

Les mobilités des ménages en quartiers politique de la ville

Qui sont et où vont les ménages qui sortent de ces quartiers de l'agglomération lyonnaise ?



Depuis vingt ans, le taux de population pauvre en Zus ne baisse pas vraiment et les écarts socio-économiques entre les habitants des Zus et les habitants du reste de l'agglomération ne diminuent pas pour certains indicateurs (revenus, chômage).

On en déduit du coup hâtivement une vision statique des choses, où, malgré l'action publique, il y a toujours autant de pauvreté en Zus, ce qui peut conduire à parler d'échec de la politique de la ville. Ce faisant, on fait l'impasse sur le fait qu'en permanence des ménages partent des Zus et sont remplacés par d'autres. Et donc, s'il y a toujours autant de pauvres dans les Zus, ce ne sont plus les mêmes ! Si une partie des habitants ne bouge pas (les « relégués » ou par choix en raison de leur attachement au quartier ?), certains sont partis et d'autres sont venus, c'est le mécanisme du « quartier intégrateur ». C'est ce que l'on exprime dans la parabole de l'hôpital. On peut examiner l'état de santé des personnes séjournant à l'hôpital à dix ans de distance et constater qu'il y a toujours autant de malades. Va-t-on le reprocher à l'hôpital et conclure qu'il ne sert à rien ? C'est pourtant ce que l'on fait parfois avec les quartiers de la politique de la ville.

De même, on considère souvent positivement les ménages qui quittent les Zus (« ils s'en échapperaient ») et négativement ceux qui continuent leur trajectoire en restant dans les Zus (« ils ne peuvent pas faire autrement »). Mais qu'en est-il réellement de leur trajectoire ? Quelles sont les caractéristiques de ces sortants ? Les quartiers qu'ils quittent sont-ils des quartiers « sas », espaces de transition et de tremplin dans l'agglomération, ou des quartiers « nasses », quartiers où l'on ne peut sortir et où habite une population assignée à résidence ?

Cette étude montre qu'en permanence, une partie des ménages partent des Zus et sont remplacés par d'autres. Elle apporte des éléments de réponses aux questions suivantes :

- Y-a-t'il vraiment des mouvements de ménages qui sortent des quartiers Cucs/Zus ? Qui sont-ils ? Où vont-ils ?
- Ces départs correspondent-ils à une mobilité sociale et résidentielle ascendante ou à des petites mobilités au sens d'une amélioration des conditions de vie ?

Sur les 43 750 ménages habitant en « logement social/Zus », **9 % déménagent chaque année** soit **4 000 ménages***.

Source : RPLS 2011



71 % vont habiter hors d'une Zus
soit 2 800 ménages/an.

29% restent en Zus

Chaque année, ces 2 800 ménages sortant des Zus représentent 6,5 % des 43 750 ménages habitant en HLM en Zus.

* L'INSEE a calculé au plan national qu'entre 1990 et 1999, 61 % de la population d'une Zus avait changé de lieu d'habitation.

Dans l'agglomération lyonnaise, 52 % des ménages résidant en Zus déclarent être installés depuis moins de 5 ans dans le même logement fin 2009, soit **environ 40 % de la population de la Zus qui change en 6 ans.**

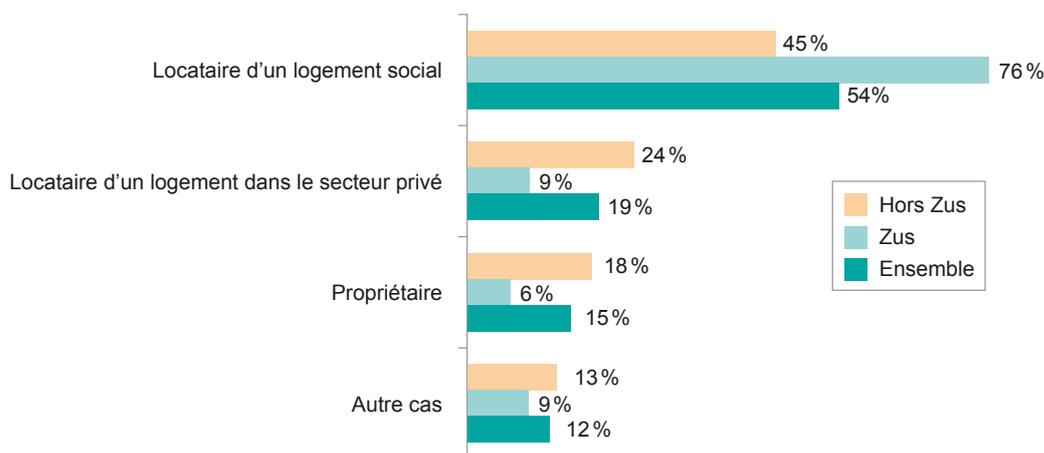
Des parcours résidentiels relativement ouverts

Sur les 4 000 locataires d'un logement locatif social qui déménagent chaque année :

- 54 % restent locataires d'un logement social,
- 12 % sont dans des cas divers (dont hébergés),
- 19 % deviennent locataires dans le privé,
- Et 15 % deviennent propriétaires, soit **entre 550 et 600 locataires d'un logement locatif social en Zus qui deviennent propriétaires occupants chaque année**, soit entre 4 et 5 % du total des acquéreurs/propriétaires occupants de l'agglomération.

A noter que près des deux tiers des locataires d'un logement locatif social /Zus qui déménagent (63%) considèrent que leur niveau de vie actuel est meilleur qu'avant (28% qu'il n'a pas changé et 9% qu'il est plutôt moins bon).

Statut résidentiel dans le futur logement selon le type de quartier du futur logement



Source : Enquête par questionnaire Grand Lyon, Nova 7 (2013-2014)

Une mobilité de proximité

71 % des mobilités se réalisent au sein de l'agglomération lyonnaise. Les destinations relevées sur la carte ci-après, permettent de voir que les mobilités au sein de l'agglomération lyonnaise n'entraînent pas un fort éloignement du lieu de résidence quitté. Les autres ménages privilégient comme destination la région Rhône-Alpes (19 %), surtout l'Isère, le nouveau département du Rhône et l'Ain, le reste de la France (8 %) ou l'étranger (2%).

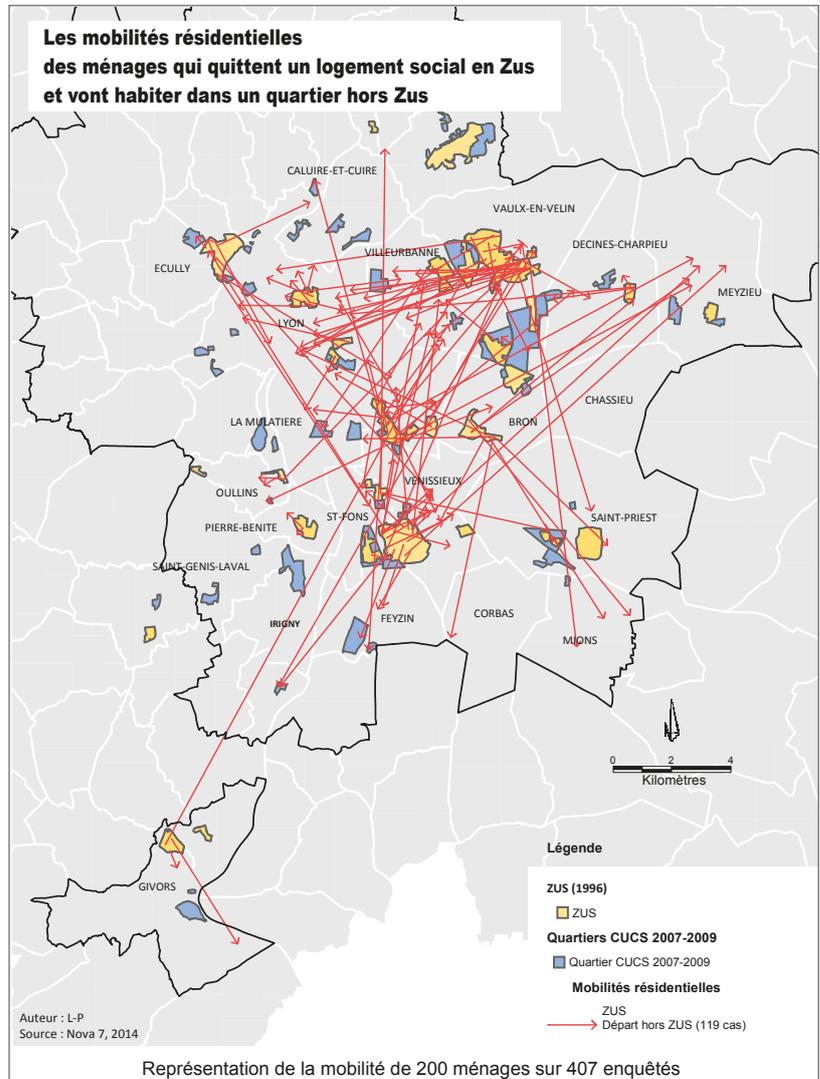
De l'entrée en Zus à la sortie

Le statut face à l'emploi a été comparé entre les entrants dans le parc locatif social en Zus, le stock et les sortants qui vont s'installer hors Zus.

Les inactifs : retraités, étudiants ou jeunes en contrat d'apprentissage, personne au foyer, allocataires d'allocations (AAH, ALD, RSA) représentent 40 % des entrants, 50 % des ménages qui résident dans un logement locatif social en Zus et 34 % des sortants hors Zus.

Parmi les actifs occupés ou au chômage, il ressort que :

- la part des emplois stables (contrat à durée indéterminé ou titulaire de la fonction publique) progresse entre l'entrée et le séjour dans le logement locatif social en Zus (+ 3 points) ainsi que la proportion des inscrits au chômage (+ 9 points),
- puis un «écrémage» s'opère chez les sortants qui vont s'installer hors Zus : la part des emplois stables est alors la plus haute (67 %), celle des emplois précaires (CDD, emploi jeunes, intérim ou autres) est stable (16 %) par rapport aux locataires en Zus et celle des chômeurs est plus faible (17%). Le critère d'un emploi stable en CDI est essentiel pour quitter le parc locatif social en Zus.



Comparaison des statut des actifs et chômeurs face à l'emploi en Zus

	Entrants en Zus (Grand Lyon 2013)	Stock (OPS 2012)	Sortants hors Zus (Nova 7 2013)
Emploi stable (CDI, titulaire FP)	58%	61%	67%
Emploi précaire (CDD, emploi jeune, intérim, autres)	27%	15%	16%
Chômage	15%	24%	17%
Total	100%	100%	100%



Les ménages restant en Zus

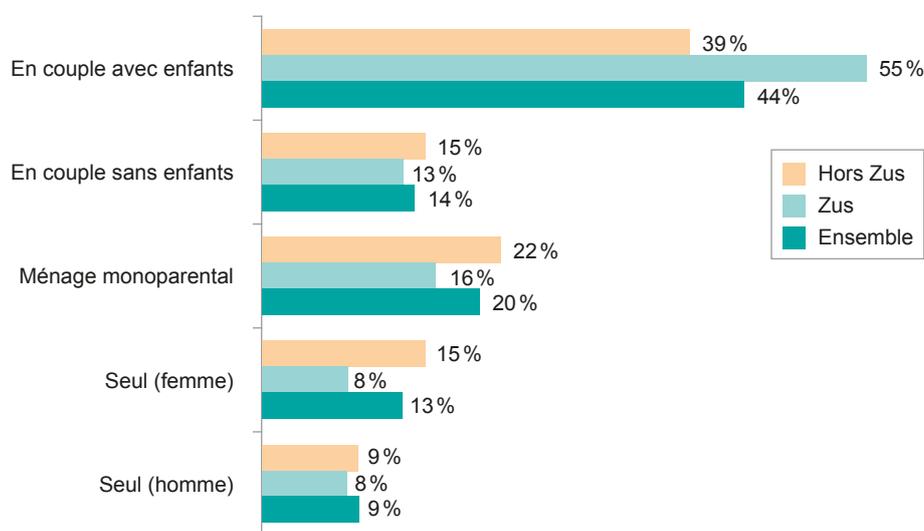
Profil socio-démographique

- Des familles composées d'un couple avec des enfants (âgés de 7 à 11 ans). Leur niveau de revenus est inférieur à 1500 euros.
- L'absence de diplôme ou diplômés à l'étranger.
- Un seul des deux conjoints est actif.
- Près de la moitié est né dans un pays du Maghreb.

Parcours résidentiel

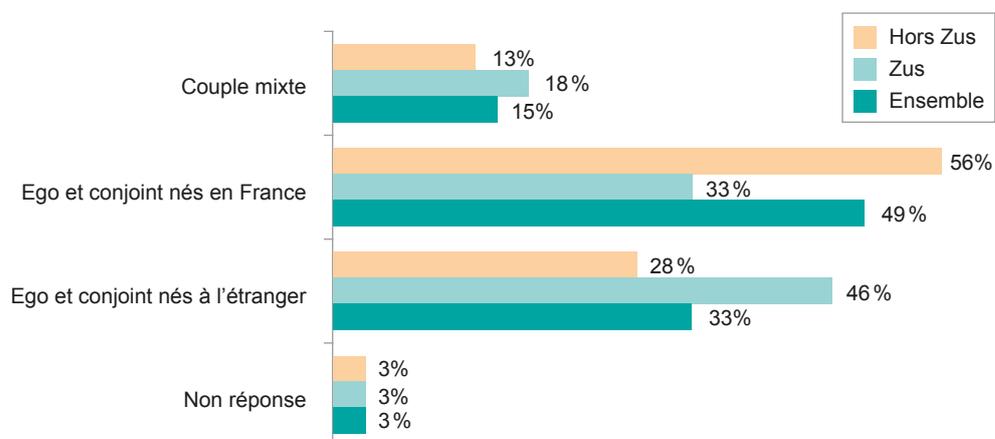
- 75 % restent locataires dans un HLM.
- La première raison déclarée est la recherche d'un logement plus adapté, notamment en raison de la naissance d'un enfant.
- Statut résidentiel intergénérationnel : la reproduction du statut de locataires en HLM

Type de ménage, selon le type de quartier du futur logement



Source : Enquête par questionnaire Grand Lyon, Nova 7 (2013-2014)

Lieu de naissance au sein du couple, selon le type de quartier du futur logement



Source : Enquête par questionnaire Grand Lyon, Nova 7 (2013-2014)

Les ménages sortant de Zus

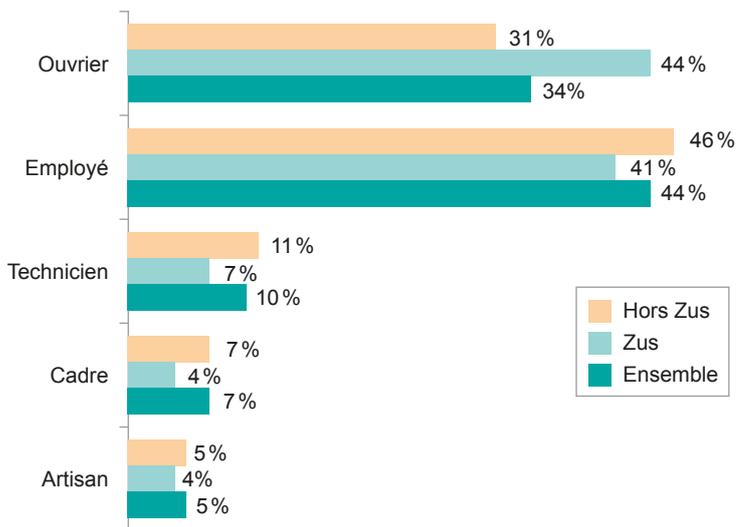
Profil socio-démographique

- Les deux tiers sont des couples avec enfants,
- Leur ménage se compose aussi plus souvent d'une personne seule ou de ménages sans enfant (que les ménages restant en Zus).
- Il s'agit de couple double actifs avec un emploi stable, qui disposent plus souvent de revenus supérieurs à 2500 euros.
- Ils sont plus souvent nés en France, diplômés du cycle supérieur ou niveau CAP/BEP avec une titularisation de la fonction publique.
- On y trouve aussi des étudiants.

Parcours résidentiel

- Seulement 45 % continuent à être locataire dans un HLM, 24% vont dans le secteur locatif privé et 18 % accèdent à la propriété.
- La mobilité correspond en premier lieu à l'aspiration à un autre cadre de vie. Ils sont plus nombreux à déclarer que leur futur quartier sera mieux que le précédent,
- Ils font partie d'une lignée qui occupait un logement dans le secteur privé (leurs parents étaient propriétaires). A leur tour, ils retournent dans le privé.

Catégories socio-professionnelles, selon le type de quartier du futur logement



Source : Enquête par questionnaire Grand Lyon, Nova 7 (2013-2014)



Les parcours de vie des ménages qui quittent les quartiers Zus

Des mobilités ascendantes et des « petites mobilités » au sens d'une amélioration de leurs conditions de vie

A travers cette enquête, il est possible de voir une correspondance entre mobilité résidentielle et mobilité sociale ascendante (type 1 et 3), mais le type 2 « Une mobilité pour un nouveau départ » s'en distingue. Pour ces ménages inactifs ou allocataires AAH ou ALD avec de très faibles ressources, la mobilité constitue une chance pour eux de se reconstruire et d'envisager un nouveau départ dans la vie. Selon les parcours, le logement social (logement quitté) a joué un rôle de « tremplin » pour certains ménages ou de « filet de sécurité » pour d'autres.

Le cycle de vie et les ressources, dont ils disposent (stabilité des revenus, ménage double actifs, CDI, formation, capacité à mobiliser des personnes ressources...), sont des indicateurs essentiels pour comprendre de quelle manière les ménages peuvent entreprendre une mobilité qui les conduit à quitter leur logement social.

Type 1 Une mobilité pour s'installer

« Ce qu'on souhaite c'est vraiment une maison. Cet achat, c'est un tremplin pour avoir une maison par la suite [...] Moi, en tant qu'infirmière, je suis assurée d'avoir du boulot toute ma vie [...] On se dit qu'on n'a plus de raison d'avoir un logement social ».

« ... Une meilleure qualité de vie sans être trop loin de nos lieux de travail respectifs »

Du couple à la famille : des couples de « double actif salarié » avec des revenus en hausse

Ces ménages, âgés de 25 à 45 ans, regroupent des jeunes adultes qui attendent un enfant et des familles avec des enfants en bas âge ou des adolescents. Ils sont à une étape de leur cycle de vie où ils ont acquis une relative stabilité qui leur permet d'« asseoir » leur installation. Ils sont également tous en emploi, très majoritairement employés et ouvriers et, dans une moindre mesure, exercent des professions intermédiaires. Cette situation de double activité est relativement récente dans le couple. Celle-ci génère une augmentation de leurs revenus et rend la mobilité réalisable.

Vouloir mieux à présent : réaliser leur ambition

Cette stabilité à la fois personnelle et professionnelle leur permet de se projeter dans le futur et ainsi d'améliorer leur cadre de vie. Ils sont particulièrement attachés à trouver de nouvelles conditions de vie, plus en conformité avec leur niveau de vie, leurs aspirations, leur statut social... Pour les uns, ce sera la taille du logement, le fait d'avoir une chambre

de plus, pour d'autres, d'occuper un logement dans un quartier plus central, moins stigmatisé, à proximité d'une école plus prisée, mixtes et aux filières plus diversifiées. Mais le projet de quitter le logement en Zus s'est élaboré aussi en référence au rapport que ces ménages entretiennent à leur quartier. Quand le quartier ou le cadre résidentiel n'a plus été en mesure de leur apporter ce qu'elles en attendaient, elles ont décidé d'en partir.

Un logement témoignant de leur parcours ascendant

Certaines familles emménagent dans un logement social plus confortable avec de nouvelles fonctionnalités (garage, digicode...) dans un quartier plus central et plus prisé. Quand en plus ce logement correspond aux critères attendus (plus grand et adapté à leur nouvelle situation familiale), ces ménages s'estiment pleinement satisfaits de leur mobilité. Ces parcours dans le secteur social sont perçus comme ascendants : ils correspondent à une mobilité valorisée.

Des familles s'orientent vers un logement locatif privé pour vivre en centre-ville, à proximité d'écoles réputées. Il est le moyen le plus rapide pour quitter un environnement dans lequel ils ne veulent plus vivre quand des ménages ne parviennent pas à obtenir une mutation auprès d'un bailleur social et que leurs ressources financières leur permettent car le loyer est plus élevé dans le secteur privé. Ces mobilités se déroulent dans l'agglomération, parfois à peu de distance de l'ancien quartier. Le plus souvent, ce sont les enfants qui vont être l'événement déclencheur, la crainte de les voir grandir dans un environnement dégradé. Ces ménages ont généralement le projet de devenir propriétaires à terme.

Des ménages achètent une maison ou un appartement neuf ou d'occasion. Cette mobilité se déroule à l'intérieur de la même commune ou au sein de la première couronne de l'Est Lyonnais. L'objectif de ces ménages est de se constituer un patrimoine pour leur retraite et d'accéder à un logement qui correspond à leurs attentes (plus spacieux, moins dégradé, etc.). Pour ces couples plus jeunes, sans enfant ou à naître, la mobilité correspond à un projet anticipé. Ils ont économisé en vue d'acheter leur logement car ils ont connu une progression sensible de leurs revenus depuis leur entrée sur le marché de l'emploi. Le fait d'être deux actifs salariés stables, dans des secteurs professionnels « porteurs » les confortent dans leur choix : ils ont les moyens de leur ambition.

Enfin, des ménages s'éloignent de la ville, mais ce n'est pas nécessairement pour accéder à la propriété. Certains emménagent dans un logement loca-

tif privé ou un pavillon dans le secteur social dans une commune de 2ème couronne du Grand Lyon ou en dehors. Ces ménages mettent tous l'accent sur le fait qu'ils voulaient s'éloigner en raison de la dégradation de leur quartier (vols de véhicule, problèmes de voisinage la nuit, squat et dégradations dans le logement et l'immeuble...).

Type 2 Une mobilité pour un nouveau départ

Des personnes seules, des retraités et des familles monoparentales, avec un amoindrissement de leurs ressources

Ces ménages sont des personnes seules, retraités et des familles monoparentales qui présentent tous les mêmes caractéristiques : ils ont traversés au cours de leur vie de nombreuses fragilités et vulnérabilités qui se cumulent, handicap, maladie, décès, séparations conjugales conflictuelles, plusieurs divorces, enfants placés, perte d'emploi, chute des revenus... Ces ménages sont plus centrés sur eux-mêmes aujourd'hui. La mobilité résidentielle semble plus entreprise par rapport à une situation personnelle qu'ils subissent. Il n'y a qu'un seul revenu dans le ménage : salaire SMIC, allocations adultes handicapées (AAH), allocation de maladie longue durée (ALD) ou petite retraite. Néanmoins, l'obtention d'une allocation stable (AAH ou ALF) constitue un lever pour envisager un déménagement. Certaines personnes sont en train de s'en sortir, c'est ce qu'exprime la mobilité actuelle, pour d'autres cette mobilité sonne comme une obligation.

Se résoudre à partir

En déménageant ces ménages espèrent pouvoir rebondir, avoir une « seconde chance ». Ils ont l'espoir d'« être relancés » et d'avoir à nouveau une meilleure vie grâce à cette mobilité. Pour certains ménages, la mobilité est un événement positif, mais d'autres n'ont pas tellement d'autres solutions.

Ces ménages ont en commun de vouloir quitter leur logement en quartier prioritaire. Comme dans le type 1, les critiques peuvent être fortes à l'égard du quartier quitté, mais les perceptions sont différentes selon l'ancienneté et l'investissement qu'ils ont eu dans la vie locale. Certaines personnes semblent endurer ces dernières années des événements qui les incitent, parfois les obligent à en partir alors que d'autres personnes très impliquées dans la vie sociale ou « porteurs de projet » dans leur entourage quittent le quartier avec beaucoup de bons souvenirs, bien qu'ils disent que la situation se dégrade.

Un logement adapté à leur situation actuelle.

Ils proviennent d'un univers résidentiel (leurs parents ou eux-mêmes) qui n'est pas forcément l'HLM. La majorité reste locataire dans le logement social ou le parc privé, seuls quelques seniors accèdent à la propriété dans l'ancien avec travaux car ils ont anticipé cet achat en vue de leur retraite.

Type 3 Une mobilité après une étape en Zus

Des étudiants ou des adultes en formation

Pour ces jeunes, qui poursuivent des études supérieures longues ou une formation professionnelle, le passage dans un logement locatif social en quartier Zus est directement lié à leur formation dispensée dans des établissements installés sur ces quartiers (par exemple, l'École nationale des travaux publics de l'État (ENTPE) et l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Lyon (Ensal) à Vaulx-en-Velin, l'Institut Bioforce aux Minguettes). Leur arrivée sur ce quartier a été souvent une solution pratique et économique pour trouver un logement proche de l'école, découvrir l'agglomération pour ceux qui viennent d'une autre région et se faire des connaissances dans le milieu étudiant. Ils ont tous changé de regard sur le quartier en vivant sur place. Lorsque des actions sont développées par le centre de formation (comme Bioforce) en lien avec la ville, les jeunes partagent davantage de moments avec les habitants. Ces démarches participent à renforcer les liens entre les étudiants et les habitants des quartiers.

La Zus : une étape

Après un ou deux ans, ils poursuivent leur mobilité résidentielle ailleurs au moment de l'entrée dans la vie active ou dans le centre-ville en colocation dans le locatif privé pour leurs dernières formations supérieures.

« Là ce n'est pas cher, et puis, on est sûr d'avoir un logement, alors que dans Lyon, c'est plus galère de trouver son logement. Donc, quand on est étudiant et qu'on arrive, c'est vraiment la facilité ».

Remerciements

Ce travail s'appuie sur une enquête de terrain conduite avec la participation de :

Bailleurs sociaux :

Grand Lyon Habitat (Vincent Mazoyer),
Alliade Habitat
(Jean-Jacques Bartoli, Juliette Desvigne),
Opac du Rhône (Michel Berry),
3 F Immobilière Rhône-Alpes (Alexia Bonnamour),
Est Métropole Habitat
(Eric Blanc, C. Achard)

Institut de sondage Nova 7 :

Robert Revat,
Consultant Directeur général Nova 7,
Marie-Noëlle Grégo,
Chargée d'études

Collège coopératif Rhône-Alpes :

Etudiants 2012 :
Serge Epalle, Philippe Labalme,
Françoise Lesueur, Rose-Marie Maynadier,
Marie-Claire Scotti.
Etudiants 2013 :
Lionel Bach, Marie-Noëlle Bonnefoy-Desages,
Saïd Mebarki, Michèle Vicet-Maret.

Rédaction

Emmanuelle Santelli, sociologue,
Centre Max Weber, Université de Lyon 2
Pierre Suchet et Frédéric Raynouard,
Grand Lyon
Nicole Ponton-Frény, sociologue
et Léa Pothier, stagiaire,
Agence d'urbanisme

Mise en pages, photos
Marie-Pierre Ruch

Méthodologie

Cette note résume les principaux enseignements de cette double démarche :

- Une série d'entretiens qualitatifs a été menée auprès d'une quarantaine de ménages qui déménageaient de Zus par des étudiants du Collège coopératif Rhône-Alpes, avec l'appui d'Emmanuelle Santelli, sociologue CNRS, dans le cadre de l'Observatoire partenarial de la cohésion sociale et territoriale, animé par l'Agence d'urbanisme.
- Une enquête quantitative a été confiée à Nova 7 par le Grand Lyon, avec l'appui de l'Agence d'Urbanisme, d'Emmanuelle Santelli, sociologue CNRS et des principaux organismes HLM ayant du patrimoine dans les ZUS de l'agglomération : Alliade Habitat, Grand Lyon Habitat, OPAC du Rhône, 3 F Immobilière Rhône-Alpes, Est Métropole Habitat. Elle a porté sur un échantillon statistiquement représentatif de 400 locataires HLM habitant en ZUS et qui avaient donné leur dédite pour déménager.

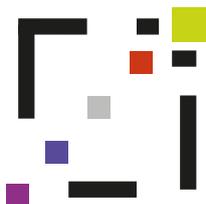
Afin de mettre en corrélation les données sur les sortants, le « stock » et les entrants, ce travail a été complété par les résultats de l'observatoire partenarial de la cohésion sociale et territoriale (données sur le taux de mobilité -flux) et de l'enquête 2012 sur l'Occupation du Parc Social (OPS) réalisée par la DDT et l'ARRA HLM auprès des organismes HLM et des SEM a été exploitée par Eohs (Etude observation Habitat Statistiques) à l'échelle des quartiers Cucs et Zus à la demande du Grand Lyon.

Les travaux de l'Observatoire partenarial
Cohésion sociale et territoriale
sont l'expression d'un partenariat
entre la Métropole de Lyon et l'Etat

GRAND LYON
la métropole



Agence d'urbanisme
pour le développement
de l'agglomération lyonnaise



Métropole de Lyon, Sepal, Etat, Département du Rhône, Région Rhône-Alpes, Villes de Lyon, Villeurbanne, Vénissieux, Vaulx-en-Velin, Bourgoin-Jallieu, Tarare, Communautés d'agglomération Porte de l'Isère, ViennAgglo, Communautés de communes du Pays de l'Arbresle, du Pays Mornantais, du Pays de l'Ozon, de la Vallée du Garon, des Vallons du Lyonnais, Syndicats mixtes du Beaujolais, de la Boucle du Rhône, de l'Ouest Lyonnais, des Rives du Rhône, du Scot de la Dombes, du Scot des Monts du Lyonnais, du Scot Nord-Isère, du Scot Val de Saône-Dombes, Syndicat mixte pour l'aménagement et la gestion du Grand Parc Miribel Jonage, CCI de Lyon, Chambre de métiers et de l'artisanat du Rhône, Sytral, Epora, Ademe, Pôle métropolitain, Caisse des dépôts et consignations, Opac du Rhône, Grand Lyon Habitat, Syndicat mixte de transports pour l'aire métropolitaine lyonnaise.

Tour Part-Dieu, 23^e étage
129 rue Servient - 69326 Lyon Cedex 03
Tél. 04 81 92 33 00 - Fax 04 81 92 33 10
www.urbalyon.org

Directeur de la publication : **Damien Caudron**
Réfèrent : **Nicole Ponton-Fréney** Tél 04 81 92 33 38 n.frenay@urbalyon.org
Infographie : Agence d'urbanisme