaitaient pas forcément en partir, et, finalement, faisaient moins écho aux discours généraux sur l'insécurité. Pour l'avoir éprouvée, de manière intime, et parfois grave, ils nous confiaient ces agressions en désignant certaines catégories de population (les « *jeunes, mais pas tous* », les « *drogués* », les « *crapules* », les « *alcooliques* »...). Souvent, et en cas d'atteintes graves, ils se sentaient coupables de ce qu'ils avaient subi. « *J'aurais dû me méfier : c'était tard le soir, et dans un endroit sombre* »... « *C'était l'été, autour de cinq heures du soir, et il n'y avait personne à la station du Faubourg des Postes. Le pire, c'est que je m'en doutais un peu en rentrant... mais j'y suis allé...* ».

Les questions d'insécurité (et celles concernant les « incivilités ») prenaient donc des contours fluctuants, suivant nos interlocuteurs. Leurs discours étaient nourris d'expériences personnelles, des rumeurs étayant la vie sociale des quartiers, de l'influence plus profonde encore du discours télévisuel sur les « *banlieues* » ou « *quartiers* » dont chacun entendait se différencier. Dans ce cadre, rester dans le quartier dans lequel on avait toujours vécu, c'était rester dans un environnement connu et donc relativement contrôlable, en fonction des ressources des uns et des autres. Et même les victimes entretenaient un lien complexe avec leur quartier, entre un rejet compréhensible et un attachement prudent ou désabusé.

### **Ceux qui souhaitaient quitter Moulines ou Lille sud...**

D'autres ménages avaient choisi de demander des secteurs différents de Lille sud et Moulines. Cela pouvait être en premier lieu lié au fait qu'ils étaient passés par ces secteurs, dans le parc LMH ou en privé. Dans ce cas, on retrouvait la même connaissance fine des résidences ou des rues dans les secteurs demandés. Mais la plupart des « partants » avaient une connaissance générale et moins intime des secteurs demandés.

L'une des autres raisons exprimées de quitter Moulines étaient un « *ras-le-bol* » du secteur et de son évolution. « *Avant, la Rue d'Arras, la Rue des Postes, c'était plein de petits commerces, vous trouviez de tout... Maintenant, il n'y a plus que des kebabs !* » (une mère de famille ayant grandi à Marcel Bertrand). Ces ménages, souvent d'une certaine maturité (à partir de la cinquantaine) exprimaient l'envie de vivre dans un secteur « *plus calme* », faisant référence à la fois à l'environnement sonore de la barre, mais aussi à sa vie sociale. Ils évoquaient aussi la plupart du temps la volonté d'avoir leur « *chez soi* », de ne plus être confrontés comme ils l'avaient été à la vie en collectivité avec toutes ses difficultés (voisinage bruyant, déclin des parties communes, panne des ascenseurs, etc.). Ils s'étaient d'ailleurs souvent essentiellement tournés vers leur intérieur, utilisant peu les structures collectives du quartier, soit parce qu'ils y avaient peu d'intérêt (départ des enfants devenus grands) ; soit parce qu'ils étaient en rupture et en différenciation constante par rapport à un environnement qu'ils percevaient « *autre* », définitivement. Ces positions n'ont pas été retrouvées parmi les ménages interviewés de Cannes PSR.

En changeant de secteur, certains souhaitaient aussi accéder à un logement qui soit dans un secteur plus « *calme* », certes, mais surtout mieux « *coté* ». Dans ce cas, les âges étaient plus diversifiés. « *Mes enfants, ils sont devenus des gens biens. J'ai un fils steward, une fille secrétaire de direction, mon autre fils chef de service... Ils ne venaient même plus nous voir à la barre, parce que, vraiment ... Maintenant, je peux recevoir mes enfants décemment...* » (un père de famille retraité, d'une soixantaine d'années, vivant avec son épouse, et relogé en neuf

dans le quartier de Vauban). Le discours du bailleur sur ses résidences situées dans d'autres secteurs pouvait revêtir une certaine importance dans le choix de ces ménages.

« *Moi, je voulais changer de quartier, trouver un endroit plus calme pour mes gosses... Elle m'a dit qu'en centre-ville, ça allait être mieux, que les gens étaient plus tranquilles. Alors je suis venue à Parc des expositions...* » (une mère de famille monoparentale d'une quarantaine d'années, ayant déménagé avec ses deux enfants en centre-ville). L'accès à un logement neuf pouvait renforcer cette sensation d'ascension sociale par un logement plus coté, dans le parc LMH.

Enfin, certains ménages avaient fini par aboutir à d'autres secteurs, alors qu'ils ne les avaient pas *a priori* envisagés ou qu'ils avaient demandé à être maintenus à Moulins. Cela pouvait être lié à des opportunités qui s'étaient présentées par l'intermédiaire d'un réseau amical, familial, et/ou communautaire. « *Nous avons surtout demandé à rester à Moulins, on était bien, mais avec le chauffage central. Et puis une famille d'ici [Faubourg de Béthune], c'est des amis depuis longtemps, presque de la famille, nous a dit qu'il y avait un logement qui allait être vacant. Alors j'ai appelé la dame du relogement, et elle m'a dit d'accord...* » (un père de famille d'un soixantaine d'années, retraité d'origine marocaine).

D'autres avaient abouti à un autre secteur par la logique propre au relogement et les différentes propositions du bailleur : des refus successifs, et, finalement, le choix d'un appartement, dans un secteur en particulier ; la « *persuasion* »<sup>101</sup>, lors des propositions de relogement : « *Elle m'a dit qu'on serait bien, ici, que c'était calme... et qu'on était quand même dans le centre ville...* » (mère de famille monoparentale, relogée avec ses deux enfants en centre-ville) ; le « *coup de foudre* » pour l'appartement proposé, surtout dans le cas des ménages qui sont assez indifférents ou divisés par rapport au secteur, ou de ceux qui obtiennent une réelle opportunité en acceptant d'en changer : « *Mon mari voulait pas Bois Blancs, parce qu'il connaissait. Moi, je m'en fichais. Et puis elle m'a fait visiter l'appartement. C'était grand, beau, clair. J'ai tout de suite voulu dire oui, mais je voulais qu'il vienne. Et il a flashé lui aussi, et on a dit oui, et on est bien ici* » (une mère de famille nombreuse d'une quarantaine d'années, relogée à Bois Blancs).

## **II.2.2 - Demander, accepter, refuser, se projeter, anticiper... Le processus complexe du relogement**

Dans cette relation complexe qui s'établit entre le bailleur et les ménages concernés par le relogement, tout est possible suivant les ressources des uns et des autres, et la force des attentes. Certains ménages semblent assez dépourvus à la fois de ressources et d'attentes précises, prenant finalement la décision de quitter le secteur d'origine, pourtant demandé, pour un autre, souvent par la peur de ne pas « *trouver mieux* ». D'autres limitent leurs demandes suivant ce qu'ils entendent (dans tous les sens du terme) des pratiques et du discours du bailleur. Certains trouvent auprès du bailleur une écoute et une proposition très proches de leurs demandes, une opportunité juste au moment où elle est nécessaire, dans le secteur demandé ou dans un autre. Enfin, beaucoup arbitrent aussi par rapport à leurs demandes initiales, souvent dans un compromis entre le logement et le secteur. « *Nous, on voulait pas Lille sud, parce qu'on avait peur. Mais elle nous a proposé une maison, dans une rue tranquille, et on a accepté, parce que la maison, on ne l'espérait même pas...* » (une jeune fille issue d'une famille de 10 enfants, relogée en individuel diffus à Lille sud).

---

<sup>101</sup> Terme utilisé en entretiens par bon nombre de professionnels, reconnaissant avoir tenté d'influencer les ménages dans leurs choix, en particulier de secteurs, pour favoriser leur « *dispersion* » dans la ville afin d'éviter la reconstitution de « *ghettos* » et de permettre des « *trajectoires résidentielles ascendantes* ».

D'autres ménages « *jouent la montre* », en refusant systématiquement les appartements qui ne leur conviennent qu'en partie, cherchant à obtenir la « perle rare »... qui ne leur est aucunement garantie, compte tenu des possibilités du bailleur en termes de parc et du temps, limité, de l'opération de relogement. Mais, de leur côté, ces ménages ont le sentiment de « jouer gros » dans le relogement, d'autant plus s'ils ont éprouvé beaucoup de difficultés à obtenir les mutations demandées auparavant. Ils ont ainsi l'impression, probablement justifiée pour beaucoup d'entre eux, qu'ils font des choix définitifs. « *Nous, à l'époque, on voulait juste avoir un logement comme on le voulait... C'était ce qu'on s'était dit : 'Ca fait X années qu'on attend un logement, c'est pas pour aller dans n'importe quelle maison'. On sait très bien qu'une fois relogés, si on se sent pas bien dans le logement ou le quartier, et qu'on demande une aide, redemander un relogement, c'est quasiment impossible... Donc, on a pas hésité à dire non, parce que, eux, il fallait de toute manière qu'ils trouvent une solution : il fallait qu'ils nous relogent avant de démolir ! Ils nous ont fait deux propositions avant qu'on accepte cet appartement* » (un jeune homme, fils d'une veuve, mère d'une famille de cinq enfants, relogée dans du neuf, à Moulins, après avoir été « *délocalisée* » de la Tour Marcel Bertrand et avoir multiplié ensuite les demandes de mutation, sans succès).

D'une certaine manière, les demandes de relogement en individuel, ou en neuf, sont aussi liées à la conscience d'une certaine irréversibilité des choix en matière de relogement, comme d'une opportunité probablement inédite dans la mobilité résidentielle. D'autant plus si celle-ci s'est trouvée bloquée pour des raisons dépassant largement les ménages, et que le relogement apporte, enfin, une forme de reconnaissance sociale, un peu comme le couronnement d'une « carrière » réussie dans l'habitat social : « *Tout était propre, tout était fait neuf... C'est ça aussi : j'ai attendu aussi. J'ai dit : 'J'ai trimé assez dans le vieux, j'veux du neuf'... Ou alors il fallait revenir dans les cités, banlieues, et Strasbourg, j'y serais plus retournée. Et quand j'ai vu ce petit bâtiment de trois étages, j'ai dit : 'On va être tranquilles'... Et maintenant, quand je reçois du monde, ils disent que c'est bien, et c'est vrai que c'est bien, c'est propre, on a chacun notre petit espace, j'aime bien mon intérieur... Et puis ils avaient dit que c'était un quartier bien, avec des gens qui font attention...* » (une mère de famille relogée à Moulins dans du neuf).

Cette dernière remarque fait allusion au discours du bailleur, semble-t-il assez prolix sur l'occupation et la vie sociale de ses résidences en neuf, construites à la faveur des opérations de renouvellement urbain. Ce discours n'est pas seulement une représentation des espaces résidentiels concernés : il est aussi une réponse à une attente importante de ménages qui ne se sentent plus en phase avec l'espace résidentiel tel qu'il se définissait et se vivait au jour le jour, à Marcel Bertrand. « *Et puis, ils nous ont dit qu'ils allaient trier les gens, mettre que des gens tranquilles, bien...* » (une retraitée, vivant seule, relogée en neuf à Moulins). « *Les familles auxquelles on a attribué un logement, c'est vraiment pas des familles difficiles, alors vraiment pas* » (un jeune homme issue d'une famille nombreuse, relogée en neuf à Moulins). « *Ici, ce sont que des gens calmes, qui ont un travail, qui sont tranquilles* » (un retraité relogé avec son épouse dans du neuf, à Vauban). L'accès à ces logements est une confirmation pour les familles qu'elles sont elles aussi des gens « *calmes* », qu'elles font partie des « *gens bien* » qui peuplent les résidences et dont le mode de vie est une référence, et une échelle de jugement pour le bailleur. D'une certaine manière, ces familles se trouvent « *reclassées* ».

La reconnaissance sociale que peut apporter le relogement est ainsi une forme de cette « ascension » recherchée dans les trajectoires résidentielles liées aux opérations de renouvellement urbain. Mais cette reconnaissance peut être multiple et complexe, parce qu'elle se situe dans l'interaction entre les attentes des ménages d'une part, et d'autre part les possibilités, pratiques et discours du bailleur. Pour les ménages, la reconnaissance de leur

parcours et pour partie de leur ancienneté peut être multiple : par l'obtention d'un appartement dans la résidence convoitée, quels que soient son secteur, sa « réputation », son fonctionnement (car le ménage dispose lui aussi de sa propre échelle de valeurs et de ses propres exigences) ; par l'obtention d'un logement en neuf ; par l'obtention d'un logement en individuel ; par l'accès à un secteur convoité, et socialement plus valorisé... Mais c'est probablement ce dernier aspect qui est le plus problématique, car il fait référence à des marquages et des différenciations sociales tenaces, auxquels les ménages sont assez peu préparés. Nous reviendrons sur ce dernier élément<sup>102</sup>.

### **II.3 - Des mobilités résidentielles liées aux opérations de renouvellement urbain**

La manière dont les ménages vivaient la vie dans leurs résidences respectives a fortement conditionné leurs façons d'envisager la mobilité imposée par les opérations de renouvellement urbain. Parmi les déterminants qui ont pu influencer la perception du relogement, comme les perspectives de mobilité, après ce dernier, on retrouve essentiellement les éléments d'ancienneté et de trajectoires antérieures. Ces derniers avaient été quelque peu « éclatés » dans l'analyse des demandes en termes de secteur, mais se retrouvent dès qu'il est question de trajectoires résidentielles.

#### **II.3.1 - La perception du relogement, et sa place dans les trajectoires résidentielles des ménages**

A Marcel Bertrand comme à Cannes PSR (mais dans une moindre mesure, les situations et positions des ménages étant moins diversifiées) se mêlaient donc des ménages ayant des projets différents par rapport à leur mobilité résidentielle : les « non demandeurs de mobilité » qui, pour les raisons les plus diverses, ne souhaitaient pas quitter les résidences ; et les « demandeurs de mobilité » qui mûrissaient un projet résidentiel (avec ou sans demande de mutation).

Ces « demandeurs de mobilité » ont généralement vécu les opérations de renouvellement urbain et les relogements comme des « opportunités » ou des « aubaines » (termes employés par les ménages eux-mêmes), parfois comme une sorte de récompense après des années d'attente... d'autant plus si ces relogements ont parfaitement coïncidé avec leurs attentes, et/ou les ont placés dans des situations « promotionnelles » (obtention d'un logement neuf et/ou en individuel, mais aussi et surtout d'un logement en adéquation avec leurs demandes de type, de résidence, de secteur...).

Beaucoup des « demandeurs de mobilité » se situaient en rupture ou en perspective d'évolution par rapport à leur situation résidentielle, avant les opérations de renouvellement urbain. Nous retrouvons ici les profils que nous avons déjà croisés. En premier lieu, la plupart de ceux qui étaient particulièrement critiques par rapport à leurs résidences d'origine (en particulier pour Marcel Bertrand) étaient composés des ménages les plus anciens et/ou de ceux qui avaient une certaine maturité (les plus de 50 ans), le plus souvent encore en couple ou en famille. Pour ces ménages, l'essentiel résidait dans la différenciation avec les autres locataires, et dans la possibilité d'accéder à un logement qui leur paraissait plus valorisé pour de multiples raisons.

En deuxième lieu, pour ceux qui étaient plutôt dans une posture de protection de leur famille ou de leur « chez soi », la démolition de leur résidence était plutôt l'occasion de mettre fin à

---

<sup>102</sup> Cf. II.4.2 « Un nouveau voisinage », « Se sentir 'déclassés', 'reclassés' ou tout simplement 'ailleurs' ».



des voisinages difficiles ou envahissants, et en règle générale à la proximité (presque érigée en promiscuité) avec d'autres, avec lesquels ils n'avaient que peu d'affinités. Ces ménages étaient un peu plus jeunes que les précédents, le plus souvent en famille, en particulier monoparentale. Ils étaient souvent des anciens locataires de Marcel Bertrand, espérant ainsi reprendre le cours d'une mobilité qu'ils savaient difficile dans le parc LMH. A ce titre, ils présentaient souvent la démolition comme quelque chose de justifié par l'état de la barre (moins par son occupation sociale), et comme une « *aubaine* » ou une « *opportunité* » pour eux d'acquérir un logement plus en phase avec leurs besoins, y compris en termes d'environnement social. Cette posture se retrouvait aussi parmi les anciens et très anciens en particulier issus de l'immigration.

Enfin, les plus indifférents à la vie sociale de leur ancienne résidence étaient les plus récemment arrivés, qui se savaient de toute façon n'y être que de passage, parce qu'ils pensaient avoir les moyens d'en partir (souvent de jeunes ménages, avec un ou deux salariés, et encore peu d'enfants) par eux-mêmes ou par mutation. Mais ce départ était en attente, soit parce qu'il était lié à une stabilisation de leur situation à venir (c'était le cas, en particulier, pour ceux qui avaient abouti à la résidence pour des questions de rupture familiale, dans des situations d'urgence... ou de certains ménages connaissant des situations d'attente de régularisation, en particulier après une migration ou un exil forcés) ; soit, au contraire, parce que l'éventuel départ était lié à une situation qu'ils savaient mouvante, professionnellement, mais aussi d'un point de vue familial, sanitaire, parfois même juridique... Pour cette partie des « indifférents » qui se savaient encore en situation instable, la démolition constituait une autre insécurité. Mais pour les autres, elle a été aussi synonyme de la promotion sociale attendue par la stabilisation de leur situation résidentielle, Marcel Bertrand et dans une moindre mesure Cannes PSR ayant été finalement un lieu d'accueil, provisoire, avant d'autres possibles en termes de résidences et de secteur. Beaucoup de nouveaux venus s'étaient ainsi fait discrets, attendant une certaine ancienneté, une opportunité pour partir vers des logements, secteurs ou résidences plus valorisés à leurs yeux. Les opérations de renouvellement urbain en étaient l'occasion.

De manière assez logique, nous avons retrouvé parmi ces « demandeurs de mobilité » les perceptions les plus positives des dispositifs mis en place pour les opérations de relogement. Rappelons en particulier que les enquêtes avaient été menées par le bailleur, par deux enquêtrices ayant ensuite suivi les relogements auprès des locataires et dans le cadre du dispositif partenarial. Elles tenaient une permanence, dans un appartement vide de la résidence : « *Elles étaient deux, elles se sont très bien occupées de nous... C'était très bien organisé, c'était bien fait... Et quand y'a un problème, on va au bureau, on est bien reçu, et tout, pas de problèmes...* » (une vieille dame isolée, très ancienne locataire LMH à Marcel Bertrand, ayant obtenu un logement en neuf). « *Ils ont envoyé des courriers, et ensuite, elles étaient deux dames... Leur travail, c'était de replacer les gens selon leur façon : une grande famille, une grande maison... une petite famille, une petite maison* » (Un père de famille d'une soixantaine d'années, en couple, arrivé à Marcel Bertrand à la fin des années 90, et ayant obtenu un PLAI dans une résidence LMH toute proche).

Très souvent, cette description du dispositif de relogement – en tout cas dans sa partie la plus visible pour les locataires – est suivie de la description du nouveau logement et de tous ses avantages : secteur ou résidence convoités, adaptation à la famille ou la personne concernée, qualité du voisinage, etc.

Ces mêmes remarques peuvent être contredites mot pour mot par d'autres locataires, relogés à proximité dans des situations similaires, mais arrivés dans d'autres conditions. Car, pour

d'autres ménages, le relogement a constitué au mieux une contrainte, au pire un arrachement. Leurs raisons de mal vivre le relogement sont multiples.

Ils peuvent, en premier lieu, être déçus par les conditions de la mobilité espérée et proposée dans le cadre du renouvellement urbain : ce sont le plus souvent des « demandeurs de mobilité » qui sont d'autant plus déçus que leurs attentes étaient importantes. On y retrouve essentiellement des familles, et surtout des couples avec enfants qui souhaitaient depuis longtemps quitter Marcel Bertrand, essentiellement pour des raisons d'environnement. Mais, une fois relogés, ils déplorent le niveau de finition (pour du neuf) ou l'entretien des nouveaux appartements et leur agencement. Surtout, le changement de résidence ne leur a pas apporté le changement d'environnement attendu. Reviennent ainsi, pêle-mêle, les questions d'entretien, de sécurité et les relations difficiles avec les « *jeunes* » et enfants de la nouvelle résidence, les nouvelles sociabilités, l'accueil souvent mitigé de la part de certains autres locataires. Peuvent ressurgir aussi d'anciens conflits avec des voisins retrouvés, de Marcel Bertrand ou d'autres résidences. En définitive, l'avis défavorable de ces ménages semble essentiellement lié à la peur d'un nouveau déclassement, d'une nouvelle « chute », telle qu'ils l'ont vécue à Marcel Bertrand.

Ces familles sont d'autant plus déçues que leurs attentes initiales et le rejet de leur résidence d'origine étaient forts. Sans compter les graves difficultés qu'ils peuvent rencontrer dans leur immeuble et leur voisinage, et pour lesquelles ils n'obtiennent pas toujours l'écoute attendue et nécessaire (en particulier pour les problèmes de trafics divers dans les halls et caves d'immeuble).

En deuxième lieu, on trouve les « non demandeurs de mobilité » qui ont vécu dès l'origine le relogement comme une contrainte. Pour beaucoup, ils témoignent d'une mésestime dont ils se sentent victimes : « *Ils m'ont littéralement chassée* », « *Ils nous ont mis dehors pour démolir* »... « *Ils disaient le Bd de Strasbourg, c'est que des cas sociaux, mais moi, je suis pas un cas sociaux, je voulais pas être déménagée comme ils l'ont fait... Je suis pas une merde qu'on pose là on veut...* ». Ces ménages sont souvent dans des situations socio-économiques difficiles, ou dans des situations familiales, sanitaires, psychologiques particulièrement fragiles. Ils prennent de plein fouet la décision de démolition, alors qu'ils sont profondément dépendants d'un logement, moins par « *attachement* » que par précarité et nécessité.

Rentrent aussi dans cette catégorie des « mésestimés » tous les ménages que nous avons déjà évoqués, qui ont connu un parcours migratoire assez récent, et pour lesquels le logement HLM est une ressource essentielle, une forme de sécurité, un logement abri. Ils voient cette sécurité toute relative remise en question par la démolition et le relogement, avec une grande angoisse à propos de leur devenir et celui de leurs proches. Ils expriment le plus souvent les choses en termes d'absence de « *choix* » : le leur s'était limité à rester dans un quartier certes décrié, mais qui constituait pour beaucoup le lieu de leur accueil, un « *sas* » fait de familiarités diverses et de liens souvent ténus avec la communauté d'origine [Pétonnet, 1982]. D'autant plus s'ils ont le sentiment que leurs origines conditionnent en grande partie leurs possibles...

Dans ce cadre, ces ménages ont littéralement subi les relogements, sans pouvoir faire montre d'une quelconque maîtrise de leurs trajectoires, et même s'ils peuvent être globalement satisfaits de ce qu'ils ont : « *S'il n'y avait pas eu la démolition, je serais restée là bas* » ; « *On n'avait pas le choix, j'ai demandé Moulins, elle m'a logée ici, on pouvait pas refuser parce qu'elle a dit qu'il n'y avait pas beaucoup de maisons pour loger les gens* » (deux mères de famille originaires du Sénégal et du Zaïre, toutes deux se déclarant finalement relativement satisfaites de leurs relogements). Rentrent aussi dans ces trajectoires subies les ménages ayant connu des parcours migratoires plus anciens, et pour lesquels les relogements sont moins insécurisants, mais toujours vécus comme une contrainte. Leur situation les satisfaisait, et ils

n'avaient pas envie d'en changer : « *Moi, je n'aurais pas pensé à changer là bas : j'avais de grandes chambres, un balcon, un débarras... Ca manque, ici...* » (une mère de famille originaire du Maroc).

Enfin, ceux qui vivent le plus mal le relogement sont ceux qui cumulent l'attachement sentimental à une forte dépendance. Ils font partie des « très anciens » des deux résidences, ceux qui ont nourri avec elle des relations parfois contradictoires d'attachement et de rejet. Mais leur quotidien y était aussi émaillé de relations de solidarité les faisant littéralement survivre. Les isolés et/ou les plus âgés vivent mal la mobilité contrainte du relogement car elle atteint leurs repères essentiels dans l'espace, comme dans les sociabilités quotidiennes. Pour les plus âgés, elle les fragilise à un moment où ils connaissent aussi un affaiblissement général du corps et de ses capacités (de déplacement, entre autres), doublé souvent d'un amoindrissement des liens avec la famille, les voisins, les amis (pour cause d'éloignement ou de décès successifs). De telles situations peuvent être d'ailleurs connues à tout âge, avec les « *accidents de la vie* », mais les plus âgés y sont bien sûr les plus exposés.

Enfin, les situations de rupture peuvent aussi concerner les personnes censées être soutenues par une famille ; elles sont d'autant plus fortes qu'elles se doublent d'une inquiétude pour la capacité d'adaptation à un nouveau lieu de vie des enfants et de tout le noyau familial. Se construit alors une forme de nostalgie parfois contradictoire avec le rejet initial de Marcel Bertrand ou de Cannes PSR, dans une relation complexe, entre attachement et identification négative. Cette nostalgie est d'autant plus importante que ces familles n'ont pas réussi à recréer un cadre rassurant et quotidien dans le nouveau logement, même après trois à quatre ans de vie... Souvent, d'autres inquiétudes s'ajoutent à ces difficultés : précarité socio-économique, maladie pour soi-même ou les proches, ruptures et deuils de toutes sortes, etc.

### **II.3.2 - Perspectives et projets après le relogement**

Pour ces dernières catégories de ménages, particulièrement fragilisés par une mobilité contrainte, tout autre déménagement est inenvisageable, et les projets d'avenir se dessinent le plus souvent dans le nouveau logement. Soit parce qu'on se sent à proprement parler incapable d'envisager quoique ce soit d'autre, pour de multiples raisons (des raisons économiques, mais aussi de disponibilité d'autres appartements, ou de disponibilité personnelle : on ne se sent pas capable d'imaginer un autre changement de résidence) ; soit parce que le logement attribué est très clairement considéré comme le dernier (pour les plus âgés) avant la mort ou l'entrée en dépendance ; soit parce que les principales raisons qui feraient changer de résidence n'interviendront qu'à moyen ou long terme (essentiellement par le départ des enfants, et par le fait de pouvoir habiter un logement plus petit) ; soit parce qu'ils sont finalement satisfaits de leur nouveau logement, au prix d'une adaptation qui n'a pas toujours été facile et qu'ils n'ont pas envie de connaître encore.

#### **Des investissements durables en HLM aux questions de bi-résidentialité**

La difficulté à envisager tout nouveau projet de mobilité résidentielle n'est pas forcément liée au fait d'avoir littéralement subi un changement de résidence sous la contrainte des opérations de renouvellement urbain. Elle est générale, c'est-à-dire qu'elle fait référence à la fréquente et profonde précarité des ménages, expliquant un certain attentisme et/ou l'absence de projets de mobilité. S'y ajoute l'impression généralisée d'être de plus en plus fragiles, face aux logiques immobilières ou économiques (en termes de pouvoir d'achat, le passage à l'Euro étant particulièrement incriminé). La vie en HLM est alors de moins en moins conçue comme transitoire. Elle peut même constituer, pour ces ménages fragiles comme pour d'autres, une

forme d'investissement plus sûr. Le fait que les trajectoires résidentielles puissent être envisagées à des échelles de temps et de territoires plus importantes concourt par ailleurs à cette stabilité en HLM.

Ainsi, pour les ménages de plus de 50 ans et/ou ceux qui avaient des enfants autonomes, ou envisageant de le devenir d'un point de vue résidentiel, la plupart des futurs projets en HLM étaient déclinés de manière « trans-générationnelle ». Si les parents ne souhaitaient pas changer de nouveau de logement, ces changements étaient pensés pour leurs enfants. Pour eux (surtout s'ils vivaient dans des conditions socio-économiques proches ou plus difficiles que celles de leurs parents), le logement en HLM était le seul possible. Dans les conditions HLM, ils pourraient ainsi faire face aux divers changements qui les attendaient, ou que, déjà, ils connaissaient : constitution d'un couple, premiers enfants, etc.

Dans le même temps, pour les ménages immigrés, et en particulier pour certains des plus anciens et des plus proches du bassin méditerranéen (très majoritairement originaires du Maghreb ou d'Europe du Sud), la vie en HLM avait souvent permis un investissement minimal dans le logement en France, au bénéfice d'une bi-résidentialité<sup>103</sup>. La « maison du retour » s'était progressivement muée en maison de vacances, apportant un avantage non négligeable – d'ailleurs objet de jalousies profondes dans les résidences – à ces ménages... Car, au fond, pour eux, le logement en HLM n'était qu'un passage. Leurs exigences étaient bien moindres (y compris au moment des demandes de relogement), leurs mobilités résidentielles étant plus larges, dans des lieux de vie et d'enracinement multiples. D'ailleurs, un certain nombre de ces ménages, en particulier les parents, se seraient bien satisfaits d'un *statu quo* à Marcel Bertrand ou Cannes PSR, position qui n'était pas partagée par leurs enfants, plus exigeants quant à leurs conditions de vie.

Enfin, ces ménages qui connaissaient des situations de bi-résidentialité n'étaient pas forcément propriétaires : la propriété pouvait être essentiellement symbolique ou partagée, en particulier dans les fratries, en cas de résidence héritée ou « co-gérée » avec les parents. « *Avec ma femme et mon petit, on s'en va toutes les années à Rosas [en Espagne]. On a une pension là bas, ça fait pas cher, et on l'habitude... C'est presque comme de la famille, maintenant. Alors tous les ans on y va. C'est un peu comme notre maison là bas...* » (un locataire de Cannes PSR, d'une soixantaine d'années, retraité originaire d'Espagne, et relogé avec son épouse et un enfant adulte handicapé en individuel, dans une résidence à Lille sud).

Enfin, les parcours migratoires ne suffisaient pas à eux seuls à expliquer ces bi-résidentialité, car, suivant les origines, les conditions de déplacement étaient plus ou moins faciles (distance à parcourir pour accéder à ces autres résidences). Par ailleurs, les ménages français connaissaient aussi, mais plus rarement, ces situations de bi-résidentialité. Peut-être étaient-elles moins facilement détectables : que ce soit la caravane postée dans un camping, sur la côte, toute l'année, le bout de jardin ouvrier ou la survivance des relations (et parfois des maisons) familiales en campagne (pour ceux qui avaient gardé une ascendance paysanne, dans le Nord, le Pas-de-Calais, ou les départements voisins)... Ainsi, pour que la mobilité résidentielle des ménages se conjugue selon plusieurs territoires, la relative accessibilité de la « deuxième maison », comme la présence de réseaux familiaux ou amicaux à proximité étaient des conditions essentielles ; la propriété du lieu était secondaire.

Cependant, la bi-résidentialité n'était l'apanage que de quelques ménages, parmi tous ceux que nous avons rencontrés et qui envisageaient la location en HLM comme un investissement

---

<sup>103</sup> Nous retiendrons ici la définition la bi-résidentialité de Daniel Pinson [1988], cité par Ph. Bonnin et R. de Villanova en introduction de leur ouvrage sur ce thème [Bonnin, De Villanova, 1999] : « *Un mode d'habitat articulant plusieurs aires de résidence séparées dans l'espace et occupées différemment dans le temps* ».

durable, pour eux-mêmes et leurs enfants. Beaucoup n'avaient cette perspective, y compris à long terme, que par absence d'autres possibilités. Dans ce cas, ils n'avaient que peu de perspectives et de projets après le relogement.

### **Des accédants à la propriété et aux logements individuels**

Ainsi, l'annonce des opérations de renouvellement urbain avait pu se faire dans un contexte de mobilités et d'appartenances plus larges dans le temps et l'espace, pour certains ménages et dans certaines conditions. Il en était de même pour les quelques ménages qui avaient toujours envisagé l'accession à la propriété, et/ou y accédaient à la faveur des opérations de renouvellement urbain.

Le fait d'habiter une maison était un rêve généralement partagé par tous les locataires de Marcel Bertrand et Cannes PSR, les uns et les autres mesurant néanmoins ce rêve avec lucidité, selon leurs possibilités. Beaucoup le rangeaient définitivement au rang de rêve irréalisable. « *Vous savez, nous, on est arrivés de bas. On est haut aujourd'hui, mais on peut retomber tout aussi bas plus tard... Alors, acheter, moi, je voudrais bien, mais cela me fait très peur...* » (une mère de famille d'une trentaine d'années, passée par Marcel Bertrand en hébergement d'urgence et relogée en collectif, à Moulins). Pour d'autres, acheter une maison, pour soi et surtout pour ses enfants, était le projet d'une vie, advenu parfois au profit de nombreuses hésitations, d'évolutions imprévues... abandonné pour un temps aussi. « *On sait jamais, peut-être qu'un jour on va trouver meilleur qu'ici... Si par exemple, je trouvais une maison quelque part, pourquoi pas. On pense toujours à ça, mais dans combien de temps on ne sait pas. On a économisé, chaque mois...* [Il revient à la maison héritée de son père, au Maroc, et il se demande à quoi elle peut lui servir dans le contexte actuel] *Je vous le dis franchement, tout le monde a disparu, là bas, et même moi je reste en France, avec mes gosses... je suis resté 5-6 ans sans partir au Maroc, alors... Alors autant penser à quelque chose, ici, pour mes gosses, qui pensent à aller en Espagne avec leurs copains, mais pas au Maroc. Ma vie, elle est ici, sauf si on me dit un jour 'Dégage' »* (un père de famille d'une soixantaine d'années, retraité, originaire du Maroc, relogé en individuel) ; « *Bien sûr, on y a pensé, et mes gosses, ils me disent : 'Tu vois, avec tout ce que tu as versé comme loyers en HLM, tu aurais déjà une maison... On avait fait un dossier de financement, mais après, ça a été le chômage de mon mari, et puis on s'est dit : 'Si c'est pour avoir un taudis, autant rester [à Marcel Bertrand]...' »* (une mère de famille française, d'une quarantaine d'années, relogée en neuf individuel en rez-de-chaussée d'une résidence).

La plupart des attributions en logement individuel HLM ont, pour un temps, satisfait les rêves de « *chez soi* » des locataires heureux élus... à condition que ces logements leur apportent réellement l'isolement et la protection convoités par rapport au collectif, et à l'extérieur. « *J'étais contente d'avoir mon chez-moi, enfin, ne pas avoir à supporter les odeurs de pisse, les ascenseurs qui marchaient pas, la saleté des escaliers... Ici, c'est bien pour ça, c'est un peu comme une petite maison, mais on n'a pas d'espace à nous autour [ils donnent directement sur la rue de la résidence et leurs fenêtres ne sont pas isolées des regards, comme des « occupations » des passants] et il faut supporter les jeunes du quartier qui viennent toujours se coller à nos fenêtres...* » (la même interlocutrice précédemment citée).

D'une certaine manière, l'accession à un logement individuel, *a fortiori* s'il apporte la protection attendue et surtout s'il est en diffus<sup>104</sup>, est une forme de substitution à l'accès à la

---

<sup>104</sup> Une partie des logements en individuel étaient en résidence LMH, mais d'autres solutions ont été trouvées par des relogements en maisons de ville, qu'elles fassent déjà partie du patrimoine du bailleur, ou qu'elles soient achetées par LMH à l'occasion des opérations de renouvellement urbain.

propriété. Certains rêvent d'ailleurs de « transformer l'essai », et de racheter à LMH le logement obtenu à la faveur de l'opération de renouvellement urbain.

Pour ceux qui accèdent réellement à la propriété en maison individuelle (pas d'achat d'appartement dans les accessions à la propriété), les opérations de renouvellement urbain (en particulier celle de Marcel Bertrand) ont constitué une opportunité remarquable. L'accès à la propriété a été réalisé avec l'accompagnement du bailleur, garantie non négligeable pour ces ménages, y voyant une sécurité supplémentaire... Enfin, le fait de posséder sa maison est considéré comme un élément d'ascension sociale, surtout s'il s'accompagne d'un changement de secteur.

Pour d'autres ménages, il n'y a pas dans l'immédiat d'accès à la propriété, mais plutôt des projets qui, lentement, se mettent en place, le passage en HLM étant alors considéré comme une attente supplémentaire pour les réaliser. C'est en particulier le cas pour quelques ménages que nous avons rencontrés et qui avaient de longue date un projet. Par exemple, l'un de nos interlocuteurs était en préretraite et comptait se rapprocher de sa famille, dans La Somme : il pourrait ainsi bénéficier de l'appui de ses proches, comme de la stabilité et du montant de ses ressources prochaines de retraité pour monter un dossier financier, trouver un domicile, etc. Le relogement n'était alors qu'une autre étape dans cette attente, et, même si le rejet de l'environnement vécu au quotidien était important, l'attente était supportable, car elle déboucherait – forcément – sur quelque chose, le projet d'une vie.

Nous avons aussi connu une grande famille dont tous les enfants, un à un, partaient vers le sud-ouest à la faveur d'une mobilité professionnelle organisée, en vue de reconstituer le réseau familial, autour des parents vieillissants, entre Toulouse et Bordeaux. Ils organisaient dans le temps une autre étape de leur parcours : leurs parents étaient originaires du Maroc, et n'y avaient pas de résidence. Les cinq enfants étaient nés et/ou avaient toujours vécu à Lille. En revanche, ils se préparaient à partager l'achat d'une grande maison, accessible à tous. Là aussi, le logement en HLM constituait une base autant territoriale que financière, permettant d'autres investissements dans le temps et dans l'espace...

En règle générale, les projets de mobilité et *a fortiori* d'accession à la propriété des parents étaient intergénérationnels. Ils étaient souvent censés se réaliser par les enfants devenus adultes, en possibilité de faire advenir, sous une forme matérielle, des enracinements qui étaient demeurés plus instables, des vies durant, sous la pression des conditions économiques, des conditions migratoires, de l'urgence de l'éducation des plus jeunes, souvent dans le projet de les voir accéder à d'autres positions sociales... Ces mêmes enfants étaient plus ou moins désireux ou capables de participer aux ambitions parentales, ce qui concourait à faire avorter, retarder, ou au contraire à concrétiser dans le temps les projets d'accession à la propriété.

#### **II.4 – De changements et d'adaptations : après les opérations de renouvellement urbain**

Tous les ménages qui ont connu le relogement témoignent d'une période plus ou moins longue d'adaptation. Pour ceux qui ont exactement obtenu ce qu'ils attendaient, elle semble particulièrement courte (quelques jours, quelques semaines) et elle est généralement liée à des éléments plutôt matériels : la nouvelle configuration des logements, l'absence ou la faiblesse du fond sonore environnant et la fin de certains bruits familiers (troublant même les premières nuits de sommeil dans les nouveaux appartements, selon plusieurs témoignages de locataires de Marcel Bertrand), la prise de repères dans le voisinage.

Pour les autres, ceux qui ont subi le relogement ou n'y ont pas toujours trouvé ce qu'ils attendaient, cette période d'adaptation est plus longue. Certains confient même qu'ils n'ont

pas encore « *pris leurs habitudes* ». La période d'adaptation est alors liée aux changements de conditions de vie, mais aussi et surtout au changement d'espace résidentiel, en tant qu'environnement social. Même si on est heureux d'avoir changé de voisinage, on ne retrouve plus les visages familiers, les réseaux importants dans cette proximité qu'offraient les résidences et de longues années passées ensemble... Les relogements ont amené leur lot de permanences et de ruptures, de changements plus ou moins attendus et désirés du point de vue des conditions de vie dans les nouveaux appartements et du nouveau voisinage. Certains ménages semblent particulièrement fragilisés par ce « *grand chambardement* » de leur quotidien...

#### **II.4.1 – Des conditions de vie dans les nouveaux logements**

Le relogement a apporté avec lui un certain nombre de changements, dont une partie sont déplorés par les locataires. Ce sont, en premier lieu, des changements d'ordre matériel : la surface des pièces à vivre, dans les nouveaux appartements ; les difficultés d'ordre technique ; le bruit, environnant, ou à l'intérieur du bâtiment ; l'entretien de la nouvelle résidence. Ce sont, en second lieu, des éléments ayant trait au fonctionnement social des résidences : le nouveau voisinage, la qualité de l'accueil réservé aux nouveaux arrivants, les questions liées à l'insécurité et plus couramment aux « *incivilités* », en particulier dans les relations journalières avec les « *jeunes* » ou certains d'entre eux.

##### **Des problèmes de surface et d'entretien**

Il existe au moins un élément de consensus entre tous les ménages rencontrés, surtout s'ils ont été relogés en collectif : la surface et l'agencement des nouveaux appartements. Les locataires de Marcel Bertrand ont en particulier vécu, pendant des années, dans des appartements bien distribués, avec des surfaces remarquablement importantes, autant dans les pièces à vivre, que dans les chambres et la cuisine. Pour tous, c'était un avantage non négligeable, souvent réalisé lors des visites d'appartements suite aux propositions du bailleur, ou lors du déménagement ou après les relogements et la démolition. Faute d'anticipation, certains confient avoir même dû laisser des meubles et des affaires à Marcel Bertrand, faute de place dans leur nouvel appartement : « *Par ici, c'est vrai que ça paraissait grand quand on a visité, vu l'immeuble, et puis après, c'est comme si ça rétrécit. L'appartement est trop petit [Il évoque le passage de 3 à 2 chambres], et puis rentrer les meubles, ici, ça a pas été facile, d'autant plus que c'est du massif, alors... Et au boulevard, y'avait des placards, alors qu'ici il y en a pas du tout, il faut se débrouiller pour pouvoir stocker... J'ai dû laisser à Strasbourg un frigo, un congélateur, une chambre à coucher entière, avec les draps et la literie...* » (un père de famille, préretraité, relogé avec sa femme et sa fille dans une résidence LMH de Moulins).

Ces témoignages sont assez fréquents, et témoignent souvent d'une grande difficulté à se projeter dans de nouveaux espaces même après les avoir visités, à organiser le déplacement des meubles et plus intimement encore de la vie de la famille... Cette difficulté à anticiper est d'autant plus importante que la mobilité est subie, et/ou qu'elle ne correspond que très partiellement aux attentes. Peuvent s'ajouter des difficultés propres à l'urgence dans laquelle sont parfois organisés les relogements : « *Moi, quand j'ai déménagé, j'étais la dernière de mon bloc... Alors j'ai déménagé très vite, pour qu'ils puissent démolir, alors que les travaux dans cet appartement [le nouveau] n'étaient pas terminés, la réfection des sols, tout ça... C'était difficile, pendant un mois, avec mes caisses, mes gosses, et les travaux dans la maison. Et puis c'est passé...* » (une mère de famille, relogée dans une résidence LMH de Moulins avec ses deux enfants, dont un handicapé mental, et hébergeant aussi sa sœur, avec un enfant en bas âge).

« Pour reloger, ils ont acheté cette maison... Au début, tout était propre, impeccable, mais, après 2-3 mois, on s'est rendu compte qu'il y avait un gros problème d'infiltration, d'humidité. J'avais mes gosses malades, ils font de l'asthme tous les deux à cause de l'humidité, mais ils ont dit que j'avais une maison, et que c'était déjà bien comme ça. Alors, depuis, j'essaie de faire jouer l'assurance, les certificats médicaux, tout ça, pour qu'ils fassent les grosses réparations [des infiltrations anciennes venant du sous-sol, antérieures à l'achat de la maison par LMH], mais ça coûte cher, c'est pour ça qu'ils ne veulent pas... » (une jeune femme d'une trentaine d'années, s'occupant seule de ses deux enfants en bas âge, relogée en individuel diffus à Bois Blancs).

Ces cas sont cependant assez rares, et les locataires insistent plutôt sur le fait que si les changements de sols, de carrelages, d'équipements divers ont bien été réalisés, ils n'ont pas été faits comme convenu, malgré leurs différents signalements au bailleur. D'autres insistent au contraire sur la qualité des remises à neuf des appartements. « Quand on est rentré, tout était propre, refait, impeccable, alors que j'avais visité l'appartement, il était noir de crasse... et je ne le voulais pas, et elle me disait : 'Ne vous inquiétez pas, on va nettoyer tout ça'... » (une mère de famille d'un cinquantaine d'années, ayant déménagé en individuel, dans une résidence LMH à Moulins, avec son mari et ses quatre enfants).

Dans ce domaine, la qualité des emménagements semble liée à la qualité des prestataires de services travaillant pour LMH ou à l'investissement du personnel LMH (agents d'entretien gardiens...), différent suivant les résidences. Plus généralement, les questions de chauffage, et toutes les questions concernant la sécurité dans les appartements sont assez rapidement réglées, mais les problèmes d'humidité, de plomberie, de revêtements des sols et les menus travaux sans urgence semblent être traités avec moins d'attention.

Un autre élément rentre aussi en compte dans ces critiques : les attentes sont plus fortes par rapport au bailleur dans le cas des relogements en neuf et/ou en individuel, ou dans le cas de relogements plus ou moins subis.

Dans le premier cas, c'est tout l'avantage d'avoir été relogé en neuf ou en individuel qui semble remis en question par les problèmes d'entretien, que ce soit dans l'appartement ou dans son environnement. Il faut néanmoins que les problèmes relevés soient nombreux ou considérables pour que les ménages concernés s'en plaignent au bailleur. Beaucoup font par eux-mêmes les petits travaux, dans une relation de « propriétaires » avec leur nouveau lieu de vie (en particulier en diffus). « On a refait le petit carrelage de la salle de bains, et quelques prises... On a bricolé, on leur a pas demandé de faire, on se débrouille bien tout seuls, ici » (une mère de famille monoparentale, ayant déménagé avec ses cinq enfants à Fives en individuel diffus).

Dans le second cas, l'inconfort dans le lieu de vie – qui est mesuré différemment selon les ménages et les individus – devient un autre élément corroborant le caractère insupportable d'une mobilité contrainte. « On n'a pas demandé à être ici, ils nous ont chassés de là bas, qu'ils fassent les travaux contre l'humidité maintenant qu'on est ici [dans le nouveau logement] ! » (un père d'une famille de six enfants, relogé à Moulins en individuel dans une résidence LMH). En règle générale, le cumul des problèmes rend encore plus difficile l'appropriation du nouveau logement, d'autant plus si le relogement a été subi, et/ou si le ménage concerné a le sentiment qu'il ne lui apporte finalement que peu d'avantages...

Les mêmes critiques se retrouvent à propos des questions d'entretien des bâtiments et de leur environnement, impliquant par ailleurs les dimensions plus collectives de la vie dans les résidences. Les locataires sont ainsi partagés entre le procès fait au bailleur ou au gardien de la résidence pour l'entretien quotidien ; et le procès de leur nouveau voisinage, de ses



habitudes en termes de propreté ou même de dégradation des espaces collectifs. Ces dernières positions sont essentiellement celles des ménages désireux de se différencier, d'une manière ou d'une autre, des pratiques des autres ménages, que ce soit dans leur nouvelle ou ancienne résidence.

### **De bruits et d'insécurité**

Les questions de bruit sont plus aiguës encore, et elles sont liées aux qualités intrinsèques du parc, mais aussi et surtout aux comportements des uns et des autres, les « autres » pouvant être ou non des habitants de la résidence. « *Les murs, c'est du papier, on entend tout. Le chien du voisin, c'est comme s'il aboyait ici, et puis les talons, 'clac', 'clac', 'clac'...* » (un père de famille relogé à Moulins en collectif). « *Les petits du dessus, on les entend très bien... Et nous-mêmes, avec nos deux petits, on a fait attention avec les voisins d'en bas, pour éviter les bruits. On est d'ailleurs allé les voir pour les prévenir, comme la dame [chargée des relogements] avait dit de faire* » (une mère de famille, avec deux jeunes enfants, relogée à Moulins en collectif). Le bailleur ne peut pas toujours, comme dans ce dernier témoignage, anticiper les problèmes de bruit et tenter de les « faciliter » entre voisins. Ils deviennent parfois ainsi la base de conflits graves, car ils s'immiscent dans l'intimité de chacun et peuvent très vite s'avérer insupportables.

Ils peuvent aussi avoir trait à l'environnement sonore des bâtiments, avec beaucoup de plaintes concernant les bruits de voiture et de circulation, mais aussi et surtout les « incivilités » qui s'expriment par ce biais. L'usage nocturne et diurne, parfois incessant, des quads, des deux roues et des « petites motos d'enfants » (généralement « surgonflées » et particulièrement bruyants, comme nous l'expliquait un adolescent...) rend la vie impossible à bon nombre de riverains. Les ménages que nous avons rencontrés se sont d'autant plus plaints de cette gêne qu'ils se sentaient impuissants face au bruit.

Dans le même ordre d'idées, les premiers étages et rez-de-chaussée sont très directement confrontés à tous les rassemblements possibles, en particulier de jeunes gens. Le dérangement peut être de faible importance, mais il devient perturbant quand il est fréquent, par le bruit des conversations, les jeux de ballon et autres distractions. Mais, quand il est lié à l'utilisation forcée d'engins de toute sorte et/ou à l'usage et au trafic de drogues (en particulier pour les rez-de-chaussée), les locataires concernés déplorent leur impuissance.

Les agents d'ambiance leur semblent de bien piètres « pare-feu » bien incapables de « remettre de l'ordre »<sup>105</sup> ; l'absence de preuves, ou la difficulté à en trouver, ne permet pas ou très peu le recours aux forces de l'ordre... à moins que ce recours aux forces de l'ordre ne soit évité par peur avouée des représailles. « *J'ai interpellé LMH, je l'ai dit à l'élu du quartier, j'ai appelé la police... Ils sont arrivés, les jeunes avaient disparu* [Alors qu'il avait terminé son propos, son épouse continue, en évoquant des menaces... Il reprend la parole, un peu forcé] *Le lendemain, à 2h du matin, ils étaient là, à me menacer à ma porte, avec un chien. Qu'est-ce que je peux faire de plus, moi ?* » (un père d'une famille de six enfants, relogé au Faubourg de Béthune en collectif, au 1<sup>er</sup> étage et subissant chaque nuit les bruits du rez-de-chaussée, lieu avéré de consommation et de trafic de drogues). Ce dernier témoignage est particulièrement poignant, car ce locataire avait très bien vécu son relogement et en attendait beaucoup, pour lui et sa famille. Il était d'autant plus amer qu'ils avaient bénéficié d'un logement correspondant à leurs besoins, dans un environnement qui leur convenait. Mais, selon ses dires, un an après leur emménagement, l'arrivée d'une famille dont l'un des

---

<sup>105</sup> D'autant plus que, dans certaines résidences, les agents d'entretien n'interviennent que sur appel et ne sont pas là en permanence, ce qui suscite un certain nombre de malentendus avec les locataires (explications données par un responsable d'association de quartier).

enfants était impliqué dans les trafics incriminés avait bouleversé un bien être longtemps attendu...

Ce cas particulier ne saurait bien sûr résumer tous les autres, mais il est en revanche révélateur de cette difficile impuissance vécue par beaucoup de locataires dans des situations d'incivilités ou d'insécurité avérées, ou dans des situations de conflit avec leur voisinage. Il en a été souvent question, lors des entretiens.

Là aussi, les difficultés ressenties sont donc d'autant plus mal vécues qu'elles font suite à des attentes importantes ou au contraire à des mobilités subies ; qu'elles mettent les uns et les autres dans une relative situation d'impuissance (sentiment de non entretien du bailleur, difficulté ou peur d'intervenir dans des questions plus générales d'insécurité ou d'incivilités) ; qu'elles sont à proprement parler peu sujettes aux anticipations... Les ménages relogés peuvent en effet plus ou moins facilement se saisir des questions de charges associées au loyer (passage au paiement individuel de l'eau et des coûts de chauffage, par exemple) ; s'approprier les questions de surface ; se rendre compte de l'entretien d'une résidence proposée en visitant l'appartement pour le relogement...

Mais comment anticiper les questions de bruit, d'insécurité ou de relations difficiles avec les jeunes ? Ces éléments ont trait à la vie sociale de chaque résidence ou de chaque quartier... et ils révèlent aussi la peur des représailles ou une certaine réserve : « *Il y a beaucoup de bruit sur la rue, en bas* [la Rue d'Arras, sur laquelle donnent la plupart des chambres]. Je me demande comment les gens font pour dormir, mais personne il fait quelque chose [Je lui demande s'ils ont eux-mêmes pensé à prévenir LMH, ou d'autres...] *Personne n'a jamais rien dit, et moi je vais faire ?* [elle esquisse un geste d'impuissance] » (une mère de famille d'une soixantaine d'années, relogée à Moulins, en collectif, avec son mari et deux de ses grands enfants).

Dans ce climat général, les difficultés éprouvées participent à un certain soupçon, vis-à-vis du bailleur, d'autant plus important que les ménages concernés ont le sentiment de ne rien avoir maîtrisé de leur relogement, et/ou de ne rien maîtriser de certains éléments de leur vie quotidienne. Cette absence de maîtrise peut être souvent ressentie, mais elle est aussi réelle, comme dans l'impuissance avouée face à certaines questions d'incivilité ou d'insécurité. C'est en particulier le cas pour toutes les questions concernant le voisinage et sa qualité.

#### **II.4.2 – Un nouveau voisinage...**

Beaucoup de témoignages révèlent des ménages satisfaits du changement de voisinage : soit que leur relogement leur ait enfin apporté la possibilité de couper court à des voisinages devenus difficiles ; soit que le relogement leur ait enfin permis d'accéder à un environnement plus valorisé et/ou plus en phase avec leurs propres modes de vie. Les expressions les plus couramment utilisées sont « *le calme* », « *la propreté* », « *la tranquillité* »...

Souvent, même ceux qui ont subi leur relogement se plaignent moins de leur voisinage que de leurs conditions de vie, en général, ou des changements intervenus avec le changement d'appartement. « *Non, c'est bien ici. Et il y a une place en bas, sans danger, où mon garçon peut jouer sans danger, et il y a des jeunes qui le surveillent, il est bien aimé* [il est déficient mental]. *Quand il est en bas, je ne m'inquiète de rien... Les jeunes, vraiment, ici, ils sont bien. Ils aident pour les courses, pour les monter dans l'escalier, tout ça* [elle habite au 8<sup>e</sup> étage] » (une mère de famille, relogée avec ses deux fils, sa sœur hébergée et son enfant en bas âge, en collectif, à Moulins).

D'autres, satisfaits de leur relogement, ont tendance à minorer certaines difficultés ou à souligner les difficultés antérieures. « *A Marcel Bertrand, les gosses, tout ça, c'était une catastrophe, mais c'est partout pareil. Mais moi, je vous le dis franchement, je trouve mieux*

*ici qu'à Marcel Bertrand. Ici, on est tranquilles, à part quelques jeux de ballon, mais c'est pas grave* » (un retraité ayant été relogé en individuel dans une résidence LMH à Moulins avec sa femme et ses six enfants). On peut aussi retrouver dans des témoignages des éléments ayant trait à un certain prestige que peuvent apporter des appartements neufs ou en individuel, un « *nouvel environnement* » pour soi ou au regard extérieur : « *Le fait d'arriver comme ça dans une résidence, où on est bien, je pense que ça motive les gens... parce que je pense que les gens à l'époque, ils étaient un peu gênés d'habiter ce bâtiment, un peu honte d'habiter cette barre un peu dégradée...* » (un jeune homme relogé en neuf à Moulins).

Quand le voisinage est, au contraire, synonyme de difficultés, sans qu'il y ait forcément de raisons objectives pour cela, c'est que la « greffe » n'a pas pris dans l'environnement de la nouvelle résidence, ou que les éléments qu'on attendait, en termes de valorisation par son logement et son environnement de vie, ne sont pas présents. Ces désillusions sont peut-être les plus vives, avec les conflits ouverts entre voisins ou les questions d'insécurité. Elles peuvent être liées à la qualité de l'accueil dans les nouvelles résidences et/ou à la persistance d'une sensation de déclassement, malgré les promesses du relogement...

### **Un accueil parfois difficile dans les nouvelles résidences**

En ce qui concerne la qualité de l'accueil, dans les résidences, beaucoup de témoignages nous faisaient part d'un accueil plus que mitigé, voire hostile aux « *gens du boulevard* ». « *Des fois, à la craie, y'avait écrit sur notre porte 'BDS', Boulevard de Strasbourg... Et au début, on a eu du mal à s'y faire, avec la femme du coin, là, elle venait, elle piétinait les fleurs, et tout ça, en disant : 'C'est nous qui sommes du quartier, on est de Belfort, vous, vous êtes de Strasbourg', et tout ça... Et ils disaient 'Strasbourg' d'un air de dire que c'était leur quartier, et qu'on avait pas à la ramener, alors qu'il y a des gens biens, ici* » (une mère de famille relogée aux Hauts de Moulins, en neuf). « *Pour les gens, ici, du quartier, ils avaient l'impression 'On nous refille les familles difficiles'...* » (un de ses voisins). « *Au départ, ils étaient un peu réticents, parce qu'ils savaient que je venais de là bas. Je le sais, parce que c'est la femme de ménage qui me l'a dit. Après ils ont vu qu'il y avait pas de problèmes, alors ça a été...* » (une mère de famille monoparentale, relogée à Moulins, en collectif). « *La gardienne m'a dit qu'il y avait une femme qui racontait des choses horribles sur moi, que j'étais un cas sociaux parce que je venais du boulevard, que j'avais rien à faire là, parce qu'ici, les gens ils se prennent pas pour de la... Et puis après je suis allée la voir et je lui ai dit que j'étais pas un cas sociaux, et que les gens du boulevard, y'en avait des biens ! Alors elle a fini par la fermer, mais elle était méchante au début, et je sais pas pourquoi, je crois qu'elle voulait ce logement-là [son nouveau logement]...* » (une dame isolée, relogée à Fives). Ces quelques témoignages illustrent parfaitement d'une part le jeu de la rumeur dans les quartiers, d'autre part le rôle – pas toujours bien joué – des personnels LMH dans le fait de colporter ou au contraire de calmer ces rumeurs... et enfin la très grande concurrence existant entre locataires pour l'accès aux logements, dans un contexte de mutations difficiles. Les habitants des autres quartiers se sont en effet souvent entendu dire que toute nouvelle attribution était réservée aux ménages qu'il fallait reloger après démolition de leurs résidences. Les représentations hâtives des quartiers et de leurs habitants, et, parfois, les histoires particulières des uns et des autres ont contribué à envenimer des situations nouvelles de cohabitation au sein des résidences. Le bailleur a dû aussi prévenir et former son personnel de proximité pour éviter certains discours attisant les concurrences entre locataires. Mais la plupart du temps, ces conflits se réglaient avec le temps passé ensemble, et la fin des préjugés. Par ailleurs, la vie sociale propre à chaque résidence a plus ou moins encouragé les rumeurs, qui se sont souvent éteintes d'elles-mêmes.

Un élément dont se flattaient précisément certains ménages, souvent plus ou moins regretté par d'autres, était que la vie sociale dans les nouvelles résidences leur paraissait moins « dense » : « Ici, on dit bonjour, bonsoir, ça ne va pas plus loin, chacun reste chez soi », résumait une mère de famille. Cette constatation a souvent été faite à regret dans les entretiens, et a concouru à une adaptation parfois difficile dans les nouveaux logements : « Madame, je n'arrive pas à m'habituer, tous les jours, je pleure, parce qu'à Strasbourg, je me mettais à ma fenêtre, et je voyais toujours des gens. Ça vivait. Ici, y'a rien. Et quand je sortais, je connaissais tout le monde... Et, ici, je ne vois plus personne, et, non, je n'y arrive pas. Je pleure tous les jours » (une très vieille dame, relogée à Wazemmes, vivant seule, avec des problèmes de santé nuisant à sa mobilité).

« Je n'arrive pas à m'y faire... Je ne sais pas comment vous expliquer : à Cannes, c'était convivial. Je connaissais tout le monde, j'allais faire ses mèches à la vieille dame du dessus. Qui s'occupe d'elle maintenant... ? Ici, les gens se parlent pas. Je ne m'y fais pas, je n'y arrive pas, je peux pas. Parfois, je pleure en regardant par la fenêtre. Moi, je voudrais avoir un logement aux Catiches [une autre résidence LMH située à Lille sud, se distinguant de sa résidence actuelle par son architecture et l'existence d'un espace commun plus important]. Au moins là bas, ils sont tous ensemble, ils se voient... Ici... Non, vraiment pas... » (une mère de famille, ayant été relogée, avec l'un de ses fils – l'autre ayant obtenu une décohabitation – dans une résidence voisine de Lille Sud). « Ça fait trois ans, maintenant... Et je ne m'y fais pas. J'ai du mal. Je voulais partir, je suis partie, je suis arrivée ici, dans ce quartier... ça craint aussi, ici, faut pas croire, il y a des bagarres et des trafics tous les soirs. Moi, je reste tranquille, mais... Je ne m'y fais, y'a rien à faire... Mais je retournerais pas non plus au boulevard... » (une dame isolée d'une cinquantaine d'années, relogée à Fives).

Ces personnes ne retrouvent ainsi plus aucune des relations qui constituaient de solides repères, même si elles n'étaient pas forcément quotidiennes et/ou porteuses de fortes solidarités, et même si elles faisaient partie d'un lien parfois conflictuel avec leur résidence. Dans ce cas, la plupart des relations les plus importantes (amis et famille) étaient maintenues et réactivées à certaines occasions (fêtes, anniversaires, mariages...). Plus quotidiennement, la présence éventuelle de voisins issus des résidences démolies (même s'ils n'étaient pas des familiers) constituait une aide précieuse pour « tenir le coup » (terme employé par une mère de famille).

Ainsi, d'une part, les réseaux les plus importants se maintenaient ; d'autre part, la « greffe » dans les nouvelles résidences était plus ou moins facile, en partie suivant leur qualité d'accueil. Quand elle faisait défaut, les nouveaux venus pouvaient ressentir un sentiment tenace de solitude, voire même de rejet.

### **Se sentir déclassés, reclassés ou tout simplement ailleurs...**

La difficulté par rapport au nouveau voisinage peut aussi avoir trait à une impression de déclasserement, en particulier si on entendait se couper de certaines populations, et qu'on les retrouve dans la nouvelle résidence. « La première année, ça a été impeccable, et puis la deuxième année, quand je les ai vus débarquer (une ancienne famille de Marcel Bertrand), juste en face de chez moi, là, j'ai commencé à déprimer » (une mère de famille relogée en neuf). On retrouve dans ces témoignages beaucoup de références aux « jeunes » et aux « immigrés », catégories de population souvent désignées comme responsables des nombreuses nuisances ressenties, en particulier dans les espaces collectifs et/ou la dégradation de l'ancienne résidence. La peur avouée que cela ne « recommence » avive les tentatives de différenciation, même en l'absence de conflits de voisinage. Comme on peut trouver sa

valorisation chez des voisins « *calmes* », « *qui travaillent* », « *qui sont propres* », on trouve sa dévalorisation dans la proximité avec ceux qu'on entendait fuir.

Ces discours sont d'autant plus vifs quand les propos du bailleur ont laissé entendre, probablement bien au-delà de ses ambitions premières de « *persuasion* », que les ménages seraient « *triés* » dans l'accès à telle ou telle résidence en neuf ou dans d'autres secteurs... Chacun ayant une idée assez précise des « *désirables* » et des « *indésirables* », des « *coupables* » et des « *gens bien* », les déceptions sont multiples, à l'aune de la diversité des attentes et de la complexité des rapports sociaux dans les résidences. Sont alors exprimés des sentiments d'abandon, voire de malhonnêteté de la part du bailleur, censé anticiper, présenter à ses locataires, puis assurer les conditions de vie dans les nouveaux logements. Ces sentiments sont plus vifs encore quand s'y ajoutent des attentes importantes, de la part des ménages et/ou la sensation de ne pas maîtriser leur espace de vie.

A l'inverse, la plupart des ménages que nous avons interrogés avaient de bons rapports avec leur voisinage, ne se plaignaient pas particulièrement de la manière dont leur nouvelle résidence « *fonctionnait* », trouvaient que cela leur correspondait bien. Comme nous l'avons déjà dit, beaucoup d'entre eux souhaitaient « *changer d'environnement* », soit parce qu'ils le rejetaient, soit parce qu'ils s'en protégeaient, soit parce qu'il leur était indifférent, pourvu qu'ils puissent un jour voir leur situation évoluer. Le changement de voisinage était alors vécu comme une rupture nécessaire et positive, voire même porteuse d'un « *recommencement* » et/ou d'une certaine ascension sociale.

Il est néanmoins arrivé que les attentes de ces ménages soient quelque peu déçues, par tous les éléments que nous avons abordés : les problèmes techniques, l'insécurité et les « *incivilités* », la qualité de l'accueil de leur nouveau voisinage, les ruptures plus ou moins assumées avec l'ancien lieu de vie, un reclassement social qui n'a pas toujours été à la hauteur des espérances... Et même le changement de secteur ou l'accès à l'individuel ou au neuf n'a pas toujours apporté les éléments attendus de promotion sociale. Nous avons déjà abordé la question des relogements en individuel : en collectif ou en diffus, dans la majeure partie des cas des ménages que nous avons pu rencontrer, ils ont constitué un élément très positif dans leurs trajectoires résidentielles, à condition qu'ils les confortent dans leurs demandes d'intimité et de protection ou d'indépendance par rapport au collectif. Les relogements en neuf, quant à eux, se doublaient d'une attente plus pressante en termes d'ascension sociale, à l'image de certains ménages changeant de secteurs.

Comme nous l'avons aussi signalé dans l'analyse statistique, de nombreux ménages ont connu un changement de secteur, et en particulier un départ vers des secteurs non prioritaires (12% à Marcel Bertrand et 17% à Cannes PSR). Cette rupture a été plutôt vécue de manière positive par beaucoup d'entre eux, comme un élément nouveau dans leur parcours, un grand changement. Pour la plupart, le fait que les quartiers non prioritaires soient considérés comme « *plus calmes* » était un élément de promotion sociale. « *Ici, il n'y a pas de voyous, il n'y a que des gens biens* » (un retraité d'une soixantaine d'années, ayant emménagé avec sa femme à Vauban, dans un collectif neuf). Par la vie dans un « *quartier tranquille* » et « *bien coté* », on était assimilé aux « *gens bien* » censés l'habiter. Mais la vie sociale s'arrêtait là, sans participation aux associations locales, sans réelle vie de voisinage...

Pour certains, cette supposée promotion sociale leur était même coûteuse, en particulier quand ils se voyaient subir, à leur tour, les différenciations et les marquages sociaux et/ou quand l'appartenance aux « *beaux quartiers* » n'était pas si effective. « *Vous savez, ici, on est en bordure de Port de Lille, et le collège à côté, il craint vraiment, plus que là où je mettais mes enfants, au boulevard. Tous les jours, les gosses s'amuse à jeter les rétroviseurs des voitures qu'ils abîment comme ça, pour le plaisir, dans la cour de la résidence...* [avec

humour] *Mon fils a eu la sienne aussi abîmée, il a su où retrouver son rétro ! De l'autre côté, y'a Cormontaigne, Vauban et tout ça, vous êtes venue par là [elle fait allusion à mon trajet en transports en commun]... Mais vous avez vu les prix à la boulangerie ? C'est un quartier de riches !* » (une mère de famille nombreuse, relogée avec mari et enfants à Vauban, en individuel dans une résidence LMH). « *Moi, elle m'avait dit : vous verrez, c'est le centre ville, c'est plus calme, c'est bien pour vous et vos enfants... et puis, vous avez vu la cage d'escalier ? Les poubelles, les bestioles, l'humidité... J'aurais préféré rester à Moulins, dans ma résidence, qu'ici, c'est pourri !* » (une mère de famille monoparentale, relogée avec ses deux enfants en opération tiroir en centre ville). « *Ils disent, le secteur, le secteur, plus calme, tout ça... Mais faut voir l'état des cages d'escalier, la poubelle dans les caves [elle m'emmène voir, car elle se situe en rez-de-jardin, juste au dessus]. Et vous avez vu l'humidité [elle m'emmène dans la cuisine, et me fait constater les tâches d'humidité, au plafond...]. C'est vieux, ici, c'est sombre et c'est moche... Moi, je viens d'un quartier de pauvres, qu'ils nous donnent des logements décents pour les pauvres, et qu'ils nous envoient pas dans des quartiers comme ça, parce qu'ici, en plus c'est cher [elle évoque ici autant le coût de la vie que celui le montant du loyer] ! Et puis le quartier, moi, je vous dirais, j'y vais pas... que des bureaux, des restos, qu'est-ce que vous voulez que j'y fasse avec mon salaire d'aide soignante ?* » (une mère de famille monoparentale, relogée avec son dernier fils, dans la même résidence que le précédent témoignage).

Ces ménages, souvent dans des situations de salariat modeste, se retrouvent ainsi dans des quartiers dont ils ont la sensation de ne pas avoir les moyens. Ils sont à la place des « pauvres du quartier » dont ils entendaient probablement se différencier auparavant. Ils déchantent donc assez rapidement d'une promotion sociale par le secteur, d'autant plus et surtout quand ils ne ressentent pas *a priori* d'amélioration dans leurs conditions de vie, d'habitat... Le découpage des quartiers et des secteurs s'avère fallacieux : on peut habiter Vauban, un quartier prisé de Lille, et être en bordure de quartiers populaires, retrouver ou avoir des problèmes de scolarité pour les enfants, ressentir l'insécurité, etc. Dans le même ordre d'idées, le fait d'habiter une résidence HLM, dans un « quartier de riches », surtout si la résidence fait l'objet de différenciations marquées, en termes social et spatial, leur permet moins d'habiter le quartier que d'habiter d'abord et surtout la résidence HLM, à laquelle ils sont une nouvelle fois assignés.

Ils avaient donc souvent l'impression d'avoir été floués, dans un marché de dupes qu'ils ne pouvaient contrôler, ne connaissant que peu de choses à la vie dans les « beaux quartiers ». Et les mêmes soupçons par rapport à l'information délivrée par le bailleur revenaient, à l'image des déçus du logement en individuel ou en neuf. Alors, finalement, comme cela nous a été demandé, pourquoi changer de quartier, si c'était pour être rappelé à sa pauvreté, sans amélioration de l'Ecole, sans réel gain au niveau des conditions de vie... ?

Les ménages que nous avons rencontrés et qui étaient globalement heureux de leur mobilité dans les quartiers non prioritaires, étaient des ménages en fin de mobilité résidentielle... et dont la vie sociale était de toute manière déjà restreinte, avant leur relogement, et restait restreinte, après le relogement. La « transplantation » dans le nouveau quartier était celle du chez soi, dans un espace plus valorisé, sans autres enjeux. Ils y avaient réalisé une promotion finale, pour laquelle étaient probablement tuées beaucoup des différenciations que les autres ménages évoquaient. Ces derniers envisageaient parfois de revenir à leurs quartiers d'origine, dans d'autres conditions de vie (et en particulier dans certaines résidences).

### II.4.3 - Fragilités : des ménages plus vulnérables face au changement

Pendant l'analyse statistique, comme pendant nos entretiens et l'analyse qualitative, nous avons souvent relevé un sentiment de vulnérabilité générale des ménages, plus souvent exprimé par les salariés. Ces ménages, qui constituaient pourtant le « *haut du panier* », du point de vue de beaucoup d'intervenants, confiaient souvent que leur travail n'était pas assez reconnu, socialement. Par ailleurs, le faible niveau des salaires et l'augmentation du niveau de vie, rendaient leurs perspectives de plus en plus limitées ... « *On travaille, on travaille, mais finalement pourquoi ? On paye presque tout avec nos salaires, et il ne nous reste plus rien, et on se permet une chose, pas deux, parce qu'après... Et nous, on a même pas de voitures, comme d'autres. On se débrouille avec nos jambes, et tôt le matin. Si vous voyez ce que je vois, moi, dans le métro. Un jour, ça va mal finir !* » (une mère de famille monoparentale aide-ménagère, relogée en centre ville).

Le soupçon par rapport aux autres (familles monoparentales, familles nombreuses, RMIstes, Etrangers... suivant l'interlocuteur) est la première réaction pour expliquer une condition difficile, où l'essentiel semble être la bataille pour la survie quotidienne. Le travail ne semble apporter qu'un faible avantage par rapport aux « *autres* », censés vivre de subsides, sans souffrir de leur situation, et surtout sans « *faire d'efforts* »... Mais tous, sans exception, ressentent un fort nivellement de leur niveau de vie et une fragilité croissante par rapport à l'emploi, avec la multiplication des contrats précaires et/ou à temps partiel et la difficulté générale de faire face à une nouvelle donne dont ils connaissent peu ou mal les contours.

D'autres fragilités s'ajoutent à cette vulnérabilité générale. La situation familiale joue un rôle essentiel face aux processus de démolition et de relogement. Les isolés les plus âgés nous ont semblé les plus fragiles, particulièrement malmenés par le relogement. Souvent, ce dernier se doublait rapidement de difficultés de santé : les corps exprimaient, selon nos interlocuteurs, les contrecoups des changements subis, de la perte des repères quotidiens, de l'impossibilité de se « *refaire une vie* » à un âge particulièrement avancé... Même si certains arrivaient à maintenir leurs habitudes quotidiennes, surtout s'ils avaient été relogés dans le même secteur (en particulier par les activités associatives, la proximité avec la famille, les amis...), le changement de résidence et de logement constituait une immense rupture, que le grand âge rendait inéluctable et particulièrement difficile : ils savaient que c'était leur dernière résidence et qu'ils devaient aussi accepter cette idée.

Le fait d'être isolé, quel que soit l'âge, rendait de toute façon le changement moins facilement appropriable. Le relogement était le plus souvent subi. Il fallait une force de caractère remarquable, ou le concours d'un évènement de vie pour que ce changement soit un commencement, et non une fin : « *Moi, j'ai eu aucune difficulté d'adaptation. Il faut dire qu'avant de partir de Marcel Bertrand, j'ai soigné mon mari pendant cinq ans d'un cancer de la bouche, le pire de tous, vous savez... Retirer le passé, pour tout recommencer, c'est ce qu'il faut, et ce qui a été possible ici. Et puis j'ai beaucoup de volonté : il faut que ça bouge ! En début d'après-midi, je vais faire les courses, je rencontre des gens...* » (une dame retraitée de plus de 70 ans, relogée en neuf à Moulins).

Mise à part cette exception liée à une histoire, des circonstances et/ou une personnalité particulières, les seuls isolés que nous n'ayons pas senti en situation de vulnérabilité étaient les jeunes adultes, en particulier décohabitants. Ils avaient gagné dans les opérations de renouvellement urbain une autonomie résidentielle longtemps attendue (certains d'entre eux avaient atteint la trentaine). Ils avaient aussi la possibilité de garder et de faire vivre leurs réseaux de connaissances. Ils avaient enfin la « chance » d'un avenir autant professionnel que résidentiel, personnel, etc.

Même en famille, certains individus pouvaient se trouver fragilisés par les opérations de renouvellement urbain. C'était le cas de beaucoup d'adultes, mais aussi des adolescents. A un âge où les sociabilités jouent un rôle déterminant, ils voyaient s'évanouir avec la démolition, et surtout les relogements éloignés, un certain nombre de leurs réseaux amicaux et de leurs « *connaissances* » (dans tous les sens du terme, impliquant aussi la connaissance des sociabilités propres à chaque quartier, chaque groupe d'adolescents, etc.). Il fallait alors tout refaire, et ils s'y employaient mais, pour beaucoup d'entre eux, cela restait difficile. Ils se confinaient parfois dans un isolement inquiétant pour eux comme pour leurs parents, d'autant plus inquiets qu'ils vivaient mal eux-mêmes la rupture avec l'ancienne résidence.

La famille entière devenaient alors une caisse de résonance pour un mal-être commun, ou à l'inverse un bien être commun suite au relogement. Cela dépendait de la multiplicité des attentes et des positions, dans ces questions complexes de mobilité résidentielle.

Comme nous l'avions conclu dans l'analyse statistique des trajectoires induites par les opérations de renouvellement urbain, nous avons eu affaire à des trajectoires multiples, entre des corrélations « idéales » de divers éléments (ménage en position de promotion sociale, relogement opportun) ou au contraire des cumuls de difficultés rendus plus aigus encore par des mobilités contraintes... Est-il possible de dégager des « trajectoires type » de ces divers éléments d'analyse qualitative et quantitative ? C'est sur ce dernier point que nous concluons cette partie et l'apport des entretiens réalisés avec les habitants.

### ***III – Conclusions : trajectoires types ou éclatement ?***

L'analyse qualitative a apporté beaucoup d'éléments nouveaux à l'étude des trajectoires résidentielles impliquées par les deux opérations de renouvellement urbain de Marcel Bertrand et Cannes PSR. Nous avons essayé d'en restituer l'essentiel, malgré le fait que nous n'ayons pas totalement réussi à retrouver un certain nombre de trajectoires. Par ailleurs, certains éléments soulignés dans des analyses plus quantitatives doivent être précisés pour compléter définitivement notre analyse.

C'est le cas en particulier des questions de coût du logement, dont nous avons aussi discuté avec les locataires. Mais elles révélaient surtout leur grande sensibilité à l'évolution de la nature et du coût des charges non associées au loyer. D'une manière générale, la perception de l'évolution du loyer (toujours conçu en tant que tel, et jamais en proportion des revenus du ménage, comme dans nos calculs de taux d'effort) et des charges était assez subjective, et en fait très liée au vécu plus général du relogement... Certaines augmentations, particulièrement importantes, étaient justifiées par les locataires parce qu'ils habitaient « *du neuf* » ou plus généralement un environnement qui leur convenait mieux, un appartement qui répondait à leurs besoins, etc. Des augmentations minimales des charges et du loyer pouvaient en revanche être très mal vécues si la nouvelle situation de logement ne satisfait pas totalement, voire pas du tout, les locataires concernés. Enfin, la situation socio-économique rendait aussi plus ou moins supportables les variations positives de loyers ou de charges.

Après cette précision, si nos échantillons étaient plutôt représentatifs des populations étudiées (notamment en termes de situation familiale, de taille des familles, d'âge, de trajectoires antérieures et de conditions de relogement), nous n'avons pas toujours réussi à retrouver certaines catégories clef de trajectoires. Non que celles-ci soient toujours importantes, d'un point de vue quantitatif, mais elles nous paraissaient intéressantes. C'était le cas, pour Marcel Bertrand, d'une partie des décohabitants et des sorties du parc HLM (en particulier pour accès à la propriété), et dans une moindre mesure des « opération tiroir » ou « mobilités



induïtes »<sup>106</sup>. Pour Cannes PSR, nous avons eu le plus grand mal à retrouver les « antérieurs » et les ménages ayant connu une sortie du parc LMH.

Ces catégories manquent à notre analyse. Pour les décohabitants de Marcel Bertrand, nous pensons que nous avons ainsi été dans l'impossibilité de suivre une population très mobile, en plein devenir avec probablement beaucoup de situations « ascendantes » après la « mise en résidence ». Il est aussi vraisemblable, compte tenu de nos recherches sur le terrain, qu'une petite partie de ces décohabitants aient connu un sort moins enviable, avec la fin de la location HLM, la rupture des relations familiales, l'entrée dans une possible marginalité. Mais ces cas nous semblent plus rares.

En ce qui concerne les accédants à la propriété, nos contacts ont été essentiellement téléphoniques, et nous avons retiré de ces brèves conversations la sensation que ces ménages se situaient en rupture totale avec la vie dans l'ancienne résidence, l'accession à la propriété leur ayant conféré une ascension sociale que nous avons pu retrouver chez un certain nombre d'accédants aux logements individuels et/ou en neuf. Au-delà de cette première conclusion, les raisons qui ont présidé à l'accession à la propriété nous semblent nettement plus composites : le projet a pu être longuement mûri, comme c'est le cas pour une partie des locataires, et trouver dans les opérations de renouvellement urbain une opportunité ; mais il a pu aussi naître d'une insatisfaction quant aux propositions de relogement du bailleur ; enfin, il a pu se conjuguer avec d'autres paramètres, comme la proximité de réseaux familiaux ou amicaux (plus particulièrement dans le choix du secteur de destination).

En ce qui concerne Cannes PSR, les quelques conclusions que nous avons pu tirer de nos « non rencontres » et des informations que nous avons pu croiser sont, d'une part, que l'essentiel des « antérieurs » ont en fait connu des mutations dans le parc LMH à Lille sud avant les relogements officiels, et donc sans participation des autres intervenants. Il s'agissait, pour le bailleur, « d'organiser la vacance et de muter les familles les moins fragiles » dans un premier temps, puis de reloger les autres dans le cadre du dispositif partenarial. Mais le choix du secteur, en particulier, a suscité de nombreuses critiques de la part des autres partenaires. Il leur semblait voir « se reconstituer les ghettos », *a contrario* des intentions premières du renouvellement urbain. Dans le même temps, la population de Cannes PSR était encore plus demandeuse que celle de Marcel Bertrand d'une proximité dans les relogements. Et le jeu des demandes des ménages, comme des disponibilités du bailleur, a pu aboutir à leur « relocalisation » en secteur sud.

Un seul ménage semble avoir rompu de sa propre initiative avec la vie en HLM pour partir vers le secteur privé locatif, dans le « Vieux Lille sud »<sup>107</sup>. Il s'agit d'une grande famille, avec cinq ou six enfants. Comment a été prise cette décision ? Quels ont été les éléments de ce choix, les répercussions en termes de conditions de vie, de coûts du logement, etc. ? Ce sont des questions qui sont restées sans réponse. Quant aux autres trajectoires d'éloignement géographique, et par conséquent de rupture avec le bailleur, nous avons été aussi dans l'impossibilité de les connaître, et il nous semble manquer ici d'éléments clefs. Soit ces populations avaient réellement le choix de leurs mobilités, soit ces mobilités sont des « mobilités subies » ou « d'exclusion » [Lelévrier, *op.cit*]<sup>108</sup>.

Nous n'avons que peu retrouvé ce type de mobilités à Marcel Bertrand, mais elles nous semblent plus importantes à Cannes PSR, le terrain d'études d'une moindre visibilité politique, avec la population la plus fragile et le dispositif partenarial le moins solide. Dans le

---

<sup>106</sup> Cf. la première partie, I.4.3 pour le rappel de la définition de ces catégories de trajectoires.

<sup>107</sup> Noyau de constructions et de peuplement plus ancien, autour de la Rue du Faubourg des Postes. Cf. l'aperçu de la situation des deux résidences en 1<sup>ère</sup> partie, I.4.1.

<sup>108</sup> Cf. la première partie, I.2

même temps, en particulier lors de l'analyse des trajectoires antérieures, cette population nous est apparue déjà exposée à une très grande précarité quant aux questions de logement, et en règle générale très dépendante de décisions extérieures (mutations au sein du parc HLM, la plupart du temps dans le même secteur, ou rénovations urbaines précédentes). Les ménages de Cannes PSR nous semblent avoir souvent connu une mobilité « *subie* » [Lelévrier, *op.cit*], à l'instar de certains ménages particulièrement fragiles à Marcel Bertrand. On peut retrouver probablement par ces ménages des logiques de « *circuit* » [CRESGE, *op.cit*]<sup>109</sup> ou au moins de corrélation des précarités<sup>110</sup>.

La typologie proposée par Christine Lelévrier résumant les diverses situations des ménages en termes de trajectoires résidentielles dans les opérations de renouvellement urbain [Lelévrier, *op.cit*] rend possible une lecture de ces trajectoires. Pour notre part, nous avons tenté de définir différents profils tenant plus à la situation familiale, mais aussi à l'âge, aux trajectoires résidentielles précédentes et à l'ancienneté dans les résidences. Ils sont apparus dès l'analyse des sociabilités dans les anciennes résidences et sont restés une grille de lecture pertinente, en particulier pour la représentation des opérations de renouvellement urbain et la manière dont les mobilités à l'œuvre pouvaient se situer dans les trajectoires résidentielles plus larges des ménages étudiés.

En résumé, il est apparu que les populations auxquelles nous avons affaire pouvaient être « lues » selon différents profils, et que ces différents profils pouvaient être déclinés à l'aune des différentes mobilités définies par Ch. Lelévrier [*op.cit*] :

- Les « très anciens » et « anciens » des résidences, généralement d'origine française, avec des familles essentiellement issues du milieu ouvrier : ils ont vécu les évolutions des résidences comme un des éléments de leur chute et d'une crise plus générale. Ces ménages ont plus souvent été concernés par des « *mobilités opportunités* ». Elles constituaient des perspectives de changement pour des ménages littéralement « englués » dans une situation résidentielle qui ne leur convenait plus. C'était notamment le cas à Marcel Bertrand, où ces ménages étaient souvent des ménages restants malgré eux dans la résidence. Mais pour une part limitée d'entre eux, et majoritaire pour Cannes PSR, ces mobilités pouvaient être aussi « *subies* » : elles n'apportaient pas vraiment de changements, ou des avantages doublés d'inconvénients, ou plus d'inconvénients que d'avantages à ces ménages. Nous avons relevé en particulier qu'une partie de ces très anciens pouvaient être plus fragiles que les autres, en raison de leur âge, de leur situation familiale (les isolés âgés en particulier) ou de fragilités plus fines encore (situation socio-économique, mais aussi sanitaire, psychologique, etc.). Ces ménages étaient alors quelque peu malmenés par les opérations de renouvellement urbain, car, souvent, ils étaient dans une position paradoxale : ils n'avaient pas entériné une rupture définitive avec leur ancien lieu de vie, même s'ils le rejetaient fortement par ailleurs...
- Les « très anciens » et « anciens » des résidences issus de l'immigration réalisée pendant les « *Trente Glorieuses* »<sup>111</sup> : pour eux, l'accès aux HLM avait été le garant d'une certaine stabilisation familiale et d'une promotion par le logement. Mais ce dernier faisait souvent l'objet d'investissements et d'attentes minimaux. Une fois obtenu, le logement en HLM, comme tous les éléments qui y étaient liés (dont les opérations de renouvellement urbain) ne constituaient qu'une partie de mobilités plus larges, d'un point de vue spatial et temporel. C'est en particulier à propos de ces ménages – mais non exclusivement – que nous avons pu parler de bi-résidentialité. Souvent en demande de mobilité dans le parc

---

<sup>109</sup> Cf. la première partie, I.1

<sup>110</sup> Cf. la troisième partie, conclusion du I.3

<sup>111</sup> Selon l'expression devenue commune de l'économiste Jean Fourastié.

HLM (en particulier pour des raisons de sur occupation), ils étaient « *en attente* ». Les opérations de renouvellement urbain s'inséraient donc dans une trajectoire résidentielle complexe et pouvaient donner l'occasion de voir enfin réalisées des « *mobilités projet* » et des « *mobilités opportunités* ». Nous n'avons quasiment pas croisé, pendant nos rencontres avec ces ménages, de « *mobilités subies* » et encore moins de « *mobilités d'exclusion* ». Ces deux dernières peuvent néanmoins avoir été un peu plus représentées dans le cadre de Cannes PSR. Enfin, pour cette catégorie de ménages, les facteurs à risques (isolement, vieillissement, précarité des plus jeunes...) étaient généralement pris en charge par les familles, confirmant ainsi leur rôle relativement protecteur.

- Les locataires récents étaient assez clairement divisés entre « demandeurs » et « non demandeurs de mobilité ». Parmi les ménages récents figuraient les ménages récents qui, déjà à Marcel Bertrand ou Cannes PSR, envisageaient autre chose, même si ces projets étaient en attente pour des raisons socio-économiques, ou de stabilisation de leur situation familiale, professionnelle, sanitaire, juridique (ils étaient souvent arrivés après des ruptures de toutes sortes ou des dispositifs d'urgence)... Pour ces derniers, les mobilités résidentielles induites par les opérations de renouvellement urbain étaient plutôt des « *mobilités projets* », ou des « *mobilités opportunités* ». Nous avons rencontré plus rarement des ménages en mobilité subie.
- D'autre part, les autres locataires récents, « non demandeurs de mobilité » avaient souvent eu accès au logement social par Marcel Bertrand ou Cannes PSR, après des passages par des formes nettement plus précaires d'habitat (la plupart étaient des immigrés récemment arrivés en France, passés par le parc privé insalubre, les marchands de sommeil, etc.). Ils voyaient avec une plus grande inquiétude les opérations de renouvellement urbain et leurs conséquences sur leurs conditions d'habitat. Aussi leurs mobilités étaient-elles généralement subies, avec la sensation très nette de ne pas avoir eu de choix ni de marges de manoeuvre.

Enfin, nous avons travaillé, notamment dans la troisième partie, à restituer ces mobilités résidentielles induites par les opérations de renouvellement urbain, leurs conditions et leurs déterminants. Mais un élément nous semble particulièrement intéressant à souligner dans les résultats de l'analyse qualitative : la demande en matière de relogement, et le processus de relogement sont très intéressants à analyser, car ils permettent de mettre au moins partiellement en lumière la relation complexe qui se tisse entre le bailleur et ses locataires lors des opérations de renouvellement urbain.

Un des points clef est l'information qui est délivrée aux locataires, quelle que soit sa nature et la manière dont elle est prise en compte, interprétée, appropriée par ces derniers. Nous l'avons précisé à propos du processus de relogement, qui est en fait la partie très visible et essentielle des mobilités résidentielles à l'œuvre pendant les opérations de renouvellement urbain. Mais, en particulier pour les départs antérieurs, comme pour les trajectoires de sortie du parc HLM que nous n'avons pu analyser, nous serions curieuse de connaître les processus qui ont pu présider aux décisions des ménages, et l'influence des informations délivrées par le bailleur et/ou les autres partenaires des opérations.

La décision finale en matière de logement, pour les ménages qui sont confrontés aux opérations de renouvellement est donc très complexe, car elle implique les trajectoires antérieures des ménages, leur vie quotidienne dans les ensembles promis à la démolition, la manière dont ils conçoivent plus généralement ces démolitions, la manière dont ils se positionnent en termes d'attentes et de possibles pour leur futur logement... et tous les éléments qui peuvent faciliter, neutraliser, ou au contraire contrecarrer leurs attentes,

influencer leurs décisions, etc. Entre acteurs et habitants se tissent ainsi une somme d'histoires particulières qu'il n'est pas toujours facile de résumer en termes de profils. Car nous supposons que, dans d'autres contextes, c'est plutôt la figure de l'éclatement qui tend à qualifier les processus de rénovation urbaine.

## Conclusion générale

Nous avons remis en perspective les parcours de populations connaissant (parfois pour la deuxième ou la troisième fois) une situation de mobilité contrainte par des opérations de rénovation urbaine. Nous sommes partie d'une interrogation générale et problématique concernant le sort de ces populations, pour ensuite nous intéresser à leurs caractéristiques et trajectoires antérieures. Nous avons ainsi pu remettre en perspective les mobilités à l'œuvre dans les deux opérations de renouvellement urbain étudiées.

En première partie, nous présentons le cadre général de cette recherche : problématique, présentation des deux terrains d'étude (Marcel Bertrand et Cannes PSR, deux résidences HLM) et de leur contexte. Nous abordons la question des mobilités résidentielles « contraintes » sous l'angle d'une certaine continuité historique dans les mécanismes à l'œuvre dans les opérations de rénovation urbaine. S'y jouaient entre autres la légitimité (ou l'illégitimité) des populations concernées à habiter l'espace qu'elles avaient choisi. Nous faisons l'hypothèse de l'influence déterminante du contexte local sur le sort de ces populations, et leur très grande diversité, en particulier en termes de trajectoires résidentielles. Les mobilités résidentielles impliquées par les opérations de rénovation urbaine ne revêtaient donc pas le même sens pour tous les ménages, entre opportunités et trajectoires d'exclusion. La présentation des deux opérations de renouvellement urbain illustre l'importance des structures d'accompagnement mises en place et d'un certain contrôle politique sur les relogements, soucieux d'équilibres de peuplement et de restauration d'une « *mobilité normale* » pour les ménages concernés. Ces derniers avaient en effet de toute évidence expérimenté des difficultés de mutation au sein de ce parc, et ne pouvaient par ailleurs (pour les raisons les plus diverses) envisager d'autres solutions que la location HLM.

En deuxième partie, l'étude des deux populations, essentiellement familiales, donnait quelques éléments d'explication à leur relative « immobilité » (au regard du contexte régional) : importance des grandes familles (au moins trois enfants) et des familles monoparentales, faiblesse des taux d'activité et/ou précarité des situations d'emploi, structure par âge (en particulier pour Marcel Bertrand, avec une population en partie vieillissante), etc. Ces ménages avaient pourtant bien eu des mobilités antérieures, différenciées selon leur ancienneté, leur âge, leur situation familiale. Les plus récents locataires étaient en particulier assez révélateurs d'une précarisation croissante des situations dans le logement.

Dans un contexte de plus en plus tendu, les deux résidences offraient un habitat particulièrement économique pour des ménages modestes qui y avaient parfois réalisé l'intégralité ou une grande partie de leur trajectoire résidentielle. Mais les situations de sur-occupation (en particulier pour Marcel Bertrand) y étaient aussi fréquentes, liées à la composition des familles et à la difficulté pour les jeunes adultes d'initier une trajectoire résidentielle.

Le renouvellement urbain a considérablement contribué à la « remise à plat » des situations, en particulier au regard de l'adaptation des logements à la composition des ménages et de l'amélioration générale des conditions de vie ; par ailleurs, les taux d'effort, même s'ils ont augmenté pour la majorité des locataires, sont restés globalement faibles. La question des charges qui y sont associées reste probablement la plus difficilement gérable pour beaucoup de ménages, surtout s'ils ont eu à passer de charges collectives (eau, chauffage) au paiement individualisé d'une partie ou de la totalité d'entre elles.

L'analyse des mobilités résidentielles induites par les opérations de renouvellement urbain a montré, en troisième partie, l'importance des mobilités de proximité et en direction des quartiers prioritaires (la plupart du temps géographiquement proches). Grandes familles et/ou familles monoparentales étaient surreprésentées dans ces mobilités, concourant un peu plus à la concentration de ces catégories de ménages dans ces quartiers. Pour autant ce constat ne peut à lui seul résumer la complexité des mobilités à l'œuvre, et les efforts conséquents d'ouverture des possibles pour les ménages : en particulier pour les familles de taille limitée et encore jeunes, des mobilités résidentielles en quartiers non prioritaires ont pu être réalisées, quels que soient la nature et le montant de leurs revenus (en dehors d'un principe premier de solvabilité). Enfin, l'importance des décohabitations (pour Marcel Bertrand) a permis d'initier un grand nombre de trajectoires résidentielles restées en attente jusque là, faute de perspectives pour les enfants des locataires.

L'analyse qualitative illustre aussi cette complexité. Elle tend à retrouver dans le vécu général des mobilités impliquées par le renouvellement urbain les mêmes clivages qui innervaient l'espace résidentiel des deux ensembles : entre « très anciens », « anciens » et « récents » ; entre origines migratoires ; entre attentes et projets résidentiels, les uns se situant plutôt en « demandeurs de mobilité », les autres vivant particulièrement mal la remise en question d'un « logement abri » (pour des raisons d'âge, de fragilités économiques et sociales, familiales, etc.). Un certain éclatement des profils ne remettait cependant pas en question la pertinence d'une lecture par mobilités « projet », « opportunités », « subies » ou « d'exclusion » [Lelévrier 2007] dans ces deux opérations de renouvellement urbain, les deux derniers types de mobilités étant nettement moins représentés. Enfin, l'analyse qualitative a aussi permis d'explorer les tenants et les aboutissants des demandes des ménages, partagés entre ce qu'ils entendaient des diverses informations qui leur étaient données, l'anticipation de leurs besoins en terme de logement, et leurs attentes (plus ou moins satisfaites) par rapport au renouvellement urbain.

En définitive, les dispositifs mis en œuvre dans le contexte local ont fourni des opportunités à la majorité des ménages, en assurant par ailleurs une certaine protection pour les situations les plus fragiles. On retrouve ici la diversité des ménages face aux opérations de renouvellement urbain, comme l'influence du contexte local sur ces processus (nos deux hypothèses). Ce qui reste néanmoins en question est le sort des plus fragiles, et la difficile maîtrise des conséquences des processus de renouvellement urbain pour ces derniers (l'opération de Cannes PSR en constituant un exemple).

La question des charges, en particulier abordé dans la deuxième partie, est un des exemples concrets qui illustre le passage contraint, pour divers segments de populations, à des parcs souvent issus d'un âge plus récent, voire très récent de construction. C'est un des sujets qui revenaient assez couramment dans les entretiens avec les ménages, montrant la pression d'éléments incontournables (coûts plus importants pour les locataires en termes de loyers et de charges, réduction des surfaces, etc.), s'imposant aux partenaires comme aux locataires des deux opérations.

L'opération de Marcel Bertrand a été conçue comme une opération exemplaire et pilote. La qualité de l'accompagnement réalisé auprès des ménages, un dispositif partenarial vivant, et un bilan d'ensemble positif plaident en la faveur de cette ambition. Néanmoins, probablement par le recul donné par le temps, nous avons le sentiment que ce type de dispositif reste dépendant de la teneur et de la qualité du portage politique, voire même de la présence et/ou de l'investissement de certaines personnalités dans une volonté plus large de refonte de

l'action publique ou des méthodes de travail internes aux organisations, quelles qu'elles soient.

Par ailleurs, les constats bien plus mitigés à propos de la mise en œuvre de Cannes PSR font écho aux contradictions et critiques déjà sous-jacentes à l'opération Marcel Bertrand. Elles concernent en premier lieu le projet social que sous-tend la démolition et ses contradictions. La volonté de reloger les locataires selon leurs demandes s'est trouvée réaffirmée dans cette opération de démolition, de la même manière qu'elle l'avait été pour Marcel Bertrand. Mais, dans le même temps, les mêmes inquiétudes en termes de « *concentration* » et de « *ghettos* » subsistaient.

Comment reloger alors une population demandant essentiellement à être relogée sur place, tout en affirmant lutter contre les concentrations ? Cette contradiction habite le dispositif, dès son origine, et elle est présente dans bon nombre de groupes de travail relogement en cours actuellement. Pour Marcel Bertrand comme pour Cannes PSR, la réponse à cette contradiction se situe entre la nécessité de la « *dispersion* » et celle d'une certaine « *persuasion* » en direction des locataires et du bailleur : il s'agit de persuader les premiers que la mobilité vers un autre quartier est un élément essentiel de leur « *projet* » ; et les seconds que la mobilité de ces ménages vers d'autres quartiers ou d'autres résidences est essentielle pour des équilibres de peuplement plus vastes... Ces questions étaient et restent (entre autres) propres au dialogue entre la Ville (et/ou la communauté urbaine) et le bailleur.

Beaucoup des partenaires extérieurs à ce binôme finissaient pourtant par poser la question du bien fondé du projet social sous-tendant la démolition : les quartiers concernés constituaient encore les seuls territoires d'habitat possibles (en termes de coûts) pour des populations pauvres, voire très pauvres, y disposant par ailleurs de bon nombre de réseaux de solidarité permettant souvent la survie quotidienne. Un responsable du mouvement Pact Arim évoquait même les démolitions entreprises dans certains secteurs comme « *un immense gâchis urbain et humain... sous couvert de gestion et d'intérêts immobiliers* ».

Beaucoup de travailleurs sociaux avaient d'ailleurs une certaine réticence, au début des dispositifs, à y participer, pour ne pas servir de « *caution sociale* » à des opérations de gestion immobilière et locative. Dans le même ordre d'idées, le passage d'un suivi collectif à un suivi plus individualisé tendait à « *invisibiliser les ressources* » des populations habitant les résidences promises à la démolition et à les considérer essentiellement sous l'angle des « *problèmes* », surtout s'ils étaient posés aux tenants de la rénovation urbaine acquis à d'autres causes et d'autres intérêts. Il nous était par ailleurs régulièrement rappelé que les bailleurs étaient avant tout des gestionnaires immobiliers : dans les opérations de démolition, il s'agissait d'abord de reloger pour démolir, et éventuellement d'assurer un « *parcours positif* » aux ménages, utilisé ensuite comme argument justifiant la rénovation urbaine et soulignant les efforts accomplis...

Dans ce contexte, les plus fragiles semblaient, toujours aux dires de certains acteurs, encore plus fragilisés parce qu'ils ne pouvaient trouver une place correcte dans des logiques leur échappant largement. Pour eux, il s'agissait avant tout de conserver un toit, sans grandes marges de manœuvre possibles... Ce qui recoupe nos constatations concernant les ménages profondément insécurisés par le renouvellement urbain, parce qu'ils situaient essentiellement dans une logique de logement abri.

Pour notre part, nous n'avons pu que constater que, dans le cadre d'un suivi partenarial moins actif et face à une population particulièrement fragile, les dispositifs « *modèle* » comme celui qui a été appliqué à Cannes PSR, laissent le bailleur dans une certaine solitude face au relogement. Il reste l'autorité qui décide en dernier ressort... D'où les critiques plus vives dans le cadre de Cannes PSR.

Mais un certain nombre d'autres éléments concourent à la solitude des bailleurs, dans le domaine des relogements et de l'organisation des mobilités résidentielles : beaucoup de nos interlocuteurs ont en premier lieu souligné un certain déficit de l'Etat local. Aux dires même de ses agents, faute de moyens et de poids politique en Nord – Pas-de-Calais, ce dernier est souvent mis dans une position de « *comptable* », de « *guichet* », avec un débordement constant lié à l'afflux des dossiers ANRU et au durcissement des règles de cette dernière. Les interlocuteurs de ce même Etat semblent s'être appropriés avec plus ou moins de bonheur ces nouvelles contraintes, ce qui rend souvent nécessaire une relance pour d'autres informations, les dossiers à traiter étant complexes... Les principales critiques des collectivités locales résident d'une part en l'inadéquation de certains outils (en particulier de financement des nouvelles constructions qui ne rendent pas toujours possible la dispersion souhaitée des nouvelles opérations HLM dans la ville et la métropole), et d'autre part en une certaine difficulté de l'Etat local à faire face à ses engagements. Certains fonctionnaires DDE nous ont de leur côté confié, devant l'afflux de travail, gérer et prioriser leurs tâches en fonction des possibilités qui leur étaient données de servir les missions de l'Etat.

Dans le même temps, les dispositifs de relogements inter-bailleurs sont encore de toute évidence difficiles, et les trajectoires d'une commune à l'autre fermement surveillées par des municipalités désireuses de ne pas accueillir « *toute la misère du monde* » (comme nous le disait un adjoint au Maire de Roubaix). Certaines communes la connaissent d'ailleurs très bien pour en être au jour le jour gestionnaires... Et l'un des principaux enjeux des opérations de renouvellement urbain devient alors le sort de proportions plus ou moins importantes des populations concernées.

Ce ne sont pas les ménages qui trouvent leurs propres opportunités dans les opérations de renouvellement urbain, jouent le jeu du « *projet résidentiel* » et empruntent les « *trajectoires résidentielles ascendantes* » recherchées (et dont tous les acteurs n'ont d'ailleurs pas toujours la même définition) qui « *posent problème* » [Genestier, *op.cit*]. Ce sont les fractions de populations qui ont bien du mal à se saisir des logiques de renouvellement urbain et sont dans des situations à risque de fragilités et de précarités cumulées, mais aussi le départ du parc HLM vers les portions les moins enviables du privé locatif, etc.

Ces populations sont aussi au croisement de leurs propres fragilités et de celles des dispositifs, en but à la difficulté de loger et reloger dans des conditions correctes les plus pauvres, les plus précaires, les plus intimement « *accrochés* » (selon les termes d'un jeune homme décohabitant de Cannes PSR) à leur domicile ou leur territoire.

Au fond, les acteurs impliqués dans les opérations de renouvellement urbain, et en particulier ceux qui en prennent toute la responsabilité technique, financière, politique sont aux prises avec, d'une part, les clivages profonds qui innervent les territoires, et d'autre part les possibilités parfois restreintes que leur laisse le contexte local.

Dans le cadre du Nord et de la métropole lilloise, la tension nouvelle sur les marchés de l'habitat, le ralentissement des mobilités, la structure du parc, la précarisation croissante d'une partie des locataires HLM font de plus en plus de l'habitat social un refuge. Les deux opérations que nous avons étudiées sont néanmoins révélatrices des différences flagrantes qui peuvent exister entre deux résidences d'un même bailleur, autant au niveau de peuplements successifs que des parcours des locataires. L'étude des trajectoires résidentielles antérieures nous a montré combien les populations pouvaient être éclatées, autant au niveau de leurs ressources que des difficultés vécues au quotidien ou dans la réalisation de leurs trajectoires résidentielles. Dans ces clivages internes à chaque résidence le travail du bailleur, de la ville ou des autres partenaires est compliqué par la manière dont les opérations de rénovation



urbaine « résonnent » pour chaque ménage (voire même membres du ménage), chaque acteur et institution présents... De quoi remettre en perspective l'équilibre toujours fragile, fait de négociations au jour le jour et sur chaque dossier, entre logiques de peuplement et logiques des ménages.

Dans ce jeu complexe, les attendus des opérations de renouvellement peuvent se voir singulièrement mis à l'épreuve des logiques de parc, des logements disponibles, de la mise à disposition et du coût des nouveaux logements... mais aussi de « l'épaisseur » des trajectoires résidentielles dans le temps et l'espace des villes. Une partie seulement des processus à l'œuvre dans les opérations de renouvellement urbain reste maîtrisable pour les acteurs impliqués.

## Bibliographie

Ouvrage collectif. *L'accès à la ville. Les mobilités spatiales en question*. Paris, L'harmattan, 2002, 411 p.

Agence de développement et d'urbanisme de la métropole lilloise, Observatoire des Evolutions Sociales et Urbaines, *Repères 2003 : les habitants de Lille Métropole*. Lille, CETE, 2003, 184p.

ALEXANDRE E., DEBLIQUY A., Le parc HLM régional : caractéristiques, évolutions récentes et perspectives, in *Les Cahiers de l'ORHA Nord Pas-de-Calais*, Hors série « Les 10 ans de l'ORHA », décembre 1997, p. 1-6.

ALTHABE G., LEGE B., SELIM M., *Urbanisme et réhabilitation symbolique*. Ivry, Boulogne, Amiens. Paris, L'Harmattan, 1993, 297p.

ANDERSON A., VIEILLARD-BARON H. *Politique de la ville, histoire et organisation*. Paris, Editions ASH, 2003, 236 p.

*Annales de la recherche urbaine*, Renouvellements urbains, Janvier 2005, n° 97.

*Annales de la recherche urbaine*, Mobilités, juin-septembre 1993, n° 59-60.

ANSELME M. *Bruit (Du) à la parole : La scène politique des cités* (édition posthume). La Tour d'Aigues, Editions de l'Aube, collection Monde en cours, 2000, 277 p.

ANSELME M. Les filières d'accès au logement locatif social, in Actes du colloque, *L'accession au parc HLM*. Paris, 20-21 octobre 1986. Paris, PUF, 1998, p. 325-332.

ASCARIDE G., CONDRON S. Traitement public d'une population particularisée : les « isolés » dans l'enjeu du centre-ville de Marseille, in *Espaces et sociétés*, 1998, n° 92/93, p. 217-241.

AUTES M., FOURDIGNIER M., LANSELLE F. *Sans domicile chic. Familles mobiles dans un espace instable*, CRAM, 1987.

AUTHIER J-Y., GRAFMEYER Y. *Relations (Les) sociales autour du logement. Etat des savoirs et perspectives de recherche*. Paris, ARDU-GRS, 1997, 142 p.

AUTHIER J-Y., « Mobilités résidentielles et effets de composition dans les processus de réhabilitation des quartiers anciens centraux », in Haumont Nicole (ed.) *La ville, agrégation et ségrégations sociales*, L'Harmattan, 1996.

BALANDIER G. *Le détour – Pouvoir et modernité*. Paris, Fayard, collection L'espace du politique, 1985, 266 p.

BALLAIN R. (et alii), *Sites urbains en mutation, territoires et trajectoires*, Paris, L'Harmattan, 1990.

BALLAIN R., DARRIS G., LEFEBVRE B., VERVAEKE M., *Trajectoires d'exclusion des quartiers centraux revalorisés*. Paris, Ministère de l'Équipement et du Logement, Décembre 1992, 162 p.

BAROU J., « Trajectoires résidentielles, du bidonville au logement social », in DEWITTE Ph. (dir.), *Immigration et intégration, l'état des savoirs*. Paris, Editions La Découverte, Textes à l'appui, série « L'état des savoirs », 1999, p. 185-195.

BECKOUCHE P., DAVEZIES L., « Bilan de 25 ans d'aménagement et de développement dans le Nord Pas-de-Calais », in *Les Cahiers de l'ORHA Nord Pas-de-Calais*, Hors série « Les 10 ans de l'ORHA », décembre 1997, non paginé.

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

BESSY P., TABARD N. *Trajectoires résidentielles et organisation socio-économique de l'espace – Une typologie des ménages ayant changé de commune entre 1988 et 1992*. Paris, INSEE, 47 p.

BOLTANSKI L., THEVENOT L. *De la justification. Les économies de la grandeur*. Paris, Gallimard, collection Essais NRF, 1991, 485 p.

BONVALET C., BRUN J., SEGAUD M. (dir.) *Logement et habitat : bibliographie commentée*. Paris, La Documentation Française, 2000, 251 p.

BONVALET C., BRUN J., SEGAUD M. (dir.) *Logement et habitat : l'état des savoirs*. Paris, La Découverte, 1998, 411 p.

BONVALET C., FRIBOURG A. (dir.), *Stratégies résidentielles* (actes du séminaire Paris, 1988). Paris, INED, Plan Construction et Architecture, MELTM, 1990, 459 p.

BONNIN Ph., De Villanova R. (Dir.), *D'une maison l'autre, parcours et mobilités résidentielles*. Paris, éditions Créaphis, 1999, 371 p.

BOOTH P. « La réforme du droit de l'urbanisme en Angleterre et en France », *Urbanisme*, mars-avril 2003, n°329, p. 58-61.

BOURDIN A., ASCHER F., BAUDIN G. *La société urbaine du XXIème siècle*. Paris, IAURIF/IFU (Université Paris VIII), 2004, 68 p.

BRACHET O., MAYERE A. « Détruire des ensembles récents – L'opération destruction-relogement Olivier de Serres à Villeurbanne ». *Economie et Humanisme*, Ministère de l'Urbanisme et du Logement, décembre 1983.

BRUN J. « La mobilité résidentielle et les sciences sociales ». *Annales de la Recherche Urbaine*, juin-septembre 1993, n°59-60, p. 3-14.

Caisse des Dépôts et Consignations, Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme. *Renouvellement urbain : enjeux, perspectives et conditions de réussite du renouvellement urbain, Lille Métropole*. Lille, ADU, 1999, 44p.

Centre d'Etudes et de Recherches Urbaines et Rurales (CERUR), *Trajectoires résidentielles en quartiers anciens réhabilités : exemples des OPAH de Rennes Saint-Brieuc*. Rennes, CERUR, 1987, 114 p.

*Cahiers du DSU*. Les nouvelles échelles du renouvellement urbain. Paris, décembre 2001, n°31-32.

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

COING H., *Rénovation urbaine et changement social. L'îlot numéro 4 (Paris XIIIème)*., Paris, Editions ouvrières, collection L'évolution de la vie sociale, 1973, 303p.

COING H., DRIANT J-C.. *Approche comparative de la diversité des marchés locaux de l'habitat – Recherche exploratoire, rapport final*. Paris, Réseau Socio-Economie de l'Habitat/Ministère du logement, Plan Construction et Architecture, Décembre 1993. 100 p.

*Conseil*. Renouvellement urbain, séminaire de Lille des 5, 6 et 7 octobre 2001. Mars 2002, n°7, 120 p.

CORBILLE C. « Démolir les logements sociaux : du tabou au mot d'ordre », *Cahiers de l'IAURIF*, Paris, novembre 2002, p. 12-31.

Centre de Recherche Economique, Sociale et de Gestion (CRESGE), *Approche du devenir social des populations relogées lors des opérations de résorption des courées de la métropole nord*. Paris, Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Equipement, du Logement et du Tourisme, juillet 1973.

CREPEY G., QUERCY P., *Politique d'accompagnement des démolitions de logements sociaux*. Paris, rapport n°2002-0069-01 au Conseil Général des Ponts et Chaussées, novembre 2003, 168 pages.

CRESGE, *Politiques de peuplement et marché local – Rapport final*. Lille, novembre 1994.

CRESGE, *Processus de peuplement : politiques, comportements et marché – Rapport final*. Lille, 1994.

CRESGE. *Evaluation de la politique de la réhabilitation des logements locatifs sociaux – Note de synthèse*, octobre 1992.

CRESGE. *Mobilité dans le parc locatif social et place dans le marché du logement. Le cas de la zone Est de Lille*, 1986, 104 p.

DDE du Nord. *Programme d'aménagement social concerté : Lille résidence sud*. Lille, DDE du Nord, 1976.

DEWITTE Ph. (dir.), *Immigration et intégration, l'état des savoirs*. Paris, Editions La Découverte, Textes à l'appui, série « L'état des savoirs », 1999, 443 p.

DONZELOT J., MEVEL C., WYVEKENS A. *Faire société : la politique de la ville en France et aux Etats-Unis*. Paris, Seuil, 2003.

DONZELOT J., ESTEBE P. *Etat animateur (L') - Essai sur la politique de la ville*. Paris, Esprit, collection Ville et Société, 1994, 238 p.

DRE du Nord – Pas de Calais, Cellule Applications Statistiques. *Le parc locatif social au 1er janvier 2004, Région Nord – Pas de Calais*. Lille, Mars 2005.

DUBET F., MARTUCCELLI D. *Dans quelle société vivons-nous ?* Paris, Seuil, 1998, 322 p.

DRIANT J-C., GOMEZ E. (Institut d'Urbanisme de Paris, Université Paris XII), B. HERBERT (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement), Y. MARTIN (ANAH). *La connaissance des marchés locaux de l'habitat – Les principales sources d'information existantes et leurs limites d'utilisation (guide actualisé)*. Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, Paris, 2005.

DRIANT J-C., LEFEUVRE M-P., ORFEUIL J-P. (Dir.) *Les échelles dans la ville : mobilités, mixité et choix résidentiels*. Paris, IAURIF/L'ŒIL (Université Paris XII), 2004, 175 p.

DRIANT J-C., RIEG C., « Les ménages à bas revenus et le logement social », *INSEE Première*, Avril 2004, n° 962.

DRIANT J-C., RIEG C., « Les conditions de logement des ménages à bas revenus », *INSEE Première*, Février 2004, n° 950.

DRIANT J-C., « Banalisation ou spécialisation. Vers l'éclatement du système HLM ? », *Etudes foncières*, Décembre 2002, n° 100, p. 16-18.

DRIANT J-C., « Le logement social bénéficie-t-il aux ménages à bas revenu ? », *INSEE Première*, Janvier Février 2002, n° 95, p. 10-13.

DUREAU F., LELIEVRE E., LEVY J-P (Dir.). *Métropoles en mouvement, une comparaison internationale*. Paris, Anthropos/IRD, 2000, 656p.

*Droit et ville*. Les dispositifs de renouvellement urbain (Journée d'étude « Renouvellement urbain », Toulouse, le 18 octobre 2002). Paris, mai 2003, n°55.

*Espaces et sociétés*, n°45, juillet-décembre 1984.

*Espaces et sociétés*, 2001, n°104.

*Esprit*. La ville à trois vitesses : gentrification, relégation, périurbanisation, mars-avril 2004.

FAYMAN S., BOUDON D., RACHMUHL V. « Préparer le renouvellement urbain », in *Habitat et société*, déc. 1999, n° 16, p. 79-83.

FAYMAN S., IGHÉROUSSENE E., TABOADA LEONETTI I. *Mécanismes et représentations des stratégies de regroupement dans l'habitat de ménages d'origine étrangère. Trajectoires résidentielles des familles portugaises et algériennes : le cas de Champigny*. Paris, Ministère de l'Équipement, PUCA Recherches, 1996, 91p.

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

FORET C. « La requalification de l'habitat social en France – Points de vue théoriques et acquis méthodologiques », in *Recherche sociale*, octobre-décembre 1993, n° 128, p. 25-35.

GALSTER G. “Opportunity, deprivation and the housing nexus : trans-atlantic perspectives”, in *Housing Studies* (Grande Bretagne), janvier 2002, Vol n°17, n°1, p. 5-15.

GAUDIN J.P., NOVARINA G. (dir.). *Politique publique et négociation. Multipolarités, flexibilités, hiérarchies. Quelques courants contemporains de recherche*. Paris, CNRS Editions, collection Cahiers du PIR-villes, 1997, 173 p.

GAUDIN J.P. « Politiques urbaines et négociations territoriales : quelle légitimité pour les réseaux de politique publique ? » in *Revue Française de Sciences Politiques*, (« La ville, objet politique, objet de politiques »), février 1995, Vol. 45, n° 1, p. 31-56.

GENESTIER P. « Mode de vie normal et normalisation de l'espace – Les références et les postulats de la politique de la ville », in *Espaces et sociétés*, n°73, 1994.

GIBLIN-DELVALLET B. « Lille métropole. Une Eurométropole en devenir ? », in *Vingtième siècle*, janvier-mars 2004, n°81, p. 69-80.

GODARD F., CASTELLS M. (et alii.), *La rénovation urbaine à Paris*. Paris, Mouton, 1973.

GOUSSOT F., KERHUEL N. *La démolition des logements sociaux : processus, logiques de décisions, coûts économiques et sociaux*. Paris, GERU, 1995.

*Habitat et société*, mars 2003, n°29.

HALL S., HICKMAN P. “Neighbourhood renewal and urban policy : a comparison of new approaches in England and France”, in *Regional Studies* (Grande Bretagne), août 2002, Vol. 36, n°6, p. 691-696.

HAUMONT N., LEVY J-P. (Dir.), *La ville éclatée, quartiers et peuplement*. Paris, l'Harmattan, 1998.

HISCHBORN M., BERTHELOT J-M. (Dir.), *Mobilités et ancrages : vers un nouveau mode de spatialisation*. Paris, L'Harmattan, 1996.

HENU E. *Requalification urbaine et transactions habitantes – L'exemple de Marseille, 15<sup>e</sup> arrondissement*. Thèse de troisième cycle en aménagement et urbanisme, dirigée par Daniel Pinson. Aix-en-Provence, Université d'Aix-Marseille III, Institut d'Aménagement Régional, Avril 2002.

JAILLET M.C. « La politique de la ville, une politique incertaine », in *Regards sur l'actualité* (« La ville en question »), avril 2000, n° spécial 260, p. 29-45.

JOBERT A. « Aménagement (L') en politique ou ce que les syndromes NIMBY nous dit de l'intérêt général », in *Politix*, Définir l'intérêt général, 2<sup>ème</sup> trim. 1998, n° 42, P. 67-92.

KAUFMANN J.C., LAIGNEAU M. *Vie (La) HLM. Usages et conflits*. Paris, Editions Ouvrières/Editions Economie et Humanisme, collection Politique sociale, 1983, 182 p.

LACOSTE G., MANDON O. « Dix ans d'évolution des zones urbaines sensibles : entre amélioration du cadre de vie et paupérisation des habitants », *Cahiers de l'IAURIF*, Hors série, Paris, Février 2003, p. 66-75.

LAE J.F., MURARD N. *Argent (L') des pauvres. La vie quotidienne en cité de transit*. Paris, Seuil, 1985, 213 p.

LAE J.F., MURARD N. *Réseaux (Les) économiques souterrains en cité de transit*. Paris, Epsilon, 1984, 256 p.

LEFEBVRE B. *Constitution d'un sous-marché du logement social, dans les villes de Lille et de Roubaix, à partir de l'analyse du parc de logements anciens des CAL PACT de Lille et de Roubaix*. Lille, Université catholique, mémoire de maîtrise sous la direction de Jean-René Treanton, 1977, 101 p.

LE GARREC S., *Le renouvellement urbain, la genèse d'une notion fourre-tout*. Paris, PUCA, Ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer, DGUHC, février 2006, 91p.

LE GARREC S., « La rénovation urbaine : le renouvellement de la politique de la ville ? L'exemple d'une application locale : la copropriété des Bosquets à Montfermeil (93) », in *Recherche sociale* (« Le renouvellement urbain dans les quartiers d'habitat social – Enjeux et débats »), n° 176, automne 2005, p. 42 à 55.

Le GOASCOZ M-H., MADORE F. *Les marchés du logement et les stratégies résidentielles : une approche de géographie sociale*. Paris, L'Harmattan, 1993.

LELEVRIER Ch. (Dir.), *Trajectoires résidentielles lors des opérations de rénovation urbaine en Ile de France (La Courneuve, Montfermeil, Orly)*. Université Paris XII Val de Marne, Centre de Recherche Espace Transports Environnement et Institutions Locales. Rapport au PUCA, Plan Urbanisme Construction et Architecture, Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement Durables. Paris, 2007.

LELEVRIER Ch., « Rénovation urbaine, relogement et recompositions territoriales », in *Recherche sociale*, « Le renouvellement urbain dans les quartiers d'habitat social – Enjeux et débats », n° 176, automne 2005, p. 24-41.

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

LELEVRIER Ch. « Renaissance ou fin de la politique de la ville ? », in *Cahiers de l'IAURIF*, (« Regards sur la politique de la ville »), Paris, 2<sup>ème</sup> trim. 1999, n° 123, p. 7-35.

LEVY J-P., « Peuplement et trajectoires dans l'espace résidentiel : le cas de la Seine Saint-Denis », in *Population*, mai-juin 2003, n°3, p. 365-400.

LEVY J-P., HAUMONT A., *La mobilité résidentielle dans le Douaisis : une étude de cas. Rapport de synthèse*. Lille, Observatoire Régional de l'Habitat et de l'Aménagement, octobre 2000, 71 p.

LEVY VROELANT C. (ed.), *Logements de passage. Formes, normes, expériences*. Paris, L'Harmattan, 2000.

*Les Cahiers de l'ORHA Nord Pas-de-Calais*, « 10 ans d'évolution de l'habitat et de l'aménagement régional », Hors série « Les 10 ans de l'ORHA ». Lille, décembre 1997, 31 p.

*Les Cahiers de l'ORHA Nord Pas-de-Calais*, « 10 ans d'évolution de l'habitat et de l'aménagement régional – Contribution des intervenants », Hors série « Les 10 ans de l'ORHA ». Lille, décembre 1997, 116 p.

*Les Cahiers de l'ORHA Nord Pas-de-Calais, Les dossiers de Profils (INSEE Nord Pas-de-Calais)*, « Le logement en Nord-Pas-de-Calais : un parc en mutation face à des besoins diversifiés ». Lille, avril 2004, n° 75, 75 p.

*Les Cahiers de l'ORHA Nord Pas-de-Calais, Les dossiers de Profils (INSEE Nord Pas-de-Calais)*, « Le logement en Nord-Pas-de-Calais : quelles dépenses pour les ménages ? ». Lille, décembre 2004, n° 78, 72 p.

*Les cahiers de Profession Banlieue*, « Les défis du renouvellement urbain ». Paris, avril 2003, 157p.

Lille Métropole Communauté Urbaine, Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole, *Programme Local de l'Habitat de Lille Métropole Communauté Urbaine. Diagnostic, tome 1 : Situation de l'habitat*. Lille, Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole, 2004.

Lille Métropole Communauté Urbaine, Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole, *Atlas des politiques prioritaires dans l'arrondissement de Lille 2002-2006*. Lille, Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole, septembre 2002.

Lille Métropole Communauté Urbaine, Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole, Observatoire des évolutions sociales. *Recensement 1999 – Les principaux résultats pour Lille Métropole*. Lille, 2002.

Lille Métropole Communauté Urbaine, Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole, Observatoire de l'Habitat. *Tableau de bord de l'habitat – Lille métropole 2000 ; Dossier : le parc HLM et la demande sociale*. Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole. Lille, 2001.



Lille métropole communauté urbaine/Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole. *Stratégies de territoires en ville renouvelée – Synthèse du diagnostic*. Lille, janvier 99.

MACRAKIS B., PINET M., LECLERC-OLIVE M., DUPREZ D. (et alii.) *En marge de la ville, au cœur de la société : ces quartiers dont on parle*. La Tour d'Aigues, Editions de l'Aube, 1997.

MADORE F. *Ségrégation sociale et habitat*. Rennes, Presses Universitaires de Rennes, 2004, 251 p.

MAES S. *Observation et évaluation de trois opérations : le cas de trois opérations d'habitat social sur la ville de Lille*. Villeneuve d'Ascq, Centre d'Etudes et de Recherches sur la Planification Economique, l'Aménagement et l'Urbanisme, 1988.

MARIE M. (et alii), *Situations migratoires*, Editions Galilée, Paris, 1977.

MARIE M, *Sociologie d'une rénovation urbaine*, Sociologie du travail (12), 1970, pp. 469-487 ;

MAURY H. *En hommage à Michel Anselme*. Paris, Editions du Plan Urbain, 1998, 228 p.

MAYERE A., BRACHET O. « Détruire des ensembles récents. L'opération destruction. Relogement Olivier de Serres à Villeurbanne », in *Economie et Humanisme*, Lyon, 1983, 247 p.

MOULIER BOUTANT Y., *De l'esclavage au salariat*, PUF, Paris, 1998.

MOZERE L., PERALDI M., REY H. *Intelligence des banlieues*. La Tour d'Aigues, Editions de l'Aube, collection Territoire, 1999, 171 p.

PAUL LEVY F., « A propos de symbolisme : l'attachement », in *Les Cahiers de la recherche architecturale*, 1992, n°27-28, p. 25-42.

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

PETONNET C. *Espaces habités, ethnologie des banlieues*, Galilée, 1982. 174 p.

PINEL V., « Quel accompagnement des locataires pour leur relogement, l'exemple de la Muraille de Chine à Saint-Étienne », in *Les Cahiers du DSU* (« De la politique de la ville au renouvellement urbain – D'un changement de mot à un changement de regard ? »), n° 31-32, décembre 2001, p. 24-25.

PINSON D. *Des banlieues et des villes. Dérive et eurocompétition*. Paris, Editions Ouvrières, collection Portes ouvertes, 1992, 271 p.

PINSON D. *Du logement pour tous aux maisons en tous genres*. Paris, Recherches, Plan Construction et Architecture, MEL, 1988, 207 p.

PIRON O., *Renouvellement urbain, analyse systémique*. Paris, PUCA, Ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer, DGUHC, décembre 2003, 132 p.

POLANYI K., *La grande transformation. Aux origines politiques et économiques de notre temps*. NRF, Paris 1983.

POUTIGNAT P., STREIFF-FENART J. *Théories de l'ethnicité*. Paris, PUF, collection Le sociologue, 1999, 270 p.

Préfecture du Nord, *Site pilote de l'agglomération lilloise – Diagnostic territorial et position de l'Etat sur les grands enjeux*. Lille, Février 1999.

*Profils INSEE/Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole*. « Lille métropole - Mobilité résidentielle et territoires », 1990-1999. Lille, mai 2003.

*Profils INSEE/ORHA*, « Le logement en Nord-Pas-de-Calais : quelles dépenses pour les ménages ? ». Lille, décembre 2004.

*Profils INSEE/ORHA*, « Le logement en Nord-Pas-de-Calais : un parc en mutation face à des besoins diversifiés ». Lille, Avril 2004.

*Recherche sociale*, « Le renouvellement urbain dans les quartiers d'habitat social – Enjeux et débats », n° 176, Automne 2005, 120 p.

REMY J. « Dédoublage des espaces sociaux et problématiques de l'habitat », in Bonnin Ph., De Villanova R., *D'une maison l'autre, parcours et mobilités résidentielles*. Paris, Editions Créaphis, 1999, p. 317-330.

RUN DEVELOPPEMENT, *Opération Marcel Bertrand. L'accompagnement au relogement : un pari gagné. Rapport d'évaluation*. Run Développement, Lille Métropole Habitat, Ville de Lille. Lille, juin 2003.

RUN DEVELOPPEMENT, *L'opération relogement de la résidence Cannes PSR. Rapport final*. Run Développement, Lille Métropole Habitat, Ville de Lille. Lille, février 2005.

SEGAUD M., BRUN J., DRIANT. J-C. (dir.) *Dictionnaire de habitat et du logement*. Paris, Armand Colin/VUEF, 2002.

SIMON P., « L'intégration au quartier à l'épreuve de la rénovation », in HAUMONT N., LEVY J-P. (dir.) *La ville éclatée, quartiers et peuplement*, L'Harmattan, 1998.

TABET J. « La réhabilitation du logement social à Paris – Paradoxes et retournements des discours et des pratiques dans les opérations de requalification des grands ensembles », in *Annales de la Recherche Urbaine*, septembre 1999, n° 83-84, p. 155-163.

TOUBON J.C. « Evolution des rapports sociaux dans les ensembles HLM », in *Habitat et Société*, mars 2000, n°17, p.26-31.

TRENARD L. *Histoire d'une métropole : Lille, Roubaix, Tourcoing*. Toulouse, Editions Privat, 1977, 524p.

*Urbanisme*, mars-avril 2002, Hors série n°16, « Régénération urbaine en Europe », 50p.

*Urbanisme*, « Renouveau (Le) urbain », septembre-octobre 1999, n° 308, p. 56-85.

*Urbapress informations*, « Démolir, construire, gérer : quelles stratégies pour les quartiers ? », juillet 1998, Hors série n° 26, 36 p.

VANONI D. « Architecture de réhabilitation : le paradoxe de l'urbanité », in *Recherche sociale* (« La requalification urbaine »), octobre-décembre 1993, n° 128, p. 36-77.

VERVAEKE M., DARRIS G., BALLAIN R., LEFEBVRE B., *Trajectoires d'exclusion des quartiers revalorisés*, CERUR –Rennes, Centre Lillois d'Etudes et de Recherches sociologiques et économiques, Centre d'Etudes des Transports Urbains, Ministère de l'Équipement, 1992, 162 p.

VEILLARD-BARON H. *Les banlieues*. Paris, Flammarion, collection Dominos, 1997, 127 p.

WEIL P. *France (La) et ses étrangers : l'aventure d'une politique d'immigration 1938-1991*. Paris, Calmann-Lévy, collection Liberté de l'esprit, 1991, 403 p.

WILMOTT P., YOUNG M. *Village (Le) dans la ville* (version française de « *Family and Rinsnip in East London* »). Paris, éditions du CCI, collection Alors n°2, 1983, 255p.

Plan de ville *Lille Agglomération*, Lille, Blay Foldex, 2007.

Site documentaire de la DIV, fiche d'expérience concernant la démolition de Marcel Bertrand (Avril 2002) : <http://i.ville.gouv.fr/divbib/doc/fexpLILLE2.pdf>

Site INSEE (pour les définitions) : [http://www.insee.fr/fr/nom\\_def\\_met/definitions](http://www.insee.fr/fr/nom_def_met/definitions)

## **Table des annexes**

<b>Annexe 1</b> - Liste des acteurs et professionnels rencontrés (appartenance et fonction) .....	132
<b>Annexe 2</b> - Guide d'entretien avec les professionnels.....	133
<b>Annexe 3</b> - Guide d'entretien avec les habitants .....	135
<b>Annexe 4</b> - Les caractéristiques des emménagés selon leurs secteurs de destination .....	138
<b>Annexe 5</b> - Situation familiale et essaimage géographique : une autre manière d'aborder la situation des ménages dans les opérations de démolition .....	140

## **Annexe 1 - Liste des acteurs et professionnels rencontrés (appartenance et fonction)**

*Pour chaque institution rencontrée (généralement en phase de terrain, en même temps qu'étaient réalisés les entretiens avec les locataires), nous avons précisé les fonctions de nos interlocuteurs. Entre parenthèses, nous avons signalé quand les entretiens avaient été réalisés en exploratoire uniquement (c'est-à-dire au tout début de l'étude), ou en deux temps (exploratoire et définitif). Dans ce dernier cas, il était souvent procédé à un échange sur les résultats intermédiaires de l'étude.*

### Association Fil à Fil

Présidente (exploratoire),  
Animateur poste B (exploratoire).

### Centre Social Marcel Bertrand :

Directeur du Centre Social Marcel Bertrand,  
Responsable de l'insertion des adultes.

### DDE 59

Responsable du service Habitat (exploratoire et définitif),  
Responsable du service Aménagement Urbain (exploratoire et définitif),  
Un ingénieur Habitat (exploratoire).

### LMH

Responsable opérations spécifiques (exploratoire, pendant la constitution de la base de données, et définitif).  
Directeur de la Directeur des Politiques Locatives, Sociales et de la Ville (exploratoire).

### Lille Métropole Communauté Urbaine

Directrice du Groupe d'Intérêt Public Rénovation Urbaine (exploratoire et définitif)

### Mairie de Roubaix

Adjoint au Maire au Logement (anciennement membre du mouvement Pact Arim).

### Mouvement Pact Arim

Responsable du pôle de Fives (exploratoire).

### UTPAS

Une assistante sociale.

### Ville de Lille

Chef de Projet Moulins,  
Directrice Politique de la Ville (exploratoire et définitif).

## **Annexe 2 - Guide d'entretien avec les professionnels**

*Ce guide d'entretien, au même titre que le guide d'entretien avec les habitants, est construit autour de thèmes clef, avec tout un système de relances permettant d'approfondir les réponses, ou de réorienter les questions si besoin. La plupart de ces relances n'ont pas été utilisées en situation d'entretien, car les propos de nos interlocuteurs devançaient souvent nos attentes. Enfin, dans le cas d'interlocuteurs extérieurs aux opérations Marcel Bertrand et Cannes PSR, les guides ont été adaptés à leur point de vue, nécessairement plus distancié.*

### **Indicateurs base :**

- Institution :
- Fonctions :
- Fonctions dans l'opération :
- Durée d'intervention :
- Présence sur Lille, autres expériences...

### **Guide général :**

I - Comment résumeriez-vous les enjeux et impératifs de l'opération de renouvellement urbain ?

- Quelles sont pour vous les principaux ?
- Les opérations de RU ont souvent pour objectif de « requalifier » le quartier : en quelle mesure cet objectif vous semble-t-il atteint ? Pourquoi et comment ?
- Y avait-il eu d'autres tentatives de revalorisation ?
- Comment ces opérations ont-elles été financées ?

II - Quelles ont été les différentes institutions impliquées ?

- Quels rôles pour chacune ?
- Si pas évoqué, maîtrise d'œuvre ? Dispositifs partenariaux, quelle coordination ? Pourquoi et comment de telles structures ont-elles été mises en place ?

III - Comment qualifieriez-vous les enjeux et impératifs dans les questions de relogement ?

- Relance possible en cas d'expression qualitative ou normative : qu'est-ce que « bien » réussir ou mener une opération de relogement ? + Faire bien définir les termes clef.
- Avez-vous été confronté à des questions de peuplement, et si oui comment en avez-vous défini les principaux enjeux et difficultés ? Comment les avez-vous prises en compte ?
- Quand et comment la démolition a-t-elle été annoncée aux habitants ? A-t-elle été suivie de demandes de mutation, ou de déménagements ?
- Comment la question du relogement a-t-elle été traitée avec les familles ?
- Quelle a été l'offre en matière de relogement ? En fonction de quels impératifs cette offre a-t-elle ou s'est-elle déterminée ?
- Quelles ont été les demandes des familles (en termes de localisation ? De type d'habitat, secteur, voisinage, équipements... Autres) ? Quel ont été les éléments clef de ces demandes ?

- Avez-vous noté des tensions autour de ces questions de relogement (de la part des habitants comme des institutions) ? Pour quelles raisons ? Comment ont-elles été gérées ?
- En quelle mesure les habitants ont-ils pu influencer la gestion des relogements ? Collectivement ou par famille ? Avez-vous pu accéder à leurs souhaits ? Comment ?
- Savez-vous si l'intégralité des familles est passée par les processus « classiques » de relogement ? Y a-t-il eu des départs « antérieurs » (définir), quand, et vers où ? Pourquoi ?

#### IV - La situation actuelle des familles :

- Comment voyez-vous la situation actuelle des familles, après relogement ?
- Diriez-vous que l'opération de renouvellement urbain leur a permis d'améliorer leur situation ? En quel sens ?
- Si ce n'est pas le cas, pourquoi ?
- Quels sont les autres cas de figures auxquels vous avez pu être confronté ?
- Avez-vous noté des tensions ou des difficultés dans les nouveaux appartements ? Dans les nouveaux quartiers ou résidences ?
- Parleriez-vous de familles « très fragiles » par rapport à d'autres ? Que sont-elles devenues dans les opérations de relogement ? Parleriez-vous de trajectoires d'exclusion ?
- A votre avis, compte tenu de la situation actuelle des familles, pouvait-on faire « mieux », et comment ?
- Dans le cas de trajectoires « positives », quels sont les éléments qui ont pu y concourir ?

#### V - Par rapport à toutes les questions posées précédemment, et en particulier de la prise en charge des questions de relogement, diriez-vous que vos priorités ont été partagées par tous vos partenaires ?

- Comment avez-vous pris en compte les différences d'enjeux ou de priorités entre partenaires ?
- Quelles ont été les implications de ces oppositions ou différences de situation ou d'enjeux ?
- Avez-vous noté des changements dans le temps de l'opération ?
- Pensez-vous que les dispositifs partenariaux ont joué leur rôle ? Pensez-vous qu'ils peuvent être améliorés, et comment ? Pensez-vous qu'ils peuvent être transposés à d'autres opérations, et comment ?

#### **Autres questions :**

- Y a-t-il quelque chose sur lequel on doit revenir ?
- Y a-t-il d'autres éléments importants à souligner à propos de cette opération ?
- Collègues même institution impliqués dans opération :
- Autres institutions à contacter :

### **Annexe 3 - Guide d'entretien avec les habitants**

*Ce guide d'entretien a d'abord été conçu pour aborder les mêmes thèmes que dans les entretiens avec les professionnels impliqués. Nous l'avons néanmoins adapté aux locataires, et nous avons par ailleurs rajouté d'autres dimensions (dans les indicateurs, comme dans le guide proprement dit : « l'avant » dans les résidences, l'après relogement, et surtout la question des mobilités résidentielles « avant », « après »...). En dehors de ces autres éléments, le guide fonctionne selon le même principe de thèmes clef, complété par tout un système de relances permettant d'approfondir les réponses, ou de réorienter les questions si besoin. Suivant les thèmes, les relances ont souvent constitué des questions à part entière, car les aspects concernés n'étaient pas directement abordés par nos interlocuteurs (alors qu'ils étaient souvent « clef »...).*

#### **Indicateurs base :**

- Composition de la famille :
- Position dans la famille :
- Durée de vie à Lille ou dans le département :
- Durée de vie dans le quartier :
- Evolution du loyer résiduel :
- Evolution des charges :
- Evolution surface et/ou nombre de pièces à vivre
- Satisfaction générale : secteur, appartement...

#### **Guide d'entretien général :**

**« O » - « L'avant » renouvellement urbain... Depuis quand habitez-vous Marcel Bertrand (ou Cannes PSR)**

- Depuis quand êtes-vous locataire LMH ?
- Aviez-vous déjà été relogés ?
- Avez-vous connu d'autres résidences ?
- Où étiez-vous, avant d'arriver dans le parc LMH ?

#### **I – Le renouvellement urbain : histoire, vu de votre côté ?**

- Comment vous a-t-on annoncé la démolition ? Comment avez-vous réagi ?
- Comment résumeriez-vous les raisons de cette opération ? Quels sont pour vous les principaux ?
- Les opérations de RU ont souvent pour objectif de « revaloriser » le quartier : en quelle mesure cet objectif vous semble-t-il atteint ? Pourquoi et comment ?
- En êtes-vous satisfait ? Quelles sont les implications quotidiennes pour vous ?
- Représentations « normées » : essayer de voir ce qui les fonde ? Emprunt vocabulaire institutionnel ?

#### **II – Les différentes institutions impliquées ?**

- Quels ont été vos différents interlocuteurs, notamment pour les questions liées au logement ?



- Avez-vous eu des relations avec d'autres personnes dans le cadre du relogement ?
- Quelles ont été vos relations avec eux ?

### III - Au niveau du relogement ?

- Relance possible en cas d'expression qualitative ou normative... Faire bien préciser ce que veulent dire « bon » relogement, opportunité... etc. Vérifier si intégration vocabulaire institutionnel ? Questions de peuplement abordées ?
- Quand et comment la démolition vous a-t-elle été annoncée ? Comment avez-vous réagi ? Par rapport à votre quartier ? Par rapport à votre logement (souhaits de départ...)?
- Comment la question du relogement a-t-elle été abordée avec vous ? Comment vous a-t-on présenté les choses ?
- Quelles ont été vos demandes (en termes de localisation ? De type d'habitat, secteur, voisinage, équipements... Autres : voir tableau indicateurs logement) ? Quels ont été les éléments qui sont rentrés en ligne de compte dans vos choix et/ou demandes ?
- Quelles ont été les propositions qui vous ont été faites ? Vous ont-elles satisfait ? Et si non pourquoi ? Comment avez-vous finalement été relogé ? Par votre propre initiative ? Avez-vous eu des difficultés ?
- En dehors de votre propre cas, avez-vous noté des tensions autour de ces questions de relogement ? Comment ont-elles été gérées ?
- Y a-t-il eu des mouvements ou des discussions collectives à propos des relogements ? Pensez-vous qu'elles ont pu influencer la gestion des relogements ? Comment ?
- Connaissez-vous des familles qui sont parties avant le début du relogement ? Pourquoi ? Vers où ? Contacts éventuels ?
- Quelles ont été vos premières impressions, quand vous avez été relogés ?

### IV - La situation actuelle des familles :

- Comment vous sentez-vous, dans votre nouvel appartement ?
- Critères objectifs du nouvel appartement : surface, état technique, confort...
- Et votre voisinage ? Avez-vous eu le sentiment d'être bien accueilli ?
- Comment vous êtes-vous adapté à votre nouvelle vie ? Ce qui a changé, ce qui n'a pas changé... ?
- Diriez-vous que l'opération de renouvellement urbain vous a permis d'améliorer votre situation ? En quel sens ? Comment ? Et pourquoi ?
- Si ce n'est pas le cas, en quel sens et comment ? Pourquoi ? Vous a-t-elle « coûté » (dans tous les sens du terme...).
- Avez-vous noté des tensions ou des difficultés dans les nouveaux appartements ? Et quartiers occupés ?
- Avez-vous eu des nouvelles des autres familles, des voisins, après le relogement ? Où sont-ils ? Avez-vous gardé des relations ? Comment cela se passe, avec votre voisinage ?
- A votre avis, compte tenu de votre situation actuelle, pouvait-on faire « mieux », et comment ? Et pour les autres ?
- Par rapport à toutes les questions posées précédemment, et en particulier de la prise en charge des questions de relogement, diriez-vous que vos demandes ont été entendues ? Sinon, pourquoi ?

### V – Les trajectoires antérieures, et la mobilité résidentielle dans son ensemble :

- Aviez-vous pensé quitter Marcel Bertrand (ou Cannes PSR) ? Pourquoi ? Comment ?
- Quels étaient vos projets alors ? Vos moyens pour les réaliser ? La démolition a-t-elle changé quelque chose ?

- Votre relogement vous satisfait-il au regard de ces projets ? Que vous a-t-il apporté ?
- Quels sont vos projets, maintenant ? Ont-ils évolué et pourquoi ? Et vos moyens pour les réaliser ?
- Voudriez-vous rester dans ce nouveau logement ? Pourquoi ?

**Autres questions :**

- Y a-t-il quelque chose sur lequel on doit revenir ?
- Y a-t-il d'autres éléments importants à souligner à propos de cette opération ?
- Contacts éventuels avec d'autres familles :
- Et en partant (quand cela n'avait pas été abordé pendant l'entretien), question pour vérifier la bi-résidentialité éventuelle...

## Annexe 4 - Les caractéristiques des emménagés selon leurs secteurs de destination

### **En ce qui concerne Marcel Bertrand :**

- Les trajectoires de « grande proximité », dans le même secteur (Moulins), représentent près de **47%** des trajectoires liées à l'opération de démolition de Marcel Bertrand. Elles ont concerné en premier lieu les familles, quelque soit leur statut matrimonial (66% des mobilités, ce qui correspond aussi à la part des familles dans l'effectif total), puis des isolés (21%) et des couples sans enfants (10%). Les familles ayant emménagé à Moulins sont plus souvent des couples avec enfants que des familles monoparentales. Leur taille reste dans la moyenne de l'effectif (3 enfants), les familles monoparentales se distinguant des couples avec enfants par leur relative jeunesse (40 ans /47 ans en moyenne). Jeunes décohabitants et isolés âgés (plus de 60 ans) se partagent à parts quasiment égales l'effectif des isolés emménagés à Moulins. Quant aux couples sans enfants, ce sont essentiellement des couples relativement « mûres », au-delà de la quarantaine qui ont emménagé à Moulins. Si le profil des familles emménagées à Moulins est très proche des caractéristiques d'ensemble des ménages concernés par la démolition de Marcel Bertrand, une grande diversité caractérise les couples sans enfants et les isolés (en termes de revenus, de situations socio-économiques, etc.).
- Les trajectoires aboutissant à d'autres quartiers de Lille, en politique de la ville et/ou de renouvellement urbain (couronne sud de Lille : Faubourg de Béthune, Lille sud, Fives, Wazemmes, et Bois Blancs), représentent **33%** des trajectoires résidentielles liées à la démolition de Marcel Bertrand. Elles sont pour une large majorité d'entre elles (70%) composées de familles (couples largement surreprésentés par rapport aux familles monoparentales), puis d'isolés (17%) et de couples sans enfants (10%). En ce qui concerne les familles, si on retrouve la même distinction par l'âge entre couples avec enfants et familles monoparentales qu'à Moulins, les familles emménagées en secteurs prioritaires lillois sont souvent de plus grande taille (4 enfants en moyenne). Pour les isolés, mais aussi les couples sans enfants (ce qui constitue une différence par rapport aux emménagés à Moulins) on trouve une répartition à peu près égale entre des ménages (décohabitants ou pas), en début de cycle résidentiel, et des ménages plus « mûres ».
- Les trajectoires en direction de territoires non prioritaires, à Lille (Centre-ville, Vauban, Vieux Lille, Saint-Maurice Pellevoisin) représentent **15%** des trajectoires liées à la démolition de Marcel Bertrand. Ce sont le plus souvent des familles qui ont emménagé dans ces secteurs (86% des emménagés à Lille hors secteurs prioritaires), les isolés et les couples sans enfants étant moins présents (respectivement 9 et 6%). Proportionnellement moins représentées dans les mobilités en direction de Moulins et des autres secteurs prioritaires lillois, les familles monoparentales ont en revanche plus souvent déménagé dans les secteurs lillois non prioritaires. Les familles ayant connu une mobilité vers ces secteurs se distinguent, quelque soit leur statut matrimonial, par certaines caractéristiques : ce sont des ménages un peu plus jeunes qu'en quartiers prioritaires (chef de ménage de 38-39 ans en moyenne), avec 2-3 enfants (donc de taille assez limitée par rapport à l'ensemble de l'effectif). En revanche, le critère de revenu (par jour et par personne) ne semble pertinent que dans le cas des couples avec enfants (et dans une moindre mesure des couples sans enfants, et des isolés), et non dans celui des familles monoparentales.
- Les trajectoires vers les territoires non prioritaires en métropole lilloise (**2%** de l'ensemble des trajectoires) sont essentiellement composées d'isolés (de plus de 60 ans), et de couples sans enfants. Les familles sont très nettement sous-représentées, et ces familles ne comprennent aucune famille monoparentale.
- Quant aux trajectoires vers les autres zones prioritaires, en métropole lilloise (**2%** de l'ensemble des trajectoires), elles sont encore plus nettement composées, pour une très large majorité d'entre elles (80%), de couples sans enfants et d'isolés jeunes (décohabitants). Les 20% restants sont des couples avec enfants, les familles monoparentales ne sont pas représentées.
- Les trajectoires hors Lille, quelles que soient les secteurs, sont difficiles à caractériser, en termes d'âge, de taille, et de revenus moyens, car les effectifs sont faibles, et de telles données n'auraient

que peu de sens. Il existe en revanche une différence fondamentale entre territoires prioritaires et non prioritaires : l'âge moyen des ménages qui y aboutissent (jeunes pour les territoires prioritaires ; plus âgés pour les non prioritaires). Par ailleurs, dans le cas de Marcel Bertrand, les trajectoires hors Lille n'ont pas concerné les familles monoparentales.

**Pour Cannes PSR**, les trajectoires résidentielles selon les secteurs se sont distribuées, d'un point de vue quantitatif, comme d'un point de vue qualitatif, de manière sensiblement différente :

- Les trajectoires de « grande proximité », dans le même secteur (Lille sud), représentent près de **68%** des trajectoires induites par la démolition de Cannes PSR. Ces trajectoires de très grande proximité sont essentiellement (87%) le fait de familles (ce qui correspond à leur proportion dans l'effectif total), également réparties entre familles monoparentales et couples avec enfants (ces derniers étant légèrement surreprésentés dans ces emménagements à Lille sud). On retrouve dans cet effectif des familles emménagées à Lille sud leurs caractéristiques moyennes en termes de taille et d'âge du chef de ménage (3 enfants, 46 ans), les familles monoparentales comptant parmi les plus pauvres (8€ par jour et par personne en moyenne). Les isolés complètent l'effectif des emménagés à Lille sud (13%), et font eux aussi partie des plus pauvres (9€/jour/personne), ce qui n'était pas le cas pour Marcel Bertrand.
- Les trajectoires vers les autres quartiers ou communes prioritaires sont différenciées suivant leur plus ou moins grande proximité avec Lille : les trajectoires vers les autres quartiers ou communes prioritaires de Lille (6% des trajectoires), sont partagées entre isolés (de plus de 60 ans) et familles monoparentales. En métropole, (6% des trajectoires) couples avec enfants, et monoparentales se partagent les emménagements en zone prioritaire. Ces familles ont en commun d'être jeunes, avec des revenus inférieurs au revenu moyen de la population de Cannes PSR (*a fortiori* pour les monoparentales).
- Les trajectoires vers les quartiers non prioritaires se sont opérées exclusivement, dans le cas de Cannes PSR, sur Lille. Elles représentent près de **12%** des mobilités, et se partagent, pour les trois quarts d'entre elles, entre des familles monoparentales (surreprésentées), puis des couples avec enfants. Ce sont des ménages de taille assez réduite : de 1 enfant en moyenne pour les monoparentales, à 2 enfants pour les couples. Leurs revenus se situent dans la moyenne de Cannes PSR, et, pour les familles monoparentales, les chefs de ménage sont relativement jeunes (34 ans).
- **6%** des ménages concernés par la démolition de Cannes PSR (avec réserves), ont connu une mobilité en dehors du département du Nord, mobilités qui n'étaient pas du tout représentées dans les trajectoires concernant Marcel Bertrand. Ce sont des familles, également réparties entre couples et monoparentales, avec des situations très différentes...

## **Annexe 5 - Situation familiale et essaimage géographique : une autre manière d'aborder la situation des ménages dans les opérations de démolition**

En ce qui concerne **Marcel Bertrand**, on relève des différences assez importantes dans la distribution spatiale des ménages selon leur situation familiale après démolition (à Lille, ou en dehors de Lille, en secteur prioritaire ou non prioritaire...). Si les Isolés, Couples sans enfants, Couples avec enfants, Familles monoparentales ont tous essentiellement connu des déménagements à Moulines, ou dans les autres secteurs prioritaires lillois (près de 80% d'entre eux, toutes situations confondues), les familles (couples avec enfants, et familles monoparentales) se distinguent par leur « attachement » à Lille, et les autres situations familiales par des trajectoires plus diversifiées, entre ville et métropole.

- **Les familles monoparentales (25%** de l'effectif total) n'ont pas connu de trajectoires en dehors de Lille : elles se sont majoritairement réparties dans le même secteur à Moulines (52%), et dans d'autres secteurs prioritaires (24%), et non prioritaires (22%) lillois. Il est à noter ici que les familles monoparentales qui ont gagné les autres quartiers prioritaires sont en moyenne de plus grande taille (4,9 personnes/3,8 pour les autres quartiers), et leur chef de ménage plus âgé (41 ans) ; ce sont aussi généralement les plus modestes par rapport à leur effectif. Les familles monoparentales ont plus souvent été concernées par les déménagements à Moulines, et vers les quartiers lillois non prioritaires. Mais, dans ce cas, elles sont un peu plus jeunes (le chef de ménage ayant en moyenne entre 38 et 39 ans), de taille plus limitée (moins de 3 enfants), avec un revenu moyen, voire légèrement supérieur, par rapport à celui de leur effectif.
- **Les couples avec enfants (43%** de l'effectif total) ont connu très peu de déplacements hors Lille (3%) : 46% d'entre eux ont déménagé à Moulines, 33% dans les autres quartiers de Lille, en politique de la ville et/ou de renouvellement urbain (couronne sud de Lille : Faubourg de Béthune, Lille sud, Fives, Wazemmes, et Bois Blancs), et 16% hors secteurs prioritaires. Les couples avec enfants ont été, en proportion de leur effectif, plus souvent concernés par les trajectoires en direction des quartiers lillois prioritaires. Comme pour les familles monoparentales, les départs vers les autres quartiers prioritaires lillois concernent des familles en moyenne plus nombreuses (6 personnes) et « mâtures » (âge moyen du chef de ménage : 48 ans). Par ailleurs, même s'ils sont très légèrement surreprésentés dans ces trajectoires, la proportion des couples avec enfants ayant gagné les quartiers non prioritaires lillois est moins importante que celle des familles monoparentales (16,5% d'entre eux / 22% d'entre elles). Mais, comme les familles monoparentales, la taille moyenne de ces ménages est plus réduite (3 enfants), les chefs de ménage plus jeunes (encore dans la trentaine), et les revenus légèrement plus élevés que la moyenne de cet effectif.
- **Les isolés (20%** de l'effectif total) ont connu des trajectoires plus diversifiées au regard des secteurs de destination, même si 80% d'entre eux sont restés à Moulines, ou ont déménagé dans les autres quartiers prioritaires lillois. Les « isolés » déménagés à Moulines (ou en quartiers prioritaires lillois), se partagent également entre de jeunes ménages, souvent en début de cycle résidentiel (décohabitations), et des ménages plus « mâtures » (plus de 50 et 60 ans), avec un revenu souvent supérieur à la moyenne de l'effectif. En revanche, les isolés ont un peu plus déménagé à Moulines (50% d'entre eux), et surtout en métropole lilloise (11% d'entre eux) par rapport aux autres situations familiales. Leurs trajectoires vers la métropole lilloise se différencient essentiellement selon l'âge des ménages, les plus âgés (plus de 60 ans) aboutissant aux secteurs non prioritaires de la métropole, et les plus jeunes, pour la plupart décohabitants, partant vers les secteurs prioritaires.
- Enfin, **les couples sans enfants (10%** de l'effectif total) connaissent eux aussi une dispersion géographique plus importante. Ils se répartissent en premier lieu, pour près de 80% d'entre eux, et de manière égale, entre Moulines et les autres quartiers de Lille, en politique de la ville et/ou de renouvellement urbain (couronne sud de Lille : Faubourg de Béthune, Lille sud, Fives, Wazemmes, et Bois Blancs). Mais, s'ils sont plus souvent concernés par les départs vers les quartiers prioritaires lillois (avec les mêmes caractéristiques que les isolés), ils déménagent aussi plus souvent, comme les isolés, vers la métropole lilloise (en particulier vers les zones

prioritaires), avec le même découpage générationnel entre zones prioritaires et zones non prioritaires.

- La situation socioprofessionnelle, comme le critère de nationalité (chefs de ménage français ou étrangers) semblent avoir joué un rôle mineur, dans les mécanismes de « tri » qui ont pu être constatés, relevant plutôt de la situation familiale (dans toutes ses composantes), et très probablement des contraintes de parc (près de 96% de ces trajectoires relevant des capacités d'accueil du logeur). Néanmoins, on peut noter quelques surdéterminations selon ces autres critères : les RMistes, et dans une moindre mesure les autres allocataires de minima sociaux, et les étrangers, semblent avoir été plus souvent concernés par les trajectoires de grande proximité, en direction de Moulins. Les trajectoires vers les autres quartiers prioritaires lillois (Faubourg de Béthune, Fives, Lille sud...) sont légèrement surreprésentées pour les retraités, les chômeurs, et les étrangers. Enfin, les salariés ont un peu plus souvent connu des trajectoires vers les quartiers lillois non prioritaires. Les ménages français, quant à eux, ont plus souvent connu un départ vers la métropole lilloise.

Pour **Cannes PSR**, la distribution géographique des ménages, selon leurs situations familiales, est assez distincte, voire opposée, à la situation des ménages de Marcel Bertrand. De manière générale, la proportion des ménages ayant été relogés dans leur quartier d'origine (grande proximité) ou dans le quartier voisin de Moulins (prioritaire) est moindre que dans le cas de Marcel Bertrand, même si elle demeure largement majoritaire (74% de l'ensemble des ménages). Par ailleurs, la population étudiée de Cannes PSR, presque exclusivement familiale (avec une très forte composante monoparentale), a connu une distribution géographique plus étendue que dans le cas de Marcel Bertrand. Les familles de Marcel Bertrand avaient été relogées dans leur immense majorité à Lille. Pour Cannes PSR, les familles (couples avec enfants, et familles monoparentales) ont connu une mobilité dans toute la métropole, et même hors département, alors que les quelques isolés et couples sans enfants sont eux, restés à Lille sud, ou ont gagné Moulins, les uns et les autres se distinguant ainsi par des taux sensiblement différents de mobilités de grande proximité.

Ces quelques généralités et les analyses qui en découlent peuvent par ailleurs être biaisées par divers éléments : d'une part, le sort des « antérieurs » (7-8 ménages/34 en effectif total), qui ont quitté Cannes PSR avant les relogements partenariaux, et dont nous ne connaissons ni les caractéristiques, ni le devenir. D'autre part, il a été parfois difficile, compte tenu de la faiblesse de certains sous-effectifs (par exemple, les familles monoparentales parties en secteur prioritaire en métropole lilloise), de distinguer clairement un « profil », comme nous l'avons souvent fait à propos de Marcel Bertrand ; D'autant plus, et enfin, parce que la proportion de données non disponibles était plus importante que dans le cas de Marcel Bertrand, et ce sur des éléments très divers... ce qui rend l'interprétation encore plus difficile dans certains cas.

Certains éléments peuvent néanmoins être dégagés à partir des différentes situations familiales :

- Les familles monoparentales (47% de l'effectif étudié) ont connu des trajectoires assez diversifiées : 62% d'entre elles sont restées à Lille sud, 6% ont gagné Moulins (seul autre quartier prioritaire lillois représenté), 19% ont déménagé en secteur lillois non prioritaire, 6% en métropole lilloise (prioritaire), et 6% ont quitté le département. Les familles monoparentales sont proportionnellement moins souvent restées à Lille sud que les autres situations familiales. Cela constitue une différence importante par rapport à Marcel Bertrand, où les familles monoparentales étaient surreprésentées dans les trajectoires de grande proximité. En revanche, et de manière commune avec Marcel Bertrand, les familles monoparentales de Cannes PSR ont en proportion plus souvent connu un départ vers les secteurs non prioritaires de Lille que les autres situations familiales. Ces familles « en ascension », au regard du secteur de destination, se distinguent essentiellement par leur petite taille (un seul enfant), leur relative jeunesse, et des revenus proches de la moyenne des revenus de la population de Cannes PSR (12€/par jour/personne, pour 13€ en moyenne). Par contre, en ce qui concerne les familles qui sont restées à Lille sud, ce sont en moyenne les plus nombreuses (3 enfants au moins), et parmi les plus pauvres, avec une moyenne d'âge plus élevée (41 ans). Les trajectoires vers les autres secteurs sont marquées par des profils plus difficilement définissables, car relevant d'effectifs très restreints, rendant hasardeuse toute

généralité. On retrouve néanmoins, en trait commun à Marcel Bertrand, la relative jeunesse des ménages ayant quitté Lille pour les zones prioritaires de la métropole lilloise.

- Les couples avec enfants (38% de l'effectif) connaissent eux aussi des trajectoires assez diversifiées : 69% d'entre eux sont restés à Lille sud, et 8% ont gagné les quartiers de Lille non prioritaires. 8% ont aussi déménagé en métropole (prioritaire), et la même proportion hors département. Les couples avec enfants sont légèrement surreprésentés dans les trajectoires de grande proximité vers Lille sud. Ils ont aussi un peu plus souvent connu, de manière limitée, et toujours relative aux autres situations familiales, une mobilité plus importante vers les secteurs prioritaires de la métropole. Dans ce cas, et comme pour les familles monoparentales en direction de ces secteurs, les chefs de ménage sont relativement jeunes, les familles assez nombreuses (3 enfants), et les revenus limités. Enfin, seuls des couples avec enfants ont connu des déplacements hors département, mais leur effectif est trop limité pour qu'on puisse réellement caractériser ces déplacements. Les couples avec enfants n'ont en revanche pas connu de départs vers les autres quartiers prioritaires de Lille, et ont moins souvent gagné les quartiers lillois non prioritaires... Ils ont en commun avec les familles monoparentales ayant connu ce type de trajectoires le nombre limité d'enfants.
- L'effectif des isolés, à Cannes PSR, est limité, autant en proportion (4 ménages...) qu'en secteurs de destination : leurs trajectoires sont moins diversifiées que pour Marcel Bertrand. Ces ménages, connaissant des situations très variées (en particulier par rapport à l'âge du chef de ménage : très ancien locataire LMH... ou décohabitant débutant une « carrière » de locataire, en passant par toutes les autres classes d'âge), ont connu comme destination principale Lille sud (donc, des trajectoires de grande proximité), et Moulins (pour un départ en maison de retraite). Pour les couples sans enfants, qui ne sont représentés que par un seul ménage dans l'effectif étudié de Cannes PSR, l'unique destination a été Lille sud. Mais, là aussi, il y a, pour les isolés comme pour les couples sans enfants, une grande difficulté à caractériser ces trajectoires, somme toute marginales.
- En ce qui concerne la prise en compte de la situation socioprofessionnelle et du critère de nationalité (Français/Etrangers), elle reste difficile pour Cannes PSR, d'une part pour des questions de disponibilité de l'information (en particulier pour la nationalité), mais aussi de faiblesse des effectifs, qui rend délicate toute généralisation... Néanmoins, on peut dire que leur situation socio-économique semble prédisposer certains groupes aux trajectoires de grande proximité : les RMIstes et/ou les ménages dont le chef de ménage est français, en particulier, ont plus souvent connu des trajectoires de grande proximité (Lille sud). Les « autres allocataires » (pensionnés pour invalidité ou maladie, parents isolés, congés parentaux, etc.) ont été plus souvent concernés par des trajectoires vers Moulins (seul autre quartier lillois prioritaire). Par contre, salariés, retraités, chômeurs ont dans une moindre mesure connu des trajectoires de grande proximité, sur Lille sud, et une plus grande dispersion : sur Lille, mais aussi en métropole lilloise. Les chômeurs en particulier (et dans une moindre mesure les salariés et autres allocataires), mais aussi les ménages de nationalité étrangère, ont plus souvent accédé aux secteurs non prioritaires de Lille.