

Master 2 sciences de l'Homme et de la Société  
Mention sciences sociales « Villes et Territoires »  
Spécialité « Politique Publique »

**Le peuplement des Zones Urbaines Sensibles**  
*- Entre actions publiques et stratégies individuelles –*

*Pour la stabilisation des habitants solvables en ZUS*

Sous la direction de D. Martouzet

Années 2005-2006  
**Cédric Le Pallec**



Master 2 sciences de l'Homme et de la Société  
Mention sciences sociales « Villes et Territoires »  
Spécialité « Politique Publique »

**Le peuplement des Zones Urbaines Sensibles**  
*- Entre actions publiques et stratégies individuelles –*

*Pour la stabilisation des habitants solvables en ZUS*

Sous la direction de D. Martouzet

Années 2005-2006  
**Cédric Le Pallec**

## REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier les acteurs locaux qui m'ont reçu avec gentillesse et dont le point de vue professionnel m'a beaucoup apporté. Je pense à tous ces hommes et ces femmes qui travaillent pour les habitants des quartiers de grands ensembles.

Messieurs DUCERT et GOUGAR de l'OPAC 37, Messieurs GOUGON, SIMON et CAILLERET de l'OPAC de Tours. Mme MOREAUX et M. MOULAY des services municipaux de Tours. M. AITE de la mairie de Joué-lès-Tours, M. DESIRE de l'Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours et Mme PETIT-FRERE de la communauté d'agglomération de Tours (+).

Merci à tous les habitants du Sanitas et de la Rabière qui ont patiemment répondu à mes questions.

Merci à mon tuteur, M. Martouzet, pour son suivi et ses conseils.

Merci à mes proches et mes collègues pour leur collaboration et leur soutien.

« Demain ne sera pas comme hier. Il sera nouveau et il dépendra de nous. Il est moins à découvrir qu'à inventer. »

G. BERGER

---

## TABLES DES MATIERES

---

<b>INTRODUCTION GENERALE .....</b>	<b>1</b>
<b>OBJET DE LA RECHERCHE .....</b>	<b>4</b>

### ***PREMIERE PARTIE :***

### **CADRAGE THEORIQUE ET ELEMENTS CONCEPTUELS**

---

<b>I. ELEMENTS DE DEFINITION .....</b>	<b>13</b>
<b>1. Le vocabulaire « Politique de la Ville ».....</b>	<b>13</b>
1.1 Le classement des « territoires d'actions », les Zones Urbaines Sensibles.....	13
1.2 Les outils d'intervention.....	14
<i>1.2.1 Le Programme Local de l'Habitat.....</i>	<i>14</i>
<i>1.2.2 Les contrats de ville.....</i>	<i>15</i>
1.2.2.1 Géographie et périmètre.....	16
1.2.2.2 Les orientations.....	16
1.2.2.3 La durée et les partenaires.....	16
<i>1.2.3 Les types d'intervention.....</i>	<i>17</i>
1.2.3.1 Les Grands Projets de Ville.....	17
1.2.3.2 Les Opérations de Rénovation Urbaine.....	17
<b>2. Le concept de « mobilité résidentielle » et ses dérivés.....</b>	<b>19</b>
2.1 Qu'est-ce que la mobilité résidentielle ?.....	19
2.2 Déclinaison du concept de « mobilité résidentielle ».....	20
2.3 La difficile question du choix.....	21
2.4 Mobilité résidentielle et migration.....	22

## **II LA MIXITE SOCIALE A TRAVERS LES MIGRATIONS 24**

---

### **1. L'arrivée des classes moyennes en ZUS.....24**

1.1 L'entrée des classes moyennes comme réponse à l'objectif de mixité.....24

1.2 Division sociale de l'espace et mixité.....26

1.3 Le parc des ZUS et l'accession à la propriété.....27

1.4 La persistance de l'image négative des ZUS.....27

### **2. La dispersion des ménages en difficulté dans le reste de la ville.....29**

1.1 Un outil législatif : l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.....29

1.2 Les logements « moins sociaux » privilégiés.....31

1.3 La baisse de l'aide à la pierre dans le logement social.....31

**SECONDE PARTIE :**  
**Stabilisation des ménages solvables en ZUS**  
**EVALUATION ET PERSPECTIVES**

**33**

---

**I. SITUATION DE L'AGGLOMERATION TOURANGELLE ET PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 36**

---

<b>1. Les grandes caractéristiques de l'agglomération tourangelle.....</b>	<b>36</b>
1.1 Des spécialisations territoriales.....	36
1.2 Une forte croissance des ménages.....	37
1.3 Jeunesse et vieillissement périurbain.....	38
1.4 Un parc de logement grandissant en périphérie.....	38
 2. Les grands objectifs fixés par le PLH de l'agglomération tourangelle.....	 39
2.1 Premier enjeu : Conforté l'attractivité résidentielle de l'agglomération.....	39
2.2 Second enjeu : Développer une nouvelle offre.....	40
2.3 Troisième enjeu : Faciliter le parcours résidentiel au sein de l'agglomération.....	41
2.4 BILAN : le PLH et l'objectif de stabilisation des ménages en ZUS.....	41

**II. OBSERVATOIRE DES MOBILITES RESIDENTIELLES DANS DEUX PARCS SOCIAUX DE L'AGGLOMERATION TOURANGELLE 44**

---

<b>1. Méthodologie.....</b>	<b>44</b>
1.1 Le choix des sites.....	41
1.2 Le suivi des entrants-sortants.....	45
 2. Structure et occupation du parc des deux quartiers.....	 47
2.1 Le quartier de la Rabière.....	47
2.1.1 Contexte urbain.....	47
2.1.1.1 Un quartier d'habitat collectif dense.....	47
2.1.1.2 Des équipements et services au rayonnement limité.....	48
2.1.2 Contexte démographique et socio-économique.....	48
2.1.2.1 Une population vieillissante en diminution.....	48
2.1.2.2 Des familles fragilisées.....	48
2.1.2.3 La situation de l'emploi : un taux de chômage double.....	49



2.2 Le quartier du Sanitas.....	49
2.2.1 Contexte urbain.....	49
2.2.1.1 Un urbanisme dense et non diversifié.....	49
2.2.1.2 Une présence d'équipements bénéfique pour le quartier.....	50
2.2.2 Contexte démographique et socio-économique.....	50
<b>3. La mobilité : Tendances sur les deux sites.....</b>	<b>51</b>
3.1 Les caractéristiques des ménages mobiles.....	51
3.1.1 Une différence d'âge et de revenus entre entrants et sortants.....	52
3.1.1.1 Profil des entrants.....	52
3.1.1.2 Qui sont ceux qui restent en ZUS ?.....	52
3.1.1.3 Profil des sortants.....	53
3.2 Les différences locales.....	55
3.2.1 La Rabière : un site qui se paupérise.....	56
3.2.2 Le Sanitas : un grand ensemble en mutation.....	57
3.3 Parcours résidentiels et raisons de la mobilité.....	58
3.3.1 Les entrants : un premier logement social, une mobilité de proximité....	58
3.3.2 Les mutations internes : agrandir son logement.....	59
3.3.3 Les sortants : acheter un pavillon, un moyen de fuir les « cités » ? .....	60
<b>4. BILAN de l'observatoire des mobilités.....</b>	<b>61</b>
 <b>III. LA DEMANDE SOCIALE ET LES REPONSES APORTEES PAR LES</b>	
<b>POUVOIRS PUBLICS</b>	<b>63</b>
<b>1. Les types de logements à offrir selon la demande sociale.....</b>	<b>64</b>
1.1 Le parc de la Rabière : une orientation nécessaire vers la demande des jeunes.....	64
1.2 Le parc du Sanitas : augmenter l'offre dans le marché de l'accession.....	65
 <b>2. Evaluation des actions en matière d'amélioration et de diversification de l'offre sur les</b>	
<b>quartiers</b>	
<b>observés.....</b>	<b>67</b>
2.1 Les programmes de renouvellement urbain des deux quartiers.....	67
2.1.1 A la Rabière : un projet de rénovation urbaine en deux phases.....	67
2.1.2 Au Sanitas : la démolition d'une barre comme clé de voute du programme	68

2.1.3 <i>BILAN des opérations réalisées ou programmées au regard de la demande observée</i> .....	69
2.2 Le discours des acteurs de la politique de la ville par rapport à l'objectif de stabilisation des ménages.....	70
2.2.1 <i>Le discours des gestionnaires du parc social</i> .....	70
2.2.1.1 Un objectif explicitement recherché par l'OPAC de Tours....	70
2.2.1.2 D'autres préoccupations pour l'OPAC 37.....	72
2.2.2 <i>La stratégie des services communaux de la politique de la ville</i> .....	73
2.2.2.1 Concentration sur le maintien des ménages fragiles au Sanitas	73
2.2.2.2 Maintenir les ménages solvables est une priorité à la Rabière.	74
 <b>IV. LA MOBILITE ET L'IMPACT DES ACTIONS PUBLIQUES SUR LES CHOIX RESIDENTIELS – BILAN DE LA RECHERCHE</b>	<b>76</b>
<b>1. La nécessaire perception de la politique de la ville</b> .....	<b>76</b>
1.1 La réponse effective des acteurs à la demande sociale.....	76
1.2 La mobilité et la distinction des raisons liées au quartier et au logement.....	78
 <b>2. Récits de vie, types de parcours – quelques exemples de mobilité</b> .....	<b>80</b>
2.1 Exemple de corrélation entre mobilité résidentielle, localisation et évolution du mode de vie familiale.....	80
2.2 Exemple de corrélation entre localisation, décohabitation et insertion professionnelle.....	83
2.3 Exemple de corrélation entre mobilité résidentielle, localisation et mobilité professionnelle.....	85
 <b>CONCLUSION GENERALE</b> .....	<b>88</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE</b> .....	<b>91</b>
<b>ANNEXE</b> .....	<b>94</b>

## **INTRODUCTION GENERALE**

Les quartiers sensibles sont au cœur du dispositif mis en place par la politique de la ville depuis son avènement au début des années 1980. Les mesures principales des pouvoirs publics au cours des années 1980 consistèrent en la classification de territoires urbains en quartiers prioritaires dans le cadre du développement social des quartiers. A partir de 1996, plusieurs dispositifs de classement économique des quartiers prioritaires existant actuellement sont venus s'ajouter : les Zones Urbaines Sensibles (ZUS), les Zones de Redynamisation Urbaines (ZRU) et les Zones Franches Urbaines (ZFU). L'importance grandissante des difficultés de ces quartiers pauvres sur l'agenda politique s'est doublée d'un intérêt de plus en plus fort pour les dysfonctionnements urbains de la part des chercheurs de différentes spécialités. Un nouveau vocabulaire est alors apparu concernant la concentration spatiale des habitants pauvres : « ségrégation », « quartier d'exil », « enclave », « mixité sociale », etc.

Les recherches sur le thème de la concentration spatiale s'attachent à décrire les phénomènes de paupérisation qui découlent des déséquilibres des mobilités résidentielles ayant lieu dans les quartiers sensibles. Les multiples émeutes urbaines qui surgissent depuis 1981 confirment régulièrement ce dysfonctionnement.

### **La mixité sociale**

Le manque de mixité sociale est apparu alors comme le facteur déterminant de cette anormalité sans que l'objectif de mixité soit clairement défini. Ce manque de clarté est perceptible à trois niveaux. Le premier est le niveau spatial visé. A quelle échelle la mixité sociale doit-elle être recherchée ? Au niveau de la commune comme le vise la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain), du quartier ou bien de l'immeuble résidentiel. Cette question n'est pas sans pertinence puisqu'une mixité entre communes n'empêcherait pas une ségrégation d'un même commune voire au sein même d'un quartier. Le deuxième niveau est l'inexistence de définition d'un lieu socialement mixte. La mixité sociale est-elle le fruit d'un équilibre entre les classes sociales, l'âge des habitants, les revenus des ménages ou leur origine nationale ? Et quels sont les arguments qui justifient ces choix sans tomber dans des présupposés idéologiques ? Le troisième et dernier niveau d'indécision est celui du seuil. A partir de quel moment peut-on considérer que la composition sociale d'un lieu est mixte ?

Doit-il y avoir une moyenne nationale, régionale, départementale ou doit-elle être fixée au niveau de l'agglomération ?

Si toutes ces questions soulèvent le contour flou du concept de mixité, ce dernier semble être un objectif validé à l'unanimité.

De nombreux chercheurs s'interrogent tout de même sur la validité de ce concept et sur les effets pervers de sa réalisation. Certains considèrent par exemple qu'il n'est qu'un instrument de discrimination, notamment dans l'attribution des logements HLM<sup>1</sup>. D'autres pensent que la mixité a servi de prétexte pour repousser les classes populaires en périphérie et n'a fait que renforcer le phénomène de gentrification des centres-villes<sup>2</sup>.

Les critiques portent effectivement sur l'absence de définition claire et l'utilisation du concept de mixité sans pour autant remettre en cause son fondement idéologique. Les tendances lourdes de spécialisation sociale de certains territoires persistent. Tous les chercheurs et hommes politiques impliqués s'attachent à établir des diagnostics partagés afin de trouver les solutions pertinentes, la présente recherche doit participer à cette démarche.

### **La mobilité résidentielle et la problématique**

La spécialisation sociale des quartiers de grands ensembles est dépendante des différences de mobilité résidentielle qui sont particulièrement importantes à identifier. L'explication la plus largement acceptée est celle qui a trait au phénomène de captivité des plus démunis et de départ des mieux lotis qui enclencherait une spirale ségrégative toujours plus concentrée. Dans ce cas, l'action des pouvoirs publics viserait à favoriser la mixité sociale en attirant des ménages moins fragiles. Or, contrairement aux idées reçues, la mobilité résidentielle des habitants des zones urbaines sensibles est importante, voire supérieure aux autres quartiers, comme le démontre le rapport 2005 de l'observatoire national des ZUS. Ce même rapport précise que la mobilité résidentielle ne signifie pas nécessairement migration ascensionnelle car l'emménagement dans les mêmes zones sensibles est fréquent. L'observatoire indique que les habitants les mieux armés socialement (relativement plus

---

<sup>1</sup> Tissot S. (2005), « Une discrimination informelle ? Usage du concept de mixité sociale dans la gestion des attributions de logements HLM », *Actes de recherche en sciences sociales*, n°159, pp. 54-59.

<sup>2</sup> Bacqué M.-H. et Simon P. (2001), « De la mixité comme idéal et comme politique. A la recherche du dosage social optimal dans la ville », *Mouvements*, n°13.

diplômés, d'une catégorie socioprofessionnelle moyenne ou supérieure) quittent les ZUS et sont remplacés par des ménages plus modestes. Ce phénomène a pour conséquence de tirer la composition sociale vers le bas, d'où un déficit de mixité et une concentration accrue des difficultés.

Cette recherche s'appuie sur deux modes opératoires : l'observation et la compréhension. C'est-à-dire l'identification précise des sortants et des entrants des ZUS et de ce que l'on nomme les migrations internes. Il est possible que ce ne soit pas la mobilité résidentielle en tant que telle qui doit être favorisée dans les quartiers sensibles car les résultats des observatoires démontrent la forte mobilité des habitants. Il s'agirait plutôt d'identifier les ménages en fuite et de comprendre les raisons qui les poussent au départ. L'action publique concentrerait alors ces efforts sur le rééquilibrage des mobilités résidentielles en adaptant les lieux de vie que sont les ZUS à la demande des ménages. Au delà de l'objectif utopique d'un mélange social psychologiquement difficile à atteindre. Cette recherche se concentre sur l'hypothèse d'une stabilisation des trajectoires résidentielles capable de produire une mixité sociale renouvelée. Si les ménages solvables ont la possibilité de poursuivre leur parcours résidentiel en ZUS, alors une mixité sociale de l'intérieur peut être produite. **Aujourd'hui, l'action publique en œuvre influence-t-elle les stratégies résidentielles des ménages solvables vers une stabilisation dans leur lieu de résidence ?**

L'action publique stratégique pour fidéliser les habitants potentiellement en fuite : Est-ce possible ? Quelles sont les limites ? Pour qui et par quels moyens ? Autant de questions auxquelles cette recherche tente de répondre, notamment en allant les poser aux premiers concernés : les habitants.

# **Objet de la recherche**

## **1- Présentation de la problématique**

Comme mentionné ci-avant, le second rapport de l'observatoire national des zones urbaines sensibles, rendu public le 24 octobre 2005, fait état de la forte mobilité résidentielle dans les ZUS qui est plus élevée que dans le reste des unités urbaines. Pour Bernadette Malgorn, présidente du conseil d'orientation de l'observatoire national des ZUS, ce constat est assez « *encourageant car il montre qu'il y a des marges d'amélioration* ». En effet, 61% des habitants des ZUS ont changé de logement entre 1990 et 1999 contre 51% dans les autres quartiers de leur agglomération. Cette forte mobilité s'accompagne pourtant d'une baisse de la population des ZUS. Les arrivées étant loin de compenser les départs, ce phénomène participe encore à la spécialisation sociale des quartiers de grands ensembles. Les entrants sont plus défavorisés que les sortants : peu qualifiés, plus souvent en emploi précaire, ils sont davantage exposés au risque du chômage et du déclassement professionnel. Pour autant, indique encore le rapport, l'accès à un logement en ZUS ne constitue pas forcément une étape négative dans leur trajectoire résidentielle : sur 10 entrants, 6 accèdent à un logement plus spacieux ou confortable.

Les résultats de ce rapport mettent donc l'accent sur deux tendances importantes : le rôle du logement social dans le parcours résidentiel des ménages et le fort effet de sélection de la mobilité résidentielle.

Pour de nombreux ménages, notamment pour les jeunes en début de parcours résidentiel, la location d'un logement social en ZUS permet une première installation à moindre coût. Néanmoins, le fort taux de rotation démontre que les ménages ne restent que peu de temps dans leur logement. Les populations les plus fragiles ont tendance à rester dans ces quartiers alors que les trajectoires sociales ascendantes s'accompagnent souvent d'un départ des ZUS. Pour réduire le processus de spécialisation sociale et favoriser la mixité sociale dans ces quartiers, il est donc possible de proposer des alternatives pour limiter le départ des habitants vers d'autres quartiers de l'agglomération et de produire ainsi une mixité sociale « de l'intérieur ».

La politique de la ville, menée en faveur de ces quartiers, doit faire face à une perpétuelle contradiction. D'un côté, les dispositifs qui y sont déployés bénéficient aux populations défavorisées en leur permettant de sortir des ZUS. Et de l'autre, les opérations sur

l'environnement physique ont pour objectif de requalifier ces quartiers afin de les rendre plus attractifs. Cette démarche à double sens démontre que le problème des ZUS n'est pas traité de façon claire par les pouvoirs publics qui appliquent une politique sociale (pour les populations défavorisées) sous couvert d'agir envers un territoire défavorisé (principe républicain oblige).

Si l'objectif est de faire de ces quartiers des espaces de vie équivalents aux autres unités urbaines de l'agglomération, alors l'action doit porter sur le contrôle des flux migratoires par la « normalisation territoriale ». Pour inciter les ménages à rester vivre à l'intérieur des quartiers de grands ensembles, même si leur capacité financière est suffisante pour en sortir, les pouvoirs publics doivent proposer des logements compatibles avec cette demande interne. Une offre plus diversifiée permettrait aux ménages de poursuivre leur parcours résidentiel sans pour autant changer de quartier.

La diversification des produits-logements est un des nouveaux objectifs de la politique de la ville et ce notamment depuis l'avènement de la politique de renouvellement urbain lancée par le ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement depuis 2000. Cette démarche de transformation radicale des quartiers de grands ensembles vise à produire des espaces résidentiels plus diversifiés en démolissant un grand nombre d'immeubles composés presque exclusivement de logements locatifs sociaux. Il s'agit alors de construire de nouvelles formes d'habitats ou de proposer de nouvelles formes d'accession à la propriété au sein des zones urbaines sensibles. Pour autant, cette démarche est clairement exprimée dans la formulation des objectifs du ministère de la cohésion sociale par la volonté d'attirer les classes plus aisées en ZUS.

La présente recherche doit permettre de distinguer les actions de la politique de la ville et de constater soit, que l'objectif de stabilisation des ménages solvables est défini dans les programmes d'action des pouvoirs publics ou dans les modes de gestion des bailleurs sociaux soit, que cette orientation reste inédite dans sa formulation. Le but sera alors, par un exercice préalable d'observation des mobilités, de comprendre les choix du lieu de résidence des ménages mobiles qui passent par le parc social des ZUS et de mesurer l'impact des actions de la politique de la ville, en cours ou déjà réalisées, sur leurs décisions.

En résumé, le problème général et la méthode pour le résoudre se décomposent comme suit :

***Problème général :***

- La fuite des ménages solvables.

***Question générale :***

- Les actions de la politique de la ville influencent-elles les stratégies résidentielles ?

***Question spécifique :***

- Les actions de la politique de la ville permettent-elles de stabiliser les ménages potentiellement solvables ?

***Hypothèse :***

- La diversification des produits-logements et l'amélioration de la qualité de vie permettent de réduire les départs.

***Application :***

- Etude du profil des ménages mobiles, observations de leurs trajectoires résidentielles et compréhension des raisons de leurs mobilités.

## **2- Objectif de la recherche**

Cette recherche vise à évaluer, de manière qualitative, les actions menées en faveur des ZUS dans le cadre de la politique de la ville à l'échelle de l'agglomération jusqu'à celle des quartiers observés. L'objectif est de mieux comprendre et interpréter les flux de population, l'origine ou la destination des ménages mobiles ainsi que les raisons de cette mobilité. En se positionnant *pour* la stabilisation des ménages comme processus positif à l'objectif de mixité, il s'agit de mettre en parallèle les actions de la politique de la ville avec les choix résidentiels des ménages solvables et de voir alors si les deux dimensions (les actions et les choix) tendent à un rapprochement en faveur d'une gestion rationnelle des flux.

Trois questions principales se posent alors :

- Face à la fuite des habitants, quelles sont les actions mises en œuvre par la politique de la ville actuelle pour limiter les départs ?
- Quelles perceptions ont les habitants des actions engagées par la politique de la ville ?
- Quels sont les impacts de ces actions sur leurs choix résidentiels ?



Il s'agit donc, dans un premier temps, de présenter les actions dont l'objectif est de favoriser la mixité sociale. La réponse aux déséquilibres des mobilités résidentielles passe aujourd'hui par le renforcement de deux flux opposés : attirer les classes moyennes dans les quartiers de grands ensembles et disperser les ménages en difficulté dans le reste de l'agglomération. Les deux objectifs participent à la production d'une mixité sociale dans la ville. Un « état des lieux » sur le principe, les outils et les résultats de ces deux démarches aura pour but de légitimer le parti-pris d'une politique de gestion rationnelle des flux en faveur d'un « blocage » des sorties des ménages solvables habitant en ZUS.

La recherche en tant que telle s'inscrit à l'échelle de la communauté d'agglomération tourangelle. Une fois présentées les grandes caractéristiques de l'occupation des unités urbaines de l'agglomération et les tendances de répartition des types de logements et ménages, les objectifs du Programme Local de l'Habitat et les moyens qu'ils proposent pour y parvenir seront présentés.

Aucun observatoire des ZUS n'est mis en place à l'échelle des quartiers de l'agglomération. Un diagnostic sur l'évolution du peuplement de deux quartiers de l'agglomération tourangelle permettra de faire le point sur le profil des ménages mobiles habitant les parcs sociaux observés. Les grandes tendances pour chaque site seront mises en parallèle avec celles établies à l'échelle de l'agglomération. Il sera alors possible de constater les liens entre les mobilités observées dans les parcs locatifs sociaux et les conséquences sur l'occupation de l'ensemble du parc de l'agglomération tourangelle.

Les actions en cours ou déjà réalisées par les pouvoirs publics sur les quartiers observés pourront alors être évaluées au regard des problématiques constatées et des objectifs définis à l'échelle supra-communale.

Les résultats de l'observatoire conjugués à une enquête qualitative auprès des ménages mobiles définiront les trajectoires des ménages mobiles et les raisons de leur mobilité. On pourra finalement évaluer l'impact de l'action publique sur leurs choix du lieu de résidence et proposer, si nécessaire, de nouvelles orientations pour les stabiliser dans le parc de logement de leur quartier.

### **3- Limite de la recherche**

Cette recherche propose, comme point de départ de la réflexion, que d'autres migrations peuvent être favorisées pour produire de la mixité sociale dans les quartiers : La

migration interne (au sein du parc d'une même ZUS et non au sein du même parc social). L'objectif est donc de rechercher si cette voie proposée est pertinente au regard des autres migrations et si elle peut résoudre les problèmes de spécialisation sociale observés dans les ZUS. Favoriser la production d'une mixité sociale de « l'intérieur » signifie mettre en place un certain nombre d'actions. Des orientations seront donc proposées et l'analyse de la réalité du terrain permettra de comprendre si les acteurs de la politique de la ville sont en phase avec cette problématique. Cette recherche est donc positionnée sur deux démarches parallèles : la première consiste à *proposer*, la seconde *évalue la proposition* par l'*observation* de ce qui est mis en place dans la réalité. L'*évaluation* ne conditionne pas nécessairement la pertinence de la *proposition* puisque la réalité est très différente selon les ZUS *observées*. Ici, la proposition est un parti-pris et la pertinence de son application est évaluée par rapport à UNE réalité, celle des quartiers définis comme terrain d'étude. La recherche n'a donc de valeur qu'à l'échelle territoriale sur laquelle elle s'applique.

Pour comprendre les raisons de la mobilité et voir si les actions publiques ont une influence dans le choix résidentiel, un observatoire a été mis en place à l'échelle des deux quartiers observés. Pour l'exercice, la population interrogée est divisée en catégorie selon les caractéristiques qui mettent en lumière les grandes tendances de la mobilité. Cependant, cet échantillon ne peut être représentatif de la population des ZUS ni même de la population des quartiers observés. Le descriptif de la demande sociale produit ici n'est donc aucunement basé sur des critères quantitatifs. L'intérêt n'est pas de définir combien de logements ce parc doit-il posséder mais plutôt *quels types de logements* manque t-il, *pour quelle population* et par rapport à *quels discours*.

Enfin, cette recherche ne prétend pas apporter des solutions à la crise qui sévit dans les zones urbaines sensibles, elle propose seulement une orientation en la positionnant dans un contexte particulier. Le décalage entre la situation recherchée et la réalité en place ne peut donc être évité. Cette recherche comporte donc une dimension prospective tout en évaluant l'existant, la phase intermédiaire *entre ce qui se fait* et *ce qui devrait se faire* est conditionnée par un ensemble de facteurs extérieurs volontairement écartés de la réflexion.

#### **4- Méthodologie de la recherche**

Pour ce faire, cette recherche sera présentée en deux grandes parties avec cinq phases distinctes. La première partie consiste à définir le cadre théorique de la recherche et de s'interroger sur les deux flux sur lesquels se concentrent l'action des pouvoirs publics (deux

phases), à savoir les migrations des ménages aisés vers les quartiers de grands ensembles et celles qui ont trait à la dispersion des plus pauvres hors des ZUS.

La seconde partie traite de la question de la stabilisation des ménages à l'intérieur des ZUS dont la problématique est centrée sur le territoire de l'agglomération tourangelles (trois phases). Le début de la seconde partie aura valeur de diagnostic. Il s'agit d'établir les caractéristiques de l'occupation des unités urbaines de l'agglomération puis d'observer l'évolution du peuplement de deux ZUS de l'agglomération.

Un ensemble d'actions à mettre en œuvre en matière d'habitat pourra alors être proposé au regard des tendances observées et des carences établies. L'évaluation des actions en cours ou déjà réalisées sur les quartiers de la politique de la ville permettra de constater si l'objectif de stabilisation des habitants solvables des ZUS est défini explicitement et véritablement recherché.

Les entretiens avec les habitants des ZUS observées ont pour but d'évaluer qualitativement l'action des pouvoirs publics puis de comprendre les raisons de leur mobilité. Plus qu'un programme d'actions établi sur des données quantitatives, le but est de proposer une *vision* des orientations que devrait prendre la politique en faveur des quartiers sensibles par rapport à l'objectif de stabilisation des ménages, *vision* proposée en connaissance des handicaps de ces territoires et des besoins réels de leurs habitants.

Les quatre phases distinctes de la recherche se décomposent comme suit :

Phase 1 : La première phase consiste à poser le cadre théorique dans lequel cette recherche s'inscrit. Il s'agit de définir les notions et les termes utilisés. Pour ce faire, deux ensembles seront présentés. Le premier a trait à la politique de la ville et au dispositif qu'elle a mis en œuvre au cours de son histoire. Qu'est-ce qu'une Zone Urbaine Sensible ? Quels territoires sont concernés par ce classement ? A quoi sert ce classement et comment l'action publique s'organise ? Une présentation du dispositif d'intervention (les programmes, les conventions partenariales, les acteurs concernés, etc.) permettra de faire le clair sur cette politique publique afin de maîtriser les raisons de son existence, les moyens qu'elle se donne pour atteindre ses objectifs et plus tard pour comprendre les imperfections et les nouvelles orientations proposées.

Le deuxième ensemble a pour objectif de clarifier les notions utilisées dans cette

recherche qui ont rapport avec la mobilité résidentielle des ménages. La notion de mobilité sous-entend un ensemble de concepts qu'il convient de définir avant toute utilisation. Nous parlerons de trajectoires, de parcours, de cursus, de choix ou encore de stratégies résidentielles. Il s'agira également de distinguer la migration de la mobilité afin d'appréhender au mieux l'analyse de la dernière partie dont les résultats procèdent d'une double démarche : l'observation puis la compréhension des choix du lieu de résidence.

Phase 2 : La deuxième phase doit faire le point sur la politique mise en œuvre par les pouvoirs publics pour favoriser la mixité sociale. S'il faut comprendre le phénomène de *ségrégation* par « l'action de ségréguer c'est-à-dire mettre à l'écart, de séparer »<sup>3</sup>, favoriser la mixité sociale consiste à « ramener dans la cité ceux qui se trouvent rejetés en dehors ». Cette orientation se décline alors en deux mouvements migratoires complémentaires qui se traduisent d'abord par la volonté de « disperser les pauvres dans l'espace urbain » puis « d'installer de nouvelles couches sociales plus favorisées dans les quartiers populaires »<sup>4</sup>. Le but sera donc d'analyser les programmes et les outils dont se dotent les pouvoirs publics pour favoriser ces deux migrations. Nous verrons que d'autres facteurs non-étatiques comme les lois du marché ou la force des « stéréotypes territoriaux » influencent les choix individuels de mobilité.

Phase 3 : Il s'agit dans la troisième phase de « poser le décor » de la seconde partie. La question de la stabilisation des ménages en ZUS se pose dans un contexte particulier qui a été préalablement choisi. L'agglomération tourangelle est le territoire observé puisque les deux terrains d'étude en font partis. En premier lieu seront présentées les caractéristiques socio-démographiques de l'agglomération ainsi que les grandes tendances observées en matière de mobilités résidentielles. On distinguera les différentes unités urbaines de l'agglomération et les différents types de ménages mobiles.

Ensuite, l'objectif sera de déterminer la stratégie locale énoncée dans le programme Local de l'habitat (PLH). Comment le dispositif mis en œuvre par les pouvoirs publics prend en considération la mobilité résidentielle et ses déséquilibres identifiés à l'échelle de l'agglomération ? Quels sont les enjeux identifiés par le PLH et les objectifs qu'il définit sont-ils cohérents avec la problématique de la stabilisation des ménages solvables en ZUS ?

Phase 4 : La dernière étape de la recherche se décompose en deux modes opératoires distincts : l'observation puis la compréhension. Un dispositif d'observation a d'abord été mis

---

<sup>3</sup> Aubree L., « Les dynamiques de peuplement dans le parc locatif social ».

<sup>4</sup> Bacqué M.-H. (2002), « Mixité sociale », *Dictionnaire de l'habitat et du logement*.

en place dans chacun des deux sites concernés par la recherche. En partenariat avec les bailleurs, les entrants et les sortants des deux parcs sociaux ont pu être identifiés. Les résultats du questionnaire diffusé permettent d'établir un profil des ménages mobiles. L'observatoire apporte des informations utiles sur les parcours résidentiels et les raisons de la mobilité.

Phase 5 : Finalement, après avoir présenté l'évolution du peuplement sur les deux terrains d'étude, nous ferons le point sur les stratégies adoptées par les acteurs locaux. La gestion rationnelle des flux par stabilisation ou blocage des flux migratoires est-elle recherchée par les collectivités ? Cette problématique est-elle visible dans les documents officiels de planification et dans les discours des acteurs locaux (bailleurs, techniciens communaux, etc.). Quelles sont les actions, volontairement mise en œuvre, qui participent à la réalisation de cet objectif ?

La démarche finale considère les ménages en tant qu'acteur adoptant une conduite rationnelle en matière de choix de localisation résidentielle. Une fois établie par site la tendance des mobilités observées et l'évolution de peuplement de chaque quartier, les entretiens directs auprès des ménages permettront de comprendre leur choix. Nous pourrons ainsi évaluer l'impact des actions de la politique de la ville (mises en œuvre dans leur quartier) sur leur décision de partir ou de rester. Prennent-ils conscience des transformations de leur environnement ? Que pensent-ils des opérations qui y sont menées ? Ces actions influencent-elles leur choix de rester vivre dans leur quartier ? Leur permettent-elles de poursuivre leur parcours résidentiel dans le quartier ? En ont-ils réellement envie ? Les réponses recueillies permettront d'évaluer le niveau de faisabilité de notre proposition et de définir les nouvelles orientations nécessaires de la politique de la ville.

**PREMIERE PARTIE :**

**CADRAGE THEORIQUE**  
**ET ELEMENTS CONCEPTUELS**

Cette première partie a pour but de poser les bases nécessaires à toute réflexion. Il s'agit ici de définir les notions utilisées au cours de la recherche puis de légitimer le parti-pris de la *migration interne*.

Dans un premier temps, nous présenterons le dispositif actuel de la politique de la ville et les outils qu'ont les acteurs à leur disposition pour mettre en œuvre l'action publique. Puis nous ferons un point sur le concept de mobilité résidentielle et ses dérivés.

Enfin, nous présenteront les deux mouvements de population qui participent également à la production d'une mixité sociale en zones urbaines sensibles afin d'introduire notre orientation en terme de stabilisation résidentielle.

## **I. ELEMENTS DE DEFINITION**

### **1. Le vocabulaire « Politique de la ville »**

#### **1.1 Le Classement des « territoires d'actions » : les Zones Urbaines Sensibles (ZUS)**

751 ZUS sont actuellement définies dans le cadre de la loi de novembre 1996 du Pacte de Relance pour la Ville (PRV) afin de cibler les efforts des politiques publiques dans les quartiers en difficulté. Les zones urbaines sensibles sont le résultat d'un long dispositif ciblant des quartiers et des populations à soutenir. De 1984 à 1988, le IXe plan a lancé 148 conventions de Développement Social des Quartiers (DSQ) comprenant en réalité 170 quartiers différents. Au cours du Xe plan (1988-1993), 296 contrats DSQ sont mis en place. Les zones urbaines sensibles, dites aussi quartiers prioritaires, complètent en 1996 une première liste de 546 quartiers prioritaires déjà fixée en 1993.

Outre les objectifs de diversité de l'habitat et de mixité sociale fixés par la loi du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville, ce classement a pour but de lutter contre les phénomènes d'exclusion dans l'espace urbain et de favoriser l'insertion professionnelle,

sociale et culturelle des populations habitant dans des grands ensembles ou des quartiers d'habitat dégradé.

Les quartiers prioritaires forment un système de classement emboîté des quartiers. Par ordre croissant, on dénombre 751 ZUS dont 416 zones de redynamisation urbaine (ZFU) et 44 zones franches urbaines (ZFU) auxquelles se sont ajoutées 41 ZFU supplémentaires en 2003. La géographie de ces zones se superpose en grande partie. Par définition, les ZFU représentent des grands quartiers de plus de 10 000 habitants et la majorité des ZFU est extraite des ZRU. Ce classement conditionne l'importance des aides octroyées par l'Etat aux collectivités et aux entreprises sous forme de mesures fiscales (exonérations sur les bénéfices, sur les taxes de charges patronales et sociales). Les ZUS concentrent 4,7 millions d'habitants, dont 3,2 millions pour les ZRU et 1,44 million pour les ZFU<sup>5</sup>. Le nombre d'habitants par ZUS varie de 300 habitants à 50 000 habitants avec une moyenne de 6 224 habitants par ZUS. L'agglomération parisienne concentre à elle seule 21% des ZUS et 29% de leur population. Rhône-Alpes, PACA, le Nord-Pas-de-Calais et l'Ile-de-France regroupent 48% des ZUS métropolitaines et 57% de leur population.

**Les zones urbaines sensibles sont définies dans le texte de loi par la présence de « grands ensembles ou de quartiers d'habitat dégradé et par un déséquilibre entre l'habitat et l'emploi » et sur une analyse conjointe des élus locaux et de l'Etat. Les zones urbaines sensibles sont évaluées en fonction de l'écart de leur situation socio-économique à celle des agglomérations.**

## **1.2 Les outils d'intervention**

### **1.2.1 Le Programme Local de l'Habitat (PLH)**

Le programme local de l'habitat est, en France, un document de programmation qui définit la politique du logement d'une commune ou d'une structure intercommunale. **Il fixe des objectifs et décide des actions visant à répondre aux besoins de logements et de renouvellement urbain.** Il est établi pour une période de six ans. Le PLH concerne tous les

---

<sup>5</sup> Délégation Interministérielle à la ville, « Observatoire national des zones urbaines sensibles », *Rapport 2004*.



types d'habitat, mais vise en particulier à répondre à l'objectif de mixité sociale en favorisant une répartition équilibrée des logements sociaux sur tout le territoire de la commune.

Le programme local de l'habitat se base sur un état des lieux du parc de logements existant et articule ses actions avec celles que précisent les autres documents d'urbanisme : plan local d'urbanisme (PLU), schéma de cohérence territoriale (SCOT), plan de déplacements urbains (PDU), projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Les PLH ont été créés par la loi n°83-440 du 2 juin 1983 puis renforcés par la loi d'orientation pour la ville (LOV) du 13 juillet 1991 et par la loi SRU du 13 décembre 2000. Avec la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, un PLH est élaboré dans toutes les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, dans toutes les communautés d'agglomération et toutes les communautés urbaines.

La réalisation d'un PLH au niveau d'un groupement de communes a des conséquences sur la mise en œuvre des quotas de logement sociaux fixés par la loi SRU. L'article 55 de cette loi, repris à l'article L302-8 du Code de la construction et de l'habitat, précise en effet que l'objectif de réalisation de 20 % de logements sociaux, qui s'applique normalement au niveau d'une commune, peut être réalisé au niveau d'un groupement de communes lorsque celui-ci a établi un programme local de l'habitat. L'existence d'un PLH permet donc d'exercer des pouvoirs supplémentaires au niveau intercommunal.

### 1.2.2 Les Contrats de Ville

La loi du 10 juillet 1989 approuvant le Xe plan (1989-1992) institue le principe d'un partenariat dans l'élaboration de projets urbains sous une forme contractuelle appelée « contrat de ville ». Il vise à intervenir sur l'habitat, l'environnement, l'éducation, les transports, la sécurité, la culture, les équipements sportifs ou les services sociaux.

La circulaire datée du 31 décembre 1998 précise la définition des Contrats de Ville et leurs modalités d'organisation pour la période 2000-2006.

**Cette circulaire précise que le « contrat de ville constitue le cadre par lequel l'Etat, les collectivités locales et leurs partenaires s'engagent à mettre en œuvre, de façon**

**concertée, des politiques territorialisées de développement solidaire et de renouvellement urbain, visant à lutter contre le processus de dévalorisation de certains territoires de nos villes ».**

#### 1.2.2.1 Géographie et périmètres

La circulaire s'attache à ce que les contrats de ville interviennent sur des « sites prioritaires » définis localement (îlot, quartier, ensemble de quartiers...). La loi Chevènement impose la politique de la ville comme compétence obligatoire aux communautés d'agglomération et aux communautés urbaines.

#### 1.2.2.2 Les orientations

Le contrat de ville doit comporter des programmes d'action à l'échelle de la commune et de l'agglomération concourant à la lutte contre le processus de ségrégation urbaine et sociale. Les axes sur lesquels les contrats de ville doivent intervenir sont nombreux. Il comporte des actions définies à l'échelle de la commune qui visent à favoriser la mixité de l'habitat, la diversification des fonctions du quartier, l'emploi, l'accessibilité du quartier et toutes les démarches pour la prévention de la délinquance et l'intégration des immigrés et de leurs familles.

A l'échelle des sites prioritaires, les contrats de ville définissent :

- les actions de développement social et culturel,
- les opérations de renouvellement urbain et de réhabilitation de logements,
- la création et le soutien au fonctionnement d'équipements de quartiers,
- les interventions au titre de la gestion urbaine de proximité.

#### 1.2.2.3 La durée et les partenaires

Le contrat de ville est conclu pour 7 ans, parallèlement au contrat de plan Etat-Région, entre l'Etat, la région, le département et les communes ou groupements de communes. Les contrats de ville 2001-2006 arrivent à échéance au 31 décembre 2006. Le gouvernement a décidé de mettre en place un nouveau cadre contractuel de la politique de la ville en faveur des quartiers en difficulté. Le nouveau cadre contractuel se nomme « contrat urbain de

cohésion sociale », il prévoit de concentrer les investissements sur les actions prioritaires à mettre en œuvre. L'approche est davantage stratégique, elle pourra signifier une diminution relative des financements de l'Etat dans les cas où le dispositif partenarial à l'échelle de la région n'optimise pas ses demandes de subventions.

### 1.2.3 Les types d'intervention : Les Grands Projets de Ville et les Opérations de Renouvellement Urbains

Le comité interministériel des villes (CIV) du 14 décembre 1999 *pour des villes renouvelées et solidaires* a lancé un programme de renouvellement urbain (à ne pas confondre avec le Programme national de renouvellement urbain de la loi BORLOO), ayant pour objet la transformation profonde de certains quartiers pour pouvoir les associer au développement de leur agglomération et changer durablement leur image. Ces objectifs constituent l'objet même de la politique de la ville.

Ce programme comprend alors deux types d'intervention qui s'inscrivent dans les contrats de ville :

- les grands projets de ville (GPV), pour les sites dont la qualification nécessite la mobilisation de moyens exceptionnels.
- Les opérations de renouvellement urbain (ORU), pour d'autres sites qui permettent aux villes concernées de bénéficier d'un appui renforcé de l'Etat.

#### 1.2.3.1 Les grands projets de ville (GPV)

**Le grand projet de ville est un projet global de développement social et urbain qui vise à réinsérer un ou plusieurs quartiers dans leur agglomération. Il permet la mise en œuvre d'opérations lourdes de requalification urbaine.** Il s'agit d'améliorer les conditions de vie des habitants et de marquer en profondeur et de manière durable, la transformation d'image et de perception du quartier. Il s'agit également, au travers des actions de revitalisation et de revalorisation sociale, de redonner une valeur économique à ces territoires. Le grand projet de ville, mené dès le départ avec les habitants, doit concilier des interventions ayant un impact rapide sur la vie quotidienne et des actions qui s'inscrivent nécessairement dans la durée.

Il comprend des programmes portant sur :

- la restructuration du bâti (renouvellement diversification de l'offre de logement, amélioration d'équipements publics de proximité, traitement des centres commerciaux et des dalles),
- l'implantation de services publics et de services collectifs,
- le désenclavement des quartiers et leur intégration à l'agglomération (amélioration de la desserte en transports, meilleure répartition des différentes catégories de logement, etc.).

#### 1.2.3.2 Les opérations de renouvellement urbain (ORU)

**Intégrée dans les contrats de ville qu'elles viennent compléter en terme d'investissement urbain, les ORU concernent des sites ou les projets sont trop petits pour les GPV**, tout en dépassant les moyens classiques de contrats de ville en investissements.

Les acteurs publics locaux ont donc à leur disposition un ensemble d'outils contractuels avec lequel ils planifient l'action et organisent la mise en œuvre des opérations. Le difficile exercice de la politique de la ville est de programmer des actions qui doivent permettre d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée. Objectifs qui, très souvent, sont déterminés par un ensemble de facteurs que les pouvoirs publics ne peuvent maîtriser en totalité. Il s'agit en tout premier lieu des conduites individuelles qui sont motivées par des déterminants difficilement contrôlables, la mobilité résidentielle en est un exemple.

## **2. Le concept de la mobilité résidentielle et ses dérivés**

### **2.1 Qu'est-ce que la mobilité résidentielle ?**

La mobilité est le caractère de ce qui est mobile, de ce qui peut se déplacer, être mis en mouvement ou changer de place spontanément ou sous l'action d'une cause quelconque.

Les dictionnaires spécialisés donnent une définition plus fine de la mobilité. Le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement définit la mobilité comme la propension d'une population à se déplacer. Elle se caractérise par un changement de logement d'un ménage. Elle a pour objet de modifier la localisation (quartier, ville), le statut (location, accession à la propriété) ou la taille du logement.

Des compléments de définition sont apportés par différents auteurs. Pour Jacques Brun<sup>6</sup>, il s'agit d'évolution, de changement de domicile volontaire ou contraint dont le terme, devenu banal de nos jours, est un facteur de modernité. Jean-Pierre Levy<sup>7</sup> ajoute la notion de distance et précise que la mobilité résidentielle est une action qui aboutit à changer durablement de domicile principal occupé à titre indépendant et ceci quelle que soit la distance parcourue pour réaliser ce changement.

Dans l'étude de la mobilité résidentielle, l'intérêt est d'en comprendre les causes. Il semble donc indissociable lorsque l'on étudie la mobilité résidentielle de considérer non seulement l'aspect quantitatif de cet « objet » (nombre de déménagements, type de ménages mobiles, évolution du peuplement) mais également de l'évaluer qualitativement. Il s'agit alors de comprendre pourquoi les ménages changent de logement et à quelles logiques ces choix appartiennent.

Claire Levy-Vroeland et Eva Lelievre<sup>8</sup> analyse, à travers leur recherche, toute la complexité de la mobilité résidentielle et de sa dimension transversale : la décision de changer de logement, qui appartient en principe aux ménages, met en jeu une multiplicité de facteurs

---

<sup>6</sup> Brun J. (1993), « La mobilité résidentielle et les sciences sociales » in mobilité, *Les annales de la recherche urbaine*, n°59-60.

<sup>7</sup> Levy J.-P. (1993), « L'habitat influe t-il sur la mobilité ? » in mobilité, *Les annales de la recherche urbaine*, n°59-60.

<sup>8</sup> Lelievre E., Levy-Vroeland C. (1992), « La ville en mouvement : habitat et habitants », *L'harmattan*, n°54-55.

entre hasard et nécessité, liberté ou contrainte et demeure difficilement compréhensible dans son déclenchement comme dans ses effets. La mobilité résidentielle ou la sédentarité implique pour l'acteur une prise de position au sens propre que l'on peut revêtir de toutes logiques. Rien n'est inscrit dans la seule offre de logements, ni dans les seules caractéristiques des ménages. Il faut donc plutôt penser à des systèmes complexes et évolutifs, intégrant la situation géographique et démographique, les caractéristiques de la population, le marché de l'emploi, l'offre en logement, les politiques locales et nationales, etc.

Elles ajoutent enfin que les mobilités conjuguées des ménages dans les différentes fractions du parc de logements contribuent dans une large mesure à la transformation des espaces urbains, voire à la modification des fonctions de ces différents espaces. La nécessité d'identifier la nature de ces mouvements migratoires générateurs soit d'une ségrégation accrue, soit au contraire d'harmonie sociale apparaît donc primordiale pour maîtriser cette mobilité ou tout du moins la rendre lisible dans ses mécanismes.

## **2.2 Déclinaison du concept de mobilité résidentielle**

Le terme de mobilité résidentielle est souvent l'expression que l'on retient ou qui est généralement employée pour qualifier le changement de logement des ménages. Il existe néanmoins d'autres notions liées à l'étude du mouvement des ménages telles que : histoire résidentielle, trajectoires résidentielles, choix résidentiels, itinéraires résidentiels ou stratégies résidentielles.

La signification de ces deux derniers termes nous est donnée par Françoise Cribier dans son étude sur les itinéraires et stratégies résidentielles<sup>9</sup> :

- L'itinéraire résidentiel est la succession des logements et des lieux de résidence d'un individu, d'un ménage au cours de sa vie. Cette définition donne un caractère dynamique à la mobilité résidentielle.
- La stratégie résidentielle des ménages s'inscrit dans un cadre de contraintes liées à la fois au parc de logements et aux caractéristiques des ménages : Elle est

---

<sup>9</sup> Cribier F. (1989), « Itinéraires résidentiels et stratégies résidentielles d'une génération de Parisiens à deux périodes de leur vie » in Familles et patrimoine, *Les annales de la recherche urbaine*, n°41.

généralement un compromis entre le souhait et les possibilités. La stratégie c'est la raison des conduites résidentielles, c'est le « pourquoi et aussi le comment », c'est le sens que les acteurs donnent à la mobilité et à l'immobilité. La stratégie n'est pas seulement le mouvement.

La notion de stratégie, souvent employée lorsque l'on parle de mobilité résidentielle, fait apparaître une dimension sociale que Jacques Brun<sup>10</sup> met en évidence. Les différents groupes sociaux n'ont pas les mêmes capacités à mettre en œuvre leurs stratégies résidentielles (la précarité des revenus, le manque de diplômes, le faible capital culturel et social restreignent les possibilités). Pour certains groupes sociaux, la notion de choix n'a pas de sens même si les plus « dominés » peuvent développer des stratégies résidentielles relativement autonomes.

### **2.3 La difficile question du choix**

La stratégie résidentielle dépend donc de la capacité des ménages à réaliser leur choix résidentiel. Ce choix reste cependant déterminé par des contraintes « incorporées » (les règles du jeu, comme par exemple celle du marché de l'habitat, sont intégrées par les individus qui les respectent sans en avoir conscience, Pierre Bourdieu désigne ce principe par le concept d'*habitus*<sup>11</sup>) par les individus qui limitent les possibilités de choix en sélectionnant ceux qui sont de l'ordre du possible.

Dans sa définition, le choix résidentiel désigne tout ce qui concerne le choix de la localisation, du type architectural, du mode de financement et du statut de son logement. Le dictionnaire de l'urbanisme et du logement décrit les choix résidentiels comme des actes complexes. Ils reposent sur la prise en compte, par l'agent concerné, qu'il soit un individu isolé, un couple ou un groupe familiale, de toute une série de facteurs qui vont définir un ensemble de stratégies possibles dans les limites des ressources disponibles. Pour analyser ces choix, il s'agit alors de hiérarchiser et combiner les critères : la localisation géographique (liée à l'histoire familiale et dépendante des lieux de travail), le type de construction (maison individuelle ou appartement), le statut juridique d'occupation (location ou accession à la propriété). D'autres critères interviennent également dans les choix : la superficie, le confort,

---

<sup>10</sup> Brun J. (1993), « Les annales de la recherche urbaine », op. cit.

<sup>11</sup> Bourdieu P. (1979), « La distinction, critique sociale du jugement », *Éd. de Minuit*, pp. 463-541.

l'environnement physique et social, la proximité des transports publics, la qualité des écoles du quartier, etc.

Quoiqu'il en soit, lorsqu'il s'agit de reconstituer les processus d'une décision si importante dans l'existence des individus ou des ménages, se posent les difficiles questions d'observation et d'interprétation des choix.

## **2.4 Mobilité résidentielle et migration**

Le terme de mobilité est souvent confondu avec celui de migration. Or, ils sont différents dans leur nature et font référence à deux types d'analyse : la migration fait référence à un état quantitatif observé à un moment particulier alors que la mobilité ne peut être observée en tant que telle. Il ne s'agit pas dans cette recherche d'analyser les migrations mais seulement s'en servir comme cadre de référence pour approcher au plus près le sens des mobilités qui nous intéressent.

- La migration détermine un déplacement de population et elle est traitée comme une réalité physique. L'identification étant possible, la délimitation en est rendue plus aisée.
- La mobilité est considérée comme le caractère de ce qui peut changer de place, de position ; elle se présente comme une donnée qualitative. C'est un « objet » nettement plus difficile à isoler comparée à la migration. Elle correspond à des traits de comportements aux contours flous. A la grande différence de la migration, la mobilité n'est pas nécessairement de nature spatiale. Aussi, s'il y a une dimension spatiale de la mobilité, celle-ci n'est pas la principale et à plus forte raison la seule.



Les pouvoirs publics essaient d'orienter les migrations au regard des déséquilibres de mobilités résidentielles qui spécialisent socialement le peuplement des ZUS. Les grands objectifs de la politique de la ville, notamment ceux définis par le programme local de l'habitat, se basent sur le contexte migratoire observé à l'échelle de l'agglomération. Il s'agit ensuite d'approcher au plus près de la réalité de la demande sociale des occupants des ZUS pour comprendre les interactions entre les différents secteurs résidentiels de l'agglomération. Avant d'essayer d'interpréter les *mobiles* possibles d'une migration interne, nous allons évaluer la production d'une mixité sociale par l'orientation des migrations vers ou en dehors des ZUS.

## **II. LA MIXITE SOCIALE A TRAVERS LES MIGRATIONS**

Pour lutter contre cette ségrégation systémique, c'est-à-dire une ségrégation qui est le produit d'un ensemble de facteurs convergents vers le même résultat, sans pour autant être explicitement ségrégatif, les pouvoirs publics ont orienté leurs interventions vers la recherche de plus de mixité. Cette démarche consiste à favoriser deux mouvements migratoires complémentaires. Considérant que les ménages en difficulté sont concentrés dans les quartiers de grands ensembles, il s'agit d'introduire des ménages plus aisés en ZUS et de disperser les plus pauvres dans le reste de l'agglomération.

### **1. L'entrée des classes moyennes en Z.U.S.**

Le premier mouvement migratoire censé produire de la mixité sociale est celui des entrées des classes moyennes ou plus aisées dans les ZUS afin de réduire la concentration des ménages en difficulté sur un même territoire. Dans ce cas, l'objectif des pouvoirs publics est d'améliorer le cadre de vie des grands ensembles, de mettre à disposition un parc de logement adapté à la demande des ménages de catégories sociales supérieures et d'orienter ainsi le choix résidentiel de ces ménages vers l'emménagement en ZUS.

Cet objectif rencontre dans la réalité de nombreux obstacles à sa réalisation, autant à cause de la faible qualité de l'environnement global de ces quartiers que de l'image négative qui les caractérise.

Avant de décrire les facteurs qui vont à l'encontre de l'attractivité de ces territoires, notamment ce que l'on nomme la division sociale de l'espace et la segmentation du parc, il convient de s'interroger sur ce principe de mixité qui reste critiquable dans son fondement.

#### **1.1 L'arrivée des classes moyennes comme réponse à l'objectif de mixité**

La concentration des ménages fragiles dans les ZUS crée des zones urbaines où le taux de chômage est souvent trois fois supérieur à celui de la moyenne nationale, où les écoles enregistrent les plus mauvais taux de réussite et où les actes de délinquance connaissent des

proportions inégalées par rapport au reste du territoire national. La mixité sociale devrait agir sur l'insertion professionnelle des jeunes, améliorer leur réussite scolaire et éviter qu'il n'adopte des comportements déviants en « éduquant » les couches sociales dominées par l'installation des couches moyennes à proximité. C. Lelévrier décrit clairement ce présupposé de la mixité : « *c'est en réduisant la part des pauvres et en les amenant à être minoritaires en nombre au sein des classes sociales plus aisées que leur intégration sera possible* »<sup>12</sup>. L'arrivée des classes moyennes permettrait alors de normaliser les quartiers sensibles en produisant une ascension sociale des habitants par le mélange et la proximité du « bon exemple ».

Cette vision de l'intégration par dispersion spatiale et assimilation des normes dominantes a été largement critiquée. D'abord parce qu'elle sous-entend que les couches populaires ont développé une identité et une culture en contradiction avec celle de la culture dominante. Or il a été démontré, et la réalité sociale le prouve, que les ménages en difficulté ont des normes et des valeurs identiques à l'ensemble des classes sociales. La culture des jeunes des « banlieues » est par exemple équivalente à celle des jeunes français en général. Elle est même à l'origine des modes actuelles comme la musique ou les modes vestimentaires. Le matérialisme des classes moyennes est visible également chez les ménages en difficulté qui ont des désirs de consommation semblables. Ils aspirent aussi à l'ascension sociale par le logement et espèrent en majorité accéder à la propriété.

Dès les années 1970, J.-C. Chamboredon et M. Lemaire<sup>13</sup> ont également remis en question le principe de mixité qui présuppose que la proximité spatiale permettrait la proximité sociale. En effet, la cohabitation de catégories socioprofessionnelles distinctes n'entraîne pas pour autant de communication réelle entre elles. Cette étude démontre que la proximité spatiale entre les groupes sociaux, qui ont des trajectoires résidentielles spécifiques, des rapports différents avec leur environnement, provoque des conflits ou un repli sur soi. La condition essentielle de l'existence de relations au sein d'un même immeuble, par exemple, est l'homogénéité sociale des résidents. Les relations obéissent au principe du libre choix qui

---

<sup>12</sup> Lelévrier C. (2001), « la mixité et les politiques urbaines », *Passage*, n°109.

<sup>13</sup> Chamboredon J.-C., Lemaire M. (1970), « Proximité spatiale et distance sociale : les grands ensembles et leur peuplement », *Revue française de sociologie*.

ignore les séparations géographiques. Cela marque ainsi « *la volonté de se tenir à distance de ceux qui sont identifiés comme étant d'un autre monde* »<sup>14</sup>.

## **1.2 Division sociale de l'espace et mixité**

Pour les économistes, la structure spatiale des agglomérations provient d'un équilibre entre les forces d'attraction et répulsion subies par les acteurs (les ménages et les entreprises). La théorie économique de la formation des villes<sup>15</sup> modélise l'occupation du territoire en supposant que tous les emplois sont localisés en un centre unique (ce qui est approximativement le cas des villes françaises). Les ménages doivent donc choisir entre un logement proche du centre et ainsi économiser des coûts de transport ou habiter en périphérie où le coût des terrains et des logements est moindre du fait d'une plus grande disponibilité. Cette concurrence aboutit donc à une stratification de l'espace par la présence même de famille ayant des moyens différents. Les populations s'organisent dans l'espace urbain en fonction des différences de prix des logements, qui prennent en compte autant les caractéristiques internes des logements que celles de son environnement au sens large. « *C'est la localisation des différents types d'habitat dans l'espace et les conditions d'accès qui expliquent l'inégale répartition des groupes sociaux dans la ville* »<sup>16</sup>.

Le principal facteur explicatif de la localisation des logements, notamment sociaux, reste le coût du foncier. Ces différences de coût du foncier entraînent des différences dans le coût du logement ce qui explique l'écart de valeur entre les segments du parc. La localisation de l'habitat social, situé souvent en périphérie des villes parce que les terrains y étaient moins chers, a un impact direct sur l'équilibre social des territoires. Les ménages qui disposent des ressources les plus faibles se retrouvent majoritairement dans les segments de parc les moins chers. Les classes moyennes et les catégories sociales supérieures choisissent alors d'habiter en centre-ville ou dans les quartiers pavillonnaires en zone périurbaine. D'abord par la structure du parc de logement et sa segmentation géographique, ensuite par le choix résidentiel des ménages au niveau de revenu supérieur, type d'habitat et localisation semblent naturellement corrélés. La ségrégation spatiale est un équilibre vers lequel tend tout espace urbain.

---

<sup>14</sup> Bonniel J. (1998), « Du changement social au développement social », *Les cahiers DSU*.

<sup>15</sup> Selod H. (2003), « La mixité sociale et économique », *CREST*.

<sup>16</sup> Rhein C. (1994), « La ségrégation et ses mesures, in Brun J., Rhein C., « la ségrégation dans la ville ».

### **1.3 Le parc des ZUS et l'accession à la propriété**

L'accession en logement individuel répond à une aspiration majoritaire des ménages pour lesquels elle constitue le couronnement d'un parcours résidentiel réussi. Le logement apparaît comme un élément représentatif de la position sociale. L'accession est devenue en effet un élément fort de réussite sociale représentée notamment par le pavillon situé en zone périurbaine. Cela se traduit par une vision hiérarchique des statuts d'occupation selon laquelle le propriétaire se situe au sommet de l'échelle et le locataire HLM quasiment en bas. La mise en avant par les pouvoirs politiques et économiques de la maison individuelle comme garant de la réussite sociale a poussé les classes moyennes à choisir ce mode d'habitat.

Le retour des classes moyennes dans les quartiers de grands ensembles nécessiterait une diversification des types de logements. Or, les logements collectifs HLM sont sur-représentés en ZUS. La proportion des logements HLM y est trois fois plus élevée que dans les autres quartiers. Le parc de logements des ZUS n'est donc pas adapté au *désir* d'ascension par le logement qu'espèrent les classes moyennes. Il est mono-typé, c'est-à-dire majoritairement collectif et locatif ce qui induit une occupation d'un type de ménage particulier : ceux qui n'ont pas terminé leur parcours résidentiel et les autres qui ont écarté la possibilité d'acquérir un jour leur propre logement. Le manque de services et d'équipements, la vétusté du bâti et la faible qualité de l'environnement physique, la trame urbaine cloisonnée et la morphologie uniforme de ces quartiers participent également au rejet de ces territoires par les classes moyennes.

### **1.4 La persistance de l'image négative des ZUS**

Cette ségrégation n'est pas donc inscrite dans les politiques de l'urbanisme mais plutôt dans les choix résidentiels : les familles, qui n'ont pas de contraintes quant au prix du marché, viennent systématiquement, selon E. Maurin<sup>17</sup>, s'installer dans les espaces où elles sont déjà les mieux représentées, les familles de classes de moyennes quasi exclusivement là où elles sont les plus nombreuses, les plus démunis n'ayant pas d'autres choix que les quartiers défavorisés.

---

<sup>17</sup> Maurin E. (2004), « Le ghetto français, enquête sur le séparatisme social », *La république des idées*, Le Seuil.

Le phénomène de l'*échiquier* est exacerbé par l'image négative qui s'attache aux quartiers de grands ensembles depuis les premières émeutes du début des années 1980 et l'émergence du thème de l'insécurité dans les campagnes électorales. Le sujet a marqué l'opinion publique et les médias ont véhiculé cette image négative en traitant sans nuance la relation entre quartiers de grands ensembles, populations immigrées et insécurité. Une image collective du quartier ou de la banlieue s'est alors progressivement construite. Les hommes politiques ou les médias, en mettant en avant les problèmes de délinquance qui ont lieu dans les quartiers de grands ensembles, ont participé à la stigmatisation de ces lieux. Cette image négative a deux effets, d'abord elle est responsable de l'évitement presque automatique des classes moyennes, ensuite elle renforce le sentiment d'infériorité des habitants de ces quartiers et engendre d'autres « violences urbaines », notamment de la part des jeunes qui n'ont plus confiance en l'avenir<sup>18</sup> parce qu'ils cumulent les handicaps et subissent les différentes discriminations qui se concentrent sur ces territoires (droit au logement, liberté de déplacement, qualité de l'enseignement, insertion professionnelle).

A bien des égards, le principe de mixité sociale dans les ZUS est critiquable car son fondement idéologique peut amener à considérer les classes populaires comme étant un groupe social inférieur incapable de trouver la voie de la réussite individuelle car trop handicapé par des caractéristiques qui lui est propre (exemple de l'amalgame entre difficulté d'insertion professionnelle et non-intégration à la culture dominante). Il n'en reste pas moins que la mixité sociale dans les quartiers sensibles est indispensable, non pas nécessairement pour produire de la cohésion sociale mais surtout pour apporter à ces quartiers un profil *normal*. Les obstacles à la production d'une mixité sociale en ZUS obligent à prendre de la distance par rapport aux moyens nécessaires pour y arriver. Le retour des classes moyennes suppose une planification stratégique de l'action publique. Pour que le peuplement des ZUS se diversifie, il faut d'abord diversifier son parc de logements et améliorer parallèlement le cadre de vie (cadre bâti, voirie, liaison avec l'extérieur, équipement, etc.). Attirer les classes moyennes signifie logiquement améliorer l'attractivité des ZUS. Au vu des constatations du décalage entre l'offre existante et la demande actuelle des ménages solvables, la mixité sociale (ou seulement les premières entrées des classes moyennes dans le parc des ZUS) semble être une perspective visible sur le long terme.

---

<sup>18</sup> Dubet F. (1987), « La galère : jeunes en sursie », *Ed. Points*.

La dispersion des ménages en difficulté est un mouvement inverse qui pourrait participer à l'objectif de mixité. Parce que l'action doit porter sur tous les « fronts », ce mouvement migratoire des ZUS vers le reste de l'agglomération est une possibilité à explorer. Plus qu'exploré, l'Etat a mis en œuvre une politique volontariste de construction de logements sociaux dans les communes qui n'en ont pas ou très peu. L'objectif est d'accueillir les ménages en difficulté autre part que dans les quartiers sensibles : agir contre la concentration par la diffusion du parc social. La partie suivante tente d'éclaircir les objectifs des pouvoirs publics et le niveau de réussite de cette action de dispersion.

## **2. La dispersion des ménages en difficulté dans le reste de la ville**

Favoriser ce second mouvement migratoire nécessite de transformer la structure du parc de logements des communes qui accueillent peu de ménages au revenu faible. Il s'agit de d'augmenter l'offre de logements sociaux ou bien de permettre la construction d'un type d'habitat accessible pour les ménages au revenu modeste, notamment grâce aux différentes aides à l'accession à la propriété proposées majoritairement par l'Etat. Le but ici est de donner une possibilité d'évolution pour les familles qui n'arrivent pas à sortir du parc des ZUS en étendant l'offre de logements aux loyers accessibles sur l'ensemble des communes d'une même agglomération afin que les ménages fragiles ne restent pas concentrés sur une même unité urbaine.

### **2.1 Un outil législatif : l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain**

En France, la Loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, couramment appelée loi SRU, a modifié en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement. Elle a été publiée au Journal officiel du 14 décembre 2000 et adoptée sous le gouvernement de Lionel Jospin.

Après la solidarité financière mise en place par la loi Chevènement (avec l'instauration d'une taxe professionnelle unique), la loi Gayssot-Besson propose d'assurer une solidarité sociale en matière d'habitat au sein des agglomérations en renforçant les effets de la loi d'orientation sur la ville (LOV) du 13 juillet 1991. Pour cela, et depuis le 1er janvier 2002, les

communes de plus de 3 500 habitants faisant partie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants se voient prélever annuellement une somme d'environ 150 euros par logement social manquant et par an si leur parc social est inférieur à 20 % des résidences principales. Cette somme est prélevée au bénéfice d'un établissement public (Etablissement Public de Coopération Intercommunale ou Etablissement Public Foncier), lorsqu'il existe, en vue de la réalisation des logements sociaux. La loi impose aux communes déficitaires une obligation de réaliser des logements sociaux sous la forme d'un programme triennal, obligation fixée en proportion (15%) de l'écart entre objectif visé (20% de logements sociaux ou s'en approchant dans les communes membres d'un EPCI) et le nombre de logements sociaux effectifs. Ce système conduit à un programme annuel de 5%, c'est-à-dire un rattrapage théorique du déficit de logements sociaux en vingt ans.

Cette loi rencontre néanmoins beaucoup de difficulté à être appliquée. Effectivement, elle a un caractère contraignant pour les communes qui ont peu de logements sociaux et dont les maires ne veulent pas construire. En janvier 2006, la loi SRU a été assouplie par l'Assemblée nationale par l'adoption d'un amendement de Patrick Ollier et Gérard Hamel (députés UMP). Cet amendement permettait de prendre en compte dans le quota des 20% les logements neufs acquis grâce à une aide à l'accession à la propriété, comme le prêt à taux zéro. Le Sénat avait supprimé ces mesures début avril 2006. Le 30 mai 2006, à l'assemblée nationale, lors de l'examen en deuxième lecture du projet de loi portant engagement national pour le logement (ENL), Patrick Ollier a déposé de nouveau un amendement contre le quota de 20% logements sociaux imposé à 740 communes. Selon lui, cet aménagement facilitera l'accès de nombreux ménages à la propriété.

Quatre ans après l'entrée en vigueur de la loi, environ un tiers des communes satisfaits au critère des 20% de logements sociaux, un autre tiers a entamé une évolution qui va dans le sens d'une augmentation du parc du logement social, et le dernier tiers n'a rien engagé de significatif. Certains considèrent qu'il faudrait rendre nettement plus coercitif le montant des pénalités puisque certaines communes préfèrent payer les sanctions financières plutôt que de lancer des programmes de construction de logements sociaux. Aujourd'hui, la pénurie de logement pour les plus démunis n'a pas réellement évolué. En France, la carence est estimée à environ 900 000 en logements sociaux<sup>19</sup>.

---

<sup>19</sup> Fondation Abbé Pierre, « L'état du mal logement en France », *rapport annuel 2005*.



## **2.2 Les logements moins sociaux privilégiés**

Le problème du logement social n'est cependant pas seulement quantitatif : il est aussi qualitatif. Il existe plusieurs catégories de logements sociaux et l'Etat fixe chaque année des quotas par catégorie. Or, ce sont les catégories les plus économiques pour le locataire qui sont le moins privilégiées par les pouvoirs publics. Les logements les plus chers, dit PLS (le Prêt Locatif Social est destiné à financer des logements correspondant à des niveaux de loyers et de ressources supérieurs aux Prêts Locatifs à Usage Social qui sont majoritairement employés par les constructeurs), qui représentaient 13% des nouveaux logements sociaux construits en 2000-2001, en représentent 21% depuis trois ans. Une part qui devrait continuer à croître dans le futur. Cette offre de logements sociaux rencontre une demande croissante. En effet, dans le contexte général de pénurie de logements locatifs et de hausse des prix, de plus en plus de salariés « moyens » souhaitent, eux aussi, accéder à un logement social. Ce type de logement social présente également un caractère plus acceptable pour les communes qui cherchent à résister face au quota des 20% de logements sociaux fixé par le législateur. Cette catégorie de logement social permet enfin à l'Etat de moins financer la construction sociale tout en maintenant les objectifs quantitatifs. La subvention publique étant moindre pour ce type de logement, les organismes HLM sont autorisés à demander des loyers nettement plus élevés.

Ces logements, qui se construisent en dehors du périmètre des ZUS et qui devrait permettre la dispersion des plus pauvres, se trouve de ce fait inaccessible aux personnes dont les revenus sont inférieurs au SMIC.

## **2.3 Une baisse de l'aide à la pierre dans le logement social**

Pour favoriser la construction du logement social, il faut accroître sensiblement l'effort financier en sa faveur. De 0,57% du produit intérieur brut (PIB) en 2003, il n'était plus qu'à 0,5% du PIB en 2003 (source : INSEE). De plus, sa structure s'est profondément transformée depuis les années 70. On est passé de « l'aide à la pierre » où l'Etat versait une aide directe aux organismes HLM, à « l'aide à la personne » c'est-à-dire l'argent versé par l'Etat directement aux locataires en fonction de leur niveau de revenus.

L'aide à la personne, via notamment l'aide personnalisée au logement (APL), présente l'avantage de couvrir plus largement la population à faibles revenus, puisque les ménages qui n'ont pas accès au logement social peuvent également en profiter. Mais elle a aussi des effets pervers. Son développement explique une part non négligeable de la hausse des loyers (et des

prix de l'immobilier) dans le secteur privé. Les propriétaires, considérant que l'Etat aide financièrement le locataire, ont tendance à demander un loyer plus élevé même pour un logement mal situé et en mauvais état. L'aide à la pierre dans le logement social, qui représentait 0,4 % du PIB au début des années 80, avait été divisée par deux au début des années 90 pour ne plus peser que 0,2 %. En 2003, elle ne représentait plus que 0,1 % du PIB.

Cette baisse de l'aide à la pierre n'incite pas les bailleurs sociaux à développer leur parc. Les établissements publics, comme les Offices Publics HLM ou les OPAC, possèdent déjà la grande majorité du parc social construit il y a plus de vingt ans, ils doivent en assurer l'entretien qui devient de plus en plus lourd financièrement. Le marché de la construction dans les communes qui ont peu de logement social se trouve alors dominé par les bailleurs privés qui cherchent à construire les opérations les plus rentables, c'est-à-dire celles qui n'accueillent pas les ménages en difficulté.

L'intervention publique résout difficilement à elle seule les disfonctionnements urbains qui relèvent autant des stratégies individuelles que des lois du marché.

Les ZUS peinent à attirer les classes moyennes au sein de leur parc de logement essentiellement à cause de la division sociale de l'espace qui classe les quartiers sensibles en bas de la hiérarchie des secteurs résidentiels. « Quartier de grands ensembles » signifie, pour la majorité des ménages moyens, « parc social ». Les faits divers médiatisés finissent par dissuader les quelques ménages incertains. L'article 55 de la loi SRU n'est pas appliqué sur l'ensemble du territoire national. Les sanctions financières ne persuadent pas les maires réticents que cette mesure est d'intérêt national. De plus, le coût du loyer des nouvelles constructions de logements financés par l'Etat est en moyenne deux fois plus élevé que le prix des locations dans les H.L.M (Habitations à Loyer Modéré) anciennes des quartiers de grands ensembles.

**L'objectif de cette partie n'était pas de distinguer ces deux démarches publiques (volontaristes et interventionniste), ni même de démontrer qu'elles sont inefficaces ou inadaptées. La recherche de plus de mixité sociale passe nécessairement par l'optimisation de ces deux flux : la dispersion des pauvres dans l'agglomération et l'entrée des plus riches dans les quartiers de grands ensembles. Il existe toutefois une troisième orientation qui s'attache à résorber un des principaux facteurs de la spécialisation sociale des quartiers : la fuite des habitants solvables.**

**SECONDE PARTIE :**

**La stabilisation des ménages solvables en ZUS**

**EVALUATION ET PERSPECTIVES**

Cette seconde partie propose d'explorer les potentialités d'un troisième mouvement migratoire. Il ne s'agit plus d'attirer les classes moyennes en ZUS ni de disperser les ménages fragiles en dehors des quartiers sensibles. Le but ici est de produire une mixité sociale « de l'intérieur », c'est-à-dire de profiter du potentiel existant et de le préserver pour renouveler le peuplement des ZUS par le haut. Les ménages qui fuient les quartiers, ceux qui transitent par le parc social et poursuivent leur parcours résidentiel vers d'autres secteurs résidentiels, pourrait rester en ZUS sous deux conditions :

- Ils restent par qu'ils ont le désir de poursuivre leur parcours résidentiels dans le même environnement.
- Ils poursuivent leur parcours résidentiel au sein des ZUS parce que l'offre de logement leur en donne la possibilité.

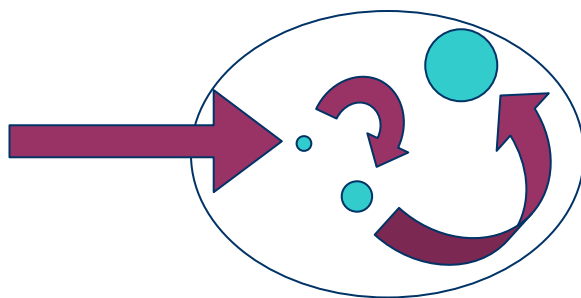
Il ne s'agit pas de favoriser la sédentarisation des ménages solvables mais plutôt de leur permettre une mobilité résidentielle ascensionnelle dans le quartier qu'ils habitent déjà. L'action publique devrait alors renforcer le rôle d'accueil du parc social des ZUS en tant que première étape du parcours résidentiel pour attirer davantage de jeunes ménages potentiellement solvables, puis de satisfaire leur désir d'ascension social, notamment en offrant la possibilité de devenir propriétaire au sein des ZUS.

Les occupants du parc social des ZUS sont souvent les plus optimistes quant à l'avenir des ZUS. Ils voient les quartiers sensibles autrement que par *l'œil* des médias. Ils ont conscience que la situation s'améliore d'année en année, que l'environnement physique se transforme et que de nouveaux dispositifs apparaissent pour la scolarité de leurs enfants ou l'insertion professionnelle des jeunes. La mixité sociale n'est pas produite ici en espérant voir de nouvelles familles plus aisées s'installer dans des secteurs qu'elles ne considèrent pas comme correspondant à leur statut social. Il s'agit plutôt de donner la possibilité à des familles de rester dans un environnement dans lequel elles ont construit des réseaux sociaux, un mode de vie aboutit et une stabilité pour leurs enfants.

La mixité sociale passe par l'adaptation du parc de logement au cœur des ZUS et non pas dans leur frange. Le but n'est pas de produire de nouvelles micro-ségrégations avec une segmentation du parc toujours plus affirmée. Stabiliser les ménages solvables dans les ZUS revient simplement à normaliser le quartier de grands ensembles et ne plus faire de lui un réceptacle de toutes les pauvretés.

L'hypothèse d'une stabilisation des ménages solvables comme moyen de production d'une mixité sociale en ZUS résulte d'une vision optimiste de l'avenir des ZUS. Une fois cette solution énoncée, il faut vérifier si son application est possible. Nous procéderons donc à une analyse de la demande sociale pour étudier le profil des ménages mobiles et évaluer le potentiel de réussite de cette orientation. La critique du dispositif mis en place par les acteurs locaux permettra ensuite de prendre conscience de la distance effective entre la réalité du terrain et notre problématique.

Les actions de la politique de la ville influencent-t-elles les stratégies résidentielles des ménages solvables vers une stabilisation dans le lieu de résidence ? Si ce n'est pas le cas aujourd'hui, alors les résultats de la recherche permettront de définir les programmes d'actions des pouvoirs publics en cohérence avec les déterminants des stratégies résidentielles des ménages afin que la poursuite du parcours résidentiel en ZUS puisse devenir une réalité.



*Schéma d'illustration du rôle d'accueil du parc social combiné avec la possibilité de poursuivre le parcours résidentiel au sein de la ZUS.*

Pour vérifier si l'orientation proposée en matière de gestion des flux est pertinente, il faut l'appliquer sur le fonctionnement réel d'un parc social. Deux quartiers sensibles vont faire l'objet d'une observation précise par rapport à la mobilité de ses occupants. Ces deux ZUS font partie intégrante d'une communauté d'agglomération, dénommée Tours (+) en Indre et Loire, qui compte plus de 250 000 habitants. Le fonctionnement du marché de l'habitat à l'échelle du territoire des ZUS s'explique par des logiques territoriales qui dépassent le périmètre de ces deux quartiers sensibles. C'est pourquoi, avant de procéder à un zoom sur le territoire des ZUS, cette première partie fournit des données de cadrage général qui permettent de replacer l'analyse des mobilités en ZUS dans le contexte plus global du fonctionnement de la communauté d'agglomération.

Comme vu précédemment, le PLH fixe des objectifs visant à répondre aux besoins de logements et de renouvellement urbain en se basant sur un état des lieux du parc de logements existant à l'échelle de l'agglomération. Une fois présentées les grandes caractéristiques de l'agglomération tourangelle, nous ferons un point sur les grands enjeux qu'énonce le PLH pour évaluer s'il prend en considération l'objectif de stabilisation des ménages solvables en ZUS.

## **I SITUATION DE L'AGGLOMERATION ET PROGRAMME LOCALE DE L'HABITAT**

### **1. Les grandes caractéristiques de l'agglomération tourangelle**

#### **1.1 Des spécialisations territoriales**

Il faut signaler en premier lieu l'importance des mutations économiques qui se traduisent entre autres par une diminution de la population ouvrière dans l'aire urbaine de Tours. Entre 1990 et 1999, seules les communes situées hors communauté d'agglomération ont vu leur nombre d'employés et d'ouvriers augmenter (+ 4,14%). *« L'augmentation spécifique à ce secteur est la conséquence principale d'une mobilité résidentielle de cette catégorie socioprofessionnelle qui s'est opérée vers des communes soumises à une*

*urbanisation croissante conjuguée à des marchés attractifs en terme d'acquisitions foncières »<sup>20</sup>.*

Cette tendance est compréhensible grâce à l'enquête qualitative dont les résultats sont présentés à la fin de ce mémoire. Les employés et ouvriers habitant dans les quartiers concernés par notre recherche ont pour beaucoup la volonté d'accéder à la propriété en maison individuelle avec jardin. Les disponibilités foncières à un prix accessible pour cette catégorie socioprofessionnelle n'existent qu'au delà de la troisième couronne. Alors que la part des cadres et professions intermédiaires par commune est plus soutenue autour de la ville centre, la part des ouvriers et employés est plus affirmée à l'extérieur de la communauté d'agglomération. Ces caractéristiques de répartition territoriale des catégories socioprofessionnelles laissent entrevoir la spécialisation sociale de certains secteurs.

## **1.2 Une forte croissance des ménages**

Les communes situées à la périphérie de la communauté d'agglomération sont celles qui enregistrent la plus forte augmentation du nombre de ménage depuis ces 20 dernières années. Cette progression significative du nombre de ménages dès lors que l'on s'éloigne du cœur de l'agglomération est la traduction du phénomène de périurbanisation. Les ménages quittent le centre ville pour s'installer en périphérie, plus ou moins loin suivant leur niveau de ressources mais toujours vers les franges de l'aire urbaine. Ce phénomène s'explique par la volonté des ménages de profiter des avantages liés à la vie en campagne conjuguée à l'augmentation exponentielle des prix de l'immobilier qui poussent les ménages aux ressources limitées - mais suffisantes pour espérer une ascension sociale par le logement – à s'éloigner toujours davantage du centre-ville et très souvent de leur lieu de travail.

La progression du nombre de ménages s'explique également par la réduction significative de la taille des ménages. Cette réduction est d'autant plus significative à Tours où la taille moyenne de ces ménages passe à moins de deux personnes en 1999 (1,92). Ce phénomène est le résultat de deux facteurs combinés : la décohabitation et l'éclatement de la structure familiale. Comme démontré plus tard par l'observatoire des deux ZUS, la taille toujours plus petite des ménages oblige à adopter l'offre en logement dans les quartiers de

---

<sup>20</sup> Agence d'urbanisme de Tours (2003), *Le programme Local de l'Habitat*.

grands ensembles. Cette caractéristique spécifique s'accompagne bien souvent d'un niveau de ressource faible et d'une capacité à changer de logement logiquement moindre. Le nombre de famille monoparentale en ZUS explique en partie la part grandissante des ménages captifs.

### **1.3 Jeunesse et vieillissement périurbain**

Le phénomène de périurbanisation qui touchent les jeunes couples depuis les années 1980 entraîne une augmentation de la part des moins de 20 ans plus on s'éloigne de la ville centre. Le vieillissement des populations du centre ou des communes de la première couronne est la conséquence de la migration des jeunes vers la périphérie. Cette part a le plus diminué dans les communes urbaines. Par exemple, dans les communes du Contrat de Ville, très jeunes en 1990, le vieillissement se fait plus ressentir. Les populations âgées représentent les ménages ayant les plus hauts niveaux de ressources dans les ZUS. Ils choisissent de rester souvent par attachement à leur logement bien que le quartier lui-même ait changé. Les jeunes quittent les Z.U.S. souvent parce que leur niveau de ressources augmente après un changement de situation professionnelle.

Finalement, Tours et Joué-lès-Tours sont deux communes qui connaissent une croissance par naissance malgré des départs. Une réelle action devrait être menée sur l'orientation du solde migratoire avec la volonté de limiter les migrations des communes urbaines vers la périphérie. Une action sur l'habitat avec la mise en œuvre d'une offre adaptée en logement pourrait participer à ce changement de tendance.

### **1.4 Un parc de logements grandissant en périphérie**

La répartition des flux de logements construits sur l'ensemble des secteurs de l'aire urbaine correspond plus ou moins à celle de la population. Par ailleurs, les taux de construction ont tendance à s'accroître dans les communes situées aux franges de la partie agglomérée de l'aire urbaine confortant ainsi le processus avéré de périurbanisation et de pression foncière que ces dernières subissent. Les récentes constructions dans les communes urbaine, notamment celles programmées dans le cadre du Contrat de Ville, ne compensent que faiblement la carence en logements disponible en centre-ville. La construction de logements aidés devrait limiter les installations toujours éloignée de la ville centre et diminuer ainsi la part importante des départs des ZUS. La faiblesse du parc de logement individuel dans les



communes urbaines explique également les migrations importantes des ménages vers les communes périphériques. Il en est de même pour le statut d'occupation des résidences principales, de fortes disparités géographiques subsistent. Les statuts de « propriétaire » s'affirment dès lors que l'on s'éloigne de la ville centre.

Globalement, il apparaît que le parc de logement de l'aire urbaine de Tours est monotypé et mono-fonctionnel. La ville de Tours réunit un parc de logement à dominante « collectif occupé par des locataires » alors que dans sa large périphérie (communes périurbaines et communes rurales), la tendance bascule vers les logements individuels occupés, très majoritairement, par des propriétaires. Cette caractéristique du parc de logement de l'aire urbaine de Tours laisse entrevoir le sens et la destination des mobilités géographiques pour les ménages dont la trajectoire s'inscrit dans celle de l'accession à la propriété.

## **2. Les grands objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat de l'agglomération tourangelle**

Au regard du diagnostic présenté ci-dessus qui établit les évolutions de l'occupation du territoire de l'agglomération tourangelle et les caractéristiques socio-économiques des différentes unités urbaines, le PLH énonce plusieurs objectifs à atteindre pour équilibrer le développement urbain de l'agglomération et répondre aux besoins de logements des populations locales. Ne seront présentés ici que les objectifs qui peuvent s'inscrire dans la démarche mise en avant par la présente recherche, à savoir la stabilisation des ménages solvables dans les ZUS.

### **2.1 PREMIER ENJEU : Conforter l'attractivité résidentielle de l'agglomération par l'adaptation du parc de logements existants**

Ce premier objectif passe par l'amélioration et le renouvellement du parc de logements sociaux et en particulier dans les sites prioritaires de la politique de la ville. Les bailleurs sociaux doivent en effet poursuivre la réhabilitation de leur parc afin de maintenir un bon

niveau de confort des logements proposés à la location et les adapter aux demandes des locataires.

Les opérations de démolition-reconstruction doivent également participer à ce renouvellement. Les démolitions devraient s'accompagner d'une reconstruction identique en volume en privilégiant la diversification des produits offerts à la location sociale (maison de ville, petits collectifs). Le PLH précise que l'effort de renouvellement du parc ne devra pas contribuer à écarter la population aux ressources les plus faibles résidant déjà dans le parc.

## **2.2 SECOND ENJEU : Renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération par le développement d'une nouvelle offre de logements (social, privé)**

L'orientation principale est le rééquilibrage des nouveaux logements sociaux compte-tenu du taux de logements sociaux existant dans l'agglomération (28%). Les objectifs fixés concourent à renouveler l'offre présente et à accompagner la réalisation de logements sociaux dans un souci de mixité sociale. La répartition équilibrée de la construction de logements sociaux par commune doit permettre :

- d'augmenter la part de logements sociaux dans les communes déficitaires,
- d'abaisser la part du logement social dans les communes fortement excédentaires (plus de 25%),
- de concourir à la diversification de l'offre dans les autres communes.

La seconde orientation s'inscrit davantage dans l'objectif de diversification des produits-logements nécessaire à la poursuite du parcours résidentiel des habitants des ZUS. Il s'agit de développer une offre complémentaire de logements. D'abord en maintenant et en développant l'offre de logements destinée aux ménages cumulant des difficultés économiques et sociales ou d'insertion. Ensuite, l'objectif est de faciliter le développement d'une offre de logements pour les primo-accédants, aux ressources intermédiaires entre 2 et 3 SMIC, afin d'une part d'offrir une alternative à l'accession en grande périphérie et d'autre part de fluidifier le parc social. Enfin, il s'agit de faciliter le montage d'opérations en Prêts Locatifs Intermédiaires (PLS) qui permettent l'accueil sur l'agglomération de ménages dépassant les plafonds de revenus pour être éligibles au parc social et favorisent la mobilité professionnelle.

### **2.3 TROISIEME ENJEU : Faciliter le parcours résidentiel des ménages au sein de l'agglomération**

Ce dernier enjeu identifié conditionne largement la réalisation de l'objectif porteur de mixité sociale que cette recherche vise à évaluer, c'est-à-dire la volonté de répondre aux besoins des ménages habitant les ZUS qui souhaitent accéder à la propriété ou tout du moins connaître une ascension résidentielle en améliorant leur condition de logement. La diversification de l'offre de logements au sein des ZUS est donc la première orientation proposée. Il s'agit de favoriser une meilleure programmation de la production des logements selon le type, la taille et le statut d'occupation. Le but est d'apporter des réponses aux besoins non satisfaits dans les communes et de diversifier les produits-logements répondant à ces besoins, en recourant aux formes urbaines (maisons de ville, petits collectifs, etc.), aux tailles et aux statuts d'occupation adaptés aux demandes observées.

La seconde orientation porte sur la connaissance de la demande sociale, l'adaptation de l'offre et des processus d'attribution des logements sociaux. Le PLH prévoit de mettre en place un outil coordonné d'enregistrement qui permettent d'aboutir à une répartition équilibrée de la programmation sociale, au regard des besoins identifiés, entre les différentes unités urbaines de l'agglomération. Le but est de rechercher également une meilleure coordination dans l'attribution des logements sociaux afin de faciliter les mobilités résidentielles dans le parc social des ZUS. Le programme préconise pour cela la création d'une conférence intercommunale du logement qui aura pour mission de :

- dans un premier temps de mettre en place un dispositif d'évaluation de la demande locative sociale, ainsi qu'un observatoire du peuplement et de la vacance permettant une connaissance accrue des demandes des ménages résidants dans le parc social,
- dans un second temps l'élaboration d'une charte d'objectifs des attributions.

### **2.4 BILAN : le PLH et l'objectif de stabilisation des ménages en ZUS**

**Enfin, la volonté de gérer rationnellement les flux migratoires vers une stabilisation des habitants des ZUS dans leur quartier est explicitement énoncée dans les objectifs définis par le Programme Local de l'Habitat de l'agglomération tourangelle.**

Les deux premiers préconisent des actions de réhabilitation et de construction pour maintenir un bon niveau de confort des logements sociaux et proposer des produits diversifiés à la location sociale (maison de ville, petits collectifs). Il prévoit également d'abaisser la part du logement social dans les communes excédentaires pour rééquilibrer la répartition des constructions de logements sociaux. Enfin, le développement d'une offre de logements doit être facilité pour les primo-accédants aux ressources moyennes pour éviter qu'ils n'accèdent à la propriété dans les communes périurbaines. Le but étant de fluidifier le parc social en permettant aux ménages potentiellement solvables d'acheter un logement à moindre coût et, qui plus est, un logement dans une commune urbaine.

Le troisième enjeu intègre réellement la problématique de la fuite des habitants solvables des ZUS puisqu'il préconise de faciliter le parcours résidentiel des ménages au sein de l'agglomération et nécessairement au sein des quartiers où ils résident, l'attachement affectif au lieu de résidence révèle ici toute son importance. Pour atteindre cet objectif, deux orientations sont proposées : l'une concerne la diversification du parc de logement (type-taille-statut), l'autre concerne la mise en place d'un observatoire de la demande locative sociale et du peuplement.

Effectivement, **il n'existe pas sur le territoire inter-communal d'outil permanent de mesures quantitatives de la demande locative sociale et d'une évaluation qualitative de cette dernière. L'exploitation des résultats issus de l'observatoire de cette demande permettrait de mieux ajuster la répartition des aides à la pierre dans le cadre des opérations de constructions neuves classiques comme dans celles de démolition-reconstruction dans les ZUS.** Ce dispositif aurait pour fonction d'enregistrer les indicateurs comme les plafonds de ressources des demandeurs, le type et la taille du logement souhaité et les motifs de la demande. Il serait alors possible d'exploiter annuellement l'ensemble de la demande enregistrée par les bailleurs, par les communes et d'en étudier l'évolution qualitative. Un tel observatoire contribuerait à faciliter les parcours résidentiels au sein du parc social des ZUS entre les différents produits-logements offerts aux habitants.

La partie suivante propose une observation des ménages mobiles (les entrants, les sortants et les migrations internes) de deux parcs sociaux de l'agglomération tourangelles. Comme préconisé par le PLH, ce dispositif mis en place à l'échelle de deux quartiers prioritaires de la politique de la ville permet d'identifier le profil des ménages mobiles et en particulier celui des ménages en « fuite » qui accèdent à la propriété en zone péri-urbaine. Cette observation de la demande sociale permet d'établir une partie des besoins effectifs en logements selon le type, la taille et le statut d'occupation. Il sera alors possible d'évaluer la pertinence des actions en cours ou déjà réalisées par les pouvoirs publics et les bailleurs sur les ZUS observées. Cet observatoire identifie également les trajectoires des ménages mobiles et les raisons de leur mobilité. L'impact de l'action publique sur leurs choix résidentiels pourra être apprécié de manière qualitative au regard de la stabilisation, effective ou non, des ménages solvables en ZUS.

## **II- OBSERVATOIRE DE LA MOBILITE RESIDENTIELLE DANS DEUX PARCS SOCIAUX**

### **1. Méthodologie**

La démarche a consisté à mettre en place un suivi des locataires qui entrent et qui sortent des « quartiers en difficulté », en liaison avec les bailleurs. Aucune source ne fut disponible pour cadrer les mouvements observés, soit parce qu'il n'existe pas d'observatoire et qu'aucune analyse des mobilités n'est produite, soit parce que les informations existantes n'étaient pas accessibles.

#### **1.1 Le choix des sites**

Deux sites ont été retenus parmi les quartiers de l'agglomération tourangelle faisant parti du cadre d'intervention de la politique de la ville. Le choix de l'agglomération s'explique par son caractère pratique, la proximité et la connaissance personnelle du terrain permettent une appréciation plus juste des phénomènes. Les 2 sites figurent parmi les sites classés de la politique de la ville, ils sont considérés comme des quartiers prioritaires dans le dispositif « contrat de ville ».

La localisation dans l'agglomération tourangelle fut le premier critère de choix des sites. L'un se situe à proximité de l'hyper-centre de la ville principale, Tours. L'autre est en périphérie dans une commune située dans la première couronne de l'agglomération. Trois autres critères ont orienté le choix de ces deux sites :

- Des caractéristiques socio-démographiques et des évolutions différentes entre 1990 et 1999 (analyse des données du Recensement Général de la Population)
- 2 bailleurs différents qui possèdent les deux plus importants parcs sociaux dans chacun des deux sites concernés. Cela implique des modes de gestion et d'attribution différents ainsi qu'une approche distincte de la gestion de la mobilité.

- La taille du quartier, de façon à avoir des échantillons suffisamment importants des ménages mobiles.

Compte-tenu de la difficulté d'obtenir des informations, un seul gestionnaire a été choisi par quartier : l'OPAC 37 et l'OPAC de Tours (Office Public d'Aménagement et de Construction).

Deux quartiers localisés dans les communes urbaines de l'agglomération Tourangelle ont été concernés :

- La Rabière à Joué-lès-Tours
- Le Sanitas à Tours

Les organismes impliqués dans les deux quartiers y gèrent au total un peu moins de 4500 logements. Pour ces deux quartiers, l'observatoire intègre les deux plus gros patrimoines représentant respectivement 80% et 60% des logements des quartiers de la Rabière et du Sanitas. La démarche de suivi des locataires n'a pu se faire sur l'ensemble des logements de chaque parc étant donné la faiblesse des moyens humains disponibles et le caractère aléatoire du choix des ménages mobilisés. Les résultats et tendances de cette recherche ne peuvent être généralisés à l'ensemble des Zones Urbaines Sensibles de France, ni même de la Région Centre.

## **1.2 Le suivi des entrants – sortants**

A l'issue d'une phase de discussion avec les bailleurs sur leur positionnement par rapport à la question de la mobilité résidentielle, puis sur les modalités de suivi possible, le dispositif suivant a été retenu.

- Les organismes ont fourni trois listes de ménages, les plus complètes possibles (dans la limite de leur volonté d'investissement) :
  - La liste des ménages entrés dans le parc depuis moins de 2 ans.
  - La liste des ménages ayant changé de logement depuis moins de 2 ans, tout en restant dans le même parc (dans des logements appartenant au même bailleur).
  - La liste des ménages ayant donné leur préavis de départ ou justifiant d'un quelconque désir de quitter leur logement (le suivi des ménages après

déménagement étant impossible puisque les bailleurs concernés n'interrogent pas les ménages à ce sujet. Cette demande de collecte d'informations a été refusée par les deux bailleurs).

- Un questionnaire a été transmis à l'ensemble des ménages identifiés soit environ 110 transmissions par courrier. Le premier questionnaire concernait les entrées ou les migrations internes, il portait sur les éléments suivants :

- les caractéristiques du logement attribué,
- les caractéristiques socio-économiques du ménage entrant,
- les caractéristiques du logement antérieur et sa localisation,
- les motifs de déménagement et la connaissance du site.

Pour les sortants, le questionnaire comprenait à peu près les mêmes éléments que le premier :

- les caractéristiques du logement quitté,
- les caractéristiques socio-économiques du ménage sortant,
- les caractéristiques du futur logement et sa localisation,
- les motifs de départs, le choix et la connaissance du futur lieu de résidence.

Sur 112 questionnaires diffusés dans les boîtes aux lettres des ménages pertinents pour la recherche, 74 ont été remis dans les boîtes disposées à cet effet dans chaque cage d'escalier des immeubles concernés. Les informations recherchées ont pu être recueillies auprès de 50 ménages entrants, dont 11 déménageant dans le même parc et 24 ménages sortants.

- La dernière étape de l'enquête d'observation consistait à s'entretenir en face à face avec les ménages aux trajectoires résidentielles potentiellement pertinentes. Il s'agit ici de passer de l'observation à la compréhension des mobilités résidentielles et de caractériser les facteurs d'ordre affectif du choix du lieu de résidence. Sur 74 ménages questionnés, 17 ont fait l'objet d'un entretien personnalisé avec questions ouvertes. 3 entretiens représentatifs seront en partie retranscrits à la fin du rapport.



## **2. Structure et occupation du parc des deux quartiers**

Cette deuxième partie s'appuie sur des données concernant l'occupation des logements de ces deux quartiers. Elle vise à dresser une sorte « d'état des lieux » avant l'analyse de la demande sociale.

### **2.1 Le quartier de la Rabière**

#### **2.1.1 Contexte urbain**

Le quartier de la Rabière présente des caractéristiques urbaines propres aux quartiers de grands ensembles construits dans les années 60. Il est isolé par de grands axes de circulation conférant au quartier son caractère enclavé. La présence d'un tissu d'habitat pavillonnaire « tampon » sur le pourtour du quartier accentue l'impression d'isolement.

##### **2.1.1.1 Un quartier d'habitat collectif dense**

Le tissu urbain est composé en grande majorité d'immeubles de logements sociaux (90% des résidences principales) de 4 à 12 étages. La répétitivité des volumes et le vieillissement des façades confèrent au quartier une image « grand ensemble » dévalorisante.

Le parc de résidences principales est constitué de 3000 logements soit près de 21% de la totalité des habitations de la commune. La vacance y est relativement élevée avec un taux, en 1999, de 8,7% du parc de logement du quartier.

Le parc locatif social est très important avec 1823 logements qui représentent 60,7% des logements du quartier et plus de 47% de la totalité du parc HLM de la ville. Les deux bailleurs les plus importants sont l'OPAC 37 et la SAIEM (Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte) de Joué-lès-Tours. L'OPAC 37 gère un patrimoine de 1382 logements collectifs et 6 maisons individuelles soit presque 80% de l'ensemble du parc locatif social. Totalisant 40% du parc de logements du quartier et implanté à sa périphérie, le parc privé de la Rabière compte 64% de logements en accession à la propriété et 36% de logements locatifs.

### 2.1.1.2 Des équipements et services au rayonnement limité

L'offre en équipements publics du quartier de la Rabière est importante si on la compare à celles des autres quartiers de la commune. Elle est constituée de structures de proximité fréquentées en grande majorité par les habitants du quartier : un centre social, trois groupes scolaires, trois centres pour pré-adolescents, un centre de loisirs multi-site, une salle de sports de combat, une église et une mosquée. Les habitants ont également accès à huit équipements publics de plus grandes importances implantés en périphérie du quartier comme la médiathèque, le parc de la Rabière ou la piscine. Bien que rayonnant sur les autres quartiers de la commune, ces équipements contribuent peu à l'animation de la partie centrale du quartier, en raison de leur localisation relativement excentrée. A l'inverse, le marché de la Rabière attire chaque jeudi de nombreux visiteurs provenant des autres quartiers et même d'autres communes. Il a un impact important sur l'ouverture du quartier vers l'extérieur et participe à la diversification de ses fonctions.

### 2.1.2 Contexte démographique et socio-économique

#### 2.1.2.1 Une population vieillissante en diminution

Au recensement de 1999, avec 7752 habitants, la population du quartier représentait 21,2% de la population de Joué-lès-Tours (24,2% en 1990). Le quartier a perdu un dixième de sa population (1004 habitants) entre les deux recensements. On observe pendant la même période un vieillissement significatif de la population (+30% des 60 ans) qui tend à ramener le quartier à des proportions équivalentes à celle observée pour la commune et l'unité urbaine. Les jeunes de moins de 20 ans restent néanmoins surreprésentés et constituent un tiers de la population du quartier (moins d'un quart dans la commune et l'unité urbaine).

#### 2.1.2.2 Des familles fragilisées

L'accroissement du nombre de personnes seules (dont 60% de femmes) et des familles monoparentales (dont 92% de parents femmes) est la principale caractéristique de l'évolution de la structure des familles entre les deux recensements. Ces deux catégories représentent désormais 51% des ménages du quartier (37% dans la commune).

La surreprésentation des familles nombreuses (ménages de 5 personnes et plus) demeure une autre caractéristique du quartier : elles totalisent 13% des ménages (8% dans la commune et 6% dans l'unité urbaine).

### 2.1.2.3 La situation de l'emploi : un taux de chômage double

La population active du quartier s'établit en 1999 à 3487 personnes dont les trois quarts occupent un emploi avec une proportion plus importante qu'ailleurs d'ouvriers. Le quartier de la Rabière, avec 375 chômeurs se déclarant dans cette situation lors du recensement de 1999, concentre près de 40% des demandeurs d'emploi de la commune. Le taux de chômage est presque deux fois plus important dans le quartier (25,1%) que dans la ville (13,9%). Certaines catégories sont plus touchées que d'autres. Un jeune (de 15 à 24 ans) sur trois est au chômage alors que sur la ville et l'agglomération, c'est un jeune sur quatre. Les femmes sont aussi plus souvent confrontées au chômage avec en 2000 un taux quasiment double (16%) de celui de la ville et de l'agglomération (9%). Enfin, un étranger sur trois (34,5%) est demandeur d'un emploi.

## **2.2 Le quartier du Sanitas**

Le quartier du Sanitas se situe sur le territoire de la commune de Tours, au centre de l'agglomération. Ce quartier a pour particularité d'être situé dans le prolongement du centre-ville, au sud de la gare. Sa situation privilégiée en centre ville est cependant à pondérer par le relatif enclavement dû au réseau ferroviaire, à l'est et au sud du quartier.

### 2.2.1 Contexte urbain

#### 2.2.1.1 Un urbanisme dense et non diversifié

Le tissu urbain est composé d'environ 70 immeubles collectifs, dont 6 immeubles de 16 niveaux et un de 23 niveaux. Sur le plan de l'habitat, le Sanitas est uniquement composé de tours et de barres HLM. La densité moyenne est près de deux fois supérieure à celle du quartier résidentiel voisin des Prébendes avec 147 habitants/ha. Avec ses 69 hectares de

superficie, le quartier comptait 10 187 habitants et 4 887 logements au recensement de 1999, soit près de 8% de la population de Tours.

Le bailleur principal est l'OPAC de Tours puisque l'établissement public possède un parc de 3062 logements soit plus de 60% du parc de logements et presque la totalité du parc social locatif.

#### 2.2.1.2 Une présence d'équipements bénéfique pour le quartier

Le Sanitas comprend trois petits centres commerciaux et des équipements publics de proximité fréquentés en grande majorité par les habitants du quartier. Il bénéficie toutefois de quelques équipements plus importants, en limite de quartier, qui lui confèrent un rayonnement s'étendant à la commune et bien au delà. Les manifestations sportives au centre municipal des sports et la présence d'un pôle universitaire permettent au Sanitas d'accueillir quotidiennement une population venant de l'extérieur. Ces équipements phares jouent un rôle important de diversification fonctionnelle du quartier et produisent dans l'imaginaire collectif une image plus valorisante.

#### 2.2.2 Contexte démographique et socio-économique

Contrairement à l'ensemble des 30 zones urbaines sensibles de la région, le quartier du Sanitas (8775 habitants) est le seul à ne pas avoir perdu d'habitants entre 1990 et 1999. Cette évolution favorable s'explique en partie par un apport de logements nouveaux notamment en logements étudiants.

La situation sociale s'est stabilisée entre les deux derniers recensements de 1990 et 1999. Si la proportion de personnes à bas revenus a peu varié (+7%), les bénéficiaires de minima-sociaux ont augmenté de 19%.

En 1999, le nombre de demandeurs d'emploi s'élève à 1223, soit un taux de chômage de 32,8% (source : INSEE). Le taux de chômage des moins de 24 ans s'élève à 44%. Enfin, le taux de chômage de longue durée a progressé de plus de 60% sur la période courante de 1990 à 1999.

La part de population stable et vieillissante est importante, ce qui peut traduire l'attachement des habitants à leur quartier. Malgré tout, les habitants en situation précaire sont encore très nombreux. Sur le plan social, la Sanitas reste donc encore un quartier cumulant de gros handicaps.

### 3. La mobilité : Tendances sur les deux sites

Cette observation des mouvements permet de cerner le profil des ménages mobiles de ces deux quartiers et en particulier de voir en quoi les entrants et sortants diffèrent entre eux et se distinguent des occupants. Il permettra ensuite de faire ressortir les raisons de la mobilité et des types de parcours résidentiels.

Les mutations internes correspondent ici aux ménages qui ont changé de logement tout en restant locataires du même bailleur dans le même quartier.

#### 3.1 Les caractéristiques des ménages mobiles

TABLEAU N°1 : « Profil » des ménages mobiles

	Ensemble des entrants		Entrants hors mutation		Entrants ZUS		Entrants hors ZUS		Ensemble des sortants	
	effectif	%	effectif	%	effectif	%	effectif	%	effectif	%
	50		39		18		21		24	
AGE										
< 25 ans	9	18	6	15,4	1	5,6	5	23,8	1	4,2
25 - 39 ans	28	56	27	69,2	12	66,7	15	71,4	6	25
40 - 59 ans	11	22	5	12,8	4	22,1	1	4,8	14	58,3
> 60 ans	2	4	1	2,6	1	5,6			3	12,5
Age moyen	32		33		35		37		40	
TYPE DE MENAGE										
Isolés	13	26	11	28,2	5	27,7	6	28,7	4	16,7
Familles monoparentales	10	20	8	20,6	4	22,2	4	19	3	12,5
Couples sans enfants	11	22	10	25,6	3	16,8	7	33,3	3	12,5
Couples avec enfants	16	32	10	25,6	6	33,3	4	19	14	58,3
Nombre moyen d'enfants par ménages	2		1,8		1,1		1		2,4	
Part des ménages de 4 enfants et plus	3	6	2	5,1	1	5,6	1	4,8	6	25
Taille moyenne des ménages	2,11		2,25		2,5		2,3		3,11	
Etrangers	16	32	12	30,7	8	44,4	4	19	6	25
ACTIVITES										
Retraités	2	4	1	2,6					5	20,8
Cadres	3	6							2	8,3
Prof. Intermédiaires	3	6							5	20,8
Employés	15	30	13	33,3	6	33,3	7	33,3	3	12,5
Ouvriers	22	44	15	38,5	6	33,3	9	42,9	7	29,2
Chômeurs	5	10	4	10,3	2	11,1	2	9,5	2	8,3
RESSOURCES										
< 800 euros	7	14							0	
entre 800 et 1200 euros	19	38	17	43,6	8	44,4	9	42,6	10	41,7
>1200 euros	24	48	21	53,8	6	33,3	15	71,4	14	58,3
Alloc/Revenus										
> 15%	32	64	28	71,8					9	37,5
< 15 %	18	36	11	28,2					15	62,5

### 3.1.1 Une différence d'âge et de revenus entre entrants et sortants

Les profils des ménages qui entrent et sortent du parc sont contrastés. Certaines de ces caractéristiques renvoient à des tendances plus générales de la mobilité liées au cycle de vie d'une part et au rôle joué par le parc social dans le cursus des ménages d'autre part.

Le degré de mobilité résidentielle varie avant tout en fonction de l'âge de la personne. Les jeunes adultes sont ceux qui connaissent le plus souvent un changement de résidence parce qu'ils traversent des périodes de vie qui induisent ce mouvement : départ du domicile parental, mise en couple ou insertion professionnelle.

#### 3.1.1.1 Profil des ménages entrants : plus petits, plus jeunes avec de faibles revenus

Les ménages qui entrent dans ce parc sont donc des ménages plus petits, plus jeunes, avec des revenus moins élevés que ceux des sortants. La part des grandes familles est aussi plus réduite que chez les sortants. Entrent proportionnellement davantage de ménages isolés (26%). Sur les 6 ménages questionnés de moins de 25 ans, un seul est composé de conjoints qui habitaient antérieurement en ZUS. Dans ce cas, les jeunes primo-arrivants vivaient chez leurs parents dans une ZUS de l'agglomération tourangelles (quartier de l'Europe pour l'un et quartier des Fontaines pour l'autre). Pour les 5 autres cas, dont l'emménagement récent constitue également la première installation, le domicile parental est situé hors ZUS. Ce constat peut traduire la moindre fréquence des décohabitations chez les jeunes des ZUS. En effet, les jeunes adultes résidant en ZUS ont un peu plus de difficultés que les autres à quitter le domicile parental et à accéder à une autonomie résidentielle. Cette difficulté s'explique pour deux raisons majeures. Il y a d'abord le faible niveau de diplôme et les difficultés d'insertion professionnelle des jeunes des ZUS, qui limitent leur départ du domicile des parents. Viennent ensuite les caractéristiques de la famille du jeune qui jouent aussi sur la probabilité de quitter le domicile parental. Un des couples questionnés explique par exemple être resté chez la mère du conjoint jusqu'à la naissance du premier enfant parce que cette dernière était seule et inactive, le garçon explique qu'il préférerait rester auprès de sa mère.

#### 3.1.1.2 Qui sont ceux qui restent en ZUS ?

Deux principaux groupes de personnes continuent à habiter en ZUS. Les premiers sont ceux qui sont restés dans le même logement. Il s'agit en majorité des personnes âgées (les

plus de 50 ans), souvent parce qu'elles habitent depuis longtemps dans leur logement et qu'elles y sont attachées. Le fait d'être propriétaire de son logement joue également favorablement sur le maintien dans le même logement. Avoir un logement assez grand par rapport à la taille du ménage est lié à une stabilité dans le logement, inversement, un logement trop petit pour le ménage l'incite à déménager. A caractéristiques de logement identiques, le fait d'avoir des enfants limite la mobilité, surtout quand la mère ne travaille pas, est au chômage ou inactive. Avoir des enfants peut par contre rendre le logement trop petit pour le ménage et pousser à emménager ailleurs. Le fait de déménager ou non est enfin lié au diplôme et à la catégorie sociale de l'individu : les occupants restés plus de dix ans dans les parcs de la Rabière et du Sanitas sont majoritairement des ouvriers ou des employés non qualifiés. Le coût financier du déménagement explique également cette moindre mobilité.

#### 3.1.1.3 Profil des ménages sortants : plus grands, plus âgés avec davantage d'actifs

En ce qui concerne les sorties du parc social, elles concernent davantage les personnes âgées, les retraités, avec un niveau de revenu plus élevé que les entrants et davantage d'actifs exerçant une profession intermédiaire ou de cadres.

Bien que la mobilité résidentielle des personnes âgées de 30 à 60 ans soit de moins en moins fréquente quand l'âge s'accroît, les habitants des deux Z.U.S. sont un peu plus mobiles que les autres habitants de la commune du fait de la part plus importante de locataires. En comparant les deux recensements de 1990 et 1999, les différences de mobilités selon le statut d'occupation du logement en 1990 sont très importantes. Seuls 19% des propriétaires ont changé de logement, alors que c'est le cas de 47% des locataires du parc privé et 33% des locataires du parc social<sup>21</sup>. On constate que les familles qui ont des situations plus aisées quittent ce parc à un moment de leur cursus où elles peuvent faire le choix d'un autre mode d'habitat. Les sortants sont beaucoup plus souvent des ménages où lorsqu'ils sont actifs, les deux conjoints travaillent.

L'examen des différentes trajectoires laisse entrevoir certaines des motivations poussant à changer de logement : obtenir un logement de taille plus adaptée, devenir propriétaire, retrouver un lieu de l'enfance, changer de quartier pour habiter un lieu plus central ou au contraire plus tranquille. Les caractéristiques même de l'environnement de résidence se cumulent aux caractéristiques des logements et des habitants pour jouer sur les

---

<sup>21</sup> Source : (1999), Echantillon démographique permanent, *Données nationales*, INSEE.

comportements de mobilité résidentielle. Des éléments du quartier comme sa centralité, le niveau moyen de loyer, la présence de commerces, les nuisances sonores ou d'autres éléments correspondant au ressenti du lieu de résidence ont un impact sur la décision de déménager ou non, ils seront intégrés au modèle observatoire dans l'analyse qui suit.

### 3.1.2 Vers une paupérisation des habitants

Par ailleurs, la comparaison des caractéristiques socioéconomique des ménages occupants avec les ménages mobiles observés met en évidence le rôle très social joué par les 2 sites relevant de la politique de la ville. Le profil des nouveaux locataires de ces quartiers reste très similaire à celui des occupants. Celui des sortants se rapproche davantage du profil moyen des propriétaires de l'agglomération tourangelle. Les ménages qui entrent dans le parc social de ces deux quartiers sont, dans l'ensemble, des ménages plus modestes avec des caractéristiques de revenus et de composition familiale différentes du reste du parc social.

#### 3.1.2.1 Evolution de la structure démographique et sociale

La mobilité résidentielle ne fait pas perdre nécessairement de la population aux Z.U.S. (seul le quartier de la Rabière connaît un solde migratoire négatif), elle induit plutôt une transformation de la structure démographique et sociale de ces quartiers. La mobilité résidentielle accentue le poids des 20-30 ans au détriment des 45 ans et plus. Les déménagements tendent également à réduire la taille moyenne des ménages : la part des personnes seules est plus importante chez les entrants que chez les sortants. Les personnes vivant dans des familles de quatre enfants ou plus sont plus nombreuses chez les familles qui sortent que chez celles qui entrent dans le parc social.

#### 3.1.2.2 Transformation de la structure socioprofessionnelle

La mobilité résidentielle modifie aussi la structure socioprofessionnelle des ZUS : la part des ouvriers et des employés entrants est supérieure de presque dix points de celle des sortants de la même catégorie sociale. Le poids des ouvriers augmente alors, bien que pour les cadres les professions intermédiaires, les ratios sont plus favorables aux ZUS. Cette dernière observation permet de noter que la mobilité résidentielle des ZUS ne se limite pas à la fuite des catégories sociales supérieures : les départs de cadres et professions intermédiaires sont



pour une large part compensés par des arrivées de personnes de même catégorie sociale, souvent plus jeunes (même si les effectifs totaux sont très différents entre les entrants et les sortants, on observe que 7 ménages de ces catégories sociales ont été remplacés par 6 ménages aux même caractéristiques).

Le signe de paupérisation sociale restant le plus visible est l'augmentation du nombre de chômeurs. Bien que le solde des entrées et sorties soit presque nul (10% d'entrées pour 8,3% de sorties), l'impact de la mobilité résidentielle sur l'importance du chômage en ZUS tient plus à la différence de mobilité selon le profil individuel : le taux d'entrée au chômage est plus élevé parmi les personnes qui sont restées en ZUS que parmi les personnes qui en sont sorties. Cette différence met en exergue la relation positive entre mobilité résidentielle et devenir professionnel, et ce notamment chez les jeunes décohabitants. D'une part, l'accès difficile au marché du travail de certains jeunes des Z.U.S. nuit à leur accès à l'autonomie résidentielle et, à l'inverse, disposer de son propre logement et en particulier le fait de résider dans d'autres quartiers peut faciliter l'insertion professionnelle des jeunes qui ont quitté le domicile parental. De la même manière, le fait d'améliorer sa situation professionnelle peut rendre financièrement possible un déménagement pour un autre logement, mieux situé ou avec de meilleures conditions de vie. Changer de situation professionnelle peut aussi rendre nécessaire un changement de lieu de résidence pour se rapprocher de son nouveau lieu de travail. De manière générale, la trajectoire résidentielle des personnes qui ont changé de logement est plus positive que celle des personnes qui sont restées dans le même logement<sup>22</sup>. Les mobilités résidentielles en Z.U.S. participent donc au phénomène de spécialisation sociale des occupants.

### **3.2 Les différences locales**

Les données quantitatives recueillies par l'observatoire ne permettent pas d'affiner les analyses sur les deux sites. Les commentaires s'appuient à la fois sur une connaissance des sites, sur l'analyse plus qualitative des questionnaires et sur les entretiens avec les acteurs locaux et en particulier les bailleurs. Ces analyses restent donc avant tout des éclairages. Elles

---

<sup>22</sup> Délégation Interministérielle à la Ville, Observatoire national des zones urbaines sensibles, *Rapport 2005*.

dégagent des types de comportement et des tendances qui demanderaient à être affinés et confortés par d'autres approches.

**TABLEAU N°2 : Trajectoire des ménages entrants-sortants (hors mutation interne)**

	Entrants statut antérieur		Sortants statut futur	
	effectif	%	effectif	%
Propriétaire	2	5,2	9	40,9
Locataire privé	20	51,3	5	22,8
Locataire HLM	7	17,9	7	31,8
Autres	10	25,6	1	4,5
dont hébergé	9	23,1		
hébergé parents	6	15,3		
foyer, hôtel	2	5,2		
autres	1	2,6		
Total	39	100	22*	100

\*non compris les 2 ménages qui n'ont pas encore de domicile précis

**TABLEAU N°3 : Origine des entrants et destination géographique des sortants (hors mutation interne)**

	Origine des entrants		Destination des sortants	
	effectif	%	effectif	%
Même commune	19	38	6	25
Même communauté d'agglomération	20	40	8	33,3
Autre communauté de communes en Indre-et-Loire	9	18	7	29,2
Hors département	2	4	3	12,5
Total	50	100	24	100

### 3.2.1 La Rabière : un site qui se paupérise

Les profils des nouveaux locataires du quartier se distinguent de ceux des entrants au Sanitas par des indices de précarité plus affirmés. Les tendances d'occupation de ce site qui accueillait déjà en 1990 des ménages très modestes n'ont pas réellement variées. La Rabière accueille une part importante d'étrangers et de familles nombreuses (comparé au profil des entrants au Sanitas). Une partie des locataires entre grâce aux garanties (financières et/ou d'accompagnement social) de structure-relais d'insertion ou encore accèdent à l'autonomie par le système des baux glissants. C'est également sur ce site qu'ont été rencontrées, lors des enquêtes, quelques situations familiales « atypiques » difficiles à classer. A la Rabière, les ménages viennent plus fréquemment qu'au Sanitas de foyers, d'hôtels et autres statuts

précaires. Les raisons d'accès à ce quartier sont donc fortement liées à la précarité des statuts d'occupation antérieurs.

Contrairement au Sanitas, la relation affective vis-à-vis de la commune est moins forte. Les réseaux sociaux y sont moins développés qu'au Sanitas. Les entrants viennent majoritairement d'une autre commune et les sortants qui s'installent en dehors de la commune sont plus nombreux. La vacance est relativement forte (8,7%), elle concerne majoritairement les grands logements en trop grand nombre par rapport à la demande. Une partie des sortants s'installent dans d'autres logements sociaux. Leur mobilité n'est donc pas ascensionnelle. Ils choisissent pourtant des quartiers moins dévalorisés, plus proche du centre-ville de Tours.

Les autres ménages plus solvables qui ont décidé de partir choisissent de s'installer en zone périurbaine. Leur temps d'occupation du logement y est beaucoup plus important. La plupart d'entre eux sont restés presque dix ans. Ils quittent leur logement comme pour « fuir » le quartier et changer d'environnement. Ces ménages sont remplacés par des familles très modestes, venant en majorité du parc locatif privé. Leurs conditions de logement s'améliorent bien que ces arrivées confèrent au quartier un statut toujours plus fragile. La concentration des ménages en difficulté y est très importante.

### 3.2.2 Le Sanitas : un grand ensemble en mutation

Le profil des entrants semble confirmer les différences déjà perceptibles dans l'occupation en 1990. Les nouveaux locataires sont davantage qu'à la Rabière de « petits ménages », des isolés et des couples sans enfants. Le site du Sanitas accueille une part de ménages étrangers moins élevée qu'à la Rabière.

L'ancrage local des ménages mobiles est aussi une caractéristique forte de ce quartier. La part des ménages entrants déjà résidant dans la commune est plus importante qu'à la Rabière à Joué-Lès-Tours. De la même manière, les sortants sont plus nombreux à rester dans la commune. Néanmoins, le départ du grand ensemble est pour la majorité une sortie du parc HLM et du collectif, beaucoup choisissent de s'installer dans le secteur privé d'une autre commune.

C'est le site où les départs motivés par un rejet du quartier sont les moins fréquents, les raisons familiales les plus fréquentes. Par ailleurs, est aussi plus fréquemment évoqué qu'à

la Rabière (en raisons cumulées) la taille du logement. Ceci renvoie à la structure par taille de logement de ce grand ensemble.

Le profil des ménages et les trajectoires font ressortir le site du Sanitas comme un site moins marqué socialement qu'à la Rabière. Les départs semblent donc liés davantage à un phénomène de vieillissement de la population et à des trajectoires sociales ascendantes vers l'accession et le locatif privé. Conjuguées à une arrivée de ménages plus jeunes, de familles monoparentales, de ménages à revenus moins élevés, ces mouvements vont sans doute petit à petit renouveler la population de ce quartier qui concentrait des populations moins fragiles qu'à la Rabière en 1990.

### **3.3 Parcours résidentiels et raisons de la mobilité**

En schématisant, les tendances de l'observatoire pourraient se résumer ainsi : on entre dans ce parc principalement pour « améliorer ses conditions de logements » soit parce qu'on est locataire d'un logement petit, inconfortable ou cher, soit parce qu'on est hébergé ; on sort de ce parc principalement pour « améliorer son environnement » et « acheter une maison » ; enfin on bouge à l'intérieur du quartier un peu pour les deux raisons, soit pour mieux adapter son logement à la taille de la famille, soit pour changer de voisinage. Une grande partie de ces tendances s'observeraient sans doute sur l'ensemble du parc social.

#### **3.3.1 Les « entrants » : un « premier » logement HLM, une mobilité de proximité**

**TABLEAU N° 4 : Première raison de déménagement des entrants**

	Hors mutations		Ensemble	
	effectif	%	effectif	%
Taille du logement	11	28,2	18	36
Hébergement	9	23,1	9	18
Décohabitation	6	15,4	4	8
Autre raison liée au logement	5	12,8	9	18
Raison liée au quartier	2	5,1	2	4
Raison familiale	3	7,7	4	8
Raison liée au travail	2	5,1	3	6
Autres	1	2,6	1	2
Total	39	100	50	100

Deux situations antérieures dominent chez les nouveaux locataires : l'hébergement et la location dans le secteur privé. La situation d'hébergement est plus forte sur le quartier de la Rabière. Au Sanitas, la situation dans le secteur privé reste le statut dominant. Hors mutations internes au quartier, 17,9% des ménages viennent du secteur HLM. Les ménages qui entrent, accèdent donc majoritairement pour la première fois au logement social. Une partie des décohabitants habitait toutefois déjà en HLM chez leurs parents.

Pour certains, ce logement social est un moyen d'accéder à un premier logement autonome (décohabitants), pour d'autres un moyen d'améliorer leurs conditions de logements antérieures (parc privé locatif ou statut précaire). L'accès à ce logement se traduit pour 36% par un agrandissement de la taille du logement.

Effectivement, la taille du logement est la première raison de déménagement des entrants. On retrouve bien sûr des raisons liées au statut d'occupation et à la situation antérieure d'hébergement et à des raisons liées au coût du logement.

La mobilité est une mobilité « de proximité » : 40% des ménages habitaient déjà dans la même agglomération. La moitié des nouveaux locataires (hors mutations) du parc du Sanitas logeait déjà dans la commune. Ceci explique en partie que 70% connaissaient le quartier avant et presque la moitié y avait de la famille ou des amis.

Les raisons majeures d'arrivées sont liées au logement. Le rapprochement du lieu de travail n'est qu'une raison mineure de déménagement. 18% seulement des chefs de ménage travaillent dans la commune où ils s'installent. Un peu plus d'un tiers des occupants des deux quartiers travaillent dans la même commune en 1999<sup>23</sup>.

### 3.3.2 Les « mutations internes » : agrandir son logement dans le même quartier

Le changement de logement à l'intérieur de la ZUS est motivé par deux raisons principales : obtenir un logement plus grand, accéder à un autre secteur du quartier.

---

<sup>23</sup> Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours (2004), Portrait de quartier de l'agglomération de Tours, Contrat de ville 2000-2006.

La taille du logement est en effet la première raison de déménagement lors de mutations internes. Les ménages qui bougent à l'intérieur du quartier sont majoritairement des familles avec enfants, plus d'une sur cinq étant une famille nombreuse (plus quatre enfants), ayant un revenu supérieur à celui des entrants et dont le chef de ménage est plus âgé. La mobilité intervient après quelques années d'installation.

Quatre mouvements sont également contraints par l'opération de démolition de la barre Theuriet au Sanitas et par une action de réhabilitation menée en 2003 sur un immeuble de la Rabière.

Viennent ensuite des raisons liées au quartier. Les ménages souhaitent déménager dans un immeuble qu'ils jugent plus « calme », mieux « fréquenté », autant d'expressions renvoyant au marquage de certains immeubles du site. Pour certains, c'est une façon de mieux vivre une « assignation à résidence » dans le quartier, faute de pouvoir aller ailleurs, pour d'autres, cela correspond à un souhait de rester sur place, dans un quartier ou une ville auxquels ils sont attachés. Cette situation est nettement plus visible au quartier du Sanitas.

### 3.3.3 Les sortants : acheter un pavillon, un moyen de « fuir » les cités HLM ?

**TABLEAU N° 5 : Première raison de déménagement des sortants**

	Hors mutations		Ensemble	
	effectif	%	effectif	%
Taille du logement	2	10,5	4	16,7
Accession à la propriété	4	21,1	3	12,5
Autres raisons liées au logement	1	5,3	2	8,3
Raisons liées au quartier	7	36,7	9	37,5
Raisons familiales	2	10,5	2	8,3
Départ à la retraite	1	5,3	1	4,2
Raisons liées au travail	1	5,3	2	8,3
Autres raisons	1	5,3	1	4,2
Total	19	100	24	100

40,9% des ménages qui sortent des deux quartiers deviennent propriétaires ou vont le devenir si l'achat n'a pas encore eu lieu. Cela ne fait sans doute que traduire, pour une partie des ménages, une aspiration à un type d'habitat souhaité par la majorité des français. Ceux qui ont un emploi plus stable, deux salaires et qui voient leur situation professionnelle s'améliorer, continuent de transiter par le parc social.

Mais les motifs de départ et les revenus des ménages accédants peuvent donner lieu à une autre interprétation. On peut tout d'abord souligner la proportion plus forte dans le parc social de la Rabière, de ménages qui sortent pour devenir ou redevenir locataires du secteur privé.

Par ailleurs, la première raison de déménagement, largement en tête, est le souhait de « fuir » le quartier. Le sentiment d'insécurité, le risque que les ménages ont l'impression de faire courir à leurs enfants (niveau des écoles, délinquance, drogue...) justifient leur choix. Pour certains, cela ne fait qu'accélérer un projet qu'ils auraient sans doute réalisé un jour. Pour d'autres, c'est un moyen de fuir le quartier et de sortir de ce parc. Deux des ménages sortants interrogés ont déjà donné leur préavis de départ au bailleur alors qu'ils n'ont pas encore trouvé un nouveau logement.

Les ménages qui sortent de ce parc achètent ou louent dans le secteur privé avec des revenus qui restent modestes. Lorsqu'ils achètent, ils acquièrent plutôt dans l'individuel et vont plus loin dans l'agglomération, quittant la commune. 12,5% des sortants quittent le département. Cela correspond soit à des ménages qui, au moment de la retraite, retournent dans leur ville d'origine, soit à des ménages qui sont mutés pour des raisons professionnelles, soit à des ménages qui accèdent dans des villes limitrophes du département où ils trouvent des logements plus abordables.

#### **4. Bilan de cette observation des mobilités résidentielles**

Les mouvements d'entrées et de sorties de ces deux quartiers confirment des tendances relevées par ailleurs. Ils laissent entrevoir des mobilités liées au cycle de vie et en particulier à la naissance d'enfants, à la décohabitation et au départ à la retraite. Ces deux quartiers accueillent à la fois des jeunes qui décohabitent et entrent dans la vie active et des familles qui trouvent des conditions de logement plus satisfaisantes ou mieux adaptées aux événements familiaux.

Le quartier du Sanitas possède pourtant des atouts non négligeables que n'a pas le quartier de la Rabière. Il jouit d'une situation géographique centrale dans l'agglomération

Tourangelle. Cet avantage lui apporte une force d'attraction supérieure à celle de la Rabière, quartier qui reste fortement enclavé, moins visible et donc peu fréquenté par la population non-résidente. Cette différence induit un renouvellement du peuplement moins favorable au quartier de la Rabière. Les jeunes sont, par exemple, davantage attirés par la proximité du centre-ville de Tours qui, cumulée à un niveau de loyer faible, est une raison d'emménager au Sanitas. Cette localisation explique en partie le différentiel de niveau de précarité et les perspectives inégales de renouvellement de la population entre les deux quartiers. L'exercice du classement des quartiers en fonction des indices de précarité (taux de chômage, niveau de diplôme, structure familiale, etc.) et des atouts particuliers que possède le quartier (situation géographique, organisation des acteurs locaux, force des réseaux sociaux, etc.) est possible<sup>24</sup>. Il n'a pas été réalisé pour cette recherche mais l'analyse précédente démontre que le quartier du Sanitas est mieux positionné que le quartier de la Rabière, ce qui lui permet de moins pâtir des déséquilibres de la mobilité résidentielle. Les ménages entrants dans le parc social du Sanitas sont potentiellement plus solvables que les entrants à la Rabière.

Il n'en reste pas moins que les mouvements observés confirment la diversité des trajectoires résidentielles et la coexistence de deux grands types de locataires dans le parc social, ceux qui ne font que transiter par ce parc et peuvent d'ailleurs en repartir très vite, les « *passants* »<sup>25</sup> et ceux qui sont plus ou moins « assignés à résidence » dans ces cités, les « *sédentaires* » qui réussissent à adapter leur logement seulement par la mutation interne. Les jeunes « *passants* » à la Rabière commencent leurs parcours résidentiels à un échelon inférieur (en considérant que le parc social du Sanitas accueille des ménages moins fragiles) par rapport aux entrants du Sanitas. Le rôle des deux parcs sociaux reste néanmoins le même. Ces deux quartiers jouent à la fois un rôle d'accueil des ménages qui commencent leur vie familiale et professionnelle et continuent d'assurer une fonction de transit pour des ménages en « ascension sociale » ou en fin de parcours résidentiels.

---

<sup>24</sup> PAN KE SHON J.-L. (2006), « mobilités internes différentielles en quartiers sensibles et ségrégation », *INED*.

<sup>25</sup> Chamberon J.-C., Lemaire M. (1970), « proximité spatiale et distance sociale – les grands ensembles et leur peuplement », *Française de Sociologie*.



### **III LA DEMANDE SOCIALE ET LES REPONSES APPORTEES PAR LES POUVOIRS PUBLICS**

Ce travail d'application d'une orientation comme celle que nous posons ici, à savoir la faisabilité d'une gestion rationnelle des flux par blocage des départs, impose tout une série d'étape à franchir pour pouvoir d'abord la valider, ensuite l'évaluer sur le terrain d'étude. En premier lieu, nous avons pris conscience qu'une observation précise (tout en restant à dominante qualitative) s'imposait pour pouvoir comprendre les déterminismes de ce phénomène de spécialisation sociale des ZUS. Il ne suffit pas de constater que les quartiers sensibles se paupérisent, il faut analyser par quel processus cela se produit. La difficulté majeure repose sur le caractère subjectif du phénomène puisque qu'il est la conséquence d'une combinaison de stratégies individuelles qui sont parfois opposées mais qui alimentent toujours cette spirale ségrégative toujours plus accentuée. En second lieu, l'observatoire des mobilités résidentielles nous donne les *clés d'entrée* pour comprendre les raisons qui animent les locataires du parc social dans leur choix de changer de logement ou, par la même occasion, leur lieu de résidence. Il nous est maintenant possible de définir les priorités d'actions à mettre en œuvre pour chaque parc social observé afin de produire cette mixité sociale « de l'intérieur ».

Les deux parcs présentent des caractéristiques bien distinctes. Il a été démontré que les deux ZUS ne disposent pas des mêmes potentiels de renouvellement de leur peuplement. Avant d'entreprendre la mise en application d'une technique de préservation des ménages solvables, nous posons les principes inhérents à la stabilisation de ces ménages, c'est-à-dire la nécessité de renforcer le rôle d'accueil des parcs sociaux puis de permettre la poursuite du parcours résidentiel au sein des ZUS. Ces principes distinguent les deux quartiers sensibles observés. Alors que le quartier de la Rabière doit favoriser les entrées d'une population plus jeunes et donc potentiellement plus solvables, le quartier du Sanitas doit davantage se concentrer sur les moyens pour limiter les départs.

## **1. Les types de logements à offrir selon la demande sociale**

La demande sociale n'a pu être évaluée de façon quantitative puisque l'échantillon ne respectent pas véritablement la répartition des principales distributions (genre, âge, CSP, et taille des ménages) à l'échelle des quartiers observés. Les orientations proposées ici n'induisent donc pas d'objectifs chiffrés en matière de construction ou de réhabilitation, elles préconisent seulement les grandes tendances vers lequel doit tendre l'adaptation du parc. Ces tendances intègrent la demande effective des résidents des deux parcs sociaux. Elles prennent en compte également la demande potentielle et la nécessité de renforcer les différents rôles que jouent les parcs de la Rabière et du Sanitas.

### **1.1 Le parc de la Rabière : une orientation nécessaire vers la demande des jeunes**

Les « entrants » à la Rabière sont en majorité des familles étrangères ou d'origine étrangère avec une part importante de familles nombreuses. Le parc de logements de T3 et T4 doit donc être accru dans la production annuelle pour répondre à ce type de demande. Bien que ces familles aient pour la plupart des revenus très modestes, le parc social doit permettre d'adapter le logement à la taille grandissante de ces ménages. La part des logements de type T5 reste importante dans le parc de la Rabière. Une partie de ces logements sont aujourd'hui vacants. Cela s'explique par la réduction globale de la taille des ménages mais aussi par le départ des grandes familles qui recherchent des logements individuels une fois que la taille du ménage est arrêtée (il n'y a plus de nouvelle naissance projetée). Les familles de ce type à la Rabière sortent du parc social majoritairement pour louer un autre logement dans le parc privé. **Le bailleur, l'OPAC 37, doit donc proposer davantage de logements en petits collectifs, en individuel groupé ou en habitat intermédiaire qui offrent un niveau de confort suffisant pour répondre aux attentes de ces ménages avec enfants.** Dans cette gamme, les logements de type T5 doivent être construits en priorité.

Les logements de type T5 en trop grand nombre dans l'habitat collectif doivent être transformés pour répondre à une demande qui n'est pas identifiée par l'observatoire puisque presque inexistante : la demande des jeunes. Le parc social de la Rabière ne joue que trop faiblement un rôle d'accueil pour les jeunes ménages en début de parcours résidentiel. Cette carence est handicapante en matière de mixité sociale puisque les jeunes ménages

potentiellement solvables ne sont pas attirés dans ce parc. **Les grands logements devraient être réhabilités et divisés pour augmenter l'offre de logement de type T1 et T2 à la Rabière.**

Ce grand ensemble présente, sans surprise, un fort déséquilibre dans l'offre entre le marché de l'accession et le marché du locatif. Or, comme observé précédemment, 40% des sortants deviennent propriétaires et une grande partie d'entre eux accèdent alors qu'ils ont des revenus très modestes. **Il est possible de retenir ces futurs propriétaires dans le quartier en favorisant la vente de logements locatifs sociaux aux locataires occupants et en développant le parc de logements locatifs intermédiaires** (logements construits avec des Prêts Locatifs Sociaux dont les plafonds de ressources des locataires sont rehaussés par rapport à ceux des logements construits avec des Prêts Locatifs à Usage Social, beaucoup plus majoritaires en proportion).

Finalement, dans le quartier de la Rabière, les ménages potentiellement solvables fuient le quartier d'abord parce que l'environnement ne leur convient pas, ensuite parce que l'offre en logement ne répond pas à leur demande. La diversification de l'offre ne peut être la solution qui résout à elle seule le problème de la fuite des habitants. Un long travail sur l'amélioration de la qualité de l'environnement doit donc accompagner la construction ou la réhabilitation des types de logements demandés. **Si le blocage des flux, facteur de production d'une mixité sociale « de l'intérieur », se révèle impossible à réaliser à court terme, l'objectif peut être atteint en facilitant les entrées d'une population ciblée, celle des jeunes en début de parcours résidentiel.** Aujourd'hui, la composition socialement fragile du quartier ne permet pas d'espérer une diversification « par le haut » en stabilisant les locataires dans leur lieu de résidence. L'objectif de la démarche doit donc être recentré vers la recherche d'un renouvellement de la population qui passe nécessairement par l'entrée dans le parc de ménages potentiellement solvables : c'est-à-dire les jeunes couples sans enfants qui entrent dans la vie active.

## **1.2 Le parc du Sanitas : augmenter l'offre dans le marché de l'accession**

L'occupation sociale du parc de logement du Sanitas reste fragile mais présente toutefois un potentiel de renouvellement réel. Les « entrants » sont majoritairement jeunes et

pour beaucoup déjà en couple. Cette population doit participer à la diversification sociale du quartier si et seulement les conditions de leur stabilisation dans le quartier sont réunies. Le parc de petits logements est déjà important, il doit être renforcé pour attirer davantage de jeunes couples puisque la demande est forte. **Pour permettre à ce type de ménages jeunes de poursuivre leur parcours résidentiel au sein du quartier, l'effort doit se concentrer sur la diversification des produits-logements, notamment dans le marché privé.** Cette action de diversification de l'offre en logement doit aider à l'accession sociale et développer les logements à loyers intermédiaires. Les solutions possibles sont multiples. **Le bailleur, l'OPAC de Tours peut vendre une partie des logements sociaux aux locataires occupants,** il peut également, comme préconisé pour le parc de la Rabière, **développer son parc de logements construit avec des PLS (Prêts Locatifs Sociaux).** Une des solutions les plus adaptées à la demande des jeunes, qui est forte dans ce parc, est de **mettre en place un dispositif permettant la « location-accession ».** Le locataire paye dans ce cas, en même temps que le paiement du loyer, une partie de la valeur d'achat du logement et peut devenir au bout de plusieurs mensualités, propriétaire du logement qu'il louait auparavant. Ce processus d'accession sociale permet au ménage d'acheter un logement sans avoir nécessairement de capital financier ni même de contracter un crédit auprès des banques qui sont de plus en plus exigeantes notamment en ce qui concerne la sécurité de l'emploi des demandeurs.

L'observatoire a démontré que l'ancrage local des occupants du parc est relativement fort au Sanitas. Il a prouvé également que les départs motivés par un rejet du quartier sont les moins fréquents et que la taille du logement compte pour beaucoup dans la décision de partir s'installer en dehors du quartier. Le bailleur social et les pouvoirs publics doivent donc profiter de cet attachement affectif au quartier pour maintenir ses occupants au sein du parc du Sanitas. Les « sortants » partent majoritairement du quartier pour s'installer en habitat individuel. Doivent donc être construits des logements en petits collectifs, en individuel groupé ou en habitat intermédiaire au sein même du quartier. **Il s'agit dans ce cas d'attirer les investisseurs privés et les encourager à construire des logements pour une clientèle plus aisées,** ceux qui sont restés plus de dix ans dans le parc social et qui sont en fin de parcours résidentiel (en grande partie les couples de 40 ans et plus sans enfants ainsi que les retraités).

## **2. Evaluation des actions et discours au regard de l'objectif de *stabilisation***

L'action publique qui peut réussir à intervenir sur les désirs de mobilité ou de stabilisé doit avant tout être perceptible par les occupants. Les ménages mobiles, comme nous l'a démontré l'observatoire, ne participent généralement que très peu à la vie sociale du quartier. Ces familles ne vont prendre conscience que d'une partie des actions de la politique de la ville et certainement de celles qui touchent l'aménagement global du quartier : la voirie, les pieds d'immeuble (hall d'entrée, résidentialisation), les restructurations et les démolitions.

L'évaluation doit alors revêtir un positionnement spécifique de caractère empathique permettant de comprendre la vision des occupants de l'action publique. Il s'agit d'expliquer le phénomène global de départ des ZUS à partir des intentions et des mobiles des acteurs impliqués. On essaiera alors d'atteindre un schéma d'intelligibilité<sup>26</sup> dont la matrice nous donne les réponses du « pourquoi » de la mobilité. Ce *regard* découle d'une démarche compréhensive<sup>27</sup>, il sera utile ensuite pour analyser le discours des acteurs de la politique de la ville et voir si notre orientation fait partie de leurs préoccupations.

### **2.1 Les programmes de renouvellement urbain des deux quartiers**

#### **2.1.1 Le quartier de La Rabière : un projet de rénovation urbaine en deux phases**

Le quartier de la Rabière fait l'objet d'une opération de restructuration urbaine qui vise à reconnecter ce quartier d'habitat collectif au centre ville de Joué-lès-Tours. La stratégie globale est formalisée par le Grand Projet de Ville qui vise à réinsérer plusieurs ZUS dans l'agglomération tourangelle. Les opérations lourdes de requalification urbaine sont planifiées par une convention territoriale d'application qui, pour la commune de Joué-lès-Tours a prévu le passage du TCSP (Transport en Commun en Site Propre) comme l'élément fort qui doit participer à la valorisation de l'habitat (locatif social, copropriété) et engendrer de nouvelles programmations de constructions. La ligne de tramway a pour but de reconnecter le quartier de la Rabière avec le reste de l'agglomération par le renforcement de l'accessibilité du quartier, notamment en améliorant les liaisons avec le centre-ville de Joué-lès-Tours. Parallèlement, les opérations de renouvellement urbain visent à dédensifier le quartier.

---

<sup>26</sup>Berthelot J.-M. (1990), « L'intelligence du social », *Puf*.

<sup>27</sup>Weber M. (1905), « L'Ethique protestante et l'esprit du capitalisme », *Plon*, 1964.

Une première phase du programme (2001-2002) a consisté à démolir 72 logements. Ce premier projet constitue la « vitrine » de l'opération globale. En effet, les deux immeubles qui symbolisent l'entrée du quartier ont été transformés. Une partie des immeubles a été déconstruite pour permettre de créer 8 logements avec terrasse, les autres logements ont été réhabilités. Cette première phase est terminée. Plus de 500 logements sont concernés par la deuxième phase du projet. Des rénovations de façades et des réorientations de halls d'entrées sont programmées, cinq immeubles seront résidentialisés (privatisation visible de l'espace en pied d'immeuble). La seconde prévoit également de démolir 36 logements pour opérer des ouvertures et redessiner la trame urbaine. Cette deuxième phase est en cours de réalisation.

### 2.1.2 Le quartier du Sanitas : la démolition d'une barre comme clé de voute du programme de renouvellement urbain

L'ensemble des immeubles du quartier du Sanitas a déjà fait l'objet d'importants programmes de réhabilitation des logements dans les années 1990. La création d'un centre de vie et d'un centre commercial en 1996 a permis au quartier de s'ouvrir sur l'extérieur en attirant une population non-résidente. L'OPAC de Tours s'est ensuite engagé dans un programme d'amélioration de la qualité de l'espace public et de réaménagement des halls d'entrée des immeubles. L'image du quartier s'est alors nettement améliorée malgré la déqualification progressive de plusieurs immeubles du quartier dont les façades extérieures sont délabrées. C'est le cas d'une des barres dont la démolition doit participer à la restructuration complète du cœur du quartier du Sanitas. Une partie de l'école située à proximité laissera sa place à un terrain de sport et le futur tramway empruntera cet espace public central. La barre en question est aujourd'hui complètement démolie, elle était composée de 126 logements de différentes tailles (dont 70% de type 2 et 3). L'immeuble ne sera pas reconstruit puisque son environnement (de grands immeubles hauts de plus de dix étages) ne permet pas d'implanter des logements individuels avec jardins. Aucune autre démolition n'est prévue pour les années à venir. Seuls plusieurs projets de résidentialisation, dont certains ont déjà débuté, sont programmés pour la dernière phase de rénovation urbaine du quartier.

### 2.1.3 Bilan des opérations réalisées ou programmées au regard de la demande observée.

Les opérations de démolition-reconstruction de la Rabière (112 logements démolis à terme) et du Sanitas (126 logements) peuvent être finalement considérées comme de faibles ampleurs comparées aux programmes de rénovation urbaine d'autres agglomérations qui prévoient des démolitions en millier de logements, comme à Toulouse ou à Marseille. Ces programmes de faible dimension traduisent la relative bonne intégration des deux quartiers dits « sensibles » au fonctionnement de la ville. En effet, les objectifs poursuivis par les deux programmes visent essentiellement à améliorer l'image générale des quartiers avec des efforts concentrés sur l'aménagement des espaces publics et l'amélioration de la lisibilité des espaces privés (démolitions pour adapter la trame urbaine, résidentialisation ou réhabilitation de l'aspect extérieur des immeubles).

Les actions de la politique de la ville en faveur de ces quartiers n'ont donc pas pour priorité de répondre à la demande en logement des locataires du parc social ou des ménages potentiellement demandeurs d'un logement au sein de ces ZUS. **Les opérations programmées ou déjà réalisées ne suffisent pas à adapter le parc de logement à la demande identifiée par notre observation ni même à répondre à l'objectif de stabilisation des ménages potentiellement solvables au sein du parc de logements des deux ZUS concernées par cette recherche.**

Cependant, comme nous l'avons établi précédemment, cet objectif de stabilisation des ménages ne passe pas nécessairement par la création d'une nouvelle offre de logements. La gestion du parc existant par les bailleurs sociaux peut être volontairement adaptée pour atteindre cet objectif. Les actions publiques des communes en matière de services liés à la scolarité ou à la sécurité peuvent également participer à cette démarche. Il s'agit dans la prochaine partie d'évaluer les stratégies des acteurs de la politique de la ville et d'identifier les actions, si elles existent, qui contribue au maintien des occupants à l'intérieur des ZUS.

## **2.2 Le discours des acteurs de la politique de la ville par rapport à l'objectif de stabilisation**

L'action publique en matière de politique de la ville est programmée par l'ensemble des acteurs institutionnels du territoire concerné (la Région participe à la concertation). Néanmoins, l'opérationnalité du programme et la mise en œuvre des actions a lieu à l'échelle locale considérant que les *techniciens* de la politique de la ville se distinguent en deux catégories : il y a les gestionnaires du parc social (les bailleurs) et les travailleurs communaux (le chef de projet GPV et ses services compétents). Pour chacun des parcs, nous allons analyser le discours de ces deux acteurs pour évaluer la distance existante entre leurs actions (et motivations) et notre orientation en matière de blocage des flux.

### **2.2.1 Le discours des gestionnaires du parc social**

#### **2.2.1.1 Un objectif explicitement recherché par l'OPAC de Tours**

Bien que l'OPAC soit un établissement public, la gestion de son parc de logement doit être rentable. L'application du concept de mixité sociale en tant que tel (ou le respect du droit au logement pour tous), c'est-à-dire la volonté explicite d'accueillir les familles en difficulté, s'oppose clairement à l'objectif de création de richesse par la gestion de son patrimoine. Néanmoins, l'objectif de stabilisation des ménages solvables au sein du parc de logement des ZUS répond fidèlement à sa volonté d'accueillir dans son parc un maximum de ménages solvables, capables financièrement de payer leur loyer tous les mois et au mieux, de présenter le profil convoité de « bons » locataires (*respectueux* du logement et du voisinage).

Après entretien avec plusieurs des techniciens de l'OPAC de Tours, il apparaît effectivement que la volonté de maintenir, le plus longtemps possible, les ménages solvables au sein de leur parc, est un objectif explicitement recherché. Comme vu précédemment, le programme de rénovation urbaine, du fait de sa petite taille en terme de logements concernés, n'a pas pour ambition de maintenir les populations en place. Il sert davantage à améliorer l'image global du parc afin d'attirer de nouveaux ménages possiblement plus solvables que les occupants.



Plusieurs actions ont néanmoins été mises en place pour tenter de maintenir les ménages dont le revenu augmente. Tout d'abord, une dérogation a été demandée à la préfecture pour pouvoir dé plafonner les seuils de ressources des locataires. Tous les logements sont aujourd'hui accessibles aux ménages ayant des ressources inférieures ou égales à 140% des plafonds habituellement appliqués sur les logements construits avec des Prêts Locatifs à Usage Sociale (PLUS). Ensuite, pour ne pas voir partir les ménages les plus « rentables » lors des opérations de réhabilitation (indispensables à l'entretien des logements), le bailleur essaie de maîtriser les hausses du loyer et prend en charge une grande partie du coût induit par ces travaux. Les locataires les plus solvables sont souvent ceux qui sont restés longtemps dans un même logement (et dont les revenus ont augmenté). Les hausses de coût du loyer engendrées par une amélioration de la qualité du logement sont souvent mal acceptées par les locataires qui considèrent que leur paiement mensuel doit assurer le coût des travaux à réaliser. Enfin, l'OPAC 37 a procédé à plusieurs opérations d'accession sociale à la propriété. Comme préconisé précédemment (cf. partie III.1.2 Le parc du Sanitas : augmenter l'offre dans le marché de l'accession), le bailleur a mis en vente 32 logements dans un même immeuble. Seulement 17 ont été achetés et les autres restent toujours inoccupés. Son parc de logement individuel a été augmenté en 2000 avec la construction de 12 maisons dans les franges ouest du quartier. La majorité de ces logements ne sont pas achetés (la demande restant très faible), ils sont loués aux locataires demandeurs les plus « méritants » (les occupants les plus anciens qui présentent un profil sans risque pour le voisinage et qui ont prouvé par le passé leur bonne conduite en terme de paiement du loyer et de respect de l'état du logement).

Il n'est pas question ici de juger les gestionnaires du parc social du Sanitas. Il reste toutefois légitime de considérer que le choix des « entrants » et des « migrations internes » revêt un caractère explicitement discriminatoire. L'observatoire n'a pu distinguer les profils de ménages mobiles étrangers ou d'origines étrangères puisque leur nombre était trop faible pour pouvoir discerner des trajectoires résidentielles à part entière. Le discours des techniciens de l'OPAC de Tours et des quelques ménages questionnés suffisent pour affirmer que des groupes d'individus présentant les mêmes caractéristiques (nombre d'enfants, couleur de peau, pays d'origine) sont considérés comme des groupes à risques et n'ont pas accès à tous les segments du parc social. Le risque d'une mauvaise cohabitation avec les ménages voisins pousse le bailleur à concentrer les mêmes types de ménages au sein des mêmes immeubles. L'OPAC de Tours est responsable de la segmentation sociale du parc. En effet,

tous les habitants du quartier décrivent le quartier par zone. Il y a des secteurs plus « calmes » que d'autres et les migrations internes trouvent leur origine dans cette segmentation. Autant dire que la poursuite du parcours résidentiel des ménages solvables d'origines étrangères au sein du parc de l'OPAC de Tours est quasiment impossible. Le temps d'attente est très long et il est plus simple pour ces ménages de trouver un logement plus confortable dans le parc privé.

Finalement, le bailleur maintient les ménages solvables dans son parc en leur proposant une location en logement individuel mais cette offre n'est pas suffisante pour répondre à toutes les demandes (le Sanitas doit faire face à un manque de foncier disponible, ce qui rend difficile la diversification de son offre). La fuite des ménages solvables étant difficile à enrayer, la production d'une mixité sociale « de l'intérieur » passe par la sélection des nouveaux arrivants. A la question du temps d'attente pour obtenir un logement, le bailleur répond que ce temps varie en fonction du profil du demandeur. Le jeune couple en fin d'étude universitaire qui ne dépasse pas les plafonds de revenus semble être le profil idéal pour espérer entrer rapidement dans le parc. Ce type de ménage est potentiellement très solvable. Leur sélection participe à la réalisation de notre objectif tout en contribuant à la discrimination dans l'accès au logement subie par les ménages les plus fragiles.

#### 2.2.1.2 D'autres préoccupations pour l'OPAC 37

Ce bailleur a les mêmes objectifs en terme de rentabilité de sa gestion du parc. Il procède à la sélection du meilleur locataire, celui qui a le meilleur potentiel de solvabilité et le profil le moins risqué. Cependant à la Rabière, stabiliser les ménages solvables au sein du parc ne semble pas être un objectif explicitement recherché. Cette distinction peut s'expliquer par le caractère globalement plus fragile des occupants de la Rabière et la proportion plus forte de ménages d'origine étrangère.

En premier lieu, le directeur de l'OPAC 37 semble perplexe quant à la capacité financière des occupants à être mobile. En effet, la population du quartier est relativement fragile, presque 80% des habitants ont moins de 800 euros par mois pour vivre. En 2003, 15 logements individuels ont été construits, ce qui fixe ce parc à 27 maisons. Comme observé précédemment, les ménages mobiles de la Rabière changent de commune puisque le départ

est souvent motivé par un rejet du quartier. Le bailleur semble avoir intégré ce rejet et cette « non attraction » propre au quartier dans sa manière de gérer le parc et d'imaginer l'avenir du peuplement. La recherche de plus de mixité sociale est, selon le directeur, un objectif décalé par rapport à la réalité. D'abord, ce parc social a pour vocation de loger les plus démunis. Ensuite, les occupants du parc n'imaginent pas nécessairement la poursuite de leur parcours résidentiels par la sortie automatique du parc social (sauf ceux qui rejettent le quartier).

En effet, une partie des ménages interrogés ne souhaite pas sortir du parc de la Rabière. Il s'agit en majorité des ménages d'origines étrangères qui sont satisfaits de leur lieu de vie. Face à la problématique du regroupement communautaire, le bailleur explique qu'elle est volontairement produite par la demande du client. Il précise aussi que les liens culturels entre les habitants de la Rabière sont très forts et que le mode de gestion du parc dépend largement des appartenances géographiques des locataires (un technicien de l'OPAC explique que les locataires sont souvent voisins à la Rabière et voisins dans leur village d'origine, il s'agit souvent des populations originaires du Maroc et d'Algérie).

La gestion rationnelle des flux vers une stabilisation dans le lieu de résidence des locataires de ce parc ne semble donc pas être une priorité d'action pour le bailleur. L'observation des mobilités a démontré que le quartier de la Rabière avait des perspectives faibles en matière de renouvellement de la population. La nécessaire orientation du parc vers la demande des jeunes, comme préconisé après l'observation des mobilités, ne fait pas partie des priorités du bailleur. Très peu de jeunes ménages demandent un logement dans ce parc, le bailleur semble s'être arrêté sur cette constatation sans vouloir nécessairement inverser cette tendance.

La gestion du parc social par le bailleur prouve que le rôle d'accueil des plus démunis est une priorité étant donné que les ménages plus aisés ne demandent pas de logements et que, généralement, la situation sociale des occupants ne s'améliore pas.

## 2.2.2 La stratégie des services communaux de la politique de la ville

### 2.2.2.1 Concentration sur le maintien des ménages fragiles au Sanitas

Les techniciens chargés de la mise en œuvre des actions de la politique de la ville au Sanitas ne sont pas préoccupés par cet objectif. Ce quartier, bien qu'il accueille une

population relativement fragile, est considéré comme moins problématique que les autres quartiers de Tours. Cela s'explique par son fonctionnement plus fluide avec le reste de la ville dû à sa proximité avec le centre-ville. Contrairement au bailleur dont l'objectif est d'attirer des ménages « rentables », le chef de projet chargé de la coordination des actions engagées dans le cadre du contrat de ville se dit satisfait du rôle d'accueil des ménages à faible revenu que joue le quartier du Sanitas. Il s'inquiète pourtant du phénomène de rotation constaté dans les établissements scolaires du Sanitas. Les enfants ne restent que très peu de temps dans la même école. Cela signifie que les temps d'occupation du logement sont courts, dus aux situations souvent précaires des locataires qui n'arrivent pas à se stabiliser dans le même logement. L'action des pouvoirs publics se concentre alors sur l'objectif du maintien des ménages en difficulté dans leur logement et pas nécessairement sur celui de la stabilisation des ménages solvables au sein du quartier du Sanitas.

### 2.2.2 Priorité au maintien des ménages solvables à la Rabière

Alors que l'OPAC 37 n'espère pas renouveler le peuplement du quartier de la Rabière, considérant que ses caractéristiques propres le contraignent à ne jouer qu'un rôle d'accueil des ménages en difficulté, les services communaux chargés de la mise en œuvre de la politique de la ville agissent explicitement pour le maintien des ménages solvables à l'intérieur du quartier. La mission « ville », dont le rôle est de suivre les politiques partenariales engagées avec l'Etat, considère que l'amélioration des services offerts aux habitants du quartier doit contribuer à maintenir la part des ménages qui sort du parc pour des raisons liées au quartier.

L'objectif est de normaliser le quartier en assurant un service minimum auquel tout habitant de la commune a droit. Pour ne donner que des exemples, les services de propreté ont délaissé jusqu'en 2002 le quartier de la Rabière. En effet, le ramassage des poubelles ne se faisait pas à l'intérieur du quartier ce qui engendrait de graves problèmes de salubrité publique. En matière de services liés à la petite enfance, le quartier ne disposait pas, jusqu'en 2004, de halte-garderie à la disposition des parents actifs. Le positionnement stratégique du chef de projet de la politique de la ville à Joué-Lès-Tours est clair. Selon lui, la politique de la ville n'a de sens qu'à partir du moment où elle apparaît comme une déclinaison des politiques de droit commun. L'analyse de la politique de la ville doit donc être effectuée au regard des actions qui viennent renforcer la mise en œuvre des politiques de droit commun. Le quartier

de la Rabière subit comme de nombreuses ZUS françaises les effets néfastes de la carte scolaire (choix du lieu de résidence en fonction de l'établissement scolaire de secteur). Bien que la politique de la ville, par le dispositif du contrat de ville, se soit donné les moyens pour développer l'action éducative et améliorer l'accompagnement scolaire, la reconstruction de l'école de la Rabière est un investissement communal qui n'est pas financé dans le cadre du contrat de ville. Dans le même sens, le renouvellement de la population de la Rabière a pour objectif de s'approcher au plus près du droit commun en faisant en sorte « *que le quartier rejoigne la moyenne de la commune* ». La réalisation de cet objectif passe par des investissements publics communaux indispensables. « *Il ne suffit pas de travailler sur le bâti, il faut travailler sur les services utiles et nécessaires aux familles que l'on souhaite privilégier* ».

La stratégie communale à Joué-lès-Tours est explicitement orientée vers « *la gestion des stocks* » qui doit permettre de « *stopper l'hémorragie* »<sup>28</sup>. Le militantisme de certains techniciens ne conditionne pas nécessairement l'action publique dans la direction qu'ils voudraient lui donner puisque la décision appartient aux élus et au propriétaire du parc social. Néanmoins, la mise en œuvre de l'action publique à Joué-lès-Tours est clairement corrélée au maintien des ménages potentiellement solvables au sein du parc de la Rabière. Le recueil du discours de ce type de ménages permettra de constater si ce volontarisme est visible dans les faits et si les actions publiques en la matière produisent l'effet escompté.

---

<sup>28</sup> Les propos retranscrits sont tirés d'un entretien avec le chef de projet du quartier de la Rabière, M. Aite Mohamed.

## **IV. LA MOBILITE ET L'IMPACT DES ACTIONS PUBLIQUES SUR LES CHOIX RESIDENTIELS - BILAN DE LA RECHERCHE -**

### **1. La nécessaire perception de la politique de la ville**

Pour que les actions de la politique de la ville aient un impact sur les choix de mobilité résidentielle des occupants du parc social de la Rabière ou de celui du Sanitas, il faut que trois conditions soient réunies :

- les actions publiques doivent répondre à la demande sociale en matière de logement,
- il faut distinguer les raisons liées au logement et celles qui sont liées au quartier dans la décision de quitter ou de rester dans le parc des ZUS.
- ces actions sur l'offre de logements doivent être connues des futurs bénéficiaires,

#### **1.1 La réponse effective des acteurs de la politique de la ville à la demande sociale**

Cette recherche a permis d'identifier le profil des ménages mobiles des deux parcs sociaux observés. Elle a défini les différents parcours résidentiels puis établi les raisons de la mobilité. Nous avons proposé ensuite les types de logements que devaient offrir les deux parcs pour répondre à la demande sociale observée et permettre la réalisation de l'objectif défini au départ de la réflexion : stabiliser les ménages solvables au sein des ZUS. Au regard des actions qu'ont mis en œuvre les bailleurs sociaux des deux parcs, il est aisé d'affirmer qu'ils n'ont pas répondu à la demande sociale en matière de logement. Les deux quartiers présentent toutefois des caractéristiques bien distinctes en matière de demande sociale.

A la Rabière, les caractéristiques socio-économiques des habitants sont nettement plus défavorables qu'au Sanitas dans la perspective d'un renouvellement de population « vers le haut ». Les « sortants » que nous avons identifiés partent pour « fuir » le quartier. A supposé que l'offre en logement individuel était plus importante et plus diversifiée (en mode d'accession sociale), ces ménages « sortants » partiraient tout de même pour accéder à la propriété dans les communes péri-urbaines aux franges de l'agglomération. C'est ainsi qu'a été proposé une réorientation de l'offre de logements vers les jeunes ménages. Si le renouvellement de la population ne peut se faire en stabilisant les ménages solvables au sein du quartier, il peut être produit à plus long terme en attirant des jeunes en début de parcours

résidentiel. En améliorant leur statut professionnel tout en restant dans le même logement, la présence de ces ménages dans le parc social produirait de la mixité. La question de leur stabilisation dans le parc, pour éviter qu'ils ne fuient le quartier, se poserait alors à nouveau. Cette échéance laisse le temps aux pouvoirs publics de diversifier l'offre de logements et améliorer la qualité de l'environnement du quartier.

Aujourd'hui, aucune de ces orientations n'est poursuivie par le bailleur social. La fragilité socio-économique des occupants et la faible attractivité du parc ne lui laissent entrevoir aucune possibilité de renouvellement du peuplement ni aucun moyen pour freiner le processus de spécialisation sociale qui s'y joue.

Les services de la ville n'adoptent pas la même démarche. Les techniciens de la politique de la ville croient encore à la possibilité d'un renouvellement de la population. Bien que le contrat de ville intègre tous les acteurs dans la définition des actions en faveur de la politique de la ville, les bailleurs sociaux restent les seuls maîtres de la gestion de leur parc. Néanmoins, les actions qui ont trait à l'amélioration de la qualité de vie au sein des ZUS restent pilotées par les services communaux compétents en la matière. L'action de la collectivité a donc un rôle prépondérant à jouer pour tenter de retenir ces populations. Comme nous l'avons observé précédemment, la mauvaise qualité du cadre de vie à la Rabière est la première raison du départ des ménages solvables de leur lieu de résidence. Malgré les actions que la commune a déjà engagées (autant dans le cadre de la politique de la ville que dans celle de droit commun), notamment en matière d'amélioration des services à la population active, les départs sont restés motivés par un rejet du quartier.

Au Sanitas, les actions proposées au regard de la demande sociale observée ont été en partie réalisées par l'OPAC de Tours, notamment en matière de diversification de l'offre de logement. Ces actions n'ont pas suffi pour retenir les ménages solvables au sein du parc de la ZUS, soit parce les propositions sont insuffisantes en nombre, soit parce les raisons liées quartier restent prépondérantes dans la décision de sortir du parc.

En effet, le bailleur social procède à des opérations de diversification de l'offre de logement. Certains sont mis en vente et quelques logements individuels sont construits. L'ensemble demeure tout de même insignifiant en nombre par rapport au parc social total du Sanitas. Ces démarches ne restent qu'au stade de l'expérimentation, elles sont souvent méconnues du public et ne connaissent qu'un succès mitigé. Par exemple, sur les 32

appartements mis en vente au Sanitas, 15 d'entre eux n'ont toujours pas trouvé preneur, et ce depuis 2 ans. Le bailleur se trouve confronté à une prise de décision difficile. Il a le choix entre transformer son parc social pour le rendre plus attractif ou le préserver tel qu'il est en attendant que l'environnement global du quartier devienne lui-même plus attractif. Aujourd'hui, les départs des ménages solvables sont également motivés, de la même manière qu'à la Rabière, par un rejet du quartier.

Les services de la ville chargés de la mise en œuvre de la politique de la ville, comme observé précédemment, ne cherchent pas explicitement à maintenir les ménages solvables au sein des ZUS. Néanmoins, ils agissent dans la limite de leur compétence pour répondre au mieux à la demande forte des habitants qui a trait au cadre de vie et à la qualité des services. Plus de la moitié des habitants sont satisfaits, par exemple, des aménagements réalisés depuis trois ans afin d'améliorer la vie au sein du quartier du Sanitas.

## **1.2 La mobilité et la distinction des raisons liées au quartier ou au logement**

Pour les deux parcs sociaux, l'observatoire a démontré que la première raison de départ était liée au quartier. La deuxième raison de déménagement est toujours liée au logement. L'évaluation des actions de la politique de la ville dans les deux quartiers a démontré ensuite que les deux projets de rénovation urbaine (opérations de démolition-reconstruction, aménagements divers) ne remettent pas en question les parcs de logements en tant que tels. L'offre de logements reste quasiment identique et n'est pas orientée dans un sens particulier, comme vers l'habitat intermédiaire (PLS) pour maintenir les familles aux revenus modestes mais croissants (les actifs en fin de carrière professionnelle).

Ces différentes actions d'aménagement, de réhabilitation ou de rénovation ont tout de même contribué à améliorer le cadre de vie de ces deux quartiers. Les habitants des deux quartiers ont pris conscience de la transformation de leur environnement. L'étude menée par le Centre d'Analyse des Territoires ANATER en juillet 2003 sur la perception des quartiers et de la Politique de la ville dans l'agglomération de Tours présente des résultats très intéressants. Il prouve en effet que l'image qu'ont les habitants de leur quartier peut être réellement positive alors qu'ils envisagent de déménager pour des raisons liées au quartier. Plus de 60% et presque 80% des personnes interrogées au Sanitas et à la Rabière pensent que



leur quartier est « plutôt agréable » ou « très agréable », contre 44% au niveau national qui en sont « plutôt satisfaites » ou « très satisfaites ». Presque 70% des habitants du Sanitas et de la Rabière sont satisfaits des aménagements réalisés depuis trois ans afin d'améliorer la vie au sein des deux quartiers. Concernant la perception des habitants hors quartiers, le Sanitas et la Rabière (avec la Rabaterie) ont des images encore nettement négatives. Les premières grandes opérations de renouvellement urbain ont tout de même eu un impact sur la perception qu'ont les habitants de leur quartier. Cet impact peut être qualifié de positif, entre 40 et 50% des habitants des deux quartiers pensent que la situation s'est améliorée.

Les résultats les plus intéressants sont ceux qui concernent les perspectives d'évolution de la situation générale des quartiers et des logements.

Au Sanitas, 30% des habitants pensent que l'état de leur quartier va s'améliorer, 23% pensent qu'il va se dégrader et 40% pensent qu'il va rester le même. Concernant l'état des logements, 20% des habitants pensent qu'il va s'améliorer, 15% pensent qu'il va se dégrader et 58% pensent qu'il va rester le même. Même si les actions déjà réalisées ont eu un impact sur les habitants du quartier et leur vision positive du cadre de vie, les habitants du Sanitas restent plutôt pessimistes quant aux perspectives d'avenir. Que se soit pour la situation générale du quartier ou pour l'état des logements, ils sont plus nombreux à penser que la situation va rester la même.

A la Rabière, les habitants pensent également, qu'en ce qui concerne l'environnement global du quartier, la situation va rester la même. Pour ce qui est de l'évolution de l'état de leur logement, les résultats sont quelque peu différents. Seulement 39% des habitants pensent qu'il ne va pas changé contre 43% qui imaginent une amélioration.

Cette même étude démontre que pratiquement un habitant sur deux n'a pas choisi d'habiter dans son quartier. Enfin, malgré que plus de deux habitants sur trois pensent que leur quartier est plutôt agréable, l'étude précise que la moitié des habitants envisage de déménager ou aimerait déménager sans pouvoir le faire.

Il n'y donc pas de corrélation directe entre l'impact des actions de la politique de la ville sur la perception des habitants de leur quartier et leur désir de déménager dans un autre secteur résidentielle. Ce paradoxe démontre la distinction toujours très forte entre l'image « vécue » et l'image perçue de l'extérieur. L'image que l'habitant a du quartier dans lequel il vit reste largement influencée par la représentation collective du Grand Ensemble qui contribue à la stigmatisation de ces territoires et de leurs habitants.

## **2. Récits de vie, types de parcours – quelques exemples de mobilité**

Pour conclure ce rapport de recherche, trois récits de vie sont retranscrits. Les deux premiers concernent des occupants du Sanitas et le dernier présente l'histoire résidentielle d'un ménage de la Rabière. Cette recherche, et notamment l'analyse des résultats de l'observatoire, s'est appuyée sur une enquête par questionnaires et entretiens en face à face avec les habitants. Le récit des occupants du parc social sur leurs conditions de vie, leurs satisfactions et mécontentements ou leurs désirs de mobilité, a nourri cette recherche tout au long de l'analyse.

Ces trois ménages illustrent correctement les différents profils rencontrés. Le premier correspond à une famille du Sanitas qui s'apprête à partir sans précipitation et avec quelque peu de nostalgie au souvenir des années passées. Le désir d'accéder en zone périurbaine reste trop fort comme si chaque ménage était irrésistiblement poussé à se retirer en campagne, loin de la ville, pour finir sa *vie résidentielle*. Le second ménage est un jeune couple dont l'installation procure de l'espérance, les quartiers sensibles peuvent changer qu'à partir du moment où les nouvelles générations ne le déconsidèrent pas et profitent des avantages qu'il peut offrir. Le dernier présente un ménage de la Rabière qui « fuit » le quartier comme pour se protéger de la pauvreté alors que ce quartier leur a permis de se loger à un moment où ils étaient pauvres. Les trois exemples de mobilités résidentielles correspondent à une évolution du mode de vie familiale, d'une insertion puis d'une mobilité professionnelle.

### **2.1 Exemple de corrélation entre mobilité résidentielle, localisation et évolution du mode de vie familiale**

*...La famille interviewée est composée d'un couple et ses deux enfants. Ils sont installés au Sanitas depuis 12 ans dans un logement de type T4 au sud de la ZUS. Le mari, âgé de 44 ans, est aide-soignant (fonction publique) au CHU de Tours. Sa femme a 41 ans, elle est secrétaire dans un cabinet comptable au centre-ville de Tours. Après leur mariage, ils se sont installés dans un logement locatif dans le parc privé du centre ville de St-Pierre des Corps, ils y sont restés 8 ans. Au moment de la naissance de leur deuxième enfant, ils ont recherché un logement plus grand. A cette époque, seul le mari travaillait. Ils ont fait une demande à l'OPAC de Tours pour obtenir un logement. Le bailleur leur a rapidement proposé un logement dans le quartier du Sanitas. Bien qu'ils auraient préféré emménager dans le quartier de l'Europe, le couple a accepté la proposition : la femme était satisfaite de*

*la proximité du logement avec le centre ville, le mari n'avait que quelques minutes de trajet pour se rendre à son lieu de travail. Installés depuis 12 ans, ils ont noué des relations amicales avec leur voisinage. Sans avoir de relation approfondie avec les voisins, ils se connaissent puisque les enfants, approximativement du même âge, font leur scolarité dans les mêmes établissements scolaires. Les ménages qu'ils fréquentent régulièrement sont, soit d'autres membres de la famille, soit des amis du travail. Ces ménages n'habitent pas au Sanitas. Un couple habite dans le parc social du quartier de l'Europe, les autres sont installés en pavillon dans les communes péri-urbaines de l'agglomération. Le mari pratique la natation plusieurs fois par semaine à la piscine du Sanitas, sa femme ne fait aucune activité dans le quartier. Le fils, âgé de 13 ans, est inscrit aux activités du centre de vie du Sanitas, il pratique le football le mercredi et pendant certaines vacances scolaires. Leur fille a 19 ans, elle ne pratique aucune activité dans le quartier du Sanitas. Ils ont deux véhicules et font leurs provisions dans les grandes surfaces en périphérie du centre.*

*En 2003, ils ont fait une demande de relogement dans un logement locatif individuel du parc résidentiel de l'OPAC de Tours. Ils souhaitent, non pas agrandir leur logement, mais changer de secteur pour emménager dans un lieu plus calme, dans une maison avec jardin à l'ouest du quartier. Ils ont reçu une lettre de l'OPAC de Tours les informant que le changement de domicile ne pourrait être possible qu'après un délai d'attente de minimum 18 mois. Depuis, ils n'ont pas réitéré leur demande puisque le temps a passé et leur envie de partir du quartier est devenue de plus en plus forte. De plus, ils n'ont jamais reçu de nouvelles de leur première demande, considérant qu'elle avait finalement été refusée.*

*Le couple ne porte pas un avis défavorable vis-à-vis du quartier puisqu'ils y ont vécu jusque là de manière paisible et agréable. Ils considèrent pourtant que plusieurs éléments se sont dégradés depuis leur installation, notamment en matière de propreté des espaces publics, de sécurité et de présence humaine (les deux étant liés puisque la présence des jeunes en bas de leur immeuble ne les rassure pas, surtout lorsque leur fils joue dans la rue). Ils pensent pourtant que l'aménagement du quartier a été amélioré grâce aux différents travaux qui ont été réalisés ces dernières années. Le couple a l'impression que la situation économique des habitants du quartier s'est empirée en deux ou trois ans. Dans leur immeuble par exemple, de nouvelles familles nombreuses se sont installées. Ils ne les connaissent pas mais pensent tout de même que ces familles sont pauvres.*

*Il y a deux mois, ils ont donné au bailleur leur préavis de départ. L'année dernière, ils ont pris la décision de quitter le quartier pour faire construire un pavillon dans une commune situé à 15 km de Tours, à Saint Etienne de Chigny. Ils y ont acheté un terrain de 700 m<sup>2</sup> et la*

*construction de la maison devrait être terminée à la fin du mois de septembre. Le prix de l'investissement est tenu secret. Bien que les prix du foncier de ce secteur restent encore abordables, l'investissement total (en intégrant le coût de construction de la maison) doit être relativement élevé. Les deux membres du ménage sont actifs (revenu globale d'environ 2 300 euros par mois). Ils ont contracté un crédit dont le remboursement s'étale sur une période de 20 années. Le changement de résidence est donc ici très onéreux. Le remboursement sera certainement terminé au moment de la mise en retraite des deux conjoints. Le ménage se dit pourtant très satisfait. Ils espéraient accéder à la propriété avant leur départ en retraite...*

Cet exemple de mobilité résidentielle est représentatif des autres récits de vie que les entretiens ont permis d'accumuler. Cette famille a le profil-type des ménages « sortants » du parc social (et particulièrement du parc social du Sanitas). Ce ménage suit une trajectoire résidentielle directement liées aux cycles de vie. Une première installation en logement locatif dans le secteur privé. Un emménagement dans le parc social au moment de l'agrandissement du ménage. Et finalement, un départ vers l'accession dans la dernière période de la vie professionnelle lorsque les enfants grandissent, que les revenus du ménages ont augmenté (le facteur économique est une des conditions principales pour permettre la mobilité) et que le désir de posséder une *maison à la campagne* devient très fort. Les raisons de la mobilité sont conformes à ce qu'a démontré l'observatoire. Le ménage fuit avant tout le quartier, il recherche ensuite à améliorer ses conditions de logements.

Les actions de la politique de la ville dont l'objectif est d'améliorer le cadre de vie du quartier (urbanisme, gestion urbaine de proximité ou renforcement de la sécurité) n'ont eu aucun impact sur le maintien du ménage en ZUS. Malgré qu'ils aient pris conscience d'une amélioration de l'environnement grâce aux travaux d'aménagement réalisés, ces derniers n'ont pas dissuadé le ménage de quitter le quartier. Alors qu'ils auraient pu être stabilisés dans le quartier quelques années auparavant, l'OPAC de Tours n'a pas réussi à maintenir le ménage dans son parc à cause de la faible quantité de logement intermédiaire. Les actions sur le parc social dont l'objectif est de diversifier l'offre de logement n'ont donc pas eu d'impact sur le choix résidentiel du ménage logiquement parce que ces actions sont quasi-inexistantes.

## **2.2 Exemple de corrélation entre localisation, décohabitation et insertion professionnelle**

*...Carole et Sylvain vivent au Sanitas depuis un peu plus d'un an. Lui a 25 ans et elle 26, il est étudiant en Master 2 d'Histoire à l'université de Tours, et sa conjointe est éducatrice spécialisée dans un centre d'accueil pour handicapés à Chambray-les-Tours. L'emménagement au Sanitas est leur première installation en couple. Le jeune homme vivait auparavant dans un studio en hyper-centre qu'il louait à un propriétaire privé. La jeune femme a fait ses études dans la ville d'Amiens, elle logeait dans une chambre universitaire. Ils sont tous les deux originaires de l'agglomération tourangelle, les parents du conjoint et ceux de la conjointe habitent respectivement à Fondettes et à Tours-nord dans un logement individuelle en lotissement, les deux couples parents sont propriétaires de leur logement. Ils ont volontairement choisi de vivre au Sanitas parce que Carole connaît bien le quartier, elle y a travaillé plus jeune en tant qu'animatrice au centre de vie. De plus, le couple voulait vivre à proximité du centre-ville de Tours. Le quartier du Sanitas offrait des logements locatifs au meilleur rapport qualité-prix. Ils occupent un logement de type F2 à 480 euros. Seule la conjointe à un salaire, ils ont droit à l'Allocation Personnalisée au Logement qui s'élève à 110 euros mensuel. Leurs dépenses en loyer est donc faible. Ils sont satisfaits de leurs conditions de logement.*

*Le couple aime ce quartier parce qu'il est animé. Selon eux, les associations proposent plusieurs activités et les centres sportifs attirent des gens de l'extérieur. Les deux conjoints ne font partis d'aucune association mais fréquentent les centres sportifs et culturels à l'occasion. Ils ne connaissent aucune autre famille de leur immeuble mais fréquentent plusieurs habitants du quartier que la jeune femme a rencontré lorsqu'elle travaillé dans le quartier. La majorité de leurs amis d'enfance vivent dans d'autres quartiers de Tours, aux Prébendes ou en hyper-centre.*

*Ils ne savent pas exactement combien de temps ils vont rester dans leur logement. Une fois les études du conjoint terminées, ils n'ont pas prévu d'emménager ni dans un autre logement, ni dans un autre quartier.*

*Le couple considère que le Sanitas est un quartier populaire, beaucoup de familles aux revenus modestes y habitent. Ils ont déjà constaté des incidents, notamment en novembre 2005 lorsque plusieurs voitures ont été brûlées dans le quartier. Ils n'ont pourtant pas le sentiment d'être en insécurité lorsqu'ils se promènent dans le quartier. Le couple pense que le problème principal du quartier reste le fort niveau de chômage des jeunes qui n'ont rien d'autre à faire que de rester entre eux dans le quartier. Ils ont remarqué que plusieurs*

*aménagements ont été réalisés dans le quartier, particulièrement dans le centre avec notamment la démolition de la barre du Thieuret. Ils pensent que ces actions sont importantes, qu'elles permettent d'améliorer le cadre de vie.*

*Vivre au Sanitas toute leur vie ? Ils pensent y rester un certain temps mais ne se voient pas vivre dans le quartier plus de dix ans. Ils espèrent avoir des enfants dans un ou deux ans et réfléchiront à ce moment-là à leur nouveau lieu de résidence. Le logement qu'ils occupent en ce moment reste trop petit pour y vivre à 3 personnes. Ils déménageront à la naissance de leur première enfant. Acheter un appartement au Sanitas ? Ils ne sont jamais posé cette question considérant que les logements du Sanitas sont majoritairement en location. Accéder à la propriété n'est pas encore une de leurs préoccupations. Ils y réfléchiront le moment venu. Néanmoins, le couple préférerait posséder une maison à la campagne plutôt qu'un appartement en ville...*

Ce jeune ménage présente ce que le bailleur considère comme un profil de « bon locataire ». Ils sont tous les deux actifs, où vont bientôt le devenir. Ils ne se plaignent pas de leur voisinage et sont satisfaits de leurs conditions de logement. Leur revenu n'est pas encore stable. Ils profitent donc d'un logement locatif social pour ne pas avoir un taux d'effort en loyer trop important. Ce couple est en début de parcours résidentiel, l'installation en ZUS est vécue ici comme une première étape.

La production d'une mixité sociale « de l'intérieur » est constatée ici grâce au rôle d'accueil des jeunes couples actifs que joue le parc social. La proximité du quartier avec l'hyper-centre de Tours est une force d'attraction importante que possède le quartier du Sanitas. Il doit profiter de cet atout pour accueillir davantage de jeunes ménages présentant ce même profil. L'action publique liée à l'amélioration du cadre de vie du quartier joue également un rôle dans le changement de l'image général du quartier. Les habitants de la ville de Tours ont conscience que le quartier se transforme. L'installation temporaire dans le quartier devient une possibilité pour les ménages en « transit » alors qu'il était auparavant presque automatiquement évité.

La difficulté qui survient ensuite, après que ces ménages potentiellement solvables se soient installés en ZUS, est de faciliter la poursuite de leur parcours résidentiel à l'intérieur du quartier et d'éviter ainsi qu'ils ne partent s'installer ailleurs. Le jeune ménage présente ici un avenir résidentiel au caractère incertain. Ils ne savent pas exactement combien de temps ils vont occuper leur logement, tout en considérant que l'arrivée de leur première enfant obligera à un déménagement. Cette incertitude doit être l'occasion de persuader le ménage, en début

de parcours résidentiel, de profiter des avantages que procure la résidence en ZUS. Ils disposent d'un parc de logement aux prix abordables, d'un dispositif d'aide à l'accession unique, d'un environnement urbain intégré à la ville et d'une proximité des services inégalée. Encore faut-il que le bailleur informe ses locataires et communique autour de ses « projets d'avenir ». Comme la majorité des français, ce jeune ménage souhaiterait posséder un logement individuel en zone péri-urbaine. Ce parcours-type ne devrait pas être considéré comme une fatalité par les bailleurs qui voient leurs locataires solvables automatiquement partir après quelques années d'occupation. La tendance pourrait, ne certainement pas s'inverser mais tout du moins être nuancé. Les propriétaires des parcs sociaux doivent accompagner le changement en appliquant une politique volontariste, moderne (par une forte communication) et anticipatrice (c'est le plus difficile parce que cela suppose une prise de risque en terme d'investissement).

### **2.3 Exemple de corrélation entre mobilité résidentielle, localisation, et mobilité professionnelle**

*...Yves, 37 ans et Viviane, 34 ans, habitent à la Rabière depuis 5 ans, ils ont un fils de 8 ans et une fille 4 ans. Ils occupent un logement locatif de type F3 dans un immeuble de 7 étages au cœur du quartier. Avant d'habiter le quartier, ils ont changé plusieurs fois d'appartement. Viviane est femme au foyer, elle n'a jamais travaillé. Yves est agent commercial pour un fabricant d'alarme électronique. Aujourd'hui, il gagne 2 400 euros par mois mais cette situation économique est relativement récente. Pendant les 8 dernières années, il a changé quatre fois d'employeurs. Le revenu familial a donc constamment évolué obligeant le ménage à faire une demande de logement social. Alors qu'ils louaient dans le secteur privé soit des appartements, soit des logements individuels, le ménage a fait une demande de logement auprès de l'OPAC 37 il y a cinq ans. Ils n'ont pas choisi le quartier de la Rabière et non pas eu d'autres choix que d'emménager dans une des barres du quartier.*

*En octobre prochain, ils déménagent pour s'installer dans un appartement neuf à Saint-Avertin. C'est un logement locatif dans le secteur privé qui est plus grand que celui dans lequel ils vivent aujourd'hui. La famille paraît très heureuse de partir. Ils souhaitaient, depuis longtemps déjà, quitter le quartier.*

*Le mari ne fréquente pas le quartier, il n'y pratique aucune activité et ne connaît*

*personne mis à part un ancien collègue de travail qui vit dans un immeuble de la Rabière non loin de chez eux. La femme fréquente davantage le quartier puisqu'elle emmène tous les jours ses enfants à l'école. Elle connaît plusieurs femmes qui sont également mère au foyer et qui, comme elle, accompagne leurs enfants à l'école tous les jours. Certaines d'entre elles sont de véritables amies.*

*La famille considère que l'environnement dans lequel ils vivent est de mauvaise qualité. Les immeubles sont dégradés, les espaces publics sales et l'ambiance générale n'y est pas apaisante. La femme ne se sent pas nécessairement en insécurité mais les jeunes en groupe la gênent lorsqu'elle sort dans la rue avec ses enfants. Elles trouvent qu'ils font trop de bruit et ont des comportements irresponsables, notamment en voiture. En cinq ans, il n'ont vu aucune amélioration mis à part quelques travaux comme ceux de l'école primaire du quartier. Tout aménagement quel qu'il soit n'aurait pas suffi à persuader le ménage de rester vivre dans la ZUS. Le couple explique qu'il n'aime pas cette « cité », comme toutes les autres. Les barres et les tours leur donnent l'impression d'être enfermé, les gens zonent à l'intérieur du quartier comme s'ils n'avaient rien à faire. Selon eux, la solution serait de raser complètement les immeubles et reconstruire un nouveau quartier, plus agréable avec des espaces verts et des immeubles plus jolis.*

*Même si l'OPAC 37 leur avait proposé un plus grand logement, ils auraient refusé. Ils ont encore moins pensé à acheter un logement dans le quartier, d'abord parce qu'ils n'ont pas les moyens d'accéder à la propriété et ensuite parce qu'ils souhaitent quitter ce quartier au plus vite. Maintenant qu'ils ont assez de revenu pour louer un logement neuf, ils sont heureux de quitter la « cité » pour vivre dans un quartier normal...*

Ce ménage est représentatif des familles questionnées qui s'apprêtent à sortir du parc social de la Rabière. La première raison de la mobilité est motivée par le rejet du quartier. C'est également le cas pour les « sortants » du parc social du Sanitas. Néanmoins, le rejet du quartier de la Rabière est beaucoup plus affirmé dans le discours des habitants interrogés. Le discours retranscrit ici de ces locataires insatisfaits démontre le caractère subit de l'occupation résidentielle. Ils n'ont pas choisi d'habiter dans ce quartier et espéraient, dès leur emménagement, repartir vivre dans un autre secteur résidentiel. L'augmentation de revenu induite par l'évolution professionnelle du mari est l'occasion d'accomplir leur désir de mobilité.

Les actions des acteurs publics opérées dans le cadre de la politique de la ville n'ont pas eu d'impact sur leur choix résidentiel. Ils n'ont pris conscience que des actions d'aménagement de l'espace public ou des travaux de restructuration des équipements du



quartier. Ces derniers n'ont pas permis d'améliorer le cadre de vie à la hauteur de ce qui aurait été nécessaire pour maintenir ce ménage dans le parc résidentiel de la Rabière. L'offre diversifiée de produits-logements, presque inexistante à la Rabière, ne suffirait pas également à stabiliser ce ménage au sein de la ZUS. Plus encore qu'au Sanitas, la question de la stabilisation des ménages solvables au sein du quartier de la Rabière semble bien loin des problématiques qui s'y jouent aujourd'hui tant la gestion du parc par le bailleur ne répond pas aux objectifs de mixité sociale (pourtant définis par le PLH), tant les stratégies résidentielles participent inévitablement aux processus de spécialisation sociale des ZUS.

## **CONCLUSION GENERALE**

Cette recherche a permis de répondre à la question qu'elle posait au départ comme une nouvelle orientation capable de répondre à l'objectif de mixité sociale dans les quartiers de grands ensembles. L'hypothèse d'une stabilisation des trajectoires résidentielles en ZUS est validée. La gestion rationnelle des flux migratoires pour un blocage des ménages « sortants » est un moyen pour renouveler le peuplement des ZUS vers le haut. Cette troisième voie permet de favoriser la mixité et apparaît dans sa faisabilité comme plus simple et plus efficace par rapport aux autres mouvements migratoires d'entrée ou de sortie des ZUS.

A la question : les actions de la politique de la ville influencent-elles les stratégies résidentielles des ménages vers une stabilisation dans leur lieu de résidence ? La réponse est non. L'orientation que cette recherche propose est certes validée, mais l'évaluation de son application démontre que la problématique reste largement décalée par rapport aux préoccupations actuelles des bailleurs et bien loin des déterminants des stratégies résidentielles. Les actions de la politique de la ville n'influencent pas les stratégies résidentielles des ménages pour la simple raison que trop peu d'actions ne sont entreprises pour réellement maintenir les ménages solvables en ZUS. L'hypothèse de départ qui annonçait la diversification des produits-logements et l'amélioration du cadre de vie comme condition essentielle à la poursuite du parcours résidentiel en ZUS est validée également. Sa non application invalide automatiquement la question de départ mais soulève tout de même d'autres questions.

Nous concluons qu'aucune action n'est entreprise pour maintenir les ménages solvables. Une politique volontariste de transformation radicale de l'environnement physique est pourtant en cours dans les quartiers de grands ensembles français. Cette dichotomie s'explique par le décalage entre la problématique actuelle des quartiers et notre questionnement. La situation générale des ZUS montre de graves handicaps qui tendent à s'accroître malgré les efforts des pouvoirs publics depuis plus de vingt ans. La démarche actuelle est donc de limiter le processus de paupérisation en agissant sur l'environnement dégradé et répulsif des quartiers de grands ensembles et en assurant un dispositif de soutien toujours plus élaboré auprès des habitants majoritairement en grande difficulté.

La problématique posée ici ne perd pourtant pas de sa pertinence. Tout engagement quel qu'il soit doit être une réponse à un besoin particulier tout en s'assurant de sa pérennité à long terme. La transformation des ZUS répond aux besoins actuels de requalification, de renouvellement, de reconstruction, de rénovation ou encore de réinsertion professionnelle. Mais il faut espérer que les besoins futures ne soient plus seulement que des remises à niveau. En 2025, ces quartiers de grands ensembles pourraient répondre à la forte demande de logements en communes urbaines, ils pourraient être la réponse aux besoins des classes moyennes qui reviennent en ville. Ils pourraient être la solution au phénomène d'étalement urbain qui pose aujourd'hui de graves questions en matière de développement durable et de protection de l'environnement. Pour cela, les pouvoirs publics doivent planifier une action stratégique (se fixer des objectifs précis, accessibles et clairement définis) et intégrée (prendre en compte toutes les dimensions pour une action) qui puissent répondre par anticipation à un besoin futur. Bien que cette recherche démontre la prépondérance des stratégies individuelles dans le fonctionnement de la ville, les besoins qui animent ces stratégies sont produits par le corps institutionnel, l'Etat et ses incitations, les élites culturelles et économiques, le marché de l'habitat. Autant d'éléments déterministes dont les mécanismes de fonctionnement sont en partie contrôlables. Les besoins futures doivent donc être anticipés pour accompagner le changement et ne pas se trouver face au mur, comme l'ont été rapidement les collectivités locales moins de dix ans après avoir inauguré leur *cité radieuse*. L'offre en logement doit être diversifiée, nous l'avons vu, en même temps que le parc social se transforme. Les pouvoirs publics auront les arguments pour persuader les ménages solvables de rester dans ces quartiers, certainement pas devenus *insensibles*, mais nécessairement plus normaux en terme de formes urbaines, d'accessibilité ou de niveau de chômage.

Il n'est pas possible de terminer cette recherche sans discuter une dernière fois de son fondement. La transformation de l'offre en logements suppose *de facto* la destruction d'une partie du parc social et ce, d'autant plus lorsqu'il n'y a plus de foncier disponible, c'est le cas de la majorité des ZUS. Il ne faut pas omettre le fait que la pénurie de logement est très forte en France et qu'elle touche davantage les ménages les plus fragiles. Adapter le parc social à la demande des ménages solvables signifie amoindrir son rôle d'accueil des familles pauvres. Comment concilier le droit au logement pour tous (donc en priorité pour les personnes en difficulté) et la recherche de plus de mixité (donc une ouverture aux revenus plus élevés) ? Voilà l'éternelle question qui pose problème à l'ensemble de la démarche « Politique de la Ville », autant par rapport aux objectifs qu'elle se fixe que pour les acteurs qui la mettent en

œuvre. Mais cette question se posera toujours tant que le principe de discrimination positive qui conditionne la mise en œuvre de la politique de la ville ne sera pas remis en question. Une politique spécifique est appliquée sur ces quartiers particuliers parce qu'ils concentrent les habitants pauvres de la ville. Les investissements humains et financiers se centralisent sur ces territoires *malades*. Les occupants sortent du parc social comme on sort d'une longue maladie. Une fois guéris, ils sont vont vers des unités urbaines plus paisibles et sont remplacés par de nouveaux malades, souvent encore plus touchés par la pauvreté.

Aujourd'hui, la politique de la ville se dit être une action territoriale alors qu'elle agit essentiellement sur les populations de ces territoires. Or, le but est de retrouver une normalité en rapprochant les quartiers de grands ensembles du droit commun. Notre proposition participe pleinement à l'objectif de « normalisation territoriale ». Il ne s'agit pas de minimiser nos efforts envers les populations fragiles ni même de les disperser dans la ville pour les rendre moins visibles, mais plutôt de considérer que les quartiers de grands ensembles ont un potentiel qu'il faut exploiter : une forte densité en zone urbaine. A nous les urbanistes de proposer des maintenant des solutions qui permettent de créer la rupture avec les phénomènes de paupérisation en cours. L'habitat est un outil efficace que doit utiliser la politique de la ville pour lutter contre spécialisation sociale.. La démarche prospective n'est certainement pas assez développer dans les programmes que définissent les acteurs de la politique de la ville.

## BIBLIOGRAPHIE

### LES OUVRAGES

- ARBONVILLE D. (1998), « Ménages, familles et modes d'habiter » in SEGAUD M., BONVALET C., BRUN J., *Logement et habitat, l'état des savoirs*.
- AUBREE L., « Les dynamiques de peuplement dans le parc locatif social ».
- ASSERAY D., CHALON C., GENESTIER P., HARBURGER S., LORDEMUS N., (1997), « Autour du pacte de relance, Favoriser la mixité sociale dans l'habitat », *Profession Banlieue*.
- BACQUE M.H., (2002), « Mixité sociale », in SEGAUD M., BRUN J., DRIANT J.C., *Dictionnaire de l'habitat et du logement*.
- BACQUE M.-H et SIMON P. (2001), « De la mixité comme idéal et comme politique. A la recherche du dosage social optimum dans la ville », *Mouvements*, n°13.
- BERTHELOT J.-M. (1990), « L'intelligence du social », *PUF*.
- BONNIEL J., (1998), « Du changement social au développement social », *Les cahiers DSU*.
- BONVALET C., LELIEVRE E., (1989), « Mobilité en France et à Paris depuis 1945 : bilan résidentiel d'une génération », *Population*, n°3, *INED*.
- BOURDIEU P., (1979), « La distinction, critique sociale du jugement », *Minuit*.
- BOURGEOIS C., (1996), « L'attribution des logements sociaux. Politique publique et jeux des acteurs locaux », *L'Harmattan*.
- BRUN J., (1990), « Mobilité résidentielle et stratégies résidentielles », in BONVALET C., FRIBOURG M.A., *Stratégies résidentielles*.
- BRUN J., (1994), « essai critique sur la notion de ségrégation et son usage en géographie urbaine », in RHEIN C., BRUN J. *La ségrégation dans la ville*.
- BRUN J., (1993), « La mobilité résidentielle et les sciences sociales » in *Mobilité, Les annales de la recherche urbaine*, n°59-60.
- CHOFFEL P., DELATTRE E., (2002), « Effets locaux et urbains sur les parcours de chômage », *Thema*.
- COURGEAU D., (1979), « Mobilité géographique, nuptialité et fécondité », *Population*, n° 4-5, *INED*.
- COURGEAU D., PUMAIN D., (1984), « Baisse de la mobilité résidentielle », *Population et société*, n°179.
- COURGEAU D., PUMAIN D., (1993), « Mobilité par temps de crise », *Population et société*, n°279.
- COURGEAU D., (1984), « Relation entre cycle de vie et migration », *Population* n° 3, *INED*.
- CURGI G., (1991), « Portrait du locataire », *Le logement, Economie et Statistiques*, n°240, *INSEE*.
- CRIBIER F., (1989), « Itinéraires résidentiels et stratégies résidentielles d'une génération de parisiens à deux périodes de leur vie », *Familles et Patrimoine, Les annales de la recherche urbaine*, n°41.
- DEBRAND T., (2004), « Le parc de logement H.L.M. face à la demande », FITOUSSI J.P., LAURENT E. MAURICE J., « Ségrégation urbaine et intégration sociale ».
- DONZELOT J. (2004), « Faire société », *Le Seuil*.

- DUBET F., (1987), « La galère : jeunes en sursie », *Points*.
- FESTY P., (1988), « Après la séparation : diversité et stabilité des comportements », Population n° 3, *INED*.
- FORTIN J.P., (2000), « Les grands ensembles. L'espace et ses raisons », *PUCAS*.
- GOTMAN A., (1989), « Familles, générations, patrimoine : question urbaine ? », Familles et patrimoines, *Les annales de la recherche urbaine*.
- GRAFMEYER Y., (1994), « Regards sociologiques sur la ségrégation », RHEIN C., BRUN J., *La ségrégation dans la ville*.
- GRENIER C., (2004), « Renouvellement urbain, Enseignement de 15 opérations de démolition/ reconstruction, tome I, analyse globale et thématique », *CERTU*.
- JOYE D., BASSAND M., SCHULER M., « La diversité des mobilités », *mobilités, espaces et sociétés*, n°54-55.
- LACAZE J.P., (1989), « Les français et leur logement ».
- LELEVRIER C., (2002), « Habitat et politique de la ville », SEGAUD M., BRUN J., DRIANT J.C, *Dictionnaire de l'habitat et du logement*.
- LELEVRIER C., (2001), « La mixité et les politiques urbaines », *Passage*, n°109.
- LELEVRIER C., DRIANT J.C, (2002), « Démolition », in SEGAUD M., BRUN J., DRIANT J.C, *Dictionnaire de l'habitat et du logement*.
- LELIEVRE E., LEVY-VROELAND C., (1992), « La ville en mouvement: habitat et habitants », *L'Harmattan*.
- LEVY J.-P., (1993), « L'habitat influe t-il sur la mobilité ? », Mobilité, *Les annales de la recherche urbaine*, n°59-60.
- LOUVOT C., (1992), « De la location à la propriété : le parc de logement se distribue », Le logement, Economie et Statistiques, n°251, *INSEE*.
- MADORE F., (2004), « Ségrégation sociale et habitat », *Presses universitaires de Rennes*.
- MAURIN E., (2004), « Le ghetto français, enquête sur le séparatisme social », La république des idées, *Le Seuil*.
- ORFEUIL J.P., (2000), « Stratégies de localisation. Ménages et services dans l'espace urbain », *La documentation française*.
- PAN KE SHON J.-L., (2006), « Mobilités internes différentielles en quartiers sensibles et ségrégation », *INED*.
- PRETECIELLE E., (1997), « Ségrégation, classes et politiques de la grande ville », BAGNASCO A., LE GALES P., *Villes en Europe*.
- RHEIN C., (1994), « La ségrégation et ses mesures » in RHEIN C., BRUN J., *La ségrégation dans la ville*.
- RHEIN C., (1991), « Ségrégation et mobilité différentielle », La région Ile-de-France, *Les annales de la recherche urbaine*, n°50.
- SEGAUD M., BONVALET C., BRUN J. (1998) « Logement et habitat, l'état des savoirs ».
- SELOD H., (2003), « La mixité sociale et économique », *CREST*.
- TISSOT S., (2005), « Le développement social urbain : le travail social pacifié ? in ION J., « Le travail social en débat(s) », *La découverte*.
- TISSOT S., (2005), « Une discrimination informelle ? Usage du concept de mixité sociale dans la gestion des attributions de logements HLM », *Actes de recherche en sciences sociales*, n°159.
- WASMER E., ZENOU Y., (2002), « Ségrégation urbaine, logement et marchés du travail », *Ecares*.
- WEBER M., (1905), « L'éthique protestante et l'esprit du capitalisme », *Plon*, 1964.

## ARTICLES

---

- BEHAR D., (2001), « Mobilité, pour quelle cité, plaidoyer pour une mixité revisitée », *Fondation*, n° 13.
- BISSUEL B., « Mixité sociale : des centaines de communes n'appliquent pas la loi », *Le Monde du 21 Septembre 2004*.
- CHAMBOREDON J.C., LEMAIRE M., « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *Revue Française Sociologique*, jan.-mars 1970.
- DESCHAMPS E., « La notion de « mixité sociale dans le champ normatif », *ADEF*, 1<sup>er</sup> trim. 2004.
- DONZELOT J., « La nouvelle question urbaine », *revue Esprit*, n°11, nov. 1999.

## RAPPORTS ET ETUDES

---

- Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de TOURS et TOUR(S)plus, « Portraits de quartiers », Sanitas- Rotonde et La Rabière, mai 2004.
- Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de TOURS et TOUR(S)plus, (2003) « Le Programme Local de l'Habitat de l'agglomération tourangelle ».
- ANATER Analyse des Territoires, (2003), « Etude sur la perception des quartiers et de la politique de la ville dans l'agglomération de Tours ».
- AUBREE L., (2004), « Les dynamiques de peuplement dans le parc locatif social ».
- CERTU, (2004), « Diversité de l'habitat, mixité urbaine et planification urbaine ». *Enquête sur la mise en œuvre des principes de la loi d'orientation pour la ville (LOV)*.
- Délégation Interministérielle à la Ville, « Observatoire national des Zones Urbaines Sensibles, *Rapports 2004 et 2005*.
- Fondation Abbé Pierre, « L'état du mal logement en France », *rapport annuel 2005*.
- HENRY G. (2004), « Le Grand Projet Ville de l'agglomération de Tours : de la politique de la ville à l'intercommunalité », *Mémoires de fin d'études, IEP Rennes*.
- SUEUR J.P., (1998), « Demain la ville », *Rapport à Martine AUBRY*.
- Ville de Joué-lès-Tours, « Projet de quartier La Rabière », *Contrat de ville de l'agglomération tourangelle (2000-2006)*.
- Ville de Tours, « Convention de gestion urbaine de proximité, Quartier du Sanitas » (2004-2006).

## SITES INTERNET

---

- [www.agglo-tours.fr](http://www.agglo-tours.fr)
- [www.gridauh.univ-paris1.fr](http://www.gridauh.univ-paris1.fr)
- [www.indre-et-loire.pref.gouv.fr](http://www.indre-et-loire.pref.gouv.fr)
- [www.ville.gouv.fr](http://www.ville.gouv.fr)
- [www.urbamet.fr](http://www.urbamet.fr)

## **ANNEXE**

### **Questionnaire distribué aux ménages sortant du parc social observé**



Madame, monsieur,

Je m'appelle Cédric LE PALLEC et je suis actuellement étudiant à l'Université de Tours en cinquième année d'Aménagement du territoire. Dans le cadre de cette dernière année d'étude, j'effectue une étude sur le logement des habitants de la Rabière à Joué-lès Tours et du Sanitas à Tours.

Ce questionnaire a pour objectif de savoir si les habitants sont satisfaits de leur logement et du quartier dans lequel ils vivent. Au cas où vous auriez le projet de déménager, une série de questions s'intéresse aux caractéristiques du nouveau logement.

Ce questionnaire a été distribué à tous les habitants du quartier. Il a un caractère strictement anonyme et vos réponses ne seront vues que par moi-même.

Remplir ce questionnaire ne demande que quelques minutes et il est pour moi d'une grande utilité. Je vous remercie vivement de l'intérêt que vous portez à mon étude.

J'ai déposé une pochette rouge sur les boîtes aux lettres dans le hall d'entrée. Veuillez mettre le questionnaire rempli dans cette pochette. Je passerai demain pour la récupérer.

Pour tous renseignements, vous pouvez me joindre à n'importe quel moment au numéro suivant : 06 08 06 58 33

---

- Quelle est la superficie de votre logement ?

- De combien de pièces est-il composé ?

- Selon vous, votre logement est trop grand ☐ trop petit ☐ à la bonne taille ☐  
(cochez la bonne réponse)

- Quel est l'état de votre logement ? Bon ☐ Moyen ☐ Mauvais ☐

- Précisez votre opinion sur l'état de votre logement en quelques lignes :

- Depuis combien de temps habitez-vous dans ce logement ?

- Dans quelle commune habitez-vous avant d'emménager dans ce logement ?

- Etiez-vous propriétaire ☐ locataire dans le privé ☐ ou dans le public ☐ hébergé ☐ ?

- De combien de pièce disposiez-vous dans l'ancien logement ?

- En emménageant dans cet appartement, vos conditions de logement se sont :

améliorée ☐ dégradée ☐ ou sont restées identiques ☐

- Concernant la qualité de votre quartier, veuillez juger ces différents éléments :

Transport en commun	Bon <input type="checkbox"/>	Moyen <input type="checkbox"/>	Mauvais <input type="checkbox"/>
Eclairage :	Bon <input type="checkbox"/>	Moyen <input type="checkbox"/>	Mauvais <input type="checkbox"/>
Qualité et diversité des commerces :	Bon <input type="checkbox"/>	Moyen <input type="checkbox"/>	Mauvais <input type="checkbox"/>
Relations voisinage :	Bon <input type="checkbox"/>	Moyen <input type="checkbox"/>	Mauvais <input type="checkbox"/>
Etablissements scolaires :	Bon <input type="checkbox"/>	Moyen <input type="checkbox"/>	Mauvais <input type="checkbox"/>
Equipements culturels, sportifs	Bon <input type="checkbox"/>	Moyen <input type="checkbox"/>	Mauvais <input type="checkbox"/>
Etat de l'immeuble :	Bon <input type="checkbox"/>	Moyen <input type="checkbox"/>	Mauvais <input type="checkbox"/>
Stationnement :	Bon <input type="checkbox"/>	Moyen <input type="checkbox"/>	Mauvais <input type="checkbox"/>
Espaces de jeux et espaces verts :	Bon <input type="checkbox"/>	Moyen <input type="checkbox"/>	Mauvais <input type="checkbox"/>
La propreté :	Bon <input type="checkbox"/>	Moyen <input type="checkbox"/>	Mauvais <input type="checkbox"/>
Sécurité :	Bon <input type="checkbox"/>	Moyen <input type="checkbox"/>	Mauvais <input type="checkbox"/>
Présence humaine :	Bon <input type="checkbox"/>	Moyen <input type="checkbox"/>	Mauvais <input type="checkbox"/>

- Comment considérez-vous la qualité générale de votre quartier ?

Très agréable ☐ Plutôt agréable ☐ Plutôt pas agréable ☐ Pas du tout agréable ☐

- Pensez-vous que la situation générale de votre quartier va :

S'améliorer ☐ se dégrader ☐ rester la même ☐

- Que pensez-vous des aménagements réalisés dans votre quartier ces trois dernières années ?

Très satisfaisant ☐ Satisfaisants ☐ Peu satisfaisant ☐ Pas satisfaisant ☐

- Précisez votre opinion sur la qualité de votre quartier en quelques lignes :

- Quel est l'âge du chef de famille ?

- Combien de personnes composent votre ménage ?

Nombre de parents  Nombre d'enfants

- Quelle est l'activité du chef de famille ? Cochez la case correspondante :

Retraité ☐ Cadre supérieur ☐ Profession intermédiaire ☐

Employé ☐ Ouvrier ☐ Chômeur ☐

- Quel est votre niveau de ressources (par mois) ? Cochez la case correspondante :

Moins de 800 euros ☐

Entre 800 et 1200 euros ☐

Plus de 1200 euros ☐

- Si vous touchez des allocations, que représentent-elles par rapport à vos revenus :

Plus de 15% ☐ Moins de 15% ☐

- Si vous avez le projet de déménager, où se trouve votre futur logement ?

Veuillez indiquer les noms de la commune et du quartier

- Quelle est la superficie de votre futur logement ?

- De combien de pièces est-il composé ?

- Quel est le type du futur logement ? Maison ☐ Appartement ☐

- Devenez-vous propriétaire ☐ locataire dans le privé ☐ locataire dans le public ☐ ?

- Quelle est la raison de votre déménagement ? cochez la case correspondante :

Taille du logement ☐ Accession à la propriété ☐ Autres raisons liées au logement ☐

Raisons liées au quartier ☐ Raisons familiales ☐ Départ à la retraite ☐

Raisons liées au travail ☐ Autres raisons ☐

- Précisez la raison principale de votre déménagement en quelques lignes :

Les quartiers de grands ensembles, classés Zones Urbaines Sensibles, se paupérisent toujours davantage malgré la politique de discrimination positive qui s'y applique depuis plus de vingt ans. Ils concentrent les populations les plus pauvres de la ville et pourtant, on constate que la mobilité résidentielle des habitants est plus forte que dans les autres unités urbaines. La spécialisation sociale s'explique par le phénomène de captivité des plus démunis et de départ des mieux lotis qui enclencherait une spirale ségrégative toujours plus concentrée. Il faut donc limiter la fuite automatique des habitants en favorisant la poursuite de leur parcours résidentiels au sein des ZUS.

Cette recherche propose que la mixité sociale soit produite, non pas par l'entrée de la classe moyenne dans le parc de logements de ces quartiers mais par la préservation du *stock* potentiel déjà existant de ménages en ascension sociale. La politique de la ville actuelle va-t-elle dans ce sens ? C'est à cette question que nous cherchons à répondre :

Les actions de la politique de la ville influencent-elles les stratégies résidentielles vers une stabilisation des ménages solvables en ZUS ?

La problématique est mise en application sur deux quartiers de l'agglomération tourangelle, le quartier du Sanitas à Tours et celui de la Rabière à Joué-lès-Tours. Entre actions publiques et stratégies résidentielles, la compréhension des mobilités résidentielles est un exercice difficile. Cette recherche essentiellement qualitative permet d'évaluer la capacité des pouvoirs publics à maîtriser les flux migratoires.

L'action publique stratégique pour fidéliser les habitants potentiellement en fuite : Est-ce possible ? Quelles sont les limites ? Pour qui et par quels moyens ? Autant de questions auxquelles cette recherche tente de répondre, notamment en allant les poser aux premiers concernés : les habitants.

Mots-clé : mobilités, stratégies et parcours résidentiels, zone urbaine sensible, spécialisation sociale, politique de la ville, diversification de l'habitat et mixité sociale.