

Les aspirations des ménages immigrés dans les opérations de rénovation urbaine

À l'initiative de l'Union sociale pour l'habitat, une enquête portant sur 300 ménages immigrés locataires du parc social a été menée en 2004 et 2005 dans différentes régions en France, sur des sites faisant l'objet d'un programme de rénovation urbaine. Cet article reprend les résultats de cette étude visant à identifier les attentes de ces ménages en matière de mobilité résidentielle.

Par **Juliette Furet**,
Arra HLM, Lyon,
conseillère technique
à l'Union sociale
pour l'habitat

1)- Les données chiffrées qui suivent sont issues des enquêtes logement réalisées par l'Insee en 1992, 1996 et 2002. Pour l'Insee, un "ménage immigré" est un ménage dont la personne de référence est née étrangère à l'étranger et qui a pu devenir ou non française par acquisition.

Le parc social français accueille aujourd'hui un nombre important et croissant de ménages immigrés ou issus de l'immigration⁽¹⁾. En 2002, les ménages immigrés représentaient 17 % des locataires du parc social, alors qu'ils n'étaient que 10,6 % dans le parc locatif privé et 7,9 % parmi les propriétaires. Respectivement, ces proportions augmentent régulièrement dans le parc social (ils étaient 13,2 % en 1992) et parmi les accédants (5,1 % en 1992), alors qu'elles stagnent dans le parc locatif privé. Dans le parc social, ces ménages sont plus pauvres et de taille plus grande que la moyenne des locataires et ils sont fortement représentés dans les logements à bas loyer, notamment dans les quartiers classés ZUS (zone urbaine sensible).

Les ménages immigrés ont une mobilité résidentielle comparable à la moyenne des ménages : entre 1997 et 2002, environ 34 % des ménages non immigrés et 31 % des ménages immigrés ont changé de logement. Cependant, les mouvements résidentiels des immigrés du parc social sont moins diversifiés que ceux des autres ménages : 69 % des locataires sociaux immigrés qui ont changé de logement entre 1997 et 2002 sont restés dans ce parc, contre 49 % pour les non immigrés. Peu d'entre eux sont devenus propriétaires ou locataires du parc privé (respectivement 22 % et 8 %). Ceci se traduit par une augmentation de l'âge des ménages immigrés dans le parc HLM (+ 1,9 an, entre 1996 et 2002) supérieure à celle de la moyenne des locataires.

Au-delà de ces grands éléments de cadrage, les ménages immigrés constituent un ensemble différencié en fonction de l'âge, la composition familiale, les revenus, l'ancienneté de l'installation en France..., dont il importe de mieux connaître les attentes et les besoins afin de leur apporter des réponses diversifiées et mieux adaptées en termes d'itinéraire résidentiel, tant dans le parc locatif social qu'en dehors.

Le programme de rénovation urbaine piloté par l'Anru (Agence nationale pour la rénovation urbaine), dont l'objectif principal est de

réintroduire de la mixité dans les quartiers d'habitat social les plus en difficulté, favorise la mobilité résidentielle des locataires des immeubles démolis vers des logements neufs, éventuellement localisés dans d'autres quartiers, ou vers d'autres statuts d'occupation (accession, notamment). La réussite de ces relogements sera l'un des principaux critères de réussite de ce programme.

Dans ce contexte, il est apparu nécessaire à l'Union sociale pour l'habitat de lancer en 2004/2005 une recherche sur les aspirations résidentielles des ménages immigrés dans le cadre de la rénovation urbaine. Il s'agissait d'identifier les leviers favorisant la mobilité de ces ménages à partir d'une meilleure connaissance de leurs attentes.

Deux équipes de chercheurs, Jacques Barou d'une part et le Cadis Bordeaux (Joëlle Perroton, Agnès Villechaise Dupont, Claire Schiff et Thierry Oblet) d'autre part, ont mené environ 300 entretiens avec des locataires du parc social, d'origine immigrée, dans des sites de rénovation urbaine en Rhône-Alpes, en Île-de-France, en Aquitaine, en Midi-Pyrénées et en Lorraine avec la contribution des bailleurs sociaux.

Cette recherche a porté sur des sites hétérogènes tant en termes de réalités sociales et urbaines (situation dans la ville, image du quartier, qualité du bâti...) que de perspectives quant au devenir des quartiers (projets plus ou moins avancés de démolition et de reconstruc-

Le point de vue sur le quartier et l'envie d'en partir ou d'y rester sont fortement influencés par l'ancienneté résidentielle.

tion). Les profils des ménages rencontrés sont également divers, en termes d'âge, de composition familiale, de pays d'origine, de revenus, d'ancienneté sur le site, sans viser à la représentativité. Parmi eux, ont été rencontrés quelques locataires relogés récemment, afin de tirer des enseignements des mouvements résidentiels effectifs.

Le principal intérêt de cette recherche est de confirmer que les facteurs susceptibles d'influer sur le désir de mobilité sont multiples, et que c'est leur combinaison qui provoque une attitude positive ou négative vis-à-vis de la perspective du relogement. L'"origine" des ménages en tant que telle n'apparaît pas comme un facteur déterminant des aspirations des locataires immigrés ou issus de l'immigration en matière d'itinéraire ou de mobilité résidentielle ; mais si on la croise avec d'autres critères, elle peut jouer un rôle important. Elle ne détermine pas non plus de besoins "spécifiques" en matière de logement.

Quels sont les principaux facteurs influant sur le désir de mobilité ?

L'appréciation de l'environnement et du climat social du quartier joue un rôle important. Certains mettent en avant les points faibles du quartier : les plus fréquemment mentionnés sont les nuisances sonores, les problèmes d'hygiène, l'ambiance du quartier et les problèmes d'insécurité, voire la dégradation du bâti... D'autres valorisent le principal atout de ces sites, à savoir un bon niveau d'équipement, que traduit l'existence de commerces, de services, de dessertes et de réseaux sociaux. La perspective du relogement est ainsi évaluée de manière subjective par chacun, en fonction de sa perception des avantages et inconvénients du quartier. Certains jeunes, par exemple, indiquent apprécier l'ambiance des pieds d'immeuble, qui constituent une nuisance pour les adultes et parfois pour leurs propres parents.

Le point de vue sur le quartier et l'envie d'en partir ou d'y rester sont fortement influencés par l'ancienneté résidentielle : ceux qui y ont passé la plus grande partie de leur vie, leur enfance parfois, ont tendance à en souligner les avantages et à exprimer un certain attachement à son égard, sans toutefois être aveugles sur ses inconvénients. Qu'elles soient jeunes ou âgées, ces personnes ont développé une socialisation centrée sur le quartier. Déménager signifie renoncer à des repères et entrer dans un environnement inconnu dont rien n'indique *a priori* qu'il n'engendrera pas de désagréments plus importants que ceux avec lesquels ils se sont progressivement familiarisés. Inversement, les personnes arrivées récemment, souvent des jeunes couples avec ou sans enfants, sont plus critiques. Elles craignent notamment les conséquences du climat et de la "mentalité de la cité" sur le devenir de leurs enfants.

L'analyse que font les ménages de leur capacité à faire face à de nouvelles dépenses ou à assumer un loyer plus important pèse fortement.

L'expérience des ménages les plus défavorisés, qui sont parfois passés par un habitat dégradé dans le parc privé, les fait douter du fait que le relogement puisse améliorer sensiblement leurs conditions de logement, et ils semblent parfois ne pas ou ne plus avoir à proprement parler de projet résidentiel. Ces personnes, qui ont souvent déjà dû déménager à de multiples reprises, n'imaginent pas se loger en dehors du parc locatif social ou bénéficier d'une maison individuelle. La principale question pour eux est le maintien du niveau de quittance pour un logement équivalent à l'actuel, et cette préoccupation prime sur toute autre, y compris la localisation du logement.

Les ressources culturelles des personnes influent également sur leur capacité à mettre en œuvre des stratégies résidentielles ou des "tactiques" dans les opérations de relogement. Le niveau d'instruction et de compétence linguistique des locataires joue un rôle important dans la compréhension des propositions des bailleurs et dans la capacité qu'ont les personnes à négocier avec eux. Certains sont peu à même de construire un projet résidentiel et se laissent avec un certain fatalisme reloger ici ou là au gré des opérations de démolition. D'autres, au contraire, ont une vision assez précise de ce qu'ils veulent et négocient parfois âprement avec le bailleur un relogement correspondant à leurs attentes.

Le désir de mobilité varie également selon les personnes au sein de la cellule familiale. Les femmes, à l'exception de celles qui sont âgées et dépendantes de l'aide de leur mari ou de leurs enfants, sont en général plus favorables à la mobilité que les hommes. Elles sont motivées par une aspiration à un meilleur environnement social ou scolaire pour leurs enfants. Les arguments économiques (coût du déménagement, différences de loyers...) semblent plus déterminants pour les hommes. Le point de vue des enfants est plus contrasté : en fonction de leur appartenance à des groupes, ils peuvent manifester le souhait de rester dans le quartier ou au contraire être déclencheurs du désir de mobilité. Ceux qui ne sont pas insérés dans les réseaux dominants peuvent souffrir en effet de véritables persécutions et alerter leurs parents sur leur désir de quitter le quartier. Les personnes plus âgées manifestent souvent des réticences à changer de logement.

Devant la perspective d'être relogé : enthousiasme ou réticence

L'origine des ménages et la diversité nationale jouent également un rôle dans l'aspiration à la mobilité et au changement de quartier. Une sociabilité centrée sur le groupe national d'origine existe dans la plupart des quartiers visités, que révèlent des associations, des modes d'usage de l'espace public et des équipements collectifs. Cet "entre soi" plus ou moins cultivé paraît bien toléré à l'échelle des quartiers et l'on ne peut pas parler, dans les sites d'étude, de développement d'un "communautarisme" ou

d'une "ethnisation" des relations sociales, hormis quelques cas exceptionnels de jeunes musulmans engagés dans des courants fondamentalistes. Les deux équipes notent également que la concentration de personnes immigrées ou d'origine immigrée et le départ des Français dits "de souche" des quartiers sont souvent perçus négativement et de manière stigmatisante par les ménages immigrés eux-mêmes.

Une sociabilité centrée sur le groupe national d'origine existe dans la plupart des quartiers visités, que révèlent des associations, des modes d'usage de l'espace public et des équipements collectifs.

De façon générale, il apparaît que la fréquentation exclusive de compatriotes reste un phénomène minoritaire et que, quand elle existe, cette solidarité intra-ethnique relève le plus souvent d'une sociabilité familiale qui ne se confond pas toujours avec une sociabilité intra-

quartier. Ces liens familiaux et, plus précisément, la solidarité et l'entraide intergénérationnels n'enferment pas les individus dans la cité, mais peuvent représenter au contraire un moyen d'en sortir. Le point de vue des ménages concernant une éventuelle mobilité va donc fluctuer selon qu'ils appartiennent ou non au groupe majoritaire dans le quartier. Ils peuvent également privilégier une sociabilité dans le quartier ou au contraire hors du quartier, selon leur volonté d'échapper au contrôle social de leurs pairs ou, au contraire, le besoin qu'ils ont de bénéficier d'un réseau de solidarité auquel ils peuvent contribuer.

En conclusion, l'enquête a fait émerger deux types de position par rapport au relogement. Les ménages qui perçoivent le relogement avec le plus d'enthousiasme, "les partants", sont souvent ceux qui sont le moins à l'aise dans leur quartier. Ils n'ont pas toujours de projet clairement identifié, ni même déposé de demande de mutation auprès de leur bailleur social. Ces personnes aspirent à une amélioration du confort de leur logement, à un idéal d'habitat, à un souhait d'ascension sociale pour eux et/ou pour leurs enfants, qui s'accompagne parfois d'une volonté d'éloignement du quartier. Il s'agit souvent de ménages avec enfants ayant une faible ancienneté dans le quartier.

Les plus réservés, "les réticents", sont soit des publics âgés installés de longue date dans le quartier, qui craignent la disparition d'une partie de leur existence, soit des jeunes, qui souhaitent garder le bénéfice des liens sociaux créés avec des personnes de leur âge. Parmi les "réticents", certains expriment leur attachement à leur mode de vie actuel : appropriation du logement, investissement dans les réseaux sociaux du quartier, qualité du cadre de vie... Ces positions personnelles sont rarement relayées par une action collective organisée au sein du quartier ; néanmoins la crainte de se retrouver isolé dans un nouvel environnement peut être un frein au désir de mobilité. D'autres se sentent "captifs", du fait de leur faible niveau de ressources, de la difficulté à construire un tissu relationnel en dehors du quartier ; ils sont très dépendants des

équipements et services sociaux existant sur place. Ces publics sont les plus vulnérables face à la contrainte du relogement.

La ligne de partage entre “partants” et “réticents” n’est pas figée. Elle a tendance à évoluer dans le sens d’un souhait de mobilité, notamment si l’accompagnement du relogement permet aux ménages de construire progressivement un projet résidentiel réaliste et adapté à leur projet de vie. Le désir d’évolution résidentielle apparaît notamment lorsque les locataires voient les premières constructions sortir du sol.

Quelles sont les attentes des personnes rencontrées en termes de cadre bâti, de localisation ou de forme d’habitat ? Là encore, les entretiens menés n’ont pas permis d’identifier des besoins spécifiques liés à l’origine des personnes.

Sur quoi portent les souhaits d’amélioration ?

Les ménages interrogés sont en général satisfaits de leur logement actuel et craignent avant tout que le relogement ne se traduise par une perte de qualité en termes de surface et d’agencement. La perspective d’une amélioration de leur situation résidentielle (environnement et niveau de confort : balcon, terrasse, jardin...) peut permettre de lever ces réticences, quand l’effort consacré au logement est par ailleurs maintenu. La destruction de tours et de barres au profit de résidences plus basses et plus petites au milieu d’espaces verts est perçue comme un gain incontestable sur le plan de l’esthétique architecturale et du cadre de vie, ainsi qu’une avancée en matière de sécurité.

Ces ménages expriment également souvent un souhait de maintien dans le quartier ou à proximité pour pouvoir continuer à bénéficier d’une bonne couverture commerciale et de services, des réseaux de transport, etc. Cette attente en matière de proximité peut être d’autant plus forte qu’existe une perspective d’amélioration du cadre de vie et du climat social du quartier, résultant du projet de renouvellement urbain. Pour beaucoup, l’idéal est la maison individuelle avec jardin située en bordure de la cité, permettant de profiter des avantages du quartier sans en subir les inconvénients.

La recherche a également permis de vérifier l’existence d’attentes en matière d’accession à la propriété, dont les données statistiques disponibles montrent qu’elle se développe chez les ménages immigrés. Compte tenu des difficultés d’accès au parc locatif privé, elle ouvre pour certains ménages des possibilités de quitter le parc locatif social. L’accession à la propriété concerne les ménages disposant de ressources suffisantes, notamment ceux dont le chef de famille, le père, a renoncé à retourner au pays, sous la pression de son épouse ou de ses enfants. Elle intéresse de jeunes ménages de la seconde ou troisième génération, pour lesquels elle représente un signe visible d’ascension sociale – comme pour l’ensemble des ménages français. L’enquête témoigne que

les bailleurs sociaux sont bien placés pour aider à mettre en œuvre ce projet. Les personnes enquêtées se disent, en effet, rassurées de s'engager dans cette démarche avec un bailleur qu'elles connaissent de longue date et qui peut mobiliser des outils permettant de sécuriser leur projet.

Il apparaît donc que la prise en compte des besoins des personnes immigrées dans les opérations de rénovation urbaine n'appelle pas d'approche particulière : des adaptations sont nécessaires pour permettre, par exemple, de lever l'obstacle de la langue lorsque cela est nécessaire : il s'agit d'une adaptation "technique" relevant du bon sens. Le besoin d'accompagnement des familles lors de la préparation d'un relogement dans le parc locatif social, *a fortiori* vers l'accession à la propriété, est commun à beaucoup de locataires, qu'ils soient immigrés ou français "de souche". Plus spécifique est le besoin d'une meilleure compréhension, par les bailleurs et leurs partenaires, du fonctionnement des réseaux familiaux et sociaux de certains ménages immigrés ou d'origine immigrée, dans la mesure où ces réseaux peuvent influencer sur les choix résidentiels.

Au-delà de ses conclusions opérationnelles, cette enquête confirme combien les choix des personnes en matière de logement renvoient à une multiplicité de facteurs. La lutte contre les discriminations qui se développe aujourd'hui, à juste titre, dans tous les secteurs d'activité, dont le logement, vise à rétablir l'égalité de traitement entre tous. L'origine nationale peut être l'une des causes des difficultés que rencontrent certains ménages à accéder au logement et à mettre en œuvre des itinéraires résidentiels correspondant à leurs aspirations. C'est pourquoi il importe de développer la connaissance des attentes des ménages immigrés en matière de logement, dans toute leur diversité – et la présente enquête montre qu'il n'est pas nécessaire d'en passer par des "statistiques ethniques" – afin de mieux orienter les politiques publiques et les pratiques des acteurs dans ce domaine. ◀



A PUBLIÉ ► Dossier *La ville désintégrée ?*, n° 1217, janvier-février 1999