



Co-Cité

Catherine FORET

plan	urbanisme	construction	architecture	PUCA
------	-----------	--------------	--------------	-------------

Réf. F05.05 – CO 05000009

**TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES DES PERSONNES RELOGÉES LORS
DES OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN
EN RÉGION RHÔNE-ALPES**

Rapport final

15 décembre 2007

Observatoire Social de Lyon
19 rue d'Enghien 69002 Lyon
Siret : 414 981 829 00032

Co-Cité
11 rue Burdeau 69001 Lyon
Siret : 404 328 510 00023

Catherine FORET
Le Godard - rue de la Cascade
69510 YZERON
Siret : 408 332 294 00011

TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES DES PERSONNES RELOGÉES LORS DES OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN EN RÉGION RHÔNE-ALPES

Rapport réalisé par

Christian HARZO (OSL - responsable de la recherche)

Nathalie LAURIAC (Co-Cité)

Catherine FORET

Jennifer BIDEET (OSL / Université Lyon 2)

15 décembre 2007

SOMMAIRE

INTRODUCTION GENERALE.....	7
PREMIERE PARTIE : APPROCHE QUANTITATIVE	15
Sommaire détaillé de l'approche quantitative	17
Introduction de la première partie : saisir les trajectoires résidentielles par les données des bases du relogement ?	19
I. Caractéristiques des ménages relogés : des profils originaux ?.....	24
II. Le relogement : évolution des caractéristiques et de la localisation des logements.....	57
Conclusion de la première partie : distance spatiale, distance sociale ?	97
SECONDE PARTIE : APPROCHE QUALITATIVE	99
Sommaire détaillé de l'approche qualitative	101
Introduction de la seconde partie	103
I. Les parcours et les trajectoires résidentielles au regard des critères ordinairement retenus.....	107
II. Quitter son appartement, son voisinage, son quartier : l'épreuve du changement	121
III. Reconnaissance dans le changement ou sujétion au changement, un élément clé pour comprendre les perceptions sociales des parcours et des trajectoires résidentielles	135
Conclusion de la seconde partie : reconnaissance dans le processus / sujétion au processus, un facteur déterminant le sens donné par les personnes à leur parcours résidentiel...	153
CONCLUSION GENERALE.....	165
ANNEXES	167
Table des annexes.....	169

INTRODUCTION GÉNÉRALE

Le programme de **renouvellement urbain** a été lancé par un comité interministériel des villes le 14 décembre 1999. Il visait à assurer une transformation profonde des quartiers en difficulté à travers notamment des opérations de démolition – reconstruction. La loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1^{er} août 2003 s'inscrit dans cette continuité. Les ambitions en matière de démolition et de reconstruction sont accrues, la démolition de 200 000 logements sociaux est programmée, les moyens administratifs et financiers au service de ce type d'opérations sont renforcés.

Ces projets de transformation urbaine se déploient dans le principal objectif de briser la concentration de la pauvreté dans les quartiers en zone urbaine sensible. « Le programme national de rénovation urbaine vise à restructurer, dans un objectif de mixité sociale et de développement durable, les quartiers classés en zone urbaine sensible et, à titre exceptionnel,(...) ceux présentant des caractéristiques économiques et sociales analogues¹. Cette recherche de mixité sociale s'appuie sur la démolition de logements et leur remplacement partiel par un habitat censé attirer des catégories de populations plus aisées. Ces projets impliquent des déplacements de familles, ils déterminent des mobilités supposées ascendantes pour les personnes relogées dans d'autres quartiers de la ville ou de l'agglomération ; ils entraînent aussi des changements pour les familles demeurant sur place, mais dont l'environnement sera transformé par l'installation de ménages plus aisés dans le quartier. Plus globalement, ces déplacements visent une recomposition des peuplements, une modification des contextes urbains et sociaux des sites jusqu'ici stigmatisés, évolutions qui sont censées avoir un impact sur les parcours sociaux des personnes qui y résident.

Le présent projet de recherche se proposait d'interroger les trajectoires résidentielles des personnes relogées lors d'opérations de renouvellement urbain sur différents sites de la région Rhône-Alpes. Alpes². Quelle est l'évolution du parcours résidentiel des personnes dont le logement a été démoli à la suite d'une opération de renouvellement urbain ? Quel est l'impact du relogement de ces personnes sur leurs conditions de vie, en termes social, professionnel, scolaire, familial, dans leurs pratiques culturelles... ? Comment s'inscrit l'épisode du relogement dans l'ensemble de l'itinéraire résidentiel des ménages relogés ?

Les apports fournis par différentes recherches sur l'habitat et sur la ville, au cours des dernières décennies, en France et ailleurs, fondent les interrogations qui sont au cœur du projet ici présenté.

- On peut ainsi affirmer que le déplacement physique des personnes dans un nouveau logement n'est pas seul en cause dans ces opérations, le changement de lieu d'habitat ne se résumant pas au seul mouvement dans l'espace d'un quartier, d'une ville. Le logement se construit en effet à travers plusieurs registres, imaginaires, symboliques, idéologiques³. Il s'imprègne de l'histoire de ses occupants, des lieux habités précédemment, des rencontres, des projets, des valeurs des personnes qui y vivent. Il montre, annonce ou camouffle des statuts sociaux réels, désirés, ou perdus. Mise en scène de soi, il est également le support de

¹ Loi du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, article 6.

² Cette recherche s'inscrit dans le cadre d'un programme national porté par le PUCa, initié en région Ile de France sous la responsabilité de Christine Lelévrier puis déployé dans trois régions : Nord Pas de Calais, Rhône-Alpes, PACA.

³ Michel Bonetti, *Habiter – Le bricolage imaginaire de l'espace*, Paris, Desclée De Brouwer, 1995.

significations sociales liées à l'environnement dans lequel il s'inscrit. Le quartier et les représentations qui y sont attachées, la composition sociale de la population qui y vit, la forme urbaine de l'environnement et du bâtiment vont agir sur le vécu des occupants des logements, leurs représentations, leur vie sociale. Démolir des logements, déplacer puis reloger des populations, sont autant d'opérations qui vont au-delà d'une simple restructuration du bâti. C'est pourquoi l'analyse des trajectoires résidentielles des personnes relogées dans le cadre des opérations de rénovation urbaine ne peut faire l'économie d'une approche globale des personnes dans leur contexte social et urbain, au risque de se méprendre sur le sens de ses mobilités résidentielles au regard des parcours de vie des personnes.

- La concentration de populations précarisées sur certains sites souffrant de faiblesses techniques ou urbaines (selon les cas : enclavement, faible qualité du bâti, pauvreté de la forme urbaine, desserte insuffisante par les transports en commun, gestion locative ou politique déficiente...), concentration rendue d'autant plus visible que ces populations sont majoritairement composées de personnes issues de l'immigration, est aujourd'hui appréhendée comme un obstacle à la promotion sociale, à l'intégration de ces personnes. Les travaux de l'Ecole de Chicago, repris et prolongés par des recherches plus récentes (J.Remy, J.Lévy...⁴), analysent les quartiers populaires comme des espaces « ressources » dans les parcours de vie des groupes sociaux défavorisés. Selon ces auteurs, la connaissance des usages, des codes, des relations sociales en vigueur dans ce type d'espaces permet d'étayer des parcours d'intégration sociale et professionnelle parfois douloureux et fondent, pour ce qui est des personnes immigrées, la sécurité nécessaire à l'adaptation à la société d'accueil. La maîtrise du quotidien viendrait ainsi compenser, pour des groupes sociaux défavorisés, la faiblesse du capital économique, social et culturel nécessaire à un parcours de promotion sociale. Au fil du temps cependant, l'entre-soi peut aussi devenir un univers sclérosant : les relations sociales et familiales sont alors perçues sous le registre du contrôle, inhibant toute initiative et freinant la mobilité des personnes. Le déplacement peut alors représenter une opportunité qui vient traduire autant que favoriser un parcours d'ascension sociale. Le déménagement, dans le cadre des opérations de rénovation urbaine, pourrait alors apparaître comme un moyen d'accéder à un logement « ailleurs » ; ailleurs que le marché et les politiques d'attributions tendent à rendre inaccessible.
- Le programme de rénovation urbaine et les discours qui l'accompagnent lient l'opportunité du déménagement à la mixité sociale ainsi favorisée, par l'installation de familles pauvres ou stigmatisées dans des quartiers moins marqués par les processus de ségrégation, ou par l'arrivée de ménages plus favorisés dans les espaces requalifiés. La mixité résidentielle est ainsi considérée comme le principal vecteur de la mixité sociale, elle-même appréhendée comme condition de l'amélioration des conditions de vie des personnes. La mixité sociale et les usages qui en sont fait dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, sont une réponse à la concentration de populations précarisées sur certains sites. La promotion de ce concept est à mettre en rapport avec les discours actuels sur « l'échec » des politiques publiques menées depuis 30 ans sur les grands ensembles, lieux privilégiés de cette concentration, analysée aujourd'hui comme principal facteur des difficultés de ces territoires

⁴ Cités par P.Simon « Mobilités résidentielles et milieu de vie des immigrés » in Y.Grafmeyer, F.Dansereau ; Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain, PUL, 1998, pp 417-445.

et des personnes qui y vivent. La mixité sociale s'est ainsi peu à peu imposée en France comme principe organisateur des politiques urbaines, en même temps que disparaissait la notion de « quartiers populaires » au profit de celle de « quartiers sensibles » et que les grands ensembles des années 60/70 remplaçaient, dans l'imaginaire collectif comme dans la réalité des orientations de l'action publique, les anciens bidonvilles ou quartiers populaires de centres-villes (place que tiendront peut-être demain les lotissements bas de gamme qui se développent à grande allure dans l'espace du péri-urbain).

Or, on sait que la simple coexistence entre des groupes sociaux différents ne suffit pas au développement de relations sociales entre les membres de ces groupes distincts, ni ne conduit à une diffusion des ressources nécessaires à la promotion sociale des individus⁵. Cette mise en présence peut au contraire renforcer les tensions et le sentiment de déclassement des personnes les plus fragiles, dont la précarité risque dans certains cas d'être accrue par les coûts inhérents à l'installation dans un nouveau logement. Elle peut en revanche s'avérer positive si les personnes et les familles sont en situation de mobilité, dans une prise de distance avec leur groupe social d'origine, distanciation que le déménagement viendra sceller.

- Au croisement de ces deux figures repose la capacité de choix des familles, l'idée qu'elles se font de leur place sociale et de leurs capacités à voisiner avec tel ou tel, leurs désirs quant à leur lieu de vie et leur environnement. Les discours tenus à l'occasion des opérations de renouvellement urbain, tant au niveau national que local, assurent les populations du respect de leur volonté, de leur droit à demeurer dans le quartier ou à choisir un nouvel espace de résidence. D'un point de vue général, on peut penser que cette liberté est au cœur du développement : elle est autant la condition que la finalité du processus. Elle se traduit très concrètement par la « capacité », la possibilité effective offerte à chacun de choisir le mode de vie qu'il souhaite.⁶ L'ouverture d'un espace de débat dans lequel ce choix peut être réfléchi, formulé et entendu, apparaît ainsi comme une condition qui déterminera le sens donné au parcours des personnes et des familles. La parole donnée aux populations concernées, la présence et la mobilisation des associations (notamment des associations de locataires), le rapport que les institutions (organismes logeurs, élus locaux, équipements culturels...) entretiennent avec le territoire, la manière dont la décision de démolition a été prise, les modalités de relogement et d'accompagnement mises en œuvre, la volonté politique d'écoute des attentes et des désirs des habitants et de dialogue aux différentes étapes de la démarche, apparaissent ainsi comme autant d'éléments déterminants des effets sociaux des opérations de renouvellement urbain.

Au regard de ces différentes analyses, nous pouvons formuler les **hypothèses** suivantes :

- Le relogement dans le cadre des opérations de rénovation urbaine représente une opportunité d'accès à un logement de meilleure qualité, ou à un environnement différent, ou encore de changement de statut (devenir propriétaire) pour les familles qui sont déjà dans un parcours d'ascension sociale, parcours que le déménagement viendra traduire et conforter par une mise à distance d'un contexte social et urbain devenu un frein pour ces projets et les pratiques nouvelles qui en découlent.

⁵ Jean Claude Chamboredon, Madeleine Lemaire, « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement » in *Revue française de sociologie*, XI, 1970.

⁶ Amartya Sen, *Un nouveau modèle économique. Développement, Justice, Liberté*, Paris, Odile Jacob, 2000.

- ▶ Il risque au contraire d'être déstabilisateur, voir traumatisant pour des ménages plus fragiles, si le déménagement les prive de la protection apportée par un environnement (urbain, social, psychosocial) maîtrisé.
- ▶ Mais on ne peut exclure l'hypothèse que le relogement soit un épisode relativement neutre dans le parcours de certains ménages, soit parce qu'il s'accompagne de peu de changements (exemple : relogement dans le même quartier et le même type de logement), soit parce que la qualité du relogement (au sens large du terme) ne revêt qu'une importance relative, l'important étant d'être relogé, « d'avoir un toit ».

METHODOLOGIE

Les terrains de recherche

Au-delà des grands principes directeurs, les opérations de renouvellement urbain, en Rhône-Alpes comme ailleurs, sont très diverses. Elles varient selon les caractéristiques socio-urbaines des territoires, les politiques locales mises en œuvre, le projet urbain d'ensemble. De même en ce qui concerne les zones urbaines sensibles, qui ne représentent pas des ensembles identiques, malgré la similitude relative des données statistiques qui servent à les caractériser. Leur histoire, la composition sociale des populations qui y résident, leur morphologie urbaine, les politiques successives qui y ont été appliquées, les caractéristiques du marché de l'habitat dans lequel elles s'insèrent diffèrent grandement d'un territoire à un autre ; les conditions d'émergence et de conduite du projet urbain ne sont pas les mêmes, le dialogue avec les habitants et la nature de l'opération se différencient également. Il convient donc, pour bien saisir le sens et les conséquences des trajectoires résidentielles qui se développent actuellement dans les villes, en lien avec les opérations de renouvellement urbain, d'identifier ces différentes logiques et de qualifier le contexte des interventions.

Afin de procéder au choix des sites proposés pour la présente recherche, plusieurs déterminants ont été identifiés, qui ont permis d'élaborer une première typologie des sites et des opérations :

- propriété privée/ locatif social
- centre ancien / périphérie
- marché de l'habitat : vacance et mobilité forte / pression de la demande avec vacance faible ; insertion ou non dans une grande agglomération urbaine, en développement ou en récession économique
- taille de l'opération et contexte de la démolition : histoire du territoire concerné / précédentes opérations de réhabilitations ou requalification urbaine / dimension du projet urbain / décision de démolition qui fait suite à un long « pourrissement » / démarche volontaire avec affichage fort...

Deux autres critères ont été retenus pour les besoins de la recherche :

- l'existence d'un accompagnement institutionnel du relogement qui garantit des données suffisantes pour repérer les personnes concernées et les interroger,
- un recul suffisant par rapport au début de l'opération permettant une analyse du devenir des personnes.

Ces considérations nous ont conduits à mener nos investigations sur **quatre sites rhônalpins**, présentés succinctement ci-dessous⁷.

- La Duchère (Lyon, 9ème arrondissement, 69) : 5 500 logements, démolitions (terrain de la recherche) : 682 logements, 3 bailleurs concernés
- Montchovet « Muraille de Chine » (Saint-Etienne, quartiers sud-est, 42) : 527 logements, démolitions (terrain de la recherche) : 527 logements, un bailleur concerné.
- Teisseire (Grenoble, 38) : 1200 logements, démolitions (terrain de la recherche) : 228 logements, 2 bailleurs concernés
- La Monnaie (Romans sur Isère, 38) : 1811 logements, démolitions (terrain de la recherche) : 288 logements, un bailleur concerné.

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

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

La démarche

La démarche de recherche s'est déroulée en trois temps :

1. Une étude des contextes socio-urbains et des projets de rénovation urbaine sur les quatre sites retenus
2. Une analyse quantitative des relogements, conduite à partir des données mises à disposition par les bailleurs
3. Des entretiens approfondis auprès d'un échantillon de personnes relogées

1. Etude des contextes socio-urbains et des projets de rénovation urbaine sur les territoires

Cette approche des caractéristiques et des dynamiques des territoires poursuivait trois objectifs :

- Etablir un rapport de confiance entre l'équipe et les détenteurs de données (bailleurs sociaux, DDE, Villes...).
- Analyser les caractéristiques socio-urbaines des sites, les politiques menées sur le territoire, les tendances du marché de l'habitat, ...

⁷ Une présentation des sites et de leurs contextes figure en annexe de ce rapport

- Etudier la logique des opérations menées sur les sites, au niveau stratégique (politiques locales de peuplement et d'habitat), et au niveau plus opérationnel (modalités d'accompagnement des projets de rénovation urbaine).

Cette première phase a été réalisée à partir d'une analyse documentaire et d'entretiens conduits auprès des acteurs locaux.

2. Analyse quantitative des trajectoires socio-résidentielles des personnes relogées

La recherche vise à évaluer – à travers l'étude de quatre cas concrets – l'impact des opérations de renouvellement urbain sur les trajectoires résidentielles des ménages concernés, l'une des hypothèses étant que ces opérations peuvent favoriser l'accélération de parcours socio-résidentiels ascendants, comme elles peuvent se révéler plus négatives pour des ménages fragiles, subissant les effets déstabilisants d'une mobilité contrainte. La réalité est bien sûr plus complexe qu'une simple dichotomie entre trajectoires ascendantes et descendantes, et de nombreuses variables interviennent dans l'orientation et la caractérisation de ces parcours. Notre approche des trajectoires résidentielles sera donc organisée en deux temps : un premier temps d'approche quantitative, à travers l'analyse de l'ensemble des données qui pourront être recueillies, aura pour objectif la mise en évidence des grandes tendances qui caractérisent le devenir résidentiel des personnes relogées lors des opérations de renouvellement urbain ; l'approche qualitative qui suivra permettra d'affiner et de compléter cette analyse, en resituant notamment la mobilité résidentielle liée à l'opération de renouvellement urbain dans le cadre de l'itinéraire résidentiel global des ménages interviewés.

L'interprétation des dynamiques résidentielles ne peut être réalisée indépendamment des effets de contexte dans lesquelles elles s'inscrivent. L'habitat étant déterminé par un contexte construit à la fois physiquement et socialement, plusieurs facteurs interviennent dans la construction et l'évaluation des trajectoires résidentielles. Il est important dans un premier temps de comprendre la distribution des ménages dans le parc et leurs caractéristiques socio-démographiques et socio-économiques.

L'« espace résidentiel »⁸ ainsi étudié est déterminé par l'agencement de « types résidentiels » dans l'espace géographique et l'espace social étudiés. Ces types correspondent aux positions socio-démographiques et socio-économiques du ménage dans le contexte et les caractéristiques physiques de l'habitat qu'il occupe. Cette notion permet de lier les caractéristiques du parc et celles du ménage. Il s'agit alors de localiser à la fois la position sociale du type résidentiel et sa situation géographique.

Cependant, les ménages ne sont pas les seuls acteurs de leur trajectoire résidentielle. Les différentes positions des types résidentiels occupés par les ménages au cours de leur durée de vie dans l'espace résidentiel interviennent aussi dans cette évaluation. L'ensemble de ces positions correspondant à l'« itinéraire résidentiel » du ménage détermine en partie sa trajectoire résidentielle. Cette dernière peut être descendante (lorsque les types résidentiels qui se succèdent dans les séquences résidentielles des ménages ont une position de moins en moins élevée dans la hiérarchie sociale des types), neutre (les types ont alors la même position dans la hiérarchie sociale des types) ou ascendante. Ces trajectoires résidentielles sont provoquées par des mobilités qui ne relèvent pas

⁸ Nous nous appuyons ici sur le cadre conceptuel développé par LEVY (J.P.) dans « Habitat et habitants : position et mobilité dans l'espace résidentiel », in GRAFMEYER (Y.) et DANSEREAU (F.) : *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*, P.U.L., 1998, pp. 153-180.

toujours d'une action de la part des habitants. En effet, si la « mobilité active » des ménages fait référence à un changement physique de logement, la « mobilité passive » correspond à un changement de position du type résidentiel dans l'espace résidentiel alors que le ménage est stable dans son logement. Ainsi, tout ce qui peut modifier l'agencement des types résidentiels (opération urbaine, déqualification de l'espace, ...) peut générer une mobilité passive induisant une trajectoire ascendante ou descendante.

Enfin, les caractéristiques physiques de l'habitat lui-même peuvent évoluer de façon à générer un changement de position (statut d'occupation, nombre de pièces, confort et mise aux normes, ...). Les logements peuvent donc appartenir à plusieurs types résidentiels dans leur existence et ainsi modifier les trajectoires.

La collecte auprès des bailleurs sociaux des données nécessaires à cette approche quantitative s'est avérée longue et difficile. Tous les bailleurs ne disposant pas des mêmes outils de suivi de leurs locataires en général et des opérations de relogement en particulier, les données recueillies sur chacun des sites (et parfois sur le même site lorsque plusieurs bailleurs sont impliqués) sont malheureusement hétérogènes. La consolidation des données n'a donc été possible que sur certaines variables.

3. Approche qualitative des parcours de vie

En complément de cette analyse quantitative, des entretiens approfondis ont été réalisés auprès de 40 ménages (soit une dizaine de ménages par site)⁹. Il ne s'agissait pas à travers cet échantillon de rechercher une représentativité statistique, mais d'illustrer la diversité des situations. Ces entretiens ont été conduits selon la technique de l'entretien narratif ; celle-ci, en s'attachant à susciter un récit plutôt que des réponses à des questions, nous semblait en effet appropriée à la problématique à explorer. Lorsque cela était possible, plusieurs personnes du ménage ont été impliquées dans les entretiens. Tous les entretiens ont été enregistrés et retranscrits¹⁰.

Ce rapport comprend deux grandes parties : la première présente les résultats de l'approche quantitative, la seconde rend compte de l'éclairage qualitatif.

⁹ Les auteurs tiennent à remercier Sylvia FAURE, maître de conférences à l'Université Lyon 2, pour sa contribution à la réalisation des entretiens à St-Etienne.

¹⁰ Le guide d'entretien figure en annexe

PREMIERE PARTIE

APPROCHE QUANTITATIVE

SOMMAIRE DETAILLE DE L'APPROCHE QUANTITATIVE

Introduction : saisir les trajectoires résidentielles par les données des bases du relogement ?.....19

I. Caractéristiques des ménages relogés : des profils originaux ?24

1. Des contextes marqués par leur ancrage en ZUS.25
 - a. Grandes familles, chômage, revenus modestes, logement social : quelques indicateurs nationaux sur la population des Zones Urbaines Sensibles.25
 - b. Les ZUS concernées par l'étude : des ZUS encore plus fragiles ?27
 - c. Les ménages concernés par le relogement : des ménages locataires du parc social de ZUS. 28
2. Des profils de relogés liés aux contextes et enjeux des opérations.29
 - a. Des communes aux dynamiques distinctes.29
 - b. Des ZUS variablement touchées par la précarité.33
 - c. Des projets de rénovation urbaine aux enjeux contrastés.34
 - d. Conséquence : une hétérogénéité des profils de ménages relogés suivant les sites.43
3. Les relogés : des ménages qui déménagent parmi d'autres ?50
 - a. Des ménages relogés plus âgés et plus anciens que les ménages en mobilité résidentielle hors relogement : le cas de La Duchère.50
 - b. Des ménages aux profils socio-économiques moins favorisés que les ménages partis avant le processus de relogement : les cas de Saint Etienne et Grenoble.51
 - c. Des ménages aux profils socio-économiques contrastés suivant la phase du projet de rénovation urbaine : Romans.54

II. Le relogement : évolution des caractéristiques et de la localisation des logements.....57

1. Les lieux du relogement : méthode.57
 - a. Enrichir l'information sur les nouveaux logements.57
 - b. La construction de découpages spatiaux pratiques et pertinents.58
2. L'évolution des caractéristiques de logement : l'adaptation de l'offre aux besoins des ménages ?59
 - a. Un relogement massif dans le parc social du bailleur d'origine.60
 - b. Un relogement principalement pris en charge par le logement social.61
 - c. Evolution de la taille des logements et des taux d'effort : une adaptation aux caractéristiques des ménages ?65
- 3 Les lieux du relogement dans la ville et dans le quartier.72
 - a. La proximité spatiale, caractéristique majeure des lieux de relogement.72
 - b. Les lieux de relogement hors de la ZUS de départ : proximité spatiale ET proximité sociale ? Une approche par site.73
 - c. Les micro-différenciations au sein de la ZUS de départ.84
 - d. Quelques éléments sur les lieux de relogement à l'échelle de l'immeuble.87
4. Mobilités différentielles des ménages relogés.88
 - a. Relogement et caractéristiques socio-démographiques des ménages.88
 - b. Relogement et caractéristiques socio-économiques des ménages.90
5. Choix résidentiels et relogement contraint : l'analyse des souhaits de relogement à La Duchère.92

Conclusion de la première partie : distance spatiale, distance sociale ?97

Introduction : saisir les trajectoires résidentielles par les données des bases du relogement ?

▪ Comment étudier les trajectoires résidentielles des ménages relogés ?

Définie simplement, la trajectoire résidentielle d'un ménage correspond à la direction prise par le parcours résidentiel c'est-à-dire la succession des logements occupés par un ménage ou un individu ; cette direction peut globalement être soit ascendante, soit descendante, soit stable. Derrière l'apparente simplicité d'une courbe qui monte ou qui descend se cachent des mécanismes sociaux beaucoup plus complexes : la notion de trajectoire résidentielle renvoie en réalité à la mobilité sociale associée à un changement de contexte résidentiel (de logement, d'immeuble, de quartier, de ville). Cette mobilité résidentielle peut alors apparaître à la fois comme le résultat d'une mobilité sociale mais aussi comme le catalyseur de cette mobilité. C'est cette inter-relation entre espace social et espace physique de la ville qu'Henri Coing interrogeait déjà en 1966 dans son ouvrage *Rénovation urbaine et changement social* quand il s'intéresse aux effets de la rénovation de l'îlot 4 du XIII^e arrondissement de Paris sur les habitants de ce quartier.

La trajectoire résidentielle d'un individu ne peut se comprendre qu'en considérant l'ensemble des étapes de son parcours résidentiel, étapes qu'il faut analyser en prenant en compte le contexte social et urbain de chaque logement occupé. Le relogement contraint lié aux opérations de démolition ne saurait à lui seul déterminer l'orientation du parcours résidentiel des ménages concernés mais doit être considéré comme un possible facteur d'inflexion du parcours résidentiel antérieur mais aussi postérieur. Tout comme Coing l'avait observé dans les années 1960, on peut faire l'hypothèse d'un impact différencié du relogement sur les trajectoires des ménages. Ainsi, on peut supposer que le relogement dans le cadre des opérations de rénovation urbaine représente une opportunité pour les familles qui sont déjà dans un parcours d'ascension sociale, parcours que le déménagement viendra traduire et conforter par une mise à distance d'un contexte social et urbain devenu un frein pour ces projets et les pratiques nouvelles qui en découlent. Il risque au contraire d'être déstabilisateur pour des ménages plus fragiles, si le déménagement les prive prématurément de la protection apportée par un environnement maîtrisé.

Le relogement aura donc des conséquences variées sur les parcours et trajectoires résidentiels des ménages, ceci en fonction des ressources économiques, culturelles et sociales détenues par ces ménages. Les « passants » et les « sédentaires » - figures idéales-typiques des ménages locataires du logement social, définies par des caractéristiques sociales propres - seront probablement différemment touchés par la mobilité contrainte provoquée par le relogement. Toute analyse des inflexions de trajectoire résidentielle liée au relogement doit prendre en compte les caractéristiques socio-économiques des ménages : âge, sexe, profession, niveau de revenu, composition de la famille...sont autant de variables qui doivent nous aider à comprendre l'impact du relogement sur les ménages.

Parallèlement, il est impératif, pour comprendre le sens (c'est-à-dire à la fois la direction et la signification) du relogement pour chaque ménage, de caractériser les espaces concernés dans la séquence du relogement, c'est-à-dire l'espace de départ et celui d'arrivée. C'est également la relation entre ces deux espaces qui permet de saisir l'impact du relogement. Mais à quelle échelle ces espaces

doivent-ils être considérés ? Le parcours résidentiel correspond-il à une succession de logements occupés ? De types d'immeuble ? De quartiers ? De communes ?

Le parcours résidentiel ne prend sens que dans l'interaction de ces différentes échelles. Il sera donc nécessaire de s'intéresser à la fois à l'évolution du logement lui-même (taille, prix, confort,...), à l'évolution du statut du logement pour le ménage (locatif social, locatif privé, propriété) et enfin à celle du contexte plus large d'habitation. Ce contexte peut être l'immeuble mais aussi plus largement le « quartier » ou le morceau de ville défini par ses caractéristiques objectives (type de population, type d'habitat, offre de services,...) mais aussi subjectives (image du quartier).

Les données disponibles¹¹

Concernant l'enregistrement des ménages, on observe une « déperdition » variable suivant les sites. Le taux de déperdition renvoie à la différence existant entre le nombre de ménages présents dans les fichiers des bailleurs et le nombre total de logements démolis.

Tableau 1. Un taux de déperdition variable suivant les sites.

Sites de l'étude	Logements détruits	Nombre de locataires dans la base	Taux de déperdition
Lyon	682	584	14%
Grenoble	228	212	7%
Saint Etienne	527	251	52%
Romans	288	155	46%
Total	1725	1202	30%

Source : Bases relogement

On peut voir que le taux de déperdition est relativement faible pour Lyon et Grenoble alors qu'il est important pour Saint Etienne et Romans. Cela peut notamment s'expliquer par la vacance des immeubles démolis sur chaque site. Cette vacance était quasiment nulle sur la Duchère, ce qui explique le faible taux de déperdition. A Grenoble, la vacance était plus importante au moment où la démolition a été annoncée mais, comme on le verra plus tard, les bailleurs de Grenoble ont conservé dans leurs fichiers l'ensemble des derniers occupants des logements démolis. Rentrent donc en compte dans ces données les ménages repartis avant le processus officiel de relogement.

A Saint Etienne, la vacance de la Muraille de Chine était un phénomène bien connu et avait été accélérée par les rumeurs circulant sur la démolition du bâtiment. Même si une partie des ménages présents dans les fichiers du bailleur de Saint Etienne sont en réalité partis avant le processus officiel de relogement, le taux de déperdition de Saint Etienne reflète surtout la forte vacance qui touchait cet immeuble.

Pour Romans, le taux de déperdition s'explique de la même manière. En fait, on constate dans la convention ANRU de Romans l'écart existant entre le nombre de logements démolis et le nombre de ménages à reloger. En effet, la convention ANRU indique que le relogement concernera 159 ménages si l'on excepte un des immeubles de notre échantillon (immeuble des Lilas). Si l'on tient compte de ce

¹¹ On trouvera en annexe un bilan sur les données disponibles dans les fichiers.

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

nombre plutôt que de celui du nombre de logements, on a un taux de déperdition de seulement 6% pour Romans.

Par ailleurs, concernant les variables disponibles, malgré des insuffisances, les données recueillies chez les bailleurs permettent de traiter de nombreuses dimensions de notre questionnaire. Les bailleurs ont en effet effectué un suivi des ménages concernés par les démolitions en recensant à la fois certaines caractéristiques des ménages concernés et quelques éléments sur les nouveaux logements occupés.

De manière générale, nous avons pu travailler sur un nombre important de données disponibles pour les quatre sites. Concernant les ménages, nous avons eu accès à la composition des ménages, à l'âge du chef de famille, à des éléments sommaires sur la profession du chef de famille, aux revenus, aux allocations logements perçues. Du côté de l'ancien logement, nous avons eu accès au type de ce logement, à l'ancienneté des ménages dans ce logement, au loyer et donc au taux d'effort des ménages. Enfin, en ce qui concerne le nouveau logement, nous avons pu obtenir dans une large mesure des informations sur le type du nouveau logement, son loyer (donc le nouveau taux d'effort), sa localisation.

Néanmoins, il est nécessaire de revenir plus précisément sur les insuffisances rencontrées dans les bases de données à la fois pour expliquer l'impossibilité de travailler sur certaines variables ou pour permettre de comprendre les résultats proposés et pour améliorer à l'avenir le suivi du relogement.

▪ Des données incomplètes

Chaque bailleur adoptant son propre mode d'enregistrement des données, certaines informations ne se retrouvent pas uniformément dans toutes les bases. C'est le cas des variables « profession », « nationalité » ou « âge » et « sexe », se rapportant toutes au chef de ménage.

La variable « profession » ne correspond pas à une catégorisation précise des professions. En réalité, elle renvoie généralement davantage à une source de revenus qu'à une profession à proprement parler : ainsi, est indiqué si le chef de ménage est employé (au sens large), rmiste, chômeur, allocataire ou sans activité mais l'on ne sait rien de plus sur les qualifications, le secteur d'activité... Les catégories elles-mêmes sont ambiguës : on ne sait pas toujours comment distinguer les personnes enregistrées comme « chômeurs » de celles enregistrées comme « sans activité » ou « sans profession ». Mais dans la mesure où ces modes pratiques de catégorisation sont assez proches d'un bailleur à l'autre, certaines comparaisons sont possibles. Reste que sur le site de la Duchère, qui représente une part importante des ménages de notre base, on ne possède pas d'informations sur cette variable.

Les variables sexe et âge du chef de famille n'étaient pas disponibles chez tous les bailleurs. La variable sexe a malheureusement dû être écartée en raison du trop grand manque d'informations mais la variable âge a été conservée puisqu'elle n'était absente que d'un seul fichier de bailleur. Ce manque était cependant particulièrement gênant dans la mesure où il concernait un immeuble de La Duchère connu pour la proportion importante de personnes âgées qu'il accueillait et pour la forte opposition à la démolition parmi ses locataires.

Enfin, la variable nationalité n'était pas disponible non plus pour l'ensemble des bailleurs : pour Lyon et Saint Etienne, cette donnée n'apparaissait pas dans les fichiers.

Autre manque : les données de relogement pour les ménages sortis du logement social et du parc de l'ancien bailleur. Dans la presque totalité des fichiers, les renseignements concernant le nouveau logement des ménages sortis du parc du bailleur sont indigents. Pour certains bailleurs, cela n'est vrai que pour les ménages sortis du logement social, mais pour d'autres cela se généralise à tous les ménages ayant quitté leur ancien bailleur. A Grenoble par exemple, on ne sait même pas si les individus ayant quitté leur ancien bailleur ont été relogés chez un autre bailleur social ou dans un logement du secteur privé. Le problème est moins important sur une ville moyenne comme Romans où l'ancien bailleur est dans une situation de quasi-monopole sur le logement social : on peut en déduire que les ménages relogés hors du parc de ce bailleur dans la ville de Romans se sont installés dans des logements du secteur privé.

Ensuite, quand les ménages sont partis dans le secteur privé, on ne détient presque aucune information sur la taille du logement, le nouveau loyer... Il n'est presque jamais mentionné le statut d'occupation : nous n'avons pu identifier presque aucune accession à la propriété dans nos données (seuls l'OPAC du Rhône et l'OPAC du Grand Lyon indiquent ce statut d'occupation).

Enfin, les renseignements sur le nouveau logement sont généralement assez minces. Pour certains bailleurs, nous n'avons pas d'adresse précise de relogement mais seulement le nom d'une rue ou d'un quartier. C'est le cas pour les ménages de Saint Etienne et certains ménages de Grenoble. De manière générale, nous avons peu d'informations sur l'ancienneté de l'immeuble, sur son état physique (neuf, réhabilité ou ancien non réhabilité), sur les modes de financement. Ces données sont néanmoins disponibles ponctuellement pour certains bailleurs ou certains ménages : si on ne peut en tirer une analyse quantitative solide, elles pourront au moins fournir des pistes pour les entretiens.

▪ Des données hétérogènes

Les bailleurs n'ont pas tous enregistré les mêmes variables mais ils n'ont pas tous enregistré les mêmes variables selon des critères identiques. Ce problème est particulièrement important en ce qui concerne les revenus des ménages. Même si globalement c'est toujours le revenu net qui a été retenu, celui-ci peut être calculé sur une base mensuelle avec ou sans allocations sociales (APL toujours exclues) ou par rapport au revenu annuel imposable, avec ou sans abattements. Cette hétérogénéité des modes d'enregistrement des revenus qui n'a pas toujours pu être corrigée influe sur le calcul de variables clés telles que le taux d'effort (poids du loyer dans le budget des ménages) ou le calcul par rapport aux plafonds PLA.

Cette variable assez fragile a pu néanmoins être utilisée pour indiquer des ordres de grandeur entre les sites et surtout pour comparer les ménages d'un même site pour lesquels l'enregistrement avait été généralement assez homogène (sauf pour La Duchère).

Autre type d'enregistrement hétérogène : l'enregistrement de données numériques sous forme de classe. Ce problème a été rencontré pour la variable « ancienneté » qui avait été enregistrée uniquement sous forme de classe par l'un des bailleurs, ce qui nous a empêché de former nos propres classes et de connaître les valeurs brutes concernant les ménages de ce bailleur.

▪ Quelques données peu fiables

Certaines données enregistrées présentent des incohérences avec d'autres caractéristiques des ménages. Ainsi, sur le site de Grenoble, on dispose à la fois de données sur le revenu annuel

imposable et sur le revenu mensuel net sans allocation : les deux variables ne sont pas toujours complètement informées et peuvent être contradictoires entre elles. Un arbitrage a dû être opéré pour garder la variable la plus crédible. De même, la variable « nombre de personnes dans le foyer » ne correspond pas toujours à la composition des ménages indiquée.

▪ La reconstruction a posteriori de données complémentaires

Certaines variables nécessaires à l'étude ont pu être déduites des variables disponibles et de recherches complémentaires. On a déjà évoqué comment, pour le site de Romans, on a déduit la nature (sociale ou privée) du nouveau logement de la structure locale du logement social : tous les ménages partis du bailleur unique de la ville, relogés dans la ville et non hébergés par un proche ont été classés comme occupant d'un logement privé.

Pour un des bailleurs de La Duchère, aucune information n'avait été transmise sur le statut du nouveau logement : il a donc fallu retrouver, pour chaque adresse de relogement, si le nouveau logement appartenait ou non au secteur social. Ce travail a pu être mené grâce à l'Atlas du logement locatif et social du Grand Lyon de 2005. Cependant, cette méthode n'a pas nécessairement permis un enregistrement parfait du statut des nouveaux logements. En effet, on est étonné de l'importante sur-représentation du logement privé pour ce groupe de ménages par rapport aux autres immeubles. On a pu observer que certaines adresses non répertoriées dans l'atlas étaient enregistrées comme étant du logement social dans la base de données des autres bailleurs lyonnais. Nous manipulerons donc ces données avec beaucoup de précautions.

Il était en outre nécessaire d'enrichir les informations disponibles sur les lieux de relogement : l'adresse du nouveau logement ne pouvait pas être analysée en tant que telle. Il était nécessaire de l'inscrire dans le contexte spatial par différentes méthodes : calcul de la distance kilométrique entre les deux logements, découpages des villes en sous-espaces socialement différenciés, repérage des limites des ZUS de chaque agglomération pour déterminer la part de ménages relogés soit dans la ZUS de départ soit dans d'autres ZUS de l'agglomération. Nous présenterons plus précisément ce travail de recodage dans la partie II.

▪ Mais aussi des variables propres à chaque site particulièrement intéressantes...

Certaines variables, si elles ne sont pas disponibles uniformément pour tous les sites, offrent des possibilités d'approfondir l'analyse des trajectoires.

Ainsi, sur le site de La Duchère, les fichiers indiquent les souhaits de relogement formulés par les ménages eux-mêmes ; on le verra, cela nous permettra d'évaluer dans quelle mesure les relogements effectifs correspondent ou non aux souhaits des ménages.

Pour les sites de Saint-Etienne et Grenoble, on dispose de données sur les ménages relogés dans le cadre du processus de relogement mais également sur les ménages partis avant que la démolition soit officiellement annoncée ou que le processus officiel de relogement ait commencé. Ceci nous permettra de comparer les caractéristiques sociales de ménages ayant pu anticiper le relogement et partir par leurs propres moyens et les ménages relogés par les bailleurs. Pour distinguer les deux groupes de ménages, il a été nécessaire de déterminer exactement la date à partir de laquelle la démolition a été annoncée aux locataires. Pour Saint Etienne, la date retenue a été celle de l'envoi du courrier annonçant officiellement la démolition ; tous les ménages partis avant cette date ont été enlevés de la base principale et ont constitué un échantillon de comparaison. La même démarche a

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

été utilisée pour Grenoble dans la mesure du possible. Cependant, le travail était plus délicat dans la mesure où la démolition concernait plusieurs petits immeubles vidés et démolis à des dates différentes. On a néanmoins tenté de reconstituer une chronologie de l'annonce de la démolition de chaque immeuble pour séparer les ménages partis spontanément des ménages relogés dans le cadre du processus de relogement.

Tableau 2. Des données disponibles sur les ménages partis avant le processus officiel de relogement.

Sites	Partis APRES l'annonce officielle (en nb)	Partis AVANT l'annonce officielle (en nb)
Grenoble	158	54
Saint Etienne	140	111

Source : Bases relogement

Enfin, pour tous les sites, on dispose de données très précises, immeubles par immeubles, tranches de démolition par tranches de démolition, ce qui nous permet d'étudier l'évolution des démolitions et des relogements pour les sites où cela semble particulièrement pertinent.

▪ Organisation de l'analyse quantitative : étude des profils sociaux des ménages relogés et des lieux de relogement.

L'analyse quantitative procédera en deux temps. On s'attachera tout d'abord à peindre les profils socio-économiques des ménages relogés de nos quatre sites en les comparant aux caractéristiques de la population des villes françaises et plus précisément des Zones Urbaines Sensibles françaises afin de déterminer en quoi ces ménages présentent des profils particuliers par rapport à d'autres ménages pris dans des mobilités résidentielles. On pourra voir aussi dans quelle mesure le processus de relogement touche des populations différenciées au sein de chaque site mais aussi entre les différents sites.

Dans un deuxième temps, on s'attachera davantage à l'étude des caractéristiques des lieux du relogement à différentes échelles. D'abord à l'échelle du logement pour mesurer l'évolution des conditions de logement (statut du logement, taille, prix). Ensuite à l'échelle plus large du quartier pour tenter d'établir une cartographie des différents contextes sociaux et urbains du relogement.

I. Caractéristiques des ménages relogés : des profils originaux ?

Le déménagement des ménages relogés prend-il des formes réellement spécifiques par rapport aux choix résidentiels des ménages français ?

Pour répondre à cette question, il faut comparer les profils des ménages relogés à différentes populations, et avant tout à celle des villes françaises en général, et en particulier celles des ZUS

françaises dans la mesure où toutes ces opérations de démolition se situent dans des ZUS, espaces accueillant des populations de milieux plutôt populaires. Il faudra aussi resituer ces profils par rapport aux caractéristiques de chaque commune et agglomération concernée par l'étude : Lyon, Grenoble, Saint Etienne et Romans.

On pourra alors comparer les sites entre eux pour voir s'ils présentent des ménages aux profils socio-économiques semblables ou non.

Enfin, sur chacun des sites, on se demandera dans quelle mesure les ménages relogés se distinguent d'autres ménages issus du même quartier et ayant déménagé hors du processus officiel de relogement.

1. Des contextes marqués par leur ancrage en ZUS.

Les démolitions menées dans le cadre de l'ANRU s'effectuent dans des quartiers déjà pris en compte par des procédures plus anciennes de politique de la ville et généralement classés en Zones Urbaines Sensibles depuis 1996. Le profil des ménages relogés dans le cadre de ces opérations de rénovation urbaine doit donc tout d'abord être réinscrit dans le contexte plus global des ZUS au niveau national pour se focaliser ensuite sur les caractéristiques spécifiques des ZUS concernées par l'étude afin de comprendre enfin quelques premières données sur les ménages relogés.

a. Grandes familles, chômage, revenus modestes, logement social : quelques indicateurs nationaux sur la population des Zones Urbaines Sensibles.

La définition des territoires classés en ZUS s'est initialement basée sur un ensemble d'indicateurs soulignant un certain cumul de « handicaps » économiques et sociaux. Les tableaux ci-dessous reprennent certains de ces indicateurs pour rappeler la particularité du profil des habitants de ces ZUS par rapport au reste de la population française.

Tableau 3. Profil socio-démographique des habitants des ZUS françaises

Population	Total ZUS	France métropolitaine
Nombre d'habitants	4 462 851	58 520 688
Dont < 20 ans	31,5%	24,6%
Dont > 60 ans	14,1%	21,3%
Part d'étrangers	16,5%	5,6%
% de ménage de 1 personne	32,0%	31,0%
% de ménage de 5 personnes et +	13,7%	7,9%
Isolés	31,9%	31,0%
Familles monoparentales	14,9%	8,0%
Familles monoparentales 3 enfants ou +	21,1%	13,4%
Familles de 3 enfants ou +	34,4%	21,6%

Source : RGP 1999, Insee

On constate à travers ces chiffres que les ZUS se distinguent d'une part par leur démographie : on y trouve davantage de familles nombreuses (familles de 3 enfants ou plus) et donc de grands ménages et de moins de 20 ans ; les familles monoparentales sont elles aussi sur-représentées dans ces zones ; la part d'étrangers y est nettement plus importante que dans la population française globale.

Tableau 4. Emploi et qualifications dans les ZUS françaises.

Emploi	Total ZUS	France métropolitaine
Taux de chômage	25,4%	12,8%
Taux de chômage des moins de 25 ans	39,5%	25,6%
% salariés en CDD, intérim, emplois aidés et stages	20,0%	13,8%
% de non diplômés parmi les 15 ans et +	33,1%	20,0%
Cadres et professions intellectuelles supérieures/Professions intermédiaires*	20,8%	34,1%
Employés/Ouvriers*	75,7%	57,1%

* % hors retraités et inactifs

Source : RGP 1999, Insee

Ces territoires se différencient d'autre part par les formes d'emploi : le taux de chômage y est plus élevé, et en particulier celui des moins de 25 ans. On y trouve davantage de salariés en contrats précaires (CDD, intérim, emplois aidés ou stages) et les plus de 15 ans sont en général moins diplômés que la moyenne nationale. Parmi les actifs employés, les ouvriers et les employés sont fortement sur-représentés tandis que les cadres supérieurs et professions intermédiaires occupent une part nettement inférieure à la moyenne française.

Ce profil socio-professionnel est encore accentué selon que l'on s'intéresse aux locataires du logement social ou à l'ensemble des ménages.

Tableau 5. Les locataires de logement social en ZUS : un profil socioprofessionnel encore plus accentué.

Caractéristiques des ménages suivant la PCS de la personne de référence	Total ZUS	France métropolitaine
Ménages dont chef de famille est PCS 3 ou 4	14,7%	23,7%
Ménages dont chef de famille est PCS 5 ou 6	47,2%	30,9%
Pour locataires HLM :		
Ménages dont chef de famille est PCS 3 ou 4	10,1%	14,6%
Ménages dont chef de famille est PCS 5 ou 6	55,1%	50,8%

* % hors retraités et inactifs

Source : RGP 1999, Insee

On constate ainsi que les locataires HLM occupent encore plus des emplois d'ouvriers ou d'employés et encore moins des postes de cadres supérieurs ou de professions intermédiaires que la moyenne des ZUS. L'isolement de cette sous-population de locataires HLM est particulièrement intéressante pour nous dans la mesure où tous les immeubles démolis pris en compte dans l'étude offraient du logement locatif social (pas d'immeubles en co-propriété).

Tableau 6. Niveaux de revenu des habitants des ZUS françaises.

Revenus	Total ZUS	France métropolitaine
Part des ménages imposés sur revenus (%) 2001	43%	60%
Revenu fiscal annuel par UC: médiane 2001	8246	14650

Source : INSEE-DGI

Les revenus constituent un troisième facteur de distinction des ZUS : la part des ménages payant l'impôt sur le revenu est inférieur à la moyenne nationale et le revenu médian y est presque deux fois moins élevé.

Tableau 7. Statut d'occupation du logement et type de bâti dans les ZUS françaises.

Logement	Total ZUS	France métropolitaine
Part de logements sociaux	61,3%	16,0%
Propriétaires	19,9%	54,7%
% de logements en immeuble de 10 logts et plus	68,6%	27,8%

Source : RGP 1999, Insee

Enfin, la particularité de ces quartiers apparaît dans les caractéristiques de son offre de logement : le logement locatif social y est nettement majoritaire, prenant généralement la forme de grands ensembles, ce qui laisse une faible place au logement locatif privé et encore moins aux propriétaires occupants.

b. Les ZUS concernées par l'étude : des ZUS encore plus fragiles ?

Les quatre sites de l'étude sont classés en ZUS : la ZUS « La Duchère » à Lyon compte 12422 habitants, la ZUS « Teisseire » à Grenoble 5189, la ZUS « Montchovet » à Saint Etienne 2167 habitants et la ZUS « La Monnaie » à Romans-sur-Isère 5024 habitants (RGP 1999). L'accès à des données précises à l'échelle de la ZUS n'étant possible que pour les ZUS de plus de 6000 habitants, nous ne disposons pas de données très détaillées pour nos sites. Mais quelques données simples permettent de situer ces sites par rapport à leur commune d'inscription et à la moyenne des ZUS.

Tableau 8. Les ZUS rhônalpines de l'étude : des ZUS plus fragiles que la moyenne nationale ?

	ZUS Rhône-Alpes de l'étude	Communes correspondantes	Total ZUS	France métropolitaine
Dont < 20 ans	32,3%*	23,7%*	31,5%**	24,6%**
Dont > 60 ans	16,8%*	21,6%*	14,1%**	21,3%**
Part logement sociaux	87,4%*	20,0%*	61,3%**	16,0%**
Part des ménages imposés sur revenus (%) 2001***	24%	58%	43%	60%
Revenu fiscal annuel par UC: médiane 2001***	6287	14379	8246	14650

Source : *Tableau de bord des quartiers Rhône-Alpes, Agence d'urbanisme de Lyon, 2005

**RGP 1999

***INSEE-DGI 2001

On observe sans surprise que les quatre ZUS de Rhône-Alpes étudiées s'inscrivent dans la moyenne des ZUS françaises : une forte proportion des moins de 20 ans rappelant la part importante de familles nombreuses, l'importance du logement social et la modestie des revenus marquent le profil de ces quartiers. Nos quatre sites semblent même se situer en deçà de la moyenne nationale des ZUS : la part des ménages payant des impôts sur le revenu y est nettement inférieure tout comme le revenu fiscal annuel médian.

c. Les ménages concernés par le relogement : des ménages locataires du parc social de ZUS.

Il n'est pas surprenant de constater que le profil des ménages relogés se rapproche des caractéristiques globales des ménages vivant en ZUS, et plus particulièrement en logement social dans ces ZUS. Même si les données obtenues pour les opérations étudiées ne sont pas totalement homogènes entre elles et par rapport aux données INSEE plus générales (échelle de la ZUS, de l'ensemble des ZUS), elles offrent un indicateur parlant des faibles ressources économiques et sociales des ménages étudiés.

Tableau 9. Quelques indicateurs du profil socio-économique des ménages relogés des quatre sites

Indicateurs	Ménages relogés
Actifs avec emploi	33%
RMI	13%
Familles nombreuses (3 enfants ou +)	21%
20 ans d'ancienneté et +	17%
Chef de ménage de 60 ans et +	30%
Taux de sur-occupation des logements	22%
Revenu mensuel moyen	1023 euros
Ressources par rapport aux plafonds PLA	51%

Ce cadrage général des populations étudiées au sein de données plus larges permet de rappeler la particularité des populations touchées par les démolitions : ce sont des ménages généralement plus « fragiles » que la moyenne si l'on combine faibles ressources économiques, grande taille du ménage, faible niveau de diplôme, chômage important... Plus souvent captifs d'un logement social où la circulation est moins aisée que dans d'autres circuits, moins pourvus en ressources économiques et sociales, les ménages appelés à déménager par les opérations de démolition ne sont pas des ménages comme les autres ; peuvent-ils se comporter par rapport au relogement comme d'autres ménages qui déménagent ?

2. Des profils de relogés liés aux contextes et enjeux des opérations.

S'il est intéressant de comparer des données agrégées sur les quatre sites aux données nationales, il est nécessaire d'étudier plus précisément chacun des sites et de mettre en regard les caractéristiques des ménages relogés avec celles des quartiers et des communes dans lesquels les immeubles démolis se situent.

a. Des communes aux dynamiques distinctes.

Lyon, Grenoble, Saint Etienne et Romans-sur-Isère sont des villes rhônalpines aux caractéristiques bien distinctes tant du point de vue de leur taille en termes de nombre d'habitants, de leur dynamisme économique ou de leurs fonctions administratives. Du fait de ces différences, ces communes n'accueillent pas tout à fait le même type de population, en particulier dans les quartiers situés en ZUS. Avant de s'intéresser aux caractéristiques spécifiques des ZUS de l'étude, il faut les resituer dans leur contexte immédiat : la commune¹².

Tableau 10. Portrait des quatre villes de l'étude.

	Lyon	Grenoble	Saint Etienne	Romans
Population commune	445 274	153 426	180 438	32 697
Population contrat de ville	1 178 296	367 247	180 438	42 467
Fonctions administratives	Siège du conseil régional Préfecture de région et de département	préfecture de département	préfecture de département	—
Dynamique économique des villes comprenant une ou des ZUS (Acadie)	décollage métropolitain	décollage métropolitain	villes industrielles en reconversion	villes moyennes dualisées

Les quatre villes se distinguent avant tout par leur taille : Lyon, Grenoble et Saint Etienne entrent dans la catégorie des grandes villes (plus de 100 000 habitants) alors que Romans, avec un peu plus de 30 000 habitants, appartient au groupe des « villes moyennes ». Si on adopte le périmètre du contrat de ville (correspondant davantage à l'échelle de l'agglomération), la hiérarchie se maintient plus ou moins, Grenoble passant loin devant Saint Etienne grâce à la taille de son agglomération.

Cette différence de taille n'est pas étrangère aux différences de fonction administrative : Lyon cumule les fonctions de capitale de région, de préfecture régionale et départementale ; Grenoble et Saint

¹² Ou plus largement le périmètre du contrat de ville comme on l'utilisera parfois pour comparer les indicateurs de deux échelles différentes de la politique de la ville.

Etienne sont des préfectures de département ; Romans, quant à elle, si elle se situe à proximité de la préfecture départementale, n'a pas de fonctions administratives régionales ou départementales.

Enfin, ces villes connaissent des dynamiques économiques contrastées¹³. Selon la typologie proposée par Acadie, Lyon et Grenoble se classent dans le groupe du « décollage métropolitain » : cette catégorie renvoie à des zones économiques dynamiques dans le secteur privé et accueillant des fonctions administratives importantes ; elle se caractérise également par une forte attractivité des actifs habitant dans les communes environnantes.

Saint Etienne fait partie des villes industrielles en reconversion, c'est-à-dire des « agglomérations en crise depuis plusieurs décennies, sous l'effet d'une disparition progressive des divers pans d'un tissu productif hérité de l'industrialisation du XIX^{ème} siècle (mine, sidérurgie, textile...) »¹⁴. Ces agglomérations ont connu des performances économiques plus mauvaises que le reste des villes étudiées par Acadie. Elles se caractérisent aussi par un vieillissement et une diminution de leur population.

Romans fait partie de la catégorie plus hétérogène des « villes moyennes dualisées ». Ces villes, très différentes entre elles, sont généralement des villes de taille moyenne isolées, marquées par une faible spécialisation et une dynamique de développement faible ou modérée. A cette caractérisation assez vague, il est intéressant de noter une spécificité de ces villes : le poids important des ZUS dans la population totale de ces villes. Ainsi, « elles paraissent démesurées à l'échelle de leur agglomération, réunissant en moyenne 5,4% de la population de leur aire urbaine, contre 0,1% à 3,9% dans les autres types »¹⁵. Le rapport d'Acadie souligne alors les conséquences d'une telle configuration en termes d'image et d'emploi pour les ménages de ces ZUS :

« On peut penser que ces quartiers souffrent de ce rapport, qui leur confère une forte visibilité et conduit à une stigmatisation marquée dont pâtissent les habitants sur lesquels l'image négative du quartier se transfère. Les discriminations subies sur le marché de l'emploi local sont d'autant plus préjudiciables aux habitants des ZUS qu'ils sont largement captifs de petits marchés de l'emploi, sans grande possibilité d'accéder au marché d'une métropole proche. »¹⁶

Ces différentes dynamiques influencent les caractéristiques de peuplement de chaque agglomération et se traduisent alors dans des indicateurs déjà pris en compte précédemment à l'échelle nationale.

¹³ Nous nous appuyons ici sur une étude menée par le bureau d'études Acadie pour la Délégation interministérielle à la Ville en mai 2004 sur les ZUS du territoire métropolitain. Cette étude présente une typologie des contextes locaux des ZUS françaises suivant un critère de flux de revenus dans les zones d'emplois considérées. Ces flux de revenus sont décomposés en 4 bases : base privée correspondant aux revenus locaux issus des rémunérations du capital et du travail du secteur agricole, industriel et commercial ; base publique composée des salaires du secteur public ; base résidentielle correspondant aux pensions des retraites, aux revenus d'actifs résidant dans la zone d'emploi mais travaillant à l'extérieur ou aux dépenses touristiques ; base sociale constituée de prestations chômage et prestations sociales autres que la retraite. La base privée permet de mesurer le dynamisme productif de la zone, la base publique rend compte de l'importance des fonctions administratives, la base résidentielle permet de mesurer si la richesse provient de la zone d'emploi considérée ou si elle est importée d'une autre zone d'emploi, la base sociale permet de mesurer le poids des populations en difficultés sur la zone d'emploi.

In : Acadie Réflex, *Construction d'une typologie des sites en rénovation urbaine. Rapport final*, Délégation Interministérielle de la Ville, mai 2004

¹⁴ Acadie Réflex, *Construction d'une typologie des sites en rénovation urbaine. Rapport final*, Délégation Interministérielle de la Ville, mai 2004

¹⁵ Acadie Réflex, *Construction d'une typologie des sites en rénovation urbaine. Rapport final*, Délégation Interministérielle de la Ville, mai 2004, p. 67

¹⁶ Acadie Réflex, *ibidem*.

Tableau 11. Emplois et revenus dans les villes de l'étude.

	Lyon	Grenoble	Saint Etienne	Romans
Taux de chômage*	12,5%	13,8%	17%	20,2%
Taux de chômage des moins de 25 ans*	23%	27,5%	29,4%	36,1%
% salariés en CDD, intérim, emplois aidés et stages*	13,4%	15,5%	16,5%	16,6%
Part des ménages imposés sur revenus (%) 2001**	66.7 %	61.4 %	54%	49.9 %
Revenu fiscal annuel par UC: médiane 2001**	16953	14802	13412	12347

Source : RGP 1999, INSEE*

INSEE-DGI 2001**

*Echelle des contrats de ville

**Echelle des communes

Le différentiel de dynamisme économique se traduit d'abord en terme d'emplois et de niveaux de revenus. Que l'on prenne en compte le taux de chômage global, le taux de chômage des jeunes ou la part des emplois précaires, on observe une hiérarchie stable des quatre villes : Lyon se présente en haut de la hiérarchie avec la situation de l'emploi la plus favorable (12.5% de taux de chômage) et Romans arrive en fin de liste avec un marché du travail plutôt fragile (20.2% de taux de chômage). Le constat est le même au niveau des revenus : si 66.7% des ménages lyonnais sont imposables sur le revenu, cela ne concerne que 49.9% des ménages romains.

**Tableau 12. « Villes d'ouvriers » et « villes de cadres » ?
Emplois et qualifications dans les villes de l'étude.**

	Lyon	Grenoble	Saint Etienne	Romans	Moyenne nationale
Cadres et professions intellectuelles supérieures/ Professions intermédiaires*	48,9%	49,8%	39,8%	34,8%	34,1%
Employés/Ouvriers*	45,1%	44,4%	54%	58,4%	57,1%
% de non diplômés parmi les 15 ans et +	18,6%	18,3%	22,3%	25,2%	20%
Part des retraités dans la population totale	19,1%	18,8%	25%	26,2%	18.2%

Source : RGP 1999, INSEE ; échelle des communes

* % hors retraités et inactifs

Le profil socio-professionnel des populations est également influencé par ces différences de dynamiques locales. Lyon et Grenoble accueillent une proportion de cadres supérieurs et professions intermédiaires très largement supérieure à la moyenne nationale ; Saint Etienne et Romans se situent au niveau de cette moyenne ou légèrement au-dessus. Inversement, en ce qui concerne les PCS de moindre qualification, on observe leur nette sous-représentation à Lyon et Grenoble et leur importance relative à Saint Etienne et Romans.

Enfin, la part de retraités dans la population globale peut être considérée comme un indicateur du niveau de dynamisme économique d'une commune : moins la part de retraités est importante, plus la commune peut être considérée comme dynamique (importance des actifs ou des jeunes enfants). On voit alors que Romans et Saint Etienne présentent une proportion de retraités bien supérieure à la moyenne, quand Lyon et Grenoble se situent autour de cette moyenne nationale.

L'analyse à l'échelle des communes ou des agglomérations nous permet de révéler l'existence de contextes très variés des opérations de rénovation urbaine (villes moyennes ou grandes villes régionales voire nationales ; villes à forte dynamique économique ou villes industrielles en reconversion ; « villes de cadres » ou « villes d'ouvriers »), contextes qui peuvent jouer sur le profil des ménages touchés par les réhabilitations et sur leurs perspectives de trajectoire résidentielle. Pourtant, on ne saurait en conclure que les ZUS situées à Lyon ou Grenoble présentent nécessairement des ménages aux profils socio-économiques plus favorisés que ceux de Romans ou Saint-Etienne. En effet, les métropoles dynamiques économiquement peuvent également attirer des populations défavorisées, notamment en raison des perspectives d'emploi.

Tableau 13. « Communes aisées » et « communes précaires » dans les agglomérations lyonnaises, grenobloises et stéphanoises¹⁷.

Types de communes de l'agglomération suivant le profil de population	Lyon	Grenoble	Saint Etienne
Aisées	3%	4%	1%
Plutôt aisées	13%	12%	4%
Atteintes par la précarité	15%	26%	75%
A population très précaire	8%	0%	5%

Source : INSEE Rhône-Alpes, Villes et quartiers sensibles face à la montée de la précarité, 1999. D'après le recensement général de la population de 1990.

Ce tableau¹⁸, qui présente la typologie des communes de chaque agglomération suivant des grandes tendances socio-professionnelles, confirme l'importance de la présence de populations qualifiées autour de Lyon et Grenoble ainsi que le poids des populations touchées par la précarité autour de Saint Etienne. Pourtant il attire également notre attention sur la présence, dans l'agglomération

¹⁷ Lecture du tableau : 3% de la population de l'agglomération lyonnaise vit dans des communes de type « aisées » ; 75% des habitants de l'agglomération stéphanoise vit dans des communes de type « atteintes par la précarité ».

¹⁸ Même si ces données sont aujourd'hui datées (ce document rédigé en 1999 s'appuie sur des données de 1990), elles permettent de présenter les grandes oppositions du point de vue socio-économiques existant entre les villes qui nous intéressent.

Trajectoires résidentielles des personnes relogées lors des opérations de renouvellement urbain en Rhône-Alpes lyonnaise, de communes à populations très précaires. Le dynamisme économique d'une ville n'exclut pas (au contraire) l'existence de populations défavorisées. Il apparaît donc nécessaire de comparer les quatre sites à une échelle plus fine : celle de la ZUS.

b. Des ZUS variablement touchées par la précarité.

Tableau 14. Revenus médians et part de ménages imposables des ZUS de l'étude : des ZUS variablement touchées par la précarité.

	La Duchère (Lyon)	Teisseire (Grenoble)	Montchovet (Saint Etienne)	La Monnaie (Romans sur Isère)	Total ZUS	France métropolitaine
Nombre d'habitants	12422	2983	2167	5024	4 462 851	58 520 688
Part des ménages imposés sur revenus (%) 2001 (commune de référence)	40.2 % (66.7 %)	22.5 % (61.4 %)	17.2 % (54 %)	16.1 % (49.9 %)	43%	60%
Revenu fiscal annuel par UC: médiane 2001 (commune de référence)	8805 (16953)	6547 (14802)	4960 (13412)	4835 (12347)	8246	14650

Source : Revenus fiscaux des ménages année 2001 INSEE-DGI

En l'absence d'indicateurs très détaillés et précis¹⁹, le revenu peut être un indice efficace du niveau de vie moyen des ménages de chaque ZUS, et par extension un indicateur du niveau de précarité ou de pauvreté de ces zones.

Si l'on considère le revenu médian, on voit que trois des quatre sites de l'étude ont un revenu fiscal médian inférieur au niveau national. De manière plus précise, on peut affirmer que les ZUS de Montchovet et de La Monnaie se situent dans les 10% des ZUS où les revenus fiscaux annuels sont les plus faibles ; Teisseire fait partie des 20% des ZUS les plus « pauvres » ; La Duchère se situe légèrement au-dessus de la médiane²⁰.

La part des ménages imposés sur le revenu confirme la hiérarchie identifiée : 40% des ménages de La Duchère sont imposable sur le revenu – ce qui est proche de la moyenne des ZUS françaises - tandis que, à Grenoble, Saint Etienne et surtout Romans, il n'y a qu'à peu près 20% de ménages imposés sur le revenu.

Une étude typologique des quartiers en ZUS de l'INSEE Rhône-Alpes en 1999 fournit un constat similaire, même si elle repose sur des données aujourd'hui un peu « datées » (recensement de 1990). Elle classe les quartiers dits sensibles de la région en cinq grands types : quartiers atteints par la précarité, quartiers en grande précarité, quartiers HLM très ouvriers, quartiers de propriétaires et un type spécifique pour le quartier lyonnais des Pentes de la Croix Rousse. Les quartiers atteints par la précarité se situent dans la moyenne des quartiers sensibles du point de vue de la part du logement social, du taux de chômage, du taux d'emplois précaires, du taux de familles monoparentales...Les quartiers en grande précarité présentent, eux, des taux plus élevés dans tous les domaines indicateurs

¹⁹ Rappel : les données précises du recensement ne sont pas accessibles pour les ZUS de moins de 6000 habitants.

²⁰ Tableau de distribution des ZUS selon la médiane des revenus par unité de consommation in : *Observatoire des zones urbaines sensibles*, Editions de la DIV, Rapport 2005

d'une plus grande précarité (chômage, emplois précaires, bénéficiaires des minimas sociaux, familles nombreuses et mono-parentales...).

Parmi les sites qui nous intéressent, La Duchère est identifiée comme un quartier atteint par la précarité alors que La Monnaie et Montchovet sont classés dans le groupe des quartiers en grande précarité. Malheureusement le quartier Teisseire n'apparaît pas dans cette étude.

Cette différenciation n'est pas simplement le résultat des différences existant à l'échelle des agglomérations ; en effet, dans cette étude de 1999, on trouve une ZUS de l'agglomération lyonnaise classées dans le groupe des quartiers en grande précarité, le quartier des Minguettes à Vénissieux.

Ces différences socio-économiques entre ZUS peuvent influencer sur la composition sociale des immeubles démolis dans chaque quartier : si les immeubles démolis sont représentatifs de la population du quartier, il est probable que le profil socio-économique des relogés de La Duchère soit plus favorable que celui des relogés de La Monnaie. Mais pour conclure à une telle homothétie, il faut se demander selon quels critères ont été désignés les immeubles à démolir : critères techniques (malfaçons, bâti dégradé, manque de confort dans les logements), critères urbanistiques (réaménagement du quartier) ou critères sociaux (regroupement de ménages « à problèmes ») ?

En effet, les quartiers « sensibles » ne présentent pas une répartition homogène de leur population et il existe encore à ce niveau des mécanismes de micro-ségrégations : tel sous-quartier accueille davantage de co-propriétés en bon état, tel immeuble accueille surtout des ménages en difficultés. Si dans tous les sites l'objectif a été de démolir les immeubles regroupant les populations les plus fragiles, les profils des relogés entre sites ne seront peut-être pas si différents et par conséquent les trajectoires résidentielles ne seront pas si contrastées. Mais si les critères de démolition ont divergé, cela peut augmenter les différences existant entre les sites rhônalpins.

c. Des projets de rénovation urbaine aux enjeux contrastés.

Les démolitions ne sont pas à considérer en dehors des projets urbains dans lesquels elles s'inscrivent comme le rappelle Michèle Esposto dans un document rédigé pour la Délégation Inter-ministérielle à la Ville²¹ :

« Pour l'ensemble des sites explorés, il est acquis que la démolition n'est pas une finalité en soi mais bien un outil au service d'un projet. La démolition est un des éléments du renouvellement urbain, une composante qui intervient parallèlement à d'autres interventions (réhabilitation, résidentialisation, construction) »

D'après les textes des conventions signées par les municipalités avec l'ANRU, les enjeux des opérations rénovation urbaine et notamment des démolitions s'orientent dans tous les sites vers les mêmes objectifs : revalorisation du quartier par la diversification de l'habitat, amélioration des axes de communication entre le quartier et l'extérieur, amélioration de l'espace public... Bref il s'agit de revaloriser l'aspect physique du quartier afin d'augmenter son attractivité dans le but, in fine, d'attirer des ménages de classe moyenne devant garantir la « mixité sociale » du territoire concerné.

« Le projet de renouvellement urbain engagé sur le quartier de la Monnaie vise à (...) favoriser l'ouverture du quartier sur la ville et l'agglomération à la fois par un maillage différent des voiries mais aussi par la recherche d'une mixité sociale au sein du quartier et sur l'ensemble du territoire de la commune »
(Convention ANRU Romans La Monnaie)

²¹ ESPOSTO Michèle, *Effets des projets de renouvellement urbain sur les parcours résidentiels et les tensions des marchés*, Délégation Inter-ministérielle à la Ville, septembre 2003. Document réalisé à partir des contributions et interviews de directeurs GPV.

« [Les projets] visent à mettre en œuvre un ensemble d'actions et de moyens structurellement capables d'inverser les processus de ségrégation sociale et spatiale qui ont plus particulièrement marqués l'évolution de ces quartiers dans le tissu urbain stéphanois » (Convention ANRU Saint Etienne)

« Ce sont les enjeux du GPV de La Duchère dont le volet urbain porte sur des aménagements ayant pour objectifs : (...) créer un centre de quartier (...), ouvrir le quartier sur l'extérieur (...), ramener la proportion de logements sociaux de 80 à 60% » (Convention ANRU Lyon La Duchère)

« Sur un territoire urbain morcelé, présentant un déficit d'armature urbaine et en manque d'accroche avec le reste de l'agglomération, le projet urbain du GPV a pour objectif le désenclavement et la restructuration urbaine du secteur, le renouvellement du cadre de vie, des services et des activités. (...) Le projet s'articule avec les enjeux d'agglomération centrés sur l'équilibre entre les territoires et la lutte contre les disparités socio-spatiales. » (Convention ANRU, Grenoble)

Les entretiens auprès de directeurs de GPV analysés par Michèle Esposto confirment cette idée :

« Les intentions du renouvellement urbain, et plus particulièrement celles liées aux démolitions sont très souvent sur le même registre, utilisant les mêmes items : diversification de l'habitat, mixité urbaine et sociale, désenclavement du site, regain d'attractivité, etc. »

Cependant, derrière les objectifs généraux officiels, une distinction semble apparaître entre les sites. Cette distinction va d'abord porter sur le degré de transformation des quartiers (et surtout de leur peuplement) visé par les projets urbains. Ces différences de degré peuvent alors influencer (ou au moins interférer avec) les critères de sélection des immeubles démolis, et donc les caractéristiques socio-économiques des ménages concernés par le relogement.

▪ Les objectifs : une transformation plus ou moins radicale de la population du quartier.

Michèle Esposto identifie ainsi trois tendances divergentes d'évolution des sites :

« - les sites sur lesquels **les démolitions vont permettre de tirer un meilleur parti du site, en raison de sa position stratégique et enviable** (9 sites). Il s'agit de sites GPV où les enjeux de développement sont importants pour l'ensemble de la ville. On se situe préférentiellement sur des villes où les marchés sont tendus (et attractifs) et les opérations sont plutôt radicales à l'échelle du quartier puisqu'il faut atteindre une masse critique suffisante pour changer radicalement l'image du quartier et attirer les opérateurs privés. Ces sites sont généralement bien localisés, bien desservis, et bénéficient d'atouts paysagers (vue, proximité de fleuve, etc). Ce type d'opérations a un impact sur les principes qui vont guider les opérations de relogement. Dans ce cas, le relogement sur place est moins fréquent. La diversification de l'habitat est fortement engagée. On tente de changer la vocation sociale du site.

- les sites où **les démolitions vont permettre de casser une forme urbaine stigmatisante** composée de grands ensembles, avec un maillage complexe (10 sites). Le renouvellement urbain est curatif. C'est l'occasion également de diversifier l'habitat, de changer l'image mais la pression liée à la proximité de secteurs de développement est moins forte et le parti du renouvellement urbain est plus risqué.

- les sites où **les démolitions visent le réajustement de l'offre à la demande** (4 sites). Il s'agit des marchés détendus, souffrant d'une vacance et/ou d'une dépréciation immobilière. Le renouvellement urbain devient un outil de resserrement et de réorganisation de l'offre pour l'adapter aux besoins (toujours dans une perspective de revalorisation). »²²

Cette typologie permet à l'auteure de produire des prédictions concernant le relogement : sur les sites ayant le plus grand potentiel d'attractivité, le relogement sur place devrait être moins massif que pour

²²

ESPOSTO Michèle, op.cit.

Trajectoires résidentielles des personnes relogées lors des opérations de renouvellement urbain en Rhône-Alpes
les sites moins valorisés. Mais on peut également penser que ces divergences d'enjeux locaux peuvent influencer, en amont, les critères de choix des immeubles à démolir.

Il n'est pas aisé de classer nos quatre sites parmi les tendances ci-dessus dessinées dans la mesure où ces tendances ne sont jamais parfaitement séparées les unes des autres²³. Pourtant on peut observer des grandes lignes distinctives entre les sites.

Le site de La Duchère se classe assez aisément dans la première tendance, celle qui concerne les sites valorisés. Ainsi, la convention ANRU met-elle explicitement en avant les atouts environnementaux du site lyonnais :

« Le quartier de La Duchère : qualités environnementales, faiblesses socio-économiques et potentialités urbaines.

Le quartier de La Duchère s'inscrit dans un cadre géographique et un environnement de qualité :

- 3^e colline de Lyon dominant la Saône, faisant face à Fourvière et à la Croix Rousse, facilement accessible à partir de la gare de Vaise et de l'A6 et proche des Monts d'or
- image verdoyante malgré une urbanisation dense : les nombreux espaces verts, le parc du Vallon et les Balmes prolongent la coulée verte du Val de Saône. Cet environnement végétal est un atout paysager valorisant fortement le site et atténuant l'effet béton du Plateau qui apparaît cependant de façon démesurée depuis certains points de vue »

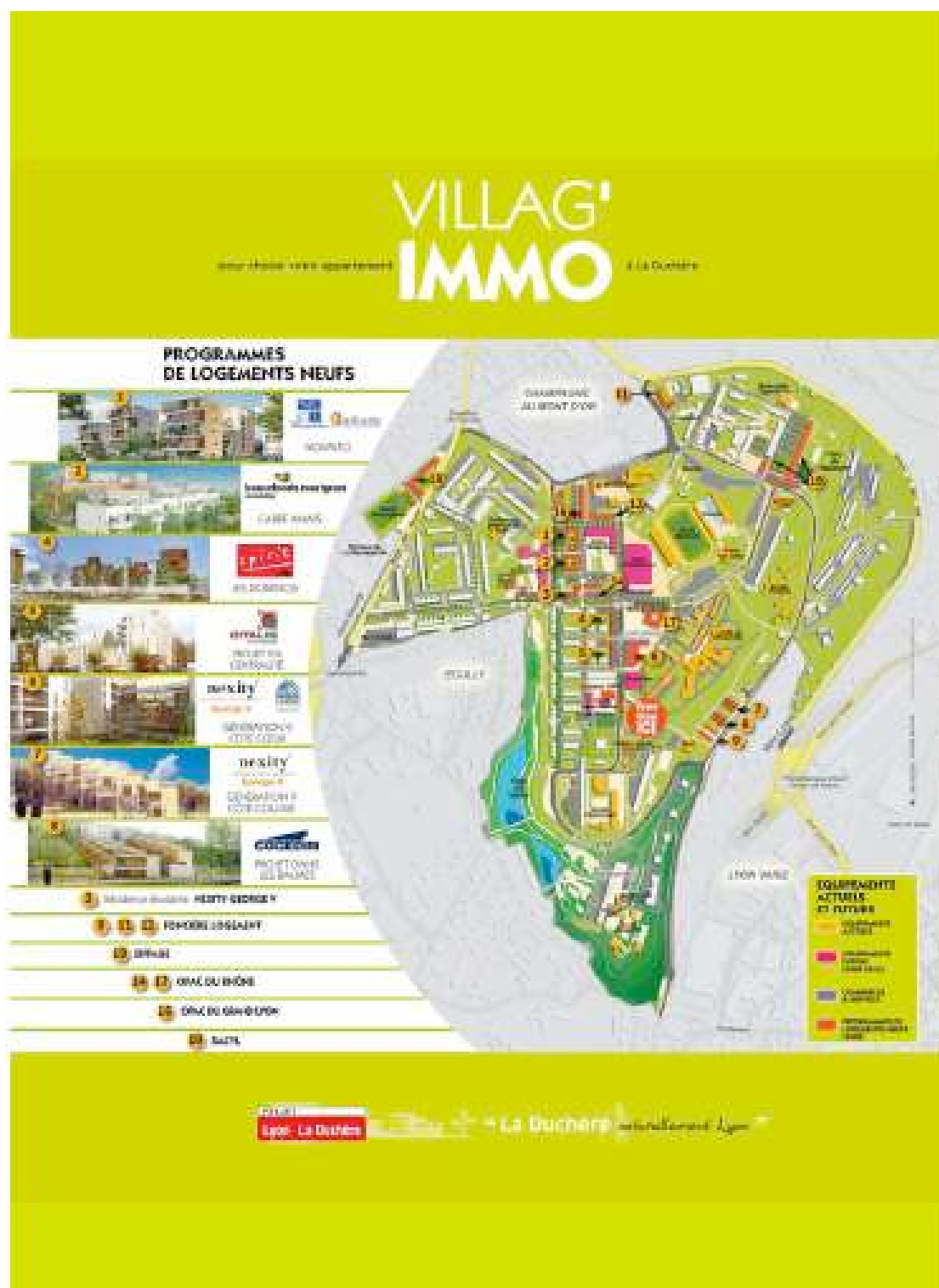
(Convention ANRU Lyon La Duchère)

Parallèlement, les rédacteurs de cette convention n'hésitent pas à mettre l'accent, de manière précise et chiffrée, sur l'objectif de transformation forte du peuplement du quartier : à plusieurs reprises, il est rappelé que l'objectif majeur est de ramener la part de logements sociaux de 80 à 60%, ceci par une démolition d'un nombre important de logements sociaux sur le site et reconstruction de logements privés.

On peut d'ores et déjà souligner que cette volonté de transformation radicale du quartier a été reçue positivement par les promoteurs privés qui ont rapidement pris conscience des atouts du quartier (cf carte 1 : Villag' immo : l'investissement du site de la Duchère par les promoteurs immobiliers).

²³ C'est d'ailleurs ce que souligne l'auteure de ce classement : « Au-delà de ces intentions, on peut repérer trois grandes tendances (certains sites peuvent d'ailleurs combiner deux tendances) ».

Carte 1 : Villag' immo : l'investissement du site de la Duchère par les promoteurs immobiliers



Aucune des conventions des trois autres sites ne présente des objectifs aussi radicaux : bien sûr, l'objectif de mixité sociale est systématiquement mis en avant mais de manière plus floue et rarement appuyé sur la description des atouts de ces sites.

Les sites de Saint Etienne et, dans une certaine mesure, de Grenoble se situent davantage dans une dynamique d'adaptation de l'offre à la demande : la Muraille de Chine souffrait déjà avant la décision de démolition d'une vacance assez élevée, reflétant plus largement la faible attractivité de Saint Etienne dans les années 1990 ; les tours démolies du quartier Teisseire se vidaient de leurs habitants avant la décision de démolition. Par ailleurs, ces sites semblent s'inscrire également dans une dynamique plus généralement « curative » identifiée dans la deuxième tendance de M. Esposto.

Bien sûr, les situations ne sont pas aussi tranchées. Le site de Montchovet par exemple offre lui aussi des atouts notamment du fait de son environnement verdoyant et de sa desserte par les grandes voies de communication (en bordure de rocade). Ces atouts expliquent d'ailleurs que la Muraille ait été remplacée par un centre hospitalier privé. Comme à La Duchère, il n'y a pas eu de grandes difficultés à faire venir des investisseurs sur ce quartier.

▪ Quels critères pour la démolition : justification technique, urbaine ou sociale?

Si la finalité des démolitions s'inscrit dans un projet plus global de « rééquilibrage » des quartiers concernés, reste à savoir selon quels critères ont été choisis les immeubles démolis ou à démolir. Question rarement posée et pourtant centrale dans la compréhension des profils des populations relogées.

Le premier critère relève de la **justification technique** : malfaçon du bâti, dégradation physique des immeubles et manque de confort des logements constituent des raisons facilement avouables de démolition²⁴.

Ainsi, à Grenoble, un des immeubles démolis souffrait d'une malfaçon évidente puisqu'il penchait ; sa démolition est alors apparue comme évidente. Mais de manière plus générale, les choix se sont basés sur la constatation d'une certaine obsolescence des logements au regard de l'évolution des besoins. Dans la convention grenobloise, il est ainsi question de remplacer « du logement obsolète par du logement d'aujourd'hui »...Un flou demeure sur la définition des deux expressions : selon quels critères un logement est-il « obsolète » ou « d'aujourd'hui »?

Les acteurs de la politique de la ville de Romans identifient également cette idée d'obsolescence des logements comme un critère essentiel du choix des immeubles à démolir :

Les Lilas, les Accacias : « Les logements étaient petits, étroits, pas adaptés » (Denis Rigal, chef de projet du contrat de ville)

Les Ifs « Ces produits n'étaient plus adaptés. Ils étaient vieux. Des réhabilitations avaient été faites mais jamais sur le fond » (Jean Julliard, responsable du service Habitat de la Ville de Romans)

Les Hêtres : « Cette barre était très stigmatisée, avait concentré trop de difficultés. Un marquage très fort. Il n'y avait pas de balcons. Beaucoup de vacance. Elle avait été réhabilitée mais ne trouvait pas d'acquéreur. » (Jean Julliard, responsable du service Habitat de la Ville de Romans)

Les Genets : « Au moment de leur démolition, il ne restait que 4 à 5 locataires. Les appartements étaient mal foutus, des familles « lourdes » posaient de graves problèmes. L'immeuble était très dégradé. » (Denis Rigal, chef de projet du contrat de ville)

²⁴ Dans ce type de justification, on rejoint les objectifs des opérations de rénovation urbaine des années 1960 : résorber l'habitat insalubre et offrir davantage de confort à ses occupants ; cf COING Henri, *Rénovation urbaine et changement social*, Editions ouvrières, 1966.

Logements trop petits, sans balcon, vieux, mal conçus : c'est ici avant tout la forme des logements qui est jugée.

En même temps, on voit dans ces propos comment les critères techniques sont étroitement liés à des **critères sociaux** : une barre proposait des logements de faible qualité, sans balcon, et concentrait « trop de difficulté » ; aux appartements « mal foutus » s'ajoutaient les problèmes causés par les « familles lourdes ».

Ce deuxième type de justification se retrouve sur différents sites. La Muraille de Chine a connu un long processus de stigmatisation ayant entraîné une fuite des ménages plus aisés et une concentration de la pauvreté comme le décrit une ancienne habitante de l'immeuble :

« La réhabilitation, loin d'insuffler un élan nouveau à la Muraille, n'a fait qu'accentuer le mal. Pendant les travaux, plus de 100 familles ont quitté le quartier, ne supportant plus les nuisances. L'équilibre social a ainsi été rompu (...). Après la réhabilitation, il a fallu remplir les logements devenus vacants. La commission d'attribution s'est alors mise à affecter les appartements sans aucun contrôle. Elle a ainsi contribué à faire de la Muraille un ghetto... »²⁵

Concernant La Monnaie à Romans, la convention avec l'ANRU met explicitement en avant ce critère pour présenter les immeubles démolis :

« En ce qui concerne plus précisément les immeubles concernés par les démolitions, il est important de noter que ceux-ci rassemblent les indicateurs les plus critiques en matière de précarité.

Ainsi les grandes familles sont sur-représentées par rapport au reste du quartier compte tenu de la présence de grands logements dans certains immeubles en particulier aux Hêtres. Plus de 88% de ces immeubles sont bénéficiaires de l'APL avec un taux de couverture du loyer par l'APL de 81%. Malgré cela, le pourcentage d'impayés est supérieur à la moyenne du parc » (Convention ANRU Romans La Monnaie)

Pourtant certains urbanistes ont pu mettre l'accent sur la nécessité de ne pas baser le choix des démolitions uniquement sur un critère de peuplement. Ainsi, sur Romans, Philippe Panerai a-t-il indiqué que l'objectif des démolitions était aussi de dégager du foncier constructible et de remailler les voies de communication intra- et inter-quartier ; selon lui, ces démolitions « ne peuvent en aucun cas être issues du seul constat d'une dérive d'indicateurs de peuplement »²⁶.

Sur ce point, différentes logiques s'opposent : la logique des aménageurs-urbanistes et celle des politiques. Ainsi, sur Romans, après une première phase de démolition concentrée dans le secteur Est du quartier suite à un consensus entre élus et aménageurs, la suite des démolitions reste en débat entre des élus réticents à engager des démolitions dans la zone Ouest et des études urbaines encourageant de telles démolitions dans une logique de cohérence urbaine.

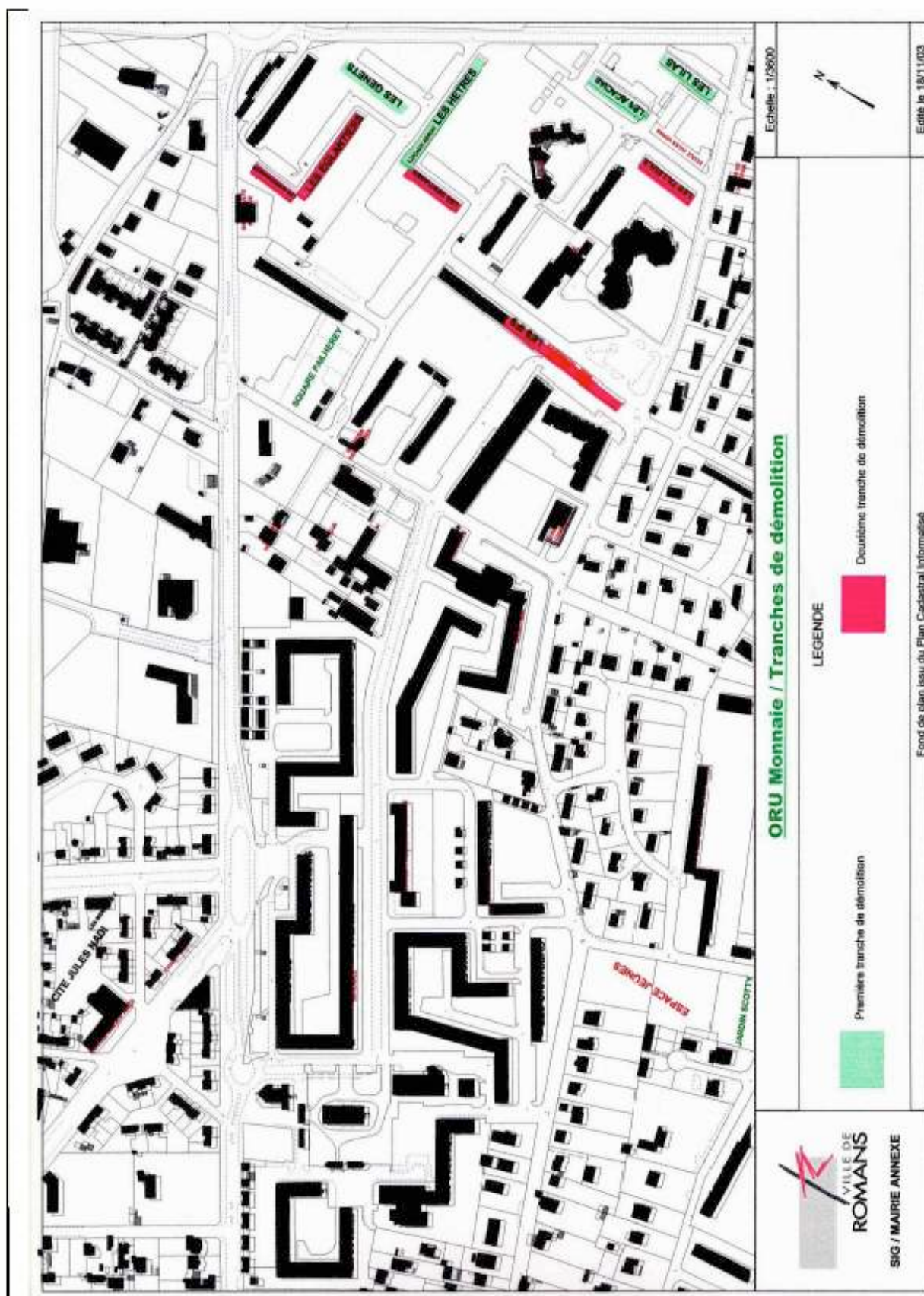
« Les études urbaines faites dans le cadre de l'ANRU prévoient des démolitions sur l'ouest. Pour l'instant les élus refusent. Sur le plan urbain, cela peut être cohérent et il y a des moyens financiers. » (Jean Julliand, responsable du service Habitat de la Ville de Romans)

La carte des démolitions effectuées et prévues à Romans indique l'importante concentration des démolitions dans le secteur est du quartier.

²⁵ Témoignage de G. Francavilla, habitante de la Muraille de Chine à Saint Etienne, Les rencontres de la DIV. Les grands ensembles entre histoire et mémoire, 24 avril 2001, pp. 30-31.

²⁶ In : *Etude urbaine et sociale de la Monnaie Est, Phase II et phase III*, Philippe Panerai & Associés, bureau d'études avant projet, février-mars 2000.

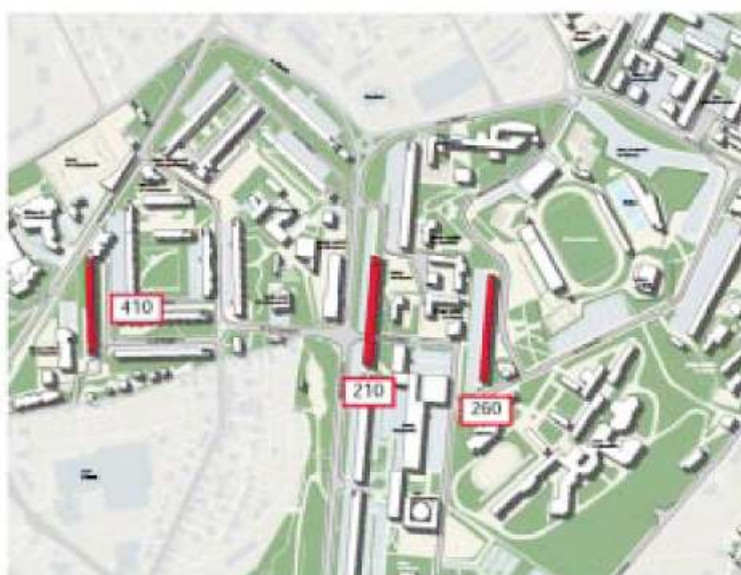
Carte 2 : Localisation des démolitions à Romans : une forte concentration dans le secteur est de La Monnaie.



Nous en arrivons donc au **troisième critère de choix des immeubles à démolir : le projet de réaménagement de l'espace urbain du site**. Ainsi, la création de nouveaux axes de circulation permettant d'améliorer la circulation au sein du quartier et favorisant l'accessibilité du quartier de l'extérieur peut contribuer à identifier les immeubles à démolir.

Ce critère semble avoir été particulièrement mobilisé à La Duchère ou, du moins, c'est sur ce site qu'il apparaît le plus clairement. En effet, l'objectif de créer un axe de communication Est-Ouest a amené à tracer une voie traversant ou plutôt transperçant le bâti existant : le grand axe Est-Ouest prévu passe en ligne droite sur les emplacements des trois immeubles de notre échantillon, comme on le voit sur le schéma du projet (carte 3). La décision de démolition de la barre 260 est, à cet égard, emblématique : alors qu'elle venait d'être réhabilitée et qu'elle accueillait une population relativement favorisée (appartements en financement PLS et non PLAI ou PLUS) appréciant leur lieu de vie, sa démolition est justifiée par le projet de recomposition urbaine visant la création d'un espace central au quartier et le désenclavement par la création du fameux axe Est-Ouest. Cette justification de la démolition a provoqué la colère des habitants et l'organisation d'une importante mobilisation contre le projet, allant jusqu'au dépôt d'une pétition au Parlement européen. Cette mobilisation restera sans effet.

Carte 3 : Localisation des démolitions à La Duchère



Duchère, 2003



Projet urbain Première phase, 2008

Source : GPV La Duchère, Le relogement. Bilan de la première phase, mai 2005
<http://www.gpvlyonduchere.org/domaines/PDF-domaines/BILAN-RELOGEMENT.pdf>

Une analyse spatiale rapide de la localisation des immeubles démolis permet d'illustrer les différences existant entre les sites quant à la définition des objectifs du projet urbain. A Romans, on peut remarquer que les premiers immeubles démolis se situaient à l'extrême est du quartier de La Monnaie, secteur connu comme étant le plus dégradé de la ZUS. A La Duchère, les démolitions sont surtout concentrées dans la partie centrale du quartier, le secteur du Plateau, et non dans les parties généralement considérées comme les plus défavorisées ; cela coïncide avec l'objectif de créer un nouveau centre de quartier et d'y faire passer un nouvel axe est-ouest.

On peut le constater au travers des exemples presque opposés de La Monnaie et de La Duchère, les critères de choix des immeubles démolis jouent fortement sur les populations touchées par ce relogement : tandis qu'à Romans on a privilégié la démolition d'immeubles à « problèmes » hébergeant des familles en grandes difficultés, à La Duchère on a démoli des immeubles occupés par des ménages relativement favorisés par rapport à la moyenne du quartier. Ceci contribue à accentuer les contrastes entre les populations relogées dans chacun des sites mais ne permet pas d'avancer une interprétation unique en terme de trajectoires résidentielles. Ainsi, si les ménages relogés à Romans sont vraisemblablement plus fragiles socialement que ceux de la Duchère et possèdent donc a priori moins de ressources pour aborder le relogement comme une opportunité de réelle mobilité résidentielle, on peut également penser qu'ils sont davantage favorables à un relogement dans un contexte moins dégradé alors que les ménages de la barre 260 à La Duchère ont pu vivre le relogement comme une atteinte au confort qu'ils connaissaient dans leur logement de bonne qualité.

Mais avant d'anticiper sur ces trajectoires, on peut maintenant resituer le profil des ménages relogés dans l'ensemble des contextes vus précédemment.

d. Conséquence : une hétérogénéité des profils de ménages relogés suivant les sites.

Tableau 15. Profil socio-démographique des ménages relogés (ensemble des sites de l'étude)

	La Duchère	Teisseire	Montchovet	La Monnaie	Total
Personnes seules	33%	30%	6%	23%	23%
Familles avec enfant	36%	44%	86%	71%	59%
Dont familles monoparentales	14%	20%	22%	20%	19%
Ménages 5 p. et +	9%	12%	50%	30%	25%
Familles nombreuses (1+3 ou 2+3)	10%	13%	55%	36%	29%
Sur-occupation	14%	15%	55%	31%	24%
Etrangers	ND	35%	ND	75%	ND
20 ans d'ancienneté	21%	25%	9%	2%	14%
Chef de ménage de moins de 35 ans	22%*	14%	16%	26%	20%
Chef de ménage de 60 et +	32%*	42%	24%	20%	30%
Ensemble des ménages	577	158	140	155	1030

*Hors barre 260

Tableau 16. Des ménages plus favorisés à La Duchère et à Teisseire. Indications sur les revenus des ménages relogés²⁷.

	La Duchère	Teisseire	Montchovet	La Monnaie
Revenu mensuel moyen (en euros)	1250	1000	720	780
Part plafonds PLA	70%	50%	25%	30%

▪ La Duchère, Lyon : des ménages plus petits et plus âgés

Dans le tableau synthétique, on peut observer que le site de la Duchère présente la part la plus importante de personnes seules parmi les ménages relogés : 33% contre 22% en moyenne. Ces ménages sont, pour la moitié, des personnes âgées de plus de 60 ans puisque 49% ont plus de 60 ans. Notons que la part des plus de 60 ans parmi les chefs de ménage est probablement minimisée en l'absence de données sur l'âge concernant la barre 260.

Cette part importante de personnes âgées seules se traduit inversement par une part relativement faible de familles avec enfants, et en particulier de familles monoparentales ou de familles nombreuses.

Les informations sur les caractéristiques d'emploi n'étant pas disponibles sur la Duchère, on ne peut pas connaître la part exacte de ménages à la retraite mais on peut supposer qu'elle est importante.

Enfin, ces ménages âgés isolés (auxquels on pourrait ajouter les couples sans enfant de plus de 60 ans) sont en général des ménages installés depuis longtemps : 31% des isolés (et 29% des couples sans enfant) étaient installés dans leur ancien logement depuis plus de 20 ans contre 21% en moyenne sur les ménages relogés de ce site. Cette ancienneté dans le logement est particulièrement importante pour les ménages relogés de la barre 260 : 26% des ménages de cet immeuble y étaient installés depuis plus de 20 ans ; la proportion tombe à 19% pour la barre 210.

Cette part importante de petits ménages de personnes âgées est bien sûr liée à la structure du bâti : on observe une sur-représentation des petits logements (T1-T2) parmi les logements démolis sur le site de la Duchère par rapport aux autres sites puisque 20% des ménages relogés à la Duchère occupaient un T1 ou un T2 contre 13% en moyenne.

²⁷ Ces données sur les revenus doivent être lues avec prudence pour plusieurs raisons. D'abord en raison d'un taux de non réponse important. Ensuite et surtout en raison de l'hétérogénéité des revenus enregistrés dans chaque base de données : revenus avec ou sans prestations sociales, revenu annuel imposable (divisé par 12) avant ou après abattement ou revenu mensuel, cf Introduction.

Tableau 17. Types des logements détruits : des petits logements à La Duchère, des grands logements à La Monnaie²⁸.

	La Duchère	Teisseire	Montchovet	La Monnaie
Petits logements (T1 T2)	20%	12%	11%	7%
T3	43%	61%	20%	35%
T4	34%	16%	60%	36%
Grands logements (T5 et +)	3%	8%	9%	22%

En termes de ressources économiques, malgré l'imprécision et l'hétérogénéité des données, il apparaît qu'en moyenne les ménages relogés à la Duchère bénéficient de revenus mensuels plus élevés que sur les autres sites, écart confirmé voire augmenté si l'on rapporte ce revenu au plafonds PLA (revenu mensuel moyen avec allocation autour de 1200 euros pour la barre 210 et 410 et près de 70% du plafonds PLA). Ceci confirme l'analyse suivant laquelle La Duchère est certes un site aux indicateurs socio-économiques légèrement plus favorables que sur les autres sites mais surtout que les démolitions n'ont pas touché des immeubles accueillant des ménages très fragiles économiquement. En revanche, ces démolitions ont poussé à la mobilité des ménages âgés installés de longue date dans leur ancien logement, ce qui ne sera pas sans influencer leur parcours résidentiel faisant suite à la démolition.

▪ Teisseire, Grenoble : un profil socio-démographique proche de La Duchère.

Le profil des relogés du quartier Teisseire ressemble à celui de La Duchère en termes de type de ménage et d'âge. On observe en effet une part importante de plus de 60 ans (42%) parmi lesquels on compte surtout des isolés (36% des plus de 60 ans) et des couples sans enfant (27% des plus de 60 ans). Les retraités représentent par conséquent une part non négligeable des ménages relogés²⁹. Ces personnes âgées étaient, comme à La Duchère, souvent des ménages installés de longue date dans leur ancien logement : 45% des plus de 60 ans y étaient installés depuis plus de 20 ans, contre 25% en moyenne.

La structure des logements est pourtant moins marquée qu'à La Duchère : parmi l'ensemble des ménages de la base Teisseire (ceux relogés « spontanément » avant et ceux relogés dans le

²⁸ Notons que ces données sont des approximations de la typologie des logements démolis : on les obtient en rassemblant l'ensemble des données disponibles pour chaque immeuble (ménages relogés avant et après la mise en place des procédures officielles de relogement). Cette typologie risque donc de refléter surtout la composition des ménages restés le plus longtemps dans les immeubles, ceci surtout quand une vacance importante existait avant la décision de démolir (Grenoble et Saint Etienne). Pour La Monnaie et La Duchère, nous disposons de données précises sur la typologie des logements démolis ; ce sont ces chiffres que nous utilisons ici ; la différence observée avec le profil des logements quittés par les ménages de la base de données est marginale. L'idéal serait de collecter ce même type d'information précise sur les deux autres sites.

²⁹ Notons que la part de retraités est étonnamment faible au regard de la part des plus de 60 ans : 24% des chefs de ménage. Les chefs de ménage de plus de 60 ans non retraités ont été enregistrés comme étant actifs avec emploi (15%), chômeurs ou sans activité (12%),... Une explication possible serait que les fichiers locataires n'ont pas été mis à jour au moment du relogement et indiquent la profession occupée lors d'une des enquêtes PLS tri-annuelles effectuées bien avant le relogement.

Trajectoires résidentielles des personnes relogées lors des opérations de renouvellement urbain en Rhône-Alpes (processus de relogement), seuls 12% occupaient des T1-T2 ; on trouve en revanche un peu plus de grands logements (T5-T6) qu'à la Duchère (8% contre 3%).

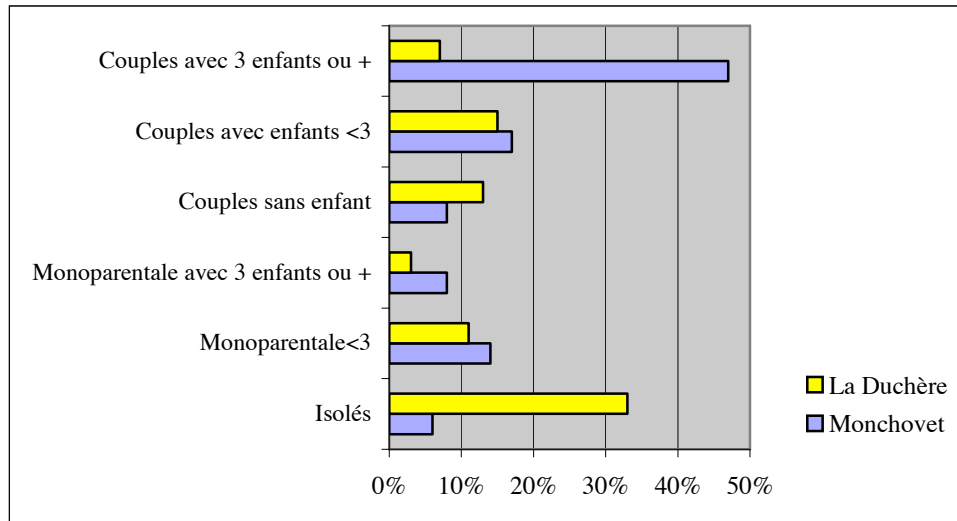
En termes de revenu, les relogés de Teisseire sont en moyenne un peu moins favorisés qu'à la Duchère : la moyenne des revenus mensuels avec allocation se situerait autour de 1000 euros et la part moyenne par rapport aux plafonds PLA autour de 50%.

Enfin, on peut noter l'importance de la population étrangère parmi ces ménages : 35% (dont 5% de nationalité européenne), taux qui apparaît nettement supérieur à la moyenne des ZUS françaises (16.8% de ménages dont la personne de référence est étrangère).

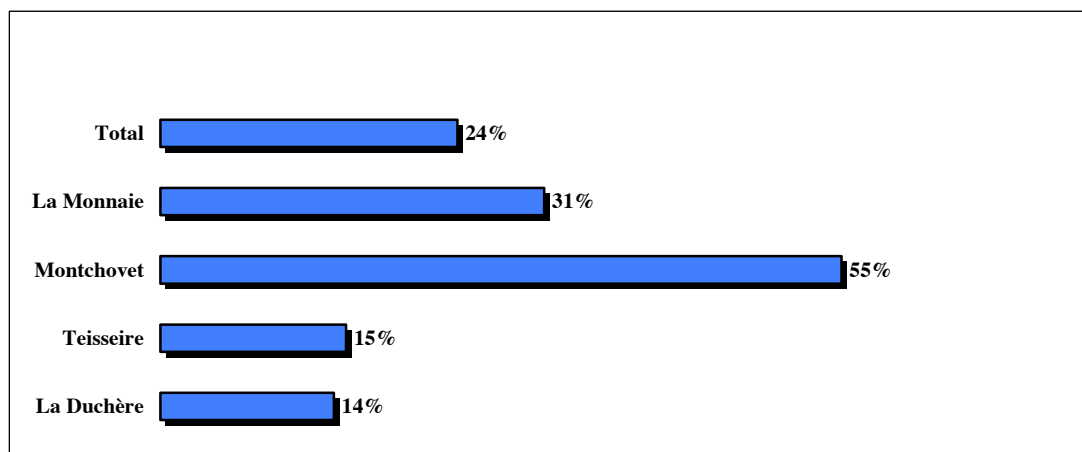
▪ Monchovet, Saint Etienne : le poids des familles nombreuses.

Dans la Muraille de Chine, la répartition des types de ménages est très différente des deux cas précédents. Ce contraste apparaît nettement dans le graphique 1. Les ménages isolés sont nettement minoritaires par rapport aux familles avec enfant : les premiers représentent 6% des ménages relogés et les deuxièmes 86%. Les familles monoparentales ne sont pas plus nombreuses que sur les autres sites ; c'est davantage par la part de couples avec enfant, et en particulier avec trois enfants ou plus, que ce site se distingue des deux précédents. Les familles nombreuses (trois enfants ou plus pour des couples ou des ménages monoparentaux) représentent alors 55% des ménages relogés quand cette part tourne autour de 10% à Teisseire ou La Duchère.

Graphique 1. Grandes familles ou isolés : des profils de ménages différents entre La Duchère et Montchovet.



Cette importance des familles nombreuses permet d'expliquer la grande part de ménages en sur-occupation de leur logement : alors qu'en moyenne, la sur-occupation concerne 24% des ménages relogés sur les quatre sites, cela concerne 55% des ménages de la Muraille de Chine.

Graphique 2. Part des ménages en sur-occupation dans l'ancien logement³⁰

Paradoxalement, les retraités représentent une part importante de ces ménages puisque 33% des chefs de ménage sont à la retraite. La différence existant entre la part des plus de 60 ans (24%) et celle des retraités peut s'expliquer par l'importance du nombre de personnes en pré-retraite : près d'un quart des chefs de ménage retraités a entre 55 et 60 ans. Concernant les actifs, la situation semble plus défavorable pour les ménages de Montchovet que ceux de Teisseire : seuls 28% des chefs de ménage sont des actifs employés contre 34% à Teisseire ; en revanche, 30% sont enregistrés comme étant au chômage ou sans activité contre 14% à Grenoble.

Tableau 18. Situations d'emploi des ménages relogés de Teisseire, Montchovet et La Monnaie³¹.

	Teisseire	Montchovet	La Monnaie
Actifs avec emploi	34%	28%	30%
Retraités	24%	33%	17%
Chômeurs ou sans activité	14%	30%	23%
RMI	9%	6%	24%

Les relogés de la Muraille de Chine ont en moyenne habité moins longtemps leur logement démolé : seuls 9% y étaient installés depuis plus de 20 ans. La moyenne de temps passé dans le logement est cependant assez proche de la moyenne lyonnaise : elle est de 10 ans à Montchovet et de 11 ans à la Duchère. Cette proximité s'explique par la grande part de ménage installés dans l'immeuble entre 10 et 20 ans (26%) à Saint Etienne mais aussi par la marge d'erreur existant à Lyon dans la mesure où la durée moyenne est calculée hors immeuble 260 par manque de données précises. Les données de Grenoble sont plus complètes et illustrent la différence d'ancienneté moyenne : elle s'élève à 13 ans parmi les ménages relogés de Teisseire.

Les revenus mensuels (ici sans prestation sociale) se situent en moyenne autour de 700 euros (24% non réponses) et à 30% du plafond PLA. La différence est sensible avec Teisseire et La Duchère,

³⁰ La sur-occupation est définie ainsi : une personne de plus que le nombre de pièces.

³¹ Ces catégories sont complètement dépendantes de l'enregistrement de ces données par les différents bailleurs : elles sont donc à considérer surtout comme des grandes tendances et non comme des indicateurs très précis de l'activité des chefs de ménage.

même si l'on rappelle que l'on compare des revenus prenant en compte les prestations sociales (hors APL) pour Lyon et Grenoble et des revenus ne prenant pas en compte ces prestations sociales à Saint Etienne.

▪ La Monnaie, Romans : familles nombreuses et ménages étrangers.

Le profil social des ménages relogés à La Monnaie ressemble au précédent : on trouve beaucoup de familles avec enfant (71%) et notamment de grandes familles (29% de familles nombreuses). Notons que ce profil est encore plus marqué pour les familles relogées dans le cadre de la première tranche de démolition comme nous le verrons plus loin.

La part d'isolés est plus importante qu'à Saint Etienne (23%) mais on notera qu'elle varie fortement suivant les immeubles démolis : dans les premiers immeubles touchés par la démolition à La Monnaie, les isolés relogés ne représentent que 7%. Ces isolés ne sont pas majoritairement des personnes âgées : seuls 28% des isolés ont plus de 60 ans. Ces ménages correspondent donc plus soit à des personnes jeunes célibataires soit à des personnes séparées ou divorcées donc qui ont des comportements de mobilité a priori différents de ménages isolés âgés.

L'importance des grandes familles est à relier à la proportion de chefs de ménages étrangers : 75% de ceux-ci sont étrangers, les trois principales populations représentant chacune environ un cinquième des ménages sont issues de Turquie (24%), d'Algérie (21%) et du Maroc (18%). Cette part est particulièrement forte par rapport à l'autre site pour lequel nous disposons de cette donnée (Grenoble) et en général par rapport à la moyenne française. Elle est même de 89% pour les ménages relogés dans la première phase. Or la part des étrangers à Romans n'est pas sensiblement plus élevée que dans les autres villes et même si nous n'avons pas de données à l'échelle de la ZUS, nous pouvons supposer que la part d'étrangers n'y est pas de 75%. Cette donnée sur les nationalités constitue une illustration de pratiques d'attribution ségrégatives (ou agrégatives, selon le point de vue) sur le quartier de La Monnaie, entre un secteur ouest plutôt favorisé et un secteur est où l'on concentre les ménages les plus en difficultés. En outre, elle confirme qu'à Romans le choix des immeubles à démolir s'est d'abord élaboré sur des critères sociaux en désignant en premier lieu des immeubles concentrant une grande proportion de familles nombreuses étrangères.

Le profil des ménages correspond à une structure de logements faisant la part belle aux grands logements : 19% de T5 et plus (39% dans la 1^{ère} tranche démolie) et 11% de T1-T2 (4% dans la première tranche).

Romans se distingue clairement des autres sites par l'ancienneté des habitants relogés : si l'ancienneté moyenne est de 8 ans, seuls 2% de ménage ont occupé leur précédent logement plus de 20 ans. En revanche, 44% y étaient installés depuis moins de 6 ans et 67% depuis moins de 11 ans (82% dans la 1^{ère} tranche). Ceci est à relier à la part importante de moins de 35 ans parmi les chefs de ménage relogés : 26% contre 20% en moyenne.

Concernant le niveau socio-économique des ménages relogés à Romans, 20% des chefs de ménage relogés ont plus de 60 ans et 17% sont déclarés comme retraités. 30% sont des actifs occupés ; cette part tombe à 24% pour les ménages de la 1^{ère} tranche. 23% sont au chômage ou sont sans activité (31% pour la 1^{ère} tranche). Comme à Montchovet, les ménages de La Monnaie sont socio-économiquement moins favorisés qu'à Teisseire ou La Duchère.

Le revenu mensuel moyen (sans prestations sociales) se situe autour de 800 euros et de 35% du plafonds PLA (32% de non réponses).

▪ Deux types distincts de ménages peu mobiles : les personnes âgées isolées et les grandes familles.

Les différences socio-économiques des profils de ménages relogés par site étaient prévisibles étant donné l'hétérogénéité structurelle entre les sites et les modalités variables de choix des immeubles à démolir.

Mais la description site par site nous a permis d'identifier deux tendances dans les profils majoritaires des ménages : les sites à petits ménages âgés et ceux à grands ménages.

Certains sites se caractérisent ainsi par une part importante de ménages âgés, isolés surtout mais aussi quelques couples sans enfant. Ces ménages sont généralement installés de longue date dans leur ancien logement démolì. On peut penser (et il faudra approfondir cette hypothèse dans les entretiens) que la difficulté pour les reloger ne réside pas tant alors dans la structure des logements à trouver (petits logements) que dans la séparation avec un logement fortement investi affectivement. Ces ménages se retrouvent surtout à La Duchère et à Teisseire.

Dans les autres sites, le profil des ménages relogés est dominé par l'importance des grandes familles. Ces grandes familles n'étaient alors pas nécessairement installées depuis très longtemps dans leur logement démolì. On peut penser que ces ménages sont plus difficiles à reloger en termes de taille de logement et de taux d'effort à ne pas dépasser (le nombre important de personnes dans le foyer pesant déjà fortement sur le budget du ménage). Ce type de profil se retrouve surtout à Montchovet et La Monnaie.

Ces grandes tendances doivent être comparées à des données portant sur des personnes ayant déménagé en dehors du processus de relogement pour déterminer dans quel mesure les ménages relogés se singularisent par rapport à d'autres ménages en mobilité résidentielle et pour déterminer des profils de ménages plus ou moins mobiles.

3. Les relogés : des ménages qui déménagent parmi d'autres ?

Le profil moyen de ménages qui déménagent spontanément peut donner une idée des facteurs qui favorisent une mobilité-opportunité parmi les ménages relogés. La comparaison des profils des ménages relogés avec d'autres ménages en mobilité résidentielle issus du même quartier est nécessaire à la compréhension des trajectoires résidentielles des ménages pris dans un processus de relogement.

Cette comparaison ne peut se faire sur chaque site selon les mêmes critères en raison de difficultés d'accès à des données homogènes : sur certains sites on pourra comparer les ménages relogés aux ménages sortants ou entrants dans le parc social d'un quartier (Lyon) ; sur d'autres sites, la comparaison se fera à l'échelle des immeubles démolis entre personnes parties avant la procédure officielle de relogement et celles parties après (Saint Etienne et Grenoble). Sur Romans, en l'absence de données disponibles sur d'autres ménages en mobilité résidentielle issus de La Monnaie, la comparaison portera sur les profils de ménages issus de tranches distinctes d'opération de démolition.

a. Des ménages relogés plus âgés et plus anciens que les ménages en mobilité résidentielle hors relogement : le cas de La Duchère.

Concernant le site de La Duchère, nous disposons de données particulièrement intéressantes issues de l'Observatoire multisite du logement et des flux du Grand Lyon³² (Eohs, juillet 2006). Cet observatoire enregistre les entrées et sorties au sein du parc social de grands sites de l'agglomération lyonnaise³³ : il propose donc des données sur les ménages mobiles du parc social³⁴ (ceux qui sortent d'un logement social et ceux qui entrent dans un logement social, sachant que ceux qui entrent dans un logement social peuvent être issus d'un autre logement social et inversement). Etant donné l'importance des opérations de démolition dans l'agglomération lyonnaise et en particulier à La Duchère, les données de l'observatoire différencient les ménages mobiles liés au relogement et ceux non liés au relogement.

Si l'on observe le profil des sortants³⁵, on peut déjà souligner que parmi les sortants comptabilisés, 75% des départs liés au relogement sont concentrés à La Duchère alors que seuls 12% des départs non liés au relogement viennent de ce même quartier. Le premier constat est donc que le relogement pèse un poids très lourd dans les mobilités des ménages à La Duchère.

Les données de l'observatoire confirment les résultats précédemment exposés. Ainsi, les ménages pris dans le processus de relogement sont en général plus âgés (53 ans en moyenne contre 43 ans) et plus anciens dans leur logement (11 ans et 7 mois en moyenne contre 6 ans et 9 mois). Concernant le relogement, les ménages relogés se caractérisent par une plus grande stabilité en termes d'organisme HLM (77% restent locataires du même organisme contre 32%) ou de lieu d'installation (47% s'installent dans le même site contre 35%). Ces données seront particulièrement utiles pour comprendre la localisation des relogements comme des relocalisations originales ou conformes par rapport aux mobilités des locataires HLM.

³² Eohs, *Observatoire multi-site du logement et des flux du Grand Lyon. Consolidation des résultats 2004*, Document de synthèse, juillet 2006

³³ Sites d'observation : Vénissieux/Les Minguettes, Vaulx-en-Velin/site GPV, Lyon/La Duchère, Rillieux-la-Pape/Ville nouvelle, Bron/Parilly, Saint-Fons/Quartiers Nord, Décines-Charpieu, Lyon/Mermoz.

³⁴ Ces données enregistrent les ménages qui sortent d'un logement social et ceux qui entrent dans un logement social, sachant que ceux qui entrent dans un logement social peuvent être issus d'un autre logement social et inversement.

³⁵ Profil pour l'ensemble des sites de l'échantillon utilisé dans cet observatoire.

A contrario, cela nous donne une image des ménages potentiellement plus mobiles de manière spontanée : des ménages plus jeunes et installés de moins longue date dans leur logement. Cela confirme les analyses classiques en termes de « passants » et de « sédentaires » dans le logement social et plus généralement en termes de mobilité résidentielle.

Ces ménages ont alors davantage tendance à changer d'organisme HLM et à partir du site de départ. Cela se comprend assez facilement si l'on considère le marché du logement social où les possibilités de changement de logement chez le même bailleur dans le même site sont généralement plutôt limitées étant donné les délais d'attente pour accéder à un logement social.

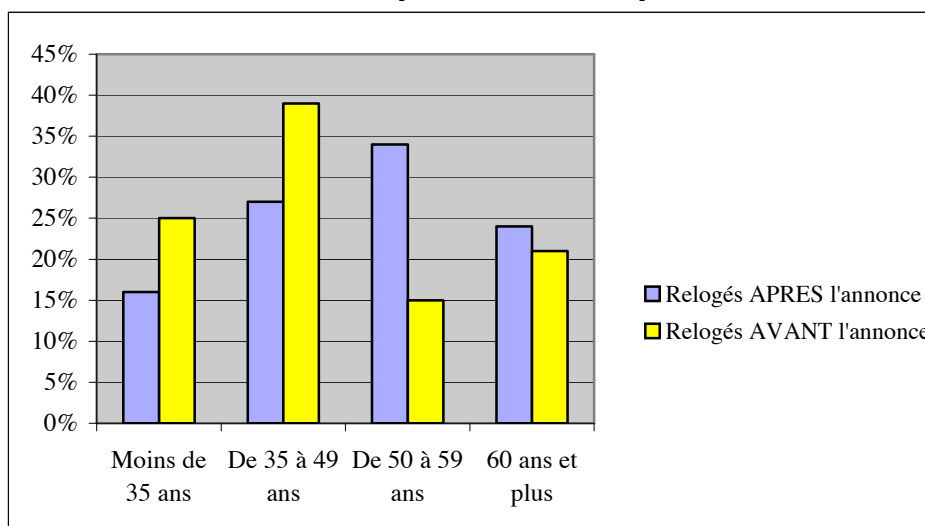
b. Des ménages aux profils socio-économiques moins favorisés que les ménages partis avant le processus de relogement : les cas de Saint Etienne et Grenoble.

Sur le site de la Muraille de Chine, les données sur les ménages partis avant l'annonce officielle du relogement sont particulièrement éclairantes pour analyser les données des ménages pris dans le processus de relogement, ceci surtout dans la mesure où elles sont particulièrement fiables³⁶.

Tableau 19. Première différence : la répartition par âge des chefs de ménage (Muraille de Chine)

Age du chef de famille	Partis APRES l'annonce officielle	Partis AVANT l'annonce officielle	TOTAL
Moins de 35 ans	16% (22)	25% (28)	20% (50)
De 35 à 49 ans	27% (38)	39% (43)	32% (81)
De 50 à 59 ans	34% (47)	15% (17)	25% (64)
60 ans et plus	24% (33)	21% (23)	22% (56)
TOTAL	100% (140)	100% (111)	100% (251)

Graphique 3. Première différence : la répartition par âge des chefs de ménage (Muraille de Chine)



Le groupe des ménages partis avant l'annonce officielle sont en moyenne plus jeunes que ceux partis pendant le processus de relogement : 64% de moins de 50 ans contre 43%. A l'inverse, les chefs de

³⁶ Cf : Présentation des données dans l'introduction.

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

ménage de plus de 50 ans sont sur-représentés parmi les ménages relogés après l'annonce de la démolition. Cela confirme encore que l'âge est un facteur influant sur la mobilité.

Tableau 20. Deuxième différence : les types de ménages

Type de ménage	Partis APRES l'annonce officielle (A)	Partis AVANT l'annonce officielle (B)	TOTAL
Isolés	6% (9)	20% (22)	12% (31)
Monoparentale <3	14% (19)	6% (7)	10% (26)
Monoparentale avec 3 enfants ou +	8% (11)	5% (5)	6% (16)
Couples sans enfant	8% (11)	7% (8)	8% (19)
Couples avec enfants <3	17% (23)	20% (22)	18% (45)
Couples avec 3 enfants ou +	47% (66)	42% (46)	45% (112)
TOTAL	100% (139)	100% (110)	100% (249)

Les ménages ne prennent pas la même forme dans les deux groupes. Le groupe des personnes parties après l'annonce présente davantage de familles monoparentales (22% contre 11%), plus de familles avec enfants en général (85% contre 72%) et plus de familles nombreuses en particulier (55% contre 46%). En revanche, on trouve davantage de personnes isolées parmi les ménages partis avant l'annonce.

Tableau 21. Isolés de plus de 60 ans et isolés de moins de 35 ans : des places différentes dans le parcours résidentiel

* Ménages partis APRES l'annonce officielle : des isolés et des couples sans enfant de plus de 60 ans.

Type de ménage/Age chef de famille	Moins de 35 ans	De 35 à 49 ans	De 49 à 60 ans	60 ans et plus	TOTAL
Isolés	11%	11%	11%	67%	100%
Familles monoparentales	30%	23%	37%	10%	100%
Couples sans enfant	9%	0%	36%	55%	100%
Couples avec enfant(s)	12%	33%	35%	20%	100%
TOTAL	16%	27%	34%	24%	100%

* Ménages partis AVANT l'annonce officielle : des isolés et des couples sans enfant plus jeunes.

Type de ménage/Age chef de famille	Moins de 35 ans	De 35 à 49 ans	De 49 à 60 ans	60 ans et plus	TOTAL
Isolés	27%	23%	14%	36%	100%
Familles monoparentales	33%	50%	8%	8%	100%
Couples sans enfant	25%	25%	0%	50%	100%
Couples avec enfant(s)	22%	44%	19%	15%	100%
TOTAL	25%	39%	15%	21%	100%

Un croisement des variables « type de ménage » et « âge du chef de ménage » nous permet de préciser cette différence de profils. Ainsi, alors que les isolés sont majoritairement des personnes de plus de 60 ans dans le groupe A (67% des isolés), ils ont un profil moins net dans le groupe B : 27% ont moins de 35 ans, 23% entre 35 et 49 ans, 14% entre 50 et 60 ans et seuls 36% ont plus de 60 ans. Les ménages de type « isolés » partis avant l'annonce officielle sont donc moins souvent des personnes âgées et davantage des jeunes. Cet exemple souligne la nécessité de croiser le type de ménage avec l'âge du chef de ménage : tandis que dans certains cas les isolés correspondent à des ménages peu mobiles car âgés, dans d'autres cas ils représentent des ménages jeunes, davantage disposés à la mobilité. On observe la même distinction pour les couples sans enfant : ceux-ci peuvent être soit des personnes âgées dont les enfants ont quitté le foyer, soit des jeunes couples n'ayant pas encore d'enfants. Ici encore la place dans le parcours résidentiel n'est pas la même pour ces deux types de couples sans enfant.

Tableau 22. Troisième différence : l'emploi.

Emploi	Partis APRES l'annonce officielle (A)	Partis AVANT l'annonce officielle (B)	TOTAL
Actifs avec emploi	28% (39)	42% (47)	34% (86)
Retraités	33% (46)	20% (22)	27% (68)
Chômeurs	20% (28)	11% (12)	16% (40)

Les ménages partis avant l'annonce sont généralement dans des situations par rapport à l'emploi plus favorables : 42% sont des actifs avec emploi, contre seulement 28% pour les ménages partis après. Cet écart est, d'une part, lié à la proportion de plus de 60 ans dans chaque groupe : dans le groupe des ménages partis après l'annonce, la proportion de retraités est ainsi très importante (33% des chefs de ménages) et même supérieure aux actifs avec emploi. Mais l'âge n'est pas le seul facteur de différenciation : la part des chômeurs est également plus importante dans le groupe des ménages partis après l'annonce. Ceci confirme l'idée d'une précarité plus grande des ménages relogés pendant le processus officiel de relogement. Ces ménages, plus souvent âgés, plus souvent de grande taille et avec en général des ressources inférieures liées à des situations d'emploi plus précaires sont des ménages plus captifs qui n'ont pas pu (mais aussi peut-être pas voulu) déménager spontanément alors que la nouvelle de la démolition de la Muraille circulait déjà informellement.

On retrouve le même type de différence à Grenoble entre les ménages partis avant la procédure officielle de relogement et ceux partis après³⁷ comme l'illustre l'âge des chefs de ménage.

³⁷ Ceci bien que, sur ce site, la délimitation temporelle soit moins claire que pour Saint Etienne notamment en raison de la structure des démolitions : alors que sur Saint Etienne, la démolition concerne un seul et même bâtiment, à Teisseire notre base de données concerne la démolition d'une dizaine de bâtiments différents à des dates différentes.

Tableau 23. Age des ménages occupant les immeubles démolis de Teisseire partis avant ou après la mise en place des procédures de relogement.

Age du chef de famille	Partis APRES l'annonce officielle (A)	Partis AVANT l'annonce officielle (B)	TOTAL
De 35 à 49 ans	24% (38)	44% (24)	29% (62)
60 ans et plus	42% (66)	22% (12)	37% (78)

c. Des ménages aux profils socio-économiques contrastés suivant la phase du projet de rénovation urbaine : Romans.**Tableau 24. Des profils de ménages relogés différents suivant les phases de démolition.**

	Première tranche de démolition	Deuxième tranche de démolition
Isolés	7%	31%
Familles nombreuses	56%	28%
Actifs avec emploi	24%	33%
Chômeurs ou sans profession	31%	20%
Chef de ménage étranger	89%	70%

Sur le site de Romans, on observe une nette distinction dans le profil des ménages suivant la phase de démolition observée comme on a déjà pu l'entrevoir dans le descriptif des ménages relogés de ce site. Ainsi, les ménages relogés dans la première tranche sont beaucoup plus souvent des familles nombreuses (56% contre 28% pour la 2^e tranche), ont des situations d'emploi plus précaires (24% sont actifs employés contre 33% pour la deuxième tranche ; 31% sont enregistrés comme chômeurs ou sans profession contre 20% pour la deuxième tranche), ont plus souvent un chef de ménage étranger (89% contre 70%). On pourrait s'étonner de voir un revenu mensuel moyen supérieur pour les ménages de cette première tranche (812 euros contre 776). Mais quand on le rapporte aux plafonds PLA, la hiérarchie s'inverse : la moyenne se situe autour de 28% du plafond pour la première tranche de démolition et autour de 39% du plafond pour la deuxième tranche. Ceci s'explique par le fait que le calcul des plafonds prend en compte la taille du ménage : plus le ménage est grand, plus le plafond est élevé. Rapporter le revenu aux plafonds permet d'avoir une idée plus précise de la hiérarchie des ressources économiques : même si le revenu moyen est supérieur pour le premier groupe, comme ce groupe est principalement constitué de grandes familles, les ressources disponibles sont en réalité plus limitées que dans le deuxième groupe.

Ces données sur Romans peuvent être interprétées de deux manières, peut-être complémentaires. Tout d'abord, il semblerait que les démolitions aient porté en priorité sur les immeubles accueillant les familles présentant les situations les plus difficiles : familles nombreuses, à situation professionnelle et économique très précaire, de nationalité étrangère.

Ensuite, sachant que le relogement de la 2^e tranche n'est pas terminé, on peut supposer que les ménages relogés présents dans notre base de données sont les ménages qui ont été plus « faciles » à reloger donc peut-être les ménages les moins défavorisés, les plus mobiles.

Il faudra garder en mémoire ces différences internes pour l'analyse des trajectoires résidentielles des ménages de La Monnaie.

Synthèse / conclusion de la première partie

Les ménages relogés : des caractéristiques sociales contrastées selon les sites.

- **Des contextes de démolition variés :**
 - des Zones Urbaines Sensibles inscrites dans des villes présentant des dynamiques économiques et démographiques variées
 - des ZUS elles-mêmes très différentes entre elles
 - des projets urbains mettant l'accent sur des priorités diverses (justifications technique, sociale ou urbanistique de la démolition)
- **Des profils de relogés hétérogènes :**
 - l'importance des petits ménages de personnes âgées à la Duchère (Lyon) et Teisseire (Grenoble)
 - le poids des familles nombreuses à Montchovet (Saint Etienne) et La Monnaie (Romans)
- **Les ménages relogés par rapport aux ménages mobiles du secteur social : des ménages plutôt « sédentaires »**
 - des ménages plus âgés et plus anciens dans leur logement (La Duchère, Saint Etienne, Grenoble)
 - des ménages aux situations professionnelles plus précaires (Saint Etienne, Romans)

II. Le relogement : évolution des caractéristiques et de la localisation des logements.

Le relogement doit être analysé à deux échelles complémentaires : celle du logement et celle du lieu de relogement.

Ainsi, le relogement correspond avant tout à un changement de logement et des attributs qui l'accompagnent : taille, loyer, taux d'effort. Il serait bien sûr intéressant de posséder davantage de données à cet égard : date de construction et/ou de réhabilitation du logement ; logement provisoire ou définitif ; commodités de l'immeuble ; étage ; équipements divers (garage, balcon...).

Parallèlement, le nouveau logement ne prend sens que s'il est réinscrit dans son contexte urbain : se situe-t-il dans la même commune ? Dans le même quartier ? Dans le même type de quartier (Zone urbaine sensible notamment) ?

A partir des résultats de chaque site, nous esquisserons des portraits de parcours de relogement. En raison du caractère limité des données disponibles sur les lieux de relogement (à toutes les échelles : du quartier, de l'immeuble et du logement), nous proposerons des hypothèses permettant de comprendre les différences de parcours. Ces hypothèses devront alors nourrir la deuxième phase de l'étude : les entretiens approfondis avec des ménages relogés.

1. Les lieux du relogement : méthode.

S'il est difficile de travailler véritablement sur les trajectoires résidentielles des ménages dans la mesure où les bases de données ne nous offrent qu'une petite partie de ces trajectoires (celle du relogement provoqué par les démolitions), il est néanmoins possible d'analyser l'évolution des conditions de logement entre l'ancien logement démolit et le nouveau logement pour les ménages relogés. Grâce aux données sur l'évolution de la taille et du loyer du logement, sur le statut (social ou privé) du nouvel appartement, sur la localisation du relogement, il est en effet envisageable d'esquisser des morceaux de trajectoires résidentielles aux directions divergentes (ascendantes ou descendantes).

Si l'évolution des caractéristiques des logements est assez facile à conduire (on s'intéresse à l'évolution du type de logement et du taux d'effort), la dimension spatiale du relogement est plus difficile à interpréter car indexée à des contextes urbains particuliers. Avant de présenter les hypothèses soulevées par nos données, il est nécessaire de revenir sur la nature des données disponibles, sur leur recodage et sur les limites rencontrées dans l'interprétation des données.

a. Enrichir l'information sur les nouveaux logements.

Les bases de données des bailleurs sur le relogement comportent peu d'informations sur les lieux du relogement. Si l'on a presque systématiquement des données sur la taille et le loyer du nouveau logement³⁸, on a souvent l'adresse précise du nouveau logement mais sans aucune autre information : s'agit-il d'un immeuble neuf ou ancien ? D'un immeuble accueillant uniquement des logements du secteur social ou des immeubles mixtes ? Comment ces logements ont-ils été financés ?

³⁸ On l'a en général pour les ménages restés chez le même bailleur ; pour les ménages ayant quitté leur ancien bailleur ou le logement social, ces données sont moins systématiquement disponibles.

Dans quel type de quartier se situe cet immeuble ? À quoi renvoie objectivement et subjectivement tel ou tel secteur de la ville ?

Pour enrichir notre analyse spatiale du relogement, il a fallu recoder toutes les adresses de relogement suivant différents critères :

- il a parfois fallu rechercher la nature (sociale ou privée) du logement dans l'Atlas du logement locatif et social du Grand Lyon (pour les ménages de la SACVL) ;
- chaque adresse devait être inscrite dans différentes zones de la ville : communes, arrondissement, secteur ;
- chacune de ces zones devait être caractérisée socialement : recherche d'indicateurs comme le prix de l'immobilier (auprès des chambres des notaires départementales) ou la part de logement social pour déterminer dans quelle mesure telle ou telle zone est plus favorisée qu'une autre ;
- il fallait déterminer quel était l'éloignement à la fois physique (distance en km) et social entre le quartier de départ et le quartier d'arrivée.

b. La construction de découpages spatiaux pratiques et pertinents.

Pour donner du sens à l'analyse spatiale et situer les lieux de relogement, il a fallu produire des découpages des villes étudiées : pour Lyon, le découpage adopté a été celui des arrondissements, unités administratives qui n'existent pas pour les autres villes. Nous avons alors opté pour des découpages de différentes natures, naturellement contestables mais pratiques et au moins partiellement pertinents pour l'analyse. Ainsi, pour Grenoble et Saint Etienne, nous avons reproduit les quartiers délimités pour les organes de démocratie de proximité comme les conseils de quartier. Bien sûr ces découpages ne sont pas nécessairement fidèles à la construction historique des « quartiers » de ces villes et ne renvoient pas à des unités homogènes socialement mais ils permettaient une première approche des différenciations socio-spatiales au sein des villes. Ces découpages ne renvoient pas non plus aux mêmes réalités ne serait-ce qu'en termes de population : ainsi, la ville de Saint Etienne est divisée en 20 « quartiers » alors que Grenoble, qui a une population équivalente, est découpée en 6 secteurs. Les quartiers de Saint Etienne sont donc plus limités en termes de population que ceux de Grenoble. Mais dans la mesure où les analyses spatiales seront surtout conduites sites par sites, ces différences de découpage ne gêneront pas l'interprétation³⁹.

Dans le cadre de notre étude, il était surtout important de délimiter les frontières du « quartier de départ » afin de différencier les ménages partis de ce quartier et ceux qui y sont restés. Cette délimitation s'est calquée sur les frontières institutionnelles des Zones Urbaines Sensibles dans la mesure où il s'agit d'analyser les conséquences d'un dispositif des politiques de la ville sur le parcours résidentiel des ménages. Pour chaque ville, on a identifié les frontières des ZUS concernées pour ensuite identifier quelles adresses entraient ou n'entraient pas dans ces frontières. La définition de la ZUS de Saint Etienne est celle qui a posé le plus de difficultés. En effet, si l'on s'en tient aux contours officiels de la ZUS Montchovet, on observe un taux de ménages restés dans la ZUS assez faible : autour de 28%, ce qui contraste – on le verra – avec les résultats des autres sites. Cela s'explique par la morphologie du quartier : de taille limitée (un peu plus de 2000 habitants), le quartier a perdu une part importante de ses logements avec la démolition de la Muraille de Chine, remplacée non par de nouveaux logements mais une clinique privée. Les possibilités de relogement sur place étaient

³⁹ Le découpage en zones de chaque ville est présenté dans les annexes du rapport.

clairement limitées. Aujourd'hui le quartier Montchovet est généralement pris comme une partie d'un « quartier » plus large ou plutôt d'un ensemble de quartier : les quartiers sud-est. Cette dénomination se retrouve dans les documents de la mairie de Saint Etienne, dans la convention ANRU et dans le Tableau de bord des quartiers Rhône-Alpes 2005 élaboré par l'agence d'urbanisme de Lyon. Il semblait cohérent de redéfinir le quartier de départ de manière plus large en englobant les différents quartiers de cette zone « quartiers Sud Est » : des quartiers comme la Marandinière, la Palle, Beaulieu Rond Point. L'inclusion de ces quartiers dans notre définition de la ZUS de départ nous indique que le taux d'immobilité se situe finalement à 51%. L'existence de différences marquées entre ces quartiers ne sera pas pour autant minimisée puisque l'on s'y intéressera plus loin (partie 3.c).

Les découpages de la ville en différents arrondissements, « quartiers » ou secteurs ne suffisaient pas pour produire une analyse sur les lieux de relogement : il était nécessaire d'en connaître les caractéristiques socio-économiques et les images associées à chacune de ces zones. Cependant, il était impossible de peindre le portrait social de tous les lieux de relogement avec des données objectives fortes comme les données du recensement : il aurait fallu pour cela redécouper les villes en regroupement d'IRIS de l'INSEE et comparer les données de recensement pour chaque zone. Ce travail n'étant pas possible dans le cadre de cette recherche, notre analyse s'est basée sur des indicateurs généraux (parfois grossiers) qui permettaient d'esquisser une cartographie sociale des villes. Mais la caractérisation de ces espaces, et surtout l'analyse de la perception de ces espaces, devra être approfondie dans les entretiens.

2. L'évolution des caractéristiques de logement : l'adaptation de l'offre aux besoins des ménages ?

La rénovation urbaine des années 1960 était justifiée par des arguments hygiénistes d'insalubrité : la démolition avait pour but d'éradiquer des logements de très mauvaise qualité pour améliorer les conditions de vie. Et de fait, les conditions de confort ont incontestablement augmenté depuis en termes de taille des logements ou d'équipements sanitaires, même si cette augmentation générale de la qualité des logements n'a pas empêché qu'une partie de la population reste en marge de ce mouvement. D'après Henri Coing, pour comprendre les enjeux de la rénovation urbaine menée par l'ANRU, il faut se demander dans quelle mesure elle permet aux ménages de connaître un « saut qualitatif » comme celui des années 1960⁴⁰. En quoi le relogement a permis une meilleure adéquation des logements aux besoins des ménages ?

Nos données nous permettent d'analyser cette question selon deux variables : l'évolution du type de logement (ou de la taille) et l'évolution du taux d'effort. Ces variables ne pourront bien souvent être analysées que pour la part des ménages restés dans le parc social, chez leur bailleur d'origine dans la mesure où ces informations sont mal informées pour les ménages ayant quitté le secteur social. Avant de nous arrêter sur l'évolution de la taille des logements et des taux d'effort, nous nous intéresserons donc au statut (social ou privé) du nouveau logement.

⁴⁰ COING Henri, *La rénovation actuelle au prisme d'une rénovation des années 1960*, Intervention à la journée du GIS Socio-économie de l'habitat « Regards croisés sur la rénovation urbaine 1960-2000, 1^{er} février 2007

a. Un relogement massif dans le parc social du bailleur d'origine.

De manière générale, le relogement a été massivement pris en charge par les bailleurs sociaux de départ dans la mesure où la part des ménages n'ayant pas changé de bailleur se situe entre 60% et 80% selon les sites.

Tableau 25. Un relogement massif chez le bailleur d'origine

	La Duchère	Teisseire	Montchovet	La Monnaie	Total
N'ont pas changé de bailleur	60%	80%	77%	73%	67%
Sont restés dans le logement social et n'ont pas changé de bailleur	78%	98%	84%	100%	85%

Si on ne considère que les ménages qui se sont réinstallés dans du logement social, cette part augmente encore pour tourner autour de 78% pour La Duchère à près de 100% pour La Monnaie ou Teisseire.

Cette première donnée appelle plusieurs commentaires.

Tout d'abord, il faut comprendre ces chiffres au regard des données disponibles. Les bailleurs sociaux ont généralement enregistré de manière exhaustive les données concernant les ménages relogés dans leur parc : ces ménages faisant encore partie de leur base de données de locataires, ils ont pu fournir des données précises. En revanche, en ce qui concerne les ménages sortis du parc de ces bailleurs, les données se font plus rares, pour être parfois inexistantes.

Ainsi, dans le cas de Grenoble et Romans, nous n'avons que très peu d'informations sur les ménages ayant quitté le bailleur d'origine. Nous ne savons pas, par exemple, si ces ménages se sont relogés dans du logement privé ou chez un autre bailleur social.

A Romans, la situation de bailleur quasi-unique de l'OHPR implique qu'il est fort probable qu'un ménage ayant quitté ce bailleur tout en restant à Romans ait été relogé dans du logement privé (ou soit hébergé par des proches).

A Grenoble, la situation n'est théoriquement pas aussi simple, ACTIS n'étant pas le seul bailleur important de la ville. Cependant, les deux bailleurs concernés par les démolitions sur Teisseire (ACTIS et Grenoble Habitat) nous ont signalé que la grande majorité (voire l'intégralité) des relogements s'est effectuée dans le parc de chacun des bailleurs, ceci en l'absence d'accords inter-bailleurs pour le relogement. Seuls quelques ménages de Grenoble Habitat ont été relogés dans le parc d'ACTIS. Cette situation est liée à la temporalité dans laquelle se sont déroulés relogements et démolitions des immeubles de notre étude. Ces démolitions n'ont pas été planifiées dans le cadre d'une convention ANRU mais ont précédé le dispositif de rénovation urbaine. Par conséquent, il n'existait pas de dispositif spécifique pour le relogement permettant la collaboration des différents bailleurs de l'agglomération. Une charte du relogement a été mise en place plus tard et a pu être appliquée pour les relogements liées aux démolitions du quartier Mistral.

La combinaison d'un biais possible des données avec des circonstances particulières du relogement (pas de coopération entre les bailleurs) ou de l'offre locale en logement social (situation de quasi-

Trajectoires résidentielles des personnes relogées lors des opérations de renouvellement urbain en Rhône-Alpes
monopole de l’OHPR à Romans) permet de comprendre l’absence de mobilité inter-bailleur pour les ménages restés dans le logement social.

Le relogement à La Duchère a pris une forme bien différente, en particulier en ce qui concerne un des immeubles de notre étude. Contrairement au cas de Grenoble, les démolitions étudiées à La Duchère ont eu lieu dans le cadre d’une convention ANRU qui posait les bases d’une coopération inter-bailleur pour le relogement des ménages touchés par les démolitions. Cette coopération a été particulièrement efficace dans le cas de l’immeuble 210 appartenant à l’OPAC du Rhône. En effet, alors que pour les deux autres immeubles du même quartier (410 et 260), plus de 90% des ménages restés dans le logement social sont restés chez le même bailleur, cette part descend à 65% pour les ménages de l’immeuble 210.

La charte de relogement a également permis l’obtention de données plus précises sur le relogement : La Duchère est le seul site de notre étude pour lequel nous bénéficions de quelques données sur le relogement des ménages en dehors du bailleur d’origine et du logement social. Ainsi, nous avons une liste quasi-exhaustive des adresses de relogement, y compris pour les personnes relogées dans le privé. Nous savons précisément si le ménage est resté locataire ou est devenu propriétaire dans le cas de l’immeuble 210. En revanche, l’information est plus ténue pour l’immeuble 260 : nous avons du rechercher le statut (social ou privé) des logements de destination des ménages, ceci avec une marge d’erreur qui paraît importante. Et de manière plus générale, nous n’avons que très peu d’informations sur le type du nouveau logement et aucune information sur le nouveau taux d’effort.

Le même problème existe pour l’ensemble des sites : en règle générale, nous n’avons presque aucune information sur les nouveaux logements des ménages sortis du parc social. Cependant, dans la mesure où le relogement se fait prioritairement dans le parc social de l’ancien bailleur, il est possible d’étudier l’évolution de la taille du logement et du taux d’effort des ménages pour un grand nombre de cas.

b. Un relogement principalement pris en charge par le logement social.

Le caractère massif du relogement chez le même bailleur a un corollaire : l’importance du relogement dans le logement social. Ainsi, en moyenne, près de 80% des ménages relogés restent dans le logement social.

Tableau 26. Un relogement massif dans le secteur social

	La Duchère	Teisseire	Montchovet	La Monnaie	Total
Ménages restés dans le logement social	91%*	82%	91%	73%	79%

* Hors immeuble 260 pour lequel les données ne sont pas sûres. En comptant la SACVL : 77%.

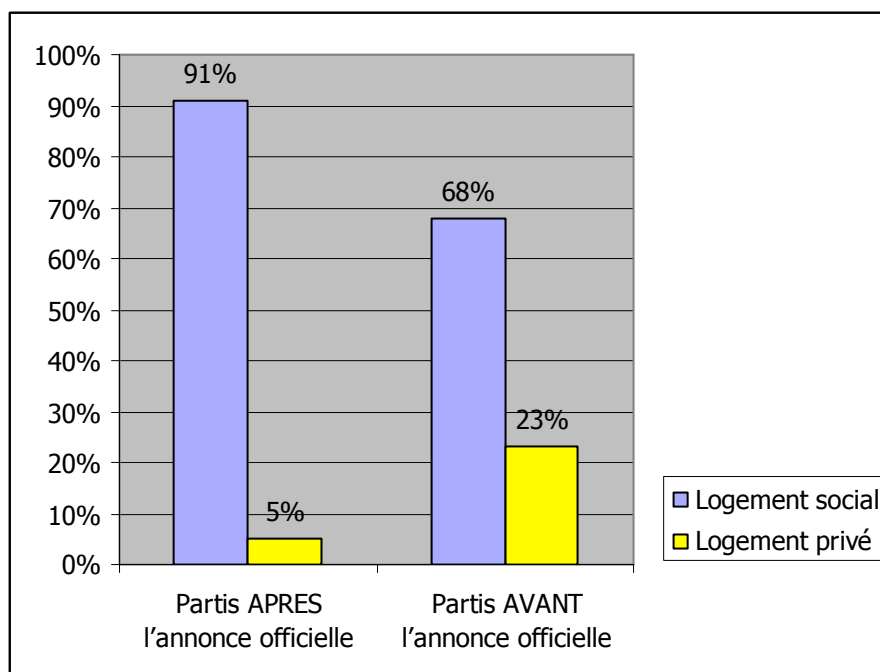
Compte tenu de nos données, il est possible d’affirmer qu’au moins 79% des ménages relogés sont restés dans le logement social. Il n’est pas exclu que la proportion réelle soit encore supérieure : quand les ménages sont partis de l’agglomération ou qu’ils sont simplement sortis du parc de l’ancien bailleur, il est possible qu’ils aient été relogés par un autre bailleur social. Cependant, ces cas ne doivent pas être très importants (nous verrons plus tard que rares sont les ménages qui quittent l’agglomération de départ).

En général, on peut donc conclure que les ménages qui n'ont pas été relogés dans le social l'ont été dans le privé : soit en devenant locataires du parc privé, soit en devenant propriétaires, soit en étant hébergés par des proches (c'est notamment le cas pour des ménages de Romans et de Saint Etienne)⁴¹. Les cas d'accession à la propriété semblent rares, soit parce que les données ne sont pas disponibles (en cas d'absence totale de renseignement pour les ménages sortis du parc du bailleur d'origine) soit parce que ces cas sont littéralement inexistant. Seul le site de La Duchère présente des cas d'accession à la propriété (7 ménages).

Cette part des ménages restant dans le logement social est-elle importante par rapport aux déménagements effectués hors dispositif de relogement ?

- Dans le cas de l'agglomération lyonnaise, l'observatoire multi-site du logement et des flux du Grand Lyon indique qu'en 2004 seuls 32% des départs non liés au relogement aboutissaient à une réinstallation chez le même bailleur ; cette proportion est de 77% pour l'ensemble des départs liés au relogement de l'agglomération. Cela ne permet pas de voir exactement la proportion de sortants relogés dans le logement social mais cela permet déjà de voir la différence existant entre les départs liés au relogement et les départs plus « spontanés ».
- Les sites de Saint Etienne et de Grenoble nous offrent des éléments plus précis grâce aux données disponibles sur les ménages partis avant le processus officiel de relogement.

Graphique 4. Plus de départ vers le secteur privé pour les ménages partis avant le processus officiel de relogement à Saint Etienne.



La différence entre les deux groupes est nette : les ménages partis avant le début du processus officiel de relogement sont davantage partis vers le secteur privé. En effet, 23% de ces ménages sont allés vers le privé contre seulement 5% pour le premier groupe. Cela confirme l'idée d'une plus grande dynamique ascendante des ménages partis « spontanément » si l'on considère que la sortie

⁴¹ La relative faiblesse du taux de relogement dans le parc social à Romans s'explique notamment par la part des ménages hébergés : ils représentent tout de même 5% des ménages relogés (8 ménages).

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

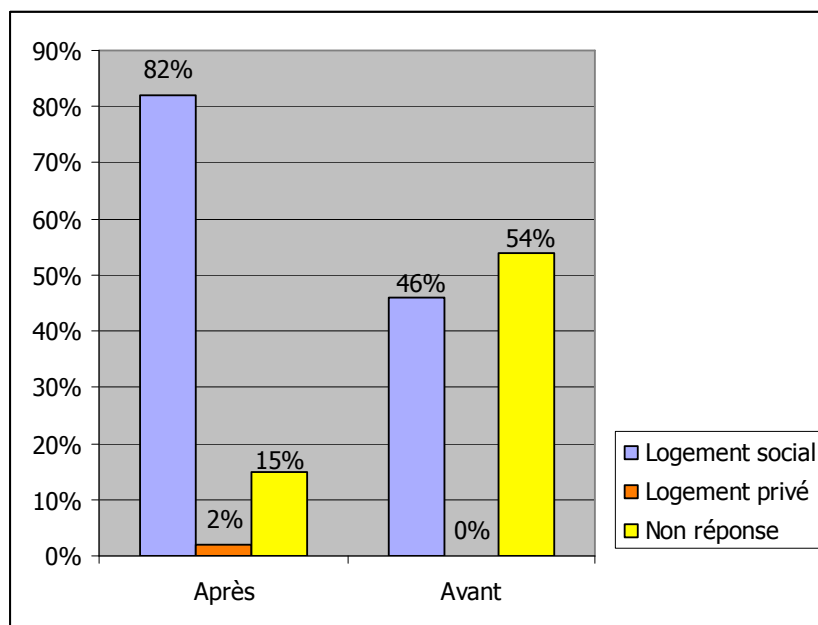
du logement social correspond à une mobilité ascendante (possibilité économique de sortir du parc social)⁴².

Cette différence ne doit pas se comprendre simplement comme une différence de projet résidentiel des ménages ; il est également nécessaire de la relier au **fonctionnement du marché du logement social**. Ainsi, ce marché est généralement saturé (même si ceci est moins marqué à Saint Etienne) et la demande en logement social bien supérieure à l'offre. Dans une telle situation, les demandes de déménagement au sein du parc social sont difficilement prises en compte. Ainsi, les sorties spontanées d'un logement social se dirigent-elles majoritairement vers le logement privé. Au contraire, dans le cas des relogements liés aux démolitions, l'accès à un nouveau logement social est assuré en raison de l'obligation pour le bailleur de reloger ses locataires ; le déménagement au sein du parc social est clairement facilité. Cet aspect institutionnel explique lui aussi une certaine part de la différence qui existe entre les ménages partis « spontanément » et les ménages partis dans le cadre du relogement.

Il sera intéressant d'explorer dans les entretiens si le relogement dans le circuit du logement social a pu être vécu comme une promotion généralement difficile à obtenir dans le parc social ou comme une situation de statu quo, d'immobilité vécue comme captivité dans le logement social.

On retrouve des résultats semblables pour le site de Grenoble, même si ces résultats sont moins solides en termes de précision des données.

Graphique 5. Plus de ménages restés dans le logement social pour les ménages relogés dans le cadre du processus de relogement.



Pour Grenoble, on peut interpréter les non réponses comme un possible départ vers le privé. En effet, concernant les ménages restés à Grenoble mais sortis du parc d'ACTIS ou de Grenoble Habitat, ceci

⁴² Une telle interprétation est critiquable dans la mesure où le parc privé n'offre pas nécessairement des logements ou des immeubles de meilleure qualité que le parc social. Cependant, quand on passe du parc social au parc privé de manière « volontaire », il est probable que le logement privé soit de meilleure qualité du moins subjectivement pour les ménages qui s'y installent ; dans le cas contraire, il semble plus raisonnable de rester dans le parc social. L'équivalence entre logement privé et meilleure qualité est loin d'être systématique : à Saint Etienne par exemple, il existe encore un parc privé de mauvaise qualité et donc financièrement accessibles à des populations aux moyens économiques limités. L'accession à la propriété peut être vécue alors comme amélioration de sa situation même si le logement présente un faible niveau de confort objectif.

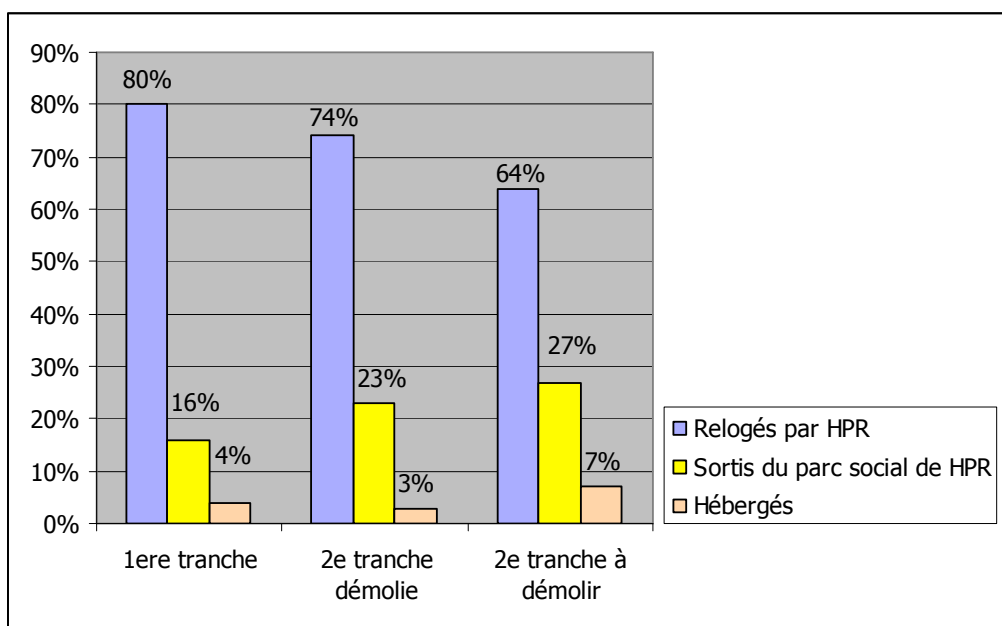
en l'absence de charte de relogement inter-bailleur, il est probable qu'ils se soient dirigés vers le secteur privé. Si on accepte ce glissement, on observe, comme pour Saint Etienne, une plus grande propension des ménages partis avant le processus de relogement à se diriger vers le secteur privé.

Mais cette interprétation reste fragile, surtout pour les ménages partis avant la mise en place du dispositif de relogement, ménages pour lesquels le taux de non réponse est très important. Pour ces ménages, les non réponses ne correspondent pas nécessairement à un départ vers le privé. Elles reflètent peut-être tout simplement le manque d'information sur le relogement de ces ménages dans la mesure où ce relogement est plus ancien (avant 2001 en général) et qu'il ne s'inscrivait pas dans une démarche globale de relogement.

Le site de Romans nous permet de comparer les mobilités des ménages au cours des différentes phases du projet urbain. On a déjà vu que les profils des ménages variaient fortement entre les phases : les ménages de la première tranche étaient davantage « fragiles » que ceux de la deuxième tranche (familles nombreuses, étrangères, avec moins de ressources économiques...).

Ce contraste se retrouve dans une certaine mesure dans la destination du relogement. En effet, alors que 80% des ménages de la première tranche sont relogés chez le même bailleur (et donc en logement social), cela ne concerne que 64% de la dernière tranche prise en compte.

Graphique 6. Un relogement chez l'ancien bailleur plus important pour les premières démolitions de Romans.



Plusieurs interprétations sont possibles.

La première est celle **d'une plus grande mobilité des ménages de la dernière tranche en lien avec leurs caractéristiques sociales plus favorisées**, ce qui rejoindrait les constats faits pour Saint Etienne et Grenoble.

Une deuxième interprétation porte davantage sur l'offre de logement social : avec les démolitions successives et les relogements qui les accompagnent, **l'offre de logement social devient de plus en plus restreinte et pousse les ménages à opter pour un relogement dans le privé** (avec éventuellement un soutien de la part du bailleur). Cette hypothèse pourra être vérifiée par un entretien avec les acteurs du relogement.

Quoiqu'il en soit, on observe de manière générale sur l'ensemble des sites le caractère massif du relogement dans le parc social, ce qui contraste avec les différentes données disponibles sur le devenir des ménages partant spontanément d'un logement social. En effet, on a pu voir plus haut qu'à Lyon, par exemple, seuls 32% des sortants du logement social (sortants hors relogement) restent chez le même bailleur alors que cela concerne 72% des ménages « relogés » de l'ensemble de l'agglomération en 2005⁴³.

c. Evolution de la taille des logements et des taux d'effort : une adaptation aux caractéristiques des ménages ?

Le manque d'information sur les ménages sortis du parc social nous amène à travailler maintenant uniquement sur les ménages restés dans le parc social. Dans la mesure où ces ménages constituent la grande majorité des ménages relogés, ce parti pris n'est pas pénalisant pour la recherche.

Les bases de données des bailleurs sociaux nous permettent d'approcher l'évolution de deux caractéristiques essentielles attachées au logement : l'évolution de la taille des logements et celle du taux d'effort. Ces deux évolutions sont-elles, comme on peut le penser, corrélées (une augmentation de la taille du logement produisant une hausse du loyer donc du taux d'effort)? Dans quelle mesure ces évolutions sont-elles adaptées aux caractéristiques des ménages relogés ?

▪ Une relative stabilité de la taille des logements⁴⁴.

En moyenne, on observe que la majorité des ménages sont relogés dans un logement de même type : cette part est de 50% en moyenne, monte jusqu'à 57% à La Duchère et descend à 35% à La Monnaie. 28% des ménages se sont installés dans un logement plus grand, 18% dans un logement plus petit.

Tableau 27. Evolution de la taille des logements : une majorité de ménages relogés dans un logement de même type.

Evolution du type des logements pour les ménages restés dans le logement social	Duchère	Teisseire	Montchovet	La Monnaie	Ensemble
Même taille	57% (254)	44% (57)	46% (59)	35% (39)	50% (409)
Taille >	27% (118)	29% (38)	30% (38)	29% (33)	28% (227)
Taille <	14% (61)	22% (29)	20% (25)	26% (29)	18% (144)
Non réponse	3% (12)	4% (5)	5% (6)	11% (12)	4% (35)
TOTAL	100% (445)	100% (129)	100% (128)	100% (113)	100% (815)

⁴³ Cf Eohs, *Observatoire multi-site du logement et des flux du Grand Lyon. Consolidation des résultats 2004*, Document de synthèse, juillet 2006

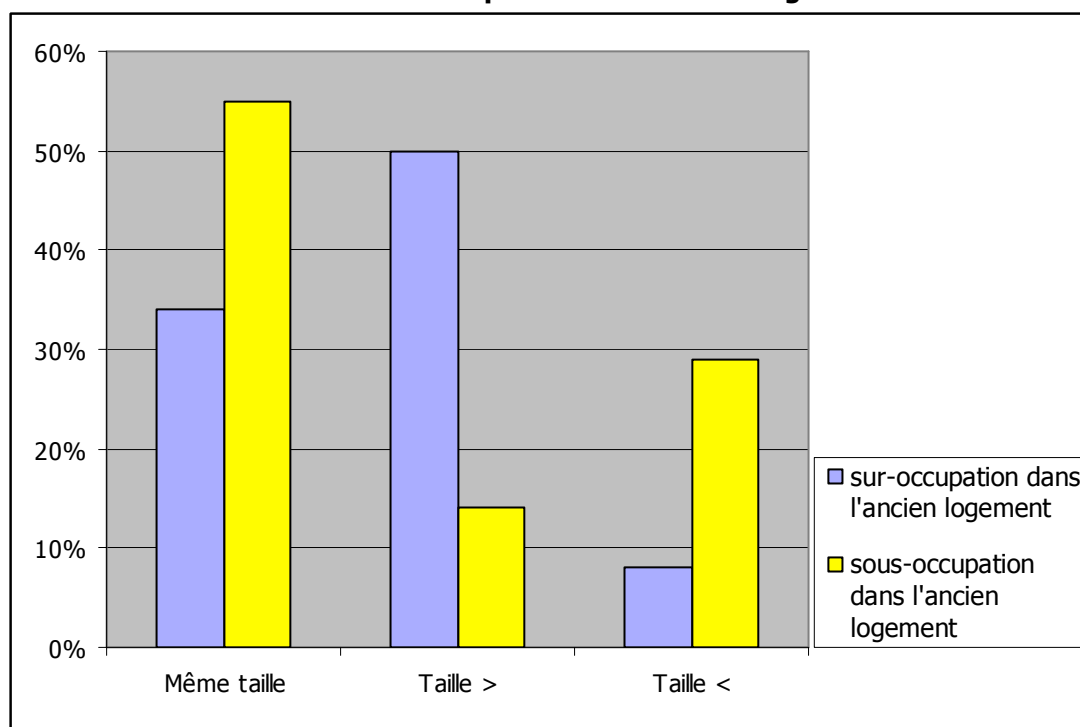
⁴⁴ L'évolution de la taille des logements est approchée par l'évolution du type de logement dans la mesure où cette donnée est disponible pour l'ensemble des sites, contrairement à la surface. De plus, le type permet davantage de voir comment le logement correspond aux besoins des ménages (en termes de nombre de pièces par personne du ménage). En revanche, il est possible qu'une stabilité du type cache une diminution ou une augmentation de la surface du logement. Mais, dans tous les cas, la perception du nouveau logement n'est pas limitée à sa taille ou son type mais à un ensemble de facteurs internes (agencement des pièces, qualité de l'isolation acoustique et thermique, ...) et externes au logement (immeuble, quartier,...). L'évolution du type donne donc un premier indice de l'évolution des logements pour ces ménages, évolution dont il faudra approfondir la compréhension à travers des entretiens sur les représentations des habitants à l'égard de leur nouveau logement.

Cette évolution de la taille des logements s'est-elle faite en cohérence avec la taille des ménages et les situations de sur- ou de sous-occupation ?

Tableau 28. Evolution de la taille et situation de sur-occupation avant le relogement pour les ménages restés dans le logement social⁴⁵

	1 pour 1	sur-occupation	sous-occupation	Personnes seules en T2	Non réponse	TOTAL
Même taille	48% (80)	34% (76)	55% (214)	59% (40)	46% (29)	48% (439)
Taille >	39% (64)	50% (114)	14% (53)	34% (23)	30% (19)	30% (273)
Taille <	9% (15)	8% (18)	29% (114)	3% (2)	10% (6)	17% (155)
Non réponse	4% (7)	8% (18)	3% (11)	4% (3)	14% (9)	5% (48)
TOTAL	100% (166)	100% (226)	100% (392)	100% (68)	100% (63)	100% (915)

Graphique 7. Des logements de plus grande taille pour les ménages en sur-occupation dans l'ancien logement et des logements plus petits pour les ménages en sous-occupation dans l'ancien logement.



Premier constat : **la moitié des ménages en situation de sur-occupation dans leur ancien logement ont eu accès à un logement plus grand.** L'augmentation de la taille des logements semble avoir avant tout bénéficié aux ménages prioritaires dans ce domaine puisque l'augmentation de la taille du logement ne touche en moyenne que 30% des ménages.

Cependant, notons qu'un tiers est resté dans un logement de même taille et 8% ont été installés dans un logement plus petit. En tout, **42% de ces ménages ont vu leur situation de sur-occupation**

⁴⁵ Rappel : on a défini la suroccupation ainsi : « une personne de plus que le nombre de pièces ».

La situation « 1 pour 1 » renvoie donc à une occupation considérée comme normale (une personne pour une pièce).

se maintenir voire empirer. Ce fort pourcentage peut s'expliquer partiellement par des situations de décohabitation non indiquées dans les bases de données : ainsi, nous ne disposons que du nombre de personnes dans le ménage *avant* le relogement.

Deuxième constat : **la diminution de la taille du logement a avant tout touché les ménages en situation de sous-occupation de leur logement précédent.** Ainsi près d'un tiers des ménages auparavant en situation de sous-occupation a été relogé dans un logement plus petit.

Cependant, la majorité reste dans un logement de même taille, et 14% accède même à un logement plus grand.

Ces éléments d'évolution « objectifs » ne nous disent rien sur la signification que prend cette évolution pour les ménages : le maintien dans un logement de même type pour les ménages en sur-occupation est-il vécu comme un statu quo ou comme une dégradation de la situation ? D'autres éléments d'amélioration peuvent-ils compenser le maintien d'une certaine sur-occupation ?

A l'opposé, comment est ressenti le passage à un logement plus petit pour les ménages en sous-occupation, généralement des ménages de personnes isolées âgées ? Comme une sociologue a pu l'observer dans une étude sur les maisons de retraite⁴⁶, les personnes âgées confinées dans un espace restreint (chambre de maison de retraite, T2) formulent le regret de ne pouvoir accueillir leurs enfants et petits-enfants et de devoir se débarrasser du mobilier accumulé au cours des années. D'après les acteurs chargés du relogement, ce regret a également été formulé par des personnes âgées relogées de la Duchère.

Troisième constat : **l'évolution semble se faire surtout à la marge**, la distribution des ménages entre sous-occupation, sur-occupation et occupation « normale » ne se modifiant pas profondément.

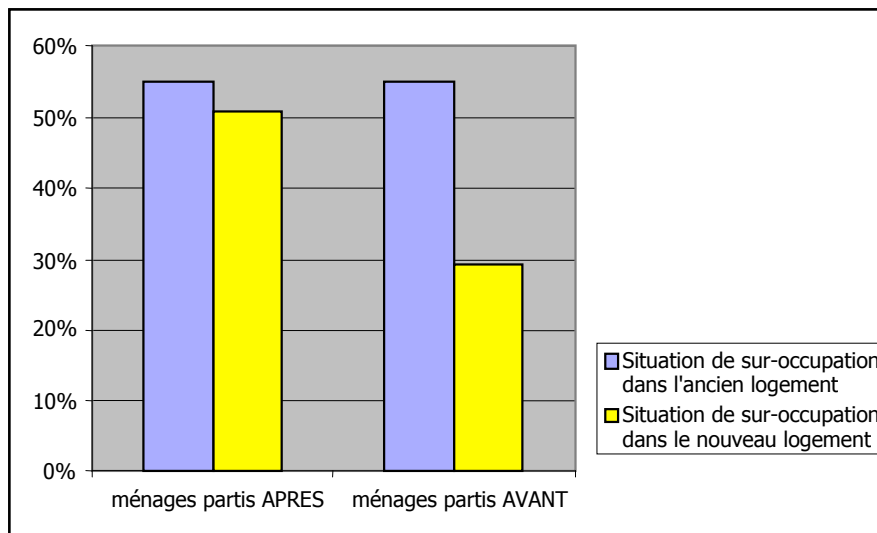
Tableau 29. Evolution des situations de sur-occupation : un changement à la marge.

	Avant relogement	Après relogement
1 pour 1	19% (151)	18% (145)
sur-occupation	23% (185)	18% (147)
sous-occupation	44% (357)	45% (369)
Personnes seules en T2	8% (63)	9% (72)
Non réponse	7% (59)	10% (82)
TOTAL	100% (815)	100% (815)

L'évolution des situations de sur-occupation semble en revanche plus marquée pour les ménages partis « spontanément » avant le processus de relogement, comme on peut le voir sur le site de Montchovet.

⁴⁶ MALLON Isabelle, *Vivre en maison de retraite. Le dernier chez-soi*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, coll. « Le sens social », 2004

Graphique 8. Evolution des situations de sur-occupation pour les ménages partis avant et pendant le processus officiel de relogement à Saint Etienne

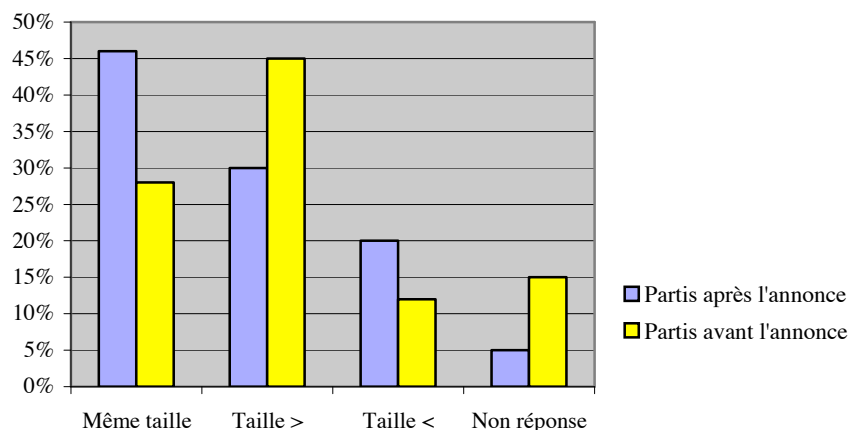


Certes il existe une marge d'erreur non négligeable au vu du nombre de non réponses enregistrées à propos du nouveau logement dans le groupe partis avant l'annonce officielle de la démolition (16%). Mais on peut tout de même penser que l'écart existant entre les deux groupes n'est pas simplement un artefact lié aux taux de non réponses. Il semble que le relogement spontané ait davantage favorisé l'amélioration des situations de sur-occupation des logements : alors que 55% des ménages étaient en situation de sur-occupation dans leur ancien logement, ils ne sont plus que 29% après relogement ; pour les ménages relogés par le dispositif de relogement, la proportion de départ était la même (55%) mais ne tombe qu'à 51% après relogement.

Les ménages partis avant l'annonce officielle sont plus souvent partis pour améliorer leur situation de départ (du moins en ce qui concerne la taille du logement), ceci peut-être en raison de moyens économiques plus importants permettant d'assumer une hausse de leur taux d'effort mais aussi peut-être en raison d'une moins grande dépendance dans le choix du logement par rapport au bailleur.

Cette différence entre les deux groupes de ménage s'observe bien entendu également au niveau de l'évolution des types de logement : alors que les ménages relogés après l'annonce de démolition se dirigent majoritairement vers des logements de même taille, les ménages partis avant partent en majorité vers des logements plus grands.

Graphique 9. Evolution de la taille des logements pour les ménages partis après et ceux partis avant l'annonce de démolition à Montchovet.



L'évolution de la taille des logements ne peut, en soi, être prise comme un indicateur fiable de l'amélioration ou non des conditions de logement des ménages relogés. Elle doit être mise en regard avec l'évolution des loyers induite par le relogement ou, plus exactement, avec l'évolution du taux d'effort des ménages.

▪ L'évolution des taux d'effort

On l'a déjà souligné, les données concernant le taux d'effort sont à considérer avec prudence en raison de l'hétérogénéité et du caractère parfois approximatif de la mesure des revenus. Même pour les ménages restés dans le logement social, le taux de non réponses pour cette variable est élevé : il est de 19% en moyenne mais atteint 38 ou 39% pour Montchovet ou La Monnaie.

Malgré ces réserves, tentons d'analyser ces données. On observe que la situation la plus courante est **une certaine stabilité du taux d'effort** : 39% des ménages ont connu une évolution inférieure à 5% de leur taux d'effort. Cette stabilité est davantage marquée sur le site de La Duchère puisqu'elle atteint 49% des ménages.

La part des ménages ayant vu leur taux d'effort augmenter est relativement importante : elle correspond en moyenne à près d'un quart des ménages. Elle est particulièrement forte à Romans où le taux d'effort a augmenté pour 29% des ménages si l'on prend en compte les non réponses (38%), pour 47% si on ne les prend pas en compte. En revanche, les ménages de Montchovet semblent avoir connu une hausse limitée de leur taux d'effort puisque cela ne concerne que 9% des ménages (16% non réponses exclues).

Enfin, 19% des ménages ont vu leur taux d'effort diminuer. Cette part est particulièrement forte sur le site de Teisseire où elle atteint 37%.

Tableau 30. Evolution des taux d'effort dans chaque site.

Evolution du taux d'effort	Duchère	Teisseire	Montchovet	La Monnaie	Ensemble
Diminue	15% (67)	37% (48)	22% (28)	7% (8)	19% (151)
Reste stable	49% (219)	26% (33)	30% (38)	26% (29)	39% (319)
Augmente	26% (114)	22% (29)	9% (12)	29% (33)	23% (188)
Non réponse	10% (45)	15% (19)	39% (50)	38% (43)	19% (157)
TOTAL	100% (445)	100% (129)	100% (128)	100% (113)	100% (815)

Remarque : Stable : entre -5 et 5% d'évolution ; « Diminue » : plus de -5% d'évolution ; « Augmente » : plus de 5% d'évolution.

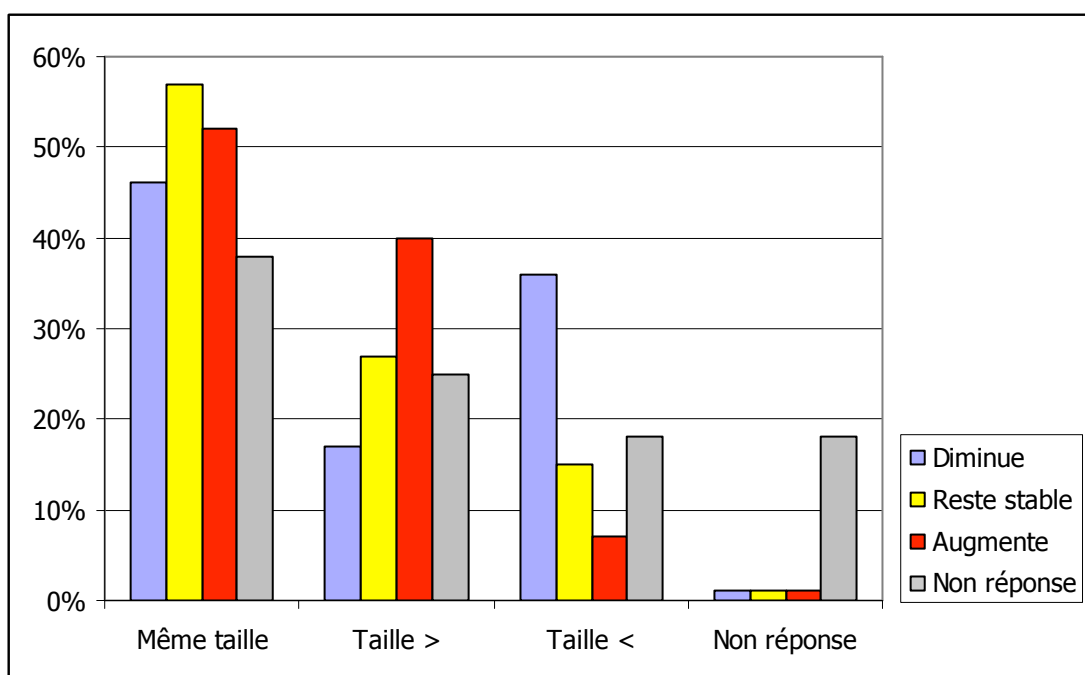
Il est difficile d'interpréter les différences entre sites : pourquoi la baisse des taux d'effort est-elle si importante à Grenoble ? Pourquoi la hausse est-elle plus importante à Romans et si rare à Saint Etienne ? Ces différences sont d'autant plus étonnantes dans la mesure où l'on a vu que l'évolution de la taille des logements est beaucoup moins contrastée. Peut-être des éléments d'explication pourront-ils être recueillis auprès des acteurs du relogement de chaque site.

Plus globalement, peut-on attribuer ces évolutions du taux d'effort à l'évolution de la taille des logements ?

Tableau 31. Evolution du taux d'effort et évolution de la taille des logements.

Evolution du taux d'effort / Evolution de la taille	Diminue	Reste stable	Augmente	Non réponse	Ensemble
Même taille	46% (69)	57% (182)	52% (98)	38% (60)	50% (409)
Taille >	17% (25)	27% (87)	40% (76)	25% (39)	28% (227)
Taille <	36% (55)	15% (47)	7% (13)	18% (29)	18% (144)
Non réponse	1% (2)	1% (3)	1% (1)	18% (29)	4% (35)
TOTAL	100% (151)	100% (319)	100% (188)	100% (157)	100% (815)

Graphique 10. Evolutions des taux d'effort et de la taille des logements : des taux d'effort en hausse quand la taille augmente et en baisse quand la taille diminue.



L'évolution du taux d'effort apparaît relativement bien corrélée à l'évolution de la taille du logement. Ainsi, la diminution de ce taux d'effort concerne avant tout les ménages relogés dans des logements plus petits (36% des ménages qui ont vu leur taux d'effort diminuer contre 18% en moyenne). L'augmentation du taux d'effort touche, quant à elle, davantage les ménages ayant vu la taille de leur logement s'agrandir (40% contre 28% en moyenne).

D'autres facteurs que le type peuvent faire évoluer les loyers donc les taux d'effort : la surface disponible, les équipements du logement (balcon,...), l'ancienneté de l'immeuble, le type de quartier...Ceci peut expliquer que des ménages installés dans un logement plus petit ou de taille identique aient vu leur taux d'effort augmenter ou que d'autres installés dans des logements plus grands aient vu leur taux d'effort baisser.

Ces éléments soulèvent de nouvelles questions auxquelles on ne pourra répondre qu'à l'aide des entretiens individuels avec les ménages. Dans quelle mesure une augmentation du taux d'effort peut-elle être vécue comme une concession faite pour bénéficier de conditions de logement meilleures ? Dans quelle mesure est-elle vécue comme une détérioration du pouvoir d'achat des ménages sans contrepartie claire ?

A contrario, une diminution du taux d'effort passant par l'installation dans un logement plus petit est-elle vécue comme une amélioration (économique) ou comme une dégradation des conditions de logement (manque de place pour recevoir) ?

De manière générale, il est difficile de dire si l'augmentation du taux d'effort est une évolution positive ou négative pour les ménages. Elle peut être positive si elle s'accompagne d'une amélioration des conditions de logement (taille du logement, qualité du logement, de l'immeuble et du quartier) et d'une capacité des ménages à assumer une telle augmentation. Mais elle peut aussi être négative si elle ne s'accompagne d'aucune amélioration objective et surtout subjective et si elle pèse trop lourdement dans le budget des ménages. Dans son étude sur la rénovation urbaine dans le XIII^e arrondissement de Paris dans les années 1960, Henri Coing souligne bien l'ambiguïté d'une augmentation des taux d'effort chez les ménages : pour certains, elle sera synonyme de promotion résidentielle réussie, pour d'autres elle correspondra à un sacrifice financier trop lourd pour être tenu sur la durée⁴⁷.

Au vu de ces résultats, on pourrait considérer qu'il existe deux manières d'améliorer ses conditions de logement. D'une part, en augmentant la taille de son appartement pour l'adapter au mieux à la taille du ménage. D'autre part, en diminuant le poids du loyer sur le budget du ménage. Cependant, chaque solution présente ses limites. En augmentant la taille de son logement, on risque bien souvent d'augmenter son loyer et donc son taux d'effort : dans quelle mesure cette augmentation est-elle possible et est-elle acceptée par les ménages ? Pour diminuer son taux d'effort, il faut souvent consentir à une baisse de la taille de son logement, même si elle reste adaptée à la taille du ménage ; on a déjà souligné comment cette diminution du nombre de pièces pouvait être vécue par les ménages comme une dégradation de leur situation, ceci notamment pour les personnes âgées isolées.

En outre, il est difficile de mesurer l'évolution qualitative des conditions de logement en se basant uniquement sur les caractéristiques des nouveaux logements. Il est nécessaire d'étudier plus globalement le nouveau contexte d'habitation des ménages et donc d'étudier en profondeur les lieux du relogement à l'échelle du quartier et de la ville.

⁴⁷

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

3 Les lieux du relogement dans la ville et dans le quartier.

Le relogement massif dans le parc social du bailleur d'origine annonce déjà une caractéristique des lieux de relogement : l'importance du relogement dans le même quartier. Mais au-delà de ce résultat, il faudra essayer de qualifier les lieux de relogement hors du quartier de départ mais aussi les lieux de relogement dans le quartier de départ organisé en sous-espaces différenciés socialement et symboliquement.

a. La proximité spatiale, caractéristique majeure des lieux de relogement.

Si le relogement s'effectue principalement dans le parc social du bailleur d'origine, il reste également souvent circonscrit au quartier de départ. Ainsi, en moyenne sur les quatre sites, 51% des ménages se sont installés dans la même ZUS. Ce taux est particulièrement fort à La Monnaie où le relogement sur place concerne 58% des ménages ; il est légèrement plus faible à La Duchère, se situant autour de 49%⁴⁸.

Tableau 32. Un relogement à proximité.

Lieux de relogement	La Duchère	Teisseire	Montchovet	La Monnaie	Ensemble
Même ZUS	49% (282)	51% (80)	51% (71)	58% (90)	51% (523)
Même secteur	59% (343)	65% (102)	52% (73)	70% (109)	61% (627)
Même commune	80% (463)	86% (136)	77% (108)	90% (139)	82% (846)
TOTAL	100% (579)	100% (158)	100% (140)	100% (155)	100% (1032)

Quand les ménages ne sont pas directement relogés dans la même ZUS, ils le sont dans une zone proche. Ainsi, si l'on passe à une échelle supérieure (celle que l'on a appelée « secteur »), on constate que 61% des ménages restent à proximité de leur ancien logement.

De manière générale, très peu de ménages quittent la commune de départ : 18% en moyenne. Ce taux est particulièrement faible à Romans (10%) ; il est plus important à Saint Etienne (23%), mais ceci est en partie dû à un manque d'information sur le lieu exact de relogement pour les ménages sortis du parc du bailleur d'origine.

L'importance de cette réinstallation sur place est encore plus marquée pour les ménages relogés dans le logement social. Ainsi, 61% des ménages relogés dans le parc social restent dans la même ZUS, 70% dans le même secteur et près de 90% dans la même commune.

Tableau 33. Le relogement à proximité : un phénomène encore plus marqué pour les ménages restés dans le secteur social

Lieux de relogement	Duchère	Teisseire	Montchovet	La Monnaie	Ensemble
Même ZUS	60% (268)	61% (79)	55% (71)	68% (77)	61% (495)
Même secteur	71% (315)	76% (98)	57% (73)	78% (88)	70% (574)
Même commune	84% (376)	98% (126)	84% (108)	99% (112)	89% (722)
TOTAL	100% (445)	100% (129)	100% (128)	100% (113)	100% (815)

⁴⁸

Pour la définition du « quartier de départ » à Saint Etienne : cf partie II.1.b.

Le chemin parcouru entre l'ancien et le nouveau logement est donc souvent court : une évaluation des distances en km entre l'ancien et le nouveau logement indique que 46% des ménages sont installés à moins d'un km de leur ancien logement ; 73% sont installés à moins de 5 km. A Romans, 86% des ménages sont installés à moins de 5 km ; à Grenoble, cela concerne 87% des ménages.

Les distances n'ont pas la même signification suivant les villes. Ainsi, pour les ménages de La Duchère, on observe qu'un quart s'est installé à une distance se situant entre 5 et 10 km, alors que la moyenne pour cette distance est de 14%. Cet écart est principalement dû à la différence de taille des différentes agglomérations. Malgré cela, le calcul de la distance reste un indicateur intéressant pour prendre la mesure de la faible mobilité des ménages relogés.

Tableau 34. Distance en km entre l'ancien et le nouveau logement : une majorité des ménages installés à moins d'un km de leur ancien logement.

Distance à l'ancien logement en km	Duchère	Teisseire	Montchovet	La Monnaie	TOTAL
Moins de 1 km	43% (251)	46% (72)	44% (62)	56% (87)	46% (472)
De 1 à 5 km	23% (132)	41% (65)	25% (35)	30% (47)	27% (279)
De 5 à 10 km	23% (131)	0% (0)	8% (11)	2% (3)	14% (145)
Plus de 10 km	10% (57)	3% (4)	0% (0)	8% (12)	7% (73)
Non réponse	1% (8)	11% (17)	23% (32)	4% (6)	6% (63)
TOTAL	100% (579)	100% (158)	100% (140)	100% (155)	100% (1032)

Cette relative immobilité physique correspond-elle à une immobilité résidentielle et sociale ? Rester habiter dans le même quartier ou à proximité est-il un signe de captivité quand une installation lointaine serait un signe de capacité à la mobilité ?

De telles interprétations seraient bien trop rapides et par le même coup erronées si l'on ne prenait pas plus précisément en compte les caractéristiques des différents lieux de relogement en s'attardant sur la spécificité urbaine de chaque site.

b. Les lieux de relogement hors de la ZUS de départ : proximité spatiale ET proximité sociale ? Une approche par site.

S'ils correspondent à des périodes similaires de construction et qu'ils sont en général situés à la périphérie de leur commune, chacun des sites s'inscrit dans une configuration spatiale particulière. Alors que La Duchère s'inscrit dans un contexte urbain plutôt favorisé (Mont d'Or, couronne ouest de l'agglomération lyonnaise) et s'oppose en cela aux grands ensembles de la périphérie est (les Minguettes à Vénissieux, le Mas du Taureau à Vaulx-en-Verin), un quartier comme Teisseire s'inscrit dans un contexte urbain plus homogène socialement (proximité des ZUS de La Villeneuve à Grenoble, de Saint Martin d'Hères, d'Echirolles). L'analyse en termes de distance spatiale et sociale au logement d'origine ne peut donc s'abstraire des contextes locaux et nécessite une analyse plus précise des configurations de chaque site.

▪ La Duchère

La division de Lyon en arrondissements nous permet d'avoir une mesure relativement fine de la part occupée par le logement social dans le parc de logement de chaque arrondissement. Cela nous offre un indicateur du profil social des zones où les ménages partis de la Duchère et du 9^e arrondissement ont été relogés.

Tableau 35. Distribution des ménages relogés hors du 9^e arrondissement selon la part de logement social dans la commune ou l'arrondissement de destination

Part du logement social dans la commune ou l'arrondissement	Moins de 10%	entre 10 et 20%	entre 20 et 50%	plus de 50%	Hors Grand Lyon	Non réponse	Total
Ménages relogés hors du 9 ^e arrondissement	9% (22)	52% (122)	21% (49)	3% (6)	15% (35)	1% (2)	100% (236)

On constate ici que les ménages relogés hors du 9^e arrondissement se sont majoritairement installés dans des arrondissements ou communes où la part de logements sociaux est assez faible au regard de ce qu'elle devrait être au niveau communal (20% – loi SRU).

On peut noter que la distance sociale n'est pas directement liée à la distance spatiale, en particulier dans le cas de La Duchère. En effet, la distance moyenne entre l'ancien et le nouveau logement est nettement plus importante pour les ménages installés dans des communes où la part de logements sociaux est importante (plus de 20%) puisqu'elle se situe entre 9 et 12 km alors qu'elle n'est que de 6-7 km pour les ménages installés dans des zones où il y a moins de logement sociaux. Ceci s'explique par la situation particulière du quartier de La Duchère, éloignée de la partie orientale de l'agglomération lyonnaise généralement considérée comme la partie la plus populaire, et enchâssée dans la périphérie ouest, souvent regardée comme la zone favorisée de l'agglomération.

Ce premier élément invite à **ne pas considérer que la distance géographique parcourue est nécessairement un bon indicateur du degré de mobilité des ménages.**

Tableau 36. Distance parcourue en moyenne entre l'ancien et le nouveau logement selon la part de logements sociaux de la commune/ de l'arrondissement

Part de logement social dans la commune ou l'arrondissement	Distance en km entre l'ancien et le nouveau logement
Moins de 10%	7
entre 10 et 20%	6
entre 20 et 50%	9
plus de 50%	12

On pourrait conclure de ce premier constat que l'objectif de mixité sociale visé par les opérations de démolition a été plutôt respecté puisque les ménages ont été relogés dans des zones plus mixtes que leurs précédents quartiers. Mais le résultat est pourtant assez différent si on applique une lecture plus précise des lieux de relogement. Et c'est bien là que se situe tout le problème de l'idée de mixité sociale : à quelle échelle doit-elle être mesurée ? Celle de la commune ? De l'arrondissement ? Du « quartier », notion floue et difficile à objectiver ?

Ainsi, la part des logements sociaux prise à l'échelle d'une commune ou d'un arrondissement gomme les différences internes à chaque commune ou arrondissement et occulte la dimension symbolique associée à chaque quartier.

Tout comme l'est (populaire) et l'ouest (bourgeois) parisiens, les secteurs ouest/nord-ouest et est/sud-est sont deux zones de l'agglomération lyonnaise généralement pensées comme opposées : la première associée à son environnement naturel valorisé (val de Saône, reliefs et verdure des Monts d'Or) une population socialement favorisée logée dans un habitat individuel de qualité ; la deuxième cumule les stigmates associés à l'industrie chimique et aux grands ensembles périphériques.

Qu'en est-il de la répartition des ménages relogés si l'on applique cette grille de lecture à nos données ?

Tableau 37. Répartition des ménages relogés hors de La Duchère dans l'espace social et géographique lyonnais

Zones du Grand Lyon	Ménages relogés hors de Lyon 9e
Est de l'agglomération	35% (83)
Ouest plutôt aisé	31% (73)
Lyon centre	12% (28)
Hors Grand Lyon	15% (35)
Hors département	6% (15)
Non réponse	1% (2)
Total	100 (236)

De quelle manière a-t-on délimité ces zones et à quoi correspondent-elles ?

La zone « Est populaire de l'agglomération » correspond à un rassemblement du 3^e, du 7^e et du 8^e arrondissement de Lyon, de la commune de Villeurbanne et des communes des PLH Plaine de l'Est et Portes du Sud⁴⁹. Toutes ces communes ou arrondissements n'appartiennent pas à la même catégorie en termes de proportion de logements sociaux. Ainsi, dans le 3^e et le 7^e arrondissement, cette part est inférieure à 20%. Cependant, quand on regarde plus précisément les adresses de relogement dans ces vastes arrondissements, on s'aperçoit qu'elles se concentrent dans les zones les plus périphériques de ces arrondissements (périphérie est pour le 3^e ou sud pour le 7^e) c'est-à-dire les zones où le logement social est particulièrement concentré. C'est pourquoi nous avons estimé pouvoir le classer dans ce groupe.

La zone « Ouest plutôt aisé » rassemble le 5^e arrondissement de Lyon et les communes du PLH Coteaux ouest, communes qui englobent le quartier de La Duchère. Ces communes ne sont pas les plus favorisées de la périphérie occidentale lyonnaise : les communes plus aisées sont situées en amont de la Saône dans le PLH Val de Saône. Elles véhiculent néanmoins des représentations sociales plutôt valorisées. Elles sont situées, comme le quartier de La Duchère, en haut d'une colline d'où elles dominent la ville de Lyon.

⁴⁹ Pour visualiser ce découpage : cf annexe : plan du Grand Lyon et des secteurs PLH.

Enfin la zone centre rassemble les arrondissements les plus centraux de la ville de Lyon : le 1^{er}, le 2^e, le 4^e et le 6^e.

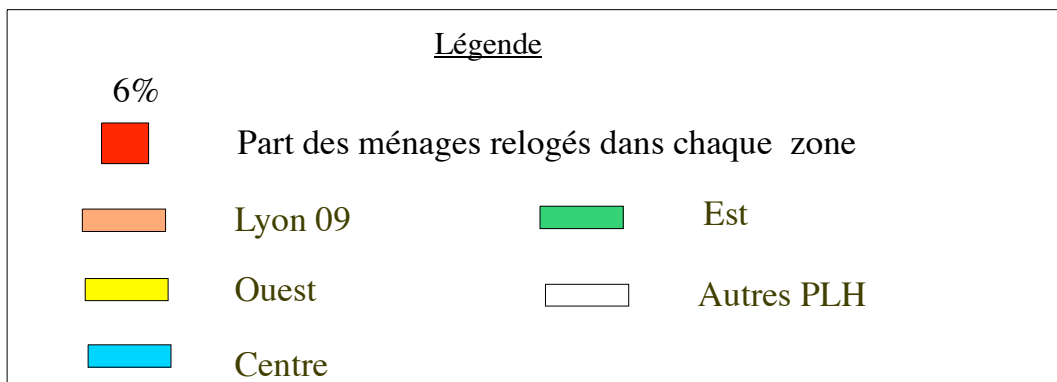
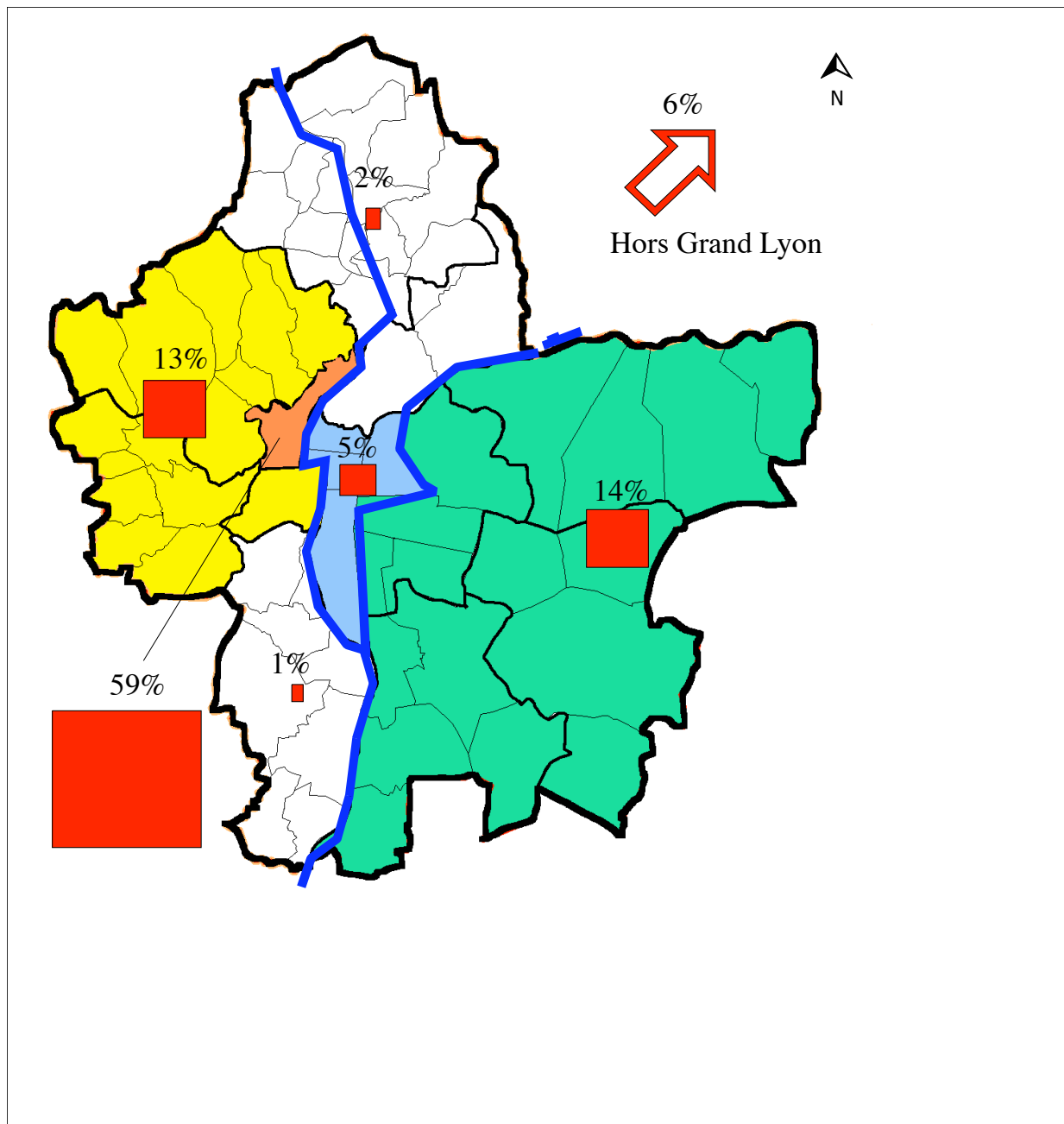
Ce découpage modifie nettement la répartition des ménages relogés. Ainsi, **un tiers (et non plus un quart) des ménages s'est installé au sein de l'Est populaire lyonnais**, retrouvant là un contexte urbain et social proche de La Duchère. **Un autre tiers s'est installé à proximité du quartier d'origine dans des communes à l'image davantage valorisée socialement** mais pouvant finalement présenter des caractéristiques communes avec le quartier d'origine. Ainsi, plusieurs ménages ont été relogés dans la commune d'Ecully, dans des quartiers similaires mais séparés de La Duchère par l'autoroute.

Que peut signifier pour ces ménages une installation dans une commune comme Ecully : cela correspond-il à une promotion sociale même si l'environnement urbain est similaire ? Quels étaient les critères qui ont amené ces ménages à opter pour de telles communes ?

A contrario, que recherchaient les ménages souhaitant s'installer dans des quartiers plus éloignés géographiquement mais situés dans des zones plus homogènes socialement (plus populaires) ?

L'analyse statistique des lieux de relogement restera très limitée tant que nous n'aurons pas accès aux représentations des ménages concernés sur les lieux de relogement possibles. Il sera donc une fois de plus nécessaire d'approfondir cette question lors des entretiens.

Carte 4 : Localisation des relogements des ménages issus de la Duchère.



▪ Grenoble

Pour Grenoble comme pour Romans et Saint Etienne, on ne peut caractériser les lieux de relogement par la part de logements sociaux dans la mesure où il n'existe pas de découpages par arrondissement. Nous avons donc adopté un découpage en secteurs de différentes grandeurs :

- la zone centre correspondant aux secteurs les plus centraux (secteurs 1 et 2) est près de 15 fois plus étendue que le secteur « S5 Malherbe » ;
- le quartier Malherbe situé dans le secteur 5 qu'il nous semblait pertinent d'autonomiser tant il apparaît comme un lieu important de relogement ;
- le reste du secteur 5 hors ZUS Teisseire et quartier Malherbe ;
- le secteur 6 correspondant presque parfaitement avec les limites de la ZUS La Villeneuve – Village olympique ;
- les secteurs sud-ouest rassemblant les secteurs 3 et 4, « résidu » du découpage précédent ;
- et enfin les ménages relogés hors de Grenoble ou dont la nouvelle adresse est inconnue.

Tableau 38. Répartition des ménages relogés hors de la ZUS Teisseire-Abbaye-Jouhaux dans l'espace social et géographique grenoblois.

Secteurs de Grenoble	Centre	S5 Malherbe	S5 hors Teisseire et Malherbe	S6 dans ZUS Villeneuve	Secteurs sud-ouest	Hors Grenoble	Non réponse
Ménages relogés en dehors de la ZUS Teisseire	15% (12)	16% (13)	11% (9)	14% (11)	11% (9)	9% (7)	22% (17)

Au regard de sa taille, Malherbe apparaît comme un quartier de relogement majeur dans le cadre des démolitions de Teisseire. Ce quartier se situe à mi-chemin de deux ZUS de Grenoble : la ZUS Teisseire et la ZUS La Villeneuve⁵⁰. Quartier de grands ensembles proche de Teisseire (un projet de bibliothèque inter-quartiers Malherbe/Teisseire doit être livré en 2007), il est néanmoins situé hors des limites des deux ZUS proches. Ce quartier a en revanche peu accueilli des ménages partis avant le processus officiel de relogement : seuls 3% de ces ménages s'y sont installés. Ceci correspond-il, pour les ménages qui y sont relogés, à un changement net et positif de leur contexte d'habitation ?

Autre lieu important de relogement : la ZUS Villeneuve-Village olympique située au sud-ouest du quartier Teisseire. Cette grande ZUS (17 440 habitants) accueille ainsi 14% des ménages relogés hors de Teisseire. Elle a encore davantage accueilli des ménages partis avant le relogement (dont le profil était, rappelons-le, généralement plus favorisé) puisque 21% de ces ménages s'y sont installés.

D'après le revenu médian des ménages de cette ZUS en 2001 et la part de ménages imposables sur le revenu, La Villeneuve semble légèrement plus favorisée que Teisseire. Ainsi le revenu fiscal annuel médian se situe à 9547 euros contre 6547 euros à Teisseire et la part des ménages imposables à 46% contre 22% à Teisseire.

Il est intéressant de noter que cette ZUS se distingue par un prix de l'immobilier très modeste : d'après la chambre des notaires de l'Isère, le m² en ancien s'achète autour de 1600 euros contre 1911 euros à Teisseire et 2180 euros en moyenne sur la ville de Grenoble. De plus, les appartements en

⁵⁰ Pour localiser le quartier Malherbe : cf annexe : La ZUS Teisseire-Abbaye-Jouhaux et le groupe Malherbe dans le secteur 5 de Grenoble

vente dans ce secteur sont généralement plus grands : 78m² contre 66m² à Teisseire et sur l'ensemble de la ville de Grenoble. Les départs vers cette ZUS correspondent-ils à des accessions à la propriété rendue possible par le faible coût de l'immobilier dans ce quartier et la disponibilité de grands logements correspondant aux caractéristiques des ménages relogés ? Ou bien le faible coût de l'immobilier reflète-t-il une qualité médiocre du bâti et une image défavorable de la ZUS ?

Encore une fois, que signifie, pour les ménages relogés, une installation dans un tel quartier ?

Il est toujours intéressant de comparer le groupe des ménages partis pendant le processus officiel de relogement aux ménages partis avant ce processus. Ainsi, même si on raisonne sur de petits effectifs, on peut observer un certain contraste dans les localisations des nouveaux logements.

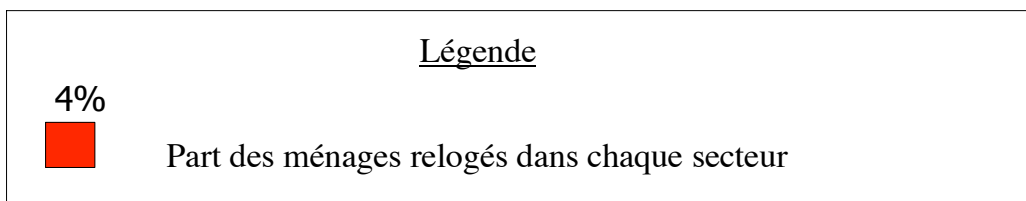
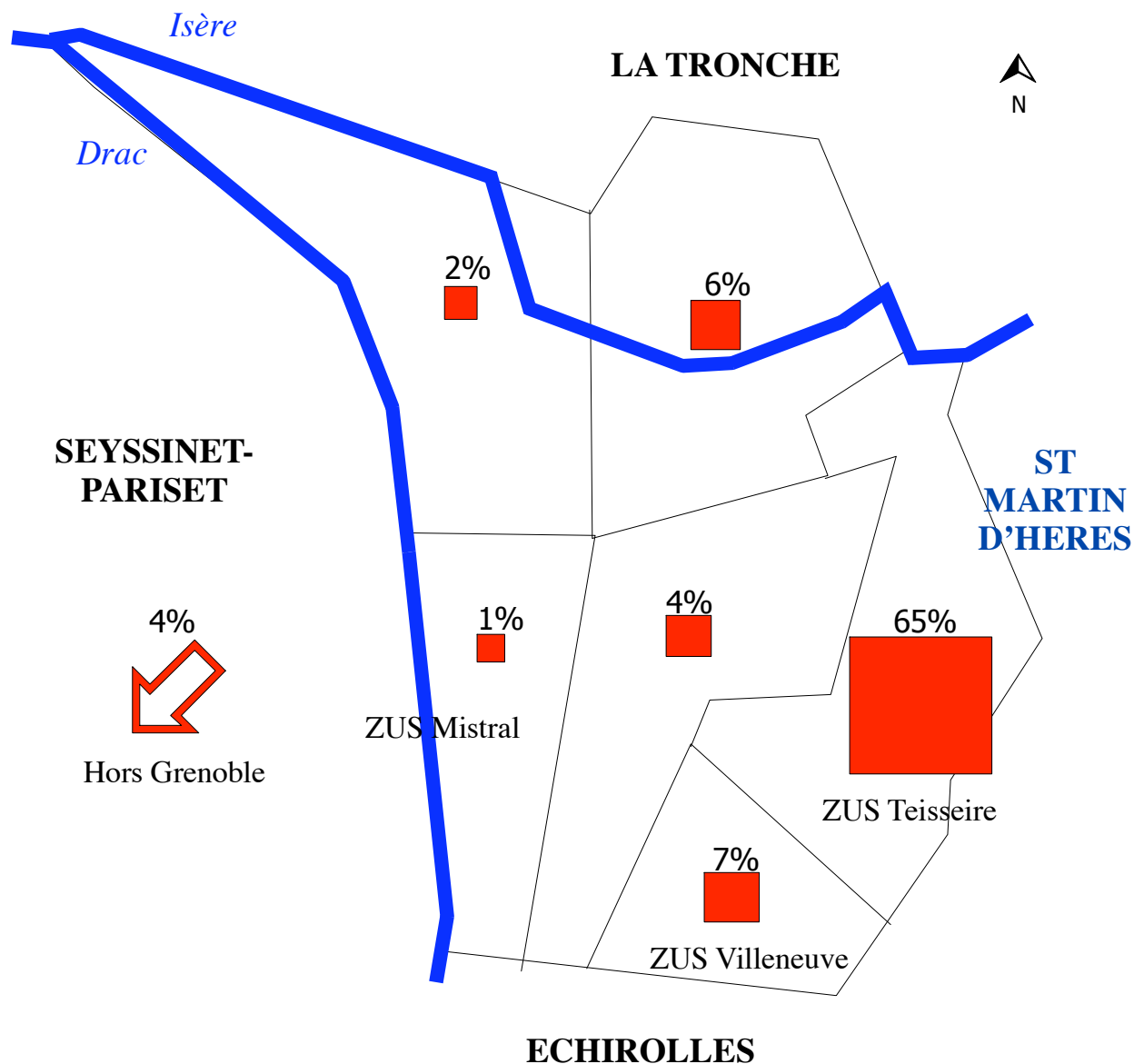
Tableau 39. Répartition spatiale des ménages partis avant et après l'annonce officielle de démolition à Grenoble

Secteurs de Grenoble	Centre	S5 Malherbe	S5 hors Teisseire et Malherbe	S6 dans ZUS Villeneuve	Secteurs sud-ouest	Hors Grenoble	Non réponse
Ménages relogés pendant le processus officiel	15% (12)	16% (13)	11% (9)	14% (11)	11% (9)	9% (7)	22% (17)
Ménages partis avant et sortis de Teisseire-Abbaye Jouhaux	15% (6)	2% (1)	7% (3)	19% (8)	10% (4)	22% (9)	24% (10)

Alors qu'une partie importante des ménages relogés pendant le processus de relogement se sont installés dans le quartier Malherbe, cela ne concerne qu'un seul des ménages partis avant. Ces ménages se sont davantage installés dans la ZUS Villeneuve ou sont partis de la ville de Grenoble (soit pour s'installer dans des communes à proximité situées dans l'agglomération, soit pour changer complètement de département, voire de région). On a vu que ces ménages présentaient des profils socio-économiques plus favorables à une mobilité résidentielle ascendante. L'installation dans des communes extérieures à la ville de Grenoble peut constituer un indice de cette plus grande mobilité.

Dans la mesure où ces ménages sont partis « spontanément » de leur ancien logement et qu'ils présentaient en moyenne un profil socio-économique davantage favorable à une mobilité résidentielle ascendante, peut-on en déduire que l'installation dans la ZUS Villeneuve correspond à un parcours résidentiel ascendant ? Une fois de plus il faudra recourir aux entretiens pour répondre à cette question.

Carte 5 : Localisation des relogements des ménages issus de Teisseire



▪ Saint Etienne

Pour Saint Etienne comme pour Grenoble, on ne connaît les lieux de relogement que pour les ménages relogés par le même bailleur. Or parmi les ménages relogés en dehors du quartier de départ (quartiers sud-est), 30% sont relogés par un autre bailleur HLM de la ville, 10% par un bailleur privé de la Loire. De plus, 4% se sont installés en dehors du département de la Loire et 2% ont été expulsés ou se sont installés chez un membre de leur famille. Nous ignorons donc l'adresse de relogement de 46% des ménages relogés hors du quartier de départ (une partie de ces 46% a d'ailleurs pu être relogée dans ce quartier mais chez un bailleur privé, chez un autre bailleur social ou dans sa famille). Pour étudier les lieux de relogement nous focaliserons donc notre attention sur le groupe des ménages relogés par le même bailleur.

En travaillant sur les ménages relogés hors du quartier de départ par le même bailleur, nous raisonnons sur de petits effectifs (35 ménages pour le groupe partis après l'annonce officiel de démolition ; 19 ménages pour l'autre). On ne peut donc en tirer des résultats très précis mais il est possible d'en dégager des grandes tendances.

Tableau 40. Répartition des ménages relogés par le même bailleur en dehors du quartier de départ⁵¹ dans l'espace stéphanois

Zones de relogement	Ménages partis APRES	Ménages partis AVANT
ZUS Montreynaud	23% (8)	11% (2)
ZUS Tarentaise Séverine	9% (3)	26% (5)
Quartier 19	23% (8)	32% (6)
Effectif total	35	19

Les deux autres ZUS de Saint Etienne ont accueilli près d'un tiers des ménages relogés par le même bailleur en dehors du quartier de départ. Ces deux ZUS présentent des profils assez proches en termes de niveaux de revenus : le revenu fiscal annuel médian en 2001 y était d'environ 7200 euros alors qu'il était de 4900 euros à Montchovet ; la part de ménages imposables y était de 32% alors qu'elle était de 17% à Montchovet. Elles ne présentent pourtant pas la même morphologie urbaine. Montreynaud est un quartier de grands ensembles construits dans les années 1960-1970 en périphérie nord de la ville alors que le quartier Tarentaise est un ancien quartier de centre ville rénové. Ces deux quartiers font partie, tout comme Montchovet et les autres quartiers sud-est, du programme de rénovation urbaine.

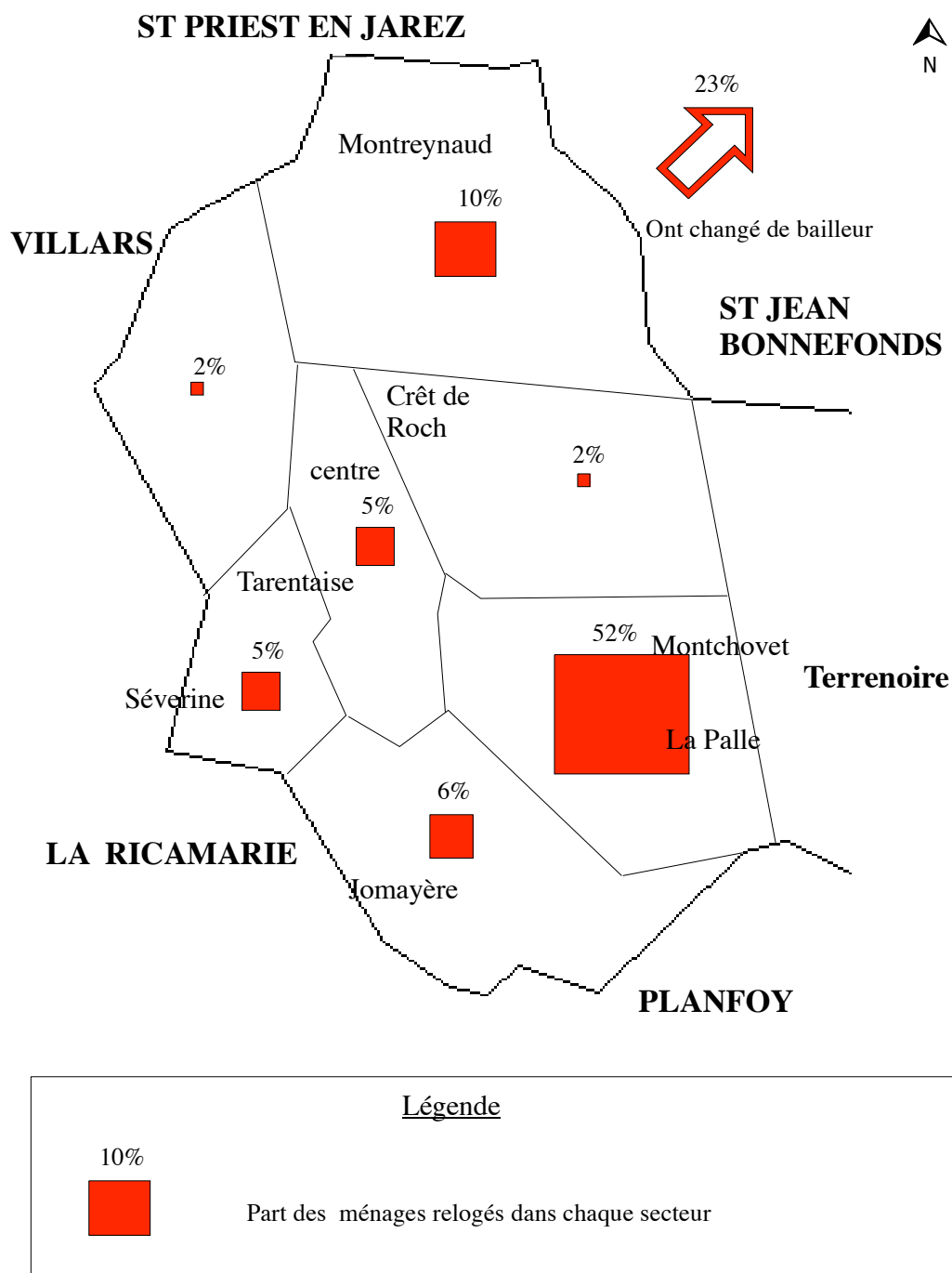
Les ménages partis avant l'annonce de démolition se sont davantage installés dans la ZUS Tarentaise alors que ceux après – donc les plus captifs – ont davantage été relogés à Montreynaud. Cette différence est-elle simplement liée aux disponibilités de logements dans le parc social à des dates différentes ? Ou ces deux quartiers renvoient-ils une image différente, l'un plus valorisé socialement

⁵¹ Quartier 16+17 : Montchovet se situe dans le quartier 16 ainsi qu'une grande partie des quartiers de la zone « quartiers sud est ». Le quartier 17 rassemble des quartiers n'appartenant pas tous à cette zone. Cependant, la presque totalité des ménages relogés dans le quartier 17 l'ont été dans le quartier de La Palle qui appartient aux quartiers sud-est. Par conséquent, le secteur de départ retenu correspond à l'agrégation des quartiers 16 et 17.

Trajectoires résidentielles des personnes relogées lors des opérations de renouvellement urbain en Rhône-Alpes attirerait davantage les ménages plus mobiles et l'autre accueillerait les ménages plus dépendants du circuit du logement social ?

En dehors de ces deux ZUS, une part importante des ménages relogés par le même bailleur mais partis du quartier se sont installés dans un secteur de la périphérie sud de Saint Etienne, le quartier 19 d'après le découpage des conseils de quartier. Nous ne possédons pas d'élément pour caractériser ce quartier, mis à part sa relative proximité spatiale au quartier Montchovet.

Carte 6 : Localisation des ménages issus de la Muraille de Chine à Saint Etienne



▪ Romans

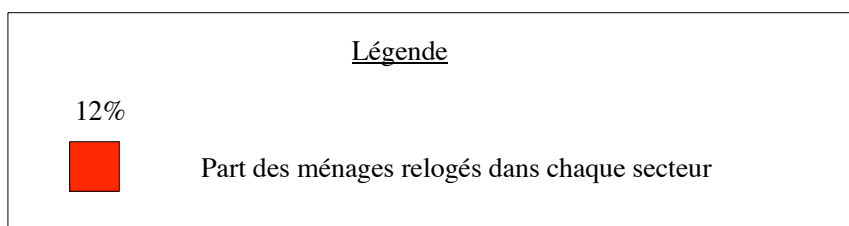
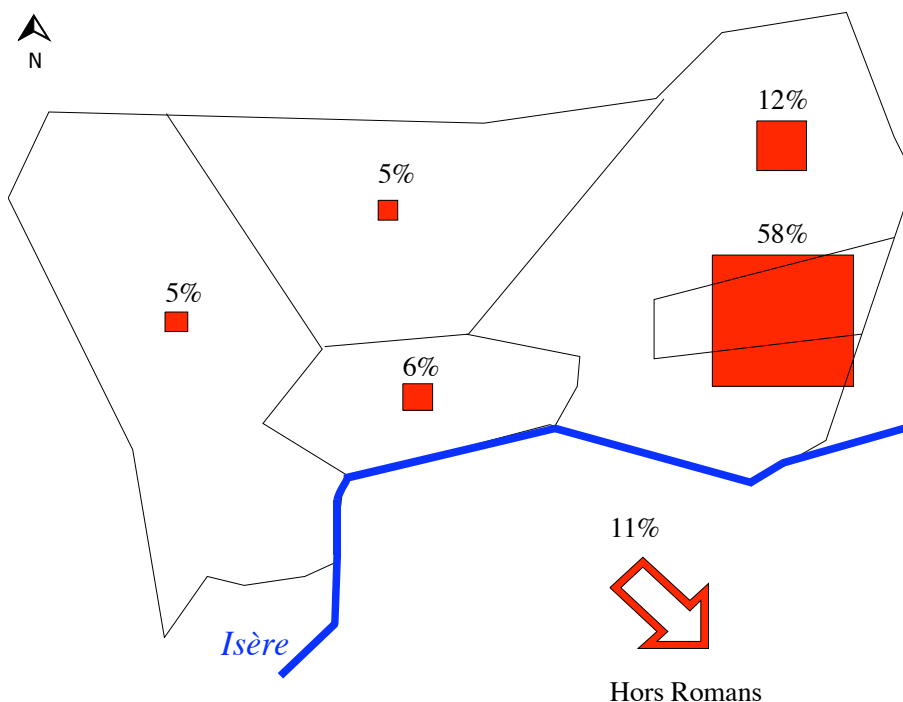
A Romans, près de 60% des ménages ont été relogés dans le quartier de La Monnaie. Le deuxième secteur de relogement sur Romans est le secteur Est qui entoure le quartier de La Monnaie.

Tableau 41. Localisation des relogements à Romans suivant les 3 phases de démolition

Zones de relogement	1ere tranche	2e tranche démolie	2e tranche à démolir	Ensemble
La Monnaie	67% (30)	62% (40)	44% (20)	58% (90)
Est	9% (4)	11% (7)	18% (8)	12% (19)
Centre	0% (0)	11% (7)	7% (3)	6% (10)
Nord	7% (3)	6% (4)	2% (1)	5% (8)
Ouest	4% (2)	3% (2)	9% (4)	5% (8)
Hors Romans	13% (6)	8% (5)	20% (9)	13% (20)
TOTAL	100% (45)	100% (65)	100% (45)	100% (155)

Il est difficile de déduire des hypothèses ou des analyses de ces résultats en l'absence de données socio-économiques et en faisant abstraction des représentations des habitants sur chaque zone.

Carte 7 : Localisation des relogements des ménages issus de La Monnaie.



c. Les micro-différenciations au sein de la ZUS de départ.

Sur les quatre sites, la moitié des ménages relogés restent dans le même quartier mais ils changent d'immeuble, de sous-quartier. Comment se répartissent les ménages relogés dans le quartier de départ ? Cette immobilité apparente correspond-elle à une immobilité réelle ou le déménagement d'une barre à une barre voisine peut-il correspondre à des parcours résidentiels ascendants ou descendants pour les ménages ?

- Des sous-quartiers différenciés⁵²

Les quartiers étudiés, tout comme d'autres ZUS françaises, ne sont pas des territoires homogènes socialement où chaque barre, chaque tour serait interchangeable. L'espace est délimité par des frontières plus ou moins visibles : différence de bailleur qui se traduit par des différences de gestion d'un immeuble à un autre ; différence de peuplement ; différence d'équipements... Ce phénomène est particulièrement exacerbé dans un quartier comme la Monnaie où Est et Ouest sont fortement différenciés : à l'est, les familles nombreuses, d'origine ou de nationalité étrangère, aux situations économiques les plus difficiles ; à l'ouest, les ménages possédant davantage de ressources (économiques, culturelles et sociales).

On retrouve ces mêmes micro-différenciations à La Duchère, divisée en quatre sous-quartiers : le Plateau (où se situaient les immeubles 210 et 260), la Sauvegarde (où se trouvait l'immeuble 410⁵³), le Château et Balmont. La Sauvegarde est généralement considérée comme la partie la plus défavorisée de la Duchère alors que Balmont, et dans une moindre mesure le Plateau, seraient des zones accueillant des populations plus favorisées, avec notamment davantage de co-propriétés (surtout à Balmont).

Le découpage en sous-secteurs est même inscrit dans la convention ANRU de Saint Etienne à propos des quartiers sud-est :

« Des sous-secteurs fortement marqués : un habitat de qualité architecturale reconnue et à taille humaine sur le secteur Beaulieu ; un urbanisme de barres très stigmatisé sur les secteurs Loti, Montchovet et Grande Marandinière ; un habitat à bonne échelle dans un environnement de proximité intéressant sur les secteurs Petite Marandinière et La Palle. »

Enfin, à Grenoble, la ZUS qui nous intéresse est divisée en trois quartiers : le quartier Teisseire où ont eu lieu les démolitions, le quartier Jouhaux et le quartier de l'Abbaye. Les opérations de réhabilitation sont davantage avancées sur le quartier Teisseire qui apparaît alors le plus revalorisé des trois dans la convention ANRU :

« Le renouvellement de la cité Teisseire est engagé depuis 1998, et les résultats obtenus sont déjà très positifs : le quartier présente aujourd'hui un cadre de vie agréable et fait, à nouveau, l'objet de demandes d'attribution. (...) La revalorisation de la cité Jouhaux, fermée sur elle-même, passe par un programme de requalification des espaces publics avec une refonte du maillage interne du quartier. »

⁵² Des représentations cartographiques de ces découpages internes sont présents en annexe.

⁵³ On identifie les sous-quartiers grâce aux numéros d'immeuble : les immeubles en 100 correspondent au Château ; en 200, au Plateau ; en 300, à Balmont ; en 400 à La Sauvegarde.

- La redistribution des ménages relogés dans les différents sous-espaces des quartiers de départ

A Romans, la redistribution entre est et ouest s'est opérée, notamment pour des raisons matérielles : toutes les démolitions ont eu lieu dans la partie est et par nécessité les ménages ont été davantage relogés dans la partie ouest.

Tableau 42. Les relogements à La Monnaie : vers un rééquilibrage Est-Ouest ?

Nom de quartier	Ménages relogés dans la Monnaie
La Monnaie Est	42% (38)
La Monnaie Ouest	58% (52)
Total	100% (90)

Cette translation de la partie la plus défavorisée à une zone davantage valorisée a-t-elle pu être vécue comme une mobilité ascendante ?

A La Duchère, on observe des répartitions par sous-quartiers très différentes suivant l'immeuble d'origine des ménages. Les ménages qui habitaient l'immeuble 410 ont été massivement relogés dans le même sous-quartier, à la Sauvegarde. Les ménages plus favorisés qui habitaient l'immeuble 260 ont très souvent été relogés dans le secteur Balmont, même si un tiers reste sur le Plateau, contrairement aux ménages du 210 qui ont été majoritairement relogés sur le Plateau.

Tableau 43. Distribution des ménages restés à La Duchère entre les quatre sous-quartiers

Nom de sous-quartier	Duchère n°410	Duchère n°210	Duchère n°260	TOTAL
Balmont	13% (2)	17% (20)	62% (92)	40% (114)
Château	0% (0)	14% (16)	0% (0)	6% (16)
Plateau	0% (0)	66% (78)	37% (55)	47% (133)
Sauvegarde	87% (13)	3% (4)	1% (2)	7% (19)
TOTAL	100% (15)	100% (118)	100% (149)	100% (282)

Ces différences de répartition sont bien sûr liées à la répartition du parc de logements des différents bailleurs sur La Duchère : on voit, en comparant les tableaux 43 et 44, que la répartition des ménages relogés est calquée sur la répartition des logements de chaque bailleur.

Tableau 44. Distribution des logements des bailleurs concernés par les démolitions sur les quartiers de La Duchère

Bailleurs sociaux	Nombre de logements par secteur
SACVL (n°260)	Balmont : 635 Le Plateau : 308
OPAC du Rhône (n°210)	Le Plateau : 682 Le Château : 293
OPAC du Grand Lyon (n°410)	La Sauvegarde : 1022

Source : Atlas du logement locatif et social du Grand Lyon, 2006

Si ces répartitions divergentes ne sont donc pas nécessairement le produit d'un tri délibéré entre des ménages qui auraient le « droit » d'accéder aux zones plus favorisées du quartier et les autres, elles peuvent produire des trajectoires différenciées entre les ménages qu'il faudra questionner à travers les entretiens.

A Saint Etienne, la répartition des ménages entre les différents sous-quartiers est particulièrement intéressante quand l'on compare les zones de relogement des ménages partis avant l'annonce de la démolition et ceux relogés après.

Tableau 45. Distribution des ménages restés dans les quartiers sud-est entre les 5 sous-quartiers

Sous-quartiers des quartiers sud-est	Ménages partis APRES	Ménages partis AVANT
Montchovet	53% (39)	56% (25)
Renoir	16% (12)	2% (1)
Marandinière	5% (4)	20% (9)
La Palle	15% (11)	13% (6)
Beaulieu Rond Point	7% (5)	9% (4)
Effectif total	73	45

La répartition est en fait assez proche en ce qui concerne trois sous-quartiers : celui de Montchovet qui accueille la majorité des ménages relogés sur place, celui de La Palle et celui de Beaulieu Rond Point. On l'a vu plus haut, ces trois quartiers renvoient à des réalités sociales très différentes. Montchovet correspond à un « urbanisme de barres très stigmatisé » alors que Beaulieu propose un « habitat de qualité architecturale reconnue et à taille humaine » et que La Palle abrite « un habitat à bonne échelle dans un environnement de proximité intéressant ». Chaque zone renvoie donc à des réalités socio-architecturales et à des représentations contrastées.

Les deux groupes de ménages se distinguent en revanche nettement quant à leur répartition entre le quartier Renoir (un secteur de Montchovet) et le quartier de la Marandinière. Alors que les ménages pouvant être considérés comme plus mobiles se sont davantage installés dans la Marandinière, on retrouve davantage de ménages relogés après l'annonce dans le secteur Renoir. Or, là encore ces deux secteurs semblent contrastés : la Marandinière (surtout la petite Marandinière) abrite plutôt un « habitat à bonne échelle » alors que Renoir, qui fait partie de Montchovet, partage les stigmates de l'« urbanisme de barres ». Cela confirme, dans une certaine mesure, l'idée selon laquelle des relogements dans le même quartier peuvent correspondre à des trajectoires résidentielles divergentes : les ménages plus mobiles accèdent à une mobilité résidentielle ascendante en s'installant dans un secteur proche mais plus valorisé alors que les ménages moins favorisés restent captifs des espaces plus stigmatisés.

A Grenoble, la répartition entre les secteurs de la ZUS a été assez semblable selon les deux périodes de relogement et très centrée sur le quartier de départ : Teisseire.

Tableau 46. Répartition des ménages relogés dans la ZUS Teisseire-Abbaye-Jouhaux entre les trois sous-quartiers

Nom de sous-quartier	Ménages relogés dans la ZUS
Abbaye	8% (6)
Jouhaux	8% (6)
Teisseire	85% (68)
Total	100% (80)

Le relogement dans le même quartier peut donc prendre des sens très différents pour les ménages : on peut vivre comme une dégradation le fait de s'installer dans un ensemble d'immeubles proche de l'ancien logement mais où l'on ne connaît personne ; on peut connaître une trajectoire ascendante en s'installant dans une partie plus valorisée du quartier, voire en accédant à la propriété d'un petit pavillon en bordure de la ZUS.

d. Quelques éléments sur les lieux de relogement à l'échelle de l'immeuble.

On possède peu d'éléments sur les immeubles de relogement (date de construction, type de financement, types de logement...) et il est difficile de les retrouver en raison de l'éparpillement des ménages qui multiplie le nombre d'immeubles à étudier.

Pourtant quelques éléments peuvent être soulignés.

On a tout d'abord pu identifier sur le site de La Duchère 25 ménages qui ont été **relogés dans une barre vouée à la démolition**, la barre 220. Le relogement des ménages de cet immeuble doit s'achever en 2008 ; les ménages relogés de la première phase vont donc être relogés une nouvelle fois. Un tel relogement peut être difficilement vécu comme une mobilité ascendante, sauf s'il s'agit d'un logement transitoire en attendant de nouvelles constructions.

A l'opposé, un des seuls cas pour lesquels on pourrait avancer l'hypothèse d'une mobilité ascendante sont les **ménages relogés dans des logements récents (voire neufs) financés en PLUS CD, c'est-à-dire les financements de l'ANRU pour la reconstitution de l'offre de logements sociaux** (PLUS Construction-démolition). Cette information n'est disponible que sur le site de La Monnaie. Sur ce site, 22 ménages ont été relogés dans un logement financés en PLUS CD, soit 14% des relogés. Ces reconstructions sont exclusivement situées en dehors de La Monnaie. Quand on observe les caractéristiques des ménages relogés dans ces logements, on observe une surreprésentation des ménages de nationalité française (41% contre 25% en moyenne), des actifs avec emploi (45% contre 30% en moyenne) et des retraités (23% contre 17% en moyenne) et une sous-représentation des rmistes (4,5% contre 24% en moyenne). Ces logements nouvellement construits ont donc apparemment bénéficié à des ménages plutôt favorisés par rapport à la moyenne des ménages relogés de La Monnaie.

Autres information disponible à l'échelle de l'immeuble : **les ménages ont-ils été relogés dans le même immeuble que d'autres ménages relogés ?**

On peut retrouver de telles configurations dans les bases de données de Lyon, Grenoble et Saint Etienne. On les retrouve bien sûr dans des immeubles situés dans les quartiers de départ : par

exemple, à Grenoble, 5 ménages sont relogés dans le même immeuble du quartier Teisseire ; à La Duchère, mis à part les 25 ménages tous relogés dans la barre 220, on retrouve d'autres points de « concentration » de ménages relogés, notamment dans le sous-quartier Balmont qui a accueilli une grande partie des relogés du 260.

Mais on retrouve aussi une concentration importante de « relogés » dans des immeubles situés en dehors du quartier de départ. Il en est ainsi à Romans, ceci notamment dans les immeubles neufs construits en PLUS CD. On trouve également ce type de configuration à Lyon : par exemple, on retrouve 6 ménages relogés dans le même immeuble d'Ecully ; trois ménages dans un immeuble du 6^e ; quatre ménages dans le même immeuble du 7^e arrondissement ou du 4^e arrondissement.

Ces regroupements sont-ils « fortuits » (c'est-à-dire décidé par le bailleur) ou demandés par les ménages ? D'après les acteurs du relogement de la Duchère, cela correspond avant tout au souhait de certains locataires.

Comment ces relogements par groupe se traduisent-ils en termes de rapport au relogement, de reconstruction de rapports de sociabilité ? Comment cette arrivée est-elle perçue par les anciens occupants de ces immeubles ?

Ces trois configurations renvoient à des cas particuliers qui ne concernent pas nécessairement la majorité des ménages relogés. Cependant il sera intéressant d'approfondir l'analyse de ces situations particulières de relogement à travers des entretiens ciblés afin de saisir les variations dans le vécu du relogement.

4. Mobilités différentielles des ménages relogés

On vient de voir qu'il existe différents lieux de relogement qui peuvent prendre des sens contrastés pour les ménages dans la perception de leur parcours résidentiel. Mais qui sont les ménages qui s'installent dans tel quartier plutôt qu'un autre ? Quels sont ceux qui restent dans le quartier d'origine ? Quels sont ceux qui sortent du logement social ?

a. Relogement et caractéristiques socio-démographiques des ménages.

Il est difficile de travailler en profondeur sur les potentiels déterminants de telle ou telle trajectoire résidentielle. En dehors de la fragilité des données socio-économiques (profession, revenu, âge,...), il est délicat d'examiner des corrélations concernant des faibles effectifs. En effet, dès qu'on travaille sur des sous-populations en faisant des tris croisés, on est confronté à des problèmes de représentativité. Ainsi, si l'on veut travailler sur les ménages relogés hors du quartier de départ, on divise déjà par deux le nombre de ménages ; si l'on veut ensuite identifier les lieux d'installation en fonction, par exemple, de la taille du ménage, on finit avec des effectifs très modestes dans chaque case.

Cependant, il est possible d'examiner des relations de corrélations pour des variables assez générales : on peut ainsi travailler sur le profil des ménages sortis du logement social et sur ceux restés dans le quartier d'origine. Ce profil est lui-même appréhendé à travers des variables simples comme l'âge du chef de famille et la composition du ménage dans la mesure où l'on a déjà pu voir que la disposition à la mobilité variait fortement selon ces deux critères.

Pour ce faire, nous avons repris le mode de calcul présenté par Christine Lelévrier dans son rapport intermédiaire⁵⁴. Nous avons ainsi rapporté le nombre de ménages sortis du logement social au nombre total de ménage pour chaque catégorie d'âge et de taille. On a donc rapporté le nombre de ménages isolés dont le chef de famille a moins de 35 ans et ayant quitté le logement social au nombre total de ménages isolés dont le chef de famille a moins de 35 ans. Ce ratio permet d'identifier les profils des ménages qui restent ou qui partent du logement social et de ceux qui restent et qui partent du quartier de départ.

Tableau 47. Profil des ménages sortis du logement social (non réponses exclues)

	Isolés	Couple sans enfant	Couple avec enfants <3	Monop. <3	Couple avec 3 enfants ou +	Monop. avec 3 enfants ou +	Total	Effectifs
Moins de 35 ans	0,20	0,14	0,21	0,14	0,24	0,17	0,18	142
De 35 à 49 ans	0,22	0,24	0,11	0,19	0,15	0,17	0,17	225
De 50 à 59 ans	0,24	<i>0,07</i>	<i>0,05</i>	<i>0,08</i>	<i>0,07</i>	0,29	0,12	145
60 ans et plus	0,12	<i>0,09</i>	<i>0,09</i>	0,14	0,00	0,33	<i>0,10</i>	224
Total	0,17	0,12	0,13	0,14	0,11	0,20	0,14	736
Effectifs	206	92	136	108	154	40	736	

Légende : en jaune/gras : types de ménage plus souvent sortis du secteur social
en bleu/italique : types de ménage moins souvent sortis du secteur social

Ce tableau fait apparaître que le facteur principal de différenciation est l'âge : en moyenne, les moins de 49 ans sont davantage sortis du logement social que les plus de 49 ans. En effet, le ratio moyen pour l'ensemble des ménages est de 0,14 ; il est de 0,18 pour les moins de 35 ans et de 0,10 pour les plus de 60 ans. Mais cette variable ne joue pas systématiquement dans le même sens dans la mesure où la composition de la famille influe également sur la propension à quitter le logement social.

L'influence de la composition familiale est moins marquée : seule une catégorie ressort réellement en moyenne, celle des grandes familles monoparentales. Ces familles sont les seules à s'écarter sensiblement de la moyenne ; elles se situent d'ailleurs au-dessus de cette moyenne ce qui signifie qu'elles ont davantage quitté le logement social que les autres familles. Ce résultat peut sembler étonnant dans la mesure où l'on peut penser que quitter le logement social correspond à une trajectoire ascendante marquant la capacité à prendre en charge un loyer du secteur privé et que les grandes familles monoparentales ont davantage de difficultés économiques pour s'éloigner du secteur social. On trouverait pourtant le même résultat sur l'Ile-de-France⁵⁵. Mais il semble que ce résultat est, du moins en partie, un artefact lié au faible nombre de familles monoparentales de plus de 3 enfants dans notre échantillon, petit effectif qui exacerbe les différences avec les autres ménages.

Quand on croise les deux variables, on voit réapparaître la distinction au sein du groupe des isolés entre les isolés jeunes - en début de trajectoire résidentielle, éventuellement avant la formation d'une

⁵⁴ LELEVRIER Christine, Mobilités et trajectoires résidentielles des ménages dans les opérations de rénovation urbaine. Synthèse du rapport intermédiaire, septembre 2006, p. 22.

⁵⁵ LELEVRIER Christine, op.cit.

famille, qui sont davantage mobiles et qui correspondraient davantage à des passants qu'à des sédentaires dans le logement social - et les isolés de plus de 60 ans, en fin de parcours résidentiel, attachés à leurs habitudes locales et plus captifs du logement social. Cette même distinction apparaît nettement aussi pour les couples sans enfants qui sont soit des couples jeunes n'ayant pas encore eu d'enfants et qui ont plus souvent quitté le secteur social, soit des couples âgés dont les enfants sont partis et qui restent davantage dans le logement social.

Tableau 48. Profil des ménages restés en ZUS (non réponses incluses)

	Isolés	Couple sans enfant	Couple avec enfants <3	Monop. <3	Couple avec 3 enfants ou +	Monop. avec 3 enfants ou +	Non réponse	Total	Effectif
Moins de 35 ans	0,23	0,43	0,41	0,36	<i>0,65</i>	0,17	0,00	0,38	144
de 35 à 49 ans	0,41	0,47	0,41	0,50	0,47	0,46	0,50	0,45	227
de 50 à 59 ans	0,39	0,53	<i>0,60</i>	0,46	<i>0,61</i>	0,29	0,00	0,51	145
60 ans et plus	0,54	<i>0,57</i>	<i>0,76</i>	<i>0,82</i>	0,52	0,33	0,00	<i>0,60</i>	225
Non réponse	0,70	0,72	0,50	0,43	0,36	0,25	0,45	0,55	291
Total	0,51	<i>0,58</i>	0,52	0,50	0,52	0,36	0,44	0,51	1032
Effectif	282	131	164	129	168	44	114	1032	

Légende : En jaune/gras: Types de ménages plus souvent partis de la ZUS

En bleu/italique: Types de ménages plus souvent restés dans la ZUS

Les résultats portant sur le maintien ou non dans la ZUS de départ confirment les résultats précédents : les moins de 35 ans sont moins souvent restés dans la ZUS de départ, contrairement aux plus de 60 ans. On retrouve également le cas particulier des grandes familles monoparentales ainsi que la différenciation des isolés ou des couples sans enfant selon l'âge. Un résultat qui apparaît plus clairement ici concerne les familles nombreuses (couples avec 3 enfants ou plus) : quelque soit l'âge du chef de famille, elles sont généralement restés plus souvent en ZUS que les autres ménages.

Les deux tableaux ont des sens assez différents. La sortie du logement social peut davantage être entendue comme un signe d'une plus grande propension à la mobilité puisque les ménages se sont relogés de manière indépendante. En revanche, la sortie de la ZUS de départ revêt un sens plus ambigu : renvoie-t-elle à une mobilité autonome choisie et vécue comme ascendante ou à une mobilité contrainte et vécue comme une mobilité descendante ?

b. Relogement et caractéristiques socio-économiques des ménages.

L'analyse en termes de variables socio-économiques est plus délicate à mener car les données disponibles sont plus fragiles ; il est néanmoins possible d'identifier quelques tendances concernant la mobilité des ménages.

Si l'on considère non pas réellement la catégorie socio-professionnelle des chefs de ménage mais du moins l'origine de leurs revenus, on constate une nette différenciation des trajectoires de relogement. D'un côté, les actifs employés et, dans une moindre mesure, les chômeurs sont plus souvent partis de la ZUS de départ : alors qu'en moyenne 51% des ménages sont restés dans la même ZUS, cela ne concerne que 40% des actifs employés. De l'autre côté, les ménages les plus enclins à rester dans la ZUS se recrutent dans les catégories les plus précaires comme les Rmistes ou les allocataires : ainsi, 65% des chefs de familles touchant le RMI restent dans la ZUS. Les retraités eux aussi restent davantage dans la ZUS, ceci pouvant être corrélé à l'influence de l'âge sur la propension à quitter ou non le quartier de départ.

Tableau 49. Relogement dans la ZUS de départ selon la source des revenus du chef de ménage

Source des revenus	ZUS départ
Actifs avec emploi	40% (62)
Chômeurs	45% (33)
Retraités	69% (85)
RMI	65% (39)
Allocations (maladie, invalidité, familiales, autres)	53% (16)
TOTAL	51% (523)

Si l'on raisonne à partir du revenu moyen, on voit également apparaître une différenciation des parcours. Ainsi, le revenu moyen des ménages restés dans la ZUS de départ est apparemment plus faible que celui des ménages restés dans la même commune, lui-même plus faible que celui des ménages ayant changé de commune. Les ménages plus aisés sont donc plus souvent partis de la ZUS.

Tableau 50. Revenu moyen des ménages et lieu de relogement

Lieu de relogement	Revenu moyen des ménages
ZUS départ	992
Même commune	1007
Autre commune	1206
TOTAL	1023

Le relogement semble alors favoriser le départ des plus aisés et, par conséquent, conduit à regrouper dans le quartier de départ les populations les plus en difficulté. Ceci n'est pas un mécanisme propre au relogement mais correspond à un mouvement généralisé dans l'évolution du peuplement des ZUS. Ainsi, le rapport 2005 de l'Observatoire des Zones Urbaines Sensibles souligne l'existence d'un tel mécanisme à l'œuvre dans les mobilités résidentielles des ménages de ZUS entre 1990 et 1999 :

« Auront plus de chances de rester habiter en ZUS les personnes les moins favorisées, les moins diplômées, les plus au chômage, les immigrés et les femmes élevant seules leurs

enfants. (...) La mobilité résidentielle a transformé le peuplement des ZUS en accentuant le poids des personnes professionnellement les plus fragiles. Elle exerce un fort effet de sélection : les plus fragiles ont plus de chances d'arriver en ZUS et de s'y maintenir ; les autres poursuivent leur trajectoire résidentielle vers d'autres quartiers, devenant souvent propriétaires. »

Reste que le maintien en ZUS peut justement prendre des sens bien différents selon le profil des ménages : pour certains, il sera signe de captivité mais pour d'autres il peut correspondre à une conservation de liens sociaux et de ressources spatiales permettant de pallier un manque de ressources économiques et culturelles⁵⁶.

Ces résultats sommaires confirment des hypothèses générales sur la mobilité des ménages et des observations déjà analysées précédemment sur nos différents sites. Mais deux problèmes demeurent dans leur interprétation :

- dans quelle mesure ces mobilités (en particulier pour le maintien dans la ZUS) correspondent-elles au choix des ménages et dans quelle mesure sont-elles imposées de l'extérieur par le contexte des démolitions et par les pratiques de relogement des bailleurs ?
- en quoi le maintien en ZUS est-il un indice de captivité et dans quelle mesure ce maintien peut aussi correspondre à une trajectoire ascendante alors que la sortie de la ZUS peut être vécue comme une dégradation de ses conditions de vie ?

Nous esquisserons une réponse à la première question grâce aux données disponibles sur les souhaits des ménages de La Duchère et nous développerons en conclusion les problèmes posés par la deuxième question.

5. Choix résidentiels et relogement contraint : l'analyse des souhaits de relogement à La Duchère.

Dans quelle mesure les lieux de relogement nous informent-ils sur les choix résidentiels des ménages relogés : ont-ils été « choisis » (avec les contraintes de stock de logement) par les ménages ou ont-ils davantage été imposés par les bailleurs pendant le relogement ?

Cette question devra être abordée dans les entretiens mais on peut ébaucher une première réponse grâce aux données disponibles pour le site de La Duchère sur les souhaits formulés par les ménages. Ces données nous permettent d'estimer si les localisations des relogements correspondent aux souhaits des locataires. La question qui reste bien sûr en suspens est celle de la construction du choix par les ménages : comment et selon quels critères, dans un contexte aux contraintes multiples (ressources économiques, sociales et culturelles du ménage ; logements disponibles du bailleur), le choix s'élabore-t-il ? Comment un ménage s'arrête-t-il sur telle localisation et de quelle manière est ressenti l'accomplissement ou non de ce souhait ?

De manière générale, on constate une bonne correspondance entre les lieux choisis et les lieux de relogement. Ainsi, si 54% des ménages avaient souhaité en premier choix être relogés dans le 9^e arrondissement, ils sont 59% à se réinstaller dans ce secteur.

⁵⁶ Cf FAURE Sylvia, « De quelques effets sociaux des démolitions d'immeubles. Un grand ensemble HLM à Saint-Etienne », *Espaces et Sociétés*, n°124-125, mai 2006

Un écart important apparaît pour les communes situées hors du Grand Lyon : peu demandées dans les souhaits, elles accueillent tout de même 6% des ménages. Ces ménages avaient fait des choix au sein du parc des bailleurs et ont finalement décidé de se reloger seuls dans le privé ce qui leur permettait un plus grand choix de localisation.

Tableau 51. Comparaison des lieux de logement souhaité et obtenus

Lieux de logement	Souhait n°1	Relogements
Lyon 09	54%	59%
Ouest	15%	13%
Est	11%	14%
Centre	4%	5%
Autres PLH	2%	3%
Hors Grand Lyon	1%	6%
Non réponse	13%	0%
Total	100%	100%

Cette apparente correspondance pourrait correspondre à un chassé-croisé de ménages : ceux qui voulaient être relogés dans le 9^e sont relogés à l'extérieur et d'autres ménages voulant être relogés à l'extérieur sont relogés dans le 9^e. Cette hypothèse peut être vérifiée à travers l'analyse des choix de localisation obtenus par les ménages.

Tableau 52. Les choix de localisation obtenus par les ménages

Choix de localisation obtenu	Ménages relogés
choix 1	54% (314)
choix 2	8% (44)
choix 3	2% (13)
non	23% (133)
Non réponse	13% (75)
Total	100% (579)

Ce tableau présente quelle est la part de ménages ayant obtenu leur premier, deuxième ou troisième choix et celle des ménages n'ayant obtenu aucun de leur choix. Si les ménages ayant obtenu leur premier choix sont nettement majoritaires (54%) et que, en tout, 64% des ménages ont obtenu un de leur choix, il reste que près d'un quart de notre population s'est vue refuser ses trois souhaits.

Quelles ont été les localisations difficiles à obtenir pour ces ménages ? Où ont-ils été relogés : dans des contextes complètement différents de ceux qu'ils avaient choisi ou dans des communes proches spatialement et socialement des communes désirées ?

Tableau 53. Lieu souhaité et lieu obtenu pour les ménages n'ayant obtenu aucun de leur choix

Lieu de relogement								
Souhait n°1	Lyon 09	Ouest	Est	Centre	Autres Grand Lyon	Région Hors Grand Lyon	Hors région	TOTAL
Lyon 09	0% (0)	33% (17)	25% (13)	12% (6)	8% (4)	12% (6)	10% (5)	100% (51)
Ouest	<i>40% (16)</i>	30% (12)	8% (3)	8% (3)	3% (1)	8% (3)	5% (2)	100% (40)
Est	<i>32% (6)</i>	5% (1)	37% (7)	11% (2)	0% (0)	11% (2)	5% (1)	100% (19)
Centre	<i>43% (6)</i>	14% (2)	14% (2)	21% (3)	0% (0)	7% (1)	0% (0)	100% (14)
Ensemble	23% (28)	24% (32)	20% (25)	12% (14)	5% (5)	11% (12)	6% (8)	100% (124)

Deux éléments apparaissent dans ce tableau.

Tout d'abord, on constate qu'**environ un tiers des ménages qui n'ont pas eu accès à un de leur choix de relogement a été relogé dans des communes proches** (chiffres en gras) c'est-à-dire appartenant au même groupe (Ouest, Est ou Centre). Cela est particulièrement vrai pour les ménages qui souhaitaient s'installer dans une commune du groupe « Est » : 37% ont été relogés dans une commune du même groupe. Cela est un peu moins important pour les ménages qui souhaitaient s'installer dans le « Centre » de Lyon puisqu'ils ne sont que 21% à être installés dans une commune équivalente.

Deuxième constat : dans tous les cas, on voit qu'**une part importante de ces ménages a été relogée sur place, du moins dans le 9^e arrondissement**, alors qu'ils souhaitaient s'installer dans l'Ouest, l'Est ou le Centre (chiffres en italique). La Duchère apparaît alors comme un lieu de relogement par défaut. Ceci est particulièrement fort pour les secteurs Ouest et Centre où la part de ménages relogés dans le 9^e est supérieure à celle des ménages relogés dans une commune équivalente à la commune souhaitée. Les secteurs socialement plus favorisés ont donc été plus difficiles à obtenir que les secteurs plus modestes de l'agglomération.

Ces résultats nous permettent d'affirmer que les lieux de relogement des ménages de La Duchère correspondent bien souvent aux choix formulés par ces ménages. Cependant, ce résultat n'est pas nécessairement transférable aux autres sites, ne serait-ce que parce que le relogement ne s'est pas déroulé partout selon les mêmes modalités. Le site de La Duchère apparaît comme un site modèle dans la conduite des relogements telle qu'elle est préconisée par l'ANRU : une certaine collaboration entre les bailleurs a été mise en place, les ménages ont pu formuler des choix et les bailleurs ont généralement accédé à ces demandes.

Sur les autres sites, le relogement n'a pas toujours été mené dans le cadre de l'ANRU et donc dans le cadre de son dispositif de relogement. Ainsi, à Saint Etienne et à Grenoble, le relogement a eu lieu avant la mise en place des projets ANRU dans ces sites. Par exemple à Grenoble, les bailleurs ont organisé seuls le relogement des ménages. La directrice du service logement de la ville de Grenoble, Mme Edith Freeza, nous a en effet expliqué que lors de l'opération de Teisseire le service logement de la Ville n'était pas en capacité de coordonner le relogement. Les bailleurs ont donc mené seuls les opérations de relogement ce qui limitait l'éventail des possibles pour les ménages. Cette situation contraste avec les relogements conduits à partir du quartier Mistral qui bénéficient d'une charte de

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

relogement à la fois avec les habitants et avec les bailleurs et réservataires. Un des deux bailleurs nous a expliqué comment s'était passé le relogement à Teisseire : il proposait aux ménages des logements de son parc puis les ménages pouvaient accepter ou refuser. Le « choix » des ménages ne s'est donc pas formé dans des conditions analogues : dans un cas, on demande d'émettre des souhaits sur des secteurs de la ville⁵⁷ ; dans l'autre, on propose des secteurs et on demande d'accepter ou de refuser ces propositions.

⁵⁷

Certes il est probable que ces souhaits aient été orientés par les bailleurs lors des entretiens avec les ménages.

Conclusion de la première partie : distance spatiale, distance sociale ?

S'il est difficile d'identifier réellement des trajectoires typiques à travers les données des bases de relogement, il est possible d'identifier des tendances dans le morceau de parcours résidentiel provoqué par le relogement.

Une tendance qui apparaît clairement est la dichotomie existant entre une moitié des ménages qui se maintient dans le quartier de départ et l'autre moitié qui s'en éloigne. Les ménages qui restent à proximité de leur ancien logement semblent présenter globalement des caractéristiques sociales moins favorisées par rapport à l'ensemble de la population et sont donc assimilés à des ménages peu mobiles. Les opérations de démolition et de relogement reproduiraient alors le mécanisme de paupérisation des ZUS déjà identifié par l'ONZUS dans la période 1990-1999. On pourrait même penser qu'elles accélèrent ce processus alors même que les projets de l'ANRU ont pour but déclaré de promouvoir la mixité sociale dans ces quartiers. On ne peut cependant conclure à une contradiction entre les buts annoncés et les résultats de ces projets dans la mesure où une phase importante de ceux-ci n'a pas réellement commencé : la phase de reconstitution de l'offre de logement dans ces quartiers mêmes.

Il serait également rapide de dénoncer une paupérisation des ZUS touchées par les démolitions en assimilant systématiquement ménages restés sur place et ménages captifs. Il est vrai que l'organisation ségrégée des villes françaises peut inviter à penser que l'éloignement géographique par rapport aux ZUS de départ serait synonyme de mobilité résidentielle ascendante : plus on s'installe loin de son ancien logement, plus on a de chances d'améliorer ses conditions de logement. Mais cette homologie facile entre distance spatiale et distance sociale occulte la réalité de l'organisation socio-spatiale des villes françaises ainsi que celle des trajectoires résidentielles des ménages de milieu populaire. L'arrivée et le maintien en ZUS ne peut être considéré uniquement comme un signe de captivité. Des parcours promotionnels au sein même des ZUS sont au contraire envisageables si l'on tient compte des mécanismes de micro-différenciation à l'intérieur même de ces quartiers. L'Observatoire national des ZUS rappelle d'ailleurs l'existence de tels parcours :

« Le fait d'arriver en ZUS ou de changer de logement en restant dans ces quartiers doit être aussi lu comme une possibilité d'améliorer ses conditions de logement, à un coût souvent moindre que dans les autres quartiers. »⁵⁸

Une mobilité sociale par le logement peut avoir lieu malgré une faible mobilité physique. Le sociologue Olivier Schwartz⁵⁹ a pu observer que l'accession à la propriété d'un pavillon en bordure de la ZUS constitue une véritable trajectoire ascendante pour certains ménages. De même, le passage d'un sous-quartier stigmatisé à un sous-quartier valorisé de la ZUS peut être vécu comme une promotion résidentielle ; et l'inverse être vécu comme une dégradation importante de ses conditions de vie. Sylvia Faure, dans son étude qualitative sur des ménages relogés de Montchovet à Saint Etienne, a identifié de tels parcours promotionnels, parfois en deux temps après le relogement :

« Pour les jeunes familles stables professionnellement, le contexte du relogement n'est guère critiqué. Il semble même accélérer un projet d'accession à la propriété repoussé

⁵⁸

Observatoire des zones urbaines sensibles, Editions de la DIV, Rapport 2005

⁵⁹

SCHWARTZ Olivier, *Le monde privé des ouvriers. Hommes et femmes du Nord*, Paris, PUF, 1990

jusqu'alors. (...) les familles avaient d'abord été relogées à proximité du bâtiment démolì, puis elles avaient acheté un appartement sans s'éloigner du quartier »⁶⁰

Cette promotion interne au quartier de départ est à relier notamment au faible coût du foncier dans ce secteur, comme le souligne la sociologue :

« L'accès à la propriété de ces familles est conditionné par le coût foncier encore relativement faible (pour les revenus des familles) dans le secteur où elles emménagent ; ce phénomène ne sera peut-être pas observé avec les démolitions prochaines »⁶¹

Au contraire, l'installation plus lointaine par rapport au quartier de départ ne peut unanimement apparaître comme une promotion sociale. Par exemple à Lyon ou à Saint Etienne, les ménages qui s'installent le plus loin s'installent parfois dans d'autres ZUS comme celles du 8^e arrondissement à Lyon ou la ZUS Montreynaud à Saint Etienne. L'installation dans un autre quartier classé en ZUS ou stigmatisé socialement peut être vécue sur le mode de la dégradation des conditions de vie dans la mesure où au maintien d'un environnement urbain proche s'ajoute la perte des relations de sociabilité qui pouvaient exister autour de l'ancien logement. Cet éloignement physique contraint pour arriver dans un contexte urbain tout autant stigmatisé que le précédent peut alors être vécu comme une « chute sociale » comme le souligne encore Sylvia Faure :

« La menace la plus grande pour ces ménages est de se retrouver contraints de vivre dans un quartier disqualifié socialement (un autre grand ensemble), où l'on ne connaîtrait pas les gens. (...) Le processus de relogement accentue, particulièrement dans l'esprit des femmes, la menace d'une chute sociale qui s'accompagnerait d'une dislocation des solidarités de voisinage »⁶²

Les inflexions provoquées par le relogement sur les trajectoires résidentielles ne peuvent être analysées de manière univoque et simpliste : il est nécessaire d'approfondir le sens donné par les ménages aux différents types de mobilité physique suscités par le relogement, en insistant notamment sur les représentations associées aux différentes échelles de l'habitat (logement, immeuble, quartier...) et aux différents espaces d'une agglomération.

⁶⁰ FAURE Sylvia, « De quelques effets sociaux des démolitions d'immeubles. Un grand ensemble HLM à Saint-Etienne », *Espaces et Sociétés*, n° 124-125, mai 2006, p. 201

⁶¹ FAURE Sylvia, op.cit., p. 201

⁶² FAURE Sylvia, op. cit., p. 202

SECONDE PARTIE

APPROCHE QUALITATIVE

SOMMAIRE DETAILLE DE L'APPROCHE QUALITATIVE

Introduction.....	103
La méthodologie mobilisée	104
I. Les parcours et les trajectoires résidentielles au regard des critères ordinairement retenus :....	107
I.1. Diversité des profils, diversité des parcours résidentiels	108
1.Des parcours résidentiels « ascendants »	108
2. Des parcours régressifs	113
3. Des parcours mitigés	115
I.2. Déterminants et place des parcours dans les trajectoires résidentielles	116
1. Quelles sont les variables permettant d'expliquer le sens de ces parcours ?	116
2. Quelle est la place de ces parcours dans les trajectoires résidentielles et la qualité de celles-ci ?	117
3. Quelle durabilité des trajectoires positives ?	119
II. Quitter son appartement, son voisinage, son quartier : l'épreuve du changement.....	121
1. L'annonce du changement, un évènement souvent déstabilisant	121
2. Changer d'intimité	123
3. Du voisinage au quartier, un départ difficile ou refusé	124
Les voisins, la famille	125
Equipements et services.....	126
Un mode d'habiter particulier	127
Quitter le quartier, « proximité spatiale, distance sociale »	128
4. Les différents membres de la famille dans le changement	130
5. Le coût du changement	132
Une augmentation du loyer et des charges pour certains ménages.....	132
Des frais annexes qui ont pesé sur certains budgets	133
III. Reconnaissance dans le changement ou sujétion au changement, un élément clé pour comprendre les perceptions sociales des parcours et des trajectoires résidentielles.....	135
1. Quelle capacité à être acteur de son relogement ?	135
Des capacités de choix restreintes dans le cadre du droit commun, en amont de la démolition	135
Un contexte de non choix	136

Trajectoires résidentielles des personnes relogées lors des opérations de renouvellement urbain en Rhône-Alpes	
Des modalités de gestion perçues comme disqualifiantes	144
2. Quelle reconnaissance à travers le projet de rénovation urbaine ?	149
Les représentations liées au projet	149
3. Quelle participation au projet ?	156
La peur face à l'incertitude, l'impossible collectif	157
Une parole illégitime	158
Une parole inutile	159
Conclusion de l'approche qualitative	163

Introduction

Interroger les personnes relogées dans le cadre de projets de rénovation urbaine visait une analyse approfondie de l'évolution du parcours résidentiel des personnes dont le logement a été démoli, et une étude de leur trajectoire résidentielle et de la façon dont le relogement avait pu l'infléchir.

Des entretiens longs ont été réalisés auprès de 40 personnes relogées dans le cadre des opérations de rénovation urbaine sur les quatre sites étudiés (La Duchère à Lyon, La Monnaie à Romans, Teisseire à Grenoble, Montchovet à Saint Etienne).

Il s'agissait en premier lieu de recueillir les perceptions des personnes interrogées sur les éléments couramment retenus par les travaux de recherche⁶³ pour caractériser les trajectoires résidentielles. L'analyse de ces éléments s'appuie sur les perceptions exprimées par les personnes interviewées concernant la « qualité » de leur logement (état, statut d'occupation, nombre de pièces, confort, taux d'effort), celle du bâtiment dans lequel il se situe (état, entretien), et de leur environnement social et urbain ; en lien avec l'analyse des caractéristiques socio-économiques et sociodémographiques de ces ménages.

La première partie de ce rapport fait reposer l'analyse sur ces éléments spécifiques. Les trajectoires résidentielles des personnes interrogées sont ensuite appréciées au regard de l'évolution des positions des « types résidentiels » successivement occupés par les ménages dans l'espace résidentiel au cours de leur vie, conformément au cadre conceptuel retenu.

La conduite des entretiens a également permis d'analyser les perceptions par les ménages des changements induits par le relogement sur leurs conditions de vie (au niveau familial, professionnel, scolaire, social ...), la façon dont les personnes ont vécu ce changement; leurs représentations du projet de rénovation urbaine, la façon dont ils perçoivent leur place dans ce projet et leur appréciation globale de l'impact de l'ensemble de ce processus sur leur vie.

L'analyse de ces matériaux montre l'impossibilité de caractériser les trajectoires résidentielles en fonction de critères indépendants des perceptions sociales qui conduisent à fonder le sens des trajectoires résidentielles sur l'évolution de la position des « types résidentiels » dans l'espace résidentiel.

L'histoire, les relations sociales établies dans l'espace résidentiel, les modes d'habiter développés, les significations données au « chez-soi » dans sa dimension intime..., ce « bricolage » imaginaire, symbolique et idéologique⁶⁴ quitté, parce que démoli, et recomposé ailleurs, construit un sens qui dépasse la seule combinaison des caractéristiques physiques de l'habitat et de la composition sociale de ses occupants. Le sens conféré par les personnes interrogées au parcours résidentiel produit par leur relogement se nourrit de cette complexité.

⁶³ LEVY (J.P.) dans « Habitat et habitants : position et mobilité dans l'espace résidentiel », in GRAFMEYER (Y.) et DANSEREAU (F.) : *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*, P.U.L., 1998, pp. 153-180.

⁶⁴ Michel Bonetti, *Habiter – Le bricolage imaginaire de l'espace*, Paris, Desclée de Brouwer, 1995

Lors de la proposition nous avons émis l'hypothèse de l'importance de l'idée que les personnes se font de leur place dans le relogement et le projet de rénovation urbaine, et de l'effectivité de leur association aux processus, pour comprendre les effets sociaux des opérations de renouvellement urbain. Le choc produit par la démolition sur le délicat « bricolage » de l'habiter détermine fortement les significations portées par les personnes sur leur relogement et plus précisément sur la reconnaissance dont elles font l'objet ou sur la façon dont elles sont niées par le projet. Au cœur des représentations exprimées concernant les modalités du processus de relogement et de la gestion des quartiers concernés, surgit encore cette question de la reconnaissance des personnes, de leur capacité à penser et à agir leur projet de vie et du respect⁶⁵ qu'elles appellent.

C'est au final cette question là, la reconnaissance ou la négation de la personne dans le relogement qui apparaît comme l'élément déterminant le sens que les personnes relogées confèrent à leur trajectoires résidentielles ainsi remodelée par le projet de rénovation urbaine.

- La méthodologie mobilisée

Des entretiens ont été menés auprès de quarante personnes, une dizaine sur chaque site. L'échantillon constitué à partir de la base de données de l'analyse quantitative ne vise pas une représentativité au regard des populations concernées mais la coprésence d'une diversité de situations au regard du relogement - restés/partis du quartier, locatif social/accession - et des caractéristiques socio-économique (actif(s) à l'emploi, actif(s) au chômage, retraite(s)) et sociodémographiques des ménages (célibataire, famille monoparentale, couples avec enfants, moins de trois, trois enfants et plus)... illustration supplémentaire du maintien d'une relative diversité dans ces quartiers.

Les entretiens menés sont des entretiens longs, d'une heure à deux heures réalisés chez les personnes ; quelques-uns ont été plus courts - 45 minutes – (cas de personnes s'exprimant avec difficultés en français, une personne âgée sourde...). Nous souhaitions rencontrer dans le même temps l'ensemble des membres du ménage pour appréhender les différentes approches du relogement. Un certain nombre d'entretiens ont pu ainsi être réalisés avec les deux personnes du couple lorsque c'était le cas et certains en présence des enfants.

Cette phase qualitative s'est révélée difficile et a requis un temps très supérieur au temps prévu. L'absence de téléphone fixe de la plupart des ménages a obligé à des prises de contact directes pour prendre les rendez-vous, les difficultés de localisation (changement d'adresse, adresses incomplètes), ainsi que les reports de dernière minute ou les « oublis » ont pris du temps, ont multiplié les déplacements.

Les matériaux ainsi recueillis sont d'une grande richesse, preuve s'il en fallait de la pertinence de la parole de ces habitants des quartiers populaires.

⁶⁵ Richard SENNETT, Respect – De la dignité de l'homme dans un monde d'inégalités, Albin Michel, 2003

Caractéristiques de l'échantillon des ménages interviewés

	départ du quartier				tous sites partis du quartier	restés dans le quartier				tous sites restés dans quartier	ensemble interrogés	profil relogés (cf. tableau 15)
	G	R	LD	S' E		G	R	LD	S' E			
Familles monoparentale, - de 40 ans			LD2		1					0	1	19%
Familles monoparentales + de 40 ans					0		R1		M7*	2	2	
Familles – de 3 enfants moins de 40 ans	G11**		LD5** et LD6*	M2**	4	G10*	R4*		M9**	3	7	
Familles – de 3 enfants plus de 40 ans					0	G8*		LD8**		2	2	
Familles de 3 enfants et + moins de 40 ans	G7**		LD1*	M10*	3		R2		M3*	2	5	29%
Familles de 3 enfants et + plus de 40 ans	G2**	R8*		M4*	3	G3* et G1*	R5	LD9*	M5	6	9	
Isolés - 40 ans		R6*			1	G4*	R3			2	3	
Isolés + 40 ans et - de 60								LD10*		1	1	
couples âgés sans enfants au foyer		R9			1					0	1	30%
couples âgés avec enfant au foyer	G9*		LD3	M6 et M8	4				M1*	1	5	
Isolés plus de 60 ans		R7	LD4		2	G5 et G6	LD7			3	5	

Légende :

G = Grenoble ; R = Romans ; LD = La Duchère (Lyon) ; M = Muraille de Chine (St-Etienne)

* = 1 actif ayant un emploi

** = 2 actifs dans le ménage

Souligné (ex. M4) = accession

I. Les parcours et les trajectoires résidentielles au regard des critères ordinairement retenus :

Cette partie s'est attachée à analyser les perceptions qu'ont pu exprimer les personnes interviewées au sujet des éléments de caractérisation des « types résidentiels » :

- la « qualité » du logement est apprécié à partir des perceptions exprimées par les personnes concernant son état, son confort et sa taille en lien avec les besoins du ménage,
- l'état du bâtiment est parfois évoqué par les personnes, il a également pu être relevé par l'enquêteur au moment de l'entretien, sa composition sociale a pu être abordée par les personnes interviewées à travers des appréciations portées sur sa tranquillité. La diversité de l'origine des patronymes des occupants de l'immeuble a pu être relevée par l'enquêteur et peut être un indicateur d'une situation davantage valorisée...
- l'environnement social est également abordé par les personnes en fonction de la tranquillité du lieu et des ressources qu'il suppose pour la réussite scolaire des enfants, enfin la connaissance du contexte social des quartiers de résidence par chacune des personnes en charge des sites a pu être un élément d'appréciation complémentaire.

Pour les besoins de la recherche, nous avons concentré l'analyse sur ce que nous avons convenu d'appeler « **le parcours** », **composé des segments résidentiels situés en amont et en aval du processus de relogement lié à la démolition**, pour essayer ensuite de situer ce parcours dans les trajectoires résidentielles des personnes reconstituées à partir des critères qui fondent le cadre conceptuel de la recherche.

Seront considérés comme positifs ou ascendants des parcours ayant conduit les ménages à s'installer dans un logement qu'ils estiment de meilleure qualité (confort, qualité technique, taille) et dans un logement situé dans un contexte socio-urbain qui apparaît selon eux plus avantageux.

Seront considérés comme mitigés des parcours n'ayant pas changé la position du ménage dans l'espace résidentiel ou comportant des avantages et des désavantages pointés par les personnes interviewées, et comme négatif ou régressifs, des parcours ayant conduit des ménages à perdre en « qualité » de logement ou d'environnement socio-urbain.

I.1. Diversité des profils, diversité des parcours résidentiels

1. Des parcours résidentiels « ascendants »

A – Des logements ou un contexte socio-urbain améliorés au sein du quartier

Une offre de meilleure « qualité »

Cette « qualité » perçue du logement a pu prendre différentes formes :

- **Un appartement neuf.**

L'installation dans un logement neuf est vécue par les familles concernées (3) comme un élément valorisant :

Q : Donc, comment vous le trouvez cet appartement ?

Mère : (...), je revis, je revis...

Q : Vous vous sentez vraiment bien ?

Mère : Très très bien !

Q : Quand vous êtes arrivée ici, vous étiez contente vraiment ?

Très, très contente.

Q : Pourquoi vous étiez aussi contente que ça ?

Mère : Quand on voit une grande cuisine comme maintenant, un couloir, c'est magnifique ! (...) c'est neuf, c'est beau (...) on voulait être comme tous les gens.

Q Et pour vous (les enfants), dans quels sentiments vous étiez quand vous avez emménagé ici ?

Fille : C'était plus propre, c'était plus clair, le bâtiment est bien, les voisins sont supers, ils sont âgés... » (G3)

Q : et pour quelles raisons alors vous étiez contente ?

Elle : Pour avoir un appartement légèrement plus grand, quoi !

Q et combien de mètres carrés ?

Elle : c'est neuf ! (...) 82 mètres carrés sans la terrasse, la terrasse, elle fait 23 mètres carrés. (...) (...) la salle de bain, je n'ai pas de problèmes, elle est grande, je peux tout mettre, c'est agréable.(...)

Fils « mieux que par rapport à avant, c'est disposé correctement.

Lui : C'est tout neuf, c'est vraiment agréable » (G10)

- **Un bâtiment entièrement rénové.** Un seul ménage dans ce cas, les caractéristiques physiques de l'immeuble valorise le type résidentiel même si la personne interrogée considère que l'amélioration de son toit ne change pas sa situation économique et sociale difficile.

Q : et vous êtes en RDC ?

Oui, ça va, c'est impeccable.

Q : et vous le trouvez mieux ou moins bien que le précédent ?

Je le trouve mieux, c'est mieux (...)...Ça a tout été refait, c'est vraiment bien. (R3)

- **Des éléments de confort supplémentaires.**

Rez-de-jardin

« On est bien ici, on a plus de contact avec ma famille, avec nos amis, on fait souvent la fête, parce qu'on a le jardin. Le gros atout, c'est le jardin.(...)»

Lui : c'est sûr qu'il y avait cette surprise, les dépenses (travaux réalisés dans l'ancien appartement) qu'on a fait même pas trois mois avant (annonce de la démolition), mais on m'a donné mieux, alors ça va » (G8)

Balcon, vue et aménagement plus fonctionnel du logement

Lui : la taille bien sûr, l'exposition, sud et le quartier. C'est les trois choses. (...) l'avantage du confort ici, ça compense (le départ de Teisseire)... on a une vue magnifique, c'est très important aussi. (...) on a le balcon... (...)

Q : finalement vous diriez que vous êtes mieux, pareil, moins bien... qu'à Teisseire ?

Lui : au niveau confort, on est mieux, pour le reste socialement on n'a pas de problème.» (G2)

Ces éléments participent à une meilleure qualité du logement et au sentiment pour les personnes d'avoir amélioré leur condition d'habitat.

Une adaptation de l'offre à la demande

- **Un appartement adapté à la taille du ménage.**

Quatre ménages interrogés ont ainsi pu obtenir une solution à la situation de sur-occupation dans le logement précédent.

« Q : et pour vous, comment vous avez réagi vous quand vous avez appris que votre logement allait être démolé ?

R : Nous déjà, c'était trop petit.

Q : combien vous aviez d'enfants ?

R : On était 8 en tout, 6 enfants. Donc on voulait quelque chose de plus grand mais dans le quartier. Un T4 c'était trop petit, mais on s'était habitué, et le bon voisinage et tout, on aimerait rester dans le quartier. Mais ils nous proposaient que des choses en dehors du quartier. (...)

Q : et vous étiez plutôt contents ou tristes de partir de Teisseire ?

R : Ah on n'était pas contents de partir du quartier, mais d'un autre côté on était contents d'avoir une pièce de plus et un point d'eau de plus. » (G1)

« ...et maintenant on a neuf garçons pour vous rappeler, on n'a pas de filles, la dame elle n'a pas de filles ! (rires) On avait un T4, un T4 vous savez bien que ça marche pas avec la loi de 9m2 pour chaque personne normalement ! Normalement hein ! (...)

C'était pour nous un rêve, un rêve ! On l'a pas cru : après le T2 qu'on avait en Algérie, un T4 que vraiment on a détesté, on se trouve avec un T6 ! Un T6 et c'était bien fait hein ! C'était bien fait, c'était bien fait ! » (LD9)

- **Un appartement adapté à l'âge du locataire.** Installation d'une personne âgée qui habitait un appartement au 3^{ème} étage sans ascenseur, dans un logement en rez-de-chaussée.

« Elle m'a dit, on vous donnera un RDC, on vous donnera jamais plus haut. J'ai eu mon RDC, c'était un rêve. (...) »

Oui et puis de toute façon, je pouvais pas monter...y'avait trois étages... Ma fille me disait que je pourrais pas continuer comme ça...Pour moi, ça c'est bien trouvé, parce que j'ai pas pris la peine de chercher, le déménagement c'était une maison sérieuse aussi, j'ai pas déboursé un sous ». (G5)

- **Une réponse à des problèmes de gestion dans l'ancien bâtiment.** Le caractère positif du relogement est également basé sur une installation dans un bâtiment calme et mieux entretenu, une réponse à la saleté, au défaut de gestion, ou au squat régulier du hall d'entrée. Quatre ménages interrogés sont dans ce cas là dont deux personnes âgées.

Père : Beaucoup de gens fument le haschich (*dans l'ancien logement*), ici c'est tranquille. Du souci, boum, boum. (*Idem*) (...)

Fils : oui, les jeunes, ils restaient, après c'était bruyant...

Fils : quand on allait voir la famille, des petites soirées, quand on rentrait chez nous, c'était tout sale, nous on habitait juste au rez-de-chaussée. Après c'était bonsoir, bonsoir, on rentrait chez nous. (...)

Q : (et ici) comment vous vous trouvez ?

Fils bien.

Père : tranquille.

Q : mieux que là-bas ou pareil, ou moins bien ?

Père : quand les gens ils sont gentils, bonjour, bonjour, ...comme à la maison. M xxx, pas de bruit, rien, le monsieur qui habite avec sa femme, il est fatigué, fatigué...moi doucement, doucement. » (R1)

«Q :... et par rapport à la qualité du logement entre la Muraille et ici, (...) vous avez l'impression d'aller vers du mieux ou est ce que vous pensez avoir perdu en rapport qualité prix ?

R : Non, on n'a pas perdu en rapport qualité prix. (...) Mais entre nous je préfère être là qu'à Montchovet.

Q : Ah oui ?

R : Oui oui.

Q : A cause de l'entretien des allées comme vous disiez tout à l'heure ?

R : Oui parce que là bas c'était dégueulasse, et puis aussi on avait un service entretien au niveau des ascenseurs qui était déplorable. Et on habitait au 14ème étage. Alors avec les courses... donc ce qu'on faisait dans ces cas avec ma femme, c'est qu'on

montait tout ce qui était surgelé et le reste ça restait dans la voiture en attendant le lendemain. Et puis vers la fin c'était vraiment délabré. Les gens urinaient dans les cages d'escaliers... quand on recevait du monde on était mal. Quand les gens rentraient chez nous c'était propre et quand ils sortaient c'était complètement dégueulasse. » (M2)

« ...Au 410, au 4e étage...mais combien de fois on m'a cassé la porte! La porte et la boîte aux lettres! Pourtant là-bas aussi c'était rien que des musulmans! Là je suis tranquille! (...)! Y a deux mois que j'suis là! Mais c'était propre, j'suis rentrée tout était propre hein ! Et j'suis tranquille, j'suis tranquille, tranquille, tranquille... » (LD7)

La possibilité d'un parcours social ascendant au sein du quartier

- **Un logement dans un secteur socialement plus valorisé.**

Ainsi pour une personne interrogée à Saint Etienne, même si le déménagement n'était pas voulu au moment de la démolition, il aurait été envisagé lorsque les enfants auraient grandi.

«... mais je serais partie quand même pour l'environnement parce que jusqu'à l'âge de 6-7 ans je serais resté et après on aurait déménagé parce que j'aurai eu peur pour mes enfants » (M3).

A une question sur l'impact positif du déménagement sur l'évolution de sa vie professionnelle, la même personne (35-40 ans, diplômé, et dans une trajectoire ascendante de mobilité professionnelle) répond :

« Bien sur, dans ma vie professionnelle et par rapport à ma femme et aux enfants et ça c'est ce qu'il y a de plus important ». (M3)

Une autre personne interrogée, toujours à Saint Etienne valorise également le changement de secteur au sein du quartier. Ses enfants étaient scolarisés dans une école privée avant l'annonce de la démolition, lui a suivi des cours du soir, a réussi dans ce cadre deux CAP, a passé des concours, est devenu agent de maîtrise, et poursuit une formation en BTS.

"...si la Muraille était toujours debout, le quartier serait infréquentable (...) Ca devenait réellement dangereux" (...) on serait comme la Seine St-Denis, avec des adultes de 30 ans qui tiennent un quartier."

Ces deux parcours s'appuient sur une mobilité professionnelle forte, la mobilité résidentielle l'accompagne et paraît – pour le premier en tous cas – conforter cette évolution professionnelle même s'ils restent chacun attachés au quartier de Montchovet, aux réseaux de sociabilités développés depuis l'enfance. Cette interaction explicite entre mobilité professionnelle et mobilité résidentielle est cependant rare.

- **L'accession dans le quartier.**

Deux personnes interviewées ont choisi d'acheter dans le quartier. La réussite professionnelle et sociale est forte dans les deux cas (maîtrise de maintenance électronique et poste à l'international dans l'entreprise grenobloise ST Electronique pour l'un, professeur des collèges pour l'autre). Leur parcours résidentiel s'est déroulé dans les deux cas dans un quartier

populaire (Teisseire pour l'un, parcours dans différentes ZUS de la banlieue lyonnaise pour l'autre avant de s'installer dans le parc social de la Duchère) :

« J'habite depuis 30 ans à Teisseire » (G4)

« Ces ZUP ça représentait le modernisme, ça représentait pour beaucoup une ascension sociale ! Ce regard qui est posé du coup par des urbanistes sur des gens qui ont vécu 30 ou 40 ans dans des zup et pour qui... euh... à l'époque c'était une ascension sociale, ben là y a un gros déphasage, parce que notre histoire pour le coup elle est pas prise en compte du tout ! » (LD10)

Ils expliquent aussi leur attachement aux réseaux de sociabilités, « je connais tout le monde » (G4) ; et leur attachement à la forme urbaine et aux modes d'habiter (dehors, en contact avec les gens, les enfants) qui en découlent :

« Oui, j'voulais rester à la Duchère...enfin oui j'voulais rester à la frontière d'un quartier populaire et la ville. J'voulais pas aller en ville parce que retrouver ces immeubles avec vis-à-vis où on n'a pas d'espace, des appartements peu lumineux, sombres, peu d'espaces verts autour alors que moi dans les zup finalement j'ai toujours eu beaucoup d'espaces verts accessibles... (...) j'étais euh quand j'passais, y avait une espèce de petite cour, un passage où les enfants s'amusaient devant, alors si ils lançaient un ballon, j'rattrapais un ballon, j'le renvoyais, si y en a qui se cassait la figure en vélo, j'le remettais sur son vélo. Voilà, en fait on avait beaucoup de contacts physiques avec les enfants, même si je connaissais pas leur nom, même si...et ils me connaissaient bien je pense... » (LD10)

Les deux ménages affirment leur volonté de rester dans le quartier tout en accédant à la propriété, en cohérence avec leurs moyens financiers. Le coût plus faible de l'immobilier est également mis en avant comme un des critères de choix du quartier mais n'apparaît pas déterminant.

B – Changer de quartier : concrétiser et sécuriser un parcours d'ascension sociale et/ou se rapprocher de la famille

- **Un parcours d'ascension sociale :**

Plusieurs ménages ont souhaité quitter le quartier en inscrivant leur choix dans un parcours d'ascension sociale explicitement exprimé. Ces parcours s'inscrivent chacun dans une trajectoire sociale ascendante et les personnes interrogées expliquent leur choix par une volonté d'accroître les chances de réussite sociale de leurs enfants par l'installation dans un milieu social plus valorisé et/ou l'accès à des écoles jouissant d'une meilleure image réelle ou imaginée :

« ...ma fille, on voulait mettre tout de son côté pour qu'elle aille plus loin, et quand on est venu ici, c'était dans cette optique, mettre tout de son côté pour qu'elle aille plus loin. (...) elle fait un BTS en alternance, elle a été prise à France Télécom, elle a passé sa première année, elle continue sa deuxième. Elle, on souffle, on l'a sortie. Mais

vous savez, la plupart des chiliens ici, se sont rajoutés à la queue leu leu de la pauvreté française. (G9)

« On a accès à des écoles, c'est pas la même chose que celles de Teisseire. » (G7)

« Je suis tranquille, même au niveau fréquentation, parce que moi je pense à l'avenir, je me marie, j'ai des enfants, j'aurai des enfants déjà intégrés, entre maghrébins, français, européens » (R6)

« Ben, pour que nos enfants ils grandissent pas comme des délinquants, qu'ils savent se respecter, qu'ils respectent les parents, qu'ils respectent l'entourage... Nous on les élève à notre manière à nous, mais quand ils sont dehors, on peut pas toujours savoir où ils vont. » (R8)

« Mais pour mes enfants, ce milieu là je n'aurais pas voulu qu'ils le vivent. » (M10)

Ces deux derniers ménages ont également obtenu une maison individuelle, type d'habitat que les deux personnes valorisent fortement.

- **Se rapprocher de la famille**

Deux ménages ont choisi de changer de quartier principalement pour se rapprocher de leur famille, même si leur installation dans un quartier plus calme, moins stigmatisé, est aussi valorisée. Le rôle de cette proximité spatiale dans l'intensité des échanges est clairement mis en avant, leur caractère solidaire également – garde d'enfants, aides diverses.

2. Des parcours régressifs

Le relogement dans le cadre de la démolition a pu entraîner pour certains ménages un parcours que l'on peut considérer comme régressif ou descendant au vu du sentiment d'une perte en termes de qualité du logement, et/ou de l'environnement socio-urbain. Quatre types peuvent être distingués, qui chacun détermine le caractère négatif du parcours.

- **Un logement pas « adapté ».**

Quatre ménages décrivent le caractère « inadapté » de leur logement : logement sans ascenseur pour un ménage dont la femme est handicapée, absence d'ascenseur et étage élevé pour une personne ayant des problèmes de santé, appartement trop petit pour une famille qui a du louer un F3 contigu au premier pour retrouver un espace de vie adapté à la taille du ménage, étage élevé sans ascenseur et logement trop petit pour recevoir enfants et petits enfants pour une personne âgée ayant des difficultés à se déplacer.

« Parce que ma femme elle a besoin de l'ascenseur, elle ne peut pas marcher. Alors j'ai réclamé, j'ai dit que je ne voulais pas rester là, sans ascenseur. Ca n'a rien fait. Elle (*agent du bailleur social*) me dit qu'il n'y a pas de place. (M5) »

« ... moi, je voulais rester ici. J'ai rien trouvé au deuxième ou au troisième, ils m'ont proposé celui-là (5ème étage) mais maintenant j'ai des problèmes avec les escaliers je suis malade. (...) je suis malade, la dame, je lui dis, j'ai dit si elle pouvait faire quelque chose pour moi, elle m'a dit « on va voir après » mais après, j'ai fait les demandes, même avec les certificats médicaux... » (M8)

«on a dû laisser la moitié des affaires quand on est parti dans un F3 mais *grand (à la Muraille)* et on a encore laissé la moitié des affaires parce qu'on partait... (*rire*) à la Marandinière (*très petits appartements*). (...) Et on reçoit plus personne. C'est même pas suffisant pour nous et nos propres enfants, alors mon mari il était malade, c'était la misère je vous dis. Bon : on va prendre un autre F3 (*dit en souriant*) côte à côte, comme ça les enfants i... ça nous fait 6 (*il fallait des chambres pour faire dormir les enfants adultes quand ils venaient rendre visite à leurs parents*). 6 pièces ! mais ... c'est n'importe quoi tout ça. Ils se moquent de nous euh enfin... j pense qu'ils se moquent de nous (l'opac). » (M7)

« Fils : y'avait pas (de logement plus grand dans le même secteur du quartier), ils disaient en plus que vu que 80% de ses enfants étaient partis, un F3 ça lui suffirait largement à elle. Et puis derrière ils ont oublié qu'elle recevait ses petits enfants, que les petits enfants venaient passer les WE ici, ça ça l'a perturbé ça. (*a eu 11 enfants*) (...) Du coup, quand on lui a donné ici, on lui a dit, non prend le pas, c'est trop haut, plus ça va aller, plus ton problème de santé va... (...) elle a craqué, à l'usage ils l'ont eue. Elle a dit, je le prends. Mais ils auraient quand même du calculer que c'est une femme de 74 ans... » (G6)

Le déménagement a été très mal vécu par cette personne ; quatre ans après elle dit s'être habituée, mais le docteur qui la suit demande qu'elle quitte cet appartement situé au 4ème étage sans ascenseur ; son fils craint un nouveau traumatisme.

- **Un logement et/ou un bâtiment perçu comme dégradé**

« C'est tout moisi, tous les papiers sont noirs, il y a de la moisissure partout et c'est froid, (...) la fenêtre de la cuisine, elle ferme pas, (...) les peintures s'enlèvent, on nous respecte pas (...) il y a des cafards, j'arrivais pas à m'en débarrasser....». (...) « Il y a des squats dans le hall, tout le temps, on ne peut jamais passer, aux Hêtres les gens discutaient dehors, il y avait comme un parc ; ici ils restent dedans, c'est sale, c'est vraiment sale » (allée effectivement très sale, très dégradée, bâtiment en mauvais état et en limite de la route) (R2)

- **Un taux d'effort trop élevé.** Une femme seule avec 4 enfants a été relogée dans un appartement plus grand dont elle ne peut assumer le loyer. Plusieurs facteurs expliquent cette situation : nouveau logement non conventionné, logement plus grand que ce qu'elle souhaitait, prise en compte, dans les simulations préalables, du salaire de son mari dont elle est séparée. Un autre ménage a dû déménager une deuxième fois parce que le logement obtenu en centre ville présentait des charges trop élevées (chauffage électrique).

- **Une perte d'équipements et de services dans le nouveau secteur de relogement.**

« (On habitait) à côté d'Attac, c'était merveilleux, à côté des cars, c'était merveilleux, alors que là on a le 21 qui descend à Vaise, on n'y va pas tous les jours, on a le 92, avant il s'arrêtait vers le lycée, maintenant il fait le tour vers le jardin d'enfants, donc si

vous allez à Attac il faut monter toute la pente et les escaliers! Pour quelqu'un d'handicapé, merveilleux ! (...) là on n'a plus rien, on est le coin des oubliés! » (LD8)

3. Des parcours mitigés

Troisième cas de figure : des parcours mitigés. Le changement a eu lieu, parfois mal vécu, sans que les personnes perçoivent une amélioration de la qualité de leur habitat.

- **Logement et quartier similaire :**

« Mais c'est pareil, y a rien qui change. J'aime ici, j'aimais aussi la Muraille. » (M6, habitait une allée calme de la Muraille de Chine, relogés dans un appartement du même type à Montreynaud)

- **Un logement de meilleure qualité mais un environnement davantage dégradé.**

« Mère : oui mais ici, ils ont fait des travaux dans le bâtiment, l'appartement il est mieux.

Fille : « ah oui, quand on était là-bas, y'avait personne qui rentrait. A part les proches, ceux qu'on connaît bien. Les murs étaient noirs, on n'avait pas de tapisserie, c'était que les murs. »

L'appartement est propre, l'allée aussi mais le bâtiment est situé au-dessus des commerces, un lieu de rassemblement du quartier.

Mère : trop de bruit, avec les pizzas, (...) Ils crient, y'a les motos, oh là, là, là ». L'ancien bâtiment était situé dans un secteur calme de la Monnaie, la personne habitait un RDC avec une sortie directe sur les espaces verts. (...) « La pelouse, les arbres, les jeux pour les enfants.... Il est calme là-bas, même la nuit pas de bruit comme ici » (R5)

«c'est calme, c'est propre. La cuisine est plus grande, la SDB est la même que les Hêtres. On a trois chambres. On en voudrait une quatrième. » Mais « On laisse pas les enfants jouer dehors... Les gamins sont sauvages ici, les parents ne disent rien. (...) Ici c'était la mode des Pitts, sans aucune laisse ». Traduction par le mari des propos de sa femme dont il dit partager le point de vue : « elle regrette les Hêtres. Il y a avait des arbres, des espaces verts, une sorte de petit parc. (...). Ici, ils ont retapé mais ils ont tout goudronné. On sent le goudron l'été. ». (R4)

- **Un quartier plus calme mais un taux d'effort trop élevé**

Deux ménages dans ce cas : relogés dans un quartier plus calme et apprécié comme tel, le loyer et les charges payées sont cependant trop élevés pour un logement qu'ils estiment chacun trop grand, ils demandent une mutation.

« Et là on est train de payer trop de loyer. Ca fait trop cher pour nous. (...) ...mais on a fait des dossiers partout là, mais c'est la galère pour trouver un autre logement. » (LD3)

« Moi j'avais demandé chauffage collectif, que le loyer soit pas trop élevé par rapport au salaire... parce qu'il n'y a que moi qui travaille, (...) Ils nous disaient par rapport au salaire, au petit, au prix qu'on payait, ils font leurs calculs quoi... (...) Et moi je ne

voulais pas de F4. (...) j'ai appelé pour savoir s'il était possible d'avoir un T3 parce qu'on a qu'un enfant, qu'un revenu... voila. Mais elle m'a dit faut attendre. » (LD 6)

- **Un quartier plus valorisé mais une perte de services et d'équipements**

«Y a pas de jardin pour les enfants, des centres commerciaux, y a rien...(a fait une demande de mutation, l'enquêteur demande si elle souhaite revenir à la Duchère) Nan pas à la Duchère mais dans un endroit où...y a tout à côté comme à la Duchère!...parce que là l'école ça m'fait un peu loin, j'suis obligée de prendre la voiture à chaque fois, alors qu'à la Duchère j'faisais tout à pied, y avait pas besoin de prendre la voiture, y avait tout à côté!. » (LD5)

I.2. Déterminants et place des parcours dans les trajectoires résidentielles

L'analyse de ces parcours et des trajectoires résidentielles au regard des normes habituellement retenues permet d'apprécier le rôle du relogement dans la trajectoire résidentielle des personnes et de construire une typologie qui repose sur une diversité de facteurs d'influence combinant déterminants de contexte et stratégies individuelles.

1. Quelles sont les variables permettant d'expliquer le sens de ces parcours ?

- **Des corrélations fortes entre parcours négatifs et ménages en grande précarité, des exceptions qui interrogent**

Huit ménages sur les 40 ménages interviewés peuvent être considérés comme inscrits dans un parcours résidentiel négatif. L'âge et la composition de ces ménages sont très variables et n'apparaissent pas comme des facteurs déterminants de la qualité du parcours. La forte précarité économique apparaît par contre comme la situation commune de la majorité de ces ménages : trois sont dépendants des prestations sociales et familiales, un ménage monoparental composé d'une femme qui travaille mais veuve et donc seule à subvenir aux ressources du foyer, deux sont composés d'un chef de ménage de plus de 60 ans dont une personne seule, chacun avec de très faibles retraites. Si les caractéristiques sociodémographiques apparaissent comme un élément important à prendre en compte dans l'explication de ce type de parcours, elles ne sont cependant pas l'unique déterminant. Deux de ces ménages dont on peut considérer qu'ils ont vécu un parcours négatif sont composés chacun de deux actifs salariés et se situent dans une trajectoire sociale ascendante.

- **Une absence de corrélations entre caractère positif ou mitigé des parcours et les caractéristiques sociodémographiques des ménages concernés**

La diversité en termes d'âge, de composition des ménages et de ressources des personnes inscrits dans un parcours que l'on peut considérer comme positif ou mitigé ne permet pas d'identifier des déterminants sociodémographiques.

L'absence de corrélation ou la difficulté à identifier des facteurs réellement déterminants oblige à chercher ailleurs, dans les stratégies individuelles, dans le contexte socio-urbain et dans les modalités du processus de relogement les éléments permettant de comprendre le sens du parcours. L'analyse du vécu du relogement et des représentations qui y sont attachées nous permettra d'approfondir la réalité de ces facteurs.

2. Quelle est la place de ces parcours dans les trajectoires résidentielles et la qualité de celles-ci ?

Une analyse du rôle du relogement, et du parcours (séquence résidentielle composée des segments amont et aval de la démolition) ainsi déterminé, dans la trajectoire résidentielle permet de repérer **quatre cas de figure** :

- Un relogement déclencheur d'un parcours positif (ou mitigé) qui infléchit positivement la trajectoire résidentielle,
- Un relogement opportunité d'un parcours positif qui s'inscrit dans une trajectoire résidentielle positive,
- Un relogement qui agit comme un frein déterminant un parcours mitigé ou négatif sans empêcher une trajectoire positive,
- Un relogement déclencheur d'un parcours négatif (ou mitigé) qui infléchit négativement la trajectoire résidentielle (ou la maintient).

Un relogement déclencheur d'un parcours positif (ou mitigé) qui infléchit positivement la trajectoire résidentielle

Le relogement est un déclencheur dans le sens où les ménages interrogés n'avaient pas de projet de déménagement, le parcours ainsi déterminé par une décision extérieure permet une trajectoire résidentielle positive.

- **Une trajectoire ascendante dans le logement social au sein du quartier**

La moitié des huit ménages inscrits dans ce type de trajectoire sont des personnes âgées, l'autre moitié montre une diversité de situations au regard de l'âge et de la composition des ménages et l'ensemble présente des ressources économiques modestes.

- **Une trajectoire ascendante dans le logement social qui se poursuit en dehors de la ZUS**

Les ressources économiques dont disposent les ménages (6) au regard de la composition du ménage sont moins tendues, deux salaires lorsqu'il y a des enfants, deux célibataires actifs à l'emploi, une retraite très correcte.

- **Une trajectoire ascendante, du locatif social à l'accession**

Les trois ménages concernés disposent de ressources économiques et/ou sociales (réseaux sociaux et familiaux forts). Seul un d'entre eux (célibataire 46 ans, professeur des collèges) a élaboré et concrétisé son projet d'accession au moment du relogement, les deux autres ménages l'ont réalisé après le relogement.

Un relogement opportunité d'un parcours positif qui s'inscrit dans une trajectoire résidentielle positive

Le relogement permet de réaliser un projet antérieur à l'annonce de la démolition mais que le fonctionnement du parc social, du fait de l'insuffisance de l'offre ou des modalités d'attribution, ne permettait pas de réaliser. Il est également à noter que seul un ménage parmi les personnes interrogées a réalisé son relogement dans le parc locatif privé, il a dû le quitter au vu de l'importance des charges (chauffage électrique). Les projets de déménagement étaient liés à la sur-occupation, au caractère dégradé du bâtiment ou à la volonté d'habiter un secteur ou un quartier plus « calme » ou socialement plus valorisé.

Parmi ces ménages on retrouve deux types de trajectoires :

- Une trajectoire ascendante au sein du parc social à l'extérieur de la ZUS. Ménages plutôt jeunes, disposant de ressources économiques correctes.
- Une trajectoire ascendante au sein du parc locatif social dans la ZUS. Ménages plus âgés (50 ans en moyenne) disposant de ressources plus modestes.

Un relogement qui agit comme un frein déterminant un parcours mitigé ou négatif sans empêcher une trajectoire positive.

Seuls trois ménages ont pu modifier le sens de leur trajectoire tel qu'il avait été imprimé par le relogement.

- un projet d'accession à la construction neuve élaboré avant l'annonce de la démolition, relogement dans un appartement dont la rénovation était déficiente (malfaçons, absence de gaz pendant deux mois...) en attendant de pouvoir s'installer dans le logement acheté (deux déménagements en 6 mois) (G4).
- relogement dans un appartement inadapté au regard de ses besoins, attribution d'un logement social adéquat puis projet d'accession réalisé avec sa fille de 35 ans (M7).
- relogement dans le parc privé (charges élevées), départ pour un logement social adapté dans un secteur calme d'un autre quartier sensible de Saint Etienne, projet d'accession maîtrisé (M2).

Ces trois ménages qui ont pu corriger l'impact que l'on peut considérer négatif de leur relogement disposent de ressources économiques, sociales et personnelles importantes.

Un relogement déclencheur d'un parcours négatif (ou mitigé) qui infléchit négativement la trajectoire résidentielle (ou la maintient).

Les parcours considérés comme négatifs ont conduit à une trajectoire résidentielle descendante (ménages en grande précarité essentiellement), à l'exception des trois personnes ci-dessus.

3. Quelle durabilité des trajectoires positives ?

A l'évidence trop de variables sont en jeu pour analyser le caractère durable de l'ensemble de ces trajectoires. L'absence de durabilité de certaines trajectoires peut être cependant analysée.

- **Un coût trop élevé, actuellement ou lors d'un prochain changement de la situation du ménage au regard des aides au logement**

La hausse du taux d'effort peut être immédiatement insupportable pour les ressources du ménage et conduire peu après le déménagement à une demande de mutation. C'est le cas d'un ménage (LD6) relogé dans un logement plus grand que ce dont il a besoin (T4 pour un couple avec un enfant attendu lors du relogement) et que le souhait exprimé (T3). La hausse, acceptable lors du relogement, peut devenir rapidement trop élevée lorsque la situation du ménage change au regard des critères d'éligibilité à l'aide au logement. Ainsi un ménage se retrouve dans une situation financière difficile parce qu'ils perdent leur droit à l'APL après que leur fille ait eu 21 ans. Leur logement est trop grand (avait demandé un T3, ont eu un T4 dans un bâtiment neuf) (LD3). Un troisième (R1) risque de vivre la même situation. Il a connu une hausse de taux d'effort de 700 %, passé d'un T4 ancien et en sur-occupation (couple avec 6 enfants) dans un bâtiment dégradé, à un T5 en construction neuve. Il parvient à supporter cette hausse grâce à l'aide de ces enfants qui travaillent et vivent encore à la maison et à l'APL (dernier enfant au collège) mais ne pourra certainement supporter ce loyer lorsque la situation du ménage changera (retraite d'ouvrier qualifié et revenus non déclaré de jardinier).

- **Une perte d'équipements et de services, une demande de mutation déjà déposée**

Installée dans une commune socialement valorisée, dans un quartier excentré, loin de tout commerce et équipement, ce ménage a fait une demande de mutation (LD5).

- **Une nouvelle démolition annoncée.** Un ménage dans ce cas.
- **Des malfaçons et une configuration urbaine problématique.** Une des personnes interrogées ayant accédé à la propriété souhaite louer ou vendre son logement au vu des multiples malfaçons de la construction, des difficultés accumulées lors du processus de relogement et des craintes de squats par des jeunes du bâtiment en

locatif social situé à côté – hall fermé côté locatif social, hall couvert, ouvert et éclairé du bâtiment en copropriété (bailleur maître d'ouvrage).

Cette analyse permet d'identifier des tendances, et notamment la plus forte propension des ménages les mieux dotés en ressources économiques, sociales et culturelle à quitter la ZUS, qui font craindre une paupérisation de ces quartiers où se déploient ces projets de rénovation urbaines. On constate cependant une grande diversité de situation dans chaque type.

Par ailleurs, cette qualification des parcours résidentiels à partir des critères dominants (caractéristiques sociales des ménages et caractéristiques socio-urbaines de l'habitat et de ses occupants) construit un sens qui apparaît parfois en contradiction avec le vécu du relogement par les personnes.

Pour affiner l'analyse des facteurs permettant de mieux comprendre le sens des parcours et des trajectoires au plus près des perceptions sociales, il importe d'étudier l'impact du changement sur les conditions de vie des personnes, les éléments qui font l'objet de refus, ceux qui peuvent entraîner du mal être, voire de véritables traumatismes.

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

Habiter... Les propos tenus par les personnes interviewées décrivent les différentes dimensions de l'habiter. L'histoire individuelle et sociale des personnes, les objets accumulés, les traces conservées du passé, l'aménagement, les circulations du logement construisent une intimité et un espace de relations. Ils s'inscrivent dans un espace qui progressivement ouvre sur le dehors, amorce ou permet la continuation d'autres relations et influe sur des pratiques sociales et culturelles qui modèlent aussi l'espace urbain.

Quitter ces différentes dimensions de l'habiter, que nous abordons à partir des paroles exprimées par les personnes, représente une réelle épreuve pour la plupart.

1. L'annonce du changement, un évènement souvent déstabilisant

L'annonce du relogement, de la nécessité de déménager a souvent été source d'angoisse, de malaise quelle que soit la situation des personnes, et la qualité du parcours que cela allait générer. Nous verrons plus loin que les réactions sont différentes, pour certains plus violentes, plus douloureuses encore au regard de la démolition du bâtiment, d'autres approuvent, ils sont largement minoritaires parmi les personnes interrogées.

Le changement de lieu d'habitat ne se résume pas au seul mouvement dans l'espace d'un quartier, d'une ville. Le logement se construit en effet à travers plusieurs registres, imaginaires, symboliques, idéologiques⁶⁶. Il s'imprègne de l'histoire de ses occupants, des lieux habités précédemment, des rencontres, des projets, des valeurs des personnes qui y vivent. Il montre, annonce ou camoufle des statuts sociaux réels, désirés, ou perdus. Mise en scène de soi, il est également le support de significations sociales liées à l'environnement dans lequel il s'inscrit. Le quartier et les représentations qui y sont attachées, la composition sociale de la population qui y vit, la forme urbaine de l'environnement et du bâtiment agissent sur le vécu des occupants des logements, leurs représentations, leur vie sociale.

Le déménagement est ainsi toujours un traumatisme. Il vient bousculer ce fragile « bricolage » sans qu'il soit toujours possible dans le cadre d'un entretien long d'identifier précisément les mouvements, les points sensibles, les éléments mis à mal, les déséquilibres qu'il suscite et qui expliquent le malaise que l'on perçoit dans un grand nombre d'entretiens.

« D'accord, quand on vous a annoncé qu'on allait démolir la Muraille vous avez réagi comment ? - ah ben c'était un choc. » (M6, personne jeune, parcours que l'on peut considérer comme mitigé, trajectoire considérée comme positive à partir des normes dominantes)

« On était en colère, oui il y avait de la colère, mais après on n'avait pas le choix. (G7, personne jeune, parcours « positif », trajectoire « positive »)

66 Michel Bonetti, Habiter – Le bricolage imaginaire de l'espace, Paris, Desclée De Brouwer ;1995.

« Vous avez dû insister pour avoir ce RDV, mais je crois que c'est quand même une blessure, ça s'est passé il y a longtemps et on avait au début pas très envie de ressortir ce passé là, on avait un peu peur de réouvrir cette blessure. » (G9, dernier mot d'un entretien plutôt positif, la cinquantaine, parcours « positif », trajectoire « positive »)

« Le relogement pour beaucoup ça a été énorme, le choc psychologique, et difficile à gérer pour certains ». (M9, analyse distanciée à partir de sa position d'agent du bailleur social)

Si le changement est pour la plupart source de malaise, même pour les ménages pour lesquels il a été le déclencheur d'un parcours que l'on peut considérer positif et vécu comme tel, il a pu être source de traumatisme pour certains. Parmi ces personnes, on trouve essentiellement des personnes âgées et des personnes en grande précarité.

« Au début, j'ai cru devenir folle, je parlais à mon appartement, je parlais à mon ancien appartement, à mon appartement démoli, c'était dur ...et puis je me suis habituée ». (G6, personne âgée, parcours « négatif », trajectoire « descendante »)

Une autre personne âgée a longuement pleuré au moment de la prise de rendez-vous lorsque l'objet de la recherche lui a été expliqué évoquant son déménagement. Elle disait avoir perdu « sa maison », son « chez moi », quelque chose était « cassé » même si lors de l'entretien elle a pu expliquer qu'une installation en rez-de-chaussée était pour elle une bonne chose au vu de ces problèmes de santé. (G5, personne âgée, parcours « positif », trajectoire « positive »).

« J'ai mis deux ans à oublier les Acacias...moi j'ai pleuré aussi, ben oui, ben oui.

Q : ça a été un moment difficile pour vous ? - oh oui.

Q : ça s'est traduit par des problèmes de santé ? - des angoisses, du stress, angoisse. Il faut que je sorte dehors. Toute sorte de choses. » (R5)

Quelques personnes évoquent cependant leur satisfaction à l'annonce de la démolition et du déménagement prévu.

« Ben j'étais contente...Ah oui, c'était le moyen de sortir de mon trou là-bas, je vous le dit franchement, ah oui... » (R8, suroccupation, volonté de quitter le quartier, demandes de mutation multiples en vain)

« Ça m'a fait ni chaud, ni froid. (...) Ben oui, c'était quelque chose de positif pour moi. » (G11, sur-occupation, volonté de quitter le quartier pour se rapprocher de sa famille, demandes de mutation)

Ces quelques ménages qui disent avoir vécu positivement l'annonce du relogement sont celles pour qui il a été une opportunité pour réaliser un projet préalable à la démolition mais bloqué du fait de l'état du marché du logement locatif social.

2. Changer d'intimité

Plusieurs entretiens font référence à l'intimité du logement, au « chez soi » qu'il est difficile de quitter. Cette « épreuve du déménagement⁶⁷ » est abordée à travers plusieurs registres : la difficulté à reconstituer un aménagement satisfaisant, la volonté de reconstituer un aménagement identique à celui de l'appartement précédent, la difficulté à se séparer de certains meubles.

« ... dans les Hêtres, j'ai jamais réclamé comment mettre mes meubles ou comment les installer, j'ai jamais réclamé, j'ai jamais fait une crise... C'est vrai que c'était un petit peu sale mais quand je frottais et tout, ça se voyait. (...) Je n'arrive pas à aménager, je change tous le temps, je n'arrive pas à trouver... » (R2)

« Mon gendre, il est venu m'aider à installer les meubles, il m'avait mis la tête du lit de ce côté, et moi je lui ai dit non Claude, je veux le lit comme il était de l'autre côté et puis je sais pas dormir si j'ai le dos à la porte... » (G5)

« Q : et quand vous êtes arrivée ici, vous aviez avant un F5, avec des meubles pour un F5...

Fils : elle a viré 80% de ses meubles.

Mère : ah, j'ai jeté mes affaires. J'ai jeté mon armoire, j'ai jeté le lit, j'ai jeté. (...)

Fils : les meubles ne rentraient pas, il fallait les remplacer, les pièces étaient plus petites, le lit ne rentrait plus... y'a que ce meuble qu'elle a gardé (buffet du salon). La cuisine intégrée, elle rentrait pas. La table pour manger à onze, elle rentrait plus, elle a racheté une table plus petite. (...)

Mère : j'ai jeté.

Q : et qu'est-ce que vous avez ressenti ?

Mère : pas bien pas bien... » (G6)

Pour d'autres au contraire, c'est un sentiment de renouveau qui domine. Ce sentiment est rare, il est notamment partagé par les ménages qui avaient le projet de déménager et qui vivaient très mal leur ancien logement.

Q : « Vous avez acheté ce salon donc en arrivant, il y a d'autres choses que vous avez changé en arrivant ici ?

R : Presque tout, le lit, le matelas, la télé, le meuble de télé, le tapis, le meuble là, la chambre, ...

Q : et pourquoi vous avez tout changé ?

Parce que j'ai dit c'est nickel, c'est propre, je prends tout nickel... A la Monnaie, j'ai tout jeté, (...)

Q : vous avez tout changé, vous aviez envie de recommencer quelque chose ?

⁶⁷ Dominique Desjeux, « Le déménagement, un drame du quotidien », Dictionnaire de l'habitat et du logement, Marion SEGAUD, Jacques Brun, Jean-Claude Driant (dir), Armand Colin, 2003.

R : Voilà c'est ce que je pensais moi aussi...j'ai dit j'ai un appartement tout neuf, j'amène des meubles tout neuf, comme ça ça reste toujours propre, bien entretenu, (...) » (R6)

Q : « Vous avez changé de salon ! Et en termes de décoration, quand vous êtes arrivés au 10, est-ce que vous avez investi différemment, décoré...

On a fait plus coloré, les tapisseries..., c'était plus clair, avant on restait dans le noir et le marron ! » (G3)

Une personne explique enfin que le relogement a été facilité par le fait que les appartements ont tous la même configuration, ce qu'elle appelle « la structure » :

« C'est des structures qu'on avait à la Muraille de Chine, qu'on avait à la rue Georges Clémenceau chez mes parents ; c'est des structures que j'ai l'habitude de ... c'est mon repère, c'est mon coin, ... » (M1)

Cette intimité du logement abrite et ouvre sur un espace de relations sociales, objet de nombreux développements de la part des ménages.

3. Du voisinage au quartier, un départ difficile ou refusé

Sur les 40 ménages interrogés, 21 sont restés dans leur quartier, et cinq auraient souhaité y rester, proportion que l'on retrouve dans l'analyse des données quantitatives.

Les bailleurs sociaux, dans les entretiens réalisés ont également évoqué leur difficulté à organiser des relogements en dehors du quartier. Les ménages interrogés relatent et expliquent ces refus des propositions faites par les bailleurs en dehors du quartier.

« Il m'a donné en ville, trois fois il m'a donné en ville. Moi j'aime pas en ville.

Q : et où en ville ? A Romans sur Isère, j'aime pas en ville, moi j'aime bien ici, avec les voisins, avec autour. » (R5)

« On m'avait proposé d'habiter à Romans, j'ai pas voulu moi. Ça m'intéresse pas Romans. Ici je connais tout le monde. (...) à Romans, j'ai dit non, moi je veux un appart à La Monnaie, je veux rester, j'ai tous mes repères, je vois pas bien moi, je vais pas me relocaliser à 37, 40 ans. C'est pas la peine. (...) j'ai dit que je voulais pas aller à Romans, que j'ai pas de moyen de transport, j'ai pas le permis, que j'ai un problème de santé, je peux pas le passer. Je vais faire quoi à Romans, je peux aller voir mes amis, ils sont tous ici. Je vais tourner à Romans. Je vais faire quoi ? » (R3)

« Q. : et pourquoi vous voulez pas euh... quitter le quartier ? Qu'est-ce qui ... ?

Enquêté : oh j'ai l'habitude, j'ai mes sœurs là, je suis bien avec les voisins, j'ai aucun problème avec quelqu'un ; juste, je suis tranquille.

Q. : vous aimez bien le quartier (elle acquiesce) ;

Enquêté : c'est pour ça. Ils m'ont proposé une fois euh en ville, il m'a dit derrière la Grande Poste, mais j'ai rien... j'ai pas vu moi ;

Q. : pareil, vous n'avez pas été voir.

Enquêté : non... pas pu le voir. » (M8)

Nombreux professionnels interrogés mettent en regard ce refus de quitter le quartier et les sentiments de rejet, de stigmatisation aussi exprimés par les habitants. De nombreuses recherches ont analysé l'ambivalence de cet attachement au quartier.

Michel Autès⁶⁸ analyse comment l'identité sociale des personnes qui n'ont pas une insertion régulière dans les rapports sociaux du travail est construite à travers les rapports sociaux établis dans l'espace social de leur résidence. Le quartier, son histoire, les relations de voisinages, les équipements et les services, dont ils sont usagers **construisent et structurent leur identité**. Les personnes interrogées abordent dans les différents entretiens ces différentes dimensions de ce qui s'exprime dans **l'attachement au quartier et plus encore à l'espace de proximité autour du logement, ce que de nombreuses personnes ont désigné comme étant leur « coin »**.

- *Les voisins, la famille*

L'importance des relations de voisinages se joue autant dans les **relations de solidarité**, d'entraide qui se déploient dans ces échanges que dans la **maîtrise de l'environnement** qu'elles signifient, la récurrence de l'expression « **j'avais l'habitude** » en est certainement un des révélateurs.

« Au début je les connaissais pas mais quand il venait frapper à la maison, je rends des services et je suis pas quelqu'un qui demande, je suis né comme ça mais je rends service et à force les gens venaient du septième, où c'était pour la couche où c'était pour le lait... ou c'était...Mais ... mais bon je regrette pas, c'étaient des voisins gentils, quand j'ai demandé, plus tard quand je connaissais la mentalité, par exemple quand j'ai eu l'accident pour ma fille, j'avais demandé qu'on m'emmenait à l'hôpital, on m'avait amené. À côté ou même l'autre allée, tout le monde était sympas. Bonjour, au revoir, tout le monde sympathisait. » (R2)

« Et ce qui est bien c'est qu'on a de bonnes relations avec le voisinage. Quand quelqu'un part en vacance il me dit « fait attention à mon appartement, je pars quelques temps... ». Si je vois quelqu'un... Ca m'est arrivé de sortir en pleine nuit pour surveiller un peu. Après si on a cette confiance là entre voisin c'est super. S'il n'y a pas cette confiance entre voisin... moi j'ai vu entre voisins, y a des moments, là bas, ils s'en foutaient royal. Je les comprends mais moi je dis « si vous voyez quelque chose et que vous ne faites rien, demain c'est pour vous ». Après s'il ne peut pas sortir, je comprends ; mais passer un coup de téléphone ça ne coûte rien. Le relationnel avec le voisinage c'est très important. Aujourd'hui on ne peut pas s'en passer. On vit en communauté, donc il faut s'entendre au mieux. » (M3)

Fils : « ça fait cinquante ans, qu'elle y est, donc elle connaissait tout le monde. C'était un petit village. » Mère : « j'avais l'habitude ; les jeunes, j'ai connu dans le ventre à la maman, je connais tout, les jeunes, les vieilles... » (G6)

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

« Lui : Dans cette montée, si une chose se passe dans la famille, tout le monde est là, tous les voisins sont là... mariage, bonheur, ou malheur... tout le monde est là, extraordinaire hein, on avait de très très bonnes relations ; ça a été cassé ça, ça ça s'est cassé, ça s'est cassé. » (G2)

« Toute ma vie à Teisseire et je ne veux pas partir de Teisseire. (...) ? Ça fait 44 ans bientôt que je suis sur le quartier, j'ai jamais eu de problème, ni en tant qu'agression, ni en tant que délinquants qui m'en sont pris à moi. (...) C'était bonjour, bonsoir, quand on se voyait dans l'allée, on parlait, mais j'étais même invitée à un mariage, malgré que c'était pas la même religion que moi. C'était une très très bonne relation, j'ai jamais eu de mauvaise relation avec mes voisins....c'est vraiment la famille » (G10)

Voisins et familles se confondent, support chacun de relations de solidarité. Cette ressource de la famille est souvent soulignée par les personnes interrogées comme un des motifs de leur volonté de continuer à y habiter.

« J'ai eu le logement des Hêtres au moment de mon mariage, ma femme arrivait de Turquie et il nous fallait un logement. Comme mes parents habitaient aux Hêtres, c'était plus facile pour ma femme, elle ne parlait pas français et elle pouvait trouver de l'aide auprès d'eux. » (R4)

Equipements et services

Les équipements et les services sont présents dans la proximité (et ce dans les différents quartiers) ce qui les rend accessibles et appropriables, ils offrent aussi un support de relations qui participent à la construction de cette identité sociale et personnelle et un élément de maîtrise de l'environnement.

« Je voulais rester à la Monnaie. C'est pas facile mais on peut pas la quitter. Ma femme ne parle pas français, elle a pas son permis. Ici, elle peut faire à pied. Même si on fait les courses ensemble le week-end, si elle a besoin de quelque chose, elle peut aller à pied. Il y a des commerces. C'est facile. » (R4)

« R. Y'a rien à côté... (...) Ils sont tous maintenant dans la même école là-bas... (...) c'est 20 minutes en marchant...

CESF. C'est vrai qu'à La Duchère c'était juste en bas... Y'avait Lidl juste en bas pour faire les courses...

R. Oui y'avait tout tout tout ...Les cours de français... tout

Q. Et donc vos enfants peuvent faire des activités quand même ?

R. Non ils restent toujours chez moi... (...) (c'est) Loin et en plus c'est cher...

CESF. Alors qu'à La Duchère y'avait tout... centre aéré, centre social, tout... » (LD2, une conseillère en économie sociale et familiale – CESF - a participé à l'entretien et aidé à la traduction)

Elle : « et puis c'est qu'on connaît le mieux, on connaît tout le monde.. » Lui « Oui, ça fait longtemps que je suis à Teisseire, mon pharmacien, il nous connaît ça fait des années, des années, même quand j'étais au foyer c'était toujours ce pharmacien... Moi j'ai l'habitude de Teisseire, j'avais une assistante sociale, elle me connaissait depuis

des années, des années aussi... Tout ça m'a dit mieux vaut rester à Teisseire, parce que tout le monde nous connaît. » (G8)

« Père : y en a qui était en face de chez moi presque, et je le revois toujours toujours au marché.

Fille : oui, on se revoit beaucoup beaucoup dans les marchés.

Q : Ca veut dire que vous avez tous gardé le même lieu de marché malgré avoir été relogé un peu partout ?

Fille : ben euh ouais...

Q : Parce que Montreynaud et Montchovet c'est peut être pas à côté, si ! ?

Mère : Ah non, ce n'est pas à côté, mais ... » (M6, relogé à Montreynaud, de l'autre côté de la ville)

Un mode d'habiter particulier

L'attachement au quartier se fonde aussi sur un mode d'habiter particulier où interagissent les pratiques des individus, leur habitus et les formes des rapports sociaux qu'ils entretiennent avec les caractéristiques de l'espace dans lesquels ils vivent et les usages qui en sont fait. Plusieurs entretiens évoquent une forme particulière d'interaction et leur attachement au mode d'habiter de ces quartiers populaires. L'accès aux espaces communs et aux espaces publics, leur investissement jouent un rôle particulièrement important :

«... je suis habitué à vivre dehors, parce que chez moi j'ai grandi dehors, qu'il y a, et puis c'est un village, vous êtes tout le temps dehors, à bavarder avec les gens que vous connaissez, avec les gens que vous voulez entendre, avec les gens que vous ne connaissez pas, et ça on trouve pas ici (a été relogé en centre ville), Teisseire c'est tout ça. » (G7)

« Oui, il me manque trop les Acacias. Pourquoi ? Parce que moi, avec mon angoisse, je peux pas. J'aime bien sortir dehors, j'aime bien l'air comme ça, le bruit j'aime pas, j'ai de l'angoisse moi. Quand je reste trop fermée comme ça, je peux pas.

Q : aux Acacias, vous pouviez sortir plus facilement ?

On avait des escaliers qui allaient dehors.

Q : Chaque appartement au RDC ?

Oui. Dans la route, tu rentres à la maison.

Q : et il y avait des espaces verts ?

Oui, la pelouse, des arbres, y'a des jeux pour les enfants. On regarde les enfants en train de jouer, y'a pas de route avec les voitures ou les motos comme ça, y'a rien ! Pas comme ici. C'était vraiment... » (R5)

« Y'a des femmes d'origine maghrébine qui par habitude...vous savez, une femme maghrébine c'est une femme très sociale, elle aime le contact en général! Une femme maghrébine en général, c'est une femme qui aime sortir, discuter, faire sortir de son coeur...La raison qu'on les trouve dans les jardins! » (M10)

« Oui, on avait une bonne ambiance. C'était un petit village à nous, on était bien ; on pouvait autant sortir en pyjama qu'habillé... c'était la totale. C'était une habitude, c'était notre petit coin. » (M1)

Quitter le quartier, « proximité spatiale, distance sociale »⁶⁹

Les propos tenus par les personnes interrogées qui ont dû quitter le quartier expriment pour certaines le malaise ressenti lors d'une installation dans un milieu différent, avec des pratiques sociales et culturelles et des modes d'habiter autres.

Ils disent la distance sociale et la difficulté que cela génère, la cristallisation sur l'éducation des enfants, les représentations induites par le quartier de résidence et la façon de les vivre, les discriminations ethniques réelles ou supposées et la difficulté à nouer des relations.

« Ils sont, sur 80 familles, 4 familles d'origine algérienne. Tout le reste ce sont ce qu'on appelle des Européens, donc c'est différent. C'est différent parce que du coup ils font attention ; ils font plus attention à ce qui se passe dans l'allée, au niveau dégradations, au niveau du bruit, parce qu'ils ont toujours peur que... on pense que ce sont eux qui font du bruit ou leurs enfants qui casseront. Donc ils font deux fois plus attention. (...) c'est le réflexe, et pour beaucoup hein. Des gens qu'on a relogé sur Beaulieu, sur d'autres secteurs où ils sont ; ils se sentent un peu isolés, par rapport à la population où ils étaient avant, c'est ce genre de réflexe qu'ils ont. Parce qu'ils ont peur qu'on les stigmatise. (...) Sur Colette, et sur Beaulieu, les secteurs, voilà, les secteurs où il y avait très peu de familles maghrébines et puis... ça a été difficile pour certaines familles. (M9, au sujet de ses parents et d'autres personnes qu'il connaît aussi en travaillant pour le bailleur)

Q. Oui donc il faut de l'espace ! Mais donc le quartier vous plaît pas... Qu'est ce qui vous plaît pas ? C'est les gens... c'est... R. Oui ! Parce que je parle pas bien...

Q. Vous avez du mal à vous intégrer... R. Oui c'est ça...

Q. Parce que vous pensez que vous parlez pas bien... R. Ah oui... (...)

Q. Donc c'est les relations qui sont difficiles... R. Oui...

Q. C'est plus pour vous ou pour vos enfants ?

R. Oui, les enfants aussi... Un jour mon fils, comme il faisait beau, il est descendu tout seul... D'autres enfants ont tapé mon fils... Après il n'est jamais sorti tout seul. Je l'accompagne toujours... Sinon, je reste à la maison... » (LD2)

« Voilà ouais...ben par exemple quand j'pouvais pas chercher mon fils à l'école, j'trouvais toujours quelqu'un! Ici j'connais...j'ai personne, j'connais personne!

Q : En deux ans, vous avez pu rencontrer personne ici?

R : Ouais, c'est froid ici...

Q : c'est des gens qui ont plus d'argent ici?

R : Ouais ouais

Q : Ils vous perçoivent comment? « Ah c'est des gens qui viennent des immeubles démolis »? Ça joue sur vos relations?

R : J'pense ouais...on le sent un peu...Ils disent même pas bonjour. Y en a pas beaucoup qui disent bonjour, on leur dit bonjour, ils répondent même pas! » (LD5)

69 Jean Claude Chamboredon, Madeleine Lemaire, « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement » in Revue française de sociologie, XI, 1970.

« Q : y a pas beaucoup de relations ?

R : non, pas du tout même. Donc « bonjour-bonsoir » et encore il faut se retrouver face à face. Alors que ça fait 10 ans qu'on est là. Mais je pense que... les voisins d'en face ce sont des policiers donc je crois qu'ils ont eu pas mal de jeunes de mon origine entre les mains, donc l'opinion était faite : « y en a une qui arrive dans le quartier ». Donc ce n'était pas la peine. Donc voilà, c'était un peu ça, de ce que j'ai cru comprendre. Parce que les voisins d'à côté ils sont venus après moi et ils ont eu de très bonnes relations ; ils se font des parties barbecue derrière euh....

Q : mais ils sont d'origine... ?

R : française. » (M10)

« Q : et quand vous étiez à Montchovet vous sortiez plus ?

E : ah oui. Je sortais beaucoup.

Q : qu'est ce que vous faisiez ?

E : ben je partais avec les copines, avec les voisins, et tout, au Géant Casino, au petit Casino là bas vers Beaulieu... mais maintenant non.

Q : vous aviez plus de relations entre voisins j'ai l'impression ?

E : oui, oui parce que là bas y avait plus de Marocains alors on se connaît... on était de la même ville au Maroc alors qu'ici je ne connais personne. » (M4)

Montchovet et les quartiers sud-est à Saint-Etienne : un emboîtement complexe de hiérarchisations de l'habitat social

L'immeuble surnommé Muraille de Chine était la principale unité de construction du quartier Montchovet, au sud-est de Saint-Etienne. Elle ne faisait pas l'objet d'une identité de quartier, mais d'une forte identité de barre, avec une hiérarchisation des allées au sein de l'immeuble lui-même, certaines allées étant considérée plus « tranquilles » que d'autres. Le quartier de référence pour les habitants de la Muraille était donc le quartier de Montchovet, caractérisé par un urbanisme de barres d'égale (c'est-à-dire faible) valeur architecturale, mais dont certaines d'entre elles étaient (et restent) plus stigmatisées que d'autres.

Mais le quartier de Montchovet s'inscrit dans un vaste ensemble urbain de 4 500 logements sociaux, désigné à Saint-Etienne comme « les quartiers sud-est », composé comme le précise la convention ANRU de St-Etienne de « *sous-secteurs fortement marqués : un habitat de qualité architecturale reconnue et à taille humaine sur le secteur Beaulieu ; un urbanisme de barres très stigmatisé sur les secteurs Loti, Montchovet et Grande Marandinière ; un habitat à bonne échelle dans un environnement de proximité intéressant sur les secteurs Petite Marandinière et La Palle.* ».

Cette importante diversification dans le cadre d'une relative proximité géographique a permis à des ménages relogés de la Muraille de Chine d'effectuer dans le même secteur et sans quitter le logement social des trajectoires ascendantes (ex. aller de Montchovet à La Palle), neutres (relogement dans un appartement semblable de Montchovet) ou descendantes (de la Muraille à Pierre Loti ou à la Grande Marandinière par exemple). Mais on notera que le désir de « rester dans le quartier » peut aussi bien signifier – selon les ménages – rester à Montchovet que ne pas quitter le secteur sud-est, qui accède dans ce cas au statut de quartier de référence. Et l'on peut ajouter, comme le montrent certains entretiens, que certaines trajectoires jugées descendantes au regard des représentations communes et des qualités intrinsèques des sites, peuvent être acceptées dans la mesure où elles permettent « rester dans le quartier », sauvegardant ainsi la sécurité que constituent les réseaux et pratiques de sociabilité, les repères urbains, les habitudes de consommation...

C'est aussi un mode d'habiter qui est regretté, une façon de vivre dehors, de développer des relations dans l'espace de résidence.

«...la raison que les femmes maghrébines après que leurs enfants sont nés ici bien sûr, vu leur condition de leurs maris qui travaillent toujours, alors quand ils ont choisi des appartements en dehors de la Duchère, elles cherchaient avec leur mari bien sûr là où il y a le calme! Mais le calme quand ils l'ont trouvé, c'était pas de leur manière! Les Françaises en général, c'est pas des femmes qui sont toujours dans la discussion, elles sont fermées, chacun chez soi...Alors c'est là où ça a commencé à créer le stress et le désespoir personnel de « pourquoi ils ont quitté la Duchère? »! Parce que la Duchère, quand vous sortez de la maison, vous trouvez toujours quelqu'un pour se parler, pour qu'ils se parlent, pour discuter un peu...Quelqu'un qui comprend pas le français il va toujours trouver quelqu'un qui comprend l'arabe, qui comprend le chinois, qui comprend le... » (LD 9)

Q : ... Et on vous a laissé le choix de votre futur logement, le bailleur vous a proposé plusieurs logements ou... ?

Mère : Oui mais

Fille : c'est trop calme pour eux.

Mère : Oui moi j'aime un peu de bruit, les enfants qui pleurent, qui parlent...(M6)

La dépendance à ces relations est aussi très liée à la faiblesse des relations construites dans l'espace du travail ou au caractère plus récent de l'installation en France. Les trajectoires résidentielles qui se poursuivent en dehors du quartier et sont vécues positivement par les personnes sont généralement le fait de personnes jeunes, insérées professionnellement, ou de personnes qui ont grandi en dehors des quartiers populaires et s'y sont installées au moment de leur mariage ou de difficultés socio-économiques. Dans ces cas, les relations de sociabilité très intenses du quartier construisent un espace de contraintes et d'obligations qui peut être mal vécu :

« En fait les bâtiments, ils étaient en carré, y'avait pas de ?... je sais pas comment vous dire ça...

Q : vous aviez l'impression que vous étiez toujours sous le regard de quelqu'un ...

R : Oui, voilà..

Q : c'est vrai que ça fait un U

R : Oui ça fait un U, et tout le monde regardait tout le monde, quand j'amenais mes enfants, tout le monde... c'étais pas ... ah, on est bien maintenant ! J'ai attendu mais c'est bien... » (R8)

4. Les différents membres de la famille dans le changement

Il a parfois été difficile de réaliser l'entretien avec différents membres de la famille selon la méthode que nous avons définie. Plusieurs entretiens ont cependant pu être conduits ainsi et nous avons essayé lorsque ce n'était pas le cas d'interroger la personne rencontrée sur le vécu des autres membres de la famille.

Le déménagement n'a pas toujours été vécu de la même façon par chacun des membres, créant des tensions au sein du couple ou entre parents et enfants :

Q : et de quitter le quartier, est-ce que ça posait un problème pour vous ?

Lui : disons que, intérieurement, ma femme elle souhaitait qu'on quitte le quartier, voilà. (...) nous adultes, on a l'habitude de déménager, c'est peut être plus pour les enfants, ils ont quitté leurs copains, ils sont obligés d'aller là-bas pour aller les voir, bon voilà, c'est peut être plus à ce niveau là.. (..)

Q : et pour vous, être au centre ville c'est positif ou vous regrettez Teisseire ?

Lui : moi, j'ai toujours été pour Teisseire, parce que c'est un quartier, pour moi, c'est agréable à vivre, c'est le point positif, mais le point négatif, c'est pour les enfants, pour les écoles... donc, de ce côté-là je suis content. (...) Teisseire c'est un quartier d'avenir, avec tous les travaux qu'il y a, tous les aménagements qui sont en train d'être fait, (..) vous êtes tout le temps dehors, à bavarder avec les gens que vous connaissez, avec les gens que vous voulez entendre, avec les gens que vous ne connaissez pas, et ça on trouve pas ici, Teisseire c'est tout ça.

Q : et ça vous manque ?

Lui : oui, un peu.

Elle : non moi ça me manque pas, travail – maison, maison – travail...

Q : « et comment vos parents l'ont pris ? Ca été un coup dur ?

R : non, à partir du moment où on restait dans le quartier ça allait. C'est plus pour les enfants, plus pour nous en fait. Parce qu'on est une fratrie de 6 : 3 filles et 3 garçons. On est 3 nés à la Muraille et 3 nés à l'étranger donc ça ne posait pas de problèmes mais quand même ; on a grandi ici, avec les voisins, les amis... (...) ben ça nous avait cassés... parce qu'on y avait passé du temps ; c'était l'adolescence c'était... on n'était pas content d'être séparé ; on avait notre petit endroit où jouer, on avait des endroits où aller... c'était comme un petit village. » (M1)

« ça a créé beaucoup de tensions, parce que moi j'ai beaucoup de familles qui... des parents qui voulaient quitter le quartier parce qu'ils avaient des enfants adolescents, ils avaient peur qu'en restant dans le quartier, les enfants dérapent. Mais les enfants ont fait la pression pour que leurs parents restent dans le quartier. Pour certaines familles c'était très compliqué. Très compliqué. » (M9)

Le processus de relogement a également conduit à des décohabitations, choisies pour certaines, accélérées et contraintes pour d'autres :

« Un de mes frères, qui a pris son appartement. Qui a fait son envol à ce moment-là.

Q : ah oui ? Vous vous souvenez comment ça s'est passé pour lui cette décision et... ?

R : non il a profité du fait que euh... que mes parents déménageaient, que lui il avait une petite amie, qui voulait s'installer, il en a profité pour partir de son côté. Mais ça s'est fait tout naturellement. » (M9)

Q : et pourquoi vous n'avez pas demandé aux hlm un logement pour tout le monde ?

Fils : ils voulaient pas, parce qu'ils disaient, que eux, ils étaient pas déclarés ici. Alors que si, ils ont toujours habité ici, c'est un peu comme le système de mon neveu, ses parents, ils sont décédés, la garde elle est aux grands parents maternels, mais le gamin il vit ici, constamment.

Q : mais vos propres enfants, ils étaient déclarés ?

Fils : ses propres enfants oui, mais quand on lui a donné un F3, ils allaient dormir où ? et donc, ils ont fait leur propre demande d'hlm et ils sont partis voler de leurs propres ailes.

Mère : ils ont pris logement, après tous seuls, chacun il est parti.

Fils : et nous, après on lui a dit, ne prend pas un F5, parce qu'après tu va te retrouver toute seule dedans. Après y'a eu ça qui est rentré en compte. » (G6)

5. Le coût du changement

- *Une augmentation du loyer et des charges pour certains ménages*

Plusieurs ménages se plaignent d'une hausse du loyer et des charges. Cette question a été abordée au regard de la durabilité de certaines trajectoires ascendantes. Nous ne reviendrons donc pas sur cette question particulière posée par les risques de changement au regard de l'éligibilité aux aides sociales au logement.

Sur 40 ménages interrogés, 12 regrettent la hausse du loyer et des charges et expriment leur difficulté à assumer cette hausse.

« Q : je suppose que c'est plus cher les loyers, c'est tout neuf, c'est combien la différence à peu près, combien vous payiez avant ?

- Dans le T5 je n'avais pas d'APL, toutes charges comprises 470 €.

Q :... combien vous payez, avec le garage ?

- Avec un garage, c'était pas obligatoire, ça fait 679 €.

Q : ah oui ça fait une grosse différence !

- C'est plus du social, eux disent que oui, mais moi je dis non, c'est plus du social, en ayant qu'une personne qui travaille, c'est dur, mon mari fait que 1100-1200 euros, pas plus, il fait plus s'il fait des heures supplémentaires, autrement s'il ne fait pas d'heures supplémentaires, il arrive à 1200. » (G10) (taux d'effort à 38.5%)

Père : discute avec le fils qui traduit : là-bas, il payait 50 – 60 €, ici 130 €

Q : c'est une grosse différence ?

Père : oui

Q : c'est un problème ?

Père : oui. Il m'a dit là – bas, y'avait des soucis, ici, il est propre.

Fils : là-bas, c'est un logement un peu vieux, et ici c'est récent.

Q : et vous en avez discuté avec le hlm au moment du déménagement ?

Fils : oui, ils ont dit que ce serait un peu plus cher.

Q : vous auriez pas préféré trouver un logement avec un loyer à peu près pareil ?

Fils : on était un peu pressé de déménager de là-bas. » (R1)

« ah oui, quand j'ai déménagé ils m'ont mis 100 euros en plus, j'avais pas le choix, j'ai pris les 100 euros, y'a tous ceux qui ont bougé les vieux, les femmes célibataires, elles ont eu mal, elles ont vraiment eu mal, parce que 100 – 150 € en plus comme ça dans le mois, c'est énorme, c'est vraiment énorme, surtout que quand tu habites à Teisseire, tu peux pas habiter ailleurs, et voilà, ça c'est.. » (G4)

« Q : vous m'avez dit au téléphone, que pour votre mère le déménagement avait créé une situation difficile, que le loyer avait augmenté

R : Oui, ça a été difficile, jusque là je l'aidais, mais là ça me coûte tellement cher, entre le crédit, les charges, tout ce qu'on n'avait pas prévu, on peut pas trop bien l'aider, il y a des mois c'est vraiment difficile pour elle. » (G4, au sujet de sa mère elle aussi relogée)

Des frais annexes qui ont pesé sur certains budgets

Le coût financier du déménagement ne se limite aux loyers et aux charges. Plusieurs types de frais ont pesé sur le budget des ménages.

Le changement de mobilier lors du déménagement est une pratique assez fréquente parmi les personnes interrogées. Il est justifié par la nouvelle configuration du logement (différence de taille du logement, différence de taille de certaines pièces, absence de placard présents dans le logement précédent, ...) mais peut également être induit par les représentations que se font certaines personnes sur les normes courantes de la gestion du déménagement (on jette le vieux, on s'équipe de neuf) ou la volonté de construire un intérieur davantage en phase avec le quartier et le statut social souhaité.

Q : vous m'avez dit toute à l'heure que vous avez changé tous les meubles ?

Lui : oui, parce ça n'allait pas. L'autre c'était une salle de séjour toute en longueur... on avait un buffet très long, ici, ça passe pas, le meuble de la télé, ça allait pas du tout... le canapé, lui on l'a changé parce qu'il a fait son temps.

Q : et les chambres ?

Lui : oui, parce là, en fait celle de (son fils) c'est un salon qui est fermé, on voulait une chambre. Lui, il a fait genre chambre salon, avec un canapé, avec sa télé, avec son bureau. La fille elle a mis la télé, donc il fallait aussi changer... Notre chambre, c'est les enfants qui nous ont fait une surprise, quand on est rentré d'Algérie, on a trouvé une nouvelle chambre...

Q : donc tout a changé ! Et la cuisine ?

Lui : on a acheté la table, parce que c'était serré.

Q : au 27, vous aviez une cuisine...

Elle : mais la table, c'était trop grand. On était tous. Là, elle était trop grande...

Q : tous ces changements, ont un coût ?

Lui : oui, ça c'est sûr !

Q : et ça a été dur, dur à digérer ?

Lui : oui, il a fallu au moins deux ans, pour équilibrer, pour... on a l'avantage du balcon, là-bas on n'avait pas... et puis vous avez des meubles des années 70 avec... » (G2, appartement à Malherbe, davantage valorisé notamment pour les bâtiments qui longent l'avenue, cas de cette famille)

Le déménagement est pris en charge. Pour la plupart, le bailleur a organisé et financé le déménagement. Il semble cependant que l'information n'ait pas été communiquée systématiquement, notamment avant que le processus de relogement ne soit bien établi et que son cadre soit institutionnalisé.

« ...donc tous les soirs quand je revenez du boulot, je faisais des cartons, et encore, c'est celui dont je vous parlais qui était dans mon allée (membre d'une association de locataires), qui m'a dit « attention, c'est à eux de faire le déménagement », et eux ils me disaient « humm, non, non.. » et puis après quand ils ont vu que j'étais au courant, ils m'ont dit bon d'accord on va prendre RDV, mais il y en a trois qui ont du faire le déménagement tout seul, une femme enceinte, séparée de son mari, elle a du faire toute seule... des personnes âgées, ils me faisaient mal au cœur, elles tenaient même plus debout, et eux heureusement il les avait prévenu, mais les pratiques qu'ils font c'est lamentable, c'est vraiment lamentable. »(G4)

Dans certains cas, notamment à Romans, le bailleur a demandé aux familles qui pouvaient avoir droit à une aide de la CAF pour le déménagement (RMI, enfants en bas âge) de solliciter cette aide, ce qui n'a pas toujours été bien vécu. Lorsqu'une opération tiroir a été réalisée, la prise en charge du 2^{ème} déménagement n'a apparemment pas été systématique : payé pour certains, remboursé à 50% pour d'autres, sans prise en charge aucune dans d'autres cas.

Cette épreuve du changement a été diversement vécue par les ménages interrogés. Sept ménages disent avoir très mal vécu le changement en lui-même, parmi eux essentiellement des personnes en grande précarité ou des personnes âgées.

Mais sur l'ensemble des personnes interrogées, près de la moitié exprime un sentiment négatif ou mitigé sur le processus de relogement. Aucune corrélation ne peut être établie entre ce vécu et les caractéristiques socio-économiques ou sociodémographiques des ménages, ni même entre le sens de la trajectoire résidentielle ainsi modifiée et les sentiments exprimés. Des ménages ayant connu un parcours que l'on peut considérer comme positif, qui a pu infléchir positivement leur trajectoire ont pu vivre le relogement de manière très négative, voire douloureuse ; au contraire des personnes aux parcours mitigés voire négatifs perçoivent de façon positive ou mitigée ce processus.

Comment comprendre la diversité des représentations attachées à ce processus de relogement ? Une analyse compréhensive du processus permet d'identifier un facteur clivant dans le vécu des ménages : **la reconnaissance des personnes dans le processus, de leur capacité à penser et à agir sur leur projet de vie ; ou la sujétion à ce processus externe, de personnes qui subissent totalement la décision publique sans possibilité d'action.**

Cette diversité de perceptions pose également la question des critères d'appréciation des trajectoires résidentielles. Peut-on les qualifier en dehors des représentations que peuvent en avoir les personnes concernées ? Cette question apparaît d'autant plus importante si on la rapproche des objectifs d'une politique de rénovation urbaine censée apporter des solutions aux difficultés vécues par les personnes dans les quartiers dits en difficulté.

III. Reconnaissance dans le changement ou sujétion au changement, un élément clé pour comprendre les perceptions sociales des parcours et des trajectoires résidentielles

Il s'agit dans cette dernière partie d'analyser la capacité à agir des personnes dans un environnement contraint, par les éléments structurels qui régissent le parc immobilier et ses modalités de peuplement et par la décision de la démolition qui force le déménagement.

Nous analyserons la façon dont les personnes ont pu être acteur, ou reconnues comme acteurs du projet, dans cet espace contraint de leur relogement et plus largement du projet de rénovation urbaine.

Pour apprécier cette capacité à être acteur ou à être reconnu comme tel, nous nous attacherons à étudier la capacité des personnes à exprimer leur choix et leurs perceptions sur la réalité de leur prise en compte dans le processus de relogement, la relation de service avec le bailleur en matière de gestion, les représentations liées à la démolition et au projet urbain et la façon dont les acteurs ont pu y être associés.

1. Quelle capacité à être acteur de son relogement ?

- Des capacités de choix restreintes dans le cadre du droit commun, en amont de la démolition

Sur les 40 ménages interviewés, onze avaient fait une et même souvent plusieurs demandes de mutation, parfois anciennes, et trois souhaitaient déménager sans que l'on sache si une demande de mutation était déjà déposée.

Les analyses macro montrent que la sédentarisation des ménages pauvres dans le **parc social** restreint l'offre disponible, qui peut également être rendue plus difficilement accessible du fait des modalités d'attribution de certains bailleurs sociaux et des processus discriminatoires (origine, précarité économique) qui les gouvernent parfois. Le cadre de cette recherche ne nous permet pas d'analyser les facteurs à l'origine de cette captivité, seules les représentations que peuvent s'en faire les personnes peuvent être notées.

Si la recherche ne nous permet d'avoir connaissance que des demandes de mutation restées sans réponse, l'ancienneté des demandes et leurs motivations (sur-occupation pour une grande part) corrobore les analyses macro sur la difficile mobilité au sein du parc social aujourd'hui.

Une seule personne évoque les difficultés d'accès au **parc locatif privé** ; le prix des loyers dans les différents sites et les modalités d'attributions semblent éliminer ce type résidentiel du « champ des possibles » des ménages modestes.

« Q : Juste avant d'être obligée de déménager ...est-ce que vous envisagiez par vous même de partir de Montchovet ou... ?

R. Oui.... On le disait beaucoup... tout le monde le disait mais on faisait rien pour quoi...

Q. Et c'était quoi les rêves... ?

R. Ben c'est à dire que déjà... dès que vous dites que vous habitez à Montchovet le agences refusaient...Don c'était pas la peine... On n'était pas pris quoi... » (M10)

Les capacités de choix résidentiels dans le contexte actuel sont restreintes et contraignent la capacité à agir d'une partie des ménages modestes sur leurs trajectoires résidentielles. Le processus de relogement a été une opportunité pour ces ménages, porteurs d'un projet de déménagement mais dont la capacité d'action était invalidée par les caractéristiques actuelles du parc immobilier.

Un contexte de non choix

L'expression des souhaits auprès des bailleurs dans un cadre institué (formulaire type à remplir) proposait un support à minima de reconnaissance des personnes et de leur capacité à penser leur projet de vie. Comment ces souhaits ont-ils été entendus et pris en compte ? Trois cas de figure peuvent être distingués :

L'absence de choix

Nombreux sont les ménages qui expriment l'absence de choix. L'urgence est fréquemment mise en avant par les personnes, vécue soit comme un déni de leur capacité de choix, soit comme une soumission à un ordre des choses où leur parole n'est pas légitime ou la rébellion pour se faire entendre est inutile.

« Non, je m'adapte, moi j'ai l'impression que je m'adapte... des choses, je peux pas aller contre...je vois pas pourquoi, (...) mais si y'a une chose que je peux pas faire le contraire, si c'est comme ça, je dis bon on va tâcher de faire pareil, et puis c'est tout. Y'a des moments, y'a des moments de cafard, on sait pas ni pourquoi, ni comment, on sait pas... » (G5)

« Q : et du coup qu'est-ce qu'on vous a proposé ?

Ah il y avait pas le choix.On m'a dit vous allez en face, il vous faut un T2, en T2, il y a ça, ça et ça, tel prix et voilà. Ah oui mais il y a 100 euros de plus, 'oui mais c'est rénové' Et voilà. » (G4)

« Et euh...on a visité et puis comme mon mari était malade, très malade, il m'a dit : « tu sais, ça nous suffit, un F3, c'est pas la peine de euh... ». De toute façon, il y avait pas l'choix ! On n'avait pas le choix. Et on a pris ce F3 à la Marandinière. On a tout changé parce qu'on avait un F5 là-bas (*P. Loti*) ; on a dû laisser la moitié des affaires quand on est parti dans un F3 mais grand (à la muraille) et on a encore laissé la moitié des affaires parce qu'on partait... (*rire*) à la Marandinière (*très petits appartements*). » (M7)

La proposition faite et finalement acceptée peut être opposée au souhait exprimé. Ainsi, une personne explique d'abord les refus successifs d'appartements situés en centre ville, ses

demandes vaines puis son acceptation d'un appartement de type 4 – elle voulait un T3, à la nouvelle Monnaie – elle souhaitait continuer à habiter à la vieille Monnaie.

« Q : vous me disiez toute à l'heure que vos enfants ne voulaient pas que vous preniez celui-là, à cause de la route, du bruit... et pourquoi vous n'avez pas refusé aussi celui-là ? *(elle venait d'expliquer les refus de plusieurs appartements situés en centre ville)*

R : Et je vais où alors ? J'ai demandé Violettes parce qu'il est bien calme, j'ai demandé aussi les Orangers. La première fois, j'ai demandé les orangers. Il m'a dit si y'en a un libre, je te donne. Trois fois, quatre fois, je suis allée aux hlm, il m'a dit y'en a pas. Après j'ai vu un libre aux Violettes, j'ai demandé, il m'a dit oui, oui, oui, et après je suis retournée aux hlm, il m'a dit y'en pas.

Q : et vous savez pourquoi ?

R : Non... non...et après ma fille, elle m'a dit ... si tu veux visiter et puis j'ai visité et j'ai dit oui.

Q : et pourquoi vous n'avez pas dit une nouvelle fois, ce n'est pas ça que je veux ?

R : Ben je sais pas. Et moi j'avais demandé un F3, le F4, il est grand pour moi aussi. Y'a mon fils mais toujours pas là, avec sa copine. Des fois il est là, des fois non. » (R5)

La « pression » mise par le bailleur au moment du choix du nouveau logement est soulignée par plusieurs personnes interviewées. Il est difficile d'apprécier cette pression, le temps des souhaits et des propositions semble variable. Le temps – seul facteur que l'on peut objectiver, est certainement vécu différemment selon la capacité de choix que les personnes se reconnaissent et le temps que l'on s'autorise à prendre pour ce faire.

« C'est pas qu'on n'est pas le choix on avait le choix mais comme c'était au moment qu'ils allaient démolir, ça fait que attendre encore, j'ai dit qu'au moment où j'ai fait mes cartons... j'ai dit que.., moi je suis quelqu'un.., quand je fais quelque chose, je suis quelqu'un de pressé, un peu. J'ai mes cartons, il faut que je parte. Alors j'ai dit, si tu veux donne moi ça, c'est tout marron on dirait un cimetière, rentrer dans un cimetière moi, c'était vraiment affreux. » (...)

Q : vous l'avez appris combien de temps avant ?

R : Trois, quatre mois. Trois, quatre mois, c'est court quand même. En plus de ça, normalement, ils mettent un an, ou deux ans, pour avertir les gens, pour que eux ils font leur demande et en même temps ils choisissent leur appartement. Et hop...Là ils se débarrassent des gens, hop, et quand il y a un refus, que la personne ne veut pas, ils le changent au dernier moment et après il a pas le choix. Alors il le change au dernier moment et après ils le font habiter dans, excusez-moi, une merde et c'est comme moi ils m'ont fait. Je voulais un appartement c'est vrai à côté, mais tomber sur ça, c'était au dernier moment, et à cause de ça et j'ai dit oui. C'est très très mal organisé. » (R2)

Le temps, la difficulté de la phase de transition (une personne résidant dans le même bâtiment raconte les squats, les incendies et les rats), le caractère non systématique de l'expression des souhaits comme le risque de se retrouver dans un immeuble promis à la démolition, autant d'éléments qui apparaissent dans cette interview :

« Le hlm m'a donné RDV pour voir des appartements. Le premier ne me plaisait pas, ils faisaient en sorte qu'on reste au fond de la Monnaie. Le deuxième s'était pareil. Les

deux immeubles sont aujourd'hui démolis ! On aurait accepté, on aurait du déménager une deuxième fois !

A ce moment là, ils m'ont demandé ce que je voulais. Ils nous ont pas demandé avant. La troisième proposition, c'était cet appartement. J'ai pris parce qu'ils nous ont dit que si on refusait la troisième proposition, il fallait repasser en commission et que ça prenait beaucoup de temps. Or, il n'y avait plus personne aux Hêtres, on voulait pas rester là un mois de plus. (...) Quand on a refusé les deux premières, il nous a demandé ce qu'on voulait, pas avant. A la troisième fois, eux aussi étaient pressés....
(...) Nous laissaient pas le choix, imposaient mais sans le montrer trop. (R4)

Un ménage de la Duchère a accepté lui un logement dans un bâtiment dont il a appris ensuite la démolition prochaine.

Une autre personne rapproche le refus exprimé par le bailleur lors de la demande de mutation avec la rapidité de la proposition faite au moment du relogement et pointe de façon explicite le déséquilibre de la relation :

Q : ils vous ont fait plusieurs propositions ?

Fils : c'est le seul qu'ils ont proposé, en premier c'est celui-là, et mon père il était d'accord.

Q : et pourquoi vous étiez d'accord ?

Père : la maison là-bas, comme ici, c'est pareil.

Fils : il voulait pas trop en hauteur, mais pas au RDC.

Q : est-ce que vous avez demandé quelque chose de particulier ?

Père : moi je demande pour le hlm, il m'a dit on n'a pas la place, après il me dit il faut changer de maison, tu viens ici... mais il m'a dit (*il m'avait dit*) le contraire... d'accord, d'accord. » (R1)

Un autre ménage raconte l'absence de choix lors du relogement provisoire, le choix entre deux ou trois appartements a été possible lors du relogement définitif 5 ans après :

« Q : Et quand vous êtes allés au 10 rue Georges Lafourcade, comment ça s'est passé, on vous a fait des propositions ?

R : (...) C'était soit au 10 rue Lafourcade, soit de l'ancien, on a pas eu le choix ! Ils nous ont carrément imposé le loyer, une augmentation de 200 % alors qu'on nous a dit que ça devait être de l'ordre de 30 %, avec une arrivée mi-juin et une augmentation du loyer à partir du 1er juillet. » (G3)

Un ménage de la Duchère a vu 8 appartements sans être satisfait par les propositions qui visiblement ne respectaient pas les souhaits exprimés, comme le dernier logement finalement accepté.

« Q : et là comment ça se passe? On vous demandait ce que vous vouliez?

Lui : ben elle nous propose, elle nous donne la surface, si l'appartement F3 F4, après elle nous donne l'adresse et nous on va l'visiter, mais c'est pas à l'intérieur, à l'extérieur, le quartier, au niveau de l'école, du commerce et tout! Après on voit si on est d'accord, pas d'accord pour visiter à l'intérieur....Mais chaque fois on refuse avant déjà, on n'a pas...c'était loin! Montchat, Caluire, vers Dardilly

La mère : ils nous avaient proposé, c'était la dernière limite parce que au bout de tant de temps, si vous acceptez pas, c'est à nous de nous débrouiller!

La femme : à Dardilly ils nous avaient proposé!

Le mari : pourtant on a demandé F4, on a demandé combien de surface, on avait rempli la feuille, on avait demandé de rester à la Duchère!

La femme : on avait demandé le 2^{ème} étage, ils nous ont mis au 6e! C'est à cause de maman (handicap) que j'avais demandé au 2^{ème}.

Le mari : c'est-à-dire qu'ils ont pas respecté ce qu'ils ont dit au début, ils ont pas respecté!

La mère : parce que là en fait du 2^{ème}, c'est le 6^{ème} et c'est souvent que l'ascenseur y en a qu'un et qu'il est en panne... » (LD8)

Un ménage n'a même pas visité avant de signer le bail : avoir un logement suffisait.

« Q Et quand on vous a proposé cet appartement comment ça s'est passé ?

R : On nous a proposé ça, on devait visiter, il nous a fait signer le bail, on devait visiter après, la personne, elle s'est aperçue qu'elle avait pas les clés de l'appartement pour venir visiter, parce que le gars il était parti en vacances et il avait pris les clés avec lui.

Q : vous avez signé avant de visiter ?

R : Oui, on a signé, après on a visité.

Q : Même en HLM, on peut exprimer des choix (...)

R : En fait, il faut pas penser comme ça, parce que déjà ils donnent difficilement des appartements alors si on exige comme ça... » (G1)

Les tensions avec le bailleur au moment de la discussion sur le choix du nouveau logement sont évoquées en réponse à la question sur l'impact global du déménagement : le sentiment de ne pas avoir été considéré par le bailleur influe sur le vécu du relogement qui s'inscrit dans un parcours que l'on peut considérer positif et dans une trajectoire qui peut également être appréciée positivement.

« Q : la question que je posais à votre femme, c'est : est-ce que globalement ce déménagement a été plutôt positif, ou moyen ou au contraire a posé des problèmes ?

Lui : ça dépend, moi je suis habitué à déménager, j'ai souvent déménagé, pour des problèmes d'études, de travail mais sinon, ...il a fallu batailler avec [*le bailleur*], j'ai dû téléphoner je ne sais pas combien de temps, obligé à faire des fax, appeler régulièrement, revenir, prendre RDV... ça pas été facile. Elle, elle est femme, malheureusement il y a des gens qui ont encore ce genre de raisonnement, il a fallu se battre, finalement [*le bailleur*] a signé. » (G7)

Des faux choix

L'absence de choix s'est parfois doublée d'une fausse proposition de choix.

Ainsi, pour des personnes dont le relogement était difficile (taille appartement, élément de confort nécessaire au vu des besoins des personnes...), un logement provisoire a été proposé en attendant un logement plus adapté :

« Q : Ah oui, vous aussi vous vous êtes senti forcé ?

Moi aussi j'ai été forcé oui. Je ne voulais pas venir ici. Alors c'est pour ça qu'il m'a fait le contrat. Il m'a fait signer un contrat : pendant un an « on te donne où tu voudras » c'est marqué comme ça sur le contrat. Et depuis ce temps... j'ai réclamé, j'ai réclamé, j'ai réclamé... et puis j'en avais marre. J'étais dégouté. Même le concierge il demandé à Mme F. de me donner un logement mais elle a dit « oui oui on va voir... ». Pourtant je n'ai pas de problème, je paye mon loyer, je n'ai pas des enfants qui font du bruit, ils n'ont jamais embêté quelqu'un, jamais. » (M5)

Certaines personnes souhaitaient revenir dans le quartier et ont signé une convention de relogement. Mais les loyers des nouvelles constructions, voire les modalités d'attributions (cf. citation ci-dessous) ne permettent pas toujours ce retour espéré :

« Lui : comme les gens de [*le bailleur*], n'ont pas été sympas, j'ai exigé une convention de relogement, et il a fallu batailler très dur pour signer cette convention de relogement, ils voulaient pas, ils sont passés par tous les moyens pour nous dissuader, du coup moi j'ai dit s'il n'y a pas de convention de relogement, je ne déménage pas. Donc la convention de relogement a été signée, moi j'étais pas là, j'étais à l'étranger, mais pour ça il a fallu intervenir, taper à toutes les portes, pour qu'ils signent la convention de relogement, parce qu'autrement ils voulaient pas, parce que leur politique c'était dire, « vous faites partie des gens du quartier ». J'ai du batailler ferme pour la signer. (...)

Le logement provisoire est trop petit, et le provisoire s'éternise (3 ans et demi) :

Elle : j'en avais marre, je vous cache pas, j'en avais marre d'attendre, puis on sent quelque part, que j'allais pas revenir, ce qu'ils construisent c'est trop cher, je sentais qu'on allait pas revenir Marcel Bourette,

Lui : on savait que ça serait au dessus de nos moyens.

Q : c'était une garantie, finalement vous ne l'avez pas utilisée cette convention (de relogement) ?

Lui : non, parce qu'à l'époque ce devait être surtout des maisons, c'était pas dans nos moyens, trop cher pour nous, finalement c'était pas possible. Finalement notre fils aîné, nous dit qu'il y a des gens qui avait déjà des promesses quand ça c'est construit à Teisseire. Ils savaient.

Q : vous, vous n'avez pas été informé ?

Lui : non, on a reçu aucun... l'immeuble est fini, on n'a jamais été informé, on n'a jamais eu d'information. » (G7, couple autour de la quarantaine, deux salaires, origine algérienne et côte d'ivoire)

« Fils : y'a 5, 6 ans aujourd'hui, qu'elle a reçu ce courrier en disant que Teisseire allait être réhabilité, nana, nana, nana... et que le bâtiment allait être détruit. Mais elle était la dernière parce qu'elle voulait être absolument sûre qu'on la relogerait à Teisseire...

Mère : sinon je bouge pas...

Fils : et qu'on la remettrait à l'endroit d'où on la délogeait. Donc, on avait fait un courrier, y'avait une dame qui avait confirmé par courrier aussi, donc aujourd'hui tous les courriers se sont perdus... ça fonctionne plus comme euh... y'a une partie qui est à vendre, y'a une partie qui est... mais les loyers sont énormément excessifs maintenant donc ça correspond plus à ce qu'on disait avant qu'elle parte.

(...)

Fils : ils avaient dit qu'il y avait deux, trois ans d'attente, ça fait quatre ans et demi qu'elle y est.

Mère : j'attends, j'attends, c'est pas fini, y'a pas fini le travail... on verra quand c'est fini...

Fils : t'iras pas là-bas maman, on te la dit, c'est trop cher, c'est trop cher !

Mère : c'est cher là aussi...

Fils : et ben oui mais ça va être plus cher que là, c'est ce que je te dis.

Mère : non, on verra quand sera fini, parce que pourquoi ils mettent cher, les gens comment on habite avant...

(...)

Fils : maman, moins cher il y en aura pas, y aura pas c'est tout neuf ! Ça peut pas être moins cher qu'ici.

Mère : pourquoi, c'était ma maison... » (G6)

Une famille explique la très bonne entente qui régnait au sein des voisins de l'ancien bâtiment, leur souhait d'être relogés ensemble à Teisseire après un relogement provisoire, souhait auquel ils renonceront au vu du montant des loyers et des modalités d'attributions. Il expliquera ensuite que faute de moyens eux non plus ne pourront revenir à Teisseire, sauf à renoncer à l'espace de leur nouveau logement :

Q : et vous n'aviez pas la possibilité d'être relogés en même temps ?

Ils ont fait, parce qu'on avait la possibilité de retourner...mais entre temps, il ya simplement 20% ou 30% de Teisseire, le reste il faut que se soit de l'extérieur, mais l'extérieur la demande est énorme, ça pousse, automatiquement ça passe pas...les loyers, ça passe pas... alors qu'on a passé une trentaine d'années ensemble. » (G2)

Choix possibles et ressources du choix

Certains ménages (21 sur l'ensemble des ménages interviewés) ont eu le sentiment d'avoir le choix ou de voir leurs besoins pris en compte.

La qualité de la relation au bailleur est certainement un facteur important de la qualité de ces situations : ouverture d'un réel espace d'expression des souhaits et des besoins, capacité d'écoute, et travail de recherche pour trouver le logement demandé. Nous n'avons pas la capacité de l'apprécier.

Deux cas de figure peuvent être distingués :

- **Des ménages qui mettent en œuvre des ressources sociales et personnelles dans ce qui devient une négociation avec le bailleur (7) :** Les ressources mobilisées dans le cadre de cette négociation sont fortes – ce qui ne remet pas obligatoirement en question la qualité du travail du bailleur.

Cette négociation repose en premier lieu sur la certitude d'avoir des droits qui doivent être reconnus. Une personne l'explique très bien, en notant également que beaucoup de personnes n'avaient pas la même représentation de ces droits :

« R : y a eu des gens qui n'ont pas été satisfaits et ils sont resté assez longtemps. Si, y avait des gens quand même qui étaient assez naïfs, qui avaient peur et qui disaient

que c'était la loi, que c'était comme ça et c'est tout... c'était un peu « on n'est pas chez nous... » Donc voilà. Alors que moi non, j'étais chez moi.... » (M10)

Certaines personnes ont clairement utilisé la nécessité pour le bailleur de les voir quitter les lieux comme argument de négociation :

« Parce que j'avais un enfant, et j'attendais un deuxième, l'appartement il était petit pour deux enfants, donc j'ai demandé un déménagement. Et après elle m'a dit on va casser cette allée et tout, c'était un avantage pour moi. J'ai dit je déménagerai pas, si je vais pas à saint Martin d'Hères comme je veux, je peux pas déménager.... du chantage ! (rires) » (G11)

D'autres ont utilisé leur position de leader social dans le quartier pour soutenir leur négociation :

Q : Donc vous m'avez dit que les relations avec l'OPAC ont toujours été assez bonnes ?

R : oui.

Q : en tout cas vous....

R : oui, moi oui, y a pas eu de.... A partir du moment où on me donne ce que je veux, je ne vois pas pourquoi j'irais crier, ou me disputer avec eux. Moi je voulais une petite maison, tranquille, j'ai eu ce que je voulais. Mais c'est vrai que si je n'avais pas été satisfaite ils m'auraient entendu, j'aurais fait des pieds et des mains pour ne pas partir. (M10, réseaux social important dans le quartier, relations aux institutions dans le cadre de ses fonctions bénévoles de femme relais)

Certains ont également mobilisé les ressources acquises dans le cadre de l'association de locataires ou d'un rôle particulier joué au moment du relogement, les relations privilégiées avec le bailleur et la nécessité pour ce dernier de « choyer » ceux qui pouvaient être des alliés ou des ennemis difficiles à contrer :

« ...à partir du moment où ils ont su ce que je voulais, c'est-à-dire qu'en plus que j'ai cette chance de connaître à l'époque la personne qui s'occupait du relogement ; et donc je l'ai un peu aidé à convaincre un petit peu les gens par la suite. Parce qu'il y avait des gens qu'on n'arrivait pas à convaincre. (...) non non je faisais ça bénévolement comme ça. Je travaillais avec l'OPAC, en tant que bénévole.

Q : oui c'est-à-dire ?

R : ben j'allais voir les gens avec M xxx et puis j'essayais de convaincre un petit peu les gens en leur donnant des arguments, pour les reloger. C'est une chance aussi qu'on nous offre de partir de la Muraille. Parce que c'est vrai que maintenant j'ai besoin un petit peu du milieu dans lequel je vivais, pour moi. Mais pour mes enfants, ce milieu là je n'aurais pas voulu qu'ils le vivent.

Q : ah oui. D'accord, on va revenir un peu sur tout ça. Mais avant ça comment vous connaissiez M xxx, c'était un ami.... ?

R : Non, une connaissance. Je l'ai connu suite à ce relogement.

Q : et donc ils vous ont embauché, gratuitement si j'ai bien compris... ?

R : oui oui. » (M10, cumule plusieurs stratégies qui l'amèneront à obtenir une maison individuelle en centre ville qu'elle achètera ensuite au bailleur)

Un président d'une association de locataire :

Q : et au niveau appartement, qu'avez-vous demandé ?

Lui : un T5, on a demandé un T5. On avait deux garçons et une fille qui vivaient avec nous, en plus on a des enfants qui sont mariés mais qui viennent très souvent, celle de Lyon, elle vient tous les mois minimum avec les filles...il faut des chambres, un T5 c'était juste. Maintenant...

Q : et comme vos enfants étaient grands, le bailleur ne vous a pas fait des difficultés ?

Non, j'en ai deux qui sont partis, qui étaient avec moi, mais qui sont maintenant chez le même bailleur.

Q : il aurait pu vous dire que les enfants allaient partir, qu'un appartement plus petit pouvait suffire ?

LUI : comment dire... tout se négocie... c'est vrai que tout le travail que j'ai fait avec les locataires...quand même, au lieu d'avoir des grèves de loyer et tout ça, on a discuté, négocié cas par cas... trouvé la solution pour la personne, au niveau finances, au niveau surface... *(Il dira ensuite que les travaux et le loyer ont aussi été négociés)* (G2)

D'autres mobilisent des ressources plus ordinaires mais efficaces :

« Q : et comment ça s'est passé avec le bailleur pour la recherche du nouveau logement ?

J'ai travaillé, on n'a pas quelque chose gratuit.

Q : vous avez du insister ?

Ben oui hein, j'ai insisté, j'ai ramené un certificat médical comme j'ai un problème de santé, en plus j'étais enceinte, en même temps j'ai fait une lettre, chaque fois je demande que je la vois, parle avec elle et tout, pour qu'elle fait les démarches comme il faut. Elle l'a fait, et moi j'ai bien insisté.

Q : on vous a fait plusieurs propositions ?

Ils m'ont fait une proposition à l'Abbaye. J'ai dit c'est pas la peine, je vais pas visiter, si vous respectez pas ma demande, moi je respecte pas votre demande et je bouge pas. J'ai pas mis Abbaye.

Q : et on vous a fait des propositions à Saint Martin d'Hères ?

Oui, celui là. » (G2, deux salaires, souhaitait rejoindre sa famille à Saint Martin d'Hères, commune limitrophe de Grenoble dans laquelle le bailleur n'est pas présent)

- **Des ménages qui obtiennent un logement répondant à leurs souhaits (14).** Les ressources mobilisées par les ménages, pour aider éventuellement à l'ouverture de cet espace de dialogue avec le bailleur ou pour se saisir de cet espace, apparaissent de façon moins explicite dans ces cas. Ces ménages ont des ressources économiques stables, voire s'inscrivent dans une mobilité professionnelle ascendante (formation continue, concours, changements de poste, création d'entreprise), connaissent une stabilité familiale et expliquent leur parcours et leur trajectoire de façon maîtrisée. Trois exceptions à ce tableau : un ménage en grande difficulté dont l'éloignement du quartier était certainement jugé souhaitable par le bailleur (tensions fortes avec le voisinage), une personne âgée souffrant de graves problèmes de santé nécessitant un logement adapté, une personne qui relate le parcours de ses parents décédés et dont il est difficile de retracer le processus de choix.

Ces processus de choix du logement ne se sont jamais inscrits dans des espaces collectifs de dialogue avec le bailleur. Les réunions publiques organisées et évoquées lors des entretiens sont décrites comme des réunions d'information sur le projet et la démolition. Le « choix » des appartements et le processus qui l'accompagne se sont déroulés dans un cadre individuel.

Des modalités de gestion perçues comme disqualifiantes

Ces questions de gestion comprises dans un sens large (rénovation ou remise en état du logement attribué dans le cadre du relogement, entretien des parties communes...) ne sont pas secondaires ; elles influent directement sur la qualité de vie des habitants et elles apparaissent également comme un facteur important dans le sentiment de reconnaissance perçu par les personnes interrogées.

Des travaux pas faits ou mal faits

Les pratiques concernant la remise en état des logements divergent d'un site à l'autre, d'un bailleur à l'autre.

A Romans, les travaux sont systématiquement effectués par les locataires, après mise à disposition par le bailleur des matériaux nécessaires (peintures, tapisserie), seuls les sols et les sanitaires sont réalisés par le bailleur social, ceci sans compensation au niveau des loyers. Cette pratique conduit parfois les locataires à s'installer dans des logements dont l'état est parfois très dégradé :

« Q : et dans quel état vous avez trouvé l'appartement ?

Fils : dans la chambre, il y avait pas de papier peint, les plinthes, c'était pas peint c'était noir, la cuisine, il fallait refaire la peinture, la douche aussi, en fait c'était moisi.

Q : et c'est vous qui avez fait les travaux ?

Fils : c'est eux qui ont donné le matériel, mon père il a été cherché et c'est moi qui ai fait les travaux. (...)

Q : qu'est-ce que vous avez changé ?

Fils : il y avait aucune ampoule, il y avait rien, il y avait pas de sucres, c'est moi qui a tout fait, l'antenne de la télé marchait pas, il y avait pas de cuvette aux toilettes, les robinets il y en avait pas... » (R1)

« Q : quand vous êtes arrivé ici, il y avait des travaux à faire ?

Mère : ah oui, c'était sale.

Q : comment c'était, racontez moi ?

Fille : les tapisseries, elles étaient déchirées...

Mère : en fait, on a tout refait, les chambres, les toilettes...

Q : et qui a refait ?

Mère : c'est nous,

Fille : c'est mon frère

Q : et le hlm a fourni les matériaux ?

Mère : oui.

Fille : mon frère il travaille, donc il venait le soir

Mère : tous les soirs, il vient après le travail.

Q : ils vous ont laissé l'appartement longtemps avant le déménagement.

Mère : en une semaine, il a fini.

Q : les hlm ont payé le travail fait ?

Mère : non, oh là !

Q : ils ont baissé le prix du loyer peut être ?

Mère : non, rien

Fille : ils ont dit, soit on paye le déménagement, soit on paye les travaux.

Mère : voilà... » (R5)

Une autre personne a préféré faire son déménagement par ses propres moyens, au vu du peu de choses à transporter Il a également pris en charge les travaux. Pressé par le bailleur pour déménager, il a du s'installer dans un appartement très dégradé :

Q : dans quel état il était cet appartement ?

C'était dans le même état que j'avais trouvé celui des Tilleuls, le chiotte, là où est l'eau, c'était tout noir, c'était dégueulasse, là j'ai demandé qu'ils le changent, ils me l'ont pas changé.

Q : Comment il était cet appartement quand vous êtes arrivé, est-ce que vous pouvez me le décrire pour que je puisse l'imaginer ?

Les murs, ils étaient plein de trous, il fallait reboucher les murs, poncer, peindre les cadres, refaire la tapisserie, la cuisine, il y avait une vitre cassée, d'ailleurs elle est toujours cassée, j'ai tout repeint, j'ai mis la tapisserie là où il fallait faire de la tapisserie, j'ai tout refait...

Q : combien de temps vous avez mis ?

Ça dépend de mes amis, moi j'ai qu'un œil, si je prends une poussière dans celui qu'il me reste, je peux pas moi, j'ai attendu que les copains étaient libres. Quatre semaines, un mois.

Q : vous avez attendu que l'appartement soit fini pour aménager ?

Non, non, moi je suis rentré, j'avais un délai d'une semaine après, je pouvais pas, je crois que j'ai refait une pièce vite fait, une chambre, ou le salon vite fait. Il fallait que je déménage et tout, j'avais des copains qui pouvaient m'aider, j'avais une date, je pouvais pas reculer ça. Ça a été vite fait, en une journée c'était fait. » (R3)

Cette situation a été vécue par la plupart des personnes interrogées à Romans qui sont restés dans le quartier de la Monnaie. La nécessité d'acheter les outils nécessaires à la pose de la tapisserie, à la réalisation de la peinture ont pesé sur certains budgets.

A Grenoble, l'organisation semble se faire au cas par cas ; selon l'état du logement, des matériaux peuvent être fournis aux locataires pour des compléments de rénovation avec des compensations en termes de loyers pour le locataire, la majorité des travaux sont pris en charge par le bailleur avec une réactivité et une qualité de réalisation souvent critiquées.

« J'étais contente, oui et non.

Q : Pourquoi ?

Parce que... donc y'avait pas mal de trucs qui n'allaient pas. (...) Déjà les sols, c'est catastrophique comme sols, ça marque tout de suite, ça salit vite, beaucoup, beaucoup salissant. (...)

Q : il y a d'autres raisons ?

La terrasse, l'inondation chaque fois qu'il pleut, et ben voilà on se dit on ne peut rien mettre. C'est pas la peine d'avoir une terrasse si on ne peut rien mettre, vous êtes d'accord avec moi ? (...) Les panneaux solaires qu'ils ont mis, c'est pas étanche. (...)

Q : ils sont sensés faire quelque chose ?

Ben je sais pas, on verra, des travaux, regardez il revient après deux mois à finir les travaux qu'il y a dans les appartements...(…) Là, il enlève des taches de peinture, il refait des retouches, alors que les retouches, ça devraient être fait avant. (...) Mais comme ils voulaient vite qu'on déménage, ça été fait dans la précipitation. (...) Bon ça vient pas des jeunes, ni des entreprises parce qu'on est tombé sur la période des vacances, mais là depuis le mois de septembre, on a vu plus personne de XXX (bailleur) pour faire un tour dans les logements, savoir ce qu'il restait à faire et pas à faire. Donc les gens rouspètent beaucoup pour ça. » (G10)

La qualité de réalisation des travaux n'est pas une question de détail, elle influe directement sur la façon dont les personnes apprécient le respect et la reconnaissance dont ils font l'objet de la part du bailleur social.

« ...Ah oui mais il y a 100 euros de plus, oui mais c'est rénové. Et voilà. Quand je suis rentré, quand j'ai mis les pieds dans l'appartement, même moi qui n'ai jamais bricolé j'aurais pu faire 10 fois mieux qu'eux, un petit coup de peinture, ils ont fait l'électricité en vitesse, aucune baguette n'était droite, dès qu'on ouvrait les portes ça craquait de partout parce que c'était du projeté, il y avait plein de défauts, et encore moi c'était un des appartements les mieux fait, je vous dit sur les 5 fenêtres il y en a que deux qui ont été changé, tout le reste c'était des vieilles armatures en fer, tout était noir, j'ai pas osé mettre les mains sur les fenêtres, je vous jure, j'ai pris des photos, j'ouvrais les fenêtres des paquets de noir tombaient, les fenêtres étaient dégueulasses, collantes. J'ai dit attendez, je quitte un appartement on a tout fait, tout nettoyé et ... même le mec qui a fait l'état des lieux, il avait honte. J'ai appelé (le bailleur), j'ai dit quand même il faut envoyer quelqu'un nettoyer c'est le minimum, les sols sont dégueulasses, les fenêtres, j'ose pas les toucher, elle m'a dit ben faut prendre RDV, donc elle a pris RDV... et la société de nettoyage... ; (...) et ben elle a rien fait du tout, mes sœurs et mes amis, deux jours non stop, deux jours du matin au soir, je vous jure, on a tout démonté, tout démonté, et elle, un mois et demi après, ah ça y est, j'ai pu prendre RDV, ils vont venir, c'était donc mi – août. J'ai dit mais vous vous foutez de ma gueule, pendant un mois et demi j'allais vivre dans la crasse et attendre que quelqu'un vienne nettoyer, mais vous nous avez pris pour des chiens c'est pas possible ! Donc voilà, c'était un mois et demi plus tard... Une fois là-bas, avec tous les problèmes que j'avais eus avant, on était deux dans la montée, pendant deux mois j'ai pas pu manger chez moi.

Q : Pourquoi ?

J'ai du aller au restaurant, j'ai appelé le gaz, ils sont venus plusieurs fois, on le branche, mais ça marche pas... je vous passe et vous dit la fin de l'histoire : pendant les travaux, ils avaient pas fini de valider la colonne de gaz, c'était pas validé donc il y avait deux mois de travaux, ça a été validé, mais pendant deux mois j'ai eu un appartement sans gaz, j'ai jamais pu manger chez moi. » (G4)

La mauvaise qualité des rénovations est également constatée dans d'autres sites :

« Y avait des travaux à faire ici ?

Des p'tits travaux! Nous sommes rentrés y avait le lavabo cassé, les escaliers aussi...Mais vraiment quand nous sommes rentrés ici, c'était pas du luxe! Le papier peint comme vous le voyez, c'est une p'tite entreprise qui a fait n'importe quoi! C'était au départ bien collé mais après ça s'est dégradé!

C'était nouveau quand vous êtes arrivé?

Oui oui, c'était nouveau, on m'a demandé de choisir le papier, moi j'ai choisi

Elle : mais c'était pas bien fait

Lui : pas bien fait non! Vous avez pas vu les escaliers comment ils sont faits, c'est du provisoire! Tout est provisoire! Tu touches le mur, déjà ta main elle passe à travers! (rire) » (LD9)

A contrario, lorsque les travaux sont bien faits, la satisfaction va au-delà du constat du travail bien fait.

« Q : quel sentiment vous aviez quand vous vous êtes installé ici ?

Je me sens bien, je suis pas isolé, je me sens entre les gens, les hlm m'ont pas sacqué, ils m'ont donné un endroit bien. » (R6)

Une phase de transition parfois difficile

Les phases de transition ont souvent été difficiles, soit du fait du maintien des personnes dans des bâtiments presque vides, soit par un relogement provisoire dans un logement peu adapté aux besoins des personnes (nous avons vu précédemment comment se provisoire peut durer) ou situé dans un environnement dégradé. Ce vécu de la phase de transition a pu participer à la « pression » pour accepter un logement que les locataires jugeaient peu satisfaisant et a également influé sur les perceptions sociales du processus de relogement.

« Q : vous disiez que vous étiez – je reviens un peu en arrière – que vous étiez les derniers à partir, comment c'était dans cet immeuble en partie vide ?

Q : c'était dur(...), les jeunes squattaient, qui voulaient rentrer, casser, s'abriter pour fumer, c'était très très dur, c'est pour ça que j'ai accepté le T4, j'avais pas le choix, on m'a dit allez y, six mois, après on vous donne un T5. Tout le monde est parti, j'étais toute seule dans le bâtiment, au RDC, ils ont mis une clé à la porte d'entrée pour que les jeunes puissent pas rentrer, j'avais peur, j'avais trop peur, c'est pour ça je suis partie. » (G7)

« Q : est-ce que ça posé des problèmes que la moitié bâtiment soit presque vide ?

Mère : y'avait des rats, c'était sale. » (GR5)

« ... il faut arrêter la casse, parce que tout ça c'est nous qu'on paye, c'est pas le bailleur, ils m'ont cassé deux voitures, et puis, en plus, quand je sors dehors, ils me menacent, le responsable de l'association il était harcelé par les jeunes... c'était l'enfer. (...), j'attendais dans le hall quand mes filles elles rentraient tard pour pas qu'elles restent seules avec les gens dans le hall (...) la cuisine c'était un glaçon, des fois je trouvais ma femme et mes filles, avec les gros manteaux dans la cuisine tellement il faisait froid. » (G1, au sujet de son relogement provisoire qui a duré 4 ans)

Ce temps long qui s'est écoulé a également donné à voir l'abandon et la dégradation du bâtiment, ce qui a pu être difficile pour ses anciens habitants.

« ...ce qui s'est passé, c'est qu'ils ont délogé tout le monde et ils sont restés longtemps sans personne, c'était squatté, les gens rentraient, ils ont mis le feu à certains appartements, ça m'a fait plus de la peine de les voir tout délabrés que de les voir démolis.

Q : combien de temps ça a duré tout ça ?

Lui : 4 ans, 4 ans entre le moment où on est parti nous et la démolition. Parce que les gens ils ont commencé à partir petit à petit, alors les gens du quartier ils squattaient les appartements, ils mettaient le feu, alors ils ont soudé les portes, y'a un copain qui est venu nous voir, il savait pas qu'on était parti, il a dit, je suis arrivé chez vous les portes, elles étaient soudées ! » (G9)

Une gestion urbaine peu satisfaisante

La qualité de la gestion urbaine est également un des éléments d'appréciation sur la façon dont les attentes des habitants sont prises en compte et leur cadre de vie respecté. Le caractère sale et mal entretenu des bâtiments est pointé par un certain nombre de personnes interrogées.

Cette personne renvoie explicitement ce défaut de gestion à l'absence de respect pour les habitants des quartiers populaires :

« Habiter à Meylan (*commune aisée de la banlieue grenobloise*) ou habiter à Teisseire, ça devrait pas être très différent, mais à Meylan, dès qu'il y a des papiers par terre, c'est ramassé, quand il y a un problème, les flics arrivent, mais dans notre quartier, combien de fois, j'ai eu la musique à fond, impossible de dormir, je voyais les flics qui passaient, ils disaient rien, ils faisaient rien. Les gens qui ont des petits salaires, on n'en a rien à foutre d'eux, on prend soin des gens qui ont des gros salaires, qui savent utiliser les lois. Je mens pas, ça fait trente ans que j'habite là, au boulot, je côtoie des gens qui sont pas du même milieu que moi, qui ont pas la même culture, je vois la différence, on n'est pas tous égaux devant la loi, si on n'a pas beaucoup d'argent, on est de la merde devant la loi, et dans ces quartiers là, on peint une couche de peinture, le quartier il est beau, mais c'est toujours la même merde, c'était juste un coup de peinture. » (G4)

Le relogement est adossé à un projet plus large, le projet de rénovation urbaine et ses différents volets - démolition de certains bâtiments, construction et rénovation de logements, restructuration urbaine.

Pour les maîtres d'ouvrages, ce projet légitime le relogement et le rend indispensable ; pour les personnes interviewées, il nourrit les significations qui lui sont attachées.

2. Quelle reconnaissance à travers le projet de rénovation urbaine ?

Le projet de rénovation urbaine alimente les représentations que les personnes développent sur leur relogement, ceci à deux niveaux :

- la perception du projet, la démolition dans son impact concret et immédiat et le projet global à l'aune de ce que les personnes en connaissent,
- leur appréciation de leur capacité à agir sur ce projet.

Les représentations liées au projet

Une démolition majoritairement perçue comme destructrice

Les motifs de la démolition tels qu'ils peuvent être argumentés par les maîtres d'ouvrage du projet de rénovation urbaine sont souvent ignorés, seuls quelques uns s'y réfèrent.

La démolition est abordée sous quatre registres :

- Une démolition « gâchis »,
- Une démolition qui supprime des logements indispensables,
- Une démolition, produit d'une mauvaise gestion antérieure
- Une démolition qui nie l'histoire individuelle et collective

- **Une démolition « gâchis »**

« Mais on pouvait l'améliorer ce bâtiment, là c'est le maçon qui parle » (G1)

« Que c'était un peu du gâchis parce que le bâtiment était fait il y a même pas un an. C'était du gaspillage si le HLM n'est pas économique. Première chose que j'ai remarqué, c'est ça, il faut être économique. Si le bâtiment il est fait proprement il y a même pas un an (*rénovation antérieure à la démolition*) et après ils vont le démolir, ben non (...) mais c'était plus le gâchis, de la peinture et tout, où à chaque fois on paye le loyer et des charges, la taxe d'habitation tout ça c'est un peu de l'argent à nous, ça, ça commence à m'énerver. » (R2)

« ...si j'étais responsable, à la place du grand maire de Lyon, si j'étais à sa place, je démolis pas ça parce que c'était un immeuble qui peut résister jusqu'à 20 ans en plus. » (LD9)

« Mais... c'est dommage qu'on démolit. C'est dommage parce que c'est des bons appartements, très très beaux, franchement, c'est du gaspillage. C'est qu'ils disent que c'est trop grand, y'a trop de bruit, trop de problèmes, il faut travailler avec les gens. Là on démolit les bâtiments, le porte-monnaie défile, le porte-monnaie de tout le monde et plus euh... (*Sourire*), le moral des gens. » (M7)

« ...On n'a pas compris pourquoi, parce que l'immeuble était en bon état, il était pas cassé, après on nous a expliqué qu'ils vont casser, parce que la mixité sociale, je sais pas quoi, qu'ils allaient reconstruire. » (G7)

- **Une démolition qui supprime des logements indispensables**

« Q : vous pensez que ça va vous faire quoi de voir le bâtiment des Gentianes être démoli ?

D'avoir mon premier logement, sinon ça fait rien, qu'est-ce que vous voulez... du moment que moi j'ai mon appartement. C'est vrai que c'est triste pour les gens qui n'ont pas, qu'ils ont leur dossier, que ça fait un an, deux ans qu'ils sont en attente, on dit que c'est la crise du logement, c'est la crise du logement... » (R6)

« Q : qu'est ce que vous avez pensé vous, pour vous, votre famille quand vous avez appris que ça allait être démoli ?

On n'était pas contents, le lieu quoi, un immeuble qu'on démolit ça fait jamais plaisir, déjà maintenant il y a moins de logement, y'a des gens qui ont pas de logements, même des gens qui sont en famille, on en voit qui ont pas de logement, c'est choquant, tu comprends. » (G1)

- **Une démolition, produit d'une mauvaise gestion antérieure**

« C'est vrai qu'ils auraient du nettoyer certains secteurs, fermer l'entrée des garages souterrains qui amenaient des voitures volées, des problèmes, ils cachaient de la drogues, ...fin c'était pas clair quoi. Donc ils auraient du prendre des initiatives pour que... mais de là à démolir... Je ne sais pas. Moi honnêtement j'avais une belle vue : j'habitais au 7^{ème} étage. Je n'étais pas ennuyé. L'autoroute ne me dérangeait pas, y avait pas de bruit parce qu'on avait un double vitrage tout ça. Les appartements étaient super bien, c'était chauffé, ... et puis voilà. On était bien, franchement à la Muraille de Chine j'étais bien. » (M3)

« ... parce que c'était un truc de prestige à la base la Muraille de Chine. C'était un privilège d'y habiter. Et après c'est devenu des logements sociaux où on y a un peu, entre guillemets, « parqué les gens », de toutes origines confondues. Et puis ça a créé ce qu'on sait quoi : toute l'escalade de violence, de délinquance, etcetera parce qu'on avait laissé ça un peu... » (M6)

- **Une démolition qui nie l'histoire individuelle et collective**

La majorité des personnes interrogées disent leur tristesse, leur peine, et parfois le choc psychologique ressenti. Quand ils décrivent leurs représentations de la démolition, des termes très forts sont employés. La mort, la guerre sont des termes évoqués à plusieurs reprises.

« J'ai pas voulu voir. Le Maire nous avait invités à boire un coup, on nous démolit notre bâtiment et on nous paye un coup. J'ai pas voulu aller, ça ne m'intéressait pas, j'ai pas voulu voir. C'est comme si un membre de votre famille qui va crever, il est à l'hôpital, il va crever, je préférerais garder la dernière image, de ce qu'il est, de ce qu'il était.

Q : vous faites vraiment le parallèle avec la mort de quelqu'un ?

R : exactement, bien sûr, bien sûr. » (R3)

« ...mais démolir ça fait penser à la guerre.

Q : vous avez pensé à ça, vous, à la guerre ?

Ben oui, on voit des bâtiments démolis quand c'est la guerre, en Palestine, des chars israéliens dans les maisons, qui rentrent d'un côté, qui sort de l'autre, en Irak. » (G1)

Q. : et quand la Muraille de Chine a été écroulée, ça t'a fait quelque chose ?

R : ah oui.

Q. : oui ?

R : Ah oui, ça m'a beaucoup (*coupure dans la voix une seconde, comme une émotion*), ça m'a beaucoup touchée (*silence une seconde*), ça m'a touché comme si on tuait un être humain (*ton faible*). (...) ah oui, oui, ça... Tué, j'ai dit. Pas mourir, parce que mourir tout le monde va mourir un jour, mais c'est comme ça, on l'a assassinée.

Q. : y'a un côté violent ?

R : violent c'est ça, ça m'a beaucoup touchée, et pourtant je n'y ai pas vécu longtemps mais... y'a des gens qui sont nés là-bas, qui ont grandi et tout ça, ça leur a fait un choc. Voilà... » (M7)

« Q : Quand vous avez appris que votre logement allait être démoli, qu'est-ce que vous avez pensé ?

R : J'ai pensé que comme on me disait toujours que j'allais mourir incessamment, je me suis dit qu'il serait tant, je me suis arrangée avec les pompes funèbres, pour payer tout, tous les mois on me prend tant sur ma retraite, parce que je veux pas que mon fils ait des choses à payer. Il y aura peut être plus de sous, mais il aura pas de dettes à cause de moi.

Q : Donc quand vous avez appris que votre logement allait être démoli, vous avez appelé les pompes funèbres, pour vous c'était lié à la mort ?

R : Ah carrément, je leur ai téléphoné justement, j'ai dit comme je dois déménager, vous arrangez tout pour que se soit payé avant que je meure. » (R7)

La démolition apparaît également comme une négation de l'histoire individuelle des personnes, les lieux de souvenirs, les traces de leur vie passée disparaissent. La douleur de cet effacement est d'autant plus forte lorsque se sont les logements successifs de la famille qui ont été démolis :

« Q : et vous, comment vous avez vécu la démolition des Acacias ?

Fille : ça fait bizarre, et nous le pire, les trois bâtiments où on a habité, ils ont été...ça nous a...

Mère : ouais

Fille : C'est horrible... Les Acacias, les Hêtres, les Lilas. On va toujours faire un tour là-bas... Même ma sœur qui habite à Grenoble, quand elle vient, elle va faire un tour là-bas...c'est très...c'est bizarre. » (R5)

« ...on a démoli tous les bâtiments avec lesquels nous on a grandi, là où on avait nos repères et tout, les Peupliers c'est là où j'ai grandi, les Tilleuls c'est là où j'ai grandi, la Monnaie je la reconnais plus, même avec tout se qu'ils font. Ils pensent faire un truc bien, ils font des trucs pervers (...)

Q : et votre famille, comment ont-ils réagi ?

R : Ça les a touchés. Il y a beaucoup de gens qui ... c'est le bâtiment là où on a grandi, c'est le bâtiment qu'on a vu quand on a ouvert nos yeux, quand on a commencé à boire, c'était tout pour nous ce bâtiment. C'est là où on était né, c'est là on a grandi. Du jour au lendemain, on nous casse le bâtiment. Quand ils ont cassé les Peupliers, moi j'étais pas là, j'étais en Algérie, on m'a dit qu'il y avait plein de gens qui pleuraient...c'est comme vous, vous avez une maison qui appartient à vos grands pères, on vous la démolit... je pense que vous êtes pas d'accord. » (R3)

« Quand ils ont commencé par la première allée, c'était l'appartement de Marithé, vu que je connaissais...ça y est petit à petit, ça va s'approcher...quand ils sont arrivés au milieu, y avait la chambre de Louis... j'ai dit ça y est ... je suis parti je sais pas où, et quand je suis revenue, la chambre de Louis, ça y est, y'a plus rien. » (G5, 82 ans, avait vécu là 44 ans)

La démolition est également vécue comme une négation de l'histoire collective des habitants :

« ...enfin voilà, on attend, et c'est dommage de faire descendre tout un appartement qui a son histoire. Parce que c'est des habitations qui ont reçu les français qui vivaient en Algérie! C'est l'histoire...Alors écraser toute une page! » (LD9)

« Et les autres, j'vois des enfants dans l'quartier, j'vois qu'ils ont grandi donc j'pense que, ils ont du être relogés, certains ont du être relogés sur le quartier, euh...Et beaucoup d'autres, non je sais pas du tout c'qu'ils sont devenus. Ça a été un peu difficile parce que même si j'les connaissait pas très personnellement, on se voyait quand même quoi, tous les jours, d'un jour à l'autre ne plus se voir, c'est assez dur...Nan puis c'est surtout quand j'ai vu l'immeuble tomber, ça a été dur aussi...J'ai voulu regarder en me disant « c'est peut-être mieux que j'regarde pour euh pour m'y faire quoi, parce que j'me dis quelque part c'est mieux de voir les choses que après s'imaginer des trucs...Mais ouais ça m'attire quand même toujours des larmes !

Q : C'était quoi votre sentiment?

(Émue, les larmes aux yeux) C'est le sentiment que beaucoup d'années s'en vont en fumée en très peu de temps, des années de vie, des années de...des souvenirs personnels avec mes neveux...et puis des souvenirs avec les enfants...En fait les enfants me connaissaient beaucoup, c'est marrant, j'leur parlais tous beaucoup, j'étais euh quand j'passais, y avait une espèce de petite cour, un passage où les enfants s'amusaient devant, alors si ils lançaient un ballon, j'rattrapais un ballon, j'le renvoyais, si y en a qui se cassait la figure en vélo, j'le remettais sur son vélo. Voilà, en fait on avait beaucoup de contacts physiques avec les enfants, même si je connaissais pas leur nom, même si...et ils me connaissaient bien je pense... » (LD10)

« Fils : qui tu revois ?

Mère : *(cite deux personnes)*

Fils : elle revoit deux personnes.

Q : donc vous avez perdu de vue plein de gens ? C'est ça ?

Fils : ils sont tous dispatchés, y'en a même qu'on sait même pas où ils sont. » (G6)

« (...) on a grandi ici, avec les voisins, les amis... ça nous a dispersé en fait en quelque sorte. On pensait plus qu'à ça : au fait d'avoir été dispersés entre nous.

Q : ah oui parce que y en a qui ont été relogés...

R : ben y en a qui ont carrément été relogés à l'extérieur de la ville, y en a qui ont été relogés dans d'autres quartiers, y en a qu'on n'a plus jamais revu. » (M1)

Ce terme de « **dispersion** » (ou dispatchés) revient de façon récurrente dans les propos de plusieurs personnes interrogées.

La violence des mots et des sentiments exprimés sont à la hauteur de la violence de l'acte, la destruction de logements habités. Ces différentes perceptions de la démolition expriment également l'**inutilité** de cet événement pour les personnes. Cette inutilité perçue par les personnes présentées comme bénéficiaires du projet est vécue comme étant en soi un acte de non reconnaissance.

Le projet urbain : un accord sur l'objectif général, la mixité, mais pas sur le diagnostic et les modalités

Les maîtres d'ouvrage du projet inscrivent la démolition dans un projet global dans lequel elle trouve sa légitimité et sa pertinence. Très peu de personnes interviewées abordent le projet de rénovation urbaine. Lorsqu'il est connu et abordé, il est effectivement compris comme un moyen de renforcer la mixité sociale, l'objectif est approuvé mais la démolition n'est jamais reconnue comme la démarche pertinente pour résoudre la ségrégation ethnique dénoncée. Ce sont les processus de ségrégation et de discrimination à l'origine de l'enfermement dans les quartiers qui sont mis en cause :

« Mais démolir c'est bien franchement parce qu'on est dans des ghettos. (...) D'un côté, casser c'est bien, mais il faut compenser derrière. Parce que si on casse et que derrière on n'arrive pas à trouver des logements pour les gens, c'est pas la peine de casser. Mais il faut un mélange aussi. On ne peut plus rester comme ça à mettre les gens des mêmes origines tous dans les mêmes cités. C'est extrêmement mauvais. Vous allez prendre un jeune, vous allez le mettre dans une cité ; vous allez en prendre un autre et vous le mettez au milieu d'européens, de choses comme ça ; ce sera deux mentalités complètement différentes. » (M2)

Un peu plus loin, la même personne pose la question de l'échelle de la mixité et dénonce les processus de ségrégation à l'origine de l'homogénéité de la population dans certains quartiers et de l'enfermement dénoncé en début d'entretien :

« C'est pas que les voitures brûlent tous les jours, y'a des vols, du casse tout ça... non, c'est faux tout ça. Mais on se sent exclus. Pourtant on participe à l'effort économique du pays, on paye des impôts, ... y'a des honnêtes gens qui sont là et qui participent à un tas de choses. On paye la viande au même prix que tout le monde, le pain aussi. Et on demande une certaine chance dans la vie, pour nous, pour nos enfants, puisqu'on contribue à la bonne marche du pays dans lequel on vit, à l'effort économique du pays ; donc c'est légitime d'attendre en retour qu'on prenne ça bien. C'est à dire une personne comme moi qui fait une demande de logement, au même titre qu'un autre,

y'a pas de priorité par rapport aux origines, ou à la religion ou des choses comme ça. La mixité est une force dans un pays. Et malheureusement, on ne l'utilise pas comme une richesse. » (LD2)

« On y était depuis 2 ans et demi. Moi j'ai bien réagi parce que c'est un petit peu un ghetto. On a rassemblé tous ces gens là et puis démerdez vous entre vous. (M3)

Cette autre personne interviewée explique ensuite la qualité du voisinage, le confort des appartements puis revient sur l'intérêt de la démolition qui *« parce que ça avait donné une mauvaise image à pas mal de gens 'ouais la Muraille de Chine on peut pas rentrer, on peut pas faire', ... »*, puis ajoute : *« Donc ils auraient du prendre des initiatives pour que... mais de là à la démolir, je ne sais pas. »* (M3).

La notion de mixité est abordée par une autre personne, qui approuve l'objectif du projet mais s'interroge sur les modalités :

« Q : et les gens qu'est-ce qu'ils disent ?

Ils disent ils vont mettre des petites maisons, y'en a qui disent, c'est pour varier un petit peu... parce que c'était un quartier où c'était que des maghrébins, ils ont fait exprès pour mélanger un petit peu, des maghrébins, des africains, des français...

Q : et qu'est ce que vous en pensez de ça ?

Ça c'est bien parce que ça fait pas des gangs, des clans, les maghrébins tous seuls, les français à part, les africains à part. Ça c'est bien.

Q : est-ce qu'il fallait démolir pour ça ?

Je pense pas (rires).

Q : qu'est-ce que vous pensez vraiment, au fond de vous ?

Je pense que c'est pas pour ça qu'il faut démolir, il faut laisser les jeunes s'intégrer entre eux, il faut pas... mais je sais pas comment ils pensent... » (R6)

Ce constat porté sur l'existence de processus de ségrégation voire de discrimination dans les modalités de peuplement, la gestion urbaine, voire le rapport aux institutions, apparaît dans plusieurs interviews :

Q : et les gens ils ont compris que vous quittiez la Monnaie ?

Ben oui, pas mal, ils ont dit tant mieux, je suis parti du quartier, je suis tranquille, même au niveau fréquentation, parce que moi je pense à l'avenir, je me marie, j'ai des enfants, j'aurai des enfants déjà intégrés, entre maghrébins, français, européens... ils ont une mentalité pas vraiment comme avant... le problème qu'ils ont maintenant, les maghrébins à part, les français à part...

Q : Pour vous c'est comme ça maintenant...

Ben oui, on est tous dans le quartier...presque juste à mettre...

Q : des barbelés ?!

Oui, et nous on est au milieu.

Q : Les gens ils vivent ça comme ça ?

Oui, il y en a plein qui pensent comme ça, c'est vrai...on a beaucoup des barrages juste à la sortie de la Monnaie, ils font des contrôles, dès qu'ils voient des maghrébins sortir, ils font des contrôles. » (R6)

« Et je ne savais pas avant parce que le HLM avant c'était tout grand tout bien ; après ils ont tous déménagé et ils ont construit un enclos et ils s'en fiche pas mal des autres. Ils s'en foutent complètement, les HLM ils s'en foutent complètement. Ils te tirent l'argent, mais ça reste comme ça. Ils ne font pas leur travail.... Vraiment... ils ne sont pas intelligents... ils ne sont pas... ils s'en foutent complètement » (M5)

« A Pierre Loti on était très très très bien ; chaque voisin tout ça, y'avait beaucoup de respect, y'avait beaucoup d'entretien, y'avait beaucoup de... des deux côtés, je veux dire les locataires et les gens qui s'occupent de l'Opac quoi, l'office HLM à ce moment-là. Et c'était très bien jusqu'à ce que les euh... les fonctionnaires, parce qu'il y avait beaucoup de fonctionnaires - de la police, des médecins, des infirmières - ils trouvent mieux ailleurs, ils ont trouvé leur logement et ils l'ont acheté. Mais à chaque fois qu'il y a un français qui part, on met un... un... (*Sourire*) un maghrébin ouvrier à sa place. Voilà. Mais spécialement des Maghrébins hein. Y'avait un petit peu des italiens, espagnols, mais pas beaucoup. Et euh... ouf... c'est pas que c'est pas bien, mais puisqu'on remplace pour un autre et plus hum... (*Elle réfléchit*) l'office HLM il laisse un petit peu aller, de moins en moins, de moins en moins... voilà. Sinon, même si y'avait des maghrébins ou n'importe euh... nationalité, si l'office HLM avait continué à faire son travail : mettre des amendes quand ils passent les poubelles par les fenêtres, enfin chais pas ! Comme avant, je pense que tout le monde va respecter ! » (M7)

Les mécanismes des politiques d'attribution ne sont cependant pas toujours connus et compris et peuvent laisser place à d'autres interprétations d'où émerge une figure de victime, nourrie par plusieurs expériences de discriminations réelles ou vécues comme telles (relatées dans l'entretien).

« Q : vous n'avez pas été informé du projet, du pourquoi ils démolissaient ?

Si un petit peu, vaguement... mettre des maghrébins avec des français, pour qu'on soit tous solidaires. C'est ce que j'avais cru comprendre.

Q : et vous en pensez quoi ?

J'en pense que ça sert à rien, pourquoi c'est à nous de bouger, pourquoi c'est à nous de venir, il y avait des italiens à l'époque, il y avait des français ici, pourquoi ils sont partis. Ils ont jamais voulu vivre avec nous, pourquoi on irait vivre avec eux. Ils sont tous partis. En 74-76, je me rappelle, j'avais 6 ans, il y avait des français, il y avait des italiens, il y avait des portugais ils sont tous partis, ils ont vu qu'il y avait trop d'immigrés, ils sont partis, un par un, un par un, ils sont tous partis. On s'est retrouvé qu'entre nous. Pourquoi j'irai vers eux maintenant, ils sont tous partis. » (R3)

Cette même personne aborde la question sous un autre angle en questionnant la cohérence d'un projet qui ne traite pas conjointement mobilité résidentielle et mobilité professionnelle en se concentrant uniquement sur l'habitat, sans investissement sur le volet socio-économique :

« ...Par contre si on me propose un boulot c'est pas pareil, si on me propose de déménager, avec un boulot à l'appui, c'est pas pareil. Si on me propose de déménager comme ça, je te mets là, individuel, c'est pas la peine. Tout ça avec le RMI, c'est pas la peine. »

Il reprend un peu plus loin...

« (silence)... pour être content madame, il faut tout avoir, madame, il faut tout avoir, c'est pas un appartement, pour être content, il faut un appartement, il faut un boulot stable, il faut, c'est tout un ensemble, c'est pas qu'un appartement, un appartement moi je m'en fou, moi je dors et voilà, pour être bien dans sa peau, il faut un boulot, un appartement, on est bien, si on a travaillé, quand on va se laver le soir, on sait pourquoi, on sait pourquoi on mange, on sait pourquoi, on sait.. » (R3)

Le décalage entre le programme de construction neuve dans les quartiers et le programme de démolition ne permet pas un regard sur les effets de la globalité du projet. Seule une personne aborde cet avenir possible mais pour exprimer des doutes sur l'authenticité des objectifs affichés.

« Nous on a peur que la Duchère, elle se prépare pour des gars qui ont de l'argent...oui oui, y a du bouche à oreille qui dit qu'elle sera pour des riches, progressivement on repousse...on le dit pas mais on le sent. On le sent qu'on est en train de faire repousser le côté social progressivement, jusqu'à le jour où il n'y aura ni social ni rien...ET ça sera mis à la portée des gens qui ont de l'argent » (LD9)

3. Quelle participation au projet ?

Les différents sites étudiés ont affiché des démarches participatives ayant permis aux habitants d'être associés au projet. Les professionnels rencontrés ont valorisé ces démarches même si des nuances ont pu être apportées au cours des entretiens⁷⁰.

Quelle est l'effectivité de cette participation proposée par les maîtres d'ouvrage ? La parole des habitants a-t-elle pu s'exprimer éventuellement dans d'autres espaces ? A-t-elle été entendue ?

Cette participation dans les cadres institués ou de façon plus informelle constitue un des supports possibles permettant de reconnaître les habitants comme des parties prenantes d'une démarche qui touche directement à leur cadre de vie, à leur projet de vie dans leur différentes dimensions – sociales, culturelles, psychologiques. Cette participation ne peut donc être une mesure d'accompagnement du projet, elle devrait en être au fondement.

Or, seules quelques unes des personnes interviewées décrivent une participation effective à la démarche : une personne à la Duchère, deux personnes à Teisseire. Nous reviendrons sur ces trois cas. A cette exception près, aucune des personnes rencontrées n'a pu s'exprimer dans un cadre public sur cette démarche de rénovation urbaine. Nous ne reviendrons pas sur les différents travaux menés par la recherche sur les conditions d'expression et de prise en compte de la parole de groupes dominés dans un espace public de débat. Nous analyserons à partir de la parole recueillie, les différents obstacles à cette expression de la parole tels qu'ils ont pu être identifiés par les personnes.

⁷⁰ Cf notes de contextes.

La peur face à l'incertitude, l'impossible collectif

Plusieurs personnes interviewées insistent sur la peur ressentie au moment de l'annonce de la démolition et du processus de relogement qui allait être organisé.

La menace sur l'intégrité physique, morale et sociale que fait peser sur l'individu le risque de perdre son toit permet de comprendre la peur qui a pu saisir des personnes lors de l'annonce de la démolition, quelles que soient les attentions apportées par les maîtres d'ouvrages sur la garantie de relogement. Plusieurs entretiens en témoignent.

« Mère : Oui si ça été dur. On avait peur « on ne veut pas y aller » et puis le déménagement. » (M6)

« Mère : on était content mais on avait peur pour le retour de vacances...

Fille : mais où ? Mais où ? C'est ça le problème...

Mère : pas à Teisseire 2, là je tombe raide, je veux pas ! Mais où ? Dans du privé ? On n'a pas les moyens » (G3)

« ...c'est que il y avait des informations qui nous arrivent par les boîtes postales, par les réunions qui nous demandent, que les immeubles – de bouche à oreille- que ils vont être démolis, et nous on se demandait « où on va ? » ! Y a trop d'habitants qui étaient là, « où on va » ? » (LD9)

« Du coup, quand on lui a donné ici, on lui a dit, non prend le pas, c'est trop haut, plus ça va aller, plus ton problème de santé va... elle a eu peur, elle a eu peur, elle a eu peur, elle est restée là-bas, elle a fait pression là-bas ; au bout d'un moment elle a eu peur, après ils lui ont dit vient visiter... elle a craqué, à l'usure ils l'ont eu. » (G6)

Cette peur exprimée là de façon explicite a certainement été sous jacente pour de nombreuses personnes. Elle est certainement un des éléments explicatifs d'une attitude relevée ou constatée par plusieurs interviewés : **l'impossibilité de constituer un collectif de protestation contre la démolition face à la nécessité de trouver rapidement une solution pour sa famille, un nouveau toit, dans un cadre que beaucoup décrivent sous « pression ».**

« Q : et vous n'avez pas eu envie de dire que vous ne compreniez pas ? De dire qu'il y a besoin de logement ? Que vous ne compreniez pas pourquoi ils démolissent ?

Non, si on dit ça, ils vont pas écouter, non, quelqu'un seul comme ça, il faut tout le quartier qui dit ça.

Q : et personne à proposer que tout le quartier, que les gens se mettent ensemble ?

Non, là-bas les gens ils font leur dossier, ils attendent là où on va leur donner, c'est tout. » (R6)

« Q : et il y en avait beaucoup « d'irréductibles » ?

Lui : oh une dizaine, des familles qui étaient déjà...Le copain marocain qui nous a fait le déménagement, c'était un des derniers à partir aussi.

Q : c'étaient des gens qui s'étaient organisés entre eux ? Ou des familles qui ont négocié chacune avec le bailleur ?

Lui : non, chacun, il n'y avait pas d'organisation.

Q : comment vous l'expliquez ça, qu'il y ait eu aussi peu de collectif ? Ça s'est réglé de façon individuelle.

(...) Mais je crois que chacun s'est débrouillé de son côté, pour loger sa famille. Ça se passe partout, c'est l'individuel qui va gagner sur le collectif. S'agit qu'ils disent j'ai des propositions pour des personnes seules, il y avait plusieurs personnes seules, les personnes seules elles vont quitter le collectif, pour dire nous on est intéressés. » (G9)

« Q : la décision a donc été acceptée ? R : ... Et puis il y avait aussi la pression qui les obligeait à partir qui disait mais madame vous êtes obligée de partir, parce que si vous restez on pourra pas réaliser à cause de vous... » (G6)

Une parole illégitime

Plusieurs entretiens évoquent l'illégitimité de la parole d'habitants pour la plupart issus de l'immigration et leur peur de l'institution, de se mettre hors la loi :

« Q : la décision a donc été acceptée ?

« Fils : pas le choix, ben pas le choix....c'est aussi que comme ils connaissent pas les lois, ils ont surtout peur quand ils ont à faire à un organisme, ils se disent qu'ils sont pas dans leur pays, qu'ils ont pas peut être le mot à dire... Le seul truc qu'ils ont tous demandé, c'est OK mais alors... (*Donnez nous un logement*) et du coup ils sont tous dispatchés... l'un par là, l'autre par là... c'était que des familles maghrébines, portugaises, voilà quoi... ils ont accepté... » (G6)

« Q : Mais les gens, est-ce qu'ils ont râlé ?

Non

Q : Est-ce qu'ils ont été voir la mairie ou les HLM ?

Non, c'est ça que je vous ai dit, les Hêtres il y avait que des étrangers.

Q : Et ça pose problème pour dire que vous n'étiez pas d'accord ?

Oui c'est ça y avait que des étrangers, plus des vieux. Et les vieux, ils ont peur de réclamer leurs droits et tout, ils ont peur ils disent, comme nous nous sommes ici... C'est pas comme nous, nous on a le droit de faire des réclamations, de dire quoi, pourquoi, expliquez nous... mais les vieux non, il fallait déménager, ils ont déménagé. C'est tout. » (R2)

« Q ... qu'est-ce que vous en pensez de la démolition ?

Père : moi je pense pas... ils cassent tout, moi je pense pas, pourquoi je pense ? Qu'est-ce qu'on va faire ? » (R1)

« Si, y'avait des gens quand même qui étaient assez naïfs, qui avaient peur et qui disaient que c'était la loi, que c'était comme ça et c'est tout... c'était un peu « on n'est pas chez nous... » Donc, voilà. Alors que moi non, j'étais chez moi...

Q : .. dans vos droits...

R : dans mes droits, voilà. Donc, à partir du moment où on a ces droits, ben il faut les appliquer et puis c'est tout. (...) » (M10)

« ...ils en profitent comme c'est des gens qui ont pas beaucoup été à l'école, qui connaissent pas leur droits, ils en profitent, ils laissent les gens dans la merde. (...) . Les gens qui ont des petits salaires, on n'en a rien à foutre d'eux, on prend soin des gens qui ont des gros salaires, qui savent utiliser les lois. Je mens pas, ça fait trente ans que j'habite là, au boulot, je côtoie des gens qui sont pas du même milieu que moi, qui ont pas la même culture, je vois la différence, on n'est pas tous égaux devant la loi (...) » (G4)

Ces propos formulent, de façon explicite ou par défaut, la première condition de la participation : être reconnu comme sujet de droits. Ce sentiment d'une parole illégitime peut expliquer, comme le suggère une des personnes interrogées, la difficulté de certains habitants à parler de la démolition et du relogement, le « tabou » qui semble s'être imposé dans certains cas :

« Q : c'est pas quelque chose qui se discute sur la Monnaie ?

On n'en parle pas, c'est tabou.

Q : c'est tabou ? C'est impossible d'en parler ?

Non, c'est même pas ça, ça nous vient même plus à l'esprit, en fait on subit un système, vous voulez qu'on dise quoi, vous, on vous propose un endroit, c'est oui, ou non, c'est ça ou tu crèves,, tu vas dormir dehors, t'as pas le choix, vous voulez vous battre contre le maire, c'est impossible, c'est impossible, c'est impossible. » (R3)

«... il y avait des vieux au-dessus, je discute quelque fois avec eux, mais on n'a jamais parlé de ça.

Q : C'est marrant ça, alors que cela touchait chacun pareil...

Oui, on n'a jamais parlé de ça. » (R6)

« Tous les gens regardaient la démolition, tous les gens étaient là, y'en a pas un qui parlait entre nous !

Q : les gens ne parlaient pas ?

Non,

Q : pourquoi d'après vous ?

Parce que ça a été fait comme un cochon et puis c'est tout, le maire de Romans, il a parlé à deux ou trois personnes, et puis il a foutu le camp.

Q : les gens ne parlaient pas, par tristesse, par colère ?

Par colère, sans doute, moi je regrette d'être venu, j'ai juste parlé avec quelqu'un des hlm. Mais bon, maintenant je le regrette pas, je suis tellement bien ici, je le regrette pas. » (R9)

Une parole inutile

Plus nombreuses encore sont les personnes interrogées qui disent l'inutilité d'une parole dissonante, l'absence de confiance dans les institutions, dans leur capacité d'écoute et de prise en compte de la parole :

« Q : et comment vous avez réagit, vous Mme xxx ?

Comment vous voulez réagir, vous pouvez rien dire, vous n'avez pas votre mot à dire, on vous met à la porte parce qu'ils vont démolir, vous êtes obligé de partir, mais ils

vous donnent pas de date, il y a pas de logement sur Grenoble, on savait pas trop où on aller non plus. » (G10)

« ...mais c'est comme ça, on n'a pas le choix, on est pot de fer contre pot de terre, on se tait sinon t'es mort » (G4)

« Q : et les gens qui n'étaient pas contents qu'est-ce que vous avez fait, vous êtes allez voir le bailleur, la mairie... ?

« Lui : non, non on est allé voir personne, voir un mur, à quoi ça sert, c'est pas la peine. » (R6)

« Q : et vous avez parlé un peu ? Qu'est-ce que les gens disaient ?

C'est le HLM, c'est pas nous. Nous on regarde, c'est tout. Y'avait le maire, et des autres.

Q : et personne n'a été râler, dire que l'on pouvait rénover, nettoyer les caves, ...

Non. Je sais pas....Y'a rien à faire, avec les hlm faire quoi ? Tu crois que fait quelque chose pour nous les hlm. » (R5, au sujet de la « cérémonie » organisée au moment de la démolition du bâtiment)

« C'était quoi cette association? (évoque le GTI, cf. encadré)

Je me rappelle plus, mais les responsables quand ils ont décidé, ils ont décidé, on revient pas en arrière » (LD9)

« Ah non, non. Parce que c'est dommage de le dire comme ça, mais l'Opac ils font les gens comme des pions. Ils font pas une étude solide pour qu'on puisse travailler ensemble, la population, l'Etat et tout ça, pour qu'on puisse sortir, on les fait sortir de là, on les met là, on les a fait sortir de Pierre Loti, on les a mis juste à côté »

La mobilisation contre la démolition de la barre 260 à La Duchère

La décision de démolition de la barre 260, annoncée aux habitants en janvier 2003, est justifiée par le projet de recomposition urbaine : création d'un espace central au quartier et désenclavement de La Duchère par la création d'une liaison est-ouest.

Cette annonce fait l'effet d'une bombe à La Duchère (l'immeuble avait été entièrement réhabilité en 1994 et avait subi des travaux de sécurisation en 2002) et suscite la colère des habitants. Une enquête réalisée en 2003 sur les marchés par le Groupe de Travail Interquartier de La Duchère (GTI) met en évidence l'opposition à ce projet, non seulement des habitants de l'immeuble concerné mais des Duchérois dans leur ensemble. Les principaux arguments avancés sont : gaspillage de l'argent public puisque cette barre venait d'être réhabilitée, immeuble et logements appréciés par les occupants, erreur de démolir pour faire passer une route, pourquoi démolir une barre que les locataires apprécient, certains y vivant depuis 40 ans ? Dans une lettre adressée aux élus et techniciens en mai 2003, le GTI argumente : « *Cet immeuble 260 a les meilleurs appartements, c'est une barre qui a particulièrement bien résisté au temps, qui vient d'être réhabilitée, qui ne présente pas de difficulté majeure et même a maintenu une mixité sociale assez remarquable...* »*

Les habitants multiplieront les démarches pour obtenir l'annulation de la décision de démolition, allant jusqu'à adresser une pétition au parlement européen en septembre 2003. Cette opposition restera sans effet.

* Groupe de Travail Interquartier de La Duchère. *La place des habitants dans les opérations de rénovation urbaine à La Duchère*. 2003, p.21

Une des personnes interviewées a participé aux réunions publiques organisées par les bailleurs, réunions qui apparaissent essentiellement comme des réunions d'information sur la démolition et le processus de relogement (cf. supra). Elle décrit ainsi les modalités de débat :

« .. Ils nous ont donné des rendez-vous, pour parler et à chaque fois, quand on parle, ils nous disent non, c'est pas le moment de parler, quand on aborde un sujet, c'est à chaque fois pas le bon moment pour parler de ce sujet... » (G1)

Conclusion de l'approche qualitative

Reconnaissance dans le processus /sujétion au processus, un facteur déterminant le sens donné par les personnes à leur parcours résidentiels

Si l'on reprend les différents éléments analysés pour apprécier la capacité des personnes à être acteurs de leur parcours ou à être reconnues comme telles – expression et prise en compte des souhaits de relogement, relation de service avec le bailleur en matière de gestion, perception de la démolition et du projet, on peut distinguer deux groupes parmi les personnes interrogées : des personnes assujetties au processus, des personnes acteurs ou reconnues comme telles dans le processus.

On constate alors une corrélation forte entre ce critère de reconnaissance et l'appréciation portée par les personnes sur l'impact du processus de relogement sur leur vie : les personnes portant un point de vue positif sont également celles qui ont pu être acteur de ce processus ou qui ont le sentiment qu'elles ont été reconnues comme telles ; les personnes portant un point de vue négatif ou mitigé sur leur relogement sont également celles qui ont subi le processus.

Sur la base de ce critère - reconnaissance dans le processus /sujétion au processus, on peut construire une nouvelle typologie des parcours et des trajectoires :

- ✓ Des parcours et des trajectoires résidentielles vécus comme une régression ou une stagnation : des ménages ayant subi leur parcours ou porteurs d'un sentiment de sujétion. (23 ménages)

Parmi ces ménages on constate une proportion importante de ménages précaires (ressources dépendant des allocations sociales ou familiales, un seul actif à l'emploi pour subvenir aux besoins de trois enfants et plus, retraites très modestes) et de personnes âgées.

- ✓ Des parcours et des trajectoires ascendantes et vécus positivement : des ménages acteurs de leur relogement ou reconnus comme tels, (14 ménages)

À l'inverse, on trouve ici une proportion plus importante de ménages bénéficiant de ressources économiques stables et d'un niveau « correct » au regard de la composition du ménage, et de ménages dont les ressources sociales et personnelles apparaissent fortes.

Si ces tendances peuvent être identifiées, elles ne résument cependant pas la diversité socioéconomique et sociodémographique des groupes ainsi constitués.

L'histoire personnelle et sociale des personnes, l'expérience vécue notamment dans leur rapport aux institutions, leur « caractère »... sont autant d'éléments qui, croisés avec le contexte socio-urbain, permettraient certainement de comprendre la diversité des situations au regard de la capacité à être acteur, notamment du processus de relogement. Une autre

recherche serait nécessaire pour affiner cette typologie, en s'appuyant notamment sur les travaux réalisés en matière de participation et de développement.

La comparaison avec la typologie réalisée à partir des éléments objectivés des parcours montrent plusieurs décalages : six ménages inscrits dans un parcours que l'on peut considérer comme positif ont une perception négative ou mitigée de leur parcours, six ménages inscrits dans un parcours que l'on peut considérer comme négatif ont une appréciation positive ou mitigée de ce parcours.

Un extrait des propos tenus par une personne interviewée est particulièrement explicite. Cette personne a toujours vécu dans le quartier de Teisseire où il est né, il a 30 ans, a réussi une maîtrise en maintenance électronique et est aujourd'hui cadre dans l'entreprise ST Electronique. Il a choisi d'acheter un appartement dans son quartier. Il évoque au cours de l'entretien l'absence de choix lors du relogement, l'attribution dans ce cadre d'un appartement rénové où se sont multipliés malfaçons et dysfonctionnements, la gestion urbaine qui ne respecte pas les habitants et les défauts de l'appartement acheté, construit par le bailleur :

« Si ça s'était bien passé, si j'avais pas eu tous ces soucis, j'aurais eu l'impression de faire un pas en avant, là j'ai l'impression de rester dans la même merde, j'en ai marre, j'en ai marre... C'est peut être pas un échec, mais c'est comme si c'était un échec... Je sais pas, il faut que je réfléchisse à autre chose, (...) je resterai pas là... » (G4)

Cette absence de reconnaissance et de respect tend à invalider sa trajectoire résidentielle menée du locatif social à l'accession, et semble suspendre, voire disqualifier une ascension sociale pourtant réussie.

Il apparaît ainsi indispensable d'analyser de façon compréhensive les trajectoires résidentielles au regard des différentes dimensions de l'habiter, en incluant une analyse des raisons et des capacités à agir des personnes.

« ils font les gens comme des pions. Ils font pas une étude solide pour qu'on puisse travailler ensemble, la population, l'Etat et tout ça, pour qu'on puisse sortir, on les fait sortir de là, on les met là, on les a fait sortir de Pierre Loti, on les a mis juste à côté (rue Colette, quelques rues plus loin). Alors, ça revient au même ! Et puis rue Colette, c'est pareil, la moitié ils sont sortis de là et on les a mis là-bas. Et à côté. Donc c'est des pions. » (M7)

« Donc ils nous ont fait sortir à l'extérieur pour regarder...mais après quand c'est tombé, nous avons commencé à penser là où nous sommes, que il viendra un jour que notre immeuble il va suivre le même trajet que l'autre! Et c'est triste! On vit comme des sauterelles! (en souriant) On est là, on saute, on saute, on saute! (rire) » (LD9, *l'immeuble dans lequel il vit est effectivement voué à la démolition*)

CONCLUSION GENERALE

L'approche quantitative du relogement a notamment mis en évidence :

- un relogement massif dans le logement social (80% des relogements), le plus souvent chez le même bailleur
- un relogement dans la même ZUS pour la moitié des ménages
- une propension à rester dans la même ZUS plus forte chez les ménages les plus fragiles (retraités, bénéficiaires du RMI, personnes ayant pour seules ressources des prestations sociales), tendance confirmée par une corrélation entre revenu des ménages et éloignement de la ZUS d'origine (les ménages ayant les revenus les plus faibles ayant davantage tendance à rester dans la même ZUS)

Nous insistions cependant à l'issue de cette analyse quantitative sur la difficulté à interpréter ce constat à partir des seules données statistiques sur le relogement. Celles-ci en effet tendraient à indiquer que le relogement favorise une paupérisation des ZUS, en gardant captifs les ménages les plus fragiles et en favorisant le départ des moins démunis.

Or on ne peut conclure si aisément que l'éloignement du quartier de départ soit synonyme de mobilité résidentielle ascendante, car :

- des trajectoires ascendantes sont possibles au sein d'une même ZUS, lorsque celle-ci présente une offre de logement diversement valorisée (micro-différenciations internes au quartier ou à la zone)
- l'éloignement vers une autre ZUS peut être vécu comme une trajectoire régressive, lorsque par exemple le bilan en matière de logement est neutre mais que d'autre part une perte est constatée en terme de sociabilité ou/et de proximité des équipements et services (ou encore lorsque l'autre ZUS fait l'objet d'une stigmatisation plus prononcée que la ZUS d'origine).

Et cette approche quantitative concluait donc sur la nécessité d'interroger **le sens** donné par les ménages concernés à la mobilité induite par le relogement.

On peut considérer, en première analyse, que l'approche qualitative – en resituant l'épisode du relogement dans la globalité des parcours résidentiels des ménages - valide les hypothèses de départ de cette recherche. Pour mémoire, nous avons proposé pour hypothèse :

- que le relogement dans le cadre des opérations de rénovation urbaine représentait une opportunité d'amélioration de leurs conditions de logement pour les ménages se trouvant déjà une position d'ascension sociale au moment du relogement
- qu'il pouvait être au contraire déstabilisateur (et donc induire une trajectoire régressive) chez les ménages les plus fragiles
- qu'il pouvait être une opération neutre pour certains ménages.

Bien qu'elle ait mis en évidence une réalité plus complexe, avec notamment des situations intermédiaires entre ces trois cas de figure (par exemple lorsque le relogement est déclencheur d'une ascension résidentielle et sociale sans qu'un projet ait été construit auparavant, ou au contraire inducteur d'un parcours négatif pour des ménages en situation relativement stable avant le relogement), l'approche qualitative valide globalement ces hypothèses, si l'on s'en tient au **sens** de la trajectoire résidentielle entendu comme **orientation** (vers le haut, vers le bas, sans changement), au regard des normes en vigueur : adéquation entre type de logement et taille du ménage, qualité architecturale du nouveau logement, qualité socio-urbaine du nouvel espace résidentiel, etc.).

Mais cette construction apparaît largement décalée de la réalité, lorsqu'on la confronte au **sens** – c'est-à-dire cette fois à la **signification** que donnent à leur parcours les ménages concernés. On s'aperçoit alors que des trajectoires que l'on qualifierait d'ascendantes ou positives au regard des normes courantes peuvent être vécues négativement, ou qu'on contraire des parcours apparemment régressifs peuvent être interprétés par les personnes elles-mêmes de manière positive ou neutre, tant sont nombreuses et complexes les variables – parmi lesquelles la capacité **à être ou non acteur de son relogement** - qui interviennent dans la constitution du vécu de cet évènement majeur que représente un relogement contraint.

ANNEXES

TABLE DES ANNEXES

Annexe 1 : présentation des contextes des 4 sites de recherche	171
Teisseire (Grenoble).....	173
La Duchère (Lyon 9 ^{ème})	189
La Monnaie (Romans sur Isère)	199
Montchovet – « Muraille de Chine » (St-Etienne)	211
Annexe 2 : tableaux statistiques complémentaires aux graphiques présentés dans la première partie.....	221
Annexe 3 : documents cartographiques et iconographique.....	223
Annexe 4 : profils et itinéraires résidentiels des ménages interviewés.....	234

Annexe 1 : présentation des contextes des 4 sites de recherche

- 1. Teisseire à Grenoble (38)**
- 2. La Duchère à Lyon (69)**
- 3. La Monnaie à Romans sur Isère (38)**
- 4. Montchovet – « Muraille de Chine » à St-Etienne (42)**

QUARTIER TEISSEIRE A GRENOBLE

I. Le contexte global

1.1. Quelques données historiques

La ville de Grenoble n'a pas été un foyer industriel au XIX siècle. C'est dans la seconde moitié du XX siècle que la ville connaît l'essentiel de son développement. Au tournant des années 50, la ville s'étend, les grands boulevards finissent de se construire et de nombreuses opérations privées sont réalisées au sud de ces boulevards. En 1945, Grenoble comptait 100 000 habitants (140 000 dans l'agglomération), en 1965 ce sont 160 000 personnes qui résident à Grenoble (280 000 dans l'agglomération).

La voie ferrée Grenoble / Chambéry a longtemps été perçue comme la limite de l'expansion urbaine de Grenoble. Le quartier Teisseire se construit au-delà de cette limite, sur des terrains agricoles, et étend alors de façon significative le domaine urbain. Une des personnes rencontrée parle encore d'un quartier situé « **au fin fond de la ville** ».

Lors de sa construction Grenoble ne comptait pas encore de cité HLM. Un peu plus de 1000 logements sociaux avaient été construits entre 1922 et 1939 dans le prolongement de la création, en 1920, de l'office public d'habitation à bon marché présidé par le Maire Paul Mistral. **La construction de Teisseire et ses 1200 logements sociaux bouleverse la structure et la répartition du logement.**

La cité Teisseire a été construite en deux tranches. Teisseire 1 en 1959, Teisseire 2 en 1962.

La construction d'un tel ensemble de logements faisait l'effet d'une prouesse technique, **première opération de construction industrielle** de logements. Les chantiers étaient visités par une foule de curieux, la presse locale informait régulièrement de l'avancée des travaux. La construction de Teisseire a fait événement.

Sanitaires, chauffage, surfaces de rangements, garages... autant d'éléments signes de modernité.

1.2. Un marché immobilier et foncier très tendu

Aujourd'hui, le marché du logement de l'agglomération grenobloise est très tendu. Les prix du foncier et de l'immobilier ont fortement augmenté. L'offre est rare. Un rapport de l'observatoire de l'habitat de 2004 (porté par la communauté d'agglomération de Grenoble) analyse l'offre et la demande de logement de l'agglomération grenobloise. Quelques constats extraits de ce rapport :

- **L'augmentation de plus de 15 % des loyers du parc privé** ne permet plus l'accueil des populations à faibles ressources. La présence importante de ménages mobiles (50 000 étudiants et cadres essentiellement) tire le marché vers le haut en contribuant au processus de relocation régulière, fortement générateur de hausse des loyers. Les jeunes ménages et les familles, surtout lorsqu'elles sont monoparentales, sont rejetés vers la périphérie, phénomène encore accentué par le développement de la colocation qui met en concurrence les étudiants et les familles sur les logements moyens (T3, T4).
- Selon la FNAIM*, le taux d'effort maximum accepté par les agences immobilières varie de 25% à 33%. Compte tenu de cette réalité les ressources nécessaires des candidats à un logement s'avèrent particulièrement élevées. **Pour l'essentiel des demandeurs de logement social, le logement privé est incontestablement hors d'atteinte.** En effet,

l'analyse des revenus d'un échantillon de 5 581 demandeurs qui ont déposé une demande à l'ODLS (observatoire de la demande sociale de logement, au niveau de la communauté d'agglomération) en 2003 indique que les demandeurs ont des revenus insuffisants au regard du taux d'effort exigé par les agences immobilières.

- Le parc social est le seul aujourd'hui à offrir massivement des logements accessibles et de qualité pour satisfaire une demande de logement et de mutation de plus en plus importante. **Le nombre total de demandeurs en fin d'année 2004 est 12 638 sur l'agglomération grenobloise.** Les capacités d'accueil n'ont jamais été aussi faibles, compte tenu de la baisse de la mobilité et d'une offre quantitativement insuffisante et insuffisamment accessible. Les **loyers** des nouveaux logements sociaux proposés à l'attribution sont en effet **de plus en plus homogènes**. Aujourd'hui, l'écart de loyers entre le PLAI et le PLUS est très limité ; l'écart entre le loyer PLS neuf et le loyer moyen du parc privé se réduit comme celui entre le PLAI neuf et le PLS neuf. **L'indice de satisfaction de la demande** s'est sensiblement détérioré depuis 2000. En 2004, il était de **16,8%** contre 15,8% en 2003.
- Le marché de la vente (neuf et occasion) connaît aujourd'hui une **chute du volume des ventes** liée à la baisse de l'activité en neuf depuis 1999. Les **prix** ont quant à eux atteints des **sommets vertigineux**. Il devient difficile d'acheter à moins de 2 000 €/m², et, plus on s'approche de l'hyper centre, plus les valeurs grimpent.
- **Toute la chaîne du logement est bloquée**, les hébergés éprouvent de grandes difficultés pour accéder à un logement locatif, la mobilité dans le parc HLM est en baisse et ne permet pas de libérer des places. La « marche » entre le parc social et le secteur locatif privé ou l'accession à la propriété est désormais trop haute pour être gravie par les locataires modestes. **Le taux de rotation dans les logements sociaux de la Métro est particulièrement bas (entre 7 et 8% en 2004 selon les sources)**, sous l'effet conjugué d'une baisse de la mobilité des locataires et de la livraison limitée de nouveaux programmes. Alors que l'essentiel de l'offre de logement social provient de la libération de logements, cette baisse de mobilité est particulièrement grave.

1.3. Éléments complémentaires sur le logement social dans l'agglomération

Un **parc locatif social très inégalement réparti sur l'agglomération**. 17 communes de l'agglomération sont sous la barre des 20%, Grenoble : 19,5%. Pour 6 communes les logements sociaux représentent moins de 8,5% de leur parc.

Il existe une conférence intercommunale du logement, mais les débats y sont « très feutrés » : « Pas de vague, chacun reste sur ses positions. Rien ne peut changer, l'Etat s'étant dessaisi du financement, transféré à l'agglomération. La Métro a bien du mal à exister. Elle se positionne comme un ensemblier, aide à ce que les différents partenaires se rencontrent, mais en fait ce sont les communes qui font. Il n'y a pas de vraie politique d'agglomération » (JC Weber)

La gestion centralisée des demandes de logements sociaux semble mal fonctionner. Le service logement de la Ville de Grenoble a pendant longtemps géré essentiellement les inscriptions des demandeurs de logements sur le contingent municipal, mais celles-ci étaient renvoyées sur les guichets des bailleurs. Une « spécificité grenobloise », qui a pris fin en 2004. La Direction du logement s'est réorganisée en 2005. 80% de ses missions sont nouvelles. Trois chefs de services ont été recrutés depuis avril. « On part d'un système où les bailleurs géraient leurs attributions. La Ville a recensé il y a peu son contingent fin 2004, début 2005. Côté Etat, le contingent préfectoral a commencé à être identifié à partir de 1999, sur des opérations récentes (construction neuve).

Jusqu'alors, les bailleurs géraient le contingent préfectoral comme si c'était leur patrimoine». (E.Freeza).

L'objectif des partenaires locaux (Ville, Métro, Département) pour 2006 est de se doter d'un outil statistique pertinent de suivi, exhaustif, de la demande, pour pouvoir analyser ce qui se passe à partir d'un numéro unique. » (E.Freeza)

Difficile d'y voir clair dans la politique des bailleurs, entre objectifs, discours sur le logement des plus pauvres et logiques financières. Il semble y avoir une contradiction entre l'objectif de la Ville de faire du logement accessible et les augmentations de loyers décidées par les bailleurs, au sein desquels siègent de nombreux élus. Les loyers ont augmenté de 3,5 % sur Grenoble en 2004, ce qui est largement supérieur aux préconisations du Ministère de Logement. Ces augmentations s'expliquent notamment par le choix des élus et des bailleurs de réaliser des logements de qualité (HQE, balcon, surfaces annexes...) ce qui autorise à aller au-delà, en termes de loyers, des directives gouvernementales (E.Freeza). A noter que certaines de ces prestations entraînent aussi des augmentations de charge. Question : l'APL suffira-t-elle à l'avenir à couvrir la différence entre les revenus des locataires et ces niveaux élevés de loyer ?

1.4. Un investissement sur la Politique de la Ville dès la fin des années 70, puis dans les années 90

Après les opérations HVS, peu de projets ont été lancés au cours des années 80. Un fort investissement sur la Politique de la Ville a de nouveau eu lieu dans les années 90, orienté sur les différents quartiers en ZUS : Mistral, Villeneuve – Village Olympique, Teisseire-Jouhaux, dans le cadre d'un contrat de ville intercommunal.

II. Teisseire, caractéristiques socio-urbaines

Le nom de la Cité Teisseire reprend celui d'un Grenoblois qui fonda la première fabrique de liqueur (ratafia), conseiller municipal, fortement investi dans les affaires publiques. Sous-Préfet, il entrepris l'assèchement des marais qui s'étendaient au sud de Grenoble et sur les communes voisines et fit réaliser les travaux d'assainissement des terrains qui sont devenus « les terrains Teisseire ».

Le nom de Teisseire est écrit dans les divers documents recueillis avec **des orthographes différentes**. Le Maire H. Dubedout, dans un courrier de 1967, doit certifier, dans une réponse au Directeur Départemental de la Direction des Postes et Télécommunications, que ce nom s'écrit bien Teisseire (et non Teysseire), précision nécessaire pour l'ouverture d'un bureau de poste...

Il paraît étonnant que l'orthographe du nom de ce quartier de 3 500 d'habitants apparaisse, encore aujourd'hui, aléatoire.

2.1. Caractéristiques urbaines du quartier

Teisseire est situé dans **un secteur présentant des typologies d'habitat très disparates** : un habitat pavillonnaire, fruit de diverses opérations de lotissements de l'entre-deux guerres, un habitat collectif composé de trois opérations des années 70, Teisseire, Malherbe et Léon Jouhaux. Des friches industrielles ajoutent à l'impression de juxtaposition de quartiers et de fonctions dans le secteur.

L'ensemble du secteur est relié au centre ville par l'avenue Jean Perrot (axe structurant de la ville) et par le réseau de transports en commun. Le quartier Teisseire se situe le long de l'avenue Léon

Jouhaux, en limite communale avec Saint Martin d'Hères. La zone de la Poterne le long de cette limite est un espace flou, mélange d'emprises industrielles, de tissus pavillonnaires, d'équipements sportifs, de terrains agricoles. Aucun lien entre le quartier Teisseire et la commune de ST Martin d'Hères (JC Weber). A l'ouest, le quartier Teisseire est séparé du quartier Malherbe par l'avenue Jean Perrot qui « isole les équipements et les commerces de Teisseire de ce pôle de vie, dont il ne bénéficie pas » (Etude urbaine, Mission DSU, juin 97).

Le dessin des voies tend à **fermer le quartier sur lui-même**, sans lien avec les quartiers alentours. A ce problème d'ouverture s'ajoute la faible lisibilité du quartier pour toute personne extérieure, ainsi que la dangerosité des voies de circulation, plusieurs fois évoquées dans les différentes études.

La Cité Teisseire s'étend sur un domaine de 26 hectares, et comprend 37 immeubles d'habitation. La composition spatiale privilégie un aménagement de barres de grandes tailles, sans alignement sur les rues, situées de façon orthogonale les unes par rapport aux autres dans de vastes espaces verts. Les bâtiments sont simples, formés de barres peu élevées (R+2, R+3, R+4) et de sept tours (R+11). L'uniformité des bâtiments, l'absence de lisibilité de la parcelle, les angles droits, les effets de répétition forment autant d'éléments qui donnent à Teisseire les **caractéristiques des grands ensembles des années 60**.

Le parc locatif de Teisseire était géré par un bailleur social unique : l'office HLM de Grenoble, devenu OPALE, puis ACTIS.

Les études urbaines réalisées identifient **trois sous quartiers** : Teisseire 1 de la place du bassin jusqu'à la maison de l'enfance, Les barres y dessinent des jardins rectangulaires, isolés des quartiers environnants et formant des espaces de jeux pour les enfants sous la surveillance des parents.

Teisseire 2 comprend Bourette, Blanc – Lagoutte, Ravanat, l'école Cocat et le « quartier » du centre social, avec La Poste, la Pharmacie et la Bibliothèque. Aucun commerce n'est présent sur Teisseire 1 qui, comme les équipements publics sont plutôt concentrés sur Teisseire 2.

La Cité Teisseire apparaît comme un quartier **monofonctionnel**, dédié au logement. Les espaces verts, de grande qualité, forment un véritable parc arboré, soigneusement paysagé, dans lequel les bâtiments sont répartis de façon relativement homogène. L'ensemble est très peu dense.

Les logements sont majoritairement de petite taille : 52% de T3, situés essentiellement dans les tours.

La **dégradation** des entrées d'immeubles et du bâti extérieur a été relevée au fil des ans lors de chaque diagnostic, malgré les travaux entrepris entre leur réalisation (1979, diagnostic HVS, 1995 (étude Arpenteurs), 1999 (étude d'impact de la ZAC).

2.2. Caractéristiques socio-économiques

La forte proportion de petits logements, le fait que Teisseire ait été le premier quartier de la Ville à bénéficier de l'APL expliquent le faible niveau des loyers. Cela a eu un impact fort en termes de peuplement, attirant une population aux très faibles revenus. Les réhabilitations successives, et leur financement différencié, ont produit par la suite des différences de loyers, pour des logements de même taille (Etude urbaine, Arpenteurs).

Diagnostic, dossier HVS, 1977

De 1962 à 1977, la Cité a perdu 1300 habitants, soit près de 24% de l'effectif d'origine. Dans la seule période 68-77, la perte est de 17%.

Malgré l'inadaptation du parc aux familles nombreuses, on comptait en 1977, 157 familles de 6 personnes et plus, dont 48 de plus de 10 à 15 personnes, 12 seulement bénéficiant de F6 ou F8.

Répartition par âge :

En 1962	54% de 0 à 19 ans	2% de 65 ans et plus
En 1968	47% de 0 à 19 ans	4% de 65 ans et plus
En 1977	39% de 0 à 19 ans	7% de 65 ans et plus

Population étrangère

En 1962	environ 6% de ménages étrangers
En 1968	13% de ménages étrangers
En 1977	29% de ménages étrangers

Ressources de la population

Les services font part de plusieurs « signes d'appauvrissement de la population : augmentation des retraités à bas revenus, augmentation des femmes chefs de famille, augmentation des catégories socio-professionnelles aux revenus et aux qualifications les plus bas, augmentation globale du nombre d'immigrés, augmentation des grandes familles... ».

Etude urbaine, Arpenteurs, juin 1996

3500 habitants en 1990. 45% de moins de 25 ans. 30% de chômeurs (RGP Insee),. 60 travailleurs sociaux, 80% des familles suivies. 55% des actifs ayant un emploi se déclarant ouvriers, 2% cadres, ingénieurs ou personnels de la fonction publique de catégorie A. Forte proportion de population captive. Les problèmes de surpeuplement sont notés.

Une population étrangère en nombre très important, équivalente à celle de la Villeneuve, de Village Olympique et de Mistral.

La concentration des difficultés sociales dans certaines allées amène les responsables de l'étude à s'interroger sur la politique d'attribution des logements.

Etude d'impact, ZAC, 1999-2000

Entre 1982 et 1990, Teisseire « perd » 238 habitants, une baisse plus soutenue que sur l'ensemble de la ville. Au 1^{er} janvier 1997, l'enquête sociale réalisée par le bailleur compte 2900 habitants. Plus du tiers à moins de 20 ans. 45% à moins de 25 ans. 26% de la population est de nationalité étrangère. La taille moyenne des ménages est de 2,9 personnes. Les ménages de 5 personnes et plus sont sur-représentés.

42% des ménages sont arrivés entre 1982 et 1990 (Insee).

En mai 1995, 65,5% des locataires bénéficient de l'APL contre 56,5% au Village Olympique. Les loyers sont inférieurs à la moyenne du parc HLM.

En 1990, la **vacance** de plus de 3 mois était de 3%. **Au 31 janvier 1999, elle est de 8%. L'augmentation est due à une vacance technique, développée dans l'attente d'un projet de restructuration.**

L'enquête d'occupation sociale de 1997 montre une proportion de moins de 18 ans moins importante que sur d'autres quartiers en Politique de la Ville et une population de plus de 65 ans plus nombreuse que dans ces quartiers. L'étude conclut au vieillissement de la population de Teisseire. Les effectifs des écoles sont en baisse (- 35,5% sur l'école Paul Cocat en 1994 et 2000, - 11,9% sur Jean Racine, - Trajectoires), une diminution liée à la démographie du quartier et aux stratégies d'évitement des

écoles du quartier, celle de Paul Cocat en particulier (demandes de dérogations plus nombreuses). La part de la population dont les ressources sont inférieures à 60 % du plafond PLA est plus importante qu'à la Villeneuve ou à Mistral. **L'analyse de la situation des ménages installés depuis moins de trois ans montre une précarisation de ces nouveaux entrants.**

Diagnostic, Schéma directeur, Trajectoire, 2001

Données du recensement de 1999 : 21% de chômeurs (contre 30% en 1990), 52,7% d'actifs (38% en 1990). 30 à 35% de chômeurs parmi les 18 – 30 ans.

Activités déclarées lors du recensement : 50% de manœuvres et d'ouvriers. 8 à 9% de cadres.

Forte proportion d'isolés : 35%. 13% de ménages de plus de 5 personnes.

Evolution positive des indicateurs de gestion locative : diminution du nombre de congés (100 en 1999, 88 en 2000). 54% des habitants habitaient déjà Teisseire en 1990 : stabilité de la population (ou captivité ??).

Synthèse de l'enquête d'occupation sociale, avril 2003

L'enquête d'avril 2003 montre un **peuplement plus familial** que sur l'ensemble du parc social grenoblois : 45% des ménages avec enfants contre 40% sur le parc social.

Les observations précédentes sur **le vieillissement** sont confirmées : 30% des locataires ont plus de 65 ans contre 26% en moyenne sur l'ensemble du parc.

Le taux de ménages ayant des revenus inférieurs à 60 % des plafonds PLUS concerne 80% des habitants de Teisseire (contre 79% en 2000) et **10 points de plus que sur l'ensemble du parc**. Le taux de ménages très pauvres, dont les revenus sont inférieurs à 20% des plafonds PLUS, est égal à 34% contre 25% en moyenne sur le parc HLM de Grenoble. On observe également une précarisation des ménages entrants. 81% des ménages ayant emménagé entre avril 2000 et avril 2003 ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds, dont 41% disposant de revenus inférieurs à 20% des plafonds.

Parcours résidentiel : « A Teisseire, le parcours résidentiel, c'est de la tour à la barre ». (P.Faucheux)

2.3. Une histoire marquée par de fortes mobilisations collectives

L'ampleur de l'opération de construction, ses innovations techniques, les éléments de confort apportés semblent avoir créé un **fort engouement** autour de cette Cité Teisseire, de la part des premiers habitants qui quittaient les logements insalubres du centre ville, ou des rapatriés d'Algérie qui s'y installeront en 1962. Les différents articles de la presse de l'époque s'en font l'écho.

Assez rapidement cependant, une association d'habitants se crée, 300 personnes y adhèrent et se **mobilisent contre l'augmentation des loyers**, le mauvais fonctionnement et le coût du chauffage collectif, la mauvaise qualité des logements, l'absence de persienne, le bruit de la centrale de chauffage et surtout **l'équipement scolaire insuffisant** pour le nombre d'enfants en âge d'être scolarisés comme l'absence d'équipement socio-culturel dans le quartier. Les classes primaires, les commerces, la ligne de bus, le centre social et la MJC ouvrent en 1964-1965. (articles de presse)

De 1965 à 1971, aucun événement ne semble être retenu.

Une grève des loyers intervient en 1972 à l'initiative, ou avec le soutien, de l'Union de Quartier. Pendant plus de 6 mois, près du quart des locataires déposent le montant de leur loyer sur un compte géré par cette association. Cherté et augmentation des loyers, charges élevées, manque d'entretien, dégradation rapide des bâtiments sont les principaux motifs de la mobilisation. A la suite de cette action, plusieurs séries de travaux ont été réalisés par l'office HLM, et la Ville a pris à sa charge

l'entretien des espaces verts et des aires de jeux. La grève des loyers a cessé, mais la mobilisation s'est poursuivie (articles de presse)

L'opération HVS est en partie le fruit de cette mobilisation. Un protocole d'accord avait été signé entre l'office HLM et les locataires incluant un plan qui prévoyait les travaux indispensables à conduire ou à programmer sur plusieurs années. La circulaire HVS viendra offrir le cadre nécessaire à leur réalisation. Une commission logement animée par des travailleurs sociaux a été créée au sein du centre social pour réaliser un diagnostic de l'ensemble des dysfonctionnements et faire des propositions. (dossier HVS)

Dans les années 90, plusieurs associations, principalement portées par des personnes issues de l'immigration, ont été créées. Une des principales réalisations de ce mouvement était la régie de quartier. Pensée sous forme de coopérative, puis d'entreprise d'insertion, elle devait jouer le rôle d'incubateur de micro-entreprises. La régie de quartier aurait « cristallisé les énergies », projet rapidement approprié par les « jeunes militants du quartier », elle serait devenue un enjeu de pouvoir entre les différents « clans » de Teisseire, générant conflits et tensions qui ont fini par avoir raison du projet (entretien P.Faucheux). Deuxième événement déterminant de la période : **l'incendie d'un bus par 3 ou 4 jeunes du quartier en 1999 – 2000.** Selon le chef de projet alors en poste, la délinquance dans le quartier suivait une courbe exponentielle, crimes et délits se déroulaient en toute impunité. Les jeunes en cause n'étaient pas connus des services de police, leurs familles bien intégrées dans le quartier. Objet d'une forte médiatisation au niveau local et national, cet incident aurait joué le « rôle d'électrochoc ». La délinquance aurait fortement diminué à la suite de cet incident, ouvrant une période d'apaisement dans le quartier.

Depuis, entre apaisement, au regard des différents projets en cours, ou inertie silencieuse, les propos des différentes personnes rencontrées varient. Les démolitions, les réhabilitations, la résidentialisation de Teisseire ne semblent avoir généré ni contestation, ni revendication, **un silence qui peut paraître étonnant au vu de l'histoire du quartier** et qu'il s'agira certainement d'analyser au cours de la recherche.

2.4. Quelques éléments sur la vie sociale

Plusieurs études soulignent l'**identité forte** de Teisseire, un sentiment d'appartenance au quartier très ancré, une sorte d'« esprit de famille » (étude urbaine) ; éléments corroborés par les entretiens réalisés auprès de l'ancien et de l'actuelle chef de projet (+ éléments historiques sur les différentes mobilisations sociales). L'histoire du quartier a été fortement marquée par l'usine Merlin Gérin où beaucoup d'habitants ont travaillé.

Les études urbaines réalisées montrent un quartier très investi par les adultes dans la journée.

La **vie associative apparaît assez riche**. En avril 2003, Marie Talucci (étude suite à un stage au service CDSU de la Ville de Grenoble) dénombrait 18 associations à Teisseire (dont la maison de l'enfance et le dispositif jeunesse constitué en association). Il semble que ces associations se soient « souvent construites sur un terrain conflictuel et concurrentiel ». Des associations principalement masculines.

Six associations se sont créées en 2000, dont un club de football et l'association de locataires « Les trois rues », créée à la suite de la vente de plusieurs logements d'Actis (bailleur unique jusque là) à la SEM Grenoble Habitat.

L'Union de Quartier a joué un rôle important dans la vie du quartier (fêtes, activités diverses, espace de socialisation pour les nouveaux arrivants, lutte sur les loyers, les équipements, la réhabilitation du quartier...). La commission jeunesse de l'Union de Quartier a également donné naissance à la

première équipe de prévention de Grenoble, dont la gestion a ensuite été confiée au Codase, structure spécialisée dans ce domaine. Cette forte mobilisation date principalement des années 60 - début des années 70, à une époque où les classes moyennes sont présentes à Teisseire. Elle serait aujourd'hui en déclin.

Dans les années 90, plusieurs associations se sont créées à l'initiative de personnes issues de l'immigration - Fraternité Teisseire, Les Pères de Teisseire, l'Association des musulmans unis, Croc'Oreille, Aube, Football Club Teisseire – et ont « investi l'espace public et la vie sociale du quartier ». (étude de Marie Talucci, 2003)

Animation / lien social et culturel : Pères de Teisseire, Amicale des travailleurs et des commerçants marocains de l'Isère, Fraternité, Aube (jeunes).

Action sociale : CSF, Echoppe (banque alimentaire), Facile

Habitat et cadre de vie : Les trois rues, Union de quartier.

Loisirs : Zone verte (potagers), Amicale des boulistes de Teisseire.

Sport et lien social : Teisseire Football Club

54% des associations ont moins de 50 adhérents, 31% plus de 200. (idem)

Plusieurs équipements sont présents sur le quartier : centre social, groupes scolaires (Paul Cocat et Jean Racine), Bibliothèque, MJC (fermée actuellement pour cause de restructuration des locaux), Maison de l'enfance, centre de rééducation motrice, ex-SES Jean Racine (qui regroupe des associations travaillant dans le domaine économique, telle que la Régie de quartier – toujours en activité ?), halte-garderie, Domicile collectif Teisseire (repas pour personnes âgées), terrains sportifs, stades à proximité, terrains de boules, Pôle musical « La chaufferie » à proximité.

Une équipe de Futsal en coupe de France.

Le diagnostic réalisé par Trajectoire en vue d'un schéma directeur des équipements montrent des équipements **relativement fermés sur eux-mêmes**, majoritairement fréquentés par les habitants de Teisseire.

2.5. Un quartier fortement et anciennement stigmatisé

Plusieurs documents et entretiens font état de la forte stigmatisation du quartier Teisseire au niveau de la ville et de l'agglomération. Dans les années 60, les « blousons noirs » de Teisseire étaient redoutés, « la bande de Teisseire » dans les années 70 semble avoir eu, elle aussi, une réputation très dure. « On ne pouvait pas traverser la place du bassin ». Fin des années 1990, il n'était pas possible pour les professionnels intervenant dans le quartier de quitter sereinement leur bureau après 18h (P. Faucheux).

« Pour les Grenoblois, Teisseire était un quartier de non droit, le quartier des « blousons noirs » puis le quartier des « violences urbaines ». C'était un quartier honni, refusé, plus que les quartiers d'Echirolles et de Saint Martin d'Hères » (P.Faucheux).

En 1996, le taux de rotation est de 9%, les propositions d'attribution à Teisseire sont fréquemment rejetées, les demandes de mutation sont nombreuses (Etude urbaine Arpenteurs).

2.6. Histoire des interventions publiques dans le quartier

« Teisseire n'a jamais intéressé personne » (JC Weber, C.Allibe). « La décision d'inscrire Teisseire en politique de la ville a principalement été portée par l'Etat » (JC Weber).

Opération HVS

A la fin des années 70, dans le prolongement des revendications des locataires et du protocole d'accord signé avec le bailleur prévoyant un certain nombre de travaux à réaliser, la Ville de Grenoble décide d'élaborer un projet de réhabilitation dans le cadre de la circulaire Habitat et Vie Sociale. En octobre 1978, une enveloppe financière est définie par le conseil municipal de la Ville. Un mois d'animation sur le projet HVS est organisé à Teisseire pour débattre des propositions (information, débats, théâtre forum...). Une réunion du conseil municipal devait se tenir à la suite de ce travail pour décider des grandes options.

Le diagnostic faisait état de la dégradation du bâti, de la mauvaise qualité des matériaux de finition, de l'absence de mobilier urbain. Les espaces communs apparaissent fortement dégradés, leur équipement insuffisant. « Les habitants, les travailleurs sociaux, le service technique de l'OPHLM s'accordent à reconnaître l'insuffisance générale des prestations et du confort intérieur : mauvaise isolation phonique, mauvaise isolation thermique des façades et des canalisations amenant une surconsommation calorifique, chauffage au sol, sans possibilité de régulation individuelle, équipement électrique désuet, pas aux normes, infiltration d'eau, pas d'eau chaude courante, menuiseries, balcons dégradés, infiltrations d'eau dans les caves... » (dossier HVS)

Autre problème important : le surpeuplement. Les appartements sont petits. Par ailleurs, les surfaces contraires aux normes CAF privent les familles du bénéfice de l'allocation logement. Autres éléments fortement développés dans le diagnostic : précarisation des ménages, augmentation de la population étrangère, baisse de la population (un quart de l'effectif de 1962).

Le dossier définitif approuvé en mars 1979 prévoit les interventions suivantes :

- travaux d'amélioration de 730 logements, notamment isolation thermique, acoustique, sols, plomberie, électricité.
- création de 50 grands logements par restructuration, et 11 logements pour personnes handicapées, dans un objectif de maintien de la population et de desserrement des grandes familles,
- renforcement des équipes sociales pour permettre un réel accompagnement social des familles
- aménagement des équipements : centre social, secteur socioculturel, club enfant, bibliothèque.
- aménagement de l'avenue Paul Cocat

La réhabilitation s'est achevée en 1993 sur Teisseire 2.

« Cette réhabilitation a traîné en longueur - malversation, problèmes techniques... Elle a produit une forte hausse des loyers, non compensée par une augmentation de l'APL, et a entraîné des départs de certaines familles. » (P.Faucheux)

Contrat de Ville 1994 - 2000

Diagnostic et schéma directeur, réalisé par Arpenteurs, 1996, 1997

L'équipe d'Arpenteurs s'est appuyée sur un groupe composé d'élus, de professionnels et d'habitants de Teisseire. Une démarche participative que l'on retrouve citée à plusieurs reprises et qui semble avoir marqué l'histoire du quartier. Le diagnostic insistait sur les éléments suivants : isolement du quartier, fermeture, dégradation du bâti, grande qualité des espaces verts, dynamisme associatif, précarité de la population, problème posé par les politiques d'attribution des bailleurs, faible densité et caractère agréable du quartier, dangerosité et faible lisibilité des rues et avenues, faiblesse des équipements publics, mal hiérarchisés, mal délimités...

Les lignes de force proposées : réaménagement des cours intérieures, réaménagement de l'avenue Paul Cocat, aménagement d'un chemin piéton transversal qui deviendra le projet du fil vert. Un projet de réaménagement des espaces publics est retenu, le travail d'analyse des usages avec les habitants commence par la Place des Buttes.

La démarche se poursuit et conduit à la proposition d'un schéma directeur en novembre 1996.

Le schéma ainsi élaboré n'a pas été retenu par la Ville, « il ne proposait pas de rupture suffisamment forte avec l'existant » (P. Faucheux). Un cahier des charges pour une étude de définition est alors élaboré. La proposition de l'architecte -urbaniste Philippe Panerai est retenue.

Marché de définition, choix de l'équipe P. Panerai

Le cahier des charges du marché de définition fixait les objectifs suivants :

- Améliorer l'insertion urbaine de Teisseire
- Elaborer un plan de composition urbaine
- Réfléchir au devenir du parc de logements
- Réfléchir à la restructuration ou à la délocalisation d'une partie des équipements publics
- Améliorer l'insertion des commerces, des activités et des services.

Une ZAC est créée pour les besoins du projet en juillet 1999.

La décision de rejeter le schéma proposé par Arpenteurs à la suite d'une démarche participative, la rédaction d'un cahier des charges pour une étude de définition, puis le choix de l'équipe de P. Panerai sont autant de décisions prises sans les habitants. Les divers interlocuteurs rencontrés parlent de « plaie pas refermée », de « rupture » dont la mémoire est encore vive à Teisseire. (P. Faucheux, C. Allibe, JC Weber)

III. L'opération de renouvellement urbain

3.1. Projet global et grandes phases opérationnelles

Lancé en 2000, le GPV intercommunal Grenoble – Saint Martin d'Hères a été le cadre de divers projets et réalisations à Teisseire (rapport au conseil municipal, 11 juillet 2005) :

- des opérations de construction et de démolition : 129 logements démolis, 63 reconstruits, 470 réhabilités. L'objectif était de diversifier les types d'habitat et de construction.
- des équipements publics : un nouveau centre social et un espace petite enfance, une nouvelle poste, un terrain multisport, la réhabilitation de terrains de sport existants, une bibliothèque réaménagée provisoirement.
- des créations ou requalification d'espaces publics.
- une première phase de réorganisation foncière grâce à la création de 17 unités résidentielles.

La **convention ANRU** porte sur les opérations suivantes, à Teisseire (rapport au conseil municipal, 11 juillet 2005) :

- des opérations de construction, de réhabilitation et de démolition : 160 logements sociaux et 25 logements en accession sociale seront construits, un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) est programmé ; 455 logements sociaux seront entièrement réhabilités, 41 logements sociaux seront transformés en 88 logements étudiants ; 108 logements seront démolis.
- des requalifications ou création d'espaces publics,
- le complément de la réorganisation foncière grâce à la création de 13 unités résidentielles.
- des équipements : une nouvelle Maison de l'Enfance, dans locaux associatifs.

Parallèlement, la Ville de Grenoble réalise une bibliothèque.

La vision des acteurs rencontrés

La proposition de s'appuyer sur **des principes directeurs** forts pour encadrer un projet à adapter ensuite au contexte social et urbain de façon très souple représentait une qualité forte du projet de Ph. Panerai. L'axe directeur du projet : « redécoupage parcellaire, le quartier doit pouvoir avancer « immeuble par immeuble, parcelle par parcelle ». « Actis avait déjà laissé se développer de la vacance pour « s'occuper de deux tours, ce qui voulait dire « **démolition** ». Aucune démolition n'avait encore été réalisée à Grenoble dans le logement locatif social. Deux copropriétés dégradées (Les Tritons et les Hérons) avaient été démolies dans l'agglomération et vécues comme un traumatisme.(JC Weber)

Diversifier les bailleurs, les statuts, les types d'habitat forment les intentions principales du projet de Ph. Panerai. (...) Actis a pris en charge la réhabilitation, la Ville la résidentialisation. (...) Il faudra suivre la mise en vente des logements d'Actis, les appartements sont bien situés et devraient partir rapidement. Au sud de Grenoble, le foncier se vend de plus en plus cher, même si la différence des prix entre Nord et Sud persiste. Il y a quelques années, personne n'aurait donné un sou des 5 hectares de Schneider (P.Faucheux).

L'objectif est de créer de la **mixité sociale, de la mixité de revenus** (C.Allibe).

La Ville a obligé le bailleur a cédé une partie de son patrimoine à Grenoble Habitat (SEM de la Ville). L'Etat a soutenu cette idée. On devait **sortir du bailleur unique** (JC Weber). 117 logements ont été repris par Grenoble Habitat, pour qui la reconstitution sur place de l'offre démolie est une priorité. En fin d'opération, GH devrait disposer de 228 logements sur le site (Bilan GPV). Actis dispose au total sur la Ville d'un parc de 9000 logements, Grenoble Habitat de 1 750 logements.

Les immeubles ont fait l'objet d'une **résidentialisation**. Des espaces, délimités par un muret, rattachés à chaque immeuble ont été créés, ils doivent être gérés au niveau de l'immeuble. Selon l'espace disponible, des stationnements, des garages ou des jardinets pour les appartements en RDC ont été aménagés. (C.Allibe)

UnE **réhabilitation** importante a été mise en œuvre : façades, étanchéité du toit, augmentation du nombre de balcons, halls d'entrée. Selon les financements obtenus, une recomposition des appartements a pu être proposée : cuisine, salon ou SDB en fonction du désir des locataires. La mise en redressement judiciaire de l'OPALE (devenu Actis) a permis un surcroît de financements. (C.Allibe). 470 logements réhabilités entre 1999 et 2004 (bilan GPV).

Les opérations ont été réalisées dans le cadre d'un **partenariat étroit entre la Ville et le bailleur**. Des réunions régulières entre le bailleur, le service logement de la Ville et le DSU se sont tenues, notamment sur le relogement. Toutes les semaines, un point technique était organisé entre la Ville et Actis ; tous les mois un comité technique réunissait les directions des deux partenaires. Il y avait également un comité de pilotage composé de représentants de l'Etat, des élus. Un réel processus de travail en commun avait été mis en place. Maintenant c'est le bailleur qui pilote la finalisation de la résidentialisation (C.Allibe)

Les habitants n'ont pas été associés au projet, « mais seulement aux ajustements du projet ». (C. Allibe ?) « On a cependant fait un gros travail de communication et de concertation. Dac communication (liée à l'Adels) a été missionné par la Ville pour communiquer sur le projet et aider la Ville dans la mise en œuvre du dialogue. Ce travail a ensuite été internalisé et pris en charge par le service DSU, en lien avec le bailleur. » Des réunions ont été organisées à l'échelle de trois ou quatre immeubles, des enquêtes porte à porte ont été faites. Des restitutions organisées. Une nouvelle réunion se tenait un mois avant les travaux de réhabilitation. Les architectes (un architecte par immeuble pour éviter l'uniformité) venaient avec leurs dessins, présentaient leurs scénarios. La véritable négociation a porté sur l'espace public. (...) Deux fois par an, une réunion publique était organisée à l'échelle du quartier. Il y a eu aussi des réunions thématiques, sur les équipements, sur les espaces publics. (C.Allibe).

3.2. Les raisons et la logique des démolitions

Un total de 129 logements démolis auxquels s'ajoutent 40 logements dont l'usage a été transformé (création de logements étudiants).

Le quartier était très peu dense, l'idée des élus était de **libérer du foncier**, et en perspective l'installation d'**une nouvelle population**. (JC Weber)

Le projet semble avoir été ajusté, dans une certaine mesure, au fonctionnement social des lieux : « Quand ça ne fonctionnait pas, cela valait le coup de profiter de l'argument du projet urbain, quand ça fonctionnait bien, on gardait l'immeuble, quels que soient les objectifs et la pertinence du projet urbain. Le projet Panerai permettait cela, c'était un point très positif. » (P.Faucheux)

Ce sont les immeubles qui ne fonctionnaient pas très bien qui ont été démolis (« diagnostic réalisé par le bailleur ») (...) et qui permettaient, par l'espace libéré, de créer des liaisons nouvelles. (C.Allibe)

La tour, qui abritait la bibliothèque, « penchait ». Le projet Panerai a démarré au moment où la décision de démolir cette tour était déjà prise. La première démolition s'est donc faite sur des arguments techniques. « Cela a sans doute permis de dédramatiser la démolition. Tout le monde la savait inévitable » (P. Faucheux). 12 logements démolis.

Actis, (ancien OPHLM de la ville) bailleur unique sur le quartier, avait laissé se développer de la vacance dans deux tours. La démolition était envisagée mais le projet pas explicite. Pourquoi ces deux tours ? « Les gens ne voulaient plus y aller (...), Actis ne voulait pas lutter contre cette désaffection, la stigmatisation était très forte (...) » (JC Weber , DDE). « La démolition de ces tours s'inscrivaient dans les objectifs du schéma urbain et les immeubles souffraient de dysfonctionnements importants. Elles étaient considérées comme difficile à faire fonctionner. Il n'y a pas eu de grandes résistances à partir (...) (P.Faucheux) » 92 logements démolis.

« Une barre se démolit maintenant, du fait des problèmes de localisation des commerces. » (C.Allibe)

Des morceaux d'immeubles ont également été démolis pour permettre une greffe de construction neuve, pour ajouter ou reconfigurer des logements, des ascenseurs et travailler l'enveloppe architecturale. (C.Allibe)

Une tour a été vidée pour permettre un changement d'usage. Elle accueillera des logements étudiants. Une enquête a été faite en amont, on demandait ce que les gens pensaient d'un déménagement, si la décision de changement d'usage était retenue. La majorité était très heureuse de cette perspective. (...) 60% était d'accord pour quitter la tour. (C.Allibe)

Reste à démolir : 108 logements (dont 72 pour Grenoble Habitat). 237 logements auront été démolis à la fin du programme.

3.3. Le programme de reconstructions

Les nouvelles constructions cherchent à diversifier l'habitat, diversifier le peuplement, les statuts d'occupation, les tailles des logements (T3 , T4, quelques T5). Un projet d'accession sociale est porté par Grenoble Habitat. Des logements sont vendus en vue de créer à terme une copropriété.(C.Allibe)

Reconstruction : 2003 : 67 logements (dont 11 individuels) réalisés sur 237 prévus (111 sur site).

En fait, la mixité sociale est recherchée à l'échelle d'un périmètre plus vaste incluant la ZAC Schneider.

« Moins de logements sur Teisseire, mais on en gagne avec le projet Schneider (friche à proximité) qui prévoit 20% de logements sociaux » (P.Faucheux). La **ZAC Schneider** sera un quartier à vocation résidentielle, assez dense, et une recherche de qualité dans le produit logement.

3.4. Le dispositif et les conditions du relogement

Actis (unique bailleur au départ) a organisé le relogement seul. Il y avait un discours théorique sur la nécessité de mobiliser d'autres bailleurs de la ville, voire de l'agglomération dans l'opération de relogement. Mais ce principe s'est heurté au refus des organismes. « Sur Mistral, il y avait une monnaie d'échange : c'est un travail inter-bailleurs ou rien : pas de terrain pour construire. » (P.Faucheux)

Actis a-souhaitait se débrouiller seul. Pour l'Etat, la façon dont ils se débrouillaient relevait de leur responsabilité. (...) « Un travail en partenariat avec les autres communes de l'agglomération n'est pas envisageable aujourd'hui. Chacun ses habitants ». (JC Weber).

Le service logement de la Ville n'était pas en capacité de coordonner le relogement lors de l'opération de Teisseire. La direction du logement s'est réorganisée depuis et se positionne en coordonnateur et en garant de l'opération de relogement sur Mistral, a conduit à l'élaboration d'une charte de relogement avec les habitants, et d'une charte à caractère plus institutionnel avec les bailleurs, les réservataires, l'Etat, l'objectif étant de mieux mesurer le potentiel de relogement. (...) Il n'y a eu aucun débat sur le relogement à Teisseire (depuis un an). Or le relogement est terminé pour Actis, mais toujours en cours pour Grenoble Habitat. (E.Freeza)

Les personnes dont les logements allaient être démolis ont pu solliciter la Ville, mais ce n'est pas évident de trouver leur trace. Absence d'outil cadré. (E.Freeza)

Des réunions régulières, entre le bailleur, le service logement de la Ville et le DSU, se sont tenues, notamment sur le relogement. (C.Allibe)

« Le relogement s'est bien passé. Il n'y a pas eu de plaintes. S'il y avait eu des problèmes, on l'aurait su. » (C.Allibe). « On n'a rien entendu, pas de plaintes. » (JC Weber)

70% des gens seraient restés dans le quartier (P.Faucheux). Au début beaucoup de gens demandaient à partir du quartier. Plus on avançait dans le projet, plus les gens voulaient rester et bénéficier du projet urbain. Des sentiments contradictoires d'attachement au quartier et de rejet. Des réseaux de solidarité très forts dans le quartier. Teisseire est un quartier populaire par excellence, c'est différent de la Villeneuve, les gens sont là de père en fils. (...) Les élus ont toujours dit : on ne vous obligera pas à quitter Teisseire ». (C.Allibe)

« Quand la décision de démolir a été prise, beaucoup de gens sont partis d'eux-mêmes, ils l'avaient en tête. (...) Une CESF a été recrutée pour se charger des relogements plus difficiles (un tiers) » (JC Weber).

Actis a essayé de reloger les anciens voisins dans les mêmes immeubles. (C.Allibe)

« Il y a aujourd'hui des tensions sur le relogement parce que les programmes de construction ne sont pas encore sortis. » (JC Weber)

Le relogement a bénéficié des conditions suivantes : prise en charge des frais de déménagement, prise en charge du coût de déplacement des installations effectuées par un locataire dans son logement (cuisine, salle de bains équipées, adaptation du logement), remise en état systématique des nouveaux logements (peinture, papiers peints...).

Quelques éléments de bilan du relogement (bilan GPV/Actis) :

191 familles locataires d'Actis et 5 associations relogées. 54,7% sur le quartier Teisseire, 15% dans des quartiers attenants, 30,2% hors Teisseire et quartiers voisins. Sur ces 191 ménages relogés, 51 familles ont quitté le parc d'Actis (soit 26,7%), 14 pour un logement social géré par un autre bailleur, 10 pour le parc privé, 27 des personnes âgées auraient opté pour un autre type d'hébergement.

139 ont été relogées dans le patrimoine de logements d'Actis dont 63 (45,3%) en dehors de Teisseire. Sur les 139 familles relogées par Actis, 98 sont restés en ZUS (70,5%). 78,4% ont vu leur loyer augmenter.

L'ensemble des données concernant le relogement serait disponible auprès d'Actis.

Les opérations de Grenoble Habitat sont plus récentes : 24 personnes relogées, toutes dans le quartier, dans une barre réhabilitée et un immeuble récemment livré.

3.5.1ers éléments recueillis sur les effets des opérations pour le quartier et ses habitants

« Je n'ai **pas souvenir de levée de bouclier** (au moment de la démolition), même si des préoccupations s'exprimaient sur le relogement. Les démolitions n'ont pas été médiatisées, pas organisées en évènement. C'était un choix ou un non choix. On a fait un film sur la transformation du quartier, mais pas spécifique aux tours démolies. Ça ne devait pas être une si grande fracture que ça. De plus, la démolition s'est faite par grignotage et non pas par implosion. Cela a pris deux mois. C'est moins spectaculaire, cela ne prête pas à l'évènementiel, c'est peut-être moins traumatisant » (P. Fauchaux).

« Je n'ai pas entendu de remarques sur une augmentation des **loyers** ». « Le taux de subvention de l'Etat était dé plafonné et relativement élevé (40%), les aides de la Ville ont été très importantes. L'opération était équilibrée. (...) Il y aura des incidences sur les charges du fait de la résidentialisation. (...) Les réhabilitations ne se sont pas faites de la même façon d'un bâtiment à l'autre, l'impact sur les loyers et les charges sera certainement différent ». (P. Fauchaux). L'imputation des charges liées à la nouvelle gestion dans le cadre de la résidentialisation se fera en 2006, la Ville prendra en charge de façon dégressive l'augmentation des charges jusqu'en 2009 (E. Freeza). Il sera important d'analyser les trajectoires des locataires dans quelques années pour apprécier l'impact de ces coûts sur le parcours des ménages.

Etude de Marie Talucci sur les associations : les questions sur la réalité et le contenu du **volet social** du projet de renouvellement urbain paraissent revenir de façon récurrente. La question de la pertinence d'un projet dont le volet social apparaît aussi peu et ne fait pas l'objet d'une réflexion d'ensemble est également posée fortement.

Projet urbain, mobilisation des familles suite à l'incendie d'un bus en 1999-2000, : « une conjonction d'évènements qui permet aujourd'hui une amélioration de la situation du quartier. Les habitants ne le contestent pas » (P. Fauchaux).

« Un problème : on a sans doute trop organisé la concertation, on n'a pas laissé les choses s'exprimer de façon spontanée. On a sans doute un peu bridé l'expression. Les gens ne se sont pas approprié le projet, contrairement à Mistral où il y a eu de fortes discussions autour du projet ». (P. Fauchaux)

Les expressions de rejet ou de contestations du projet sont venues après, lorsque le centre social a conduit son propre travail sur la concertation. (P. Fauchaux)

« Les gens trouvent que le quartier a changé de façon positive. Mais le travail réalisé par une stagiaire d'Actis révèle aussi des **sentiments d'enfermement** liés à la résidentialisation des immeubles, et des critiques sur le manque d'entretien, même si les habitants interrogés (une vingtaine) disent aussi leur satisfaction et la qualité des travaux réalisés. » (C.Allibe)

« Lorsque les logements ont été vendus par Actis à Grenoble Habitat, les gens disaient : vous nous vendez. » « L'association « Les trois rues » est née de ces réactions ». (C.Allibe)

« Le quartier est pimpant, l'image a changé, est positive. La résidentialisation est positive. La reprise des espaces publics, surtout, a frappé les gens, parce que pour une fois on faisait la même chose qu'au centre ville. (...) Les gens ne veulent plus quitter la Cité, c'est une preuve de l'attractivité de Teisseire aujourd'hui. La mixité va marcher ». (JC Weber)

Entretiens réalisés

- M Philippe Fauchoux, Responsable du service Citoyenneté et Développement social urbain, Ville de Grenoble et ancien chef de Projet de Teisseire.
- Mme Edith Freeza, Directrice du service Logement, Ville de Grenoble.
- Mme Cécile Allibe, Chef de projet de Teisseire.
- M Jean-Claude Weber, responsable du service politique de la ville et renouvellement urbain, DDE de l'Isère.

Documents recueillis

- Opération Habitat et Vie Sociale :
 - Note de présentation, septembre 1978
 - Dossier définitif approuvé en mars 1979
 - Opération HVS. Teisseire : mesures d'accompagnement social (dossier complémentaire).
 - Note de réflexion sur les travaux réalisés (non datée)
 - Note du CCAS, juin 1981.
 - diverses notes de services et compte-rendu de réunions.
- Teisseire, Etude urbaine : diagnostic et programme, Arpenteurs, juin 1996
- Teisseire, schéma directeur, Arpenteurs, novembre 1996
- Démarche Arpenteurs : divers compte-rendu de réunions avec les habitants, élus, et professionnels.
- Cahier des charges du marché de définition 1997.
- Etude de définition de Philippe Panerai, mai 1998.
- ZAC Teisseire, Etude d'impact, 1999.
- Dossier de presse sur Teisseire, 1959 – 2000.
- Convention territoriale d'application, GPV, novembre 2000.
- Schéma directeurs des équipements, diagnostic. GPV de Grenoble/Saint Martin d'hères, Ville de Grenoble, Trajectoires, janvier 2001.
- Baromètre des quartiers de l'agglomération grenobloise, Note de synthèse Teisseire, juin 2003.
- Synthèse de l'enquête occupation sociale de 2003.
- Teisseire – Jouhaux - Bilans d'étapes du renouvellement urbain, 2003 et 2004.
- Le relogement des associations de Teisseire : diagnostic, enjeux et propositions de scénarios, Marie Talucci, Service PHDSU, Ville de Grenoble, novembre 2002 – Avril 2003.
- « Les habitants de Teisseire et la résidentialisation de Teisseire », Elodie Jacquinot, stage CDSU, mai 2005.
- Délibération du Conseil Municipal du 11 juillet 2005 autorisant la Ville à signer la Convention ANRU.
- Projet de convention ANRU.
- Bilan du relogement sur le GPV Grenoble / Saint Martin d'Hères (non daté).
- Observatoire de l'habitat, cahier thématique 2004, « suivi de la demande et analyse des besoins », Grenoble Alpes Métropole, Observatoire associatif du logement.

LA DUCHERE (Lyon, 9^{ème} arrondissement)

I. Le contexte global

I.1. Quelques données historiques

Situé dans le 9^{ème} arrondissement de Lyon, le quartier de La Duchère bénéficie d'une localisation privilégiée, sur une colline surplombant la ville. Un château y fut construit dès 1300 ; il sera démoli en 1973, en l'absence de classement au répertoire des monuments historiques. Avant la construction du grand ensemble de logements sociaux, le site était constitué de prés, de vergers et de grandes propriétés bourgeoises ; traversé par un ruisseau aménagé de plusieurs retenues d'eau, il constituait un lieu de promenade et de détente pour les familles lyonnaises.

En 1958, dans le contexte de crise du logement qui frappe l'agglomération lyonnaise, comme l'ensemble des grandes villes du pays, le maire de Lyon, Louis Pradel, décide de créer un ensemble de 5 500 logements à La Duchère. Ce projet était alors en gestation depuis le début des années 50, porté par une équipe d'architectes et d'urbanistes. L'idée, outre l'objectif de répondre à la crise globale de logement, était de loger notamment les ouvriers travaillant dans le quartier de Vaise, qui comptait alors de nombreuses usines. Comme le rappelle François-Régis Cottin, l'un des concepteurs du quartier : « *La construction de La Duchère se situe dans le cadre des opérations prévues après guerre, pour pallier la pénurie de logements qui existait alors, du fait de l'exode rural. C'est par raccroc, du fait de circonstances historiques, que les logements ont accueilli en masse les rapatriés d'Algérie.* »⁷¹. En effet, la construction de La Duchère ayant commencé en 1960, l'achèvement des premiers logements a coïncidé avec l'arrivée des rapatriés d'Algérie ; mais contrairement à une idée communément admise à Lyon, la Duchère n'a pas été construite pour loger les rapatriés.

En 1968, La Duchère compte 20 000 habitants, comme le prévoyait le projet initial.

Malgré une vie sociale, associative et culturelle particulièrement intense, La Duchère n'échappera pas aux difficultés et à la dégradation que connaissent tous les « grands ensembles » à partir de la fin des années 70. Pourtant, La Duchère ne fera pas partie des premiers quartiers inscrits en procédure D.S.Q. au début des années 80, les élus locaux « *craignant de voir accoler au quartier le qualificatif de quartier en difficulté* »⁷².

C'est donc seulement en 1986 qu'est signée une convention D.S.Q., faisant de La Duchère un quartier prioritaire de la Politique de la Ville. Fin 1993, le D.S.Q. cède la place au D.S.U. ; un premier Contrat de Ville sera signé pour la période 1994-1998. L'inscription de La Duchère en G.P.V. en mars 2001 marque la volonté d'engager une politique volontariste et de grande ampleur, de revalorisation du quartier par sa restructuration.

Au cours de ces années, la population du quartier a chuté régulièrement : de 20 000 habitants en 1968, La Duchère n'en compte plus que 14 000 au RGP de 1990 et 12 400 en 1999.

⁷¹ F.R. Cottin, cité par Schwartz (Annie) in La Duchère 40 ans, A.U.D.A.C.C.E., p. 33.

⁷² Schwartz (Annie), op.cit. p. 207.

I.2. Caractéristiques du parc de logements de La Duchère

Construit sur un espace de 120 hectares, dont 40 hectares d'espaces verts, l'ensemble de La Duchère comprend 78% de logement sociaux et 22% de logements en copropriétés, répartis en 4 sous-quartiers : Le Château (emplacement de l'ancien château), La Sauvegarde, Balmont et Le Plateau. Mais la densité de logements sociaux n'est pas identique dans chacun des sous-quartiers, variant de 55% à Balmont et 97% à La Sauvegarde :

Quartier	Logts sociaux	%	Copropriétés	%	Total
Le Château	429	76%	134	24%	563
La Sauvegarde	1023	97%	32	3%	1055
Balmont	635	55%	527	45%	1162
Le Plateau	1940	81%	457	19%	2397
Total	4027	78%	1150	22%	5177

Source : *Le logement social et privé à La Duchère*, document G.P.V.

Le parc social est composé à 68% de T3 et T4 ; il est la propriété de six bailleurs :

- OPAC du Grand Lyon : 34%
- OPAC du Rhône : 25%
- SACVL : 23%
- SNI : 7%
- AOTEP : 7%
- AXIADE (ex Logirel) : 4%

I.3. Un marché du logement particulièrement tendu

La perte d'attractivité du quartier de La Duchère se traduit, comme on l'a vu, par la diminution de sa population, mais aussi par **l'augmentation de la vacance**. Celle-ci atteignait 6,3% en 2004, alors qu'elle était de 4% en moyenne sur l'agglomération lyonnaise, avec une tendance à la baisse (4,5% en 1997).

Le contexte global de l'agglomération lyonnaise se caractérise par une **pénurie de l'offre** de logement en général, et de logements sociaux en particulier.

Tous les indicateurs attestent de cette tension du marché à l'échelle de l'agglomération. Concernant le logement social :

- la vacance est faible et diminue (4,5% en 1997 → 4% en 2003)⁷³
- le taux de mobilité baisse (11,8% en 2000 → 10,5% en 2003)
- le nombre de demandeurs augmente (41 500 en 2002 → 44 300 en 2003)
- conséquence logique des indicateurs précédents, le délai théorique d'attente augmente (27 mois en 2002 → 33 mois en 2003)
- la demande insatisfaite de logements sociaux représente 3 fois l'offre annuelle.

Parallèlement à ces évolutions et renforçant leurs effets, les loyers ont fortement augmenté dans le parc privé. Ainsi, le parc locatif privé à fonction sociale qui était estimé à 50% du marché de l'agglomération en 1990 n'en représentait plus que 10% en 2001. Nous ne disposons pas de données

⁷³ Ce chiffre ainsi que les suivants ont pour source : Argenson (J.J.), président d'ABC HLM - *La production du logement social, en environnement très perturbé*. Conférence d'agglomération de l'habitat – Lyon, 1^{er} octobre 2004.

plus récente sur ce point, mais il est très vraisemblable que le parc social de fait se soit encore réduit depuis 2001, l'augmentation des loyers s'étant accélérée depuis cette date. Sur la seule ville de Lyon, on parle même de quasi-disparition de l'offre privée à vocation sociale : en 2004, 5,6% seulement des loyers étaient inférieurs à 4,57€ (c'est-à-dire de niveau loyers HLM)⁷⁴. D'après la même source, sur les 23 000 ménages en attente d'un logement social en 2003,

- 79% avaient un revenu inférieur à 60% du plafond d'accès au logement social
- 26% étaient de nationalité étrangère
- 22% étaient des familles monoparentales (lesquelles représentent 8% des ménages lyonnais).

C'est donc dans ce contexte de pénurie qu'intervient la mise en œuvre du GPV de La Duchère, qui prévoit la démolition de 1 500 logements. Cette réalité sera fortement mise en avant par les habitants opposés aux démolitions (ou à certaines d'entre elles), les opérations de relogement étant effectuées avant que l'offre de logement social ne soit reconstituée.

II. Première opération : la « barre 200 »

Une première opération de démolition / relogement est intervenue à La Duchère avant la mise en œuvre du GPV : celle de la barre 200.

Cet immeuble comprenant 324 logements desservis par 10 allées (200 à 209) et répartis sur 15 étages est l'un des premiers sortis de terre à La Duchère au début des années 60. En 1999, le cumul des difficultés (dysfonctionnements techniques, difficultés de gestion, vacance, paupérisation...) a conduit les collectivités (ville de Lyon et Grand Lyon) à engager une opération de restructuration lourde, comprenant un volet réhabilitation, un volet restructuration et un volet démolition.

- les allées 200 à 203 ont fait l'objet d'une réhabilitation lourde en deux phases
 - o première phase en 1999 : restructuration complète des halls avec ouverture sur le boulevard de La Duchère, condamnation de la coursive, création de garages
 - o seconde phase en 2002 – 2003 : installation d'un ascenseur supplémentaire par allée, réfection et privatisation des étages, installation d'interphones ; réhabilitation intérieure des appartements.
- les appartements de l'allée 204 ont été restructurés afin d'y créer 27 logements spacieux de types diversifiés.
- Les allées 205 à 209 ont été démolies :
 - o désolidarisation de l'allée 205 de la partie conservée de l'immeuble, par grignotage
 - o démolition par explosif des allées 206 à 209, le 29 octobre 2003.

Cette démolition partielle d'un immeuble – surnommé Chicago - emblématique de la dégradation de La Duchère sera donc la première opération visant à remodeler l'offre de logements sur le quartier.

Sur 324 logements que comptait l'immeuble, 162 ont été démolis, 128 réhabilités et 32 restructurés. Sur les 162 logements concernés par la démolition, 113 étaient occupés. Sur ces 113 ménages :

- 48 ont été relogés dans la partie conservée de la barre 200, soit 42%
- 8 ménages ont été relogés dans d'autres immeubles de La Duchère, soit 7%
- 25 ménages ont été relogés dans d'autres secteurs du 9^{ème} arrondissement

⁷⁴ Ville de Lyon – Cycle de formation des conseils de quartier – Thème Habitat, 6 juin 2005, p.16.

- 32 ménages (dont 3 qui ont accédé à la propriété) ont trouvé un logement dans d'autres secteurs de l'agglomération, soit 28%.

En 2004, la DDE du Rhône, le Grand Lyon et ABC HLM ont souhaité réaliser une évaluation des premières opérations de relogement réalisées dans le Rhône entre 1994 et 1999. Ce bilan a porté sur 4 sites⁷⁵, parmi lesquels la barre 200 de La Duchère. Ce travail a reposé notamment sur une cinquantaine d'entretiens individuels (au total) auprès d'habitants relogés. On ne peut malheureusement en tirer aucun enseignement spécifique concernant La Duchère, car tous les résultats de ce bilan-évaluation ont été globalisés⁷⁶.

Ce rapport propose cependant une typologie des attitudes possibles face au relogement, qui peut s'avérer intéressante pour la suite de cette recherche :

- « Les ménages qui demandent à déménager et qui saisissent l'opportunité présentée pour déménager : *la démolition pour moi ça a été une chance. J'avais pas envie de rester là-bas.*
- Les ménages qui adoptent une posture d'attente et en voyant les premiers départs commencent à se projeter dans le déménagement.
- Les ménages réticents, qui refusent de partir et avec qui il est nécessaire de trouver un compromis. Deux cas de figure se distinguent alors :
 - Les ménages qui ont refusé le déménagement par « défaut », dans la mesure où ils l'appréhendaient
 - Les ménages qui s'inscrivaient dans une démarche stratégique forte, en entrant dans une négociation »⁷⁷

On retiendra également de cette étude qualitative que, d'après les acteurs interrogés, les bureaux d'études en charge de ce travail n'ont pu retrouver les données quantitatives détaillées concernant ces opérations. Le DDE du Rhône confirme que les données concernant la barre 200 de La Duchère ne sont pas disponibles. Pour cette raison, la barre 200 ne sera pas retenue dans le cadre du périmètre de cette recherche sur le site de La Duchère.

III. Les opérations de relogement dans le cadre du GPV

III.1. Les grands objectifs du projet urbain

Les opérations de relogement sur lesquelles portera cette recherche s'inscrivent dans le cadre d'un projet urbain de grande envergure, porté par le GPV.

L'opération s'est donné **quatre grands objectifs**⁷⁸ :

- *Proposer aux habitants d'aujourd'hui et de demain des formes variées de logements dans un cadre de vie agréable et de qualité.* En matière de logement, l'objectif est de ramener la proportion de logements sociaux de 80% à 60% de l'offre.
- *Créer un cœur de quartier vivant, riche de services et de commerces.* Le projet urbain prévoit également d'améliorer à la fois l'accès à La Duchère et les circulations entre sous-quartiers, en ouvrant notamment une nouvelle voie est-ouest.
- *Aider les familles à construire leur avenir sur le quartier en agissant sur la qualité du système éducatif, en soutenant le dynamisme associatif, culturel et sportif, en prenant à bras le corps les questions de la formation, de l'emploi et de l'accompagnement social.*

⁷⁵ La barre 200 à La Duchère, la Grappinière à Vaulx en Velin, l'UC6 A à Bron Parilly et Monmousseau à Vénissieux.

⁷⁶ DDE du Rhône, Grand Lyon et ABC HLM. *Bilan et évaluation de quatre opérations de relogement, rapport final*, 52 p. Etude réalisée par Habitat et territoires conseil et Habitat et Humanisme Rhône, février 2005.

⁷⁷ Bilan et évaluation... op.cit. p. 19.

⁷⁸ Les axes prioritaires du GPV, document de la Mission GPV Lyon La Duchère

- *Donner à La Duchère la vie commerciale et économique à laquelle elle peut prétendre en favorisant l'implantation d'activités et d'emplois.*

Reprenant ces grands objectifs, **les enjeux** pour La Duchère sont ainsi résumés :

- *Ouvrir le quartier sur la ville et valoriser sa situation entre Lyon et l'ouest lyonnais*
- *En faire un quartier plus attrayant et mieux équilibré (en privilégiant la mixité sociale)*
- *Transformer La Duchère en véritable quartier de ville, autour d'un centre, accessible, vivant, riche de commerces et de services.*

III.2. La première phase de relogements

La première phase de relogements programmée dans le cadre du GPV, sur laquelle nous allons travailler, concerne **trois immeubles** :

- la barre 210, comprenant 330 logements appartenant à l'OPAC du Rhône
- la barre 260, 312 logements appartenant à la SACVL
- la barre 410, immeuble de 100 logements appartenant à l'OPAC du Grand Lyon, dont 4 allées – soit 40 logements – doivent être démolies.

- La barre 210

La démolition de la barre 210 s'inscrit dans l'objectif de diversification de l'habitat. Elle a été construite en 1962 et offre 330 logements répartis sur 15 étages et 4 allées. Sur ces 330 logements, 258 étaient occupés au début de l'opération, ce qui représente plus de 20% de vacance. Nous ne disposons pas d'éléments, à ce stade de la recherche, permettant de savoir si ce taux de vacance élevé était lié ou non à un phénomène d'anticipation par rapport à une possible démolition.

Le diagnostic social a mis en évidence une structure très particulière de la population occupante : beaucoup de familles monoparentales et de familles nombreuses, mais une moyenne d'âge élevée des chefs de ménage :

- 39 familles monoparentales (soit 15% de ménages)
- 40 familles nombreuses (15%)
- Age moyen des chefs de ménage : 49 ans
- 30% de chefs de ménages de plus de 60 ans

Il s'agit d'autre part d'une population ancienne : 47% des locataires étaient installés depuis plus de 10 ans et 31% depuis plus de 20 ans.

Par rapport à l'opération de relogement, le diagnostic social note « un désintéressement ou une résignation pour certains habitants, mais une réelle opportunité pour d'autres ».

La barre 210 a été détruite par explosion le 27 octobre 2005.

- La barre 260

La décision de démolition de la barre 260, annoncée aux habitants en janvier 2003, est justifiée par le projet de recomposition urbaine : création d'un espace central au quartier et désenclavement de La Duchère par la création d'une liaison est-ouest. Cette annonce fait l'effet d'une bombe à La Duchère (l'immeuble avait été entièrement réhabilité en 1994 et avait subi des travaux de sécurisation en 2002) et suscite la colère des habitants. Une enquête réalisée en 2003 sur les marchés par le Groupe de Travail Interquartier de La Duchère (GTI) met en évidence l'opposition à ce projet, non seulement des habitants de l'immeuble concerné mais des Duchérois dans leur ensemble. Les principaux arguments avancés sont : gaspillage de l'argent public puisque cette barre venait d'être réhabilitée, immeuble et logements appréciés par les occupants, erreur de démolir pour faire passer une route,

pourquoi démolir une barre que les locataires apprécient, certains y vivant depuis 40 ans ? Dans une lettre adressée aux élus et techniciens en mai 2003, le GTI argumente : « *Cet immeuble 260 a les meilleurs appartements, c'est une barre qui a particulièrement bien résisté au temps, qui vient d'être réhabilitée, qui ne présente pas de difficulté majeure et même a maintenu une mixité sociale assez remarquable...* »⁷⁹

Les habitants multiplieront les démarches pour obtenir l'annulation de la décision de démolition, allant jusqu'à adresser une pétition au parlement européen en septembre 2003. Cette opposition restera sans effet.

Les caractéristiques de l'immeuble : construit en 1963, il comprend 312 logements répartis sur 17 étages et 9 allées. 292 ménages l'habitaient au début de l'opération, ce qui révèle une faible vacance.

Le diagnostic social indique que « *peu de familles souhaitent changer de type de logement. Etant donné que certains types de logements de la barre 260 (T2 notamment) comportaient un grand cellier et une loggia, leurs locataires préfèrent un type de logement supérieur à celui qu'ils ont pour compenser ainsi la perte de ces espaces supplémentaires. Parmi les personnes âgées, un certain nombre occupe un logement « trop grand » pour eux, mais ils souhaitent garder la même typologie pour conserver leur mobilier et leurs habitudes* ». Par rapport à ce dernier point, les techniciens rencontrés à la mission GPV de La Duchère ajouteront : « *...et pour pouvoir continuer à recevoir leurs enfants et petits-enfants* »⁸⁰.

- La barre 410

Situé à l'extrémité ouest du quartier de La Sauvegarde, l'immeuble 410 est – comme la barre 260 – concerné par le projet urbain, puisque situé sur le tracé de la future liaison est-ouest. C'est un immeuble de 100 logements, sur 4 étages sans ascenseur. L'opération de démolition concerne 4 des 10 allées, soit 40 logements.

Les caractéristiques socio-démographiques mises en évidence par le diagnostic social des ménages indiquent :

- une population majoritairement âgée
- une proportion très importante de personnes isolées
- peu d'enfants, mais très jeunes

Sur 38 familles concernées par l'enquête sociale (2 familles ayant donné leur dédite au moment de l'enquête),

- 19 ménages (soit la moitié) se déclarent favorables à la démolition et à leur relogement. La majorité d'entre eux souhaitent quitter le quartier.
- 17 locataires se disent réservés (44%), cette réserve étant due au fait – selon l'enquête sociale – qu'ils ne souhaitent se positionner définitivement que lorsqu'ils auront reçu des propositions concrètes de relogement.
- 2 familles se déclarent opposées à la démolition et à leur relogement.

III.3. Le dispositif de relogement

Compte-tenu de l'importance des projets de démolition sur La Duchère et du nombre de bailleurs concernés sur le site, un partenariat entre bailleurs – pratique qui jusqu'alors n'existait qu'au cas par cas – devait nécessairement être construit pour mener à bien les opérations de relogement. Ce

⁷⁹ Groupe de Travail Interquartier de La Duchère. *La place des habitants dans les opérations de rénovation urbaine à La Duchère : Lyon 9^{ème} arrondissement*. 2003, p.21.

⁸⁰ Les données socio-démographiques recueillies sur les occupants de la barre 260 comportant des erreurs manifestes, nous ne les incluons pas dans ce premier rapport. L'une des caractéristiques avérées de cette population est la proportion importante de personnes âgées.

partenariat a été formalisé le 20 juin 2003 sous la forme d'un *Protocole fixant les modalités de mise en œuvre de la première phase 2003-2006 du volet habitat de Grand Projet de Ville de Lyon La Duchère*, signé par l'Etat, la Communauté urbaine de Lyon, la Ville de Lyon, le Conseil Général du Rhône, les bailleurs de La Duchère (OPAC du Grand Lyon, OPAC du Rhône, SACVL, AOTEP et AXIADE) et la Caisse des dépôts et consignations.

Ce protocole comprend trois volets :

- la reconstitution de l'offre de logements sociaux et ses modalités de financement, à l'échelle de la Ville de Lyon
- le relogement des ménages concernés
- les modalités de financement des opérations de démolition.

Concernant le relogement des ménages dont l'immeuble est voué à la démolition, le protocole fixe les dispositions suivantes :

- préalablement au relogement, chaque bailleur (directement ou par l'intermédiaire d'un prestataire) doit rencontrer individuellement chaque ménage afin d'établir un diagnostic social et d'élaborer un plan de relogement.
- en phase de relogement, chaque bailleur doit mettre en place une équipe de proximité chargée du suivi des ménages ainsi qu'une communication permanente tout au long du processus de relogement, en complément de la communication générale sur l'avancement du projet urbain.
- chaque bailleur doit produire mensuellement un état d'avancement des opérations de relogement, sous forme de tableau de bord.

Le protocole prévoit en outre la mise en place d'un groupe de relogement inter-bailleurs, se substituant aux groupes techniques de relogement par bailleur. L'objectif de cette instance est de « *valider un processus de relogement par secteur au vu des résultats des diagnostics sociaux réalisés, de partager un état d'avancement global à l'échelle du quartier, de favoriser les échanges et les solutions de relogement inter-bailleurs, d'échanger sur les difficultés rencontrées par les bailleurs et les partenaires, mutualiser les expériences et s'assurer de la cohérence globale des relogements et du projet urbain* ». ⁸¹

Il est stipulé par ailleurs qu'une assistance à maîtrise d'ouvrage sera pilotée par le Service habitat de la Ville de Lyon sur toute la durée de l'opération de renouvellement urbain de La Duchère, afin de coordonner, suivre, accélérer et évaluer les relogements. « *Dans ce cadre, une attention particulière sera notamment portée aux familles « en difficultés avec leur environnement » et au suivi des relogements sur site étant donné le nombre élevé de ménages qui souhaitent être relogés sur le quartier et dans un souci d'équilibre de peuplement à l'échelle de La Duchère.* » ⁸²

La DDE a par ailleurs demandé que soit réalisé un suivi pendant un an après le relogement, avec obligation de « re-reloger » les familles qui se trouveraient en situation de surendettement du fait du relogement.

Concrètement, un certain nombre de garanties ont été offertes aux familles relogées :

- des propositions de relogement (3 au minimum) correspondant à leurs vœux et à leurs besoins
- la réalisation de travaux permettant aux locataires de retrouver au minimum le confort des logements antérieurs (4 500 euros ont été dépensés en moyenne par logement)
- la prise en charge des frais de déménagement et d'ouverture des compteurs d'énergie

⁸¹ *Protocole fixant les modalités de mise en œuvre de la première phase 2003-2006 du volet habitat du Grand Projet de Ville de Lyon La Duchère*, 20 juin 2003, p.10

⁸² *Protocole...*, op.cit., p.10

III. Premiers éléments d'évaluation du relogement

La première phase de démolition, portant sur 682 logements, a impliqué le relogement de 602 familles entre 2003 et 2004.

Les lieux de relogement se répartissent comme suit :

- 43% des ménages ont été relogés sur le site de La Duchère
- 17% des ménages ont été relogés sur le 9^{ème} arrondissement (hors Duchère) ; 60% des personnes relogées sont donc restées sur le 9^{ème} arrondissement.
- 7% ont été relogés dans une commune de l'ouest lyonnais
- 7% dans d'autres communes du Grand Lyon
- 5% dans d'autres communes du département ou hors département.

Le bilan de cette première phase de relogement constate que la carte des lieux de relogement se superpose presque exactement à la carte des souhaits émis par les ménages ; on note en particulier que 43% des ménages souhaitaient rester à La Duchère et que 43% y ont été effectivement relogés. Mais comme l'indiquent les techniciennes de la mission GPV, cela ne prouve pas que les 43% de ménages qui sont restés sur le site soient ceux qui avaient émis le souhait d'y rester. Elles ajoutent cependant que la localisation du logement n'a pas constitué un motif d'insatisfaction, celle-ci étant principalement liée aux travaux réalisés dans le nouveau logement (assez nombreux cas, semble-t-il, de travaux non réalisés ou non achevés au moment de l'emménagement).

Le bureau d'études en charge de l'assistance à maîtrise d'ouvrage a réalisé en 2005 une enquête de satisfaction. D'après les résultats partiels de cette enquête, portant sur les réponses de 105 ménages (les résultats définitifs ne sont pas connus à ce jour) :

- 81% des familles se déclarent globalement satisfaites des conditions dans lesquelles leur relogement a été effectué. Ce taux de satisfaction varie quelque peu selon les différents aspects du relogement :
 - o 88% de satisfaction en ce qui concerne l'adaptation du nouveau logement aux besoins de familles
 - o 86% de satisfaction sur l'accompagnement et l'écoute
 - o 82% de satisfaction par rapport à la qualité des nouveaux logements
 - o 67% de satisfaction par rapport à l'information (qui est donc le point faible au vu de cette enquête)
- 86% des familles enquêtées se déclarent satisfaites de la localisation de leur nouveau logement
- 73% des familles enquêtées ont bien vécu leur relogement
- 39% considèrent leur relogement comme bénéfique (opportunité d'accéder à un logement plus adapté, ou de meilleur qualité ou dans un quartier désiré).

Les résultats de cette enquête sont donc très positifs en termes de satisfaction ; ils sont cependant à considérer avec prudence, dans la mesure où ils portent sur moins de 20% des ménages relogés. De plus, ces résultats sont globalisés ; on ignore ainsi (pour le moment) combien de ménages de chacun des immeubles concernés ont répondu à cette enquête. Comment sont représentés par exemple les habitants de la barre 260, particulièrement opposés à la démolition de leur immeuble ?

Ceci étant, tous les entretiens réalisés avec les acteurs de l'opération confirment ces appréciations positives sur l'opération. La DDE (O. Chabert) et la Ville de Lyon (A. Geronimi) soulignent

l'exemplarité du partenariat inter-bailleur, qui a d'ailleurs conduit à l'élaboration en 2005 d'une charte du relogement, élaborée sous l'égide du Grand Lyon et dont les garanties prévues pour les personnes relogées vont au-delà de ce qui a été réalisé à La Duchère.

Les techniciennes rencontrées dans le cadre de la mission GPV confirment le bilan globalement positif de l'opération, qu'elles nuancent cependant sur quelques points dont elles disent tirer des enseignements pour la suite des opérations :

- les principales difficultés rencontrées (hormis l'opposition des habitants de la barre 260...) ont concerné soit des familles très nombreuses ou socialement très « lourdes », soit quelques familles contestataires désireuses d'aller jusqu'au bout des possibilités de contentieux. Ces difficultés résultent selon elles d'un **déficit d'anticipation**.
- si le bilan du relogement est positif, **l'accompagnement post-relogement** est jugé insuffisant. C'est l'enquête de satisfaction qui en a tenu lieu, en permettant aux familles interrogées de s'exprimer sur leur vécu et leurs difficultés.
- malgré l'existence d'un dispositif de partenariat inédit, la **qualité de l'accompagnement** n'est pas homogène selon les bailleurs, certains étant – selon la mission GPV – très en deçà des autres dans leurs pratiques de relogement.
- la perception des habitants est toujours différente de celle des techniciens. « *Le temps des habitants n'est pas le temps des techniciens* ».

IV. Evolution prévue du quartier

Le devenir du quartier de La Duchère est étroitement lié au projet urbain.

D'ici 2012, 1 500 logements sociaux auront été démolis et 1 500 logements privés et sociaux auront été construits, de sorte que la part du logement social sur l'ensemble du quartier soit ramenée de 80% à 60%. Tous les logements sociaux démolis à La Duchère seront reconstruits sur le territoire de la Ville de Lyon.

Différents équipement publics seront construits : bibliothèque, Maison du Rhône, halle d'athlétisme, Maison des fêtes et des familles, deux groupes scolaires.

Enfin, les espaces publics seront aménagés conformément au projet urbain : création de la voie est-ouest, qui doit désenclaver le quartier, de l'esplanade, de la place centrale ; valorisation du Parc du Vallon.

Entretiens réalisés

- Annick GERONIMI, chargée de mission habitat, ville de Lyon
- Odile CHABERT, DDE du Rhône
- Valérie GUYON, service habitat, GPV de La Duchère
- Valérie ODETTO, service cadre de vie, GPV La Duchère
- Nadia PEYRAN et Catherine SERRE, service communication, GPV La Duchère
- Catherine MANCOIS, directrice du cabinet APERTISE (AMO relogement)
- Spectacle (lecture scénarisée) « Ma Duchère », par la compagnie « Les Arts Penteurs »

Documents recueillis

- Convention de gestion Urbaine de proximité – Contrat de Ville de Lyon 9^{ème}, quartier de La Duchère, 2001.
- Protocole fixant les modalités de mise en œuvre de la première phase 2003-2006 du volet habitat du Grand Projet de Ville de Lyon La Duchère, 20 juin 2003.
- La place des habitants dans les opérations de rénovation urbaine à La Duchère, Lyon 9^{ème} arrondissement. Groupe de Travail Interquartier de La Duchère, novembre 2003.
- Bilan évaluation de quatre opérations de relogement - DDE du Rhône, Grand Lyon et ABC HLM. Etude réalisée par Habitat et Territoires Conseil et Habitat et Humanisme Rhône, février 2005, 52 pages.
- Le projet urbain de La Duchère – Dossier A. Communauté Urbaine de Lyon – SERL, oct. 2003
- Exposition à Lyon La Duchère - Projets d'architectes ; consultation promoteurs concepteurs. Dossier de presse, juin 2005.
- Le relogement : bilan de la première phase. GPV Lyon La Duchère, mai 2005
- SCHWARTZ (Annie). La Duchère 40 ans, éd. A.U.D.A.C.C.E., 335 p.

QUARTIER DE LA MONNAIE (ROMANS SUR ISERE)

I. Le contexte global

Eléments de contexte

Romans sur Isère compte un peu plus de 32 000 habitants. Le développement de la ville s'est principalement appuyé sur l'industrie de la chaussure, fragilisée depuis les années 80 et aujourd'hui menacée par la liquidation judiciaire de l'entreprise Stéphane Kélian et le dépôt de bilan de Charles Jourdan (août 2005).

Le quartier de la Monnaie compte, au recensement de 1999, 5 022 habitants, soit près de 16% de la population de la ville.

« Romans souffre d'un développement bicéphale, l'intercommunalité réunit Romans et Bourg de Péage mais la cohérence et la volonté politique réside plutôt dans l'ensemble formé par Romans et l'arrière pays romain. » (J.Julliard) Le contrat de ville réunit Romans et Bourg de péage mais le partenariat entre les deux communes paraît peu structurant. La conduite d'une étude préalable au PLH, commune pour l'ensemble du territoire de l'agglomération est perçue comme une victoire. Le projet de rénovation urbaine ne fait pas l'objet d'un portage intercommunal.

Marché de l'habitat

Les rapports de la commission départementale de l'habitat font des états annuels et ne dressent pas de bilans généraux de la situation du logement dans le département. Les éléments suivants sont principalement issus de l'entretien avec le responsable du service Habitat de la DDE de la Drôme (J.Julliard).

Le marché de l'habitat de la Drôme est soumis depuis quelques années à de fortes tensions, conséquence des mouvements de « déconcentration » des agglomérations, notamment celles de Lyon et de Grenoble, qui jusque là ne touchaient pas le département. Le sud de la Drôme connaît un phénomène de « californisation ». La construction de maisons individuelles est en très forte augmentation et on assiste à une envolée des prix du foncier et de l'immobilier. La hausse des prix sur Romans est déjà forte, elle va se poursuivre.

Le parc locatif social représente 17% des résidences principales du département. La construction de logements locatifs sociaux tend à augmenter (500 en 2004 contre 300 en 2000) mais leur part dans l'ensemble de la construction neuve est en baisse. Les loyers des logements locatifs sociaux en PLS ne sont plus abordables pour les catégories populaires. Or, la construction de logements locatifs sociaux se fait principalement en PLS et de moins en moins en PLAI et en PLUS.

II. Le quartier de la Monnaie, caractéristiques socio-urbaines

2.1. Caractéristiques urbaines du quartier

(Etude HVS)

Le quartier de la Monnaie est relié au centre ville par des voies de forte circulation. Il est situé sur un plateau. La forte pente et l'importance du trafic automobile contribuent à l'isolement du quartier pourtant peu éloigné du centre historique.

Il jouxte une zone industrielle et une zone commerciale à l'Est, une zone pavillonnaire au sud.

Ce grand ensemble s'étend sur 27 hectares et comptait à l'origine 1 970 logements dans 49 bâtiments, des barres rectilignes (R+4 et deux R+9) et trois tours de 15 étages. L'étude urbaine réalisée dans le cadre de l'opération HVS remarquait le faible aménagement des espaces publics laissés autour des barres, espaces larges, mal appropriés, « résidus du bâti simplement posé sur le sol ».

La voirie est peu lisible, elle sert de desserte interne et ne permet pas de liaison directe avec les quartiers alentours.

Cet ensemble a été construit entre 1957 à 1974 « pour une population rurale quittant les campagnes voisines ou une population ouvrière désertant le centre ancien ».

L'Ancienne Monnaie (ou Monnaie Est) et la Nouvelle Monnaie (ou Monnaie Ouest) forment deux sous quartiers, perçus comme très différents. Plusieurs facteurs contribuent à cette distinction : âge des bâtiments, organisation de l'espace, population différente.

L'Ancienne Monnaie, construite entre 1957 et 1965, bénéficie de grands espaces qui se présentent comme de larges terrains vagues. C'est le secteur le plus éloigné du centre ville et le plus proche de la zone industrielle. La Nouvelle Monnaie, construite entre 1966 et 1974, a des espaces plus restreints mais mieux structurés.

L'étude HVS faisait les constats suivants au début des années 80, ils sont toujours d'actualité, malgré les réhabilitations conduites entre temps. « De façon à peu près identique dans les deux quartiers, les constructions portent aujourd'hui la marque d'un mauvais état initial dû à une construction trop rapide avec des matériaux de qualité médiocre, ce qui a entraîné un vieillissement rapide ».

En 2005, le quartier compte 5022 habitants (1999) et 1811 logements sociaux, gérés par un bailleur unique, l'office (récemment devenu OPAC) Habitat Pays de Romans (HPR).

2.2. Caractéristiques socio-économiques

Diagnostic HVS, 1982

	Total	Ancienne Monnaie	Nouvelle Monnaie
Nombre d'habitants	5 950	2 450	3 500
Densité par logement	3,2 hab/Logt	3,8	2,8
Logements surpeuplés	119	87	32
Enfants de moins de 16 ans / ensemble de la population	39%	46%	33,5%
Etrangers / ensemble de la population	37%	57%	15,5%
Nombre de retraités	9,2%	3,7%	5,5%
Revenus imposables par famille	2000 à 5200 F/mois	2000 à 4500 F	2000 à 5200 F

« La population, à l'origine familles ouvrières modestes ou même cadres des entreprises voisines, a beaucoup changé. Une grande partie des premiers habitants est partie laissant place à une population ouvrière beaucoup plus pauvre et de familles nombreuses, dont une proportion importante d'immigrés ».

« C'est dans l'ancienne Monnaie que se concentre, outre de vieux habitants de longue date, la plus grande proportion de population défavorisée, et en particulier 65% d'immigrés ; alors que dans la Nouvelle Monnaie habite une population beaucoup plus proche de la population d'origine et seulement 15% d'immigrés ».

Convention ORU, 2000

Au recensement de 1999, le quartier compte 5022 habitants soit 15,4% de la population de Romans. Entre les deux recensements (82 et 99) le quartier a perdu 9,3% de sa population (-0,1% pour l'ensemble de la ville). 46% de la population a moins de 25 ans.

27 % des demandeurs d'emploi enregistrés à Romans au mois de janvier 2002 habitent le quartier de la Monnaie (903 sur 3323 demandeurs d'emploi).

90% des habitants sont bénéficiaires de l'APL, 33% perçoivent le RMI, 8 ménages entrants sur 10 en 1999 sont en dessous du seuil de pauvreté.

Entre 1999 et 2000, le taux de délits de voie publique pour 1000 habitants a baissé mais reste le taux le plus élevé des ZUS de Rhône-Alpes.

Les enquêtes réalisées auprès des habitants par le cabinet Trajectoire montrent un fort sentiment d'attachement au quartier. Selon ces enquêtes, le sentiment d'insécurité reste le point de cristallisation des mécontentements.

Etude évaluation du contrat de ville, janvier 2004

A partir des données issues du recensement de 1999 et des tableaux de bord de l'office Habitat Pays Romains, cette étude fait une analyse fine du quartier de la Monnaie, notamment à travers une approche cartographique :

- La structure démographique de la Monnaie présente la plus forte proportion de jeunes générations tandis que les classes d'âges les plus élevées y sont faiblement représentées relativement aux autres quartiers de la ville.
- L'analyse comparée des données des recensements de 1982 et 1999 montre une population « captive » à la Monnaie, et notamment à l'Ancienne Monnaie.
- Le quartier de la Monnaie est pratiquement le seul quartier qui accueille une population immigrée à Romans. Parmi les 20% de la population ayant emménagé à la Monnaie entre 90 et 99 : à la Monnaie Ouest, 25% sont immigrés ; à la Monnaie Est, 60% sont immigrés.
- Forte proportion de jeunes dans une situation prolongée ou problématique de cohabitation, notamment à la Monnaie ouest.
- Emploi précaire : 65 à 68 % des actifs ont un emploi stable (CDI + fonction publique) dans la plupart des quartiers de la ville, ils sont seulement 35% à la Monnaie Ouest et 17% à la Monnaie Est.
- Taux de chômage (au sens de l'Insee) : 35% Monnaie Ouest, plus de 50% à la Monnaie Est.
- Part d'actifs en situation précaire (emploi précaire + chômage) : 57% à la Monnaie Ouest, 73% à la Monnaie Est.
- 70% des jeunes de 15-25 ans sont scolarisés dans la plupart des quartiers de Romans. Cette proportion est de 60% à la Monnaie Ouest, et de 50% à la Monnaie Est.
- Peuplement du quartier de la Monnaie : chute de 40% de la demande de logements enregistrée par le HPR entre 1998 et 2000. L'analyse des attributions de logements montre qu'elles privilégient les situations de chômage ou de RMI, tout en limitant partiellement les attributions aux ménages dépendant entièrement des prestations sociales. Si les ménages bénéficiaires d'attribution de logements à la Monnaie ne sont pas différents en terme de composition entre la Monnaie et le reste du parc, les situations socio-professionnelles diffèrent. Le nombre de personnes disposant d'un emploi stable est beaucoup plus faible que dans le reste du parc. Les ménages monoparentaux formaient 13,2% des ménages en 2000, ils sont 19,5% en 2003 et forment 42,3% de la population.

Le quartier de La Monnaie est un quartier extrêmement pauvre, le plus précarisé de Rhône-Alpes, situé dans une ville elle-même peu riche. Le revenu moyen des habitants de la Monnaie est de 600 €, extrêmement faible. (C.Diaz)

2.3. Eléments historiques

Au moment de la construction des trois tours aux alentours de 1961, la population de la Monnaie se serait fortement mobilisée. Une association aurait été créée. La CSCV, confédération syndicale du cadre de vie, aurait mené plusieurs actions dans le quartier, notamment au sujet du chauffage. (notes entretiens 1985)

Diagnostic HVS :

A la faveur d'une politique soutenant l'accession à la propriété, les classes moyennes ont quitté la Monnaie dans la première moitié des années 70 pour s'installer dans les zones pavillonnaires. La population immigrée a été concentrée dans l'Ancienne Monnaie pour privilégier une occupation française de la Nouvelle Monnaie générant un fort clivage entre les deux secteurs.

Le même diagnostic fait état des tensions entre générations et populations issues des différentes communautés. Des dégradations sont également repérées. Les entretiens réalisés pour une étude en 1985 évoquent une petite délinquance, sans gros délits, mais propre à faire monter la tension entre les habitants.

Le quartier souffre d'une image très négative. Au début des années 80, on évoque « même de (la) répulsion » au sujet de La Monnaie. L'OPR (actuel HPR) recevait déjà des demandes de logements sociaux précisant « pas à la Monnaie ».

La Monnaie a connu en 1984 un attentat criminel visant une salle de réunion et de culte musulman fortement médiatisé, au niveau local et national.

L'Amicale des Algériens souhaitait transformer cette salle en mosquée. La municipalité refusait. Les candidats aux élections locales et cantonales se servaient de ce projet comme argument essentiel lors de la campagne électorale. Ce projet est devenu un symbole à l'échelle de la ville de Romans (notes d'entretiens).

L'attentat a été suivi d'incendies de voitures, d'un centre social et d'un magasin du centre commercial générant un climat de peur et de tensions.

Les notes d'entretiens de 1985 font également état de réseaux de solidarité très forts sur l'Ancienne Monnaie (pour dépannage, gardes d'enfants, aides diverses..) qui n'apparaissent pas sur la Nouvelle Monnaie. Les femmes ont leurs réseaux spécifiques de solidarité et d'échanges, les hommes ont les leurs, centrés autour du café et de la buvette de la MJC. Toujours selon les entretiens menés en 1985, le travail réalisé par l'équipe opérationnelle mise en place dans le cadre du projet DSQ, a favorisé l'émergence ou la structuration de plusieurs associations notamment étrangères.

2.4. Vie sociale - éléments

Les deux sous-quartiers sont perçus comme très différents. Les habitants semblent avoir très peu de contacts entre eux, comme « ces locataires d'immeubles situés à l'entrée de la Nouvelle Monnaie qui parlent de « fond de la Monnaie..., là-bas » au début des années 80.

Les acteurs rencontrés soulignent l'importance actuelle des réseaux de solidarité et des réseaux familiaux à la Monnaie. Deux tiers des habitants seraient nés dans la même région dans leur pays d'origine et restent très liés par ces anciens réseaux toujours actifs. « Les gens sont très soudés ». (C.Diaz)

La Monnaie et ses habitants souffrent d'une image très négative, la force de la stigmatisation et des réactions de rejet à leur sujet a été pointée à plusieurs reprises lors des divers entretiens.

Peu d'éléments actualisés sur la vie sociale du quartier.

2.5. Histoire des interventions publiques dans le quartier

Le quartier de la Monnaie s'est inscrit dans la politique de la ville dès le début des années 80 dans le cadre de la circulaire Habitat et Vie sociale. Plusieurs études ont été menées en 1981 et 1982 mais peu de réalisations semblent avoir émergées. Une équipe opérationnelle est mise en place et des projets émergent à partir de 1983, dans le cadre des opérations de développement social des quartiers.

Les notes entretiens de 1985 font état d'un premier projet de démolition. C.Laffont, chef de projet DSQ : « L'immeuble (Les Peupliers) a été vidé peu à peu. 50% des logements sont vacants. (...) On a pas de mal à le vider, c'était un point de fixation, il avait très mauvaise réputation ». « Les gens sont ravis, (il n'y a) pas du tout l'idée de « mort » de l'immeuble. Des maisons individuelles devraient être construites. Le Maire ne veut pas que l'on parle de démolition mais nous on veut lui montrer que ce n'est pas si traumatisant. Le projet est vu de façon très positive ».

Un travail partenarial entre les acteurs locaux s'est mis en place à cette époque, un travail avec les habitants a été développé, plusieurs associations se sont structurées. Un des objectifs visait à transformer les modalités d'intervention de l'action sociale, par une approche plus collective, davantage à l'écoute des habitants. Une mission locale a vu le jour, un projet de ZEP a été déposé. Des lieux informels se sont ouverts pour les jeunes, des appartements collectifs accueillent des groupes de femmes, des activités pour les enfants....

Les opérations se sont poursuivies en 1989. Les démarches se sont ensuite développées dans le cadre d'un contrat de ville, qui devient intercommunal en 2 000.

III. L'opération de renouvellement urbain

3.1. Le projet global

Le projet de Philippe Panerai s'appuie sur les enjeux suivants :

- (re)situer la Monnaie et sa population à l'échelle de l'agglomération et se donner les moyens d'agir quantitativement et qualitativement sur le peuplement à long terme.
- Répondre aux problèmes de sécurité.
- Amorcer le renouvellement et une diversification du quartier par l'implantation d'un habitat individuel et l'installation d'activités et de commerces.
- Répondre aux besoins d'accompagnement social des familles et principalement celles concernées par un relogement.

P.Panerai propose ***un cadre d'intervention*** dont la mise en œuvre doit pouvoir faire l'objet d'aménagement de façon souple et adaptée au contexte :

Orientations urbaines et paysagères

- Définir les espaces publics du quartier : requalifier les voies, remailler le quartier, conforter les plantations et créer des promenades, des trottoirs plantés, des jardins publics.
- Préparer et encadrer l'évolution du grand ensemble :
 - i. Limiter les démolitions : Les démolitions proposées permettent de dégager du foncier constructible et de remailler les voies. « Elles ne peuvent en

aucun cas être issues du seul constat d'une dérive d'indicateurs de peuplement ».

- ii. Définir un cadre parcellaire et des constructibilités nouvelles : résidentialisation différenciée des immeubles.
- iii. Diversifier l'habitat : atténuer l'opposition entre les immeubles de la monnaie et le pavillonnaire voisin, par la construction de logements individuels, pavillons groupés ou maisons en rangée.

Orientations économiques et sociales

- Répondre à la demande des entreprises, soutenir les projets des habitants, diversifier les fonctions.
- Concilier habitat et activités, grand ensemble et centre d'affaire : inscrire le projet de restructuration de la Monnaie Est dans le PLH et le contrat de ville intercommunal pour une répartition plus homogène de la population sur le bassin d'habitat, rendre le grand ensemble attractif pour les entreprises, faire bénéficier les habitants de la Monnaie de l'ouverture du quartier aux activités.

La convention ORU définit l'objectif global du projet : « lier ou relier le quartier à l'unité de la ville. (...) et cite le CNV «une ville qui fait société et qui utilise pour y parvenir toute les ressources de l'action publique, depuis l'urbanisme jusqu'à l'action sociale en passant par les transports collectifs urbains ». « L'opération de renouvellement urbain vise donc à améliorer les conditions de vie des habitants du quartier en agissant simultanément sur plusieurs domaines majeurs ». Le projet reprend les grandes lignes du projet de P.Panerai, en ajoutant un volet relatif « aux actions favorisant la cohésion sociale », la tranquillité et la sécurité publique, la vie scolaire, la vie associative et sportive. Un chapitre spécifique est consacré à l'information et à la concertation avec les habitants.

Concernant les opérations de démolitions et la politique de logement, il est noté que « cet axe est le pivot du projet de RU, car il se situe à la croisée des autres domaines et détermine de façon claire et symbolique la volonté engagée sur le quartier. (...) Le relogement des locataires doit permettre une insertion sociale satisfaisante ».

Ce projet élaboré dans le cadre d'une ORU s'est poursuivi et développé avec le soutien de l'**ANRU**. Une convention a été signée le 8 décembre 2004. Le nombre de démolitions a notamment doublé. 160 étaient prévues, l'objectif dans le cadre de l'ANRU est de démolir un total de 300 logements, soit environ 20% du parc social de la Monnaie. « L'ANRU a également permis de se donner des objectifs ambitieux en matière de reconstruction de logements, ce qui n'était pas possible dans le cadre de l'ORU. » (J.Julliard)

Vision des acteurs

« Le quartier a connu tous les dispositifs de la politique de la ville, (cela a permis) de colmater les brèches mais sans changer le quartier. La situation sociale a continué à se dégrader. (...) On n'est pas arrivé à gérer, toujours un problème de gestion des espaces publics. Il faut faire un travail important sur la tranquillité publique. (...) Notre objectif est de réhabiliter la Monnaie Est. On projette de démolir 9 immeubles, 300 logements, et de reconstruire la même quantité sur l'ensemble de la ville – sauf dans le centre ancien, très dégradé (et également en politique de la ville) et 20 seulement à la Monnaie. On joue vraiment le jeu de la mixité. Un programme d'accession sociale est prévu. » (C.Diaz).

Le chef de projet du contrat de ville développe une analyse très différente. Synthèse : L'ORU, nourrie par le projet de P.Panerai, nous offrait un cadre de développement sur le long terme, l'ORU, puis l'ANRU, nous donnait des moyens d'intervention, pour un projet qui devait au départ intervenir sur les différentes dimensions, urbaines mais aussi sociales et économiques. Ce projet

devait se faire avec les habitants de la Monnaie. Une première démarche réellement participative avait permis d'aménager une unité résidentielle avec les habitants, le service d'urbanisme de la Ville s'était progressivement approprié la démarche, a fait évoluer ses pratiques. Un réel travail de concertation a vu le jour, le service a partagé son expertise et le projet d'aménagement de la cour (espace commun de l'unité résidentielle – Myosotis/Jasmins) a été élaboré dans le cadre d'aller retour successif avec les habitants. Cette dynamique aurait du être la première marche vers une démarche globale de travail avec les habitants sur le projet. Les habitants relais ont été recrutés dans cet objectif. Des commissions ont été créées, sur l'urbain, l'éducation, le relogement, dont l'objectif était aussi de réfléchir à la manière d'associer les habitants à ces différents volets thématiques. Mais ces commissions n'ont finalement réuni que des professionnels. Les élus ne se sont pas positionnés. La commission logement est la seule qui a réellement fonctionné, mais sans les habitants.

Finalement, la politique de la ville a été totalement absorbée, vidée de son sens, de ses moyens par l'ORU. L'ORU, l'ANRU, offrait des moyens énormes sur l'urbain, une garantie de visibilité des réalisations. Les élus se sont concentrés sur ce volet. Les habitants relais ont été mis exclusivement au service du volet urbain. La démarche globale pensée au départ a disparue. Parallèlement les projets de développement social s'épuisent, les crédits de la politique de la ville ont diminué de plus d'un tiers. La CAF se désengage. Le centre social a été fermé. Le chef de projet dit s'être retiré du projet de renouvellement urbain. (D.Rigal)

« La décision de la démolir s'est jouée rapidement. L'objectif était de libérer du foncier pour construire autre chose et permettre de la mixité, sociale et urbaine, une mixité d'usages. Il fallait marquer le coup. Le pari est clair : la reconversion de la Monnaie. (...) Le projet fonctionne parce qu'il existe une réelle confiance entre les acteurs, une complémentarité entre eux. Le travail fait par la Ville est un travail militant, il n'y a pas de mépris, le projet est porté par de vraies convictions. On se préoccupe réellement des questions sociales. Les reconstructions se font dans le centre - sauf centre ancien, trop paupérisé – contrairement à beaucoup de villes. Le Maire concentre le programme d'investissement de la commune sur la Monnaie. (..) L'ANRU a financé à 40%. L'Etat accompagne dans une vraie démarche de partenariat tout en portant les enjeux de l'Etat : qualité urbaine, reconstruction, relogement. Le territoire romain est particulier. Il y a toujours eu un fort partenariat avec l'Etat. L'ancien responsable du service Habitat est resté 10 ans, a fortement marqué. La DDE est devenue un partenaire clé. » (J.Julliand)

« Parmi les immeubles qui devraient être démolis, on peut être inquiets pour Les Glycines et Les Erables, les immeubles sont bien. (...) Les études urbaines faites dans le cadre de l'ANRU prévoient des démolitions sur l'ouest. Pour l'instant les élus refusent. Sur le plan urbain, cela peut être cohérent et il y a des moyens financiers. Tout est négociable. Il n'y a pas de solution parfaite. La rénovation urbaine enclenche une remise en cause permanente. On ne sait pas quand, ni où, cela se termine. Il faut aussi tenir compte de la capacité à faire des acteurs. Le projet est la résultante de tout cela. » (J.Julliand)

« Le problème vient du manque de lien entre investissement et fonctionnement. La politique de la ville est remplacée par la rénovation urbaine. Plus personne ne fait le reste. Il y a un problème de coordination et de moyens. » (J.Julliand)

La concertation

La démarche de concertation autour du projet s'est appuyée sur quatre adultes relais. Du porte à porte a été fait sur les quartiers concernés. Des enquêtes d'usages ont été réalisées. « Ensuite des réunions publiques sont organisées, une première partie est toujours consacrée au quotidien, après seulement on monte en généralité. » (C.Diaz)

3.2. Les raisons et la logique des démolitions

En 2001/2002, les Genêts (28 logements dont 14 vacants) et les Lilas (28 logements dont 11 vacants) ont été démolis. En 2004, ce sont les Hêtres (71 logements dont 24 vacants) puis les Acacias (18

logements dont 3 vacants). En décembre 2005, une partie de la barre des Ifs (41 logements) est démolie.

Total : 192 logements démolis sur les 300 prévus.

« HPR est un petit bailleur, son patrimoine est de 1200 logements, il démolit 12 à 14% de son parc et se retrouve avec un très gros programme de reconstruction ». (J.Julliard)

Les Hêtres : « C'était une zone de non droit, un espace que l'on arrivait plus à gérer, qui nous échappait » (C.Diaz). « Les Hêtres ont fait l'objet d'une réhabilitation en 1994, la réhabilitation la plus lourde de Rhône Alpes. En 1999, la situation était déjà monstrueuse. Aucun entretien n'a été fait. » (D.Rigal) « Cette barre était très stigmatisée, avait concentré trop de difficultés. Un marquage très fort. Il n'y avait pas de balcons. Beaucoup de vacance. Elle avait été réhabilitée mais ne trouvait pas d'acquéreur. » (J.Julliard)

Les Genets : « Au moment de leur démolition, il ne restait que 4 à 5 locataires. Les appartements étaient mal foutus, des familles « lourdes » posaient de graves problèmes. L'immeuble était très dégradé. »

Les Lilas, les Accacias : « Les logements étaient petits, étroits, pas adaptés » (D.Rigal)

Les Ifs : « La partie démolie vivait mal, les regroupements de jeunes sous les porches posaient de nombreux problèmes. On casse les porches. » (D.Rigal, peu avant la démolition).

« Ces produits n'étaient plus adaptés. Ils étaient vieux. Des réhabilitations avaient été faites mais jamais sur le fond » (J.Julliard)

« Dans l'ensemble de ces immeubles, il n'y avait plus grand monde. » (D.Rigal) « On a gelé les attributions au moment de l'étude de Ph Panerai. Aujourd'hui, on ne pourrait pas le faire puisque les subventions se font au prorata de l'occupation de l'immeuble ». (C.Diaz)

Une démarche est en cours pour un avenant au projet ANRU pour démolir deux tours sur la Monnaie Ouest. (C.Diaz)

Pour chaque démolition, une « grande fête » a été organisée, une « cérémonie d'enterrement ».

3.3. Le programme de reconstructions

« **300 logements seront construits, sur l'ensemble de la ville, 20 seulement sur la Monnaie.** (...) 30 à 40 programmes sont prévus, seulement des petits programmes. (...) 10 hectares libres aujourd'hui. 20 000 m² sont prévus pour la Foncière pour 40 maisons individuelles, à côté de l'école. 2 ha sont prévus pour une zone d'activité pour casser la monofonctionnalité du quartier. » (C.Diaz)

Les constructions se font soit en régie directe par le bailleur, soit dans le cadre d'achats en « vente en état de futur achèvement ». Des acquisitions foncières importantes ont été réalisées par la Ville en 2003. « **On dérape sur les reconstructions**, le foncier n'est pas livré, les procédures d'urbanismes traînent, les propriétaires font de la rétention – soit par volonté de spéculer sur les hausses futures, soit par peur du logement social. Le coût du foncier est aussi un frein. Les appels d'offres sont infructueux, les entreprises ne répondent pas. Aujourd'hui, c'est surtout ça qui bloque plus que les problèmes financiers. » (J.Julliard)

« Le programme de construction cherche à faire **du sur mesure**. C'est l'analyse de la demande qui conditionne la construction de logements et on continue à adapter l'offre au fur et à mesure que l'on connaît les besoins. Il y a une grande souplesse, très exceptionnelle. Même si c'est difficile à suivre. » (J.Julliard) « Lorsque le diagnostic des situations des ménages est réalisé, on passe commande au programme de construction, par exemple un T4, près d'une école, avec un chauffage collectif. Cela nous permet d'avoir des propositions en adéquation avec les besoins. » (C.Diaz)

« Les programmes neufs sont prévus pour moitié pour les familles de la Monnaie Est, pour moitié pour les familles de la Monnaie Ouest. » (C.Diaz)

« Les **revenus extrêmement faibles** nous posent problème. On prévoit dans chaque programme 2 ou 3 PLAI, c'est intéressant même si les subventions sont plus basses que pour les PLUS CD ». (C.Diaz) « Un problème : la faiblesse des revenus des habitants de la Monnaie. On est très vigilants sur les impayés, un suivi des familles s'est mis en place. **Mais ce que l'on propose constitue-t-il une vraie stratégie de parcours résidentiel ?** » (J.Julliard)

3.4. Le dispositif et les conditions du relogement

« Un **comité de relogement** a été mis en place en 2002, piloté par la chargée de mission devenu DGS qui le pilote aujourd'hui au nom du Maire en partenariat avec HPR. On ne peut pas laisser le relogement aux mains des bailleurs. Le résultat des politiques d'attributions a été de spécialiser les immeubles par communautés d'origine. Réussir le relogement est le principal défi de l'ORU. Le comité de relogement réunit le CLS, la Police Municipale, les assistantes sociales, la Sauvegarde et la correspondante REP. L'équipe est fédérée, surprenante. Il n'y a que par l'approche collégiale que l'on peut approcher la vérité. On se méfie par exemple de la notion de « familles difficiles ». On étudie toutes les familles dans le cadre d'un **diagnostic fin** qui porte sur les ressources, la scolarité des enfants, les comportements, les liens avec le voisinage. Une charte de confidentialité lie les membres du comité. Des préconisations sur le relogement sont faites à partir de là devant la commission d'attribution. Il n'y a que les élus qui sont aptes à prendre des décisions. Ce projet doit rester politique. **La décision d'un relogement**, dans le quartier ou hors quartier, est alors prise, **en fonction du souhait des familles, de leur comportement, des objectifs de mixité**. Par exemple, aux Lilas, les locataires appartenaient tous à la communauté turque, plus ou moins à la même famille. Ils demandaient à être relogés dans la même allée. La préconisation a plutôt été de les « dispatcher ». Ce n'est pas légal. On est pris entre les principes et leur mise en œuvre. » (C.Diaz)

« Lorsque le comité de relogement a été créé, on avait l'**idée d'élargir à l'ensemble des bailleurs de Romans et de l'agglomération. Mais cela a été un échec**. On a réussi une fois à reloger une famille sur Bourg de péage, en échange on en a pris une. Il existe un fort rejet vis-à-vis des gens de la Monnaie. La stigmatisation est très forte. » (C.Diaz) « On ne s'est pas vraiment donné les moyens de mobiliser les autres bailleurs. HPR n'avait pas vraiment envie d'en voir débarquer d'autres. (...) Le relogement devra s'inscrire dans le PLH. Il n'y a aujourd'hui aucune approche intercommunale du relogement » (J.Julliard)

« Le bailleur a fait un réel travail d'accompagnement social des familles, le relogement s'est appuyé sur une analyse fine de la situation des ménages. » (J.Tislé)

Une communication globale a été faite, puis un courrier individuel. Une information a systématiquement été donnée aux ménages lorsque leur cas était exposé en comité de relogement. (C.Diaz)

Pour quelques familles très compliquées, on a trouvé des solutions de relogement loin du quartier. Pour une famille de ce type, qui avait un enfant scolarisé en CE1, on a travaillé avec l'école. On avait quand même quelques craintes, mais ça se passe très bien ». (C.Diaz)

Sur 87 familles relogées, 20 sont sorties du quartier. « Au début personne ne voulait sortir. Depuis que 20 sont partis, les demandes sont plus importantes. (...) Le ghetto se construit dans les deux sens. Quand **les gens ne veulent pas quitter La Monnaie**, il faut faire un gros travail, pour les rencontrer, savoir précisément pourquoi, leur montrer où ils peuvent aller. Ce travail a permis de réduire la part des refus de quitter le quartier à un tiers, principalement des personnes âgées. Les jeunes couples avec enfants sont davantage partants. » (C.Diaz) Peur de voir leur loyer augmenter, proximité de l'école et des services qu'ils connaissent, présence de la famille dans le quartier : les gens ne veulent pas quitter la Monnaie. « C'est une question d'identité. Ces quartiers ont une âme, ce

ne sont pas les habitants qui sont sources de mal vivre ». (D.Rigal) « Les gens veulent retrouver un sous quartier, celui qui a été démoli. Les réseaux familiaux, les réseaux villageois du pays d'origine sont très importants à la Monnaie » (J.Julliard).

La grande partie des personnes relogées l'a été sur la partie Ouest. Le décalage entre démolition et reconstruction pose problème. (C.Diaz)

On a promis à certaines familles de revenir les voir lorsque les programmes neufs seront sortis. Les demandes sur les programmes neufs se font surtout quand les programmes sont proches du quartier.(...) On voit à chaque fois avec les familles leur budget, on fait une simulation avec l'APL, pour apprécier les possibilités d'aller dans le neuf. (...) **La faiblesse des revenus pose problème.** (...) Le problème, ce sont les charges. On fait toujours du chauffage collectif pour les baisser. Une dizaine de familles attendent des propositions pour aller dans du neuf. » (C.Diaz)

3.5. 1ers éléments recueillis sur les effets des opérations pour le quartier et les habitants

« Aucune famille n'a regretté la démolition. (...) Les gens en avaient ras le bol » (C.Diaz) « **Il n'y a pas eu de lutte sur la démolition**, les gens sont contents de partir, c'est trop pourris » (D.Rigal).

« Avant personne ne voulait aller sur la vieille Monnaie. Aujourd'hui on est submergé de demandes » (C.Diaz)

« Sur la Monnaie Est, on sent un véritable renouveau. On a fait un gros travail de **réhabilitation**. Il ne fallait pas donner l'impression que l'ORU se résumait à de la démolition, que l'on ne prenait pas en compte les ressources du quartier. (...) Au début, on entendait souvent le discours « vous voulez nous faire disparaître », je ne l'entends plus. » (C.Diaz)

« Certaines familles (relogées à l'extérieur du quartier) demandent à revenir à la Monnaie. C'est vrai que les **liens familiaux sont très forts à la Monnaie**. Il y a effectivement quelques problèmes d'intégration, surtout quand les relogements se font dans des quartiers résidentiels où les gens travaillent. Il n'y a personne dans la journée. » (C.Diaz) « Une famille turque est revenue sur le quartier, elle a du faire face à de réelles réactions de rejet. D'autres familles disent se sentir mal à l'aise. C'est difficile » (D.Rigal)

« Les **charges** dues à la résidentialisation ne sont pas encore répercutées. Un euro symbolique a été rajouté. Ça a fait toute une histoire » (C.Diaz)

« Beaucoup de familles ont été relogées sur la Monnaie Ouest. Aujourd'hui, on commence à sentir la fragilisation de ce secteur. » (D.Rigal) « **On est sûr que la Monnaie Ouest est en train de se fragiliser.** (...) Sur l'ouest, on commence à cibler des allées où des problèmes sont repérés (en vue de nouvelles démolitions). Mais pourquoi y a-t-il des problèmes dans ces allées ? Parce que l'on a relogé des familles de l'est, des grandes familles ». (J.Julliard).

Entretiens réalisés

- Denis Rigal, chef de projet du contrat de ville
- Corinne Diaz, directrice générale de services de la Ville de Romans, ancienne chargée de mission ORU
- Jean Julliard, responsable du service Habitat et Joëlle Tislé, chargée de mission Renouvellement urbain, DDE de la Drôme

Documents recueillis

- Synthèse HVS (pré-dossier) La Monnaie, Romans sur Isère, Agence d'études urbaines Valence – Romans, février 1982.
- Note sur le logement et les politiques d'habitat à Romans, document provisoire, Agence d'études urbaines Valence – Romans, document provisoire, janvier 1983.
- Situation des familles immigrées et des familles défavorisées sur le quartier de la Monnaie et la Ville de Romans, Agence d'études urbaines Valence – Romans, document provisoire, Geneviève Mathon, mai 1983.
- Note de présentation à la Commission Nationale pour le Développement social des quartiers, Opération HVS, actions prioritaires 1982 – 1983, Ville de Romans, Agence d'études urbaines Valence – Romans.
- Notes d'entretiens, étude Catherine Foret, 1985.
- Etude urbaine et sociale de la Monnaie Est, Phase II et phase III, Philippe Panerai & Associés, bureau d'études avant projet, février et mars 2000.
- Opération de renouvellement urbain du quartier de la Monnaie, convention, 2001 ?
- Opération de renouvellement urbain – quartier de la Monnaie, Ville de Romans, diagnostic et enjeux, document de travail, Frank Hulliard et Frédéric Reynaud, janvier 2003
- Etude évaluation à mi-parcours du contrat de ville 2000 – 2006 Romans – Bourg de péage, Cité Publique, janvier 2004.
- Etude de faisabilité sur la partie Est du quartier de la Monnaie, Humbert David, 25 mars 2005.
- Conseil départemental de l'Habitat, bilan annuel, assemblée générale du 26 avril 2004.
- Commission de l'Habitat de la Drôme, bilan annuel, réunion du 9 mai 2005.

MONTCHOVET BÂTIMENT A, DIT « MURAILLE DE CHINE » - SAINT-ETIENNE

I. Le contexte global

I.1. Quelques données historiques

Au début des années 50, dans un contexte d'explosion démographique et de croissance économique favorisant la relance de l'immigration, l'agglomération de St-Etienne est touchée par une crise du logement sans précédent. L'Etat choisit 5 villes prioritaires pour y créer les premières Zones à Urbaniser en priorité : Paris (ZUP de Pantin), Lyon (Bron-Parilly), Angers et Rouen (partiellement détruites par les bombardements de la seconde guerre mondiale) et St-Etienne, en tant que ville la plus touchée de France par la crise du logement.

St-Etienne décide de construire un immense quartier neuf de 4 500 logements sociaux, sur un site périphérique de la ville mais fortement valorisé, au pied des pentes du Pilat, ce choix étant destiné à favoriser la mixité du peuplement. Ce programme sera réalisé en quatre tranches, de 1953 à 1969 :

- Beaulieu I – Le Rond-Point (qui gardera le nom de Beaulieu) est livré entre 1953 et 1955 (1 262 logements)
- La Morandinière, de 1957 à 1959 (1040 logements)
- Montchovet, de 1962 à 1964 (1 140 logements)
- La Palle, de 1966 à 1969 (1 057 logements)

L'immeuble surnommé « **muraille de Chine** » par les habitants en raison de son gigantisme, est le **bâtiment A du quartier de Montchovet**. Ses dimensions en font, au moment de sa construction, le plus grand immeuble d'habitation d'Europe : 527 logements, 275 mètres de long, 19 étages sur 48 mètres de hauteur.

Comme ce fut le cas pour d'autres grands programmes de logements sociaux de l'époque, l'installation dans ces habitations représentait pour leurs premiers habitants l'accès au progrès, au confort (salles de bains, chauffage central...) à l'espace (grands logements), dans un environnement agréable, presque campagnard (le quartier n'était pas encore traversé par une autoroute urbaine...). Aussi l'objectif de mixité de peuplement a-t-il été atteint, l'immeuble se peuplant d'ouvriers, mais aussi de fonctionnaires, d'employés, de membres des professions intermédiaires, etc. (alors que les populations les plus défavorisées restaient dans le parc ancien vétuste du centre-ville). Le témoignage d'une ancienne habitante de la « muraille de Chine », arrivée dans le quartier en 1969, confirme cette réalité : « *Lorsque nous sommes arrivés à Montchovet, ma première réaction fut de comparer la barre qui s'étendait devant nous à une prison ou un clapier. Cependant, devant le confort qui nous était proposé, j'ai tout de suite eu le coup de foudre pour notre nouvel appartement. Il était lumineux, spacieux et disposait du chauffage central. Il offrait en outre une vue imprenable sur la campagne et la verdure. Nous étions la deuxième famille d'origine étrangère à nous installer dans l'ensemble qui était alors occupé par des familles de fonctionnaires, d'employés, d'entrepreneurs, d'artisans... La personne qui nous a fait visiter l'appartement nous a d'ailleurs conseillé à mots couverts de nous faire tout petits...* »⁸³

⁸³ *Témoignage de G. Francavilla, habitante de la Muraille de Chine à St-Etienne. Les rencontres de la DIV – Les grands ensembles entre histoire et mémoire, 24 avril 2001, p. 30.*

Le quartier étant par ailleurs très bien pourvu en équipements collectifs (écoles, collèges, MJC, piscine, centre commercial, Poste, police...), tous les éléments semblaient alors réunis pour que ce quartier connaisse une évolution favorable. Mais il n'échappera pas à la dégradation, qui commence dès le début des années 80.

Selon le diagnostic établi dans le cadre de la convention territoriale du GPV⁸⁴, les difficultés qui surgissent ont deux causes principales :

- le gigantisme des unités de logement et l'inadéquation d'un urbanisme initial rapidement devenu obsolète
- la crise économique et sociale qui frappe l'agglomération stéphanoise

Ces deux facteurs combinés ont pour résultat un basculement social du site. Les habitants disposant de ressources suffisantes quittent le quartier pour s'installer dans des logements sociaux plus récents, des appartements anciens rénovés ou des maisons dans la campagne environnante. Les ménages les plus défavorisés restent sur le site, qui en 1981 affiche 20% de vacance.

Cette situation conduit la collectivité à engager une procédure H.V.S. qui se traduira par un vaste programme de réhabilitation. Celui-ci ne parvient pas à enrayer les dysfonctionnements. Selon l'ancienne habitante citée plus haut, *« la réhabilitation, loin d'insuffler un élan nouveau à la Muraille, n'a fait qu'accentuer le mal. Pendant les travaux, plus de 100 familles ont quitté le quartier, ne supportant plus les nuisances. L'équilibre social a ainsi été rompu (...). Après la réhabilitation, il a fallu remplir les logements devenus vacants. La commission d'attribution s'est alors mise à affecter les appartements sans aucun contrôle. Elle a ainsi contribué à faire de la Muraille en ghetto... »*⁸⁵. Au début des années 90, les partenaires de la politique de la ville décident de reconduire une procédure D.S.Q. sur le quartier, relayée ensuite par le Pacte de Relance pour la ville.

Comme l'indique le diagnostic de la convention GPV, *« les 20 années de politique de la ville ont participé à l'accompagnement social du quartier mais n'ont pas fondamentalement transformé les situations les plus délicates et n'ont pas pu enrayer le déclin progressif en terme d'image et de qualité urbaine de l'ensemble du territoire »*. Sur la seule « muraille de Chine », l'Etat et les collectivités locales ont injecté environ 150 millions de francs pour rénover et tenter – sans y parvenir – d'humaniser ce « monument à la gloire des HLM »⁸⁶

En 1997, contre les conclusions d'une étude d'opportunité commandée par l'OPAC, qui préconisait une démolition partielle accompagnée d'une nouvelle réhabilitation⁸⁷, la Ville de St-Etienne décide de démolir totalement la « muraille de Chine » et d'en faire une opération emblématique. Celle-ci annonce un changement de cap de la politique de la ville : *« La destruction des grands ensembles n'est plus taboue »* titrait Le Monde en mars 2000, lorsque la date de démolition de la « muraille » est rendue publique. *« Après avoir, dans les années 80 et 90, privilégié la réhabilitation des grands ensembles, on met en œuvre aujourd'hui leur destruction. Ainsi, de dizaines d'unités il y a quelques années à 5 500 en 1999, les démolitions de logements sociaux, construits en banlieue ou dans les quartiers populaires dans les années 60, devraient bientôt atteindre un rythme de 12 000 par an. »*⁸⁸ A noter qu'au moment où la décision de démolir est prise, l'idée est d'affecter le foncier libéré à un parc d'activités économiques (entreprises tertiaires et de haute technologie), sans plus de précision.

⁸⁴ Grand Projet de Ville de St-Etienne – Convention territoriale – 11 juillet 2001, p. 83

⁸⁵ *Témoignage...*, op. cit. pp. 30-31.

⁸⁶ Expression empruntée à un « travail de mémoire » réalisé sur la « Muraille de Chine » à l'initiative du Collège Jean Dasté de Montchovet.

⁸⁷ Selon D. Imbert, DDE Loire.

⁸⁸ *La destruction des grands ensembles n'est plus taboue*, Le Monde, 22 mars 2000.

C'était toujours le cas lors de la démolition en mai 2000. L'opportunité de voir s'installer à Montchovet un grand pôle médical (le CCPL, Centre des Cliniques Privées de la Loire) n'est apparue en 2001.

I.2. Un marché du logement particulièrement détendu

Il est important de préciser le contexte général de l'offre de logement sur l'agglomération stéphanoise en général et la ville de St-Etienne en particulier, au moment où intervient la démolition de la « muraille de Chine », ce contexte étant très spécifique et très différent de celui que l'on trouve sur les autres sites de cette recherche.

On notera en premier lieu l'importance de **la vacance** :

- dans les quartiers d'habitat social, 7% du parc social de l'agglomération est vacant, soit 2900 logements et 11,5% du parc social de la ville de Saint-Etienne, soit 2 130 logements
- dans les quartiers centraux, 9% du parc total de l'agglomération sont vacants et 11,1% du parc total de Saint-Etienne.

Une autre caractéristique est la présence d'un parc de logement social particulièrement abondant : les logements HLM représentent 23% des résidences principales de la région stéphanoise, alors que la moyenne nationale ne dépasse pas 15%.

La seule ville de Saint-Etienne comptait au 1^{er} juin 1999 18 500 logements sociaux, soit 22,4% des résidences principales. Ce parc représentait 44% du parc de logements sociaux de la région stéphanoise, alors que la population de Saint-Etienne n'en représentait que 38%.

Ajoutons à cela un prix de l'immobilier d'occasion particulièrement bas dans les quartiers centraux, favorisant le développement d'un parc social de fait au sein du parc privé de centre ville.

L'ensemble de ces caractéristiques permet de qualifier très justement Saint-Etienne de « *ville d'habitat social caractérisée par la concurrence des parcs privés et publics dans un marché détendu caractérisé par une forte vacance* »⁸⁹.

II. Annonce de la démolition et formalisation du dispositif de relogement

II.1. Rumeurs de démolition et déménagements spontanés

Le processus de relogement est officiellement déclenché en décembre 1997 par une lettre du maire de St-Etienne et du président de l'OPAC, annonçant aux locataires la prochaine démolition de leur immeuble. Mais les rumeurs de démolition ayant largement précédé cette annonce officielle, certains ménages l'avaient anticipée. Ainsi, dès le début 1997, le service de gestion locative étudie favorablement les demandes de mutation qui lui parviennent. A partir du 1^{er} mai 1997, les ménages qui quittent la « muraille » reçoivent une indemnité de 1 000 francs destinée à couvrir les frais de raccordement aux réseaux dans leur nouveau logement.

Au cours de l'année 1997 – pendant laquelle s'effectue ce que l'OPAC considère comme une « démarche passive » de relogement, consistant à répondre aux demandes des locataires – 55

⁸⁹ Grand Projet de Ville... op.cit., p. 19

ménages ont quitté la « muraille ». Un tiers d'entre eux (soit 18 sur 55) sont relogés sur le site de Montchovet ; 5 familles nombreuses sont relogées dans des logements anciens réhabilités par l'OPAC. Une quinzaine de ménages choisiront de se diriger vers le parc privé ; les autres seront relogés dans le parc de l'OPAC, sur d'autres quartiers.

A partir de l'annonce officielle de la démolition, une démarche active de relogement est mise en place. Il reste alors environ 150 familles à reloger⁹⁰. La démarche mise en œuvre comprend un volet financier et un volet social.

Sur le plan financier, l'OPAC (suite aux réclamations de l'Amicale des locataires de Montchovet), accepte de prendre en charge les frais de déménagement ; la prise en charge de travaux d'embellissement ou de réparation dans le nouveau logement est négociée, en fonction de l'état de l'ancien logement et du nouveau.

Sur le plan social, un **protocole d'accord pour un accompagnement social des ménages relogés** est signé en décembre 1997 entre l'OPAC, le Conseil Général de la Loire, la Caisse d'Allocations familiales et la Ville de St-Etienne. Il a pour objet de définir les missions des différents partenaires et l'articulation de leurs interventions pour un accompagnement social des ménages.

Ce protocole prévoit la répartition des bénéficiaires de l'accompagnement entre les services sociaux des différents partenaires :

- le service social départemental (Conseil général) prend en charge les familles et personnes isolées avec enfant(s) à charge relogées dans un logement de type PLA-TS ;
- le service social de la CAF accompagne les familles et personnes isolées avec enfant(s) à charge relogées dans un logement autre qu'un PLA-TS et en dehors de Montchovet.
- le bureau des travailleurs sociaux de la Ville de St-Etienne prend en charge les personnes isolées sans enfant à charge et les personnes âgées, quel que soit le type de relogement.

Le service social de l'OPAC, préalablement à la réalisation de l'accompagnement des ménages, réalise avec les travailleurs sociaux du département un diagnostic partagé ayant pour objectif :

- de déterminer les besoins sociaux des ménages en terme de relogement (environnement immédiat, école, sorties horaires de travail, transports en commun, équipements sociaux)
- de mettre en adéquation les demandes avec l'offre
- de mettre en œuvre les aides nécessaires à l'accès dans le nouveau logement
- de définir les modalités et la durée du suivi social des familles.

Une autre instance sera mise en place, à la demande de l'Etat : **la commission de relogement**. Cette commission sans pouvoir de décision était investie d'une mission de suivi et d'analyse. Composée des différents services déconcentrés de l'Etat, des services sociaux du Conseil général, de la Ville de Saint-Etienne et de la CAF, des représentants de l'OPAC, de l'A.M.O.2S (association des maîtres d'ouvrage sociaux de Saint-Etienne) et des représentants des locataires, elle sera un lieu de concertation entre les différents acteurs et permettra notamment aux représentants des habitants de faire remédier à certains dysfonctionnements survenus au cours du processus de relogement.

Le dispositif d'accompagnement social était destiné à bénéficier aux familles les plus fragilisées. Au final, le Service social départemental a suivi 31 familles et la Caisse d'allocations familiales 14. Le

⁹⁰ A ce stade de la recherche, l'OPAC de Saint-Etienne – Région, bailleur unique de la « muraille de Chine », n'a pas encore été rencontré. Les données dont nous disposons pour le moment sur le nombre de personnes restant à reloger selon les dates ne sont pas totalement concordantes. Les chiffres avancés ici le sont donc à titre indicatif et devront faire l'objet de vérifications précises auprès du bailleur.

service social de la Ville de Saint-Etienne n'a accompagné que quelques personnes isolées, « *la majorité de leur public bénéficiant d'un réseau et de solidarité familiale* »⁹¹.

II.2. La démarche de relogement

Le diagnostic

De juin 1997 (donc quelques mois avant l'annonce officielle de la démolition) à mai 1999, l'OPAC en association avec deux travailleurs sociaux du Conseil Général ont réalisé une enquête – diagnostic auprès de 70 familles, choisies en fonction de deux critères :

- familles ayant déposé une demande de mutation à l'OPAC
- et rencontrant des difficultés multiples

Les entretiens réalisés à domicile par les travailleurs sociaux du SSD (Service social Départemental) avaient pour objectif de recueillir tous les éléments concernant le logement actuel, la vie quotidienne et les souhaits de relogement pour les différents membres de la famille.

De son côté, le service social de l'OPAC a réalisé des entretiens à domicile auprès de l'ensemble des ménages à reloger, à compter de septembre 1997 ; 168 familles ont ainsi été rencontrées. Ces premières rencontres avaient pour objectif d'informer, d'expliquer, de communiquer sur le processus de relogement et ses modalités de mise en œuvre. « *Un travail de concertation a débuté et des réunions bimensuelles ont été organisées avec l'OPAC afin de partager le diagnostic. Celui-ci a permis de déterminer les besoins sociaux des ménages et pour certaines familles de mettre en adéquation l'offre et la demande.* »⁹²

De la « construction » du projet de relogement à la signature du contrat de location

Des entretiens ont été menés par le service social de l'OPAC avec les différents membres des familles, avec l'objectif affiché de construire un projet de relogement.

Ce travail était réalisé en lien avec les référents sociaux (SSD, CAF ou Ville de St-Etienne), dès lors que les ménages bénéficiaient d'un suivi social (cf. plus haut).

Son but était de préciser :

- le type de logement recherché (individuel ou collectif)
- le secteur prisé
- le mode de chauffage à privilégier
- les souhaits quant au voisinage proche.

Dans un courrier de novembre 2001 synthétisant la démarche de relogement mise en place sur l'opération « muraille de Chine », le directeur général de l'OPAC précise :

« *Chaque famille a été mise en situation de demandeur avec comme idées clairement énoncées :*

- 1) *qu'elle n'aurait jamais le logement de ses rêves*
- 2) *qu'il faut se décider vite, sinon le logement peut être proposé à une autre famille*
- 3) *qu'un changement de logement perturbe, cela nécessite de faire un effort* »⁹³

Suite à ces entretiens, un rapprochement entre l'offre et la demande était établi et des propositions faites aux ménages, suivies de visites de logements, parfois nombreuses, avant d'aboutir à la signature du contrat de location.

⁹¹ OPAC St-Etienne Région. Document de travail sur l'évaluation du dispositif d'accompagnement social – Bâtiment A de Montchovet, 26 janvier 2001.

⁹² OPAC... op.cit.

⁹³ Courrier du 19/11/2001 du directeur général de l'OPAC St-Etienne Région à l'ARRA HLM et au CR-DSU.

Installation et suivi

Dès l'acceptation d'une proposition par le ménage, une seconde visite était organisée, associant un technicien pour définir les travaux de propreté à réaliser. Après étude des problèmes techniques, un temps était consacré à la signature du contrat, au montage du dossier d'aide au logement et à la fixation des modalités de prise en charge du relogement (frais de raccordement au réseau, transfert de caution, frais de déménagement).

Le suivi a impliqué à la fois le service social de l'OPAC et ceux de la CAF et du Conseil Général dans leurs domaines d'intervention respectifs.

- pour les familles suivies par le SSD ou la CAF, le suivi a duré un an. A travers des visites régulières, les travailleurs sociaux ont aidé les familles à s'approprier leur nouveau logement et quartier (accompagnement dans les structures scolaires et extrascolaires, administratives, etc.). Ce suivi (concernant, rappelons-le, les familles confrontées à des situations ou/et à des difficultés particulières) se voulait global par rapport à la situation familiale : problématiques scolaires, professionnelles, budgétaires, éducatives, etc. Au terme de l'intervention sur une année, un relai était effectué avec le service social référent du quartier.
- pour les autres ménages, le suivi a été assuré par le service social de l'OPAC. Il était centré sur l'investissement du nouveau logement, l'acquittement du loyer et des charges, l'insertion dans le nouveau cadre de vie, en lien avec les gestionnaires de sites.

II.3. Eléments d'évaluation du dispositif de relogement

Du point de vue de l'OPAC l'accompagnement du relogement a été très intensif,

- en amont du relogement, il a permis de cheminer avec les familles, notamment en retravaillant avec elles le projet après chaque refus de logement.
- en aval, en permettant de « *déculper l'effet moteur de cette nouvelle installation. Ce « vivre ailleurs » a été une phase dynamique qui a entraîné des modifications de la vie quotidienne. A partir de la question du logement, l'accompagnement a été global.* »⁹⁴,

Le même document de l'OPAC propose cependant une analyse des limites du dispositif d'accompagnement. Les travailleurs sociaux de l'OPAC ont été en permanence au cœur du dispositif. Ce positionnement a pu avoir pour effet de reléguer au second plan l'intervention des autres travailleurs sociaux. D'autre part, « *Le principe de réalité et les contraintes qui ont imprégné les travailleurs sociaux de l'OPAC tout au long de cette opération ont vraisemblablement joué un rôle quelque peu réducteur dans l'élaboration du diagnostic. On peut penser à l'issue de ce travail que les travailleurs sociaux OPAC ont été amenés à faire coïncider la demande à l'offre préexistante.* »⁹⁵

Du point de vue des habitants⁹⁶, l'évaluation du relogement est difficilement dissociable de la question de la démolition. D'une manière générale, les ménages qui n'avaient pas quitté l'immeuble en 1997 étaient très attachés au quartier et à la « muraille » ; ils étaient donc hostiles à la démolition. Parmi eux, les plus militants ont tenté de s'y opposer. Ils reprochaient notamment à la collectivité de n'avoir pas été consultés. Selon Madame Garnier, présidente de l'amicale des locataires de Montchovet et personnage phare du quartier, « *il n'y a pas eu de concertation. Même après, cela s'apparentait plus à de l'information qu'à de la concertation* ».

⁹⁴ OPAC St-Etienne Région. Document de travail sur l'évaluation du dispositif..., op.cit.

⁹⁵ Op. cit.

⁹⁶ A ce stade de la recherche, les anciens habitants de la « muraille » n'ont pas encore été rencontrés. On se réfère pour cette première approche à quelques témoignages écrits.

Cependant, l'implication des représentants des locataires au sein de la commission de relogement les a peu à peu conduits à modifier leur attitude (selon D. Imbert, DDE). Et de fait, l'évaluation du relogement par l'amicale des locataires est globalement positive : « *Dans l'ensemble, les gens ont été satisfaits par les solutions de relogements proposées par l'OPAC, par la qualité de l'accompagnement et les trois quarts ont bien investi leur nouveau logement* »⁹⁷.

Pour le directeur du GPV, l'opération de relogement a été « *plutôt une réussite* ». Sa formalisation et les enseignements que l'on a pu en tirer constituent « *un point d'appui pour les démarches ultérieures* ».

III. Premiers éléments sur la destination des ménages relogés

Selon des chiffres communiqués par le directeur général de l'OPAC dans un courrier cité plus haut⁹⁸, sur les 270 ménages qui habitaient l'immeuble lorsque la décision de démolir a été prise⁹⁹,

- 52% des ménages ont été relogés sur le quartier sud-est, dont 27% sur Montchovet
- 38% des ménages ont été relogés dans d'autres quartiers de Saint-Etienne
- 10% des familles ont quitté Saint-Etienne.

Selon la même source, 80% des familles sont restées dans le parc HLM, et 67% dans le parc de l'OPAC.

Une étudiante de l'Institut d'Urbanisme de Lyon a réalisé pour l'OPAC une approche plus fine de la localisation des familles relogées à compter du 1^{er} janvier 1998, soit 144 familles¹⁰⁰.

Voici les principaux résultats de cette étude :

- 76 ménages, soit 53% du total, sont restés dans le parc social du grand ensemble Sud-Est. Parmi eux, 49 soit 34% du total sont restés sur Montchovet.
- 7 ménages ont été relogés dans le parc HLM d'autres quartiers périphériques dévalorisés (Montreynaud, La Cotonne, Monthieu, Terrenoire, La Dame Blanche)
- 9 ménages sont allés dans le parc HLM de quartiers périphérique attractifs (Le Soleil, Côte Chaude, Solaure – La Jomayère, Monthieu)
- 9 ménages ont été relogés dans le parc HLM de quartiers centraux et péri-centraux attractifs
- 3 ménages ont été relogés dans le parc HLM d'un quartier péri-central sensible (Tarentaise).

Au total, 72% des ménages ont donc été relogés dans le parc HLM de St-Etienne (65% dans le parc OPAC et 7% chez d'autres bailleurs sociaux).

Par ailleurs, 29 ménages (soit 20%) ont été relogés dans des logements anciens réhabilités de type PLA-TS, dont la localisation est également variée :

- PLA-TS dans des quartiers périphériques dévalorisés : 4 ménages
- PLA-TS dans des quartiers périphériques attractifs : 8 ménages
- PLA-TS dans des quartiers centraux et péri-centraux attractifs : 17 ménages

Parmi ces logements de type PLA-TS, 75% appartiennent à l'OPAC et 25% à d'autres bailleurs.

⁹⁷ PINEL(Violaine). Quel accompagnement des locataires pour leur relogement ? L'exemple de la muraille de Chine à Saint-Etienne, Les Cahiers du DSU, 12/2001, n°31-32, p.25.

⁹⁸ Courrier du 19/11/2001 du directeur général de l'OPAC... op.cit.

⁹⁹ Au regard du chiffre annoncé (270 ménages), ce n'est pas la date officielle d'annonce de la démolition qui est ici évoquée, mais une date antérieure ; les données précises sur la chronologie du dépeuplement de l'immeuble seront recueillies prochainement auprès de l'OPAC.

¹⁰⁰ CHEVRET (Nadège). Evaluation du relogement, quartier de Montchovet – bâtiment A. DEA Ville et Société, Institut d'Urbanisme de Lyon, sept. 2000, 35 p.

Enfin, 5 ménages ont accédé à un logement du parc privé (soit 2 dans le grand-ensemble sud-est, un dans un quartier périphérique sensible, 2 dans des quartiers centraux ou péri-centraux valorisés).

L'auteur de l'étude établit une classification des relogements en fonction de deux critères : attractivité / dévalorisation et centralité / périphérie. Rappelons que la notion de périphérie utilisée ici se réfère à la Ville de Saint-Etienne et non à l'agglomération. De ce point de vue, le « grand ensemble sud-est », où se trouvait la « muraille » et où ont été relogés plus de la moitié des ménages, est un quartier périphérique de Saint-Etienne. Pour autant, il n'est pas homogène au regard du critère dévalorisation / attractivité. Des distinctions parfois très fines d'appréciation existent entre les différentes composantes de ce vaste ensemble, qui seront abordées dans la suite de la recherche. On pourra ainsi distinguer, parmi les ménages qui sont restés sur le quartier sud-est, ceux qui ont emménagé dans un sous-ensemble plus valorisé que la « muraille » et ceux qui ont été relogés dans un immeuble négativement perçu.

IV. Evolution du quartier

Selon Laurent Béchaux, directeur du GPV, l'implantation sur le site de la « muraille » du Centre des Cliniques Privées de la Loire (mis en service en 2004) a transformé la perception du quartier. Par convention, des emplois ont été réservés aux habitants du quartier, aussi bien pour la construction qu'à titre de personnels au sein des établissements. Ce nouvel équipement, constituant avec le Centre médical des 7 collines (établissement de convalescence situé de l'autre côté du boulevard de La Palle) le « Pôle médical de La Palle » a fait de ces « quartiers sud-est » un des pôles d'attractivité importants de l'agglomération.

Le renouvellement urbain des quartiers sud-est doit se poursuivre dans le cadre de la convention ANRU, qui prévoit la démolition de 792 à 822 logements d'ici 2012. Une première phase interviendra à l'échéance 2006-2007 ; elle comprendra 3 immeubles de l'ensemble Pierre Loti (290 logements) et la barre Sisley de la Marandinière (279 logements). Ces démolitions induiront le relogement d'environ 300 familles, parmi lesquelles vraisemblablement quelques anciens habitants de la « muraille de Chine »...

Entretiens réalisés

- M. Laurent BECHAUX, directeur du G.I.P. / GPV de Saint-Etienne
- M. Dominique IMBERT, DDE. Actuellement chargé de mission Roanne et Vallée du Gier. A suivi pour la DDE l'opération « muraille de Chine ».
- Laurent Gagnaire, directeur général de l'OPAC Saint-Etienne – Région
- Isabelle Portafaix, assistance sociale de l'OPAC (a suivi toute l'opération de relogement de la « muraille »)

Documents recueillis

- Contrat de Ville de Saint-Etienne – Grand Projet de Ville – Convention territoriale. Juillet 2001, 97 p.
- OPAC St-Etienne Région. Protocole d'accord pour un accompagnement social des ménages relogés (requalification des quartiers sud-est – démolition. Bâtiment A), déc. 1999, 4 p.
- OPAC St-Etienne Région. Document de travail sur l'évaluation du dispositif d'accompagnement social – Bâtiment A de Montchovet, 26 janvier 2001, 8 p.

- PINEL (Violaine). Quel accompagnement des locataires pour leur relogement ? L'exemple de la muraille de Chine à Saint-Etienne. Les Cahiers du DSU, 12/2001, n°31-32, pp.24-25
- Les rencontres de la DIV : les grands ensembles entre histoire et mémoire, 24 avril 2001. Témoignage de Giovanna Francavilla, habitante de la Muraille de Chine à St-Etienne.
- CHEVRET (Nadège). Evaluation du relogement, quartier de Montchovet – bâtiment A. DEA Ville et Société, Institut d'Urbanisme de Lyon, sept. 2000, 35 p.

Annexe 2 : Tableaux statistiques complémentaires aux graphiques présentés dans la première partie

Tableau 54. Plus de départ vers le secteur privé pour les ménages partis avant le processus officiel de relogement à Saint Etienne.

Statut logt.	Partis APRES l'annonce officielle	Partis AVANT l'annonce officielle	Ensemble
Logement social	91% (128)	68% (75)	81% (203)
Logement privé	5% (7)	23% (25)	13% (32)
Non réponse	4% (5)	10% (11)	6% (16)
TOTAL	100% (140)	100% (111)	100% (251)

Tableau 55 : Plus de maintien dans le logement social pour les ménages partis après le processus officiel de relogement à Grenoble.

Statut logt.	Après	Avant	Ensemble
Logement social	82% (129)	46% (25)	73% (154)
Logement privé	2% (3)	0% (0)	1% (3)
Non réponse	15% (24)	54% (29)	25% (53)
TOTAL	100% (158)	100% (54)	100% (212)

Tableau 56 : Un relogement chez l'ancien bailleur plus important pour les premières démolitions de Romans.

Nouveau bailleur	1ere tranche	2e tranche démolie	2e tranche à démolir	TOTAL
Relogés par HPR	80% (36)	74% (48)	64% (29)	73% (113)
Sortis du parc social de HPR	16% (7)	23% (15)	27% (12)	22% (34)
Hébergés	4% (2)	3% (2)	7% (3)	5% (7)
TOTAL	100% (45)	100% (65)	100% (45)	100% (155)

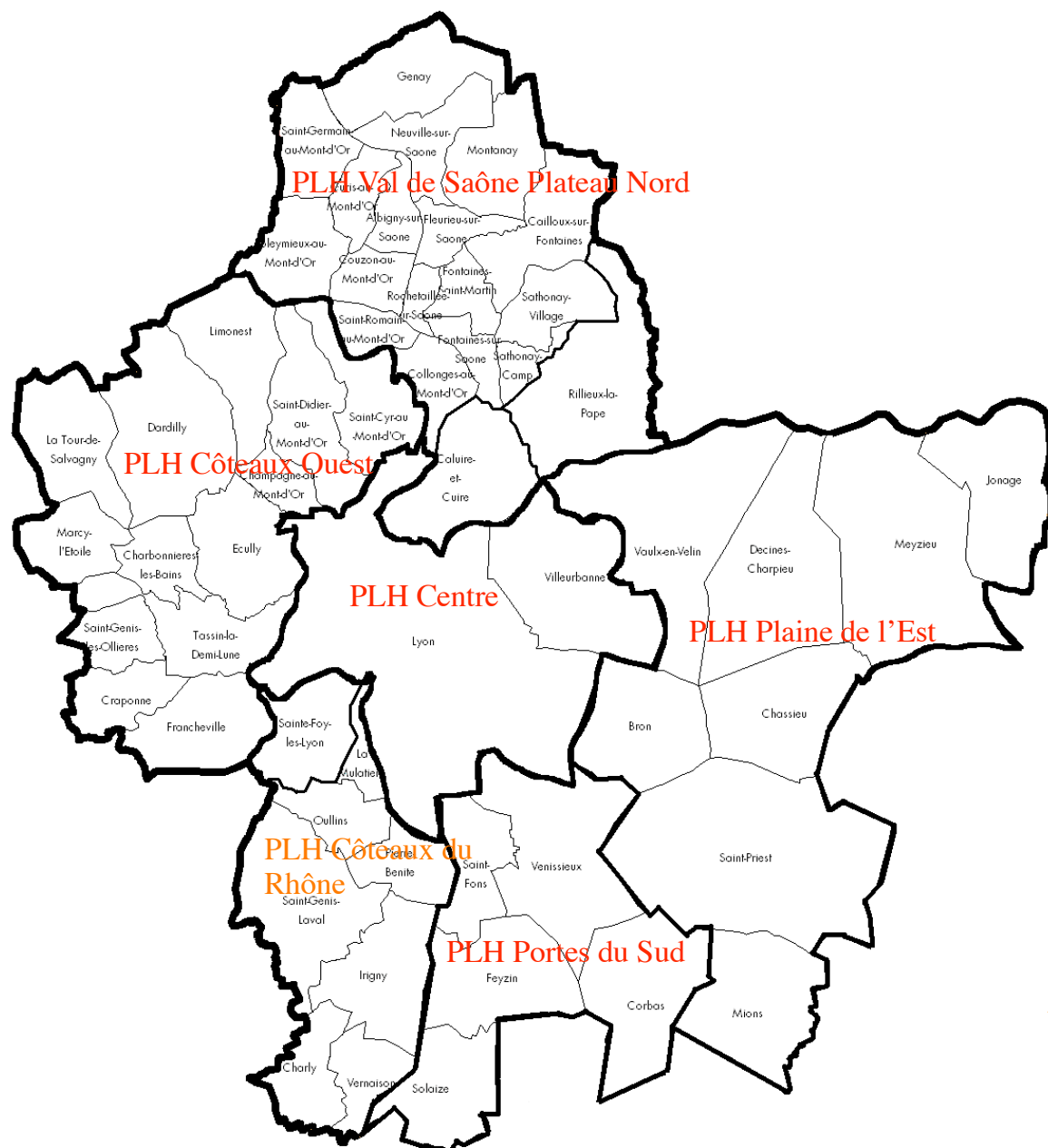
Tableau 57 : Evolution des situations d'occupation des logements pour les ménages partis AVNT et ARES le processus officiel de relogement à Saint Etienne.

Ceux partis APRES le processus de relogement	Situation d'occupation dans l'ancien logement	Situation d'occupation dans le nouveau logement
1 pour 1	19% (24)	14% (18)
sur-occupation	55% (70)	51% (65)
sous-occupation	26% (33)	28% (36)
Personnes seules en T2	1% (1)	2% (3)
Non réponse	0% (0)	5% (6)
TOTAL	100% (128)	100% (128)

Ceux partis AVANT le processus de relogement	Situation d'occupation dans l'ancien logement	Situation d'occupation dans le nouveau logement
1 pour 1	16% (12)	24% (18)
sur-occupation	55% (41)	29% (22)
sous-occupation	21% (16)	21% (16)
Personnes seules en T2	7% (5)	9% (7)
Non réponse	1% (1)	16% (12)
TOTAL	100% (75)	100% (75)

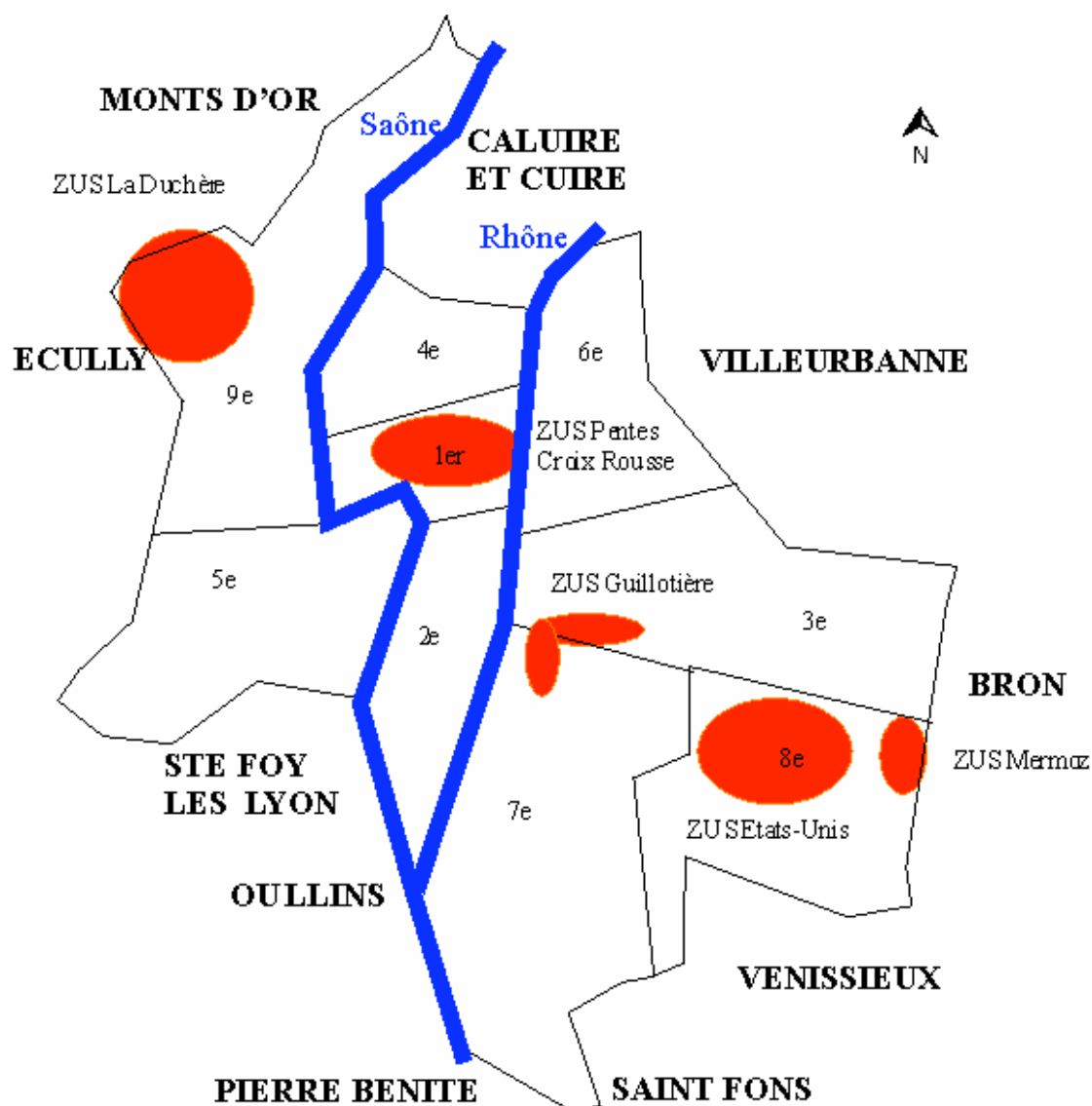
Annexe 3 : Documents cartographiques et iconographiques

• Le Grand Lyon et ses secteurs PLH.



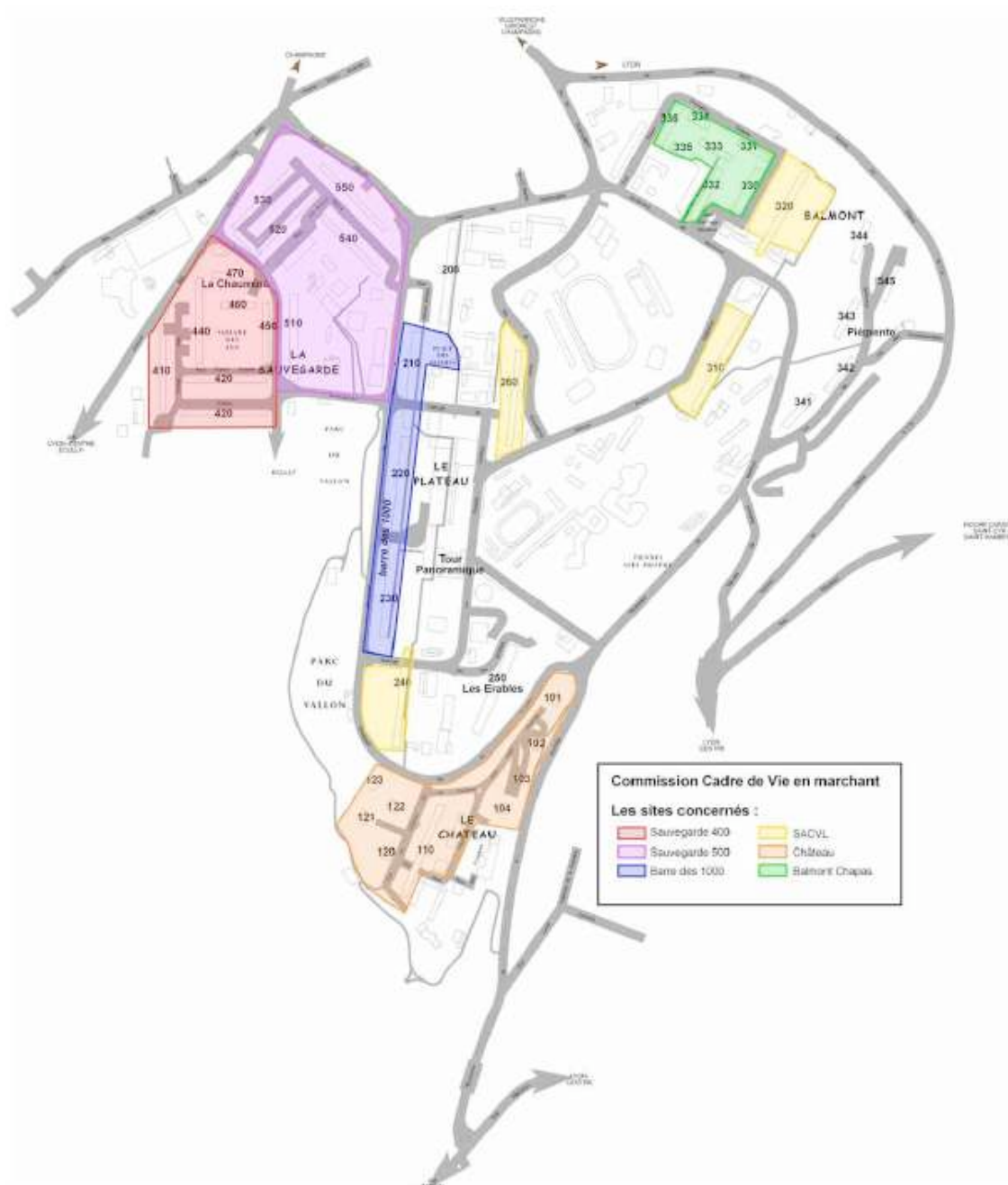
— Limite des zones PLH

• **Situation du site de la Duchère dans la ville de Lyon**



<u>Légende</u>	
3e	Arrondissement
	Zones Urbaines Sensibles de Lyon
BRON	Communes limitrophes

- **Le quartier de la Duchère et ses sous-quartiers**



Source : GPV La Duchère, Commissions Cadre de vie en marchant, mars 2003
<http://www.gpvlyonduchere.org/documents/autres/Commission-Cadre-Vie.pdf>

- **La Duchère et son environnement verdoyant.**



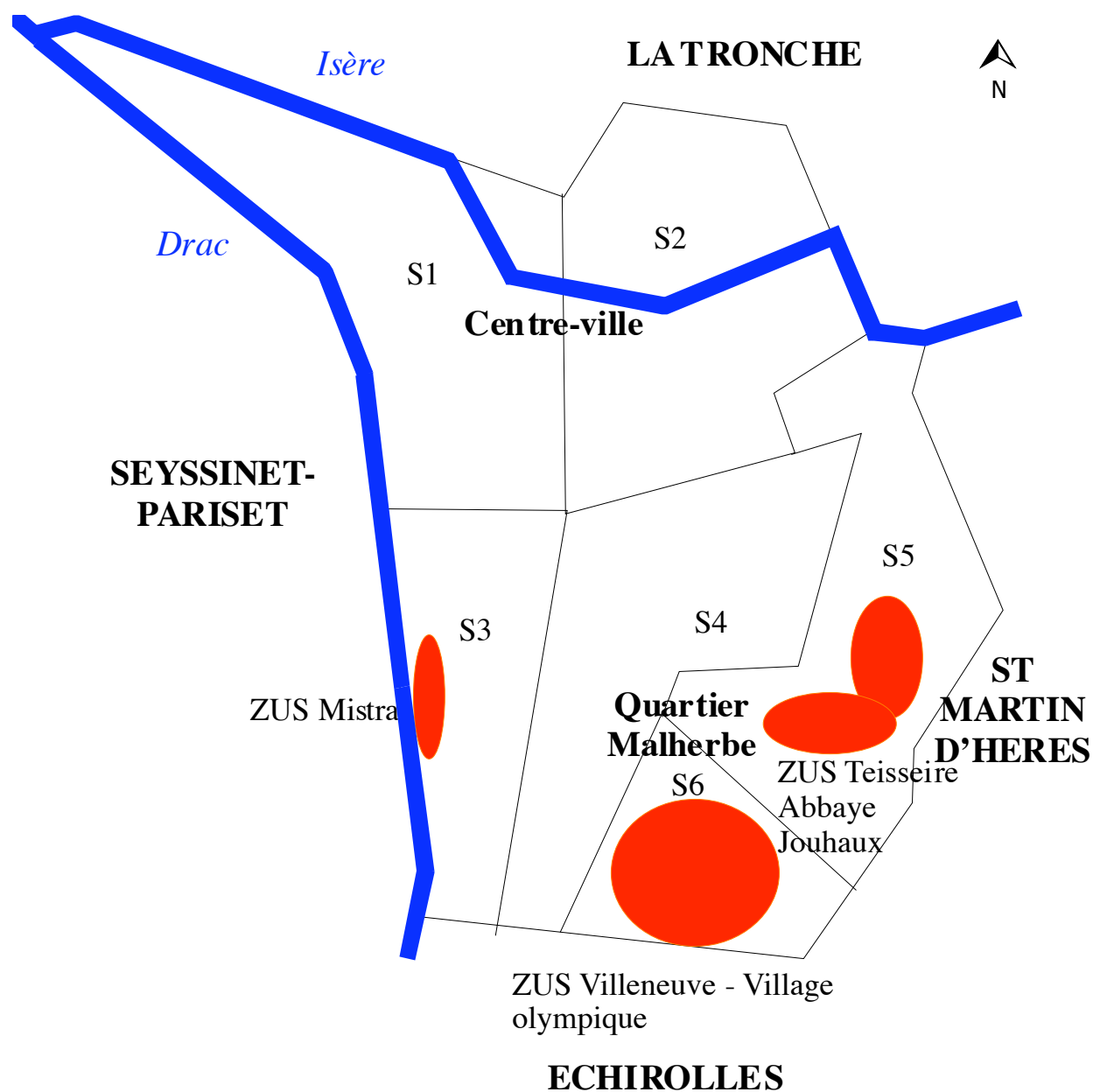
Source : Site internet GPV La Duchère

- **Vue du Plateau à la Duchère : les décombres des immeubles 210 et 260.**



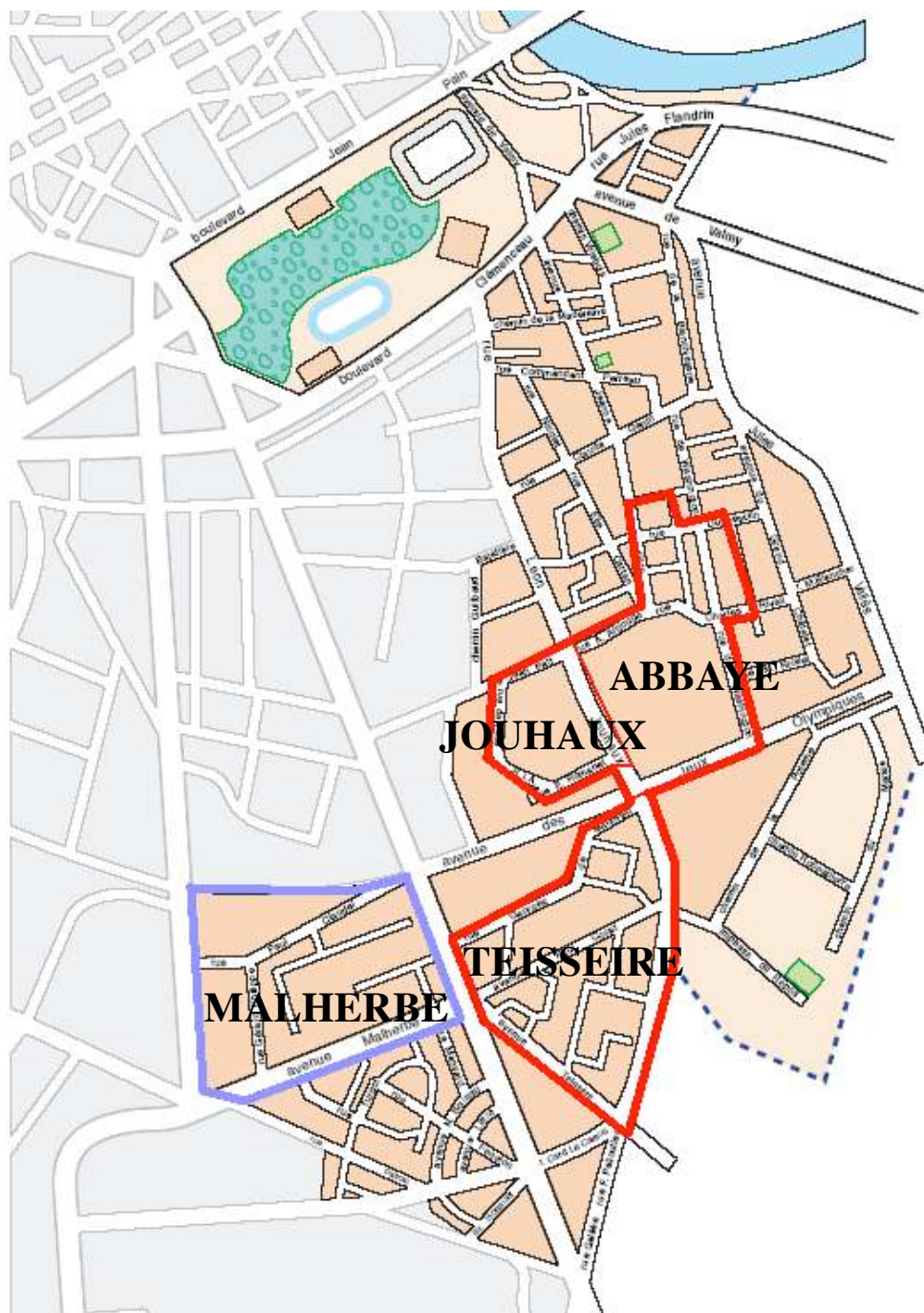
Source : Site internet GPV La Duchère

- **Localisation du site Teisseire dans la ville de Grenoble et découpage en secteurs « démocratie de proximité »**



Légende	
S4	Secteurs "Conseil consultatif de secteur"
	Zones Urbaines Sensibles
LA TRONCHE	communes limitrophes

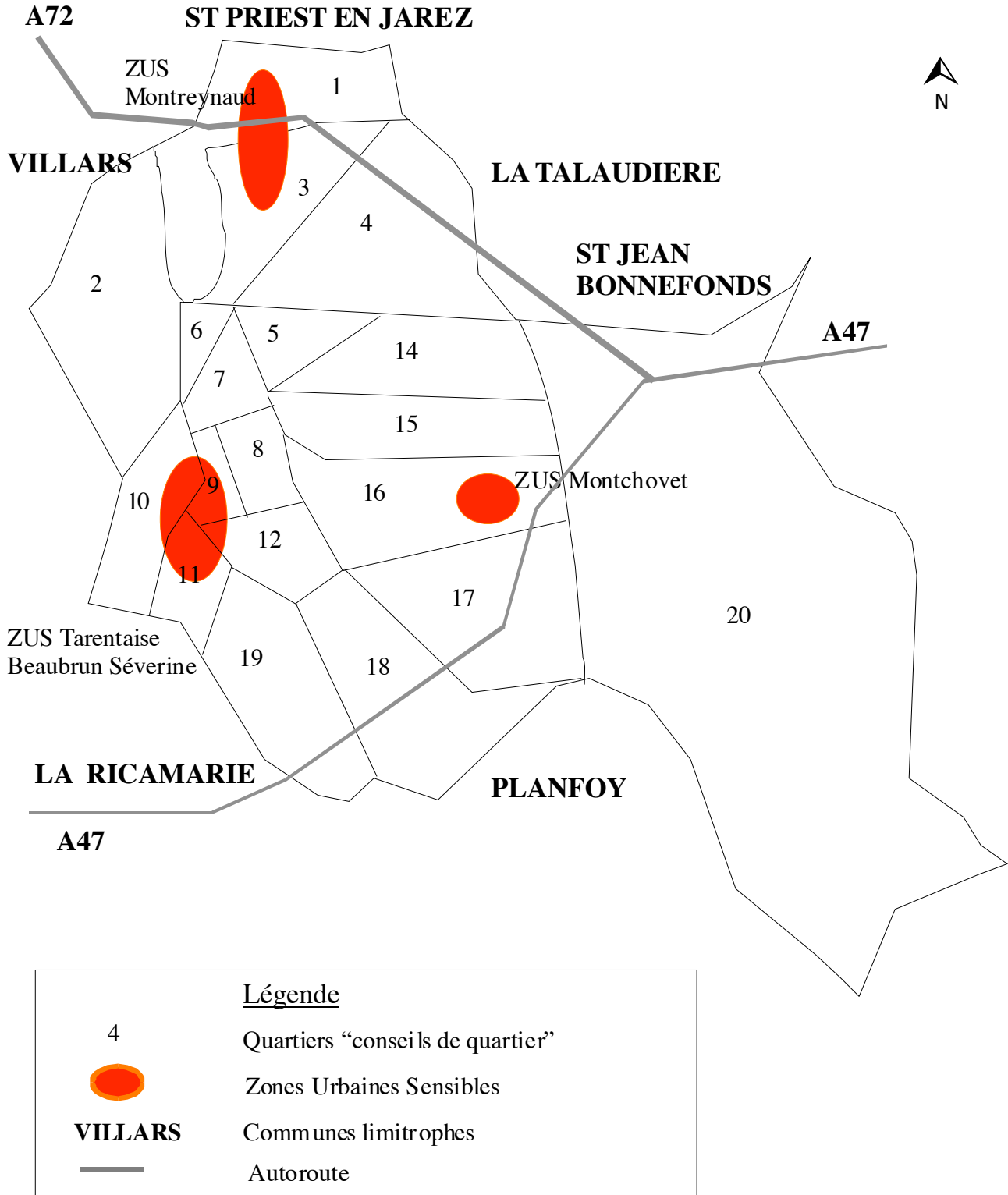
- **La ZUS Teisseire-Abbaye-Jouhaux et le groupe Malherbe dans le secteur 5 de Grenoble**



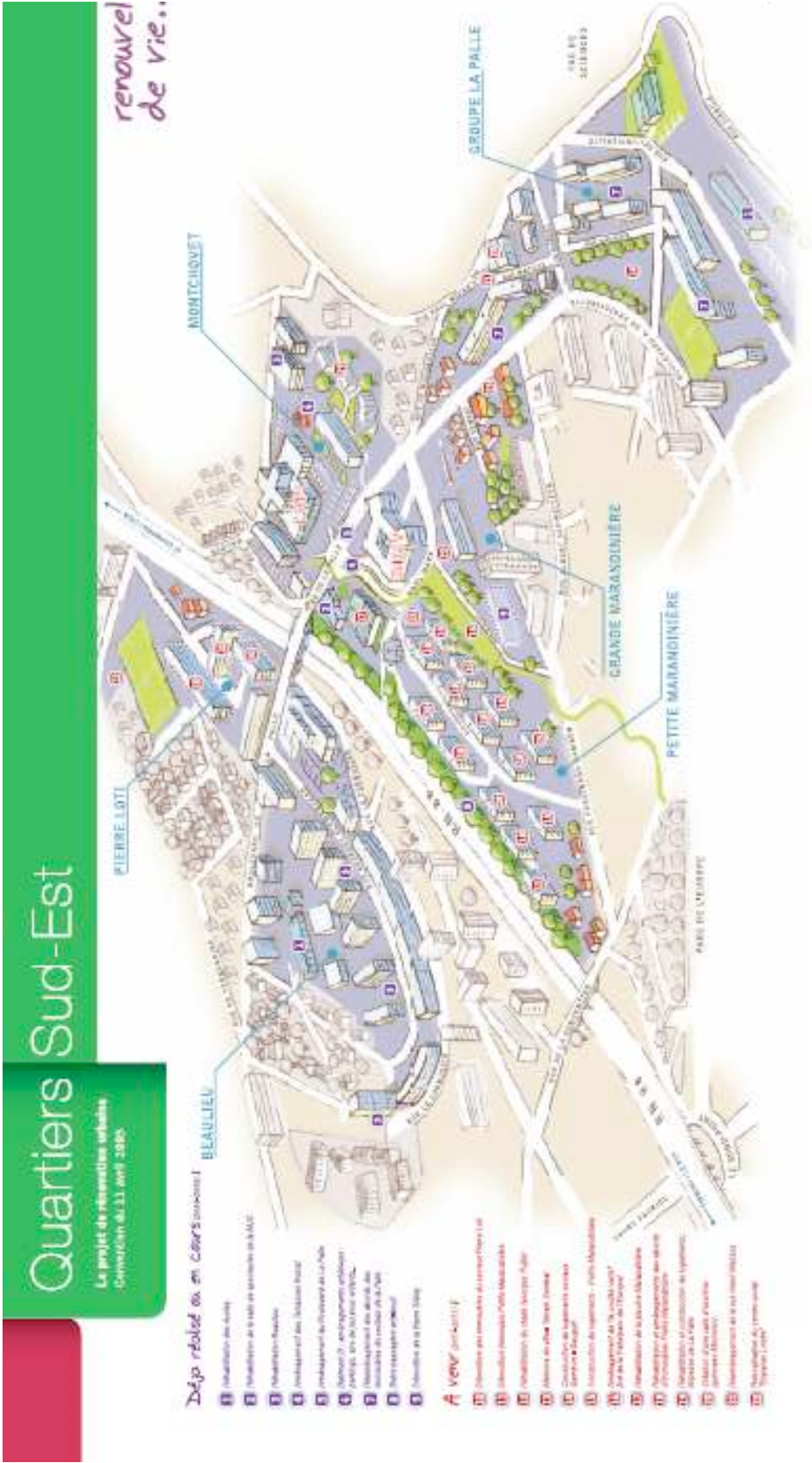
— Limite de la ZUS Teisseire Abbaye Jouhaux

— Limite du groupe Malherbe

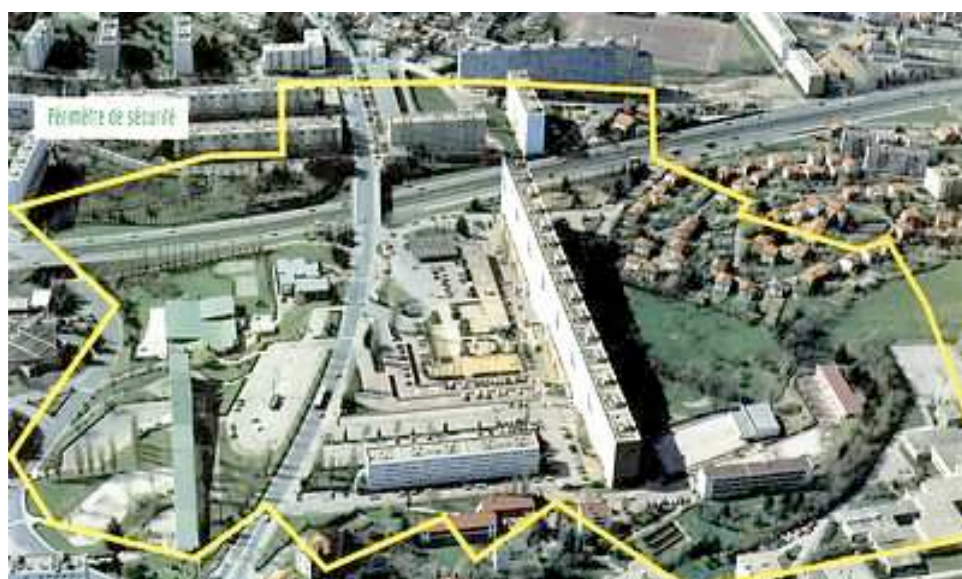
- **Localisation du site de Montchovet dans la ville de Saint Etienne et découpage en quartiers « démocratie de proximité »**



• **Présentation des quartiers sud-est de St-Etienne et projets urbains**



- **Photographies de la Muraille de Chine avant démolition**

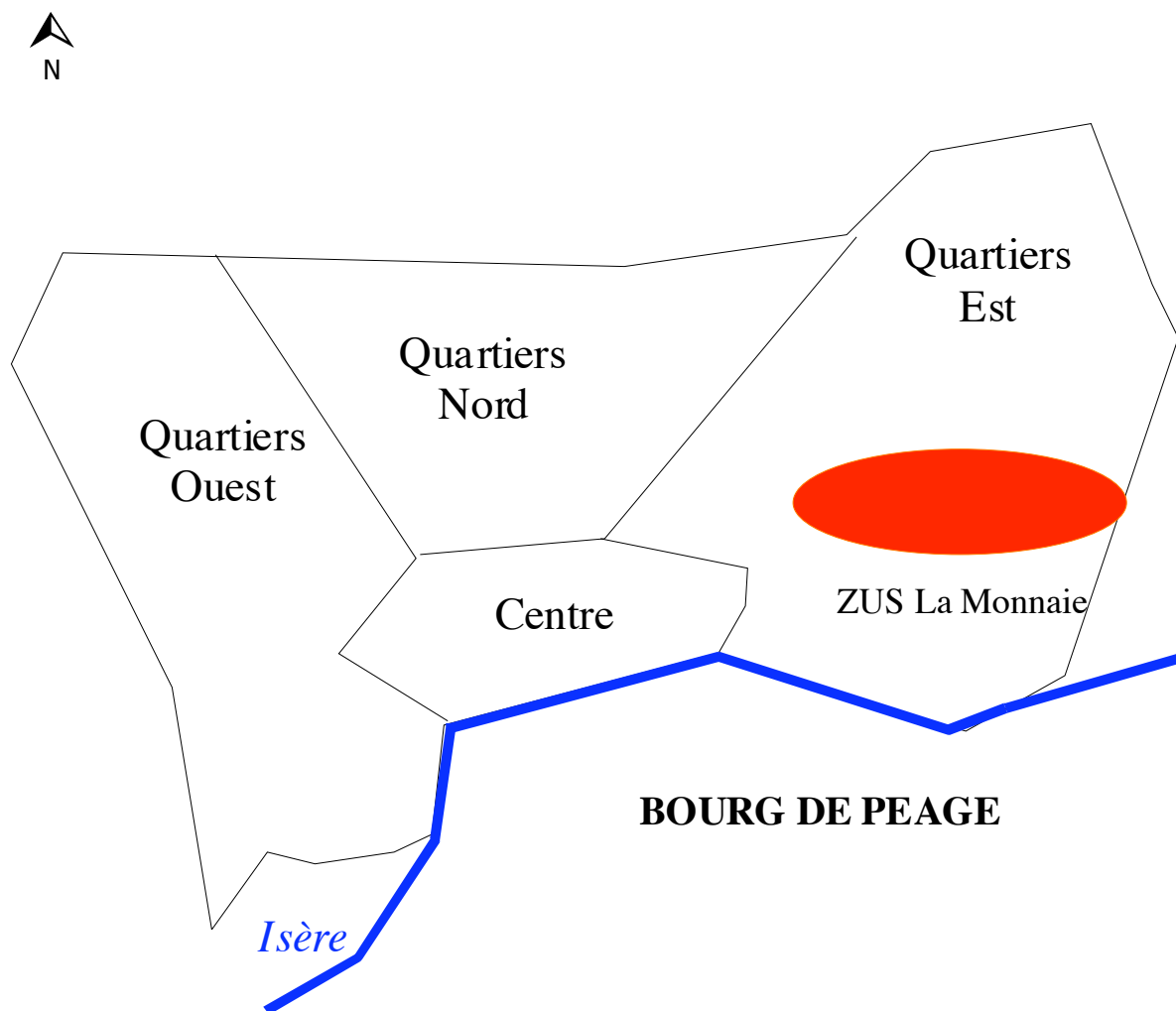


Source : Image *Saint-Etienne aujourd'hui* n° 164, mai 2000: la muraille et le périmètre de sécu avant la destruction



Source : Travail de mémoire du collègue Jean Dasté
www2.ac-lyon.fr/.../col-42/jdaste/index.html.

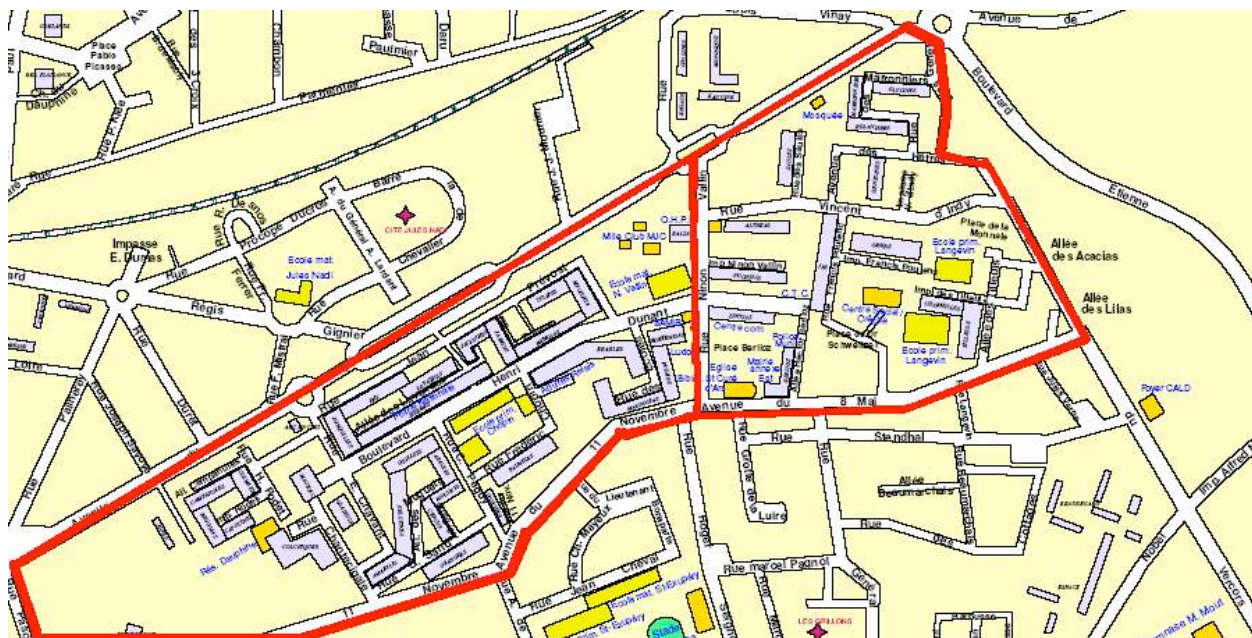
- **Localisation du site de La Monnaie dans la ville de Romans**



<u>Légende</u>	
Centre	Zones “Ville de Romans”
	Zone Urbaine Sensible
BOURG DE PEAGE	Commune limitrophe

- **La Monnaie Ouest et la Monnaie Est : deux secteurs socialement contrastés**

La Monnaie EST



La Monnaie OUEST

Annexe 4 : profils et itinéraires résidentiels des ménages interviewés

Légende (itinéraires Teisseire et Romans)

étoile : enfant

cœur : mariage

★ annonce démolition

triangle : déménagement lié à démolition

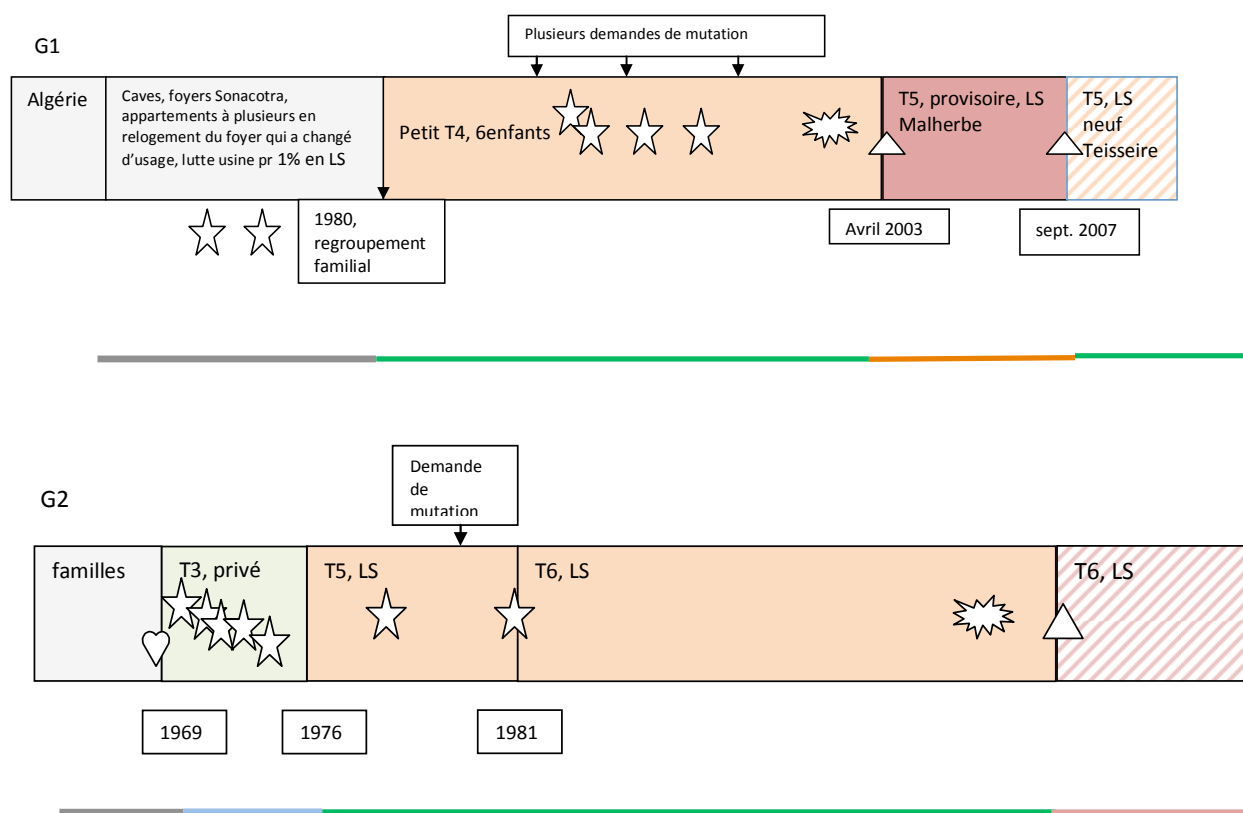
flèche dessous : localisation résidences

rectangle avec statut et type logement : segment résidentiel

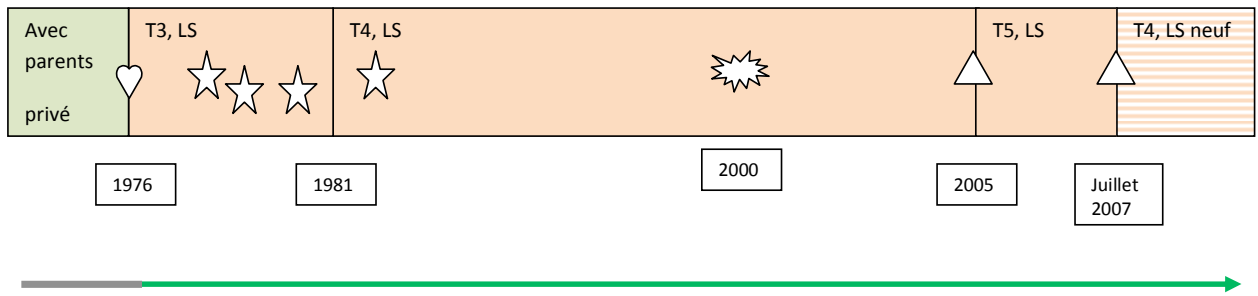
couleur : grisé (famille, hébergement), orange (LS dans le parc où démolition), rouge (LS dans un autre parc), bleu (accès à la propriété)

dernier segment (relogement), motif renvoyant au niveau de satisfaction : horizontal (satisfaction), diagonale (mitigé), vertical (insatisfaction)

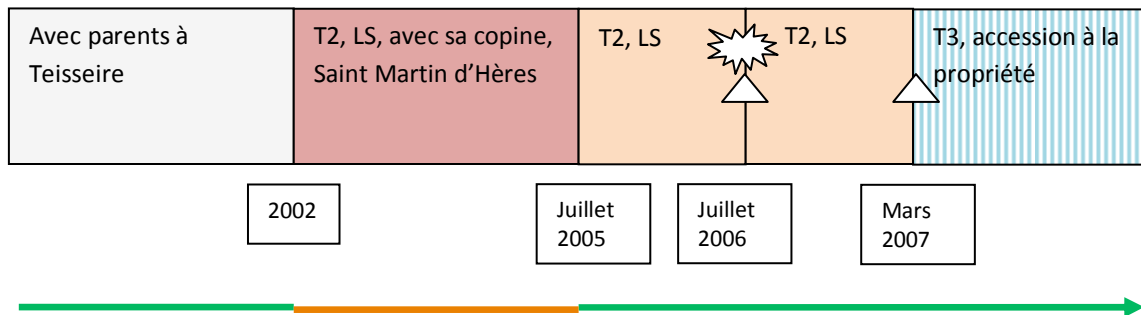
1. Ménages de Teisseire



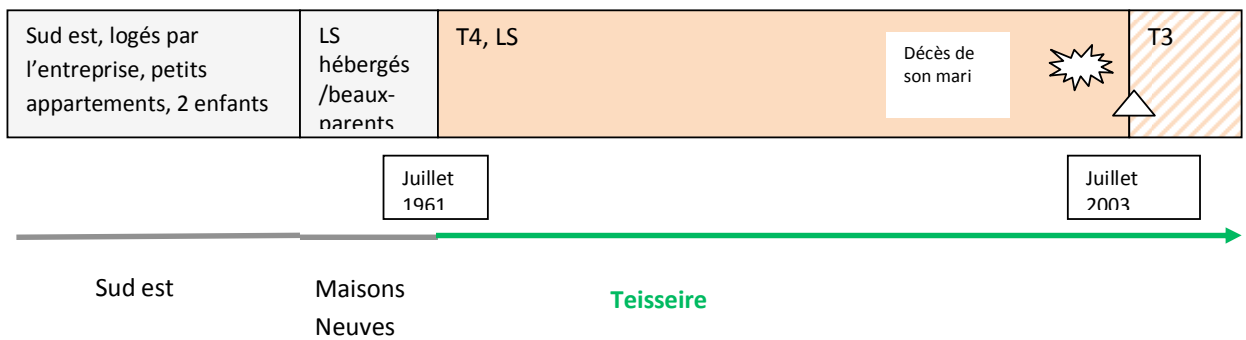
G3



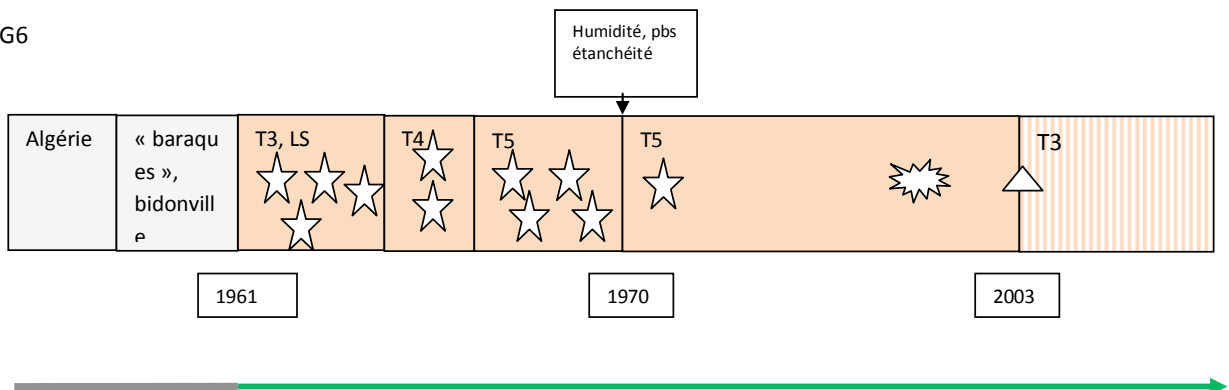
G4



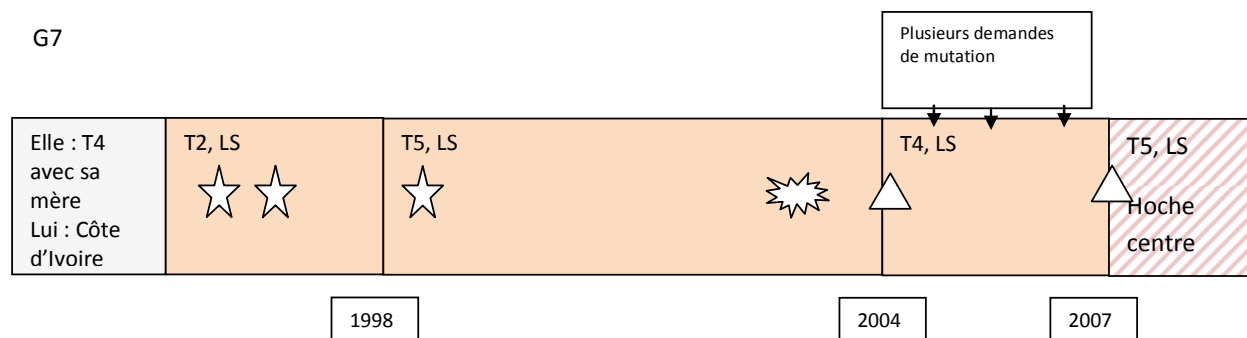
G5



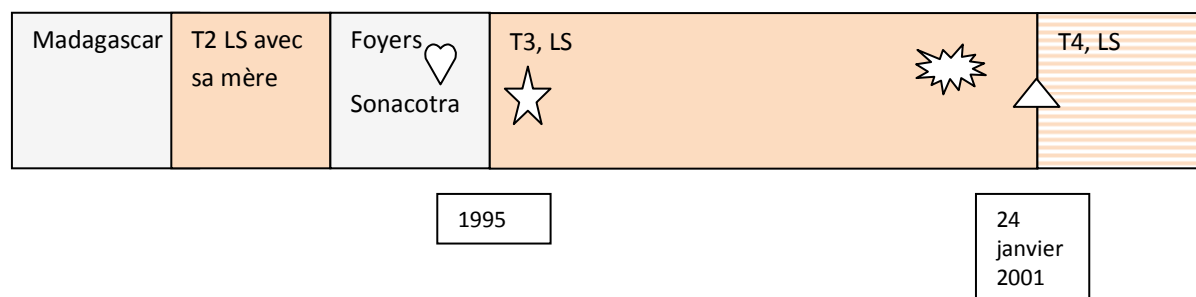
G6



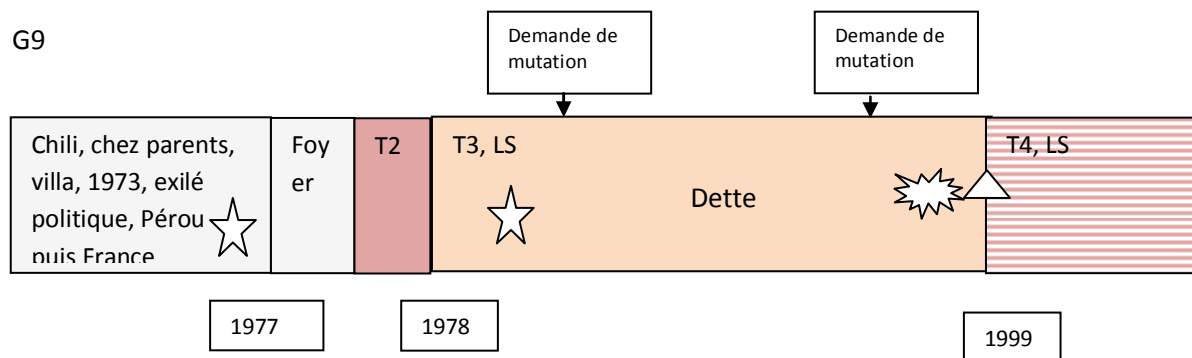
G7



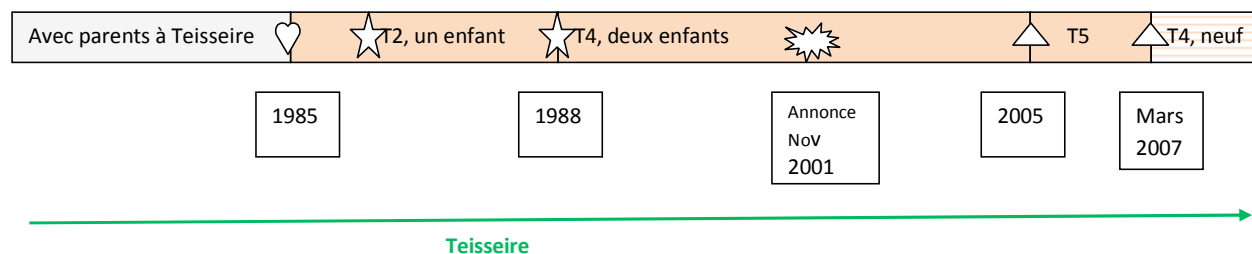
G8



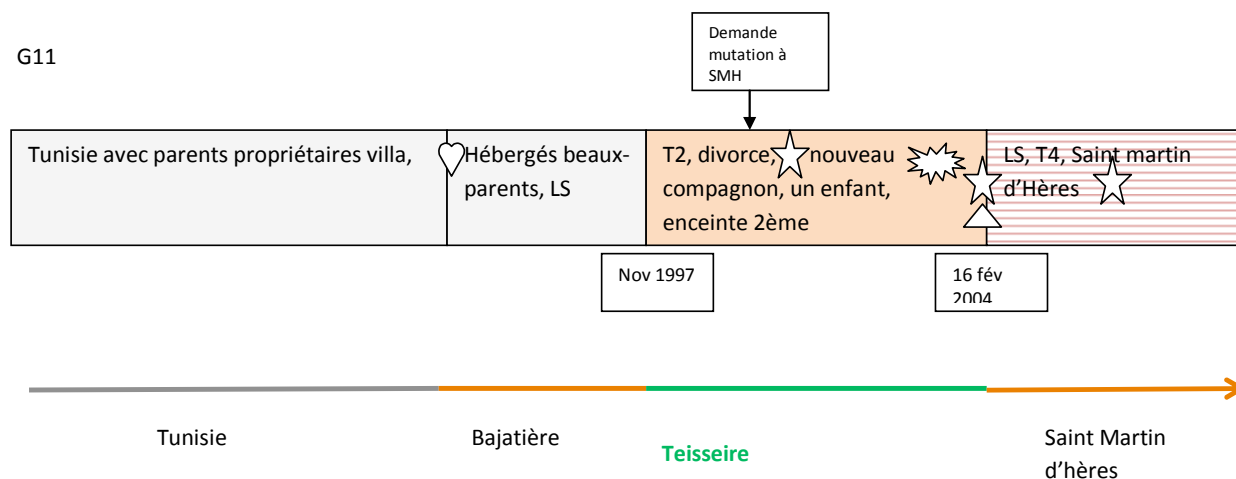
G9



G10

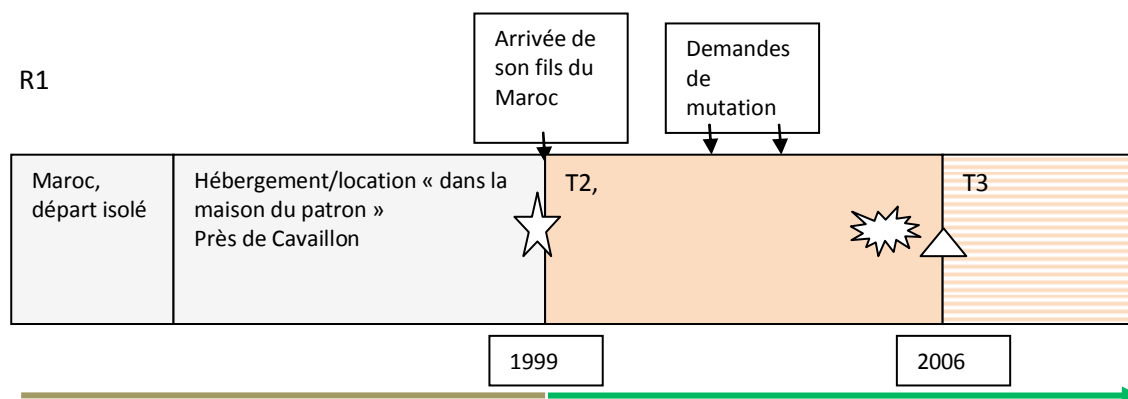


G11

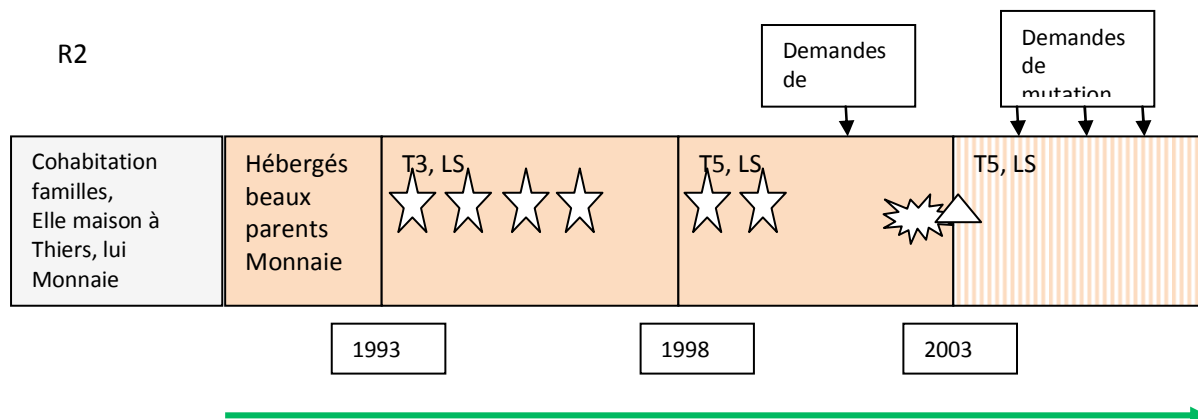


2. Ménages de La Monnaie

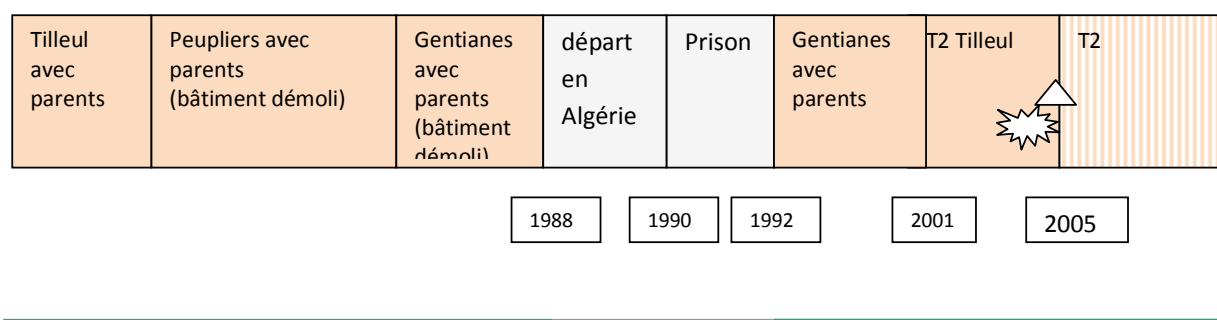
R1



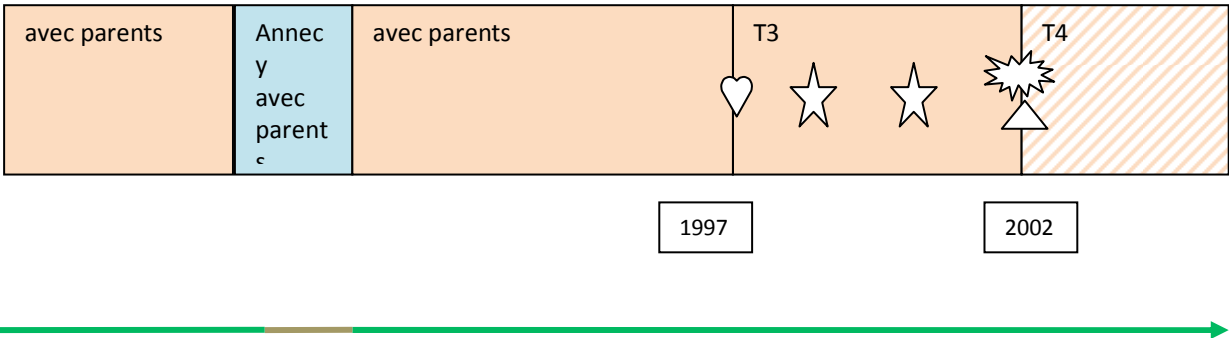
R2



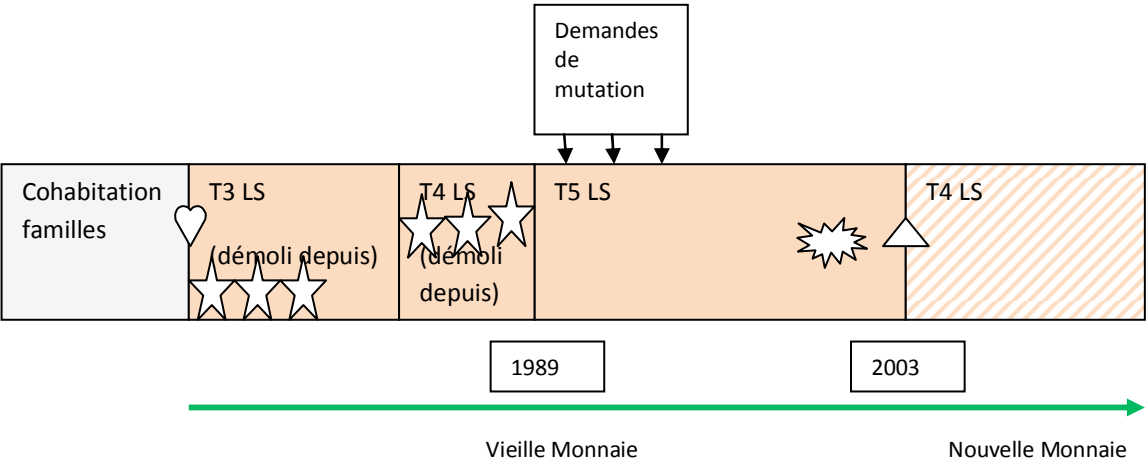
R3



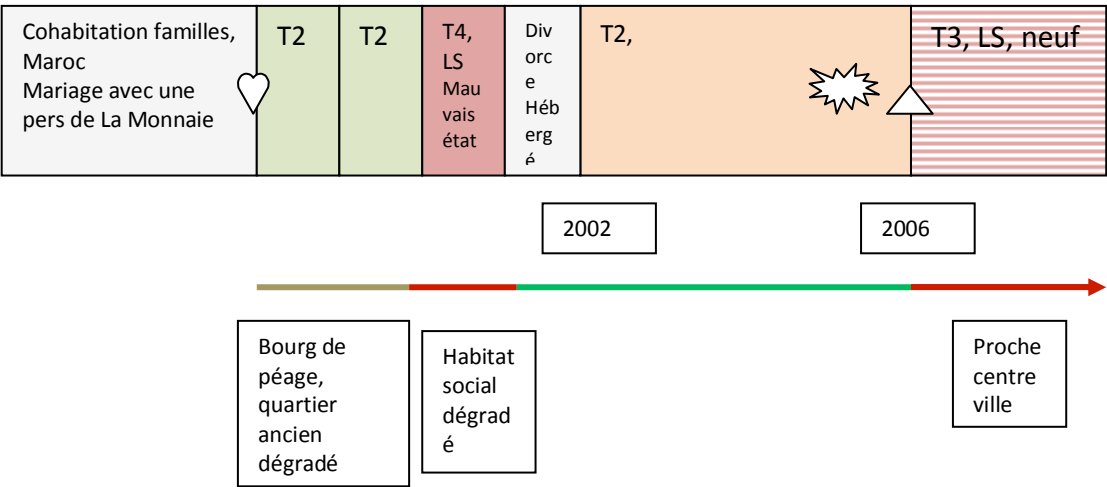
R4



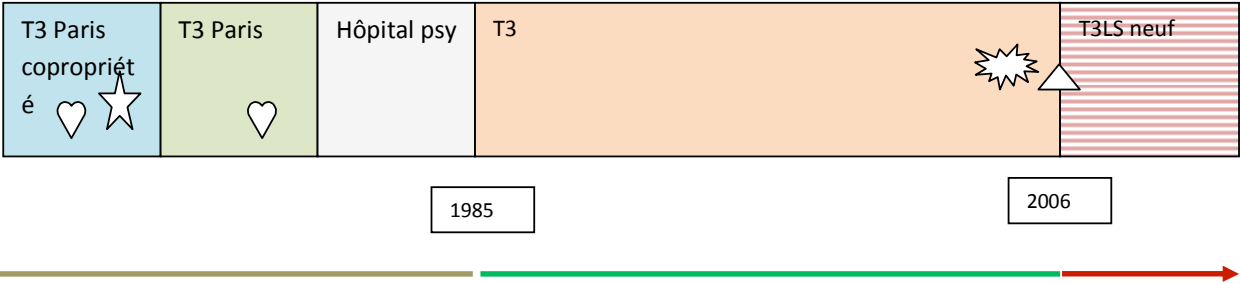
R5



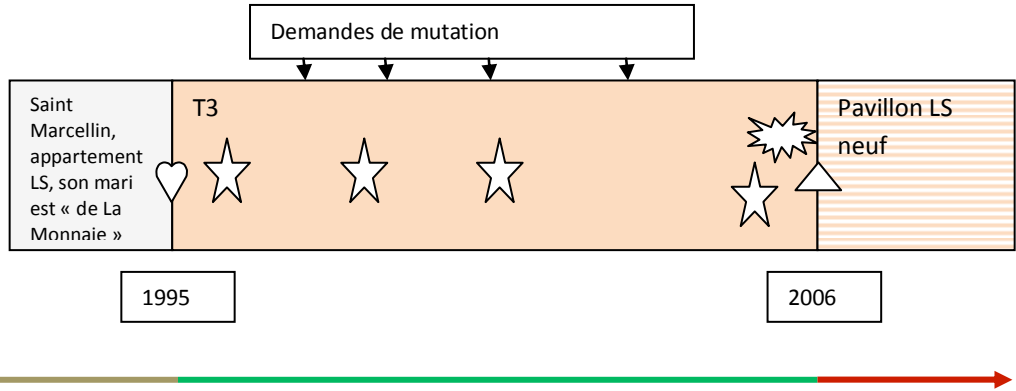
R6



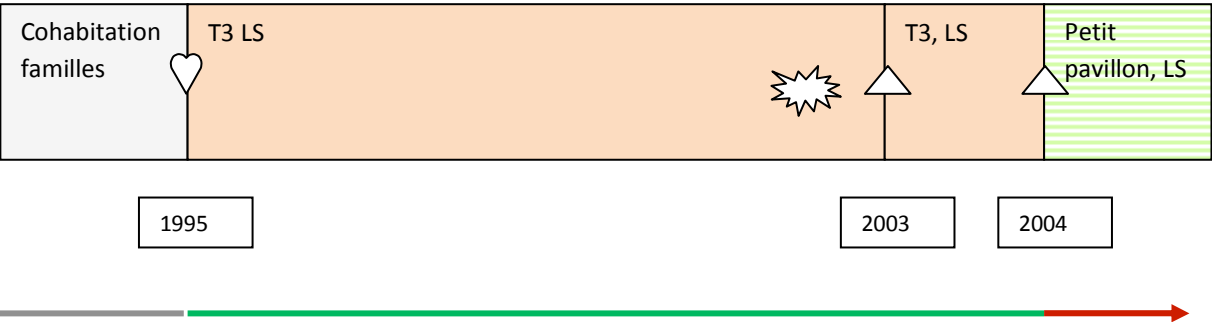
R7



R8



R9



3. Ménages de La Duchère

LD1 : couple 35 ans, 3 enfants (6 ans, 5 ans et 14 mois) – Entretien avec Mme

Parcours : Naissance en Algérie / Arrivée en France à 6 ans / Vit à Bron avec ses parents jusqu'à son mariage (1996) / **T3 à La Duchère** (barre 260 - SACVL) 7 ans / relogement dans **T4 Lyon 8^{ème}** (cité SACVL Albert Laurent) depuis 4 ans / **Projet** : accession à la propriété maison individuelle, en dehors de Lyon (pour raisons financières)

LD2 : femme seule (séparée) environ 30 ans, 4 enfants (6 à 9 ans).

Parcours : naissance en Inde / arrivée en France (rejoint son mari) en 1997 / « petit logement » en région parisienne (avec mari + amis) – 6 mois / Arrivée à Lyon en 1998 : studio à Charpennes - 4 ans / Foyer à La Duchère (suite à rupture conjugale) - 1 an / **T4 à La Duchère** (barre 260 - SACVL) - 2 ans / relogement **T5 Lyon 8^{ème}** (cité SACVL Albert Laurent) depuis 2 ans / **Aspiration** : aller vivre dans le quartier des Etats-Unis (Lyon 8^{ème})

LD 3 : couple retraités – H 71 ans, F. ?, une fille de 21 ans, lycéenne, vit encore avec eux (ont eu 3 enfants). Origine immigrée - - Entretien avec les 3

Parcours : premier logement du couple : « **petit logement** » à Grigny – 4 ans / **T3 à Givors** (nbre d'années à vérifier – pb) / **T4 à la Duchère** (barre 210 – OPAC 69 – 3 ans / relogement **T4 Lyon 8^{ème}** rue Pierre Delore – logement neuf OPAC Grand Lyon / **demande de mutation en cours pour logement plus petit (F3) cause loyer trop élevé.**

LD4 : femme seule, veuve, 73 ans (française d'origine)

Parcours : 1955 mariage, **loge de concierge à Lyon 1^{er}** – 5 ans / **T2 (SACVL) à St-Rambert** – 5 ans / 1966 **T4 à La Duchère**, barre 211 (OPAC 69) jusqu'au relogement / relogement dans **T3 barre 223 de La Duchère** / **nouveau relogement** suite à incendie dans appart. voisin **T4 à Lyon 9^{ème}** (Gorge de Loup) en 2004.

LD5 : couple, 2 enfants de 4 et 9 ans. Entretien avec Mme, 38 ans.

Parcours : naissance à Lyon 9^{ème} (Vaise) / **arrivée à La Duchère (Sauvegarde) avec parents** à 6 ans / mariage → **T2 barre 411 à La Duchère** – 2 ans - / **T3 au 410** suite à naissance 1^{er} enfant / relogement dans **T4 à Dardilly** / **aspiration** : achat à la Duchère dans nouveaux appartements (# projet construit).

LD 6 : couple, 1 enfant. Entretien avec Mr, 33 ans (issu de l'immigration)

Parcours : naissance à Rillieux / **arrivée à La Duchère en 1997 avec parents** / mariage : temps de **cohabitation avec parents** / **T3 barre 210 à La Duchère** en 1999 – 3 ans / relogement **T4 Lyon 8^{ème}**, Bd Jean XXIII / **demande de mutation en cours** : ont demandé un T3 pour payer moins de charges.

LD 7 : femme seule, veuve, 88 ans

Parcours : naissance en Algérie (« pied-noir ») / arrivée en 1963 directement à La Duchère : **T4 au 410** (OPAC Gd Lyon) / relogement dans un **T3 au 414**, 1^{er} étage / **espère y rester jusqu'à sa mort...**

LD 8 : couple, un enfant de 11 ans + mère de Mme pendant la semaine. Entretien avec couple (Mme 49 ans, Mr. 32 ans) + mère de Mme

Parcours : Mme arrivée à La Duchère à 4 ans, avec parents **barre 212** / mariage → **T3 au 211 C** en 1983 / **relogement T4 à Balmont** (ancienne gendarmerie)

LD9 : couple Mr 49 ans, Mme 46 ans, 9 enfants – Mr est franco-algérien (mère française, nationalité française)

Parcours : Algérie jusqu'en 2000 (avant départ pour la France, occupaient un T2 en Algérie). Arrivée en France de Mr seul : transit par **CHRS** de Parisy (IdF), puis CHRS de St-Priest / en 2000 **T4 à La Duchère barre 211** et arrivée famille (Mme + 7 enfants à l'époque) / relogement en 2003 dans **T6 en duplex– Immeuble 224** qui doit être **démoli en 2009**.

LD10 : femme célibataire, 49 ans

Parcours : naissance dans l'Ain (campagne). Arrivée à 6 ans dans la **ZUP de Rillieux avec parents** (appartement, puis maison dans la ZUP) / Pendant études : logement dans une maison d'enfants à St-Foy les Lyon où elle travaille comme veilleuse de nuit / **logt social dans Lyon 1^{er} / T3 au 211 La Duchère** en 1988 / Relogement par ses propres moyens à l'annonce de la démolition : **accession à La Duchère T3 copropriété** Le Erables en 2002 / **en cours d'installation dans la Drôme** où elle reprend la **maison** de ses parents décédés.

4. Ménages de la « Grande Muraille »

Muraille 1 : couple 28 ans, 2 enfants 5 et 2 ans – Entretien avec Mme. (issue de l'immigration)

Parcours : **naissance à la Muraille** de Chine / **relogée avec parents rue Clémenceau en 1997** (elle a alors 18 ans) où elle reste 2 ans / mariage → **T3 à la Grande Marandinière** (Montchovet), immeuble promis à la démolition / **relogement T4 rue P. Loti** (Montchovet) / **projet de construction maison individuelle à Firminy**

Muraille 2. : couple 35 ans, 2 enfants – Entretien avec Mr. (issu de l'immigration)

Parcours : naissance à **Montreynaud** / 1990 : **appartement « insalubre » en centre ville** – 3 ans / **T3 à la Muraille** de 1993 à 1998 / relogement dans **T4 OPAC en centre ville** / nouveau déménagement cause charges trop élevées → **T3 à Montreynaud** / **cherchent un T4 / projet achat de maison à moyen terme**.

Muraille 3 : couple (H. 37 ans), 4 enfants. Entretien avec Mr. (issu de l'immigration)

Parcours : naissance à St-Etienne (quartier Montaudo) / part vivre avec sa grand-mère en Algérie à la fin de ses études ; y rencontre sa femme / retour à St-Etienne en 1994 – 2 semaines chez ses parents, quartier Le Corbusier (Montchovet) / **T3 à la Muraille** 1994 à 1999 / relogement **T4 à La Palle** (quartiers sud-est) / **projet construction maison à moyen terme**

Muraille 4 : couple (H. 58 ans, F. 61 ans), 6 enfants dont 2 encore au foyer. Entretien avec Mme (issue de l'immigration)

Parcours : naissance et mariage au Maroc / arrivée en France en 1973 (mari en 1968) dans le cadre du regroupement familial / **F1 sans confort** au centre ville de St-Etienne – 4 ans / **T4 à la Muraille** – 18 ans / **relogement T5 Bât. D à Montchovet** – moins de 2 ans - / **accession T5 à Montreynaud** en 1999 / *ne veulent plus déménager.*

Muraille 5 : H 60 ans, 2 femmes, 5 enfants tous au foyer. Entretien avec Mr. (issu de l'immigration)

Parcours : arrivée en France en 1962 / **F4 à la Muraille en 1976** / **F5 à La Muraille** jusqu'en 1999 / relogement **F6 à La Palle** au 5^{ème} étage sans ascenseur (logt supposé provisoire, y sont toujours depuis) / *Veut un logement avec ascenseur, dans n'importe quel quartier...*

Muraille 6 : couple retraités, 7 enfants dont 1 seul au foyer. H. 68 ans – Entretien avec le couple + 1 fille présente au moment de l'entretien (mais n'habite plus avec ses parents). Issus de l'immigration

Parcours : Lorraine (logt en **maison** appartenant à l'employeur de Mr – entreprise sidérurgique) / arrivée à St-Etienne à la retraite de Mr. en 1991 – **T5 à la Muraille** – 8 ans / relogement **T4 à Montreynaud** en 1999 / *prendront un appartement plus petit (F2) quand le dernier enfant sera parti.*

Muraille 7 : femme veuve 55 ans – A eu 4 enfants +1 (enfant de sa sœur décédée). Vit avec une de ses filles de 35 ans (issues de l'immigration)

Parcours : naissance au Maroc – mariage avec le mari de sa sœur aînée décédée / arrivée en France en 1958 – logt dans **1 pièce** mise à disposition par employeur du mari, puis **2 pièces / meublé** à Côte-Chaude (quartier populaire de St-Etienne / en 1971 **F5 à Montchovet** (Pierre Loti) jusqu'en 1995 / **F3 à la Muraille** en 1995 / relogement **F3 à Montchovet** (Marandinière) en 1999, puis **2nd F3** sur même palier pour besoins famille / **Duplex à Montchovet** (Marandinière) en 2005 / **accession F3 à La Palle** (quartiers sud-est) en 2007 avec sa fille.

Muraille 8 : couple H. 38 ans retraité, F. 48 ans, 1 enfant de 7 ans – Entretien avec Mme (issus de l'immigration)

Parcours : Maroc / rejoint son mari en France → exploitation viticole dans la région toulonnaise – **Logt dans l'exploitation** / arrivée à St-Etienne en 1993 à la pré-retraite de Mr. – **T3 à La Muraille** / relogement **T3 à Montchovet – 5^{ème} étage sans ascenseur** / *Voudrait déménager vers un étage moins élevé (1^{er} ou 2^{ème})*

Muraille 9 : couple H. 41 ans, F. 42 ans, 2 enfants 17 et 13 ans – Entretien avec Mr (issus de l'immigration)

Parcours : arrivée à la **Muraille avec parents** en 1973 / **T3 à la Muraille** en 1988 / relogement en **appartement de fonction** (OPAC) à Montchovet en 1999 – 2 ans / **accession maison individuelle** à Montchovet en 2001 / *souhaite y rester jusqu'à la retraite, puis peut-être aller vers le sud.*

Muraille 10 : couple H 55 ans, F. 48 ans, 3 enfants (15 ans, 12 ans, 7 ans). Entretien avec Mme (issus de l'immigration)

Parcours : Algérie / arrivée à St-Etienne avec parents (maison dans le quartier Terre-Noire) / Montchovet avec parents en 1974 / mariage en 1989 → **T1 à la Muraille / T2 à la Muraille / T4 à la Muraille** / relogement maison OPAC en centre-ville en 1998 / achat de la maison en 2006.
