

La rénovation urbaine : pour qui ?

Contributions à l'analyse
des mobilités résidentielles



« En application de la loi du 11 mars 1957 (art. 41) et du Code de la propriété intellectuelle du 1^{er} juillet 1992, complétés par la loi du 3 janvier 1995, toute reproduction partielle ou totale à usage collectif de la présente publication est strictement interdite sans autorisation expresse de l'éditeur. Il est rappelé à cet égard que l'usage abusif et collectif de la photocopie met en danger l'équilibre économique des circuits du livre. »

© Direction de l'information légale et administrative, Paris, 2012

ISBN : 978-2-11-009180-2

Table des matières

Présentation du comité d'évaluation et de suivi de l'ANRU	5
Les membres du CES de l'ANRU	7
Préambule du Président du CES de l'ANRU	9
Introduction	17
• Analyser les dynamiques sociales...	23
• ... dans des contextes très variés	26
Première partie	
Démolir, reconstruire, diversifier	33
• Recomposer le parc par la démolition, la déconcentration, la densification	33
• Typologie des projets de rénovation urbaine selon leur impact sur la diversité de l'habitat	35
Les sites où la rénovation urbaine produit une diversification majeure de l'habitat	35
Les sites où la diversification de l'habitat est de faible ampleur	41
Les sites où la diversification de l'habitat est marginale	43
• La diversification de l'habitat dépend des logiques de marché qui l'emportent sur les stratégies locales des collectivités	45
La diversification de l'habitat : entre volonté locale et poids du marché	45
Quelques exemples de négociations entre collectivités et promoteurs	47
• Un produit inédit : l'accession intermédiaire	50
• L'association foncière logement : des programmes de qualité mais tardifs	51
• Le nouveau parc social : des surfaces réduites et des niveaux de loyers dépendant des financements locaux	52
Des tendances lourdes au niveau national...	52
... parfois corrigées par des politiques locales	54
Deuxième partie	
Effets de la rénovation urbaine sur la mixité sociale et les parcours résidentiels des ménages	57
• Quels parcours résidentiels par le relogement ?	60

Une majorité de ménages relogée en ZUS	62
Accéder au parc neuf : de fortes disparités locales	64
Une augmentation du budget logement pour les ménages ?	65
L'appréciation mitigée du relogement par les ménages	72
Le relogement dans le parc existant n'est pas nécessairement contradictoire avec un parcours positif	75
• Le parc privé neuf : une nouvelle population ?	76
Les publics visés	76
Le profil des ménages	77
Les motivations et rapports au quartier des ménages nouvellement propriétaires	80
Mixité sociale ou mixité ethnique pour les habitants ?	83
• Les effets sur la composition sociale des quartiers	86
Les politiques locales de l'habitat sont déterminantes	86
Différentes perspectives d'évolution du peuplement des quartiers selon les contextes et les projets	90
Effets spatiaux des opérations : des segmentations accrues, des formes de rupture	95
De la priorité de mixité sociale à la promotion des parcours résidentiels	98
Conclusions	101
Annexes	107
Annexe 1	
• Liste des sites étudiés	109
Annexe 2	
• Les différentes catégories de prêts finançant le logement social	111
Annexe 3	
• Plafonds de ressources des PLUS et PLAI	113
Annexe 4	
• Liste des abréviations utilisées	115
Annexe 5	
• Liste des cartes et graphiques	117