

# Le relogement dans les opérations de rénovation urbaine à Saint-Étienne. Quels impacts sur l'évolution des quartiers et de la ville ?

**Fanny Léostic**

UMR 7218 LAVUE, CNRS/Université Paris-Ouest Nanterre  
3-15, quai Panhard et Levassor – 75013 Paris, France  
[fanny.leostic@gmail.com](mailto:fanny.leostic@gmail.com)

## MOTS-CLÉS

Mobilité résidentielle  
Quartier sensible  
Relogement  
Rénovation urbaine  
Saint-Étienne

## RÉSUMÉ

L'objet de cet article est d'analyser les mobilités liées aux opérations de démolition-reconstruction et de réhabilitation réalisées dans le cadre de la rénovation urbaine, dans deux quartiers stéphanois, l'un de centre ancien dégradé et paupérisé, et l'autre de grands ensembles de logements sociaux, situé en périphérie de la ville-centre. À l'aide d'un fichier statistique de suivi des relogements, renseigné par les organismes gestionnaires de logement social et par la municipalité, il s'agit d'analyser les caractéristiques des ménages relogés et leurs trajectoires résidentielles liées aux opérations de rénovation urbaine. On s'interroge ainsi sur l'impact potentiel des relogements sur l'évolution des quartiers concernés, et sur la transformation de la ville dans son ensemble.

## KEY WORDS

Residential mobility  
Policy-targeted  
districts  
Rehousing  
Urban renewal  
Saint-Étienne  
(France)

## ABSTRACT

### **Rehousing in the urban renewal in Saint-Étienne (France). What impact on the evolution of the districts and city?**

This study aims to analyse the mobilities caused by demolition followed by rebuilding and rehabilitation operations, in the context of two districts of Saint-Étienne, France. The first one is an inner-city area, the dwellings of which are very deteriorated, while the second one is a large-scale public housing estate, located at the outskirts of the city. The purpose is to study the characteristics of rehoused households, and the residential trajectories caused by urban renewal, by using data given by public housing administrators and by town council technical department. We are wondering about the influence of rehousing mobilities upon social and spatial change in the targeted districts, and upon the global transformation of the city as well.

## 1. Introduction

Depuis 2003, la politique de la Ville, en France, a connu une inflexion certaine : la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1<sup>er</sup> août 2003, dite « loi Borloo », oriente désormais la politique de la Ville vers des opérations centrées sur les quartiers en difficultés (essentielle-ment des Zones Urbaines Sensibles) et se donne

comme outil principal la démolition massive de logements sociaux dans ces quartiers, alors que la loi SRU<sup>1</sup>, de décembre 2000, avait mis l'accent sur la nécessité d'agir à l'échelle de l'agglomération pour résoudre les problèmes de ces quartiers, en s'appuyant sur des opérations « urbaines » (réhabilitations, démolitions-reconstructions ciblées) couplées à une intervention sociale. La rénovation urbaine se caractérise par un investissement massif

<sup>1</sup> Loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

dans des opérations centrées sur le bâti : le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) mis en place suite à la loi Borloo, prévoit, pour la période 2004-2011, 250 000 démolitions, 250 000 constructions neuves, 400 000 réhabilitations et 400 000 résidentialisations de logements sociaux, pour un budget de 42 milliards d'euros, dont 12 milliards d'euros d'investissement public. Ces opérations sur le bâti ont pour objectif de « réduire les inégalités sociales et les écarts de développement entre les territoires » tout en respectant « l'objectif de mixité sociale et de développement durable ». Chronologiquement, le PNRU est bien avancé, les premières conventions de rénovation urbaine<sup>2</sup>, signées en 2004, doivent s'achever à la fin de l'année 2009. Il est donc possible aujourd'hui de faire un bilan à mi-parcours du PNRU. C'est ce qu'a fait le Comité d'Évaluation et de Suivi de l'ANRU (2008), qui souligne les retards pris dans le programme : au 31 décembre 2007, seules 130 000 démolitions étaient programmées dans les conventions signées, et seules 32 000 démolitions avaient été réalisées. Il est donc certain que le PNRU n'atteindra pas ses objectifs chiffrés, qui étaient dès le départ considérés comme trop ambitieux et peu réalistes.

Qu'observe-t-on, en 2009, dans les quartiers concernés par la rénovation urbaine ? Le changement paysager est indéniable : la démolition est une opération très visible, qui a dans les premiers temps fait l'objet de critiques importantes de la part des habitants et d'une partie des chercheurs (Deboulet, 2006) mais qui a permis aujourd'hui de dégager des disponibilités foncières pour des programmes neufs. Le changement est donc très visible dans les quartiers où les premières constructions neuves sont déjà achevées. Mais cela suffira-t-il pour atteindre les objectifs de « réduction des écarts » et de « mixité sociale » ? En d'autres termes, et pour reprendre l'expression de Jacques Donzelot (2006), le versant *place* de cette politique est très visible et apparaît comme le signe de sa réussite, mais qu'en est-il du versant *people* ? Il faut s'interroger sur le changement d'image lié au changement physique, objectif, des quartiers, et également se poser la question, primordiale, du changement social. En effet, les bâtiments démolis ne sont pas vides : même si la vacance est souvent importante dans les logements à démolir, il reste une population résidente que le bailleur démolisseur ou la municipalité doivent reloger. La question du devenir de cette population est essentielle : d'une part, si l'on transforme les quartiers « sensibles », c'est d'abord pour améliorer les conditions de vie

des habitants de ces quartiers ; d'autre part, comme l'a démontré Henri Coing (1966) lors de la rénovation urbaine des années 1960, la rénovation urbaine entraîne un changement social important, par remplacement des populations résidant dans le quartier, et par la transformation corollaire des relations sociales entre les habitants.

C'est pourquoi nous avons centré notre étude sur les mobilités résidentielles liées à la rénovation urbaine. Nous nous interrogeons sur les bénéfices tirés par les habitants du renouveau de leur quartier. Où les ménages résidant dans les immeubles à démolir sont-ils relogés ? Quels processus spatiaux les mobilités résidentielles entraînent-elles pour les quartiers concernés (le quartier en rénovation, bien sûr, mais aussi tous les quartiers concernés par ces mobilités) ? Comment appréhender l'impact de ces mobilités (de départ : relogement, départs « spontanés » ; et d'« arrivée » : nouveaux arrivants dans les constructions neuves ou réhabilitées) sur l'évolution du quartier rénové ? En termes méthodologiques, la rénovation urbaine est saisie comme une opportunité d'observer statistiquement des mobilités dans les quartiers dits « sensibles » : les bailleurs sociaux, et/ou les municipalités, sont tenues de reloger les habitants vivant dans les immeubles à démolir, et remplissent, pour l'ANRU, des fichiers de suivi des relogements qui donnent des indications précises sur ces ménages et leurs trajectoires résidentielles. C'est ce « fichier relogements » qui sera la base de la présente étude, les données étant croisées avec des données issues des recensements de la population, d'utilisation plus courante. Le faible nombre de ménages relogés nous invite à présenter uniquement des traitements statistiques simples, et ne donne à cette étude qu'une valeur exploratoire et non généralisable<sup>3</sup>.

---

## 2. Deux terrains d'étude dans la commune de Saint-Étienne : un quartier ancien paupérisé et un grand ensemble périphérique

Le terrain de l'étude est la ville de Saint-Étienne (Loire) : exemple français des *shrinking cities*<sup>4</sup> (Weaver, 1977), Saint-Étienne a perdu environ 40 000 habitants entre 1968 et 1999, suite à la crise économique qui a frappé l'ensemble des villes industrielles et minières à partir des années 1970.

---

<sup>3</sup> Nous avons l'objectif, à plus long terme et dans le cadre de la thèse que nous préparons, d'approfondir ce travail à partir d'autres terrains et d'autres bases de données, dans une perspective de généralisation.

<sup>4</sup> Les « villes qui rétrécissent » se caractérisent par un déclin démographique causé à la fois par la désindustrialisation et par le départ massif des citadins en périphérie. La notion de *shrinking city* a été conçue à partir de l'exemple des villes américaines de la *Rust Belt*.

Afin d'enrayer la fuite démographique de la ville-centre, les élus stéphanois ont engagé un vaste programme de régénération urbaine, s'appuyant, d'une part, sur des opérations de rénovation urbaine<sup>5</sup>, et, d'autre part, sur un renouveau de la ville par des opérations ponctuelles (grands équipements : cité du Design, Zénith) ou concernant des quartiers entiers (projet du quartier de la gare Châteaureux).

Nous nous intéressons en particulier à deux quartiers de Saint-Étienne, dans l'optique d'une comparaison : les « quartiers Sud-Est », archétypiques des Zones Urbaines Sensibles, du moins par leur forme urbaine, et le quartier Crêt-de-Roc, quartier de centre ancien paupérisé, type de quartier nouveau venu dans la politique de la Ville, aux antipodes des grands ensembles en termes de caractéristiques physiques et paysagères, mais avec de fortes similitudes en termes socio-économiques.

Les quartiers Sud-Est sont situés en périphérie de la commune de Saint-Étienne, mais néanmoins sur le territoire communal de la ville-centre, et sont composés de plusieurs sous-ensembles de logements sociaux<sup>6</sup> construits entre 1960 et 1969, avec une architecture monotone, représentative de la première phase architecturale des grands ensembles. La figure 1 présente deux bâtiments qui ont été démolis dans le cadre de l'opération de rénovation urbaine, illustrant parfaitement l'image d'Épinal des grands ensembles : grandes barres, à faible recherche architecturale, en bordure de voie rapide (ici la RN88), stigmates d'un type d'habitat totalement dévalorisé aujourd'hui en France.



**Figure 1. Les barres Pierre Loti, quartiers Sud-Est, Saint-Étienne, mai 2008**

<sup>5</sup> Les opérations de rénovation urbaine ont été précédées par les Grands Projets de Ville (GPV) dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) en 2000, et les quatre sites du GPV sont devenus ceux du projet de rénovation urbaine : il s'agit de deux quartiers de centre ancien (Crêt-de-Roc et Tarentaize-Beaubrun-Séverine) et deux quartiers de type « grands ensembles » (les quartiers Sud-Est et le quartier Montreynaud).

<sup>6</sup> Les logements sociaux du quartier sont aujourd'hui en grande partie gérés par un bailleur unique, Métropole Habitat Saint-Étienne.

Mais les quartiers Sud-Est comprennent également des zones loties d'immeubles plus petits, entourés d'espaces verts, et qui font l'objet de réhabilitations ou de résidentialisations légères, plutôt que de démolitions (figure 2).



**Figure 2. Immeuble et espace public de l'ensemble Beaulieu, mai 2008**

Le quartier Crêt-de-Roc est un quartier collinaire péricentral, construit essentiellement dans la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle (figure 3), et qui présente aujourd'hui un parc immobilier vétuste, voire insalubre, habité par une population très précaire, mais au sein duquel quelques îlots, améliorés par des réhabilitations privées, ouvrent la voie depuis la fin des années 1970 à une gentrification progressive (Tomas, 1985). Le quartier fait l'objet d'une procédure particulière de rénovation urbaine, due aux spécificités du site : en effet, contrairement aux quartiers Sud-Est, le quartier Crêt-de-Roc se caractérise par l'habitat privé très majoritaire qui compose son parc, dont une partie, très dégradée, constitue un parc « social de fait », dans lequel les loyers sont inférieurs à ceux des logements sociaux, ceux-ci étant d'ailleurs de meilleure qualité que nombre de logements privés. Par conséquent, les opérations de démolition et de réhabilitation ne concernent que des logements privés. Ce n'est donc pas un organisme gestionnaire de logement social qui est en charge des opérations de rénovation et du relogement, mais la Société d'Équipement du Département de la Loire (SEDL) à qui la Ville a délégué la maîtrise d'ouvrage pour les opérations de rénovation urbaine en quartiers anciens (Crêt-de-Roc et Tarentaize-Beaubrun-Séverine). Le projet de rénovation urbaine dans les quartiers anciens est en partie financé par l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), en charge de l'amélioration des quartiers anciens, et fait ainsi l'objet d'une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Rénovation Urbaine).



**Figure 3. La rue Salengro, au pied de la colline du Crêt-de-Roc, mai 2008**

Le choix de la comparaison de ces deux quartiers se justifie par l'hypothèse que nous émettons : malgré un dispositif d'action publique commun (le programme de rénovation urbaine de Saint-Étienne), nous supposons que les effets de la rénovation urbaine seront différenciés dans les deux quartiers, en particulier pour ce qui concerne les mobilités résidentielles. Les stratégies résidentielles des ménages reposent sur des arbitrages entre différentes « aménités » de la localisation résidentielle : type de tissu urbain (l'habitat ancien étant plus valorisé), proximité d'équipements, caractéristiques socio-économiques du quartier, coût du logement, autant de facteurs de ségrégation sociale relevés par Jacques Brun et Catherine Rhein (1994). Dans le cadre des relogements, ces stratégies résidentielles sont confrontées aux stratégies des acteurs locaux, qui ont pour objectif de reloger les habitants dans les meilleures conditions possibles, et d'assurer la diversité sociale des quartiers et immeubles, la mixité sociale étant un des objectifs phares du PNRU.

Il s'agit donc de faire apparaître un *effet de lieu* : qu'est-ce qui, dans les caractéristiques de ce lieu, dans son site, dans sa situation géographique, rend spécifique un type d'opération urbaine – la démolition-reconstruction – décliné dans plusieurs centaines de quartiers en France ? Dans le cas du quartier Crêt-de-Roc, nous faisons l'hypothèse que sa situation péricentrale, son type d'habitat (habitat ancien de faible qualité architecturale, mais revalorisé actuellement dans le cadre de l'engouement pour les « immeubles passementiers »<sup>7</sup>), et le

<sup>7</sup> Les « immeubles passementiers » sont des immeubles construits dans leur majorité au cours de la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle, période d'expansion de la rubannerie stéphanoise, par des ouvriers passementiers, pour la fabrication de rubans. Ils se caractérisent par des façades peu – voire pas – ornementées (les propriétaires étaient des ouvriers, pas les commerçants – plus riches – de la

processus pré-existant de gentrification sont la porte ouverte à une gentrification accélérée, par départ des ménages les plus modestes et arrivée de ménages plus aisés, dans les immeubles réhabilités ou les constructions neuves<sup>8</sup>. On s'interrogera sur les possibilités de valider cette hypothèse par l'étude du relogement. Dans le cadre des quartiers Sud-Est, nous faisons au contraire l'hypothèse d'une fragmentation du quartier par amélioration de certains secteurs (constructions neuves, immeubles réhabilités, arrivée de nouveaux ménages plus aisés), et dévalorisation relative de secteurs non concernés par l'opération, avec des phénomènes de re-concentration des ménages les plus modestes dans ces secteurs<sup>9</sup>.

### **3. Données analysées : un fichier de suivi du relogement des habitants des immeubles démolis ou réhabilités**

Nous avons fait le choix d'une approche statistique des mobilités résidentielles liées à la rénovation urbaine, en particulier l'analyse des relogements effectués par les bailleurs sociaux et encadrés par la municipalité de Saint-Étienne. Le relogement n'est qu'un des types de mobilités que l'on peut observer dans les opérations de rénovation urbaine : certains ménages partent d'eux-mêmes à l'annonce de la démolition, d'autres arrivent après la rénovation, pour s'installer dans les constructions neuves. La sociologue Christine Lelévrier (2005) a construit une typologie des mobilités liées aux opérations de démolition-reconstruction. Elle a distingué quatre types : les « mobilités-projets », les « relogements opportunités », les « relogements subis » et les « mobilités d'exclusion » (pp. 39-40). Cette typologie met l'accent sur le tri qui s'opère parmi les ménages, et montre que selon les ressources des ménages<sup>10</sup>, leur capacité à se saisir de l'opportunité d'un déménagement est très variable, et que le déménagement peut être vecteur d'exclusion, aux

rubannerie, qui se sont installées dans les zones planes de la ville constituant aujourd'hui l'hyper-centre) et par des étages hauts (pour le métier à tisser), avec des ouvertures vastes (pour profiter au maximum de la lumière du jour). Certains ont fait l'objet de réhabilitations privées ponctuelles : ils sont le principal support de la gentrification en cours, et ne sont pas sans rappeler les « immeubles canuts » de la Croix-Rousse à Lyon, qui ont fait l'objet de la même requalification.

<sup>8</sup> Il ne sera pas possible ici, pour des questions de chronologie, de vérifier l'hypothèse de l'arrivée de nouvelles populations, puisqu'à ce jour les constructions neuves n'ont pas été livrées.

<sup>9</sup> Les niveaux de loyers des logements neufs ou réhabilités expliqueraient à eux seuls la sélection qui s'opère parmi les ménages relogés, mais cela ne doit pas nous empêcher de souligner les effets de micro-fragmentation et de re-concentration des difficultés sociales.

<sup>10</sup> Il ne s'agit pas uniquement des ressources financières, mais aussi des ressources sociales (réseaux sociaux), culturelles, etc., qui conditionnent l'appréhension du relogement par les ménages.

antipodes des objectifs d'amélioration des conditions de vie qui sont ceux de la politique de la Ville. Nous nous appuyons sur cette typologie pour appréhender les relogements réalisés dans le cadre de la ville de Saint-Étienne, sans toutefois l'appliquer en tant que telle, car ceci supposerait une analyse qualitative importante qui n'est pas l'objectif de cet article.

Pour étudier les relogements, on s'appuie sur le fichier de suivi des relogements renseigné par les bailleurs sociaux et centralisés par la mairie de Saint-Étienne. Toutes les mobilités ne sont donc pas consignées ici<sup>11</sup>. Pour les quartiers Crêt-de-Roc et Sud-Est, on recense, au 31 décembre 2008, 197 ménages relogés (74 originaires du Crêt-de-Roc, et 123 originaires des quartiers Sud-Est). Ces effectifs sont très faibles pour une analyse statistique : on a donc privilégié ici des traitements statistiques simples, qui permettent d'aboutir à des résultats intéressants, en gardant des effectifs corrects, dans l'optique d'une cartographie, à l'échelle de la commune de Saint-Étienne, et à l'échelle des quartiers étudiés. Le fichier de relogement renseigne quatre types de variables : des variables concernant les ménages (ressources, composition familiale, situation professionnelle du chef de famille) ; des variables concernant le logement quitté (adresse, type de logement, loyer, charges) ; des variables concernant les souhaits de relogement (adresse, type de logement) ; enfin, des variables concernant le nouveau logement (adresse, type de logement, loyer, charges, bailleur, type de produit, année de construction). Le fichier des relogements nous permet donc de travailler sur des *flux*, données statistiques rarement à la disposition des chercheurs ; néanmoins, malgré l'intérêt certain de cette base de données, il faut en souligner les limites. En effet, le fichier des relogements est constitué par les bailleurs sociaux, à partir d'enquêtes préalables au relogement réalisées auprès des ménages<sup>12</sup> : les champs renseignés (en particulier ceux concernant le ménage) le sont sur une base déclarative, et sont parfois lacunaires (figure 4), ou difficilement compréhensibles pour un utilisateur extérieur (abréviations, etc.). Enfin, dernière limite : celle du temps, car au moment où nous avons pu accéder à ce fichier, l'ensemble des

relogements n'était pas achevés, ce qui explique le caractère lacunaire du fichier.

Variable	Taux de renseignement
Composition familiale	95 %
Ressources mensuelles	88 %
Situation professionnelle	75 %
Montant du loyer du logement quitté	95 %
Données concernant le nouveau logement	83 %

**Figure 4. Taux de renseignement des variables du fichier de suivi des relogements**

Les données du fichier de suivi des relogements sont croisées avec d'autres données statistiques, d'utilisation plus courante en géographie, comme les données du recensement général de la population, à l'échelle de l'IRIS-2000. Les données issues du recensement permettent notamment de mettre en contexte les quartiers étudiés au sein de la commune de Saint-Étienne, et de visualiser les trajectoires des ménages relogés selon les caractéristiques des IRIS de la commune. Il aurait été intéressant de s'appuyer sur des données concernant le parc social de la commune, à l'échelle de l'immeuble, car, comme nous le verrons plus loin, une grande partie des relogements se jouent à l'échelle du quartier d'origine. Cependant, le questionnaire de logement social que nous avons sollicité ne nous a pas laissé accéder à ces données « sensibles » concernant l'occupation de son parc. Il nous a uniquement donné accès à des données de gestion (date de construction des immeubles, date de la dernière réhabilitation, types de logements, niveau de loyer) et ce, à l'échelle du groupe d'immeubles.

#### **4. Résultats obtenus : localisation des relogements dans la ville et impact potentiel sur l'évolution de la géographie sociale stéphanoise**

Pour les quartiers Sud-Est, nous avons subdivisé les résultats en deux groupes d'immeubles, correspondant à deux sous-ensembles du quartier (Loti et La Marandinière). En revanche, pour le quartier Crêt-de-Roc, nous avons conservé les effectifs totaux, d'une part parce que les effectifs sont plus faibles, d'autre part parce qu'il est plus difficile de distinguer des sous-ensembles dans ce quartier.

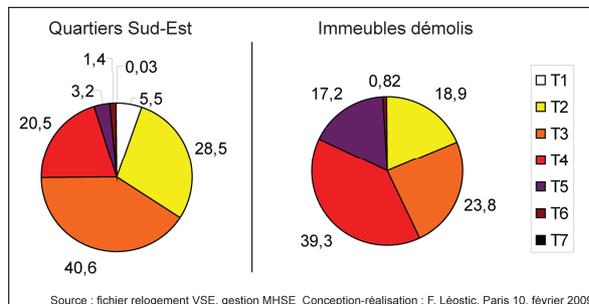
##### **4.1. Caractéristiques des immeubles démolis et des ménages relogés**

Le premier enseignement du fichier de suivi des relogements concerne les différences de caractéris-

<sup>11</sup> L'analyse des autres types de mobilités (« départs spontanés », nouvelles arrivées) est une piste de poursuite de ce travail, qui paraît essentielle : il est important de savoir qui sont les ménages qui déménagent par leurs propres moyens (ont-ils des ressources plus importantes que les autres ménages, par exemple ?) et vers quels types d'espaces résidentiels ils se dirigent. La comparaison avec les ménages relogés permettrait de voir si ces ménages font des choix résidentiels différents, ou, à l'inverse, si la contrainte liée au relogement limite les choix résidentiels des ménages relogés.

<sup>12</sup> Dans le cas de Métropole Habitat Saint-Étienne, les enquêtes sont réalisées « en interne » par des assistantes sociales rattachées à l'organisme. Dans le cas du quartier Crêt-de-Roc, la SEDL a dédié une partie de son équipe à la gestion du relogement.

tiques du bâti existant entre les immeubles choisis pour la démolition et l'ensemble du quartier. On ne peut réaliser cette observation que sur les quartiers Sud-Est, car les données à l'immeuble ne sont pas disponibles pour le Crêt-de-Roc. Dans les quartiers Sud-Est, les logements démolis sont plus grands que dans la moyenne du quartier (figure 5).



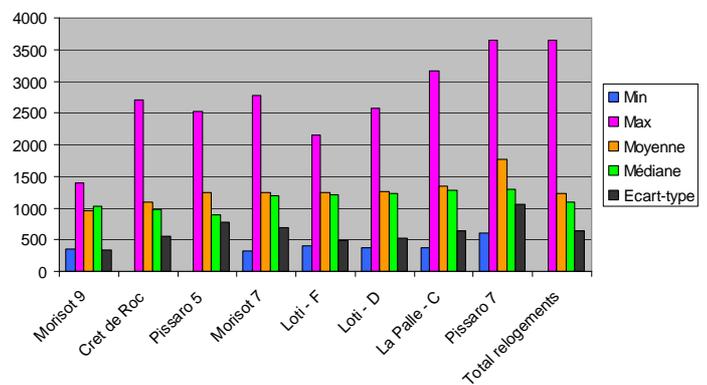
**Figure 5. Les immeubles démolis des quartiers Sud-Est, une surreprésentation des grands logements**

En effet, on constate une surreprésentation, parmi les immeubles démolis, des grands logements (types T4 et T5) et une sous-représentation des petits logements (types T1, T2, T3). Ce phénomène a été observé par l'Observatoire National des Zones Urbaines Sensibles dans l'ensemble des sites en rénovation urbaine, et ce dès le commencement du PNRU (ONZUS, 2008). Ce résultat nous intéresse dans notre étude des mobilités résidentielles : si l'on démolit les grands logements, on constatera une surreprésentation des grandes familles parmi les ménages relogés<sup>13</sup>. Ceci a des répercussions importantes sur les relogements car les grands logements sont également les plus rares, et les grandes familles sont donc difficiles à reloger.

En ce qui concerne les ménages relogés, on constate que d'un immeuble à l'autre, et d'un ménage à l'autre au sein d'un même immeuble, les niveaux de ressources sont très variables, ce qui s'oppose à l'image des quartiers sensibles qui ne logeraient qu'une population précaire. Dans la figure 6, nous avons représenté les ressources des ménages relogés, d'une part dans le quartier Crêt-de-Roc, et d'autre part dans chaque immeuble des quartiers Sud-Est.

Concernant l'ensemble des ménages relogés, les écarts entre les niveaux de ressources des ménages sont très importants : les ressources varient de 0 à

3640 euros<sup>14</sup>. Si l'on exclut les ressources nulles, les minima sont entre 300 et 400 euros, aussi bien au Crêt-de-Roc que dans les quartiers Sud-Est. Au sein de chaque immeuble, les écarts-types importants montrent que d'un ménage à l'autre, les ressources varient beaucoup. Ainsi, la population de ces quartiers n'est pas homogène et tous les habitants ne sont pas dans une situation précaire. Dans le cadre du relogement, ces niveaux de ressources différents sont susceptibles d'ouvrir des possibilités plus ou moins grandes aux ménages : des ménages aux ressources plus élevées auront des possibilités de logements plus grandes, tandis que les ménages les plus modestes auront peu de chances de bénéficier d'une amélioration importante de leur cadre de vie, car les logements à bas loyer – auxquels ils peuvent prétendre – sont aussi ceux situés dans des types d'immeubles et de quartiers similaires à ceux qu'ils vont quitter.



**Figure 6. Distribution des ressources des ménages relogés par quartier et par immeuble (ressources mensuelles en euros)**

La précarité des ménages ne doit pas être abordée uniquement sous l'angle de leurs ressources. La situation professionnelle du chef de ménage est un autre indicateur de ces situations de précarité, et nous révèle trois phénomènes (figure 7) : en premier lieu, les situations professionnelles précaires (chômage, dépendance aux aides sociales ou familiales, CDD) existent dans tous les immeubles, mais de façon plus ou moins prononcée. Deuxièmement, le taux d'inactifs ou de personnes n'occupant pas un emploi, dans certains immeubles peut être très élevé : ce taux varie de 40 % environ (bâtiment F du groupe Pierre Loti) à plus de 80 % (bâtiment D du groupe Loti). En termes de fonctionnement social du quartier, d'« ambiance », la part des personnes n'occupant pas d'emploi joue

<sup>13</sup> Cette analyse est à nuancer du fait de plusieurs facteurs : d'une part, la vacance dans les logements est forte à Saint-Étienne, et tous les grands logements ne sont pas occupés. D'autre part, on constate souvent des situations de sous-occupation des logements sociaux (mais aussi des situations de sur-occupation). L'équation grand logement = grande famille n'est donc pas toujours vraie.

<sup>14</sup> Pour les ressources nulles, plusieurs facteurs explicatifs apparaissent : soit le ménage en question est un ménage d'une personne étudiante, auquel cas elle ne déclare pas de ressources propres (quelques personnes sont dans ce cas, notamment au Crêt-de-Roc), soit il faut supposer que le fichier est lacunaire.

un rôle très important, car ces personnes constituent un groupe qui reste sur le quartier, et qui a peu d'occasion d'en sortir. On peut donc supposer, pour ces personnes, une sociabilité centrée sur le quartier, et, potentiellement, une

réticence à quitter le quartier où elles ont construit l'ensemble de leurs réseaux sociaux et de solidarité, comme souvent dans les quartiers populaires (Authier *et al.*, 2006).

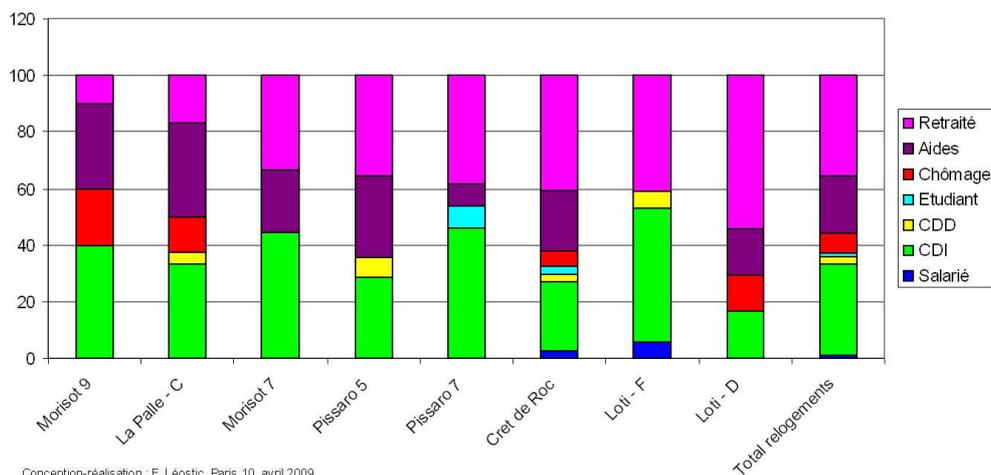


Figure 7. Situation professionnelle (déclarée) des ménages relogés (en %)

Enfin, troisièmement, on constate un vieillissement plus ou moins marqué de la population dans les deux quartiers. Les fichiers de relogement n'indiquent pas l'âge du référent, mais la mention de la retraite comme ressource est un bon indicateur de ce vieillissement. Les ménages retraités constituent de 10 à 55 % de la population relogée. Le vieillissement de la population est un phénomène qui concerne particulièrement la ville de Saint-Étienne, et qu'on retrouve donc sans étonnement dans les quartiers en rénovation urbaine. La concentration de personnes âgées dans certains immeubles pose certaines difficultés en termes de relogement : d'une part, les contraintes de logement des personnes âgées (logements en bas étage ou accessibilité pour des personnes à mobilité réduite) réduisent les possibilités de relogement, et, d'autre part, les personnes âgées, résidant souvent de longue date dans le quartier, y sont aussi souvent très attachées, et le relogement peut apparaître comme un épisode douloureux de leur parcours résidentiel.

Trois types de ménages semblent donc être particulièrement contraints en terme de relogement : les grandes familles (qui vivaient dans des logements de type T4 ou T5) ; les ménages à revenus très faibles ; les ménages retraités. Ceci devra être gardé à l'esprit quand nous analyserons les relogements effectués : le relogement ne doit pas être appréhendé uniquement comme un acte stratégique de la part des bailleurs sociaux et/ou des

mairies pour mener une politique de peuplement, mais aussi, et c'est bien plus souvent le cas, comme une gestion au cas par cas des situations, relevant d'un arbitrage entre les souhaits des ménages, la stratégie du bailleur et les possibilités « concrètes » de relogement.

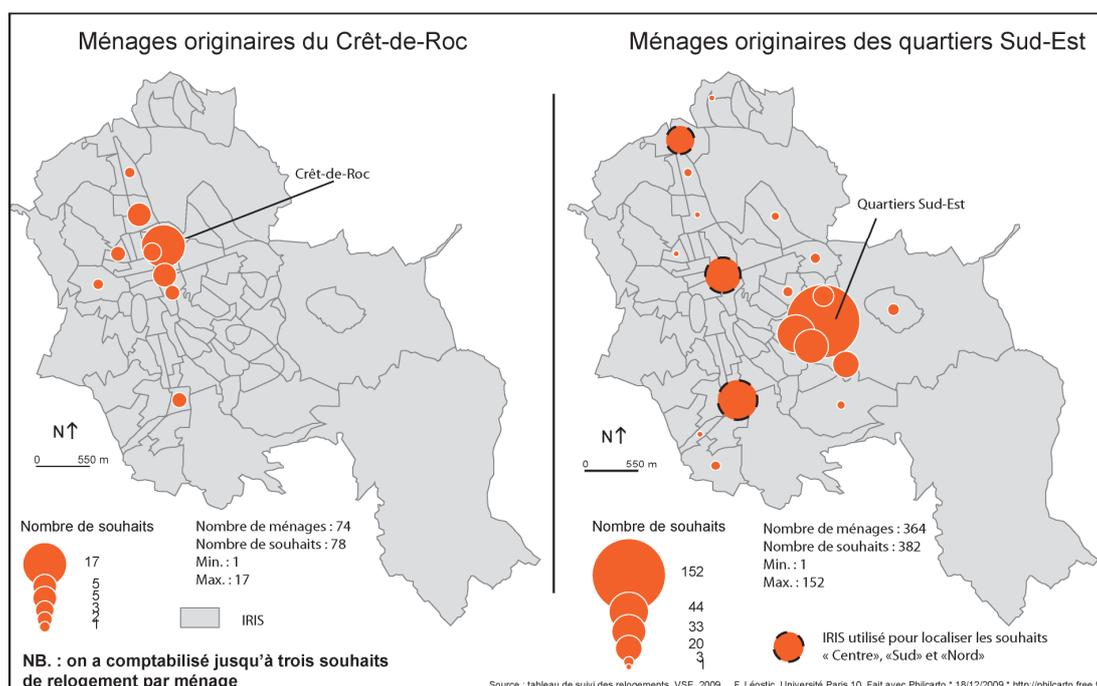
#### 4.2. Les souhaits de relogement : un attachement au quartier

Au moment du diagnostic social préalable à la démolition, il a été demandé aux ménages de préciser le lieu dans lequel ils souhaiteraient être relogés. Ce souhait a été affiné au cours des rencontres entre le ménage et l'assistante sociale. Jusqu'à trois souhaits de relogement ont été comptabilisés pour chaque ménage, ce qui porte le total à 244 lieux cités dans le fichier de suivi des relogements. Cette donnée n'est pas toujours aisée à représenter statistiquement ou à cartographier, car les lieux cités peuvent être très précis (un logement précis dans un immeuble) ou au contraire très flous (« un quartier calme »). Néanmoins, 93 % des lieux cités sont utilisables<sup>15</sup>, et nous donnent des indications sur la représentation des espaces urbains par les ménages des quartiers en rénovation. Il apparaît notamment que les espaces les plus demandés sont en fait les quartiers d'origine

<sup>15</sup> Sur les 244 souhaits exprimés, seuls 16 ne peuvent être rattachés à un lieu précis : 10 concernent une « autre ville », 5 un « secteur calme », et 1 seul un « autre quartier ».

des ménages relogés (Crêt-de-Roc et Sud-Est), puisque les quatre premiers lieux cités correspondent à ces quartiers (à une échelle plus ou moins fine), et comptabilisent plus du tiers des demandes (38 %). Peu de ménages se saisissent de l'occasion du relogement pour changer de ville, puisque les demandes extérieures à la commune de Saint-Étienne sont très rares. La cartographie des lieux cités au sein de la commune de Saint-Étienne (quand ils sont localisables dans l'espace), confirme l'attachement à leur quartier d'origine dont font preuve les ménages relogés (figure 8), ainsi que la faible dispersion des demandes au sein de la commune, certains secteurs n'enregistrant aucune demande.

Comment se caractérisent les quartiers pour lesquels les ménages ont émis des souhaits de relogement ? En dehors des quartiers Sud-Est, les ménages ont demandé à être relogés dans des quartiers où la part des logements sociaux est plutôt faible à l'échelle de la commune de Saint-Étienne (figure 9). Sachant que les ménages sont en très grande majorité relogés dans des logements sociaux, il semble difficile de respecter leurs souhaits. Il manque toutefois une donnée importante pour confirmer cette hypothèse : le taux de vacance dans ces logements sociaux, qui indiquerait plus justement la disponibilité de logements dans chacun de ces quartiers.

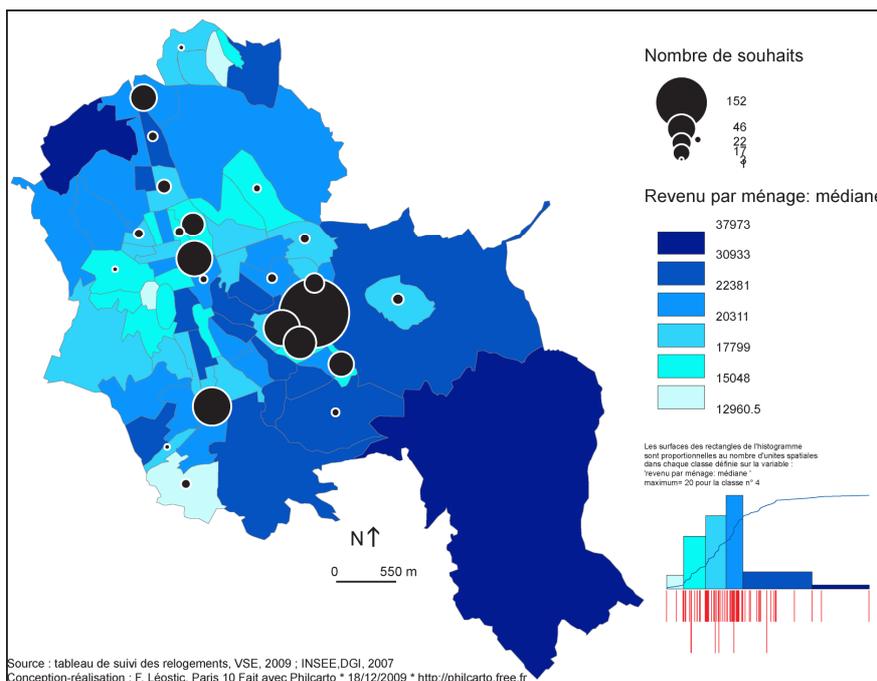


**Figure 8. Les souhaits de relogement par quartier d'origine**

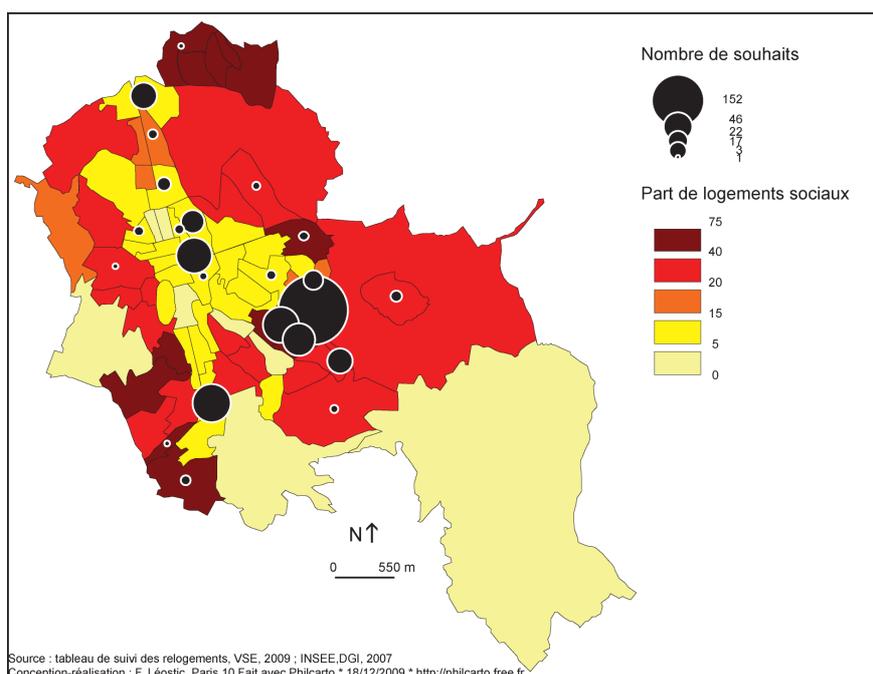
Par ailleurs, on remarque que les souhaits des ménages se concentrent sur des quartiers « populaires », c'est-à-dire où les revenus des ménages sont faibles ou moyens. L'absence de demandes dans les quartiers les plus aisés peut être expliquée par une appréhension de la part des ménages relogés à s'installer dans des quartiers socialement différents de celui où ils résidaient. Les expériences de déségrégation menées aux Etats-Unis ont en effet conclu à une déstabilisation des ménages originaires des quartiers populaires relogés dans des quartiers aisés, en particulier du fait d'une difficulté à s'intégrer dans le nouveau voisinage (Bacqué et Fol, 2005). Un autre facteur explicatif

serait la méconnaissance de ces quartiers par les ménages relogés, puisqu'il s'agit de quartiers résidentiels et relativement excentrés.

Les souhaits de relogement nous indiquent donc que les habitants des quartiers « sensibles » y sont attachés. Ces données seraient à prendre en compte dans la présentation des opérations de rénovation urbaine, car l'idée implicite véhiculée par la démolition est que ces quartiers n'ont aucune valeur (Veschambres, 2008), ce qui ne correspond pas aux représentations des habitants, et qui peut rendre le dialogue difficile entre décideurs, techniciens et habitants.



**Figure 9. Localisation des souhaits de relogements rapportée aux revenus médians des ménages**



**Figure 10. Localisation des souhaits de relogements rapportée à la part de logements sociaux par IRIS**

### 4.3. La localisation des relogements : un tri selon les ressources des ménages ?

Les relogements effectués correspondent dans la majorité des cas à des mobilités à courte distance, dans la mesure où (en dehors des ménages de

l'ensemble Pierre Loti) la moitié des relogements ont eu lieu sur le quartier même en rénovation (figures 11, 12 et 13). Le cas de l'ensemble Pierre Loti s'explique aisément : les démolitions ont eu lieu dans un quartier qui avait déjà connu des démolitions importantes dans le cadre du Grand Projet de Ville, en 2000 : la « Muraille de Chine » avait alors été démolie, et remplacée par un centre

de santé. Le nombre de logements est donc désormais faible sur cet espace, ce qui explique la faiblesse des relogements sur site<sup>16</sup>.

Il s'agit ici de s'interroger sur la transposition de la typologie définie par Christine Lelévrier (2005) au

<sup>16</sup> En réalité, une part importante des ménages a été relogée dans les quartiers Sud-Est, mais dans un autre IRIS (cf. figure 12).

terrain stéphanois : cette typologie permet-elle d'expliquer ce qu'on observe à partir du fichier de suivi des relogements ? La cartographie suivante distingue les ménages relogés selon leurs ressources. Quatre quartiles ont été définis pour chaque quartier (pour les quartiers Sud-Est, les deux sous-quartiers La Marandinière et Pierre Loti ont été distingués).

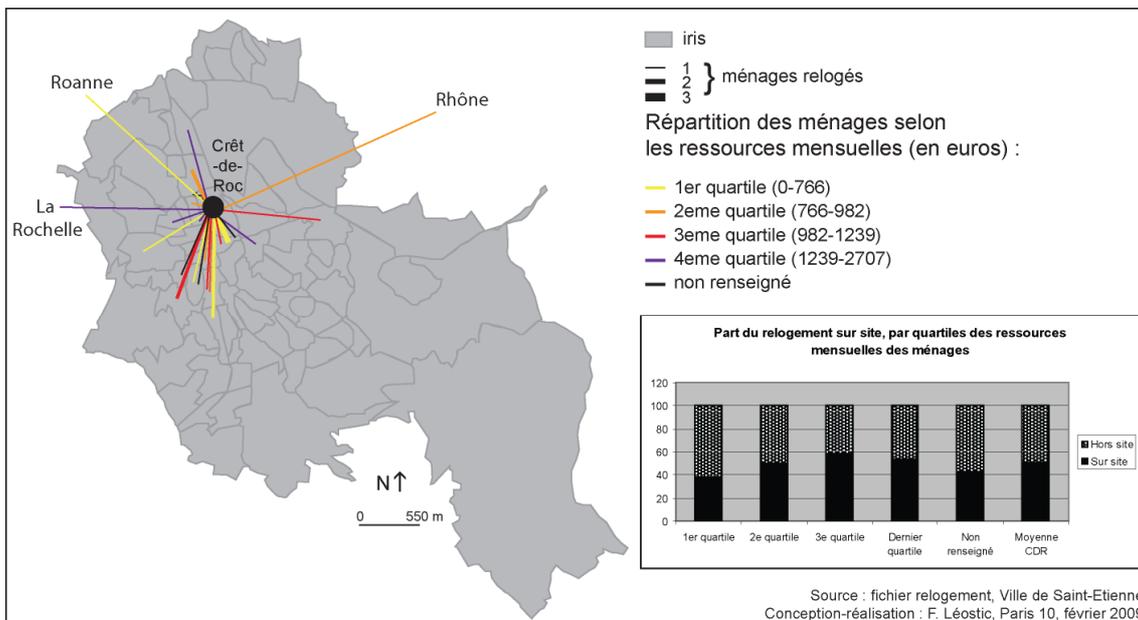


Figure 11. Crêt-de-Roc, destination des relogements hors site selon le niveau de ressources des ménages

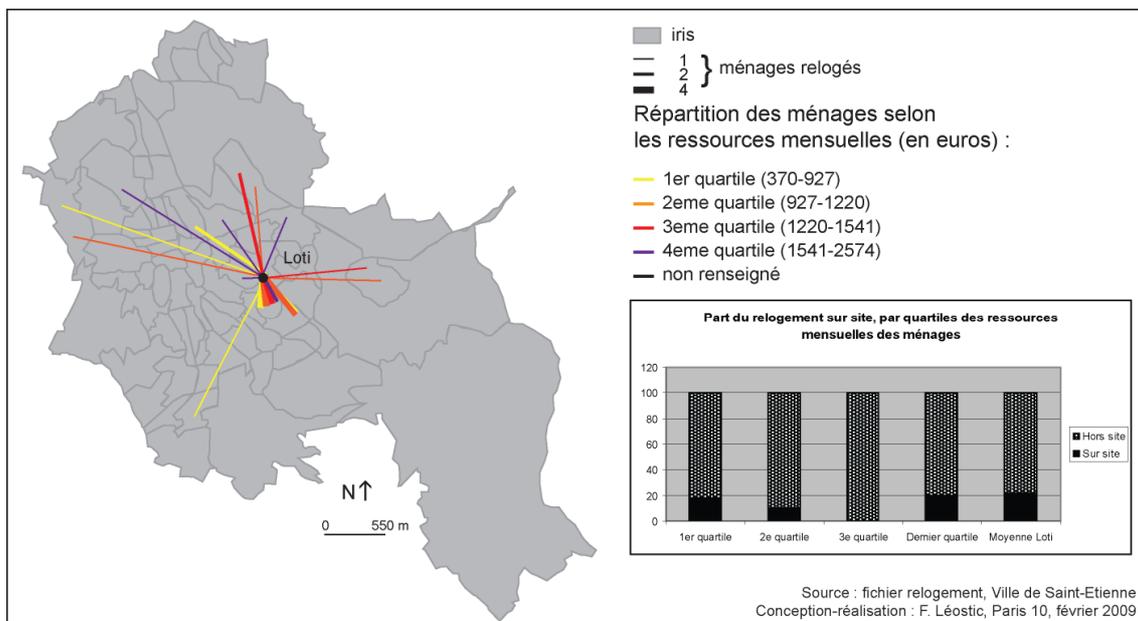
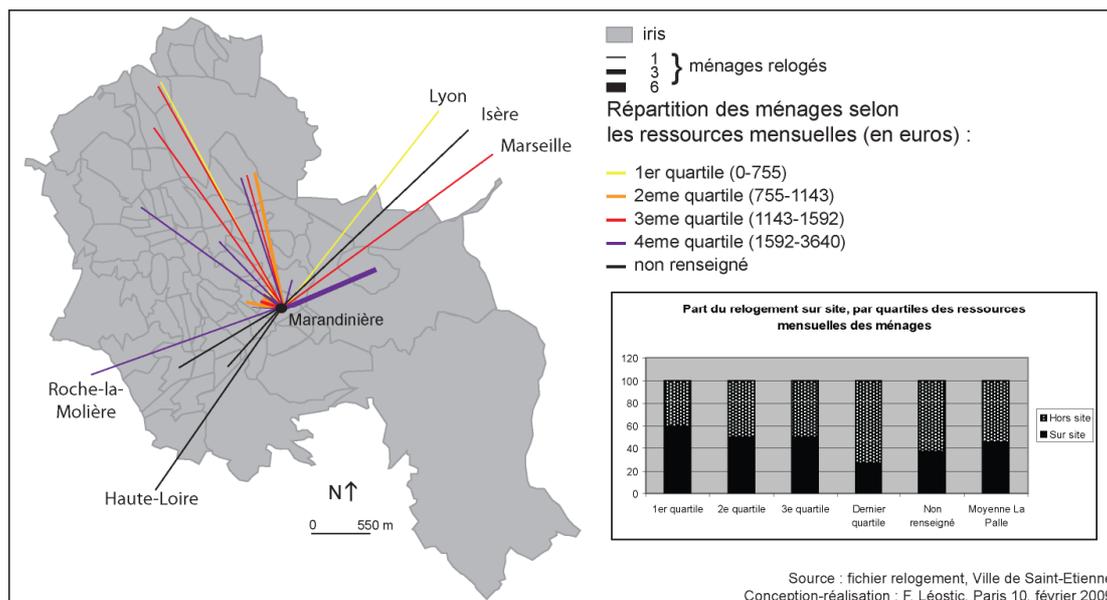


Figure 12. Ensemble Loti, destination des relogements hors site selon le niveau de ressources des ménages



**Figure 13. La Marandinière, destination des relogements hors site selon le niveau de ressources des ménages**

L'analyse quartile par quartile de la part des relogements sur site est intéressante : en effet, pour le quartier Crêt-de-Roc (figure 11), les deux premiers quartiles (c'est-à-dire les ménages les plus modestes en termes de ressources) ont un taux de relogement sur site plus faible (respectivement 38,5 et 50 %) que les ménages des deux derniers quartiles (respectivement 58,3 et 53,8 %). On peut y voir un indice de la poursuite de la gentrification du quartier, dans la mesure où ce n'est pas le cas dans d'autres quartiers. Ainsi, dans l'ensemble La Marandinière (figure 13), on observe le phénomène inverse : ce sont les ménages les plus aisés qui sont le moins relogés sur site : 60 % des ménages du premier quartile sont relogés sur site, 50 % de ceux des deuxième et troisième quartiles, et 26,7 % de ceux du dernier quartile. En revanche, pour l'ensemble Loti (figure 12), la répartition par quartile est proche de celle du Crêt-de-Roc, dans la mesure où ce sont les ménages du dernier quartile qui ont été le plus relogés sur site (20 %, contre 18,2 %, 10 % et 0 % respectivement pour les ménages des premier, deuxième et troisième quartiles). Ceci indique une volonté de maintenir sur place les ménages les plus aisés, dans un sous-ensemble des quartiers Sud-Est qui est devenu plus attractif, notamment du fait de la présence de l'équipement public structurant qu'est le nouveau centre hospitalier.

En ce qui concerne les relogements hors site, on constate que, en dehors des quartiers les plus sollicités (pour les ménages du Crêt-de-Roc, l'IRIS République, jouxtant au Sud le quartier du Crêt-de-Roc ; pour l'ensemble Loti, l'IRIS de Beaulieu, au

Sud), qui accueillent des ménages de tous les quartiles, la localisation des relogements diffère selon les quartiles de ressources. Les catégories extrêmes s'excluent spatialement : les ménages du dernier quartile ne sont jamais relogés dans les mêmes IRIS que les ménages du premier quartile. Le relogement opère donc un tri parmi les ménages relogés, au moins selon l'adresse du relogement. Peut-on en conclure que certaines mobilités sont des « mobilités-opportunités » tandis que d'autres sont des « relogements contraints » ? Il n'est pas possible de répondre à cette question à partir des données statistiques que nous possédons. En effet, cette typologie correspond à la façon dont le relogement est *perçu, vécu*, par les ménages, et non à des critères objectifs de localisation. Il faudrait donc, pour répondre à cette question, s'appuyer sur des enquêtes auprès des ménages relogés, et s'intéresser à des histoires résidentielles plus longues.

Quels sont les facteurs expliquant la localisation des relogements ? On choisit de ne présenter que la part des logements sociaux dans les quartiers où se localisent les relogements (figure 14). On s'attend à ce que les ménages soient relogés principalement dans des quartiers où le taux de logements sociaux est élevé : c'est le cas pour les ménages originaires des quartiers Sud-Est (aussi bien l'ensemble Pierre Loti que La Marandinière), mais pas pour les ménages du Crêt-de-Roc, qui ont bénéficié de relogements plus centraux que les ménages des quartiers Sud-Est. D'autres facteurs de localisation seront donc à explorer pour les ménages originaires du Crêt-de-Roc.

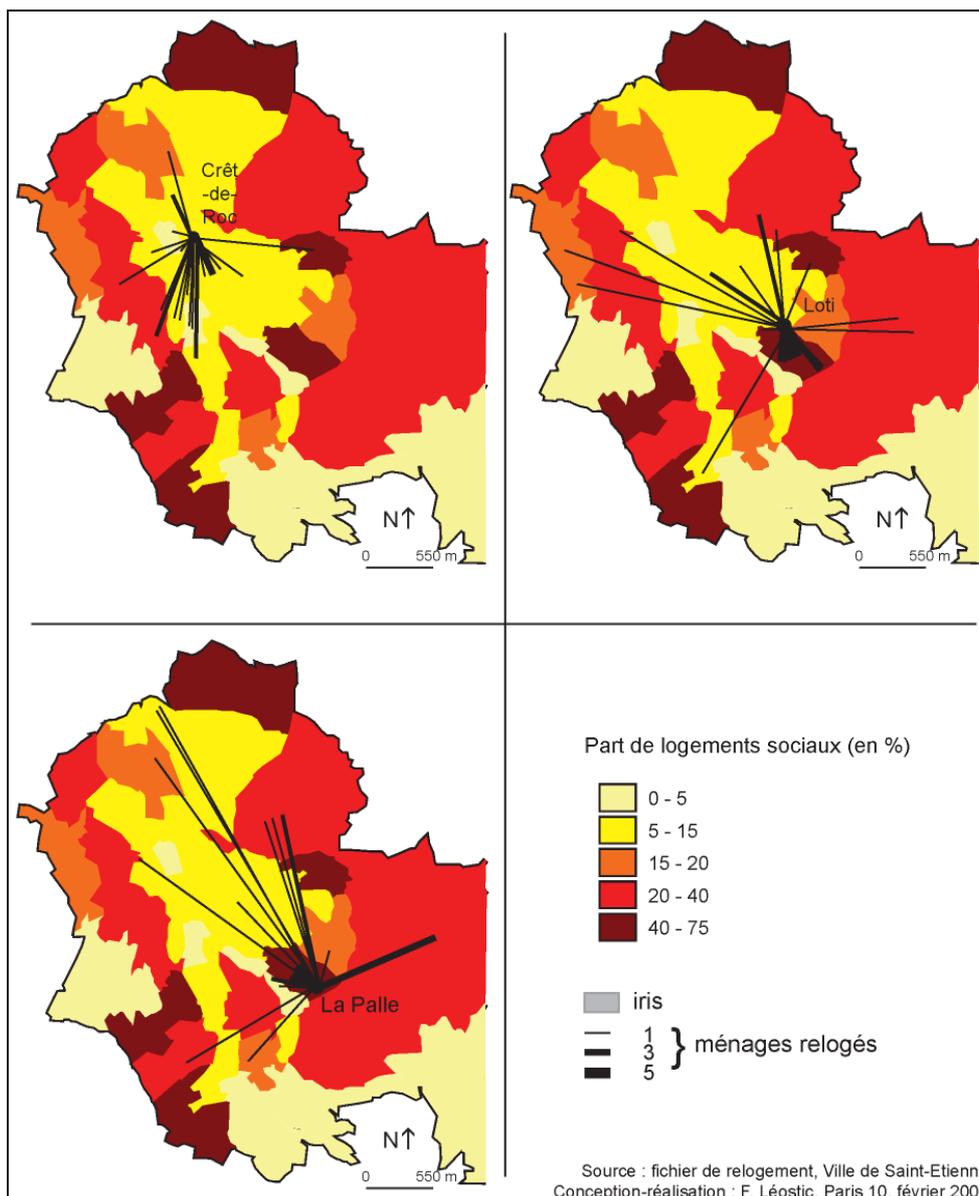


Figure 14. Localisation des relogements et répartition des logements sociaux dans la ville

#### 4.4. Les relogements : quels effets sur la répartition des catégories sociales dans la ville ?

L'objectif de cet article était de s'interroger sur l'impact potentiel des mobilités liées à la rénovation urbaine sur l'évolution des quartiers en rénovation, et sur l'évolution de l'ensemble des quartiers de Saint-Étienne. En croisant les informations du fichier de suivi des relogements avec celles du recensement général de la population de 2009, on a pu cartographier les relogements (flux) sur une carte représentant le revenu médian annuel par ménage<sup>17</sup>

<sup>17</sup> Soulignons que la variable du recensement général de la population ne correspond pas à celle du fichier de suivi des relogements : ce dernier renseigne sur les ressources des ménages

dans chacun des IRIS-2000 de Saint-Étienne (figures 15, 16 et 17).

L'ensemble des relogements sont orientés vers des IRIS où vivent déjà des ménages aux revenus médians faibles ou moyens à l'échelle de la commune. Si l'on distingue les différents secteurs qui nous intéressent, on remarque que les ménages originaires du Crêt-de-Roc et de l'ensemble Pierre Loti ont été relogés dans des quartiers où le revenu médian des ménages est plus bas que ceux originaires de l'ensemble La Marandinière. Si nous revenons à la part des ménages relogés sur site et hors site selon les quartiles des ressources des

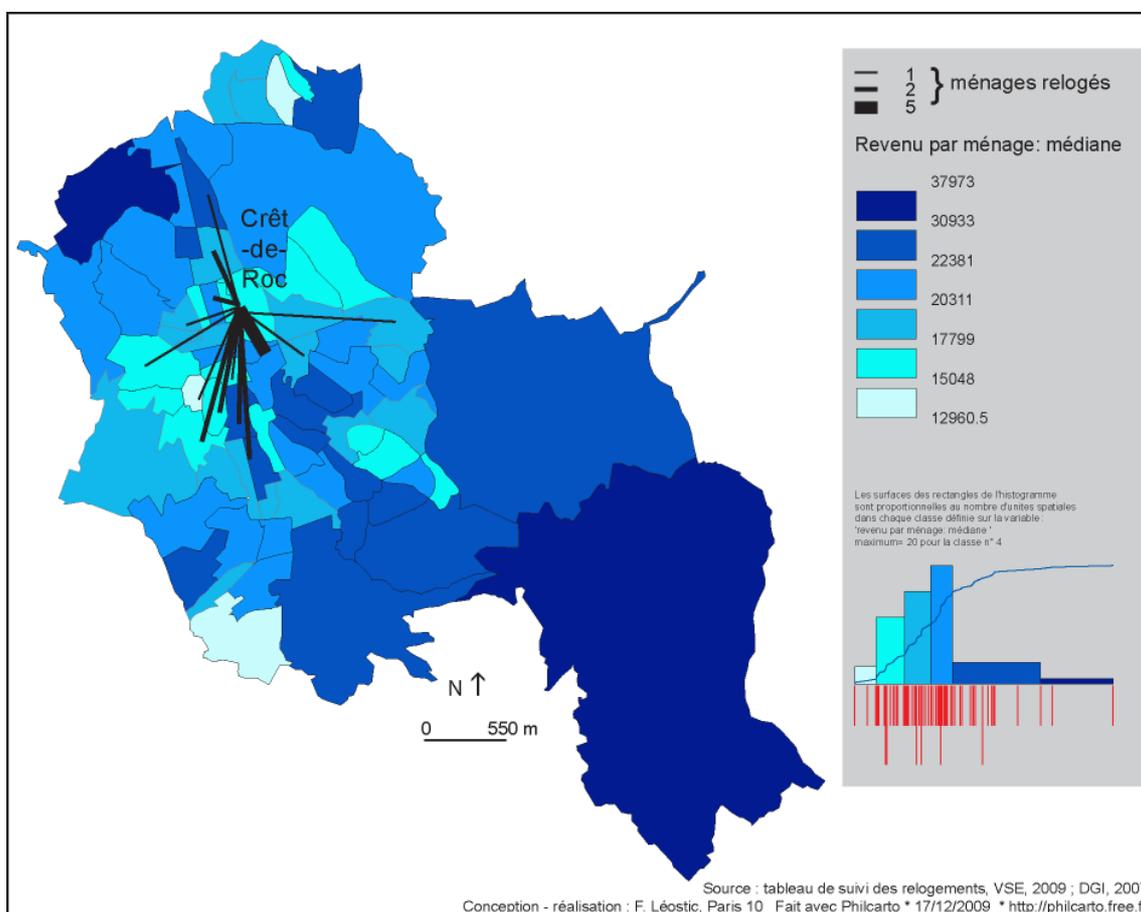
(salaires + allocations sociales ou familiales), tandis que le recensement général de la population renseigne sur les revenus des ménages.

ménages (figures 11, 12 et 13), nous constatons que dans le secteur La Marandinière, contrairement aux deux autres secteurs, ce sont les ménages du dernier quartile qui ont le plus été relogés en dehors du site de départ. Il y a donc une relation entre les ressources des ménages et le type de quartiers dans lequel ils sont relogés<sup>18</sup>.

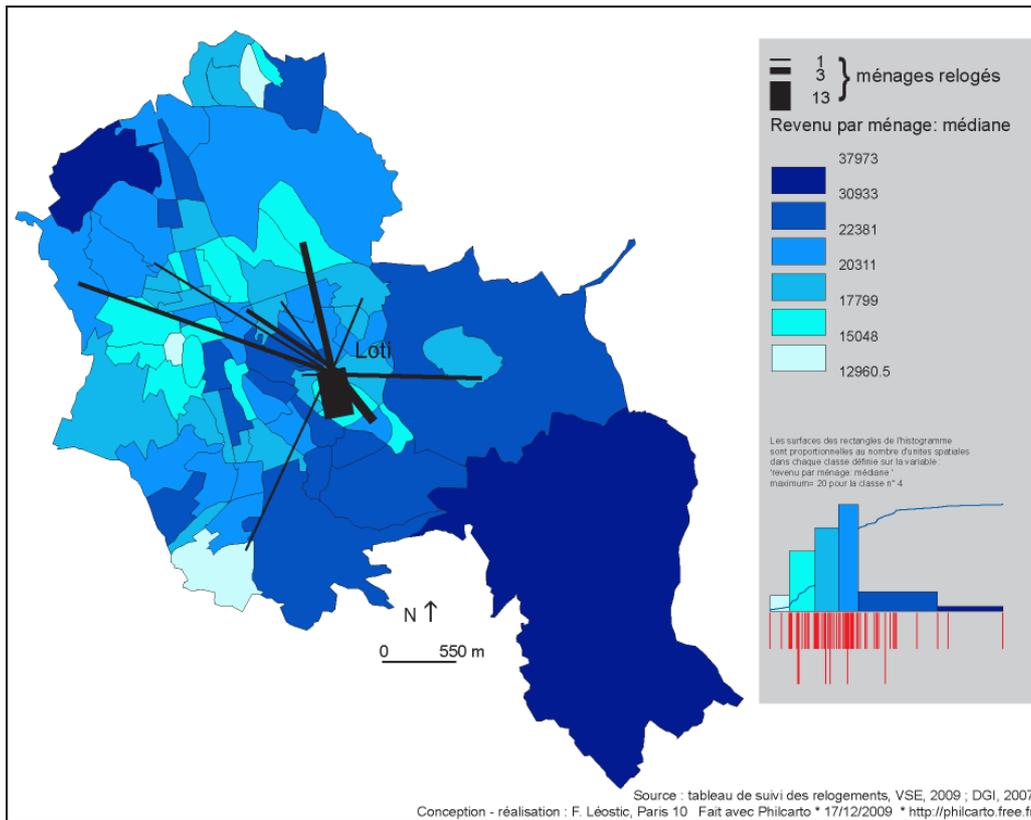
Nous pouvons conclure que les relogements ont un faible impact sur l'évolution de la géographie sociale de la ville de Saint-Étienne. Rappelons que les ménages relogés sont peu nombreux (197 ménages), et que, de ce simple fait, ils ont un potentiel d'impact très faible sur une ville de 180 000 habitants, d'autant plus que les ménages relogés sont, en dehors des relogements sur site, dispersés

<sup>18</sup> On pourrait aller plus loin dans cette analyse, en mettant en relation les relogements selon les quartiles des ressources des ménages, avec la carte du revenu médian des ménages par IRIS.

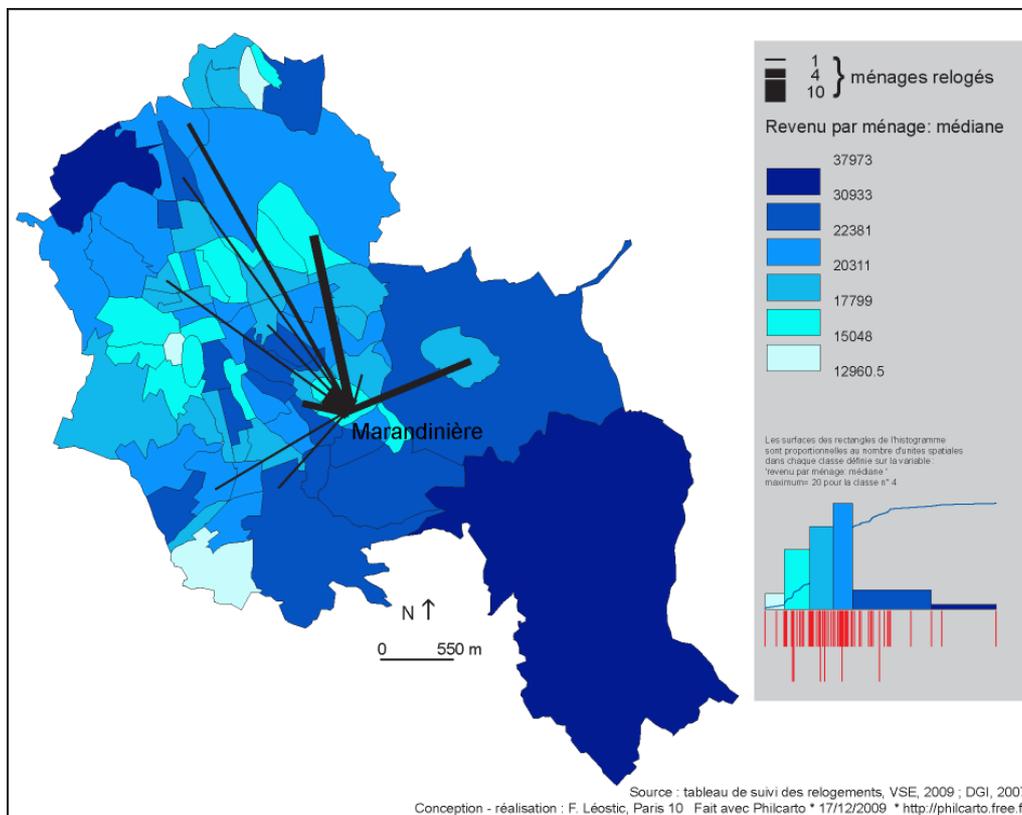
dans plusieurs quartiers de la ville. Il n'y a donc pas d'effets de reconcentration dans d'autres sites. La cartographie fait nettement apparaître que les ménages sont relogés dans des IRIS où la population a des niveaux de revenus faibles ou moyens, c'est-à-dire semblables (en termes de composition sociale) à ceux qu'ils quittent. Malgré une rhétorique locale et nationale de mixité sociale, déjà discutée par les chercheurs de sciences humaines (Epstein et Kirszbaum, 2003 ; Béhar *et al.*, 2004 ; Maurin, 2004 ; Jaillet, 2005 ; Belmessous, 2006), de réduction des écarts entre les quartiers « sensibles » et le reste de la ville, on constate que le relogement ne permettra pas de changer radicalement la géographie sociale de la ville, et ne peut donc être présenté comme un outil de « mixité sociale ».



**Figure 15. Crêt-de-Roc, répartition des relogements hors site par quartier selon les revenus médians des ménages**



**Figure 16. Loti, répartition des relogements hors site par quartier selon les revenus médians des ménages**



**Figure 17. La Marandinière, répartition des relogements hors site par quartier selon les revenus médians des ménages**

---

## 5. Limites et perspectives de travail

Il est certain qu'il faudrait explorer de manière approfondie les facteurs de localisation des relogements : adéquation entre souhaits des ménages et relogements ; niveaux de loyers dans les logements locatifs libres et locatifs sociaux des quartiers ayant accueilli des ménages relogés, taux de vacance et de rotation dans les logements sociaux, etc. De la même manière, il faudrait explorer d'autres variables caractérisant les ménages relogés, outre celle des ressources mensuelles. Notre objectif est de constituer une typologie de ces ménages, à partir des variables de ressources, situation professionnelle, composition familiale. À partir de cette typologie, on pourra s'interroger sur l'existence de « relogements-types » pour chaque type de ménage. Enfin, il faudrait cartographier les relogements à l'échelle de l'immeuble, car la majorité des relogements se jouent dans l'IRIS d'origine des ménages ou dans les IRIS voisins : l'objectif est de repérer d'éventuelles concentrations nouvelles de la population relogée dans certains immeubles, comme cela a souvent été observé par ailleurs.

La comparaison entre les deux quartiers stéphanois, Crêt-de-Roc et Sud-Est, n'a pas forcément fait apparaître des différences radicales entre les ménages relogés des deux sites. On a pu conclure, dans les deux cas, à des relogements qui opéraient un tri parmi les ménages selon leur niveau de ressources, et à un impact très faible du relogement sur l'évolution de la géographie sociale de la ville. Cette perspective commune à deux types de quartiers très différents du point de vue de leur situation géographique ainsi que de leur morphologie et histoire urbaine, ne s'explique-t-elle pas par leur même appartenance à la commune de Saint-Étienne ? En effet, l'histoire urbaine stéphanoise semble conditionner en grande partie les relogements : la décroissance de la population dans la ville-centre depuis les années 1970, le vieillissement de la population, sont des phénomènes expliquant la disponibilité de logements (forte vacance, dans tous les secteurs) qui rend le relogement assez aisé. En revanche, les caractéristiques de la population relogée (faibles ressources, personnes âgées), que l'on retrouve dans la population stéphanoise dans son ensemble, expliquent aussi les contraintes des relogements (relogement dans des logements sociaux adaptés, à bas loyers). Il apparaît donc nécessaire, pour dépasser les spécificités du cas stéphanois, de comparer ces deux sites à d'autres, dans des contextes socio-économiques et démographiques

différents. Il est prévu de comparer les terrains stéphanois à deux terrains franciliens : la ZAC La Noé à Chanteloup-les-Vignes (Yvelines) et le quartier des Poètes à Pierrefitte-sur-Seine (Seine-Saint-Denis). Situés tous deux en région parisienne, donc dans un contexte de tension sur le marché du logement, les quartiers La Noé et Les Poètes s'inscrivent dans des contextes départementaux très différents. La ZAC La Noé apparaît en effet comme une des « poches de pauvreté » des Yvelines, un des départements les plus riches de France, et le grand ensemble fait figure d'exception dans le tissu pavillonnaire des communes voisines (Triel-sur-Seine, Andrézy). Les Poètes sont au contraire situés dans un département connu pour les difficultés socio-économiques de sa population, et le grand ensemble s'insère dans une zone interdépartementale (Seine-Saint-Denis et Val d'Oise) de grands ensembles de différentes générations (Sarcelles, Stains). Les situations socio-démographiques de la population, ainsi que l'avancement de la rénovation urbaine, sont également différenciées dans chacun des quartiers. Il s'agira donc, à partir de ces quatre sites, d'approcher les différences qui peuvent exister entre les quartiers en rénovation urbaine, à travers l'exemple du relogement.

Enfin, si l'analyse des relogements apporte un certain nombre d'enseignements, elle n'est pas suffisante pour aborder l'évolution potentielle des quartiers rénovés. Rappelons que les mobilités associées à la rénovation urbaine sont de différents ordres : le relogement, certes, qui est la mobilité la plus facile à aborder statistiquement puisque l'ANRU oblige les acteurs locaux à remplir les fichiers de suivi des relogements, mais également les départs « spontanés » à l'annonce de la démolition et les mobilités « entrantes » dans le quartier, en particulier dans les constructions neuves. Il est difficile d'obtenir des données chiffrées sur ces mobilités, dans la mesure où les bailleurs gardent peu (ou pas) de traces des ménages qui quittent leur parc. Pour ce qui concerne les ménages « entrants », les données seront sans doute faciles à trouver, mais les constructions ne sont pas encore achevées dans la plupart des sites. Il y a donc une dimension de recul temporel qui restreint nos possibilités.

---

## 6. Conclusion

Aussi bien pour un quartier de centre ancien dégradé (Crêt-de-Roc) que pour un quartier périphérique de grands ensembles, nous aboutissons à la conclusion que les relogements ne sont pas susceptibles de modifier en profondeur la géographie sociale d'une ville comme Saint-

Étienne<sup>19</sup>. En revanche, les ménages apparaissent comme inégaux face au relogement, dans la mesure où, selon leurs ressources, ils ne sont pas relogés dans les mêmes quartiers. Cela étant dit, le relogement apparaît, à Saint-Étienne, comme le résultat d'un traitement pragmatique des situations des ménages, beaucoup plus que d'une politique de peuplement<sup>20</sup> : les « stratégies » de relogement menées par les bailleurs et la Ville de Saint-Étienne reposent sur la mise en adéquation entre les logements disponibles et les souhaits et besoins des ménages, et ne répondent donc pas à la recherche de diversité sociale.

Le seul élément de différenciation existant entre les relogements des quartiers Crêt-de-Roc d'une part, et Sud-Est d'autre part, est la part des ménages relogés sur le site, en fonction des quartiles de ressources des ménages. On semble ici toucher du doigt une perspective d'évolution différenciée des quartiers après la rénovation urbaine : d'un côté, le quartier Crêt-de-Roc, péricentral, avec un patrimoine architectural en pleine réhabilitation symbolique, et l'ensemble Pierre Loti, fortement dédensifié,

bénéficiant d'un équipement public structurant, semblent évoluer vers un renouvellement de leur population « par le haut », vers une gentrification progressive. En effet, le maintien sur site de la partie la plus aisée de la population est à l'inverse du mouvement observé habituellement (Lelévrier, 2005), et semble donc indiquer que le quartier regagne en valeur symbolique et que les bailleurs et/ou la municipalité ont pour stratégie de maintenir cette population sur place. De l'autre côté, le sous-ensemble La Marandinière voit partir la partie la plus aisée de sa population, tandis que la partie la moins aisée reste sur place, ce qui correspond, cette fois, au mouvement observé ailleurs. On peut donc supposer que la population de ce sous-ensemble ne sera pas radicalement modifiée. Il faudra dans ce cas s'interroger sur l'existence de phénomènes de reconcentration à l'échelle des immeubles. Nous pouvons donc conclure sur la dimension prospective de cette étude : les quartiers étudiés semblent s'orienter vers deux des scénarios proposés par H. Vieillard-Baron (2007), le « quartier segmenté », où apparaissent des micro-différenciations (sous-ensemble La Marandinière), et le « quartier gentrifié », où des démolitions sélectives ont permis d'« invisibiliser » l'ancien quartier (Crêt-de-Roc et Pierre Loti). C'est évidemment avec un recul temporel bien plus important que l'on pourra vérifier ces hypothèses prospectives.

<sup>19</sup> On aboutirait cependant à des conclusions certainement différentes dans le cas de communes où la part des logements démolis est plus importante.

<sup>20</sup> Alors même que la question du peuplement est au cœur des interrogations des différents acteurs locaux, et que le relogement est présenté, aussi bien au niveau de l'ANRU qu'à celui des acteurs locaux, comme un outil stratégique.

## 7. Références bibliographiques

- Authier J.-Y. et al., 2006, *Le quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, La Découverte, Paris.
- Bacqué M.-H., Fol S., 2005, Ségrégation et politiques de mixité sociale aux Etats-Unis. Au regard de quelques programmes de déségrégation, *Informations sociales*, 125, 82-93.
- Béhar D. et al., 2004, La mixité urbaine est-elle une politique ?, *Esprit*, 121-142.
- Belmessous H., 2006, *Mixité sociale : une imposture. Retour sur un mythe français*, L'Atalante, Paris.
- Brun J., Rhein C., 1994, *La ségrégation dans la ville*, L'Harmattan, Paris.
- Coing H., 1966, *Rénovation urbaine et changement social, l'îlot n°4 (Paris 13<sup>e</sup>)*, Les éditions ouvrières, Paris.
- Comité d'Evaluation et de Suivi de l'ANRU, 2008, *Rénovation urbaine 2004-2008 : quels moyens pour quels résultats ?*, La Documentation Française, Paris.
- Deboulet A., 2006, Le résident vulnérable. Questions autour de la démolition, *Mouvements*, 47-48, 174-181.
- Donzelot J., 2006, *Quand la ville se défait. Quelle politique face à la crise des banlieues ?*, Le Seuil, Paris.
- Epstein R., Kirszbaum T., 2003, L'enjeu de la mixité sociale dans les politiques urbaines, *Regards sur l'actualité*, 292, 63-73.
- Jaillet M.-C., 2005, La mixité sociale : une chimère ? Son impact dans les politiques urbaines, *Informations sociales*, 123, 98-105.
- Lelévrier C., 2005, Rénovation urbaine, relogement et recompositions territoriales, *Recherche Sociale*, 176, 24-42.
- Maurin E., 2004, *Le ghetto français. Enquête sur le séparatisme social*, Le Seuil, Paris.
- Observatoire National des Zones Urbaines Sensibles, 2008, *Rapport 2007*, La Documentation Française, Paris.
- Tomas F., 1985, Quartiers anciens et stratégies urbaines, d'une crise à l'autre, vus de Saint-Étienne, *Revue de Géographie de Lyon*, 3, 173-203.
- Veschambres V., 2008, *Traces et mémoires urbaines. Enjeux sociaux de la patrimonialisation et de la démolition*, Presses Universitaires de Rennes, Rennes.
- Vieillard-Baron H., 2007, *Approche géographique et sociologique des quartiers périphériques des métropoles françaises. Rapport final, Rapport de recherche, DIACT*, Paris.
- Weaver R., 1977, The Suburbanization of America or the Shrinking of the Cities, *Civil Rights Digest*, 9-3, 2-11.