

ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES DES GRANDS QUARTIERS D'HABITAT SOCIAL

Les représentations à l'épreuve de la réalité

Etienne Fabris, Pierre Peillon

Caisse nationale d'allocations familiales (CNAF) | « Informations sociales »

2007/5 n° 141 | pages 34 à 49

ISSN 0046-9459

Article disponible en ligne à l'adresse :

<http://www.cairn.info/revue-informations-sociales-2007-5-page-34.htm>

Pour citer cet article :

Etienne Fabris, Pierre Peillon, « Évolutions démographiques des grands quartiers d'habitat social. Les représentations à l'épreuve de la réalité », *Informations sociales* 2007/5 (n° 141), p. 34-49.

Distribution électronique Cairn.info pour Caisse nationale d'allocations familiales (CNAF).

© Caisse nationale d'allocations familiales (CNAF). Tous droits réservés pour tous pays.

La reproduction ou représentation de cet article, notamment par photocopie, n'est autorisée que dans les limites des conditions générales d'utilisation du site ou, le cas échéant, des conditions générales de la licence souscrite par votre établissement. Toute autre reproduction ou représentation, en tout ou partie, sous quelque forme et de quelque manière que ce soit, est interdite sauf accord préalable et écrit de l'éditeur, en dehors des cas prévus par la législation en vigueur en France. Il est précisé que son stockage dans une base de données est également interdit.

Etienne Fabris – expert à l’Union sociale pour l’habitat
Pierre Peillon – conseiller technique à l’Union sociale pour l’habitat

Évolutions démographiques des grands quartiers d’habitat social

Les représentations à l’épreuve de la réalité



Immobilité, vieillissement, isolement : telles sont les trois caractéristiques nouvelles des populations des quartiers situés en ZUS. Les enquêtes sur l’occupation de parc social montrent aussi la pérennité de données connues : une surreprésentation des personnes à faibles ressources, des familles monoparentales et/ou nombreuses, et/ou d’origine étrangère. Des bases pour des pistes d’action possibles, adaptées à la réalité et aux mutations dans l’occupation des grands quartiers d’habitat social.

Entre 1955 et 1975 ont été édifiés quelque deux millions de logements locatifs sociaux (le parc total actuel en comptant le double), dont la moitié dans des quartiers de vaste taille, jadis appelés “*grands ensembles d’habitation*”. Répondant à un certain nombre de besoins (rattrapage du retard de la construction entre 1914 et 1950, exode rural, rénovation des quartiers anciens, restructuration industrielle et nouvelle donne territoriale), les nouveaux quartiers ainsi réalisés étaient avant tout destinés aux familles – la réponse aux besoins dits “spécifiques” (jeunes, personnes âgées, travailleurs migrants) se trouvant largement renvoyée à des solutions elles aussi spécifiques, de type foyer. C’est pourquoi les moyens et grands logements l’emportaient largement dans la programmation par taille, avec une prédominance du standard T3/T4. Dans certains quartiers, les situations étaient encore plus marquées, ainsi les quatre-pièces et plus constituaient-ils 55 % du parc des Minguettes (Vénissieux), voire 61 % – dont 32 % de T5 et T6 – de celui de Mistral

(Grenoble). En conséquence, au début des années soixante-dix, les deux tiers du parc HLM, conformément à la politique familiale et nataliste menée par les pouvoirs publics depuis la Libération, étaient occupés par des ménages de quatre personnes et plus (voir l'article de P. Kamoun dans ce même numéro).

Ces logements ont, autre point essentiel, été réalisés avant la réforme du financement de 1977. L'une des caractéristiques essentielles de celle-ci est le fait que l'effort public a pour partie glissé des aides à la pierre aux aides à la personne, et donc que les logements réalisés à compter de cette date, moins bien financés, ont un loyer plus élevé. Même si le conventionnement est venu en partie niveler ces différences, cet habitat des grands ensembles est globalement celui dont les niveaux de loyer sont les plus abordables. D'autant plus que, ayant par la suite été occupé par des populations modestes alors que l'État défaillait à garantir le pouvoir d'achat de l'aide personnalisée au logement (APL), bailleurs et collectivités locales ont maintenu là de larges poches de logements à bon marché.

En effet, à partir du milieu des années soixante-dix, les ménages d'ouvriers qualifiés, d'employés et de techniciens, pour lesquels ces grands ensembles avaient été réalisés, se sont mis à les quitter assez massivement, préférant d'autres types d'habitat plus valorisés ou correspondant mieux à leurs aspirations (locatif privé, et surtout accession, largement en individuel). Avec ce parc de grande taille et à bas loyer, ces quartiers se sont révélés parfaitement adaptés (du moins de ce point de vue, car en ce qui concerne les formes architecturales et urbaines, c'était autre chose...) à accueillir des populations très pauvres, marginalisées ou issues de l'immigration, qui n'avaient pas jusqu'alors accès à un logement décent ou ne résidaient pas encore sur le territoire national. C'est alors que ces quartiers ont commencé à prendre les caractéristiques démographiques et sociales qui n'ont fait ensuite que s'accroître au cours du dernier quart de siècle.

Quelques grandes caractéristiques

Les évolutions qu'ils ont ensuite connues sont aujourd'hui ancrées avec force dans le quotidien de ces quar-

tiers. Au risque de simplifier la réalité, à la fois entre les différents ensembles et à l'intérieur même de chacun des quartiers, on soulignera quatre traits qui, à la lecture du dernier recensement, apparaissaient dominants :

– **la jeunesse de la population** : dans l'ensemble, on compte un tiers de moins de 20 ans, alors que la moyenne nationale se situe à 26,5 %, sachant que l'on peut atteindre localement des pointes de 40 %, voire 48 %... Ceci peut être corrélé à l'importance des familles nombreuses dans ces quartiers : 7,5 % d'entre elles (11 % en Île-de-France) se composent de six personnes et plus, alors que la moyenne nationale ne s'élève qu'à 3,2 % ;

– **le poids des familles monoparentales** : alors qu'à l'échelle nationale, elles représentent 5,5 % de l'ensemble des ménages, dans ces grands quartiers d'habitat social, le ratio s'élève globalement au triple, sachant qu'on peut y rencontrer des taux de 25 à 30 %, et leur part largement dépasser celle des familles nombreuses. Le modèle dominant est, on le sait, celui d'une femme ayant plusieurs enfants, mais peu de qualification pour assurer par son travail la subsistance autonome de son ménage...

– **l'importance des familles étrangères ou issues de l'immigration** : si le second élément est un concept difficile à appréhender, pour le premier les données sont sans appel. Le pourcentage y est le triple de la moyenne nationale (18,3 % contre 6,3 %) et, si l'on ôte les personnes originaires de l'Union européenne, le rapport passe de 4 à 1. Dans certains quartiers, le taux peut s'élever à des valeurs de 35, voire 50 % : c'est parfois le cas en Île-de-France ou dans les secteurs de l'industrie automobile, mais aussi, phénomène moins fréquemment souligné, dans nombre de villes moyennes. On avait déjà pu observer, en comparant les situations régionales, que le rapport de concentration varie en proportion inverse du taux de population étrangère ou, dit autrement, que plus le pourcentage d'étrangers dans une région est faible, plus ils sont regroupés dans les grands quartiers d'habitat social. Analysé au niveau fin, c'est le même phénomène fortement discriminatoire de l'ensemble HLM que révèle la concentration de ménages étrangers dans les villes moyennes ;

– **le poids des situations de chômage et de pauvreté** :

Une extension du métier de bailleur : des permanences de conciliation

Cages d'escaliers taguées, étiquettes de boîtes à lettres arrachées, dégradations et autres nuisances sonores viennent régulièrement perturber la vie quotidienne des habitants de logements HLM dans la commune d'Annemasse. Ces faits ont conduit la société HLM Halpades (12 000 logements sur le département de la Haute-Savoie) à organiser une permanence hebdomadaire dans les locaux d'une de ses agences. Il s'agit, pour le responsable de l'agence, de recevoir les familles concernées afin de responsabiliser les parents et de faire prendre conscience aux jeunes de la portée de leurs actes.

Cette action de type médiation illustre l'évolution du métier de bailleur. En effet, il n'est plus possible pour celui-ci de se limiter à la seule mission locative, compte tenu des problèmes multiples rencontrés par les familles. Sur 350 ménages reçus en moyenne sur une année, plus de 44 % des faits concernent des troubles de voisinage.

Parmi les 2 595 logements gérés par l'agence, on remarque un taux élevé de familles monoparentales (une moyenne de 23 % pouvant atteindre 30 % dans certains secteurs). Les jeunes, souvent livrés à eux-mêmes, ignorent les règles de la collectivité et du vivre ensemble. D'où la mise au point d'un processus permettant de repérer ceux qui sont responsables des dégradations, et de les convaincre avec leurs familles de venir en parler. Le premier contact avec l'auteur des faits est établi par un référent, c'est-à-dire un locataire en lien avec le bailleur. Le jeune est convoqué, avec ses parents s'il est mineur, à la permanence, où il est procédé à un rappel des faits et à une mise en garde du jeune, à un appel à la responsabilité des parents et à un avertissement concernant le risque d'expulsion encouru pour troubles de jouissance. Si les parents l'acceptent, un accompagnement est mis en place et relayé par des structures associatives. S'ils réfutent et contestent les faits, un dossier est transmis à un collectif de partenaires du quartier regroupant assistantes sociales, éducateurs et médiateurs. Une plainte pourra être portée en cas de récidive. Le succès de l'intervention tient à un partenariat constitué et réactif.

Marine Daniel, HLM Halpades, agence Annemasse

selon les époques et les méthodes d'approche, les analyses concernant le chômage mettent en évidence des taux variant entre 20 et 25 %, soit le double au moins de la moyenne nationale, mais il n'est pas rare d'observer des pourcentages supérieurs à 35 %. Si l'on s'attache aux jeunes, on peut atteindre les 40 %. Quant à la qualité du contrat de travail des 60 % qui sont occupés... La conséquence de tout ceci est évidemment le poids des revenus de transfert (allocations de diverses natures) par rapport aux salaires et aux retraites.

On sait comment cette situation démographique et socio-économique a tout à la fois forgé des images porteuses de disqualification et fondé des politiques spécifiques : politique de la ville concernant l'ensemble des institutions, et au premier chef les collectivités locales,

et politiques de gestion locale adaptées aux caractéristiques de ces territoires, développées par les bailleurs sociaux.

Néanmoins, ces premiers éléments rappelés à grands traits nécessitent d'être nuancés en fonction des évolutions que l'on a pu observer au cours de la décennie 1990. En effet, au niveau national, et plus encore à celui de la région Île-de-France, on constate que si, pour certaines variables de nature démographique (âge, taille du ménage), les spécificités de ces quartiers ont tendu à s'atténuer, pour les critères socioprofessionnels, en revanche (pourcentage des catégories ouvrières, poids du chômage), c'est à une accentuation des contrastes que l'on a assisté. C'est ainsi que le rapport du taux de chômage entre les ZUS et les autres territoires des unités urbaines correspondantes est passé de 1,8 en 1990 à 2,0 en 1999 ; et en Île-de-France, alors que sa progression moyenne au cours de cette décennie était de 0,9 point, dans les quartiers en politique de la ville, elle s'est élevée à 2,5 points. Dans certaines villes, l'essentiel de la progression du chômage a été porté par le ou les grand(s) quartier(s) d'habitat social, ceci étant encore plus vrai en ce qui concerne celui des jeunes.

Les analyses effectuées à partir de sources statistiques plus récentes conduisent cependant à affiner certaines de ces approches et à mettre en évidence un certain nombre d'inflexions qui, sans remettre complètement en cause la vision de ces territoires, conduisent toutefois à s'interroger sur la bonne adéquation des représentations véhiculées avec la réalité sociale.

Un outil d'analyse plus fin : l'enquête OPS

L'enquête triennale sur l'occupation du parc social (OPS), dont le principe a été institué par la loi du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité (SLS), est riche d'enseignements sur les ménages logés dans le patrimoine des organismes HLM et des Sociétés d'économie mixte (SEM), et constitue de ce point de vue, malgré les limites de cette source ⁽¹⁾, une matière extrêmement intéressante à exploiter. Ceci pour plusieurs raisons :

– il s'agit d'informations récentes dont les dernières permettent de dresser une photographie au 1^{er} janvier 2006 ;

Principales données sociodémographiques du parc locatif social des ZUS de Rhône-Alpes

| | | 2000 | 2003 | 2006 |
|-------------------------------------|--|--------|--------|--------|
| BASE ENQUÊTE | Nombre de logements | 92 093 | 91 318 | 90 177 |
| | Nombre de logements occupés | 84 563 | 84 466 | 84 954 |
| | Nombre de ménages ayant répondu à l'enquête | 69 613 | 67 648 | 69 511 |
| | Nombre de familles (ménages avec enfant(s)) | 33 011 | 31 841 | 33 912 |
| | Nombre de ménages emménagés récents (depuis moins de 3 ans) | 22 294 | 20 116 | 17 840 |
| FAMILLES NOMBREUSES | <i>Ensemble locataires</i> | | | |
| | Nombre de familles nombreuses (≥ 3 enfants) | 11 457 | 11 052 | 11 404 |
| | Part des familles nombreuses/familles en ZUS | 34,7 % | 34,7 % | 33,6 % |
| | Part des familles nombreuses/ménages en ZUS | 12,4 % | 12,1 % | 12,6 % |
| | <i>Emménagés récents</i> | | | |
| | Nombre de familles nombreuses (≥ 3 enfants) | nr | nr | 2 506 |
| | Part des familles nombreuses/familles emménagées récentes en ZUS | | | 14,1 % |
| | part des familles nombreuses/ménages emménagés récents en ZUS | | | 27,9 % |
| MÉNAGES MONO-PARENTAUX | <i>Ensemble locataires</i> | | | |
| | Nombre de ménages monoparentaux | 11 180 | 11 096 | 12 405 |
| | Part des ménages monoparentaux | 16 % | 16 % | 18,0 % |
| | <i>Emménagés récents</i> | | | |
| | Nombre de ménages monoparentaux | nr | rt | 3 569 |
| | Part des ménages monoparentaux | | | 20 % |
| MÉNAGES À FAIBLES RESSOURCES | <i>Ensemble locataires</i> | | | |
| | Ménages aux ressources < 60 % plafonds HLM | 67 % | 69 % | 75 % |
| | Ménages aux ressources < 20 % plafonds HLM | 24 % | 26 % | 28 % |
| | <i>Emménagés récents</i> | | | |
| | Ménages aux ressources < 60 % plafonds HLM | 76 % | 78 % | 82 % |
| | Ménages aux ressources < 20 % plafonds HLM | 34 % | 35 % | 35 % |
| MÉNAGES ÂGÉS | <i>Ensemble locataires</i> | | | |
| | Locataires âgés ≥ 65 ans | 15 223 | 15 170 | 16 337 |
| | Part des locataires âgés ≥ 65 ans | 22 % | 23 % | 24 % |
| | <i>Emménagés récents</i> | | | |
| | Locataires âgés ≥ 65 ans | nr | nr | 1 726 |
| | Part des locataires âgés ≥ 65 ans | | | 10 % |
| MÉNAGES ISOLÉS | <i>Ensemble locataires</i> | | | |
| | Nombre de ménages isolés | 22 461 | 22 505 | 22 567 |
| | Part des ménages isolés | 32 % | 33 % | 32 % |
| | <i>Emménagés récents</i> | | | |
| | Nombre de ménages isolés | | | 5 649 |
| | Part des ménages isolés | | | 32 % |

Source : OPS (ARRA HLM/ORHL)

- au-delà des données “photographiques” qu’elle fournit, cette enquête comptant maintenant quatre exercices (1997, 2000, 2003 et 2006) constitue désormais une série statistique qui permet de repérer des évolutions ⁽²⁾ ;
- les territoires inscrits en ZUS sont clairement identifiés parmi les informations détenues, ce qui rend possible une analyse spécifique.

Dans la mesure où les dernières données de l’enquête OPS ne sont pour l’instant que partiellement disponibles à l’échelle nationale, on s’attachera à analyser les informations d’ores et déjà exploitables sur la région Rhône-Alpes ⁽³⁾ : regroupant pratiquement 10 % du parc locatif social des ZUS de la France métropolitaine, et ses données sur l’occupation du parc social étant globalement, lors des enquêtes précédentes, très proches de celles enregistrées nationalement, elle peut être considérée comme représentative. Cette région regroupe 63 ZUS qui rassemblent près de 90 000 logements sociaux (22 % du parc locatif social régional) ⁽⁴⁾.

Sans prétention à l’exhaustivité en ce qui concerne les variables examinées, il apparaît que, si de nombreux enseignements de cette enquête ne font que corroborer des mouvements observés depuis maintenant plusieurs années – ainsi le processus de paupérisation continue de l’occupation –, d’autres témoignent de traits plus éloignés de l’image habituelle de ces territoires.

> L’importance des familles nombreuses

Comme évoqué précédemment, et en lien avec l’importance des grands logements dans le patrimoine, les ménages de grande taille (trois enfants et plus) sont toujours très présents en ZUS, où ils représentent 12 % des locataires. Au sein des familles, c’est-à-dire lorsque l’on considère uniquement les ménages avec enfant(s), la part tenue par ces ménages de grande taille apparaît plus significative encore, puisqu’un tiers d’entre elles y est composé d’au moins trois enfants.

Cette présence élevée des familles nombreuses ne se dément d’ailleurs pas avec l’arrivée des emménagés récents, où elles sont également nombreuses (28 %). Il s’agit là de proportions bien supérieures à celles enregistrées parmi les arrivées récentes dans le patrimoine locatif social situé hors ZUS (20 %).

> Une présence en hausse de la monoparentalité

Une autre caractéristique de l'occupation du parc locatif social des ZUS de Rhône-Alpes est l'importance des ménages monoparentaux. Mais à l'inverse de l'idée souvent répandue selon laquelle ce type de ménage est davantage représenté en ZUS, on sera surpris de constater qu'ils sont un peu moins présents sur les territoires de la politique de la ville (18 %) que dans le reste du parc HLM rhônalpin (19 %).

Il n'en reste pas moins que ces ménages monoparentaux accueillis, dont la personne de référence est majoritairement sinon exclusivement une femme ne disposant que de faibles ressources, restent très nombreux et que leur présence déjà importante va en s'amplifiant dans les ZUS. Cette tendance est bien sûr liée à l'augmentation générale de ce type de ménage, mais elle résulte surtout de l'évolution des niveaux de loyers du parc locatif privé qui, de plus en plus, interdit leur accès à ces ménages à bas revenus, et reporte la réponse à leur demande sur le seul parc locatif social.

> Des locataires ne disposant que de faibles ressources

Lorsque l'on considère les ressources des ménages locataires en ZUS, celles-ci témoignent des difficultés économiques que connaissent les habitants et rendent également compte du processus de paupérisation vers lequel tendent ces quartiers.

En l'espace de neuf ans, la part des ménages au sein du parc locatif social des ZUS de Rhône-Alpes se situant en dessous du plafond du prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ⁽⁵⁾ est ainsi passée de moins de 60 % des locataires (57 % en 1997) aux trois quarts (75 % en 2006). Même si cette évolution mérite d'être relativisée du fait d'une réévaluation des plafonds de ressources plus forte que l'évolution du revenu des ménages durant le même laps de temps, il s'agit là d'une tendance forte vers une spécialisation sociale du parc situé en ZUS. Ce mouvement de paupérisation est également marqué dans les tranches de revenus les plus faibles, et les effectifs de ménages aux ressources inférieures à 20 % des plafonds (considéré comme voisin du seuil de pauvreté) progressent aussi dans d'importantes proportions.

Là encore, cette évolution se trouve corrélée à un double effet : une paupérisation croissante des emménagés récents ⁽⁶⁾, mais également le départ des ménages qui disposaient des revenus les plus favorables.

De nouveaux paramètres à prendre en compte

Si ces trois premières clés de lecture se révèlent assez fidèles à la perception habituelle de la réalité sociodémographique des quartiers en ZUS, d'autres tendances se font jour, plus éloignées des représentations communes, et qui risquent de s'accroître dans les années à venir...

> Une population qui tend à l'immobilité

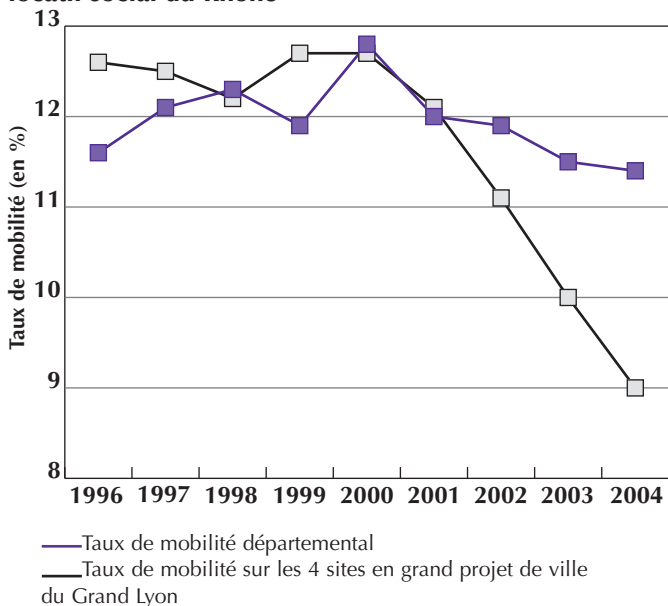
Il y a vingt ans, les grands quartiers d'habitat social représentaient des lieux d'intenses mobilités. Ils avaient ainsi une fonction essentielle de passage et de transit, avec des taux de rotation élevés, de l'ordre de 15 %, et parfois de 20 %. Récemment encore, le mouvement au sein des ZUS restait une caractéristique majeure de ces sites, comme le mentionne le rapport 2005 de l'Observatoire national des zones urbaines sensibles élaboré par la délégation interministérielle à la Ville, qui situe ces territoires comme le type de quartier de résidence où la mobilité résidentielle est la plus forte entre 1990 et 1999 ⁽⁷⁾.

Or la situation s'est complètement renversée depuis lors, les taux de rotation ayant perdu 2,5 points en l'espace de six ans à l'échelle nationale ⁽⁸⁾. À telle enseigne que sur un certain nombre de territoires, le taux de rotation dans les grands quartiers d'habitat social se situe à un niveau inférieur à celui du patrimoine situé en dehors, et annonce une occupation désormais en voie de pétrification.

À l'échelle rhônalpine, on constate ainsi que les emménagés récents dans les ZUS, en 2006, ne représentent que 26 % des ménages présents sur ces territoires, alors que leur proportion est de 30 % en dehors ⁽⁹⁾. Et inscrite dans un contexte général de ralentissement des dynamiques résidentielles dont les ménages sont d'autant plus victimes qu'ils sont pauvres, tout laisse à penser qu'il s'agit là d'une immobilité davantage subie que choisie...

Même si ce n'est pas seulement une conséquence directe, cette forme de cristallisation s'accompagne de deux autres mouvements assez nouveaux dans la réalité sociale de ces quartiers : le vieillissement et l'isolement.

Évolution comparée de la mobilité dans le parc locatif social du Rhône



Sources : EPLS et Observatoire multi-sites du logement et des flux du Grand Lyon

> Une population vieillissante

Si les quartiers situés en ZUS sont généralement associés, à juste titre, à la jeunesse de leur occupation, cette caractéristique masque souvent une autre réalité vouée à prendre une place croissante : le vieillissement des locataires en HLM. En effet, la part des titulaires de baux âgés ne cesse d'y augmenter, au point que près du quart d'entre eux ont aujourd'hui 65 ans et plus. Quant aux titulaires de baux ayant 75 ans et plus, âge à partir duquel les questions de dépendance peuvent commencer à apparaître, ils représentent plus d'un locataire sur dix. Cette caractéristique revêt une importance majeure pour ces quartiers, dans la mesure où ces locataires âgés sont pour la plupart appelés à y rester durablement, et où l'organisation de leur maintien à domicile se posera avec une acuité croissante.

Car au-delà du vieillissement sur place des occupants, les quartiers situés en ZUS accueillent (et accueilleront vraisemblablement de plus en plus) de nouveaux locataires âgés. En effet, le parc locatif social des grands quartiers représente une attractivité certaine, du fait de la proximité des services, pour des ménages âgés à la recherche de niveaux de loyer très faibles ⁽¹⁰⁾. On peut dès à présent observer que 10 % des emménagés récents en ZUS, en 2006, sont âgés de 65 ans et plus.

> Une population isolée

Pour partie en lien avec le vieillissement, l'isolement représente une réalité essentielle des grands quartiers d'habitat social. Contrepoint de l'importance des familles nombreuses, mais moins connu, les ménages isolés représentent en effet un tiers des locataires. Si le chiffre paraît stable depuis six ans, la montée de l'isolement constitue néanmoins un renversement majeur de ces trente dernières années dans l'occupation du parc locatif social ⁽¹¹⁾.

Cette part considérable de personnes seules se retrouve dans des proportions identiques parmi les emménagés récents puisque le tiers d'entre eux sont, là encore, des isolés. L'isolement semble donc autant le fait d'évolutions internes de la population logée dans les quartiers (séparations, veuvage, décohabitation...) que de l'arrivée de nouvelles personnes seules.

Au-delà des individus physiquement isolés, il convient également d'examiner la question des diverses formes d'isolement relationnel dans les ZUS. Loin de l'image largement véhiculée de solidarités intenses entre les ménages et de chaudes convivialités structurant le quotidien de ces territoires, l'enquête "Vie de quartier", effectuée dans le cadre du dispositif EPCV de l'INSEE ⁽¹²⁾, souligne le lien entre situations de fragilité sociale et isolement relationnel, et le fait que ce dernier est beaucoup plus développé sur le territoire des ZUS. Il y a beau temps que les analyses sociologiques et les travaux de l'INSEE avaient mis en évidence les liens entre destruction des emplois, dévalorisation des statuts professionnels, et d'autre part pauvreté relationnelle et médiocre sociabilité locale ; et il serait surprenant que l'environnement urbain hérité des principes de l'archi-

tecture moderne en constitue un puissant antidote... Se dégage ainsi une réalité un peu différente de l'image de quartiers populaires générateurs privilégiés de lien social qui, si elle a existé, apparaît aujourd'hui de plus en plus incertaine...

Conclusion

La lecture que l'on a des "quartiers" procède souvent d'une mesure des écarts avec les autres territoires, cette position s'inscrivant dans la logique de la politique française de la ville fondée sur un objectif de rattrapage. Si celle-ci est évidemment nécessaire, en particulier dans la perspective de lutte contre les mécanismes de ségrégation socio-spatiale, elle a pour effet, en se focalisant sur les différences, de masquer tout ou partie des traits marquants des quartiers dès lors qu'ils n'apparaissent pas comme un écart à la "norme".

La réalité de l'occupation des quartiers d'habitat social semble en train d'amorcer une inflexion dont il n'est pas certain que l'on ait bien pris toute la mesure : réduction des mobilités – qui, combinée avec la paupérisation, accentue les craintes de "parking social" –, vieillissement des populations et développement des situations d'isolement (selon les différentes acceptions du terme) dessinent les contours de configurations sociales dont il faudra vérifier si elles se confirment dans les années à venir. Ceci invite à différentes pistes de réflexion et d'action concernant l'adéquation entre ces quartiers et les populations qu'ils accueillent. Si des transformations sensibles sur le cadre bâti sont d'ores et déjà engagées *via* les actions de renouvellement urbain ⁽¹³⁾, se trouve désormais posée la question de la mise en œuvre de politiques de services et de gestion urbaine cohérentes avec cette réalité sociale en évolution.

NOTES

1 - La fiabilité des données de l'enquête OPS est souvent mise en cause en raison de leur caractère déclaratif. Cette réserve se révèle particulièrement fondée pour ce qui concerne les minima sociaux, souvent peu ou mal renseignés. En revanche, les autres données ont fait l'objet de vérifications et de tests de cohérence qui en rendent l'utilisation globalement pertinente.

2 - Dans la présente analyse, on se limitera pour la plupart des variables aux résultats des trois dernières enquêtes, les données de 1997 étant incomplètes pour la plupart des indicateurs retenus.

3 - Ces données résultent de l'exploitation de l'enquête OPS que l'Association régionale des organismes HLM de Rhône-Alpes (ARRA) a fait effectuer le plus en amont possible en 2006, par un bureau d'études, et grâce à un cofinancement de l'Observatoire régional de l'habitat et du logement (ORHL).

4 - Selon les huit départements qui la composent, l'importance respective des ZUS est extrêmement variable : le Rhône à lui seul regroupe près de la moitié de l'ensemble régional (30 ZUS) et, avec 50 000 logements environ, 54 % du total du parc locatif social rhônalpin classé en ZUS.

5 - Équivalent à 60 % des plafonds HLM "classiques" du prêt locatif à usage social (PLUS), il correspond approximativement, hors Île-de-France, à 1 SMIC pour une personne seule et à 2 SMIC pour un ménage avec deux enfants.

6 - Les ménages arrivés en ZUS depuis moins de trois ans ont des ressources encore inférieures aux populations en place, avec un écart de 7 à 8 points qui se maintient au fil des enquêtes OPS.

7 - Bien que ce constat se trouve modulé, principalement en fonction de l'âge des occupants et de la localisation géographique des quartiers, le rapport 2005 de l'ONZUS mentionne que *"les habitants des ZUS [sont] plus mobiles que les habitants du reste de leurs unités urbaines, [...] 61 % d'entre eux [ayant] changé de logement"*.

8 - D'après les données de l'Enquête nationale sur le patrimoine locatif social (EPLS), le taux de rotation, qui atteignait 11,7 % dans les ZUS en 1999, ne représentait plus que 9,2 % en 2005.

9 - Ce renversement de tendance peut ainsi être observé dans le département du Rhône, où la mobilité dans les quartiers inscrits en Grand projet de ville (GPV) apparaît désormais plus faible que dans le reste du patrimoine HLM (voir graphique ci-dessous). Cet effondrement est d'ailleurs d'autant plus important dans les faits qu'une partie de celle enregistrée est liée aux relogements préalables aux opérations de renouvellement urbain.

10 - D'autant plus que ce type de ménage n'est guère concerné par l'effet souvent répulsif de la carte scolaire sur ces territoires...

11 - À l'échelle nationale, dont les données rhônalpines sont encore une fois souvent très proches, le parc HLM n'accueillait que 8 % d'isolés en 1977.

12 - Voir J.-L. Pan Ké Shon, "Isolement relationnel et mal-être" **INSEE première**, n° 931, novembre 2003. Par ailleurs, l'Union sociale pour l'habitat a récemment confié au sociologue Jacques Barou une analyse portant sur "l'isolement dans le parc HLM : un défi en termes de gestion de proximité et de politique d'attribution" (décembre 2006).

13 - Actions qui, outre les démolitions fort médiatisées, comportent souvent des adaptations notables d'immeubles existants (installation d'ascenseurs, restructurations en profondeur, etc.), afin de répondre aux besoins des populations vieillissantes.