#### Étude

Juin 2016

### Mobilités résidentielles et paupérisation

Objectiver la contribution des mobilités résidentielles à l'appauvrissement des quartiers



**Avec l'appui méthodologique de Yoan Miot,** docteur en urbanisme et en aménagement de l'espace, maître de conférence à l'université Paris-Est-Marne-la-Vallée



Directrice de publication : Marie DEFAY

Responsable de publication : **Anne VANDEWIELE** 

Rédaction : Pauline BOGEY

Méthodologie : Yoan MIOT (Université Paris-Est Marne-la-Vallée)

Photographies & illustrations: **ADULM** 

Impression : AD Concept

#### Étude

## Mobilités résidentielles et paupérisation

Objectiver la contribution des mobilités résidentielles à l'appauvrissement des quartiers

## Sommaire

Pré	ambule	5
Mé	thode	7
01.	La caractérisation du peuplement résidentiel de l'aire métropolitaine de Lille	9
	Une intense ségrégation socio spatiale dans l'aire urbaine de Lille contrairement aux aires urbaines du bassin minier	9
	L'occupation socio-résidentielle des Iris de l'aire métropolitaine	11
	La typologie des communes à l'échelle de l'aire métropolitaine	13
02.	Les mobilités résidentielles et leurs effets	.14
	Les aires urbaines du bassin minier et de Lille en perte d'attractivité résidentielle	. 14
	Des mobilités dans l'aire urbaine de Lille accentuant les différenciations socio-spatiales à l'échelle des communes mais contribuant peu au processus de paupérisation des secteurs les plus en difficultés	5
	Conclusion	
03.	Zoom sur les processus de peuplement des espaces paupérisées des quartiers du sud-est de Lille et du versant nord-est	.27
	Le parc privé, un parc relativement méconnu mais jouant un rôle important dans le processus de peuplement des secteurs paupérisés	
	L'attribution des logements dans le parc social, un processus de peuplement réglementé et complexe générant d'intenses différenciations socio-spatiales.	

## Préambule

Cette étude, a été réalisée en 2015, dans le cadre de l'Observatoire des évolutions sociales et urbaines (OESU), avec l'appui méthodologique de Yoan Miot, docteur en urbanisme et en aménagement de l'espace, maître de conférence à l'Université Paris-Est-Marne-la-Vallée.

Elle a pour objectif de contribuer à la mise en place de politiques publiques adaptées permettant d'enrayer le phénomène de décrochage des quartiers de la politique de la ville à travers l'approfondissement des mécanismes en œuvre.

Ce travail fait suite à l'étude sur l'évolution de la répartition des revenus dans la métropole lilloise de 2001 à 2011 réalisée en 2014 par l'OESU, montrant dans ces quartiers, à la fois un appauvrissement marqué des populations et une mobilité résidentielle importante. L'objectif est de mesurer :

- » la géographie des concentrations sociales des populations en difficultés ;
- » la contribution des mobilités résidentielles à la paupérisation observée de certains secteurs de la métropole lilloise.

Pour rappel, les mobilités résidentielles ne constituent qu'une des voies possibles du changement social. A cette voie, s'ajoutent le changement social lié aux parcours d'insertion socio-économique des nouvelles générations et celui lié aux mutations professionnelles de la population active.

## MÉTHODE

La méthode utilisée pour analyser les liens entre les mobilités résidentielles et les processus de paupérisation a été élaborée par Yoan Miot, docteur en urbanisme et en aménagement de l'espace, maître de conférences à l'Université Paris-Est-Marne-la-Vallée qui a accompagné l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole dans ses travaux.

Cette méthode se compose de trois étapes.

#### ETAPE 1 - LA CARACTÉRISATION DU PEUPLEMENT RÉSIDENTIEL DE L'AIRE MÉTROPOLITAINE DE LILLE

Dans un premier temps, ont été caractérisées les divisions socio-spatiales des agglomérations à travers l'indice de ségrégation de Duncan¹ pour un ensemble de caractéristiques sociales, à l'échelle de l'IRIS. Ensuite, l'occupation socio-résidentielle des IRIS de l'aire métropolitaine a été définie grâce à une classification ascendante hiérarchique² et à partir de laquelle on élabore une typologie de communes. Les données utilisées ici sont celles du recensement de l'Insee de 2011.

On considère, pour ce travail, que l'aire métropolitaine de Lille est la somme des aires urbaines d'Armentières-Lille (qu'on appellera aire urbaine de Lille), de Béthune, de Douai-Lens et de Valenciennes.

#### ETAPE 2 - LES MOBILITÉS RÉSIDENTIELLES ET LEURS EFFETS

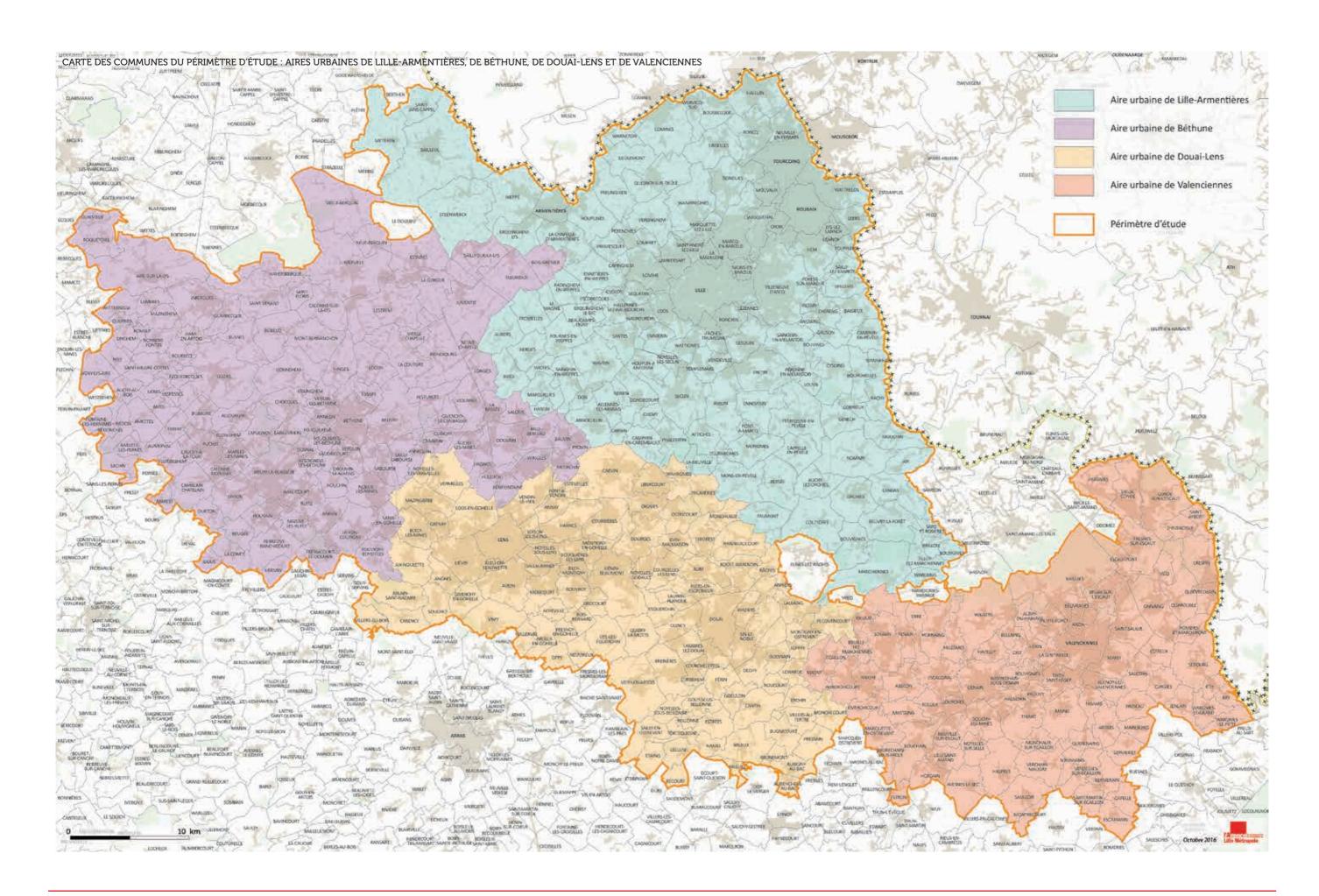
Il s'agit, dans un premier temps, d'analyser les fichiers « migrations communales » de l'Insee (2003-2008) puis de procéder à l'observation des flux résidentiels, de leur direction et de leur intensité en fonction des différents types de communes d'origine et de destination. L'analyse de ces flux est fondée sur la catégorie sociale, la situation au regard de l'activité de la personne de référence du ménage ainsi que la situation familiale du ménage. Cette analyse est conduite à l'échelle interrégionale, inter-aires urbaines et intra-aires urbaines.

#### ETAPE 3 - LA DÉFINITION DU PEUPLEMENT DES PARCS DE LOGEMENT DE L'ARC SUD-EST DE LILLE ET DU VERSANT NORD-EST DE LA MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

Une analyse quantitative est ensuite menée à travers les données Insee « logements ordinaires » de 2011 par statuts d'occupation et à travers le fichier RPLS (Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux) pour les deux secteurs de la métropole lilloise concentrant les plus grandes difficultés sociales : le versant nord-est de la métropole (comprenant Roubaix, Tourcoing, Hem et Wattrelos) et l'arc sud-est de Lille (comprenant les quartiers sud et est de Lille). Ces données sont complétées par l'analyse qualitative du fonctionnement des parcs à travers des entretiens avec les acteurs du logement privé et social.

<sup>1-</sup> Indice de Duncan : voir la définition page 9.

<sup>2-</sup>La classification ascendante hiérarchique (CAH) est une méthode statistique qui vise à partitionner une population en différentes classes ou sous-groupes. L'objectif est que les individus regroupés au sein d'une même classe soient le plus semblables possibles (homogénéité intra-classe) tandis que les classes soient le plus dissemblables (hétérogénéité inter-classe). La CAH organise les observations, définies par un certain nombre de variables, elles-mêmes divisées en modalités, en les regroupant de façon hiérarchique. Elle commence par agréger celles qui sont les plus semblables entre elles, puis les observations ou groupes d'observations un peu moins semblables et ainsi de suite jusqu'au regroupement de l'ensemble de l'échantillon.



## 01.

## LA CARACTÉRISATION DU PEUPLEMENT RÉSIDENTIEL DE L'AIRE MÉTROPOLITAINE DE LILLE

#### UNE INTENSE SÉGRÉGATION SOCIO SPATIALE DANS L'AIRE URBAINE DE LILLE CONTRAIREMENT AUX AIRES URBAINES DU BASSIN MINIER

La ségrégation calculée à travers l'indice de Duncan (à partir du recensement de l'Insee de 2011) montre que l'aire urbaine de Lille est particulièrement ségrégée par rapport aux 48 aires urbaines françaises de plus de 200 000 habitants, à l'instar de Rouen et du Havre et contrairement aux aires urbaines du bassin minier. L'indice de ségrégation observé dans l'aire urbaine de Lille fait partie des 10% les plus élevés en France pour les ouvriers et pour les cadres. La ségrégation est également très importante pour les chômeurs, les immigrés et les personnes en situation précaire vis-à-vis de l'emploi (parmi les 20% des agglomérations les plus ségrégées pour chaque indicateur).

#### POSITIONNEMENT DANS LE CLASSEMENT NATIONAL DES AIRES URBAINES SELON LEUR INDICE DE SÉGRÉGATION

Ouvriers

Chômeurs

Chômeurs

Employés

Professions
intermédiaires

Cadres

3-Fn G

Source : Insee - Recensement 2011

On observe également une plus grande homogénéité au sein des parcs de logement, ce qui s'explique par le fait que chaque type de parc s'adresse à un type de population différent.

A contrario, pour la majorité des indicateurs, les indices de ségrégation de Béthune, Douai-Lens et Valenciennes sont plus faibles que la moyenne française. Cependant, un indice de ségrégation faible n'est pas synonyme d'égalité en termes de revenus. Douai-Lens par exemple a un rapport inter-décile très élevé.

#### Note méthodologique :

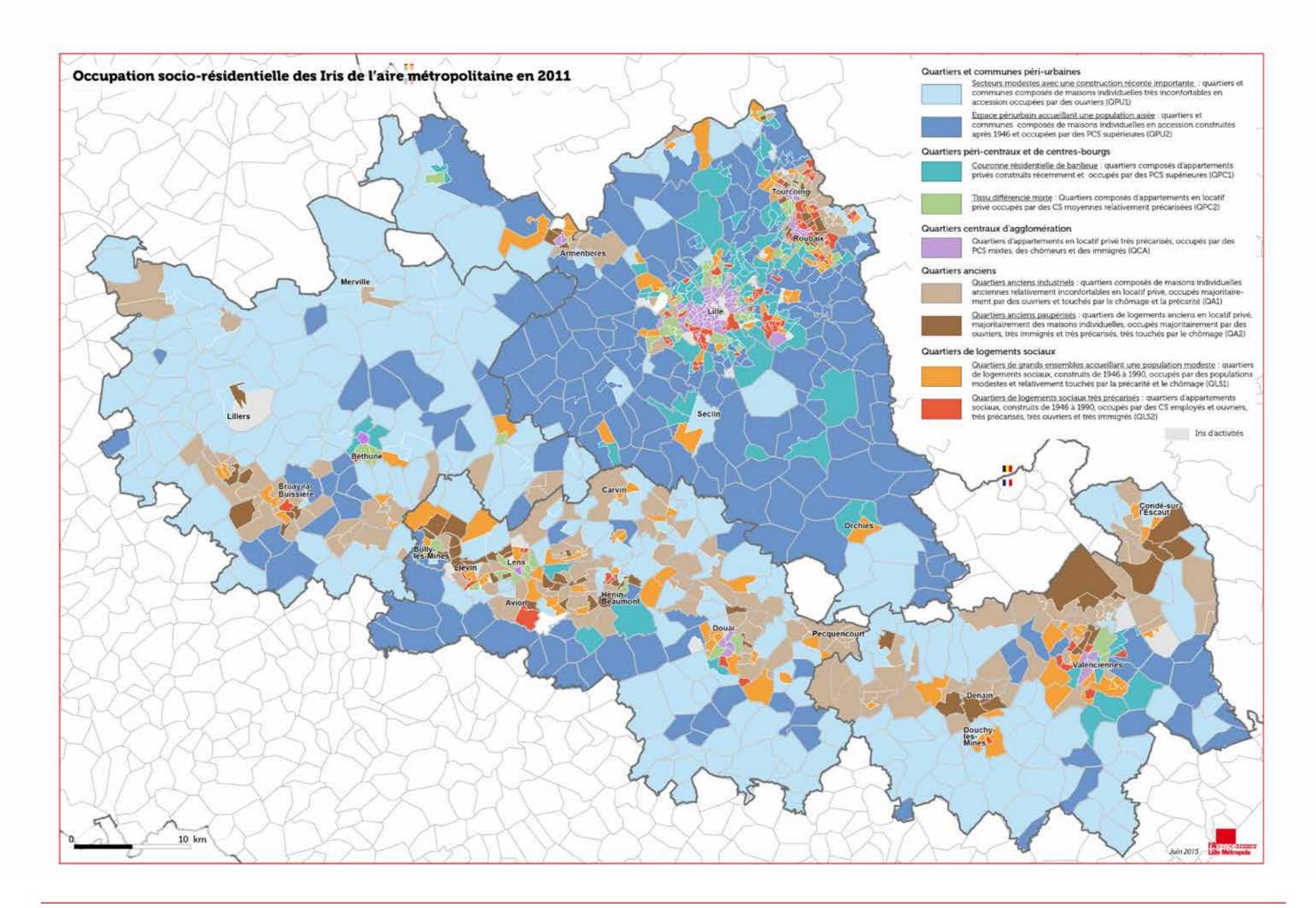
La valeur de l'indice de Duncan varie entre 0 et 1 et exprime la part de la catégorie qui devrait déménager afin d'obtenir une distribution spatiale parfaitement identique à celle de la population totale. Un indice élevé signale donc une ségrégation résidentielle importante qui se traduit par la concentration d'une population selon ses caractéristiques et, spatialement, par une spécialisation du territoire.

- Aire urbaine de Béthune
- Aire urbaine de Lille
  - Aire urbaine de Valenciennes
- Aire urbaine de Douai-Lens

#### Note de lecture :

Plus le trait de l'aire urbaine se situe près du bord extérieur du graphique, plus l'aire urbaine fait partie des aires urbaines françaises ayant la population la plus ségrégée concernant cet indicateur. Par exemple, concernant les ouvriers, l'aire urbaine de Lille fait partie des 10% des aires urbaines françaises les plus ségrégées alors que pour cet indicateur, les aires urbaines de Béthune et de Lens font partie des 20% des aires urbaines françaises les moins ségrégées pour cet indicateur.

- 3- En CDD, interim ou apprentissage.
- 4- Personnes de 15 ans ou plus qui se sont déclarées chômeurs (inscrites ou non à Pôle emploi).



#### L'OCCUPATION SOCIO-RÉSIDENTIELLE DES IRISS DE L'AIRE MÉTROPOLITAINE

La classification ascendante hiérarchique met en évidence des classes de quartiers qui sont différenciées les unes des autres par leur composition et permet de dresser une typologie des quartiers des aires urbaines étudiées (voir carte ci-contre). Les variables utilisées pour construire les classes de quartiers sont les statuts d'occupation, le bâti et sa qualité, les professions et catégories sociales (PCS<sup>6</sup>) ainsi que des indicateurs d'accès à l'emploi et d'immigration.

D'autres variables explicatives telles que l'âge, la suroccupation, l'évolution démographique et la proportion d'agriculteurs, de personnes seules, de familles nombreuses et d'étudiants sont utilisées pour éclairer les résultats de cette classification.

Les résultats font apparaître neuf classes pouvant elles-mêmes être regroupées en cinq catégories :

#### Les quartiers et communes périurbaines

Ce sont des quartiers et des communes en propriété occupante regroupant des maisons individuelles en accession et où l'on observe une forte proportion d'agriculteurs comparativement aux autres classes de quartiers. Le dynamisme démographique de ces espaces témoigne d'un phénomène de périurbanisation. On distingue :

- > les secteurs modestes (avec une part importante d'ouvriers) avec une construction récente importante, présents dans la vallée de la Lys, au sud de Denain et de Douai ou encore au nord de Béthune.
- > les espaces périurbains accueillant une population aisée, présents dans des communes comme Bondues ou dans les Weppes. Cette classe est la plus exclusive socialement.

#### Les quartiers péri-centraux et de centres-bourgs

Ils se caractérisent par une plus forte proportion de logements en appartement privé :

- > la couronne résidentielle de banlieue. Cette classe constitue l'immédiate périphérie des centres anciens et tend aujourd'hui à se diversifier comme au nord de Wambrechies et de Hénin Beaumont, au sud de Lambersart et de Valenciennes, à Aulnoy-Lez-Valenciennes par exemple. On y observe une proportion relativement importante de personnes seules et de personnes âgées.
- > les quartiers de tissus urbains différenciés mixtes. Relativement mixtes socialement, on trouve dans ces quartiers une proportion importante de personnes seules comme à la Madeleine ou en périphérie de Lens, Loos et Valenciennes.

#### Les quartiers centraux d'agglomération

La troisième catégorie se compose d'une seule classe présente dans le centre ville de Lille ainsi qu'à Tourcoing, Roubaix ou encore Douai. La forte présence d'une population en situation précaire vis-à-vis de l'emploi s'explique notamment par la présence très importante d'étudiants et de jeunes professionnels plus souvent en contrat précaire. On y observe une proportion de personnes seules très importante également et un taux de sur-occupation élevé.

#### Les quartiers anciens

Ces quartiers se distinguent par la part importante des logements construits avant 1946 :

- > les quartiers anciens industriels, présents de manière diffuse dans le bassin minier, à l'ouest de Wattrelos ou encore à l'est de Roubaix. On y trouve une proportion relativement importante de familles nombreuses et de personnes de moins de 20 ans.
- > les quartiers anciens paupérisés, présents à Roubaix (au Pile notamment), au sud de Denain ou encore dans certains quartiers d'Auchel. On y trouve un taux de sur-occupation relativement élevé.

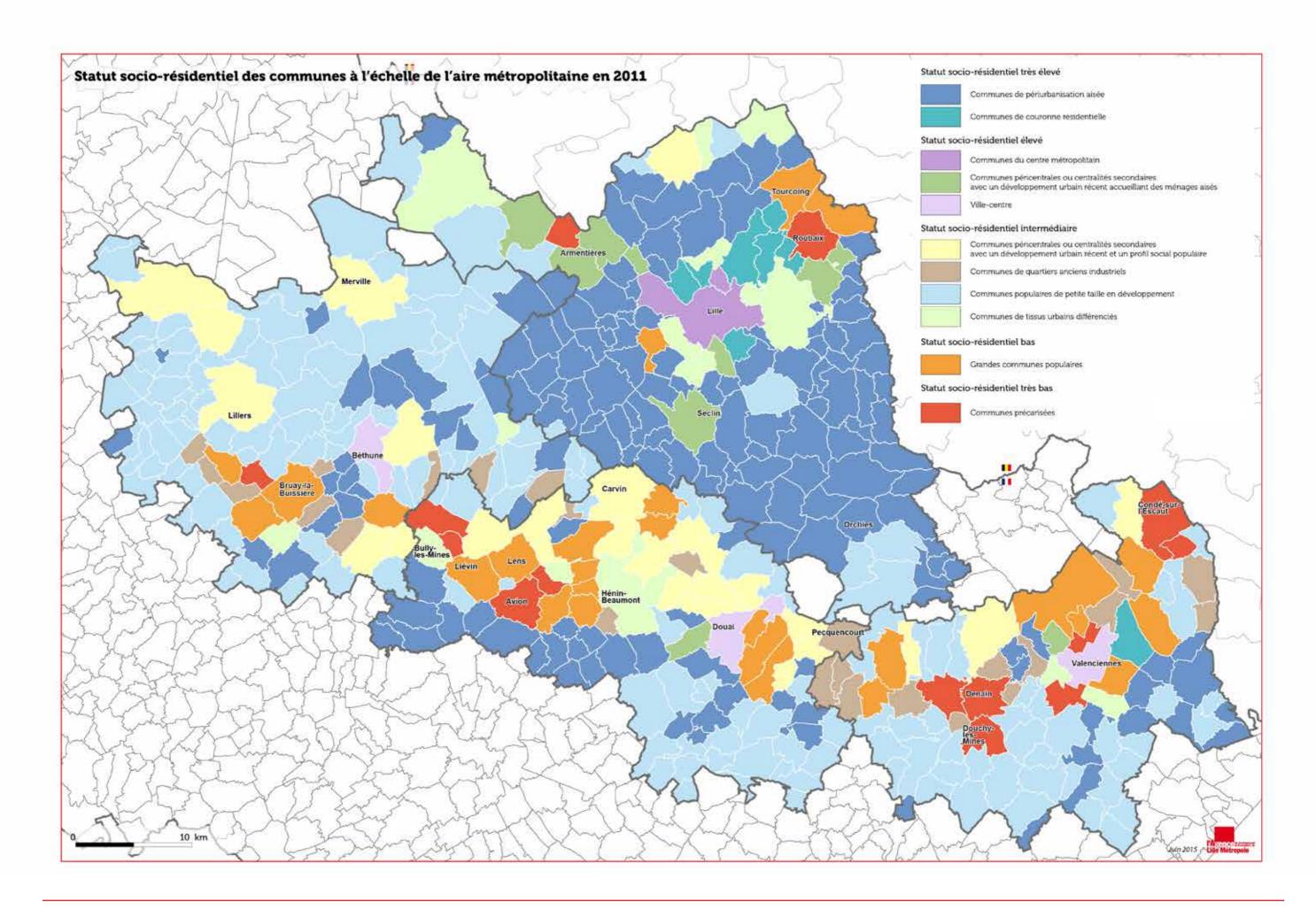
#### Les quartiers de logements sociaux

Ces quartiers concentrent les logements sociaux majoritairement construits de 1946 à 1990.

> les quartiers de grands ensembles accueillant une population modeste. On y trouve aussi des maisons individuelles comme au nord de Hem ou à Marly et Douchy-Les-Mines dans le bassin minier.

<sup>5-</sup> IRIS: les « Ilots Regroupés pour l'Information Statistique » constituent la brique de base en matière de diffusion de données infracommunales par l'Insee. Ils doivent respecter des critères géographiques et démographiques et avoir des contours identifiables sans ambigüité et stables dans le temps. Ils comportent généralement entre 1 800 et 5 000 habitants.

<sup>6-</sup> PCS: La nomenclature des professions et catégories socioprofessionnelles dite PCS a remplacé, en 1982, la CSP. Les PCS servent à la codification du recensement et des enquêtes de l'Insee auprès des ménages. Elle classe la population selon une synthèse de la profession (ou de l'ancienne profession), de la position hiérarchique et du statut (salarié ou non).



> les quartiers de logements sociaux très précarisés, présents à Lille Sud, à la Bourgogne à Tourcoing, à l'Alma et aux Trois Ponts à Roubaix ou encore à la Grande résidence à Lens. Caractérisés par une proportion très importante de familles nombreuses et de personnes de moins de 20 ans, on y trouve également un taux de sur-occupation très élevé et une part relativement importante de personnes seules.

#### LA TYPOLOGIE DES COMMUNES À L'ÉCHELLE DE L'AIRE MÉTROPOLITAINE

Les mobilités résidentielles étant connues à la commune pour l'échelle la plus précise, il est nécessaire de dégager ensuite une typologie des communes.

Les types de communes sont définis en fonction de la répartition de la population dans chacune des catégories d'Iris, précédemment définies.

Onze types de communes apparaissent au sein de l'Aire Métropolitaine de Lille, classés en cinq statuts socio-résidentiels (voir carte ci-contre).

#### Statut socio-résidentiel très élevé

- > Les communes de périurbanisation aisée, où le front de périurbanisation est déjà très avancé et où les populations sont aisées et appartiennent aux PCS supérieures. On trouve ces communes en couronne de Lille comme Bondues ou Wambrechies et dans le bassin minier, au sud de Lens.
- > Les communes de couronne résidentielle, concentrant des quartiers péricentraux, de centre-bourg et éventuellement de périurbanisation. C'est le cas des communes au statut socio-résidentiel favorisé comme Marcq-en-Barœul, Croix, Ronchin, Lambersart ou encore Saint-Saulve.

#### Statut socio-résidentiel élevé

- > Le centre métropolitain, concentrant les quartiers centraux d'agglomération mais également des quartiers péricentraux et de centres-bourgs, relativement mixtes socialement. Le centre métropolitain concerne Lille-Lomme-Hellemmes et la Madeleine.
- > Les villes-centres, composées d'un quartier central d'agglomération et regroupant des quartiers péricentraux et des quartiers de logements sociaux. Ce sont Béthune, Douai-Lens et Valenciennes.

Les communes péricentrales ou centralités secondaires avec un développement urbain récent accueillant des ménages aisés, comme à Hem, Pérenchies, Faches-Thumesnil, Houplines ou encore Cuincy. Ces communes sont des communes périurbaines modestes dans lesquelles on trouve à la fois des quartiers anciens et populaires et des quartiers de périurbanisation accueillant une population aisée.

#### Statut socio-résidentiel intermédiaire

- > Les communes de tissus urbains différenciés où les quartiers se distinguent les uns des autres par leur occupation sociale et par leur type de bâti, comme Loos, Wattignies, Halluin, Bully-Les-Mines, Houdain ou encore Hénin Beaumont.
- Les communes populaires de petite taille en développement, présentes de manière importante dans le bassin minier mais également dans l'aire urbaine de Lille (à Fretin par exemple). Occupées majoritairement par des ouvriers, plus de 85% de ces communes comptent moins de 3 500 habitants.
- > Les communes péricentrales ou centralités secondaires avec un développement urbain récent et un profil social populaire, caractérisées par un centre ancien et un profil populaire. Les populations y sont plus ouvrières, le bâti est plus ancien et souvent dégradé. Néanmoins, on y trouve également des constructions neuves occupées par des populations au profil modeste comme à Comines, Carvin, Courrières, Merville, Lillers et Vieux Condé.
- > Les communes de quartiers anciens et industriels, présentes exclusivement dans le bassin minier à la périphérie des villes-centres. C'est le cas de communes comme Pecquencourt ou Bruay-sur-L'Escaut par exemple.

#### Statut socio-résidentiel bas

> Les grandes communes populaires, marquées par le bâti ancien mais également par une proportion importante de logements sociaux, comme à Wattrelos, Tourcoing, Haubourdin, Lens, Auchel, Bruay-La-Buissière, Liévin, Somain ou encore Sin-Le-Noble.

#### Statut socio-résidentiel très bas

> Les communes précarisées, concentrant les quartiers de logements sociaux et les quartiers anciens très dégradés, très ouvriers, très immigrés et très touchés par le chômage. C'est le cas de Roubaix, Armentières, Denain, Sallaumines, Avion, Anzin, Douchy-Les-Mines ou encore Condé sur l'Escaut.

## UZ. LES MOBILITÉS RÉSIDENTIELLES ET LEURS EFFETS

L'analyse des mobilités résidentielles s'articule en plusieurs temps. Le premier sera consacré à l'analyse des flux d'entrées et de sorties entre les aires urbaines de l'aire métropolitaine de Lille (AML) et l'échelle nationale. Le second temps analysera les flux de mobilités résidentielles existants entre les aires urbaines de l'AML. Le dernier regardera en détails la structuration des flux au sein de l'aire urbaine de Lille afin de voir dans quelle mesure les mobilités résidentielles peuvent contribuer au processus de paupérisation constaté.

#### LES AIRES URBAINES DU BASSIN MINIER ET DE LILLE EN PERTE D'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE

Les aires urbaines de l'aire métropolitaine de Lille sont perdantes au niveau national : on observe des flux de mobilités longues distances et notamment de mobilités professionnelles négatifs à peine atténués par l'attractivité de Lille pour les étudiants. Ce déficit migratoire pose pleinement la question du dynamisme économique.

Dans l'ensemble, les mobilités résidentielles au sein de l'aire métropolitaine se répartissent comme suit entre 2003 et 2008 : 56 075 mobilités d'entrée dans l'aire métropolitaine de Lille en 5 ans soit 6% des ménages résidant dans l'AML, 66 778 mobilités de sortie soit 7% des ménages résidant, et 255 243 mobilités internes soit 25% des ménages résidant.

L'aire métropolitaine perd ainsi environ 10 000 ménages en 5 ans. On le remarque surtout dans le

cas des mobilités professionnelles. Le problème à souligner ici est plus un problème de bassin d'emploi qu'un problème d'attractivité résidentielle. Le solde migratoire négatif est atténué à Lille par la mobilité entrante des étudiants et des moins de 25 ans. En revanche, on constate un départ massif des 25-39 ans, ce qui laisse penser que les étudiants quittent l'aire métropolitaine de Lille après avoir fini leurs études.

De manière globale, on observe que la mobilité est conditionnée par l'âge, la structure familiale mais aussi le statut d'occupation des ménages ainsi que leur accès au travail et leur catégorie socio-professionnelle. La mobilité décroit avec l'âge. Les propriétaires sont moins mobiles que les locataires du parc privé mais également que ceux du parc social. Les ménages chômeurs sont plus mobiles que les ménages actifs occupés. En termes de professions et de catégories sociales, les ménages les plus mobiles sont par ordre décroissant : les employés, les cadres et les ouvriers, les artisans et les agriculteurs. Enfin, les retraités constituent une population très peu mobiles.

### Lille, une aire urbaine seulement attractive pour les étudiants à l'échelle nationale

Par rapport à la France, les mouvements résidentiels se répartissent comme suit : 37 580 mobilités d'entrée dans l'aire urbaine de Lille, 38 360 mobilités de sortie et 128 725 mobilités internes représentant un solde migratoire négatif de l'ordre de 780 ménages en 5 ans. Ce sont 7,2% des ménages qui sont entrés sur le territoire de l'aire urbaine de Lille. Ces flux d'entrées sont cependant faibles par rapport aux flux internes à l'aire

#### SOLDES MIGRATOIRES ENTRE LES AIRES URBAINES DE L'AIRE MÉTROPOLITAINE DE LILLE ET LE RESTE DE LA FRANCE

	Etudiants	Ouvriers	Propriétaires	Locataires privé	Locataires HLM	Personnes seules	Familles biactives
Lille	+10 564	-2 002	-5 703	+2 939	+329	+6 651	-4 421
Béthune	-188	-596	-629	-1 163	-37	-1 034	-756
Douai-Lens	-210	-1 090	-1 712	-2 670	-196	-1 902	-1 658
Valenciennes	+770	-414	-986	-1 234	+93	+175	-1 118

Sources : Insee, fichier des migrations communales 2003-2008

urbaine : 128 725 ménages ont déménagé au sein de l'aire urbaine, soit 24,7% des ménages.

Le solde migratoire négatif de l'aire urbaine lilloise au niveau national est largement compensé par son rôle universitaire. Alors qu'un solde négatif de 8 471 ménages actifs et 2 514 ménages retraités est constaté entre l'aire urbaine de Lille et le reste de la France, le solde positif de 10 564 ménages étudiants permet de limiter sa perte d'attractivité résidentielle. En termes de PCS, le solde migratoire est négatif que ce soit pour les cadres (-3 216 ménages) ou les ouvriers (-2 002 ménages). Concernant le statut d'occupation, si le solde migratoire des propriétaires occupants est négatif (-5 703 ménages), il est positif pour les locataires du parc privé (+2 939 ménages) et du parc social (+329 ménages). Au regard de la structure du ménage, le solde migratoire est positif seulement dans le cas des personnes seules et de plusieurs personnes sans famille, qui sont très souvent les étudiants.

En somme, au niveau national, pour l'aire urbaine de Lille, ce solde migratoire négatif pour les actifs, difficilement compensé par le solde positif des étudiants, semble témoigner des difficultés du marché de l'emploi local à insérer localement les personnes qu'elles forment et à insérer des personnes plus faiblement qualifiées.

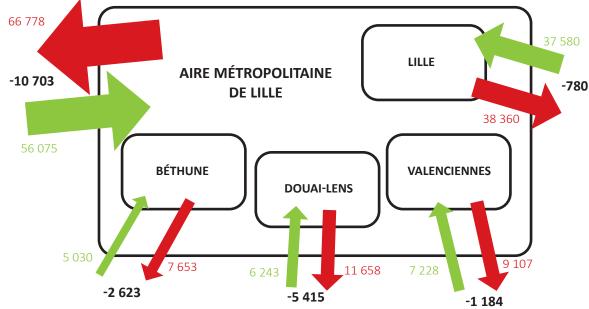
#### Le bassin minier, des aires urbaines qui ne sont pas attractives à l'échelle nationale

L'aire urbaine de Béthune a un solde migratoire négatif avec la France, quel que soit le statut d'occupation ou la PCS. En effet, elle perd 2 623 ménages en 5 ans. Les départs des étudiants et des moins de 25 ans sont particulièrement importants. Le constat est le même pour l'aire urbaine de Douai-Lens : son solde migratoire avec le reste de la France est négatif. En 5 ans, Douai-Lens perd 5 415 ménages. Concernant l'aire urbaine de Valenciennes, son solde migratoire est également négatif avec le reste de la France. L'aire urbaine perd 1 884 ménages du fait des mobilités résidentielles en 5 ans. L'aire urbaine de Valenciennes est attractive pour les étudiants (+770 ménages) mais pas pour les actifs (-2 300 ménages). On observe également un flux négatif concernant le parc locatif privé.

## Des flux peu importants entre les aires urbaines de l'aire métropolitaine de Lille : une absence d'intégration des différents bassins d'habitat

L'analyse des mobilités résidentielles entre les aires urbaines de l'AML nous amène à faire un premier constat : il n'y a pas de réelle intégration des bassins d'habitat au sein de l'AML. En effet, les flux entre les aires urbaines sont peu importants, et ce particulière-

ECHANGES MIGRATOIRES ENTRE LES AIRES URBAINES DE L'AIRE MÉTROPOLITAINE DE LILLE ET LE RESTE DE LA FRANCE



ment entre les aires urbaines du bassin minier. Lille présente des flux plus importants, ce qui témoigne de sa place centrale dans le dispositif urbain local. Cependant, pour chaque aire urbaine, les mobilités internes sont très largement prédominantes. Les mobilités d'échange entre les aires urbaines étudiées et le reste du territoire national sont aussi plus importantes que celles s'effectuant entre les aires urbaines de l'AML.

#### Lille, au cœur des flux de l'aire métropolitaine, malgré un déficit migratoire important

Par rapport aux autres aires urbaines, Lille a un solde migratoire :

- > négatif avec Béthune (-661 ménages)
- > et Douai-Lens (-458 ménages)
- mais un solde positif avec Valenciennes (+548 ménages).

Lille est particulièrement attractive pour les étudiants du bassin minier (+2 192 ménages) mais pas pour les actifs, sauf pour les cadres douaisiens (+12 ménages) et pour les cadres (+132 ménages), professions intermédiaires (+143 ménages) et employés valenciennois (+103 ménages).

Concernant les statuts d'occupation, l'aire urbaine de

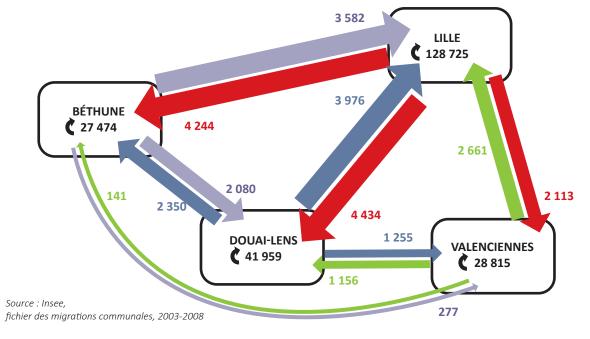
Lille n'est pas attractive pour les propriétaires occupants quelle que soit leur PCS, ce qui peut s'expliquer par le prix et la disponibilité du foncier. Cependant, l'aire urbaine est attractive pour les locataires du parc privé (+2 457 ménages) et du parc social (+338 ménages) quelle que soit leur PCS (exceptés pour les ouvriers béthunois et douaisiens).

Les ménages venant des aires urbaines du bassin minier et emménageant dans l'aire urbaine de Lille s'installent pour la plus grande part dans le centre métropolitain, notamment parce que ce sont majoritairement des étudiants.

Les ménages quittant l'aire urbaine de Lille emménagent majoritairement dans des communes populaires de petite taille en développement, dans des communes péricentrales ou centralités secondaires avec un développement urbain récent et un profil social populaire ou dans des grandes communes populaires.

Les ouvriers de l'aire urbaine lilloise vont principalement vers les communes populaires de petite taille en développement des autres aires urbaines de l'aire métropolitaine. Ces emménagements dans ces types de communes s'expliquent par le fait que nombre des mouvements résidentiels sont réalisés par des propriétaires occupants au profil populaire.

#### ECHANGES MIGRATOIRES ENTRE LES AIRES URBAINES DE L'AIRE MÉTROPOLITAINE DE LILLE



#### Béthune, une aire urbaine attractive pour les ménages en propriété occupante de Lille

Les flux résidentielles au départ ou à destination de l'aire urbaine de Béthune sont très faibles avec les autres aires urbaines de l'aire métropolitaine de Lille, voire presque inexistants avec l'aire urbaine de Valenciennes. On note toutefois un flux entrant positif de ménages en propriété occupante en provenance de l'aire urbaine de Lille (+1 937 ménages). Concernant les locataires du privé et du social, on ne distingue aucun flux significatif. L'aire urbaine de Valenciennes exerce une certaine attractivité sur les étudiants de l'aire urbaine de Béthune.

#### Douai-Lens, des liens privilégiés avec l'aire urbaine de Lille

Par rapport aux autres aires urbaines, on note des interactions assez massives entre Douai-Lens et Lille. Ce sont principalement des flux entrants de propriétaires occupants vers Douai-Lens (+1 853 ménages). Il s'agit d'ouvriers et professions intermédiaires pour la plus grande part.

#### Valenciennes, une aire urbaine un peu à part en termes de mobilités résidentielles

Valenciennes est une aire urbaine un peu à part. Elle entretient majoritairement des flux négatifs avec Lille (-548 ménages) et des flux très minimes avec Douai-Lens et Béthune. L'aire urbaine de Valenciennes a un solde migratoire positif avec Lille en ce qui concerne les propriétaires occupants. Cependant, on observe un solde négatif des étudiants vers Lille, Valenciennes étant une ville universitaire secondaire.

DES MOBILITÉS DANS L'AIRE URBAINE DE LILLE ACCENTUANT LES DIFFÉRENCIATIONS SOCIO-SPATIALES À L'ÉCHELLE DES COMMUNES MAIS CONTRIBUANT PEU AU PROCESSUS DE PAUPÉRISATION DES SECTEURS LES PLUS EN DIFFICULTÉS

Concernant les mobilités résidentielles internes à l'aire urbaine de Lille, nous allons voir que celles-ci sont socialement et spatialement sélectives, notamment pour celles engageant des ménages vers la propriété occupante, des ménages cadres, des ménages précarisés. Bien que socialement et spatialement sélectives, les mobilités des ménages précarisés ne peuvent cependant expliquer les processus de paupérisation des secteurs les plus en difficultés. Cette compréhension de la structure et du sens des mobilités résidentielles internes à l'aire urbaine de Lille se fonde sur la connaissance du profil de la commune de départ et de la commune de destination des ménages, ainsi que la connaissance du profil de chaque ménage.

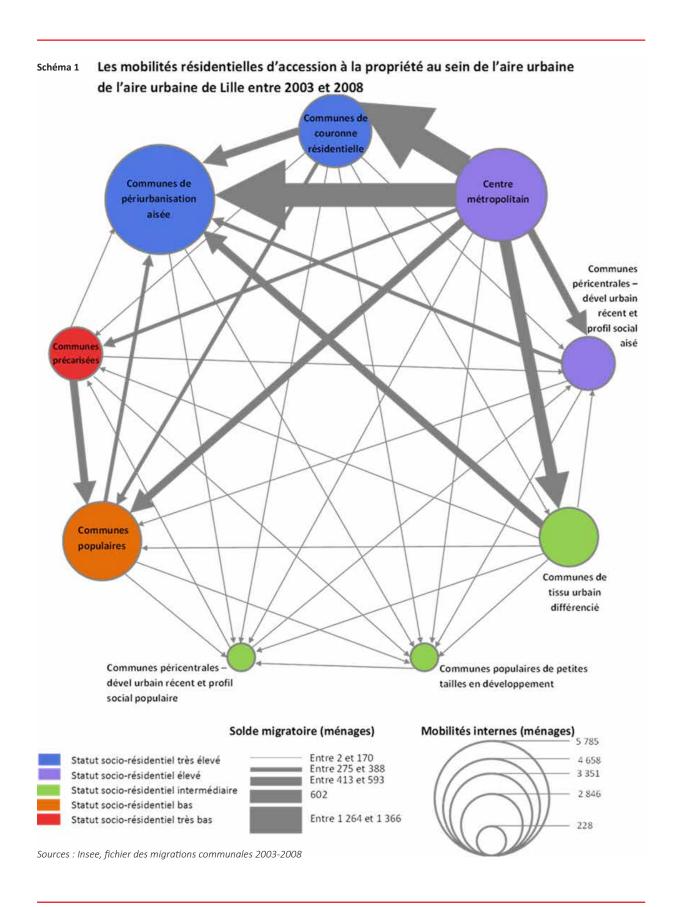
Si l'on croise les trajectoires des différentes PCS avec leur statut d'occupation, du point de vue du territoire, on peut distinguer des flux de renforcement du profil social, des flux de paupérisation et des flux de diversification sociale. Par exemple, si une commune en difficultés dont le statut socio-résidentiel est bas ou très bas accueille un ménage aisé, on observe un flux de diversification sociale. Au contraire, les flux de renforcement du profil social des communes caractérisent les mobilités d'un ménage vers une commune où sa PCS est déjà sur représentée.

Tout d'abord, 59% des mobilités résidentielles réalisées au sein de l'aire urbaine de Lille s'effectuent au sein d'un même type de communes. Par conséquent, seuls 41% des mobilités résidentielles, soit 52 800, se réalisent entre communes de types différents et peuvent avoir des effets sociaux sur le territoire.

#### LES MOBILITÉS RÉSIDENTIELLES DANS LES AIRES URBAINES DE L'AIRE MÉTROPOLITAINE DE LILLE

and Modelli to Regident leaded by the east varies of the article be an artist of our marked by area								
	Mobilités internes Mobilités entrante		Mobilités sortantes					
Lille	128 725	10 220	10 791					
Béthune	27 474	6 734	5 939					
Douai-Lens	41 959	7 671	7 580					
Valenciennes	28 815	3 644	3 958					

Sources : Insee, fichier des migrations communales 2003-2008



#### Le point sur les mobilités résidentielles par statut d'occupation : des mobilités spatialement et socialement différenciées

Les mobilités résidentielles sont avant tout liées au statut d'occupation dans le logement qui occasionne un important cloisonnement résidentiel. Les mobilités internes à un même type de communes ont un poids différent selon le statut d'occupation En propriété occupante, 50% des mobilités sont des mobilités internes à un même type de commune. En locatif privé, 57% des mobilités sont des mobilités internes et en locatif social, 74% des mobilités sont des mobilités internes. Le parc locatif social est donc le parc le moins ouvert à des ménages venant d'autres territoires.

#### Des propriétaires venant massivement du centre métropolitain (Schéma 1 p.18)

1 ménage propriétaire sur 4 venant d'une commune de l'aire urbaine de Lille dans le cadre d'une mobilité interne à l'aire urbaine lilloise vient du centre métropolitain, soit 11 524 ménages en 5 ans. En volume, les propriétaires s'installent principalement dans les communes de périurbanisation aisée (25% soit 11 824 ménages). Ces derniers sont majoritairement des cadres (28%) et des professions intermédiaires (28%). Une part importante des propriétaires s'installent dans des communes de couronne résidentielle (15% soit 6 890 ménages). Parmi ces derniers, plus d'un tiers sont des cadres. En revanche, les communes populaires sont spécialisées comme lieu d'accession à la propriété des ouvriers et des employés.

Ainsi, les marquages sociaux des territoires encadrent les processus d'accession à la propriété: les cadres engagés dans un parcours d'accession achètent dans des communes de profils aisés, renforçant le profil social déjà aisé de ces communes. A l'inverse, les ouvriers et les employés accédant à la propriété le font dans des communes au profil social déjà populaire. Un filtrage socio-spatial encadre donc l'accession à la propriété.

#### Le centre métropolitain, l'espace le plus attractif pour les locataires du parc privé suivi des communes de couronne résidentielle (Schéma 2 p.20)

39% des ménages mobiles dans le parc locatif privé s'installant dans l'aire urbaine de Lille s'installent dans le centre métropolitain, soit 16 955 ménages en 5

ans et un solde positif de 2 086 ménages. Parmi ces ménages, hors mobilité interne, le flux le plus important est celui des ménages venant des communes de périurbanisation aisée (1 537 ménages).

Parmi l'ensemble des ménages entrant en centre métropolitain en location privé, 24% d'entre eux sont des professions intermédiaires et 20% des cadres. Les communes de couronne résidentielle sont également attractives pour les locataires du parc privé, 5 209 ménages s'y installent en 5 ans.

Dans les communes précarisées et les communes populaires, parmi les nouveaux emménagés, il existe une très forte sur représentation des ménages en situation précaire vis-à-vis de l'emploi<sup>7</sup>. Ainsi, comme dans le cas de la propriété occupante, nous retrouvons une division entre d'un côté des ménages précarisés et populaires déménageant dans ou vers des communes déjà fragiles et d'un autre, des ménages plus aisés se localisant dans les communes les plus favorisées.

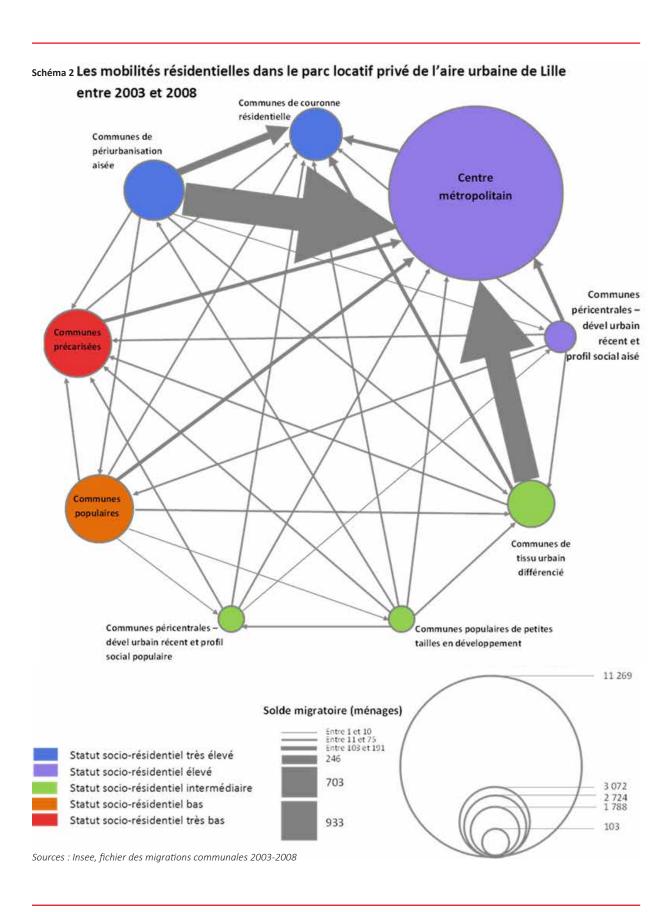
#### Les communes de tissus urbains différenciés, un espace attractif pour les locataires du parc social dans le cadre d'une trajectoire résidentielle ascendante (Schéma 3 p.21)

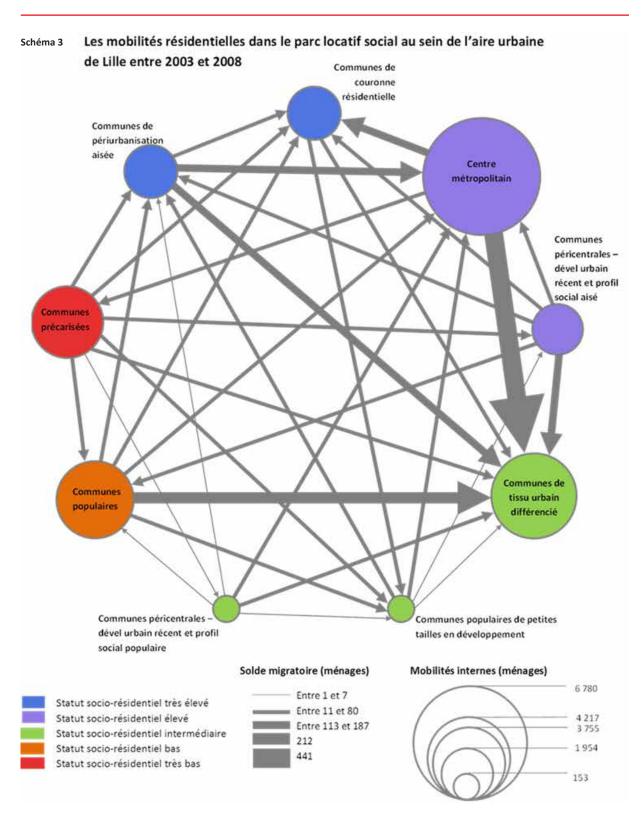
Pour le parc social, les mobilités entre types de communes de l'aire urbaine de Lille sont très faibles (8 467 ménages en 5 ans), le parc social fonctionnant d'abord selon des logiques communales. Pour les flux existants entre territoires, ceux-ci dégagent une dynamique assez nette. Les mobilités des locataires du parc social concernent principalement le centre métropolitain. Environ 25% des flux entrants de locataires du parc social dans une commune de l'aire urbaine de Lille sont à destination de ce type de communes soit 8 233 ménages dont 20% de chômeurs et 12% de précaires, avec toute-fois un solde migratoire négatif (-358 ménages).

Les communes de tissus urbains différenciés sont les plus attractives. En effet, on y observe un solde migratoire très positif de 1 080 ménages.

La trajectoire type des ménages précarisés se caractérise par leur entrée dans le parc social précarisé puis par leur déménagement dans les communes de tissus urbains différenciés dès que leur situation s'est améliorée. Bien que ces départs témoignent d'un itinéraire

<sup>7-</sup> En CDD, interim ou apprentissage.





Sources: Insee, fichier des migrations communales 2003-2008

résidentiel individuel ascendant et positif, ils posent problème aux villes comme Roubaix qui accueillent ces ménages précarisés.

La loi SRU essaye d'infléchir cette dynamique mais son application rencontre des difficultés importantes dans le contexte de petites communes périurbaines accueillant une population rencontrant peu de problématiques sociales. Les services d'aides sociales y sont peu développés, l'accessibilité en transports en commun est souvent limitée et la construction d'un nouveau parc suppose des prix plus élevés que ceux du logement social ancien. Ces trois facteurs constituent un filtre financier et pratique pour les publics en situation précaire.

#### Les principaux facteurs de différenciation socio-spatiale : les mobilités des cadres, notamment en accession à la propriété

Au sein de l'aire urbaine de Lille, le processus d'accentuation des différenciations socio spatiales est principalement animé par les mobilités d'accession à la propriété par les cadres dans les communes dont le statut socio-résidentiel est déjà élevé ou très élevé et qui quittent les communes de statuts socio-résidentiels intermédiaires ou plus bas.

#### Les cadres ont les mobilités qui renforcent le plus la spécialisation des communes

- > 86% des cadres propriétaires occupants soit 5 572 ménages s'installant dans une commune de l'aire urbaine de Lille s'installent dans des communes dont le statut socio-résidentiel est intermédiaire, élevé ou très élevé. Ils contribuent ainsi à renforcer le profil social déjà valorisé de ces communes. Alors que seulement 8% des propriétaires entrants dans l'aire urbaine de Lille s'installent en centre métropolitain, 19% des cadres propriétaires entrants dans l'aire urbaine de Lille s'installent dans le centre métropolitain soit 2,29 fois plus. Les cadres sont également sur représentés parmi les propriétaires s'installant dans la couronne résidentielle : 16% des propriétaires entrants dans l'aire urbaine de Lille s'installent dans ce type de commune, 23% des cadres propriétaires entrants, soit 1,37 fois plus.
- La destination qui reste la plus attractive pour les cadres en locatif privé est le centre métropolitain, les cadres s'y installent respectivement 1,28 fois et 1,40 fois plus que l'ensemble des locataires du parc privé, et les communes de couronne résidentielle.

> Si les mobilités des cadres locataires du parc social sont peu nombreuses en volume, elles sont fortement spécialisées. En effet, les cadres locataires du parc social s'installent 2,26 fois plus dans le centre métropolitain que l'ensemble des locataires du parc social.

#### Les flux des professions intermédiaires entraînent un peu plus de diversification sociale

- > 81% des professions intermédiaires propriétaires occupants soit 5 383 ménages s'installent dans des communes dont le statut socio-résidentiel est intermédiaire, élevé ou très élevé, contribuant ainsi au renforcement du profil social des communes. Néanmoins, les flux de professions intermédiaires propriétaires vers les communes dont le statut socio-résidentiel est bas voire très bas sont légèrement plus importants que dans le cas des cadres.
- Le centre métropolitain reste l'espace le plus attractif pour 1/3 des professions intermédiaires locataires du privé. Ainsi, ces flux contribuent également au renforcement du profil social de la ville de Lille. Néanmoins, encore une fois, les professions intermédiaires se répartissent de manière relativement plus homogène que les cadres.
- > Les **professions intermédiaires locataires du parc social** s'installent 1,26 fois plus dans le centre métropolitain que l'ensemble des locataires du parc social.

#### Les employés contribuent le plus à la diversification sociale des communes

- > 55% des ménages employés propriétaires occupants soit 1541 ménages s'installent dans une commune dont le statut socio-résidentiel est élevé ou très élevé et contribuent ainsi à la diversification sociale des communes. Cependant, les employés propriétaires s'installent plus que les autres dans les communes dont le statut socio résidentiel est inférieur, bas ou très bas. De plus, leur mobilité interne est relativement importante dans les communes précarisées.
- > La mobilité des **employés locataires du parc privé** contribue également à la diversification sociale des communes : 78% d'entre eux s'installent dans des communes dont le statut socio-résidentiel est intermédiaire, élevé ou très élevé, soit 2 854 ménages.
- > 80% des employés locataires du parc social s'installent dans des communes dont le statut sociorésidentiel est intermédiaire, contribuant ainsi à leur diversification sociale.

#### Les flux d'ouvriers dans le parc locatif privé contribuent à la diversification du profil social des communes

La mobilité des ménages ouvriers se caractérise particulièrement par des mobilités internes, c'est à dire par des déménagements au sein d'un même type de communes. C'est particulièrement le cas au sein des grandes communes populaires.

- > 50% des mobilités entrantes des ouvriers propriétaires occupants contribuent au renforcement du profil social des communes. Ils s'installent 1,70 fois plus dans les communes populaires que l'ensemble des propriétaires par exemple. De plus, les mobilités internes dans les communes dont le statut résidentiel est intermédiaire, bas ou très bas sont très importantes. Les ouvriers propriétaires déménagent 2,07 fois plus au sein des communes populaires et 1,80 fois plus au sein des communes précarisées que les autres propriétaires.
- s'installent dans une commune dont le statut sociorésidentiel est intermédiaire, élevé ou très élevé, soit 2 760 ménages contribuant à la diversification sociale des communes. Les 30% restant ont un parcours qui contribue au renforcement du profil social des grandes communes populaires et des communes paupérisées. En effet, ils s'y installent respectivement 1,52 et 1,55 fois plus que l'ensemble des locataires du parc privé. Au contraire, les ouvriers locataires du parc privé s'installent presque 2 fois moins dans le centre métropolitain que l'ensemble des locataires du parc privé.
- > 77% des ménages ouvriers locataires du parc social contribuent à la diversification des communes dans lesquelles ils entrent. Ces flux révèlent l'existence ténue (1 966 ménages en 5 ans), mais réelle, d'une trajectoire lentement ascendante dans le parc social. Les ménages ouvriers quittent les communes appartenant à des statuts sociaux résidentiels bas ou très bas pour des communes aux statuts plus élevés.

Globalement, on observe un phénomène de spécialisation sociale des communes. Ce sont les cadres, moteurs de la différenciation socio-spatiale, qui partent en priorité, suivi des professions intermédiaires. Le flux des cadres dans les communes précarisées reste néanmoins positif, grâce à l'arrivée de cadres depuis le cœur métropolitain. Les communes de tissus urbains différenciés sont à l'équilibre car les départs vers les territoires de périurbanisation sont compensés par l'arrivée de propriétaires du cœur métropolitain. Les populations vivant en « commune précarisée » partent vers

des communes modestes et des communes en cours de périurbanisation plutôt populaires.

#### Ménages chômeurs et ménages en situation précaire vis-à-vis de l'emploi : des mobilités qui ne suffisent pas à expliquer le processus de paupérisation de certains secteurs

Les flux au départ et à l'arrivée des communes précarisées n'expliquent pas la paupérisation de ces espaces. Les flux de mobilité des chômeurs et des précaires sont toujours considérés comme des flux de paupérisation, quelle que soit la commune d'accueil et quel que soit le type de parc où le ménage s'installe. Néanmoins, il faut noter ici l'exception des flux d'étudiants, ménages inactifs et en situation précaire vis-àvis de l'emploi (en CDD, interim ou apprentissage), qui eux ne constituent pas des flux de paupérisation.

#### Les mobilités des chômeurs, des flux dont l'ampleur n'explique pas la hausse des taux de chômage dans les communes dont le statut résidentiel est bas ou très bas

Les mobilités des chômeurs concernent principalement le centre métropolitain, les communes précarisées et les grandes communes populaires. Entre 2003 et 2008, 21% des ménages entrants chômeurs s'installent dans le centre métropolitain soit 4 399 ménages. Néanmoins, le solde migratoire des chômeurs est légèrement négatif dans le centre métropolitain. On note un solde migratoire légèrement positif et non significatif dans les communes précarisées (+52 ménages) et les grandes communes populaires (+77 ménages). Les communes où les soldes migratoires des chômeurs sont les plus élevés sont les communes de couronne résidentielle (+159 ménages), au contraire, les communes de périurbanisation aisée enregistre le solde négatif le plus important (-236 ménages).

> Concernant les statuts d'occupation, les chômeurs locataires du parc privé s'installent<sup>8</sup> 1,70 fois plus que l'ensemble des locataires du parc privé dans les communes précarisées et 1,49 fois plus dans les communes populaires. De plus, ils déménagent<sup>9</sup> 1,75 fois plus au sein des communes précarisées que les autres locataires du parc privé et 1,25 fois plus au sein des communes populaires.

<sup>8-</sup> installation : ici, mobilité résidentielle en provenance d'un autre type de commune

<sup>9-</sup> déménagement : ici, mobilité résidentielle au sein d'un même type de commune.

Les chômeurs locataires du parc social s'installent 1,67 fois plus dans les communes populaires que l'ensemble des locataires du parc social et 1,36 fois plus dans les communes précarisées. De plus, ils déménagent 1,82 fois plus au sein des communes précarisées que l'ensemble des locataires du parc social et 1,54 fois plus dans les communes populaires.

#### Les mobilités des ménages en situation précaire vis-à-vis de l'emploi s'équilibrent dans les communes au statut résidentiel bas ou très bas

Les mobilités des ménages précaires vis-à-vis de l'emploi concernent principalement le centre métropolitain, les communes précarisées, les grandes communes populaires mais également les communes de tissus urbains différenciés. On compte 4 390 ménages précaires souvent des étudiants - entrants dans le centre métropolitain entre 2003 et 2008. Le centre métropolitain (+231 ménages) ainsi que les communes de couronne résidentielle (+149 ménages) sont attractifs pour les ménages précaires. Les flux des ménages en situation précaire vis-à-vis de l'emploi au départ et à destination des communes précarisées s'équilibrent quasiment (+88 ménages). Au contraire, les ménages précaires quittent les communes de périurbanisation aisée (-306 ménages).

- > Concernant les statuts d'occupation, les précaires locataires du parc privé s'installent 1,24 fois plus que l'ensemble des locataires du parc privé dans le centre métropolitain. Ce chiffre est influencé par le poids des étudiants. Les précaires locataires du parc privé ne s'installent que très légèrement plus dans les communes précarisées et les communes populaires que l'ensemble des locataires du parc privé (respectivement 1,06 fois plus et 1,03 fois plus).
- Au contraire, **les précaires locataires du parc social** s'installent 1,45 fois plus dans les communes populaires que l'ensemble des locataires du parc social et 1,52 fois plus dans les communes précarisées. De plus, ils déménagent 1,45 fois plus que les autres locataires du parc social au sein des communes populaires et 1,55 fois plus au sein des communes précarisées. Comme dans le cas des chômeurs, on note donc une mobilité interne importante.

Les mobilités résidentielles des chômeurs et des ménages précaires vis-à-vis de l'emploi sont certes sur représentées dans les communes les plus en difficulté de l'aire urbaine de Lille (les communes précarisées et les communes populaires). Mais la faiblesse des soldes montre que leurs mobilités ne peuvent pas expliquer à elles seules la hausse des taux de chômage.

MOBILITÉS ET ÉVOLUTION DES CHÔMEURS DANS LES TYPES DE COMMUNES AU SEIN DE L'AIRE URBAINE DE LILLE

	Evolution du nombre de ménages chômeurs entre 2006 et 2011	Taux d'évolution 2006-2011	Flux de ménages chômeurs entre 2003 et 2008
Centre métropolitain	1501	13%	- 72
Communes populaires	1 170	21%	76
Communes précarisées	554	10%	52
Communes de tissus urbains différenciés	636	16%	78
Couronne résidentielle	994	25%	159
Commune périurbaine aisée	1 021	32%	- 236
Grande commune en cours de périurbanisation	399	27%	- 70
Total	6 349	18%	-

Sources : Insee, fichier des migrations communales 2003-2008, recensement 2011

#### CONCLUSION

Les mobilités résidentielles ne sont pas le seul facteur, voir le facteur dominant, dans la paupérisation des secteurs précarisés de la métropole lilloise. Le processus de paupérisation qui y est observé doit également être expliqué par le renouvellement générationnel induit par l'éducation et la démographie ainsi que par la dégradation de la situation de l'emploi des populations qui résident dans les communes les plus en difficultés.

La dernière partie du travail est exclusivement consacrée aux secteurs les plus paupérisés de l'aire urbaine de Lille. L'étude de l'évolution de la répartition des revenus dans la métropole lilloise entre 2001 et 2011 montre clairement un phénomène généralisé de hausse des inégalités sociales et souligne également l'appauvrissement marqué des populations résidant dans certains territoires correspondant aux actuels quartiers de la politique de la ville, en particulier dans le versant nord-est de la métropole et dans le sud-est de Lille.

On considère que le secteur du versant nord-est de la métropole se compose des quartiers de la politique de la ville de Tourcoing, Roubaix, Hem et Wattrelos et que le secteur du sud-est de Lille se compose du Faubourg de Béthune, de Lille Sud, de Wazemmes, de Moulins et de Fives. Ces deux secteurs sont ceux dont le décrochage est le plus marqué dans la métropole. Néanmoins, on observe des difficultés sociales dont l'intensité varie selon les quartiers au sein des deux secteurs.

## 03.

# ZOOM SUR LES PROCESSUS DE PEUPLEMENT DES ESPACES PAUPÉRISÉES DES QUARTIERS DU SUD-EST DE LILLE ET DU VERSANT NORD-EST

Afin d'expliquer l'appauvrissement de ces secteurs et cette différence d'intensité, il s'agit de comprendre le processus de peuplement de ces quartiers à partir de données statistiques et de données qualitatives collectées au cours d'entretiens auprès des acteurs du logement privé et social de la métropole.

Cette confrontation nous permet de mettre en évidence le fait que les logiques en termes d'occupation sociale des parcs dépassent les mécanismes d'offre et de demande de logements. En effet, l'attractivité des parcs ne dépend pas seulement de leur qualité intrinsèque et cela interroge la marge de manœuvre des acteurs.

Les données statistiques utilisées sont le fichier « Logements ordinaires » de l'INSEE de 2011 et les données RPLS (répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux) de 2014 localisées à l'échelle des Iris pour le versant nord-est. Mobiliser les données de structure du parc privé et du parc social permet de comprendre plus finement le processus de peuplement de ces parcs et en quoi ceux-ci jouent un rôle dans l'appauvrissement de certains secteurs de la métropole. Sont étudiées successivement, le parc privé de ces secteurs puis le parc social.

Les indicateurs utilisés concernant l'occupation du parc ne visent pas tant l'analyse des difficultés sociales des quartiers que la question de la ségrégation. Cette question est approchée par un indicateur d'accès au marché du travail (les « ménages chômeurs ») et une mesure de la ségrégation fondée sur les origines réelles ou supposées des individus via l'indicateur « ménage immigré ». Il n'a pas été possible de mesurer la ségrégation « sociale » par PCS parce que la donnée est absente des fichiers Logements de l'INSEE.

Liste des acteurs interrogés :

- > Agathe Griffon (assistante sociale) et Cédric Louvion (service de prospection) pour le GRAAL,
- Joël Cléry (responsable du pôle d'animation des dispositifs) pour le PACT métropole nord,
- Cécile Vervacke (directrice habitat), Elise Gassiat Hénu (mission évaluation et prospective, direction habitat hygiène), Nachyrah Ahamadi (observation) et Magali Sabia (responsable pôle demandes logement, direction habitat) pour la ville de Roubaix,
- > Thomas Peeters (Direction de l'Habitat), Nathalie Fierfol (chargée de mission Habitat et Peuplement) et Sophie Cadot (chargée de mission volet social ANRU) pour la ville de Lille,
- > Yvon Colli (Direction de l'Habitat et du Renouvellement des Quartiers, coordinateur parc privé) et Didier Engels (responsable du service hygiène) pour la ville de Tourcoing,
- > Sophie Vanderpoorten pour la Métropole Européenne de Lille,
- > Francine Viane (directrice de l'agence Motte), Lily Raharolahy et Guillaume Crohem (directeur de l'agence Moulins) pour LMH,
- Nicolas de Cazo (Responsable de la gestion locative) et Laurence Defrance (Responsable d'antenne) pour Partenord Habitat,
- > Sylviane Tabary (Chargé de développement social), Claire Kowalski et Caroline Deloose (responsable de site) pour Vilogia.

#### LE PARC PRIVÉ, UN PARC RELATIVEMENT MÉCONNU MAIS JOUANT UN RÔLE IMPORTANT DANS LE PROCESSUS DE PEUPLEMENT DES SECTEURS PAUPÉRISÉS

#### Un parc méconnu à l'échelle infra-communale

Les entretiens menés au cours de cette étude font apparaître les logiques de précarisation du parc privé mais seulement de manière globale et non territorialisée à l'échelle infra communale. Les acteurs interrogés ont une connaissance globale des grandes dynamigues dans le parc privé telles que le phénomène de subrogation<sup>10</sup> des aides au logement ou encore le développement d'un sous-marché de l'habitat, indigne et spécialisé pour répondre à la demande des familles nombreuses et immigrées. Bien que ces logiques soient connues, les opérateurs interrogés n'ont pas connaissance de ces phénomènes à l'échelle des guartiers. Les associations ont une vue partielle du logement privé car elles ne connaissent que les ménages qu'elles accompagnent et les villes ont également une connaissance limitée de leur parc notamment dans le cas du parc locatif privé à cause du fort taux de rotation et du phénomène de surdivision des logements.

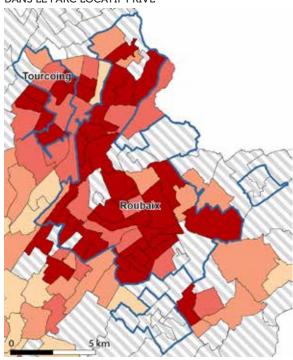
#### Le parc locatif privé ancien dégradé, un parc social de fait

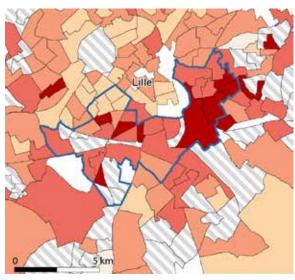
#### Le parc locatif privé du versant nord-est, « refuge des ménages précaires », notamment à Roubaix

Le parc locatif privé représente 21% du parc de logements du versant nord-est. C'est un parc fragile, surtout concernant les caractéristiques socio démographiques des ménages. Par rapport à l'aire métropolitaine, le bâti est nettement plus ancien. On observe une proportion de ménages chômeurs<sup>11</sup> et immigrés<sup>12</sup>

- 10- Mécanisme par lequel l'aide au logement est directement versée au propriétaire bailleur.
- 11- Les chômeurs sont, selon l'Insee, les personnes (de 15 ans ou plus) qui se sont déclarées chômeurs (inscrits ou non à Pôle Emploi) sauf si elles ont, en outre, déclaré explicitement ne pas rechercher de travail ; et d'autre part les personnes (âgées de 15 ans ou plus) qui ne se sont déclarées spontanément ni en emploi, ni en chômage, mais qui ont néanmoins déclaré rechercher un emploi.
- 12- Les immigrés sont, selon l'Insee, des personnes nées étrangères à l'étranger et résidant en France. La qualité d'immigré est permanente : un individu continue à appartenir à la population immigrée même s'il devient français par acquisition. C'est le pays de naissance, et non la nationalité à la naissance, qui définit l'origine géographique d'un immigré.

#### PART DES MÉNAGES CHÔMEURS DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ





Part des ménages dont la personne de référence est chômeur dans le parc locatif privé (en %)



Médiane : 12

Iris où le nombre de logements en locatif privé est < à 100 Périmètre d'étude

Sources: INSEE, Recensement de la population 2011

très supérieure à la moyenne dans ce secteur. Le parc locatif privé de Hem est celui qui a le moins de difficultés, tandis que dans le secteur de Roubaix, il est le plus fragile. En effet, ce dernier est composé d'un bâti ancien et accueille une proportion importante de ménages chômeurs (26%) et immigrés (23%). Le parc locatif privé du secteur de Tourcoing accueille également des ménages fragiles dont 20% de chômeurs et 13% d'immigrés, des proportions très supérieures à l'ensemble de l'aire métropolitaine. Enfin, Wattrelos accueille également plus de chômeurs (18%) que la moyenne.

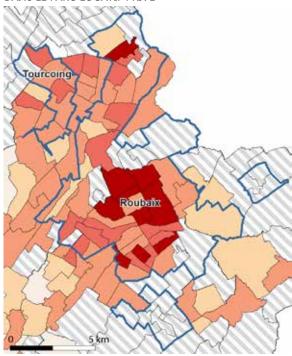
#### Le parc locatif privé du sud-est de Lille, un secteur fragile mais moins en difficulté socialement : un bâti sur occupé accueillant moins de ménages chômeurs et immigrés que le parc locatif privé du versant nord-est

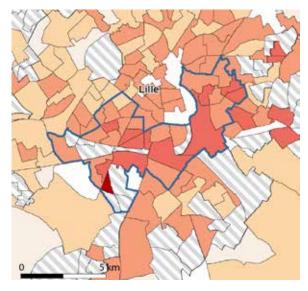
Le parc locatif privé représente 44% du parc de logements du secteur sud-est de Lille. En moyenne, dans ce secteur, on compte plus de logements anciens et de logements sur occupés que dans l'ensemble de l'aire métropolitaine. On trouve également des proportions légèrement plus importantes de ménages fragiles (précaires vis-à-vis de l'emploi, chômeurs et immigrés) que dans l'ensemble de l'aire métropolitaine, mais, mis à part pour les ménages immigrés, l'écart entre le secteur sud-est de Lille et l'ensemble de l'aire métropolitaine est restreint.

C'est à Fives que l'on trouve le plus de logements anciens (73%) et de difficultés sociales avec 19% de ménages chômeurs et 17% de ménages immigrés. Wazemmes est le quartier le moins fragile mais enregistre néanmoins une proportion de logements inconfortables importante (10%) par rapport au secteur. On observe que malgré la présence importante de logements inconfortables et sur occupés dans le secteur sud-est de Lille, ce ne sont pas ces Iris qui sont occupés par les ménages les plus fragiles car ce parc reste attractif.

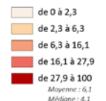
Les locataires du parc privé ancien dégradé ont plutôt un parcours résidentiel au sein de ce parc dans l'attente d'un logement social. Il est important de noter que, si les locataires du parc privé ancien dégradé sont des ménages modestes dans l'ensemble, les propriétaires de ce parc le sont aussi.

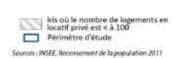
#### PART DES MÉNAGES IMMIGRÉS DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ





Part des ménages dont la personne de référence est immigrée dans le parc locatif privé (en %)





#### CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ DANS LE VERSANT NORD-EST DE LA MÉTROPOLE

	Logements	Logements	Logements				
	anciens	inconfortables	suroccupés	Précaires	Chômeurs	Immigrés	Total
Secteur	25	17	0	9	25	27	171
Hem	15%	10%	0%	5%	14%	16%	
Secteur	4 989	863	426	702	1 798	1 587	7 004
Roubaix	71%	12%	6%	10%	26%	23%	
Secteur	2 954	489	141	524	1 018	663	5 143
Tourcoing	57%	10%	3%	10%	20%	13%	
Secteur	418	80	5	51	122	62	665
Wattrelos	63%	12%	1%	8%	18%	9%	
Total	8386	1449	573	1286	2963	2340	12984
	65%	11%	4%	10%	23%	18%	
Moyenne AML	46%	10%	3%	10%	13%	7%	

Sources: Insee, recensement 2011

#### CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ DANS LE SECTEUR SUD-EST DE LILLE

	Logements	Logements	Logements				
	anciens	inconfortables	su ro ccupé s	Précaires	Chômeurs	lmmigrés	Total
Wazemmes	4 834	961	395	1 342	982	964	9 596
wazemmes	50%	10%	4%	14%	10%	10%	
Moulins	1 918	152	271	470	592	528	3 563
Moulins	54%	4%	8%	13%	17%	15%	
Faubourg	95	13	6	34	44	28	283
de Béthune	34%	4%	2%	12%	16%	10%	
Lille Sud	625	72	67	119	173	185	1 101
Lille Suu	57%	7%	6%	11%	16%	17%	
Lille Fives	2 549	172	252	357	647	581	3 477
Lille Fives	73%	5%	7%	10%	19%	17%	
Total	10021	1369	992	2323	2439	2286	18022
	56%	8%	6%	13%	14%	13%	
Moyenne AML	46%	10%	3%	10%	13%	7%	

Sources: Insee, recensement 2011

#### Le parc en propriété occupante du versant nord-est, un parc moins attractif que celui du sud-est de Lille

#### Le parc en propriété occupante du versant nord-est, un parc attractif pour les ménages immigrés et chômeurs

Le parc en propriété occupante représente 40% du parc de logements du versant nord-est de la métropole. Celui-ci est particulièrement ancien et légèrement plus inconfortable que la moyenne de l'aire métropolitaine. Il accueille des ménages plus fragiles, avec 7% de ménages chômeurs contre 3% dans l'ensemble de l'aire métropolitaine et 22% de ménages immigrés contre 5% dans l'ensemble de l'aire métropolitaine.

La fragilité du bâti en propriété occupante est particulièrement marquée à Roubaix. En effet, le parc en propriété occupante du secteur de Roubaix est particulièrement ancien et accueille des ménages chômeurs et immigrés.

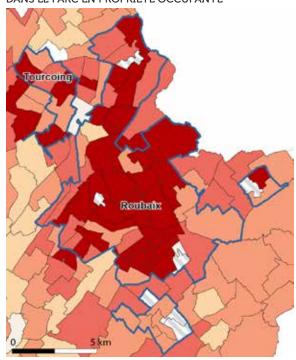
Dans l'habitat ancien et dégradé roubaisien, selon les acteurs interrogés, à Roubaix comme à Tourcoing, les propriétaires occupants sont souvent vieillissants. Les propriétaires accédants sont eux des jeunes ménages qui se stabilisent puis quittent la ville ensuite.

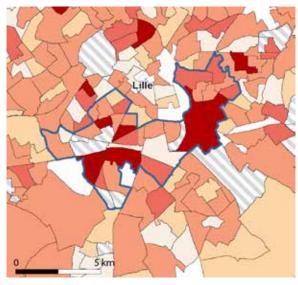
Néanmoins, l'accession à la propriété n'étant pas maîtrisée, les situations d'endettement sont courantes et les propriétaires ne peuvent pas faire face aux travaux nécessaires suite à l'achat du bien ce qui conduit à l'appauvrissement durable de ces ménages.

#### Dans le secteur sud-est de Lille, un parc en propriété occupante moins en difficulté

Le parc en propriété occupante représente 23% du parc de logements dans le secteur sud-est de Lille. C'est un parc très ancien et occupé par une proportion de ménages fragiles (précaires, chômeurs et immigrés) supérieure à la moyenne de l'aire métropolitaine. Néanmoins, les problématiques sociales en propriété occupante sont moins massives et concernent moins d'Iris dans le secteur sud-est de Lille que dans les secteurs Roubaix ou Tourcoing. Lille sud est le parc le plus fragile en propriété occupante. Des différenciations existent entre d'un côté Lille-Sud où le parc en propriété est fragilisé dans des proportions similaires à celles du versant Nord-Est et de l'autre, Wazemmes où le parc apparaît socialement favorisé.

#### PART DES MÉNAGES CHÔMEURS DANS LE PARC EN PROPRIÉTÉ OCCUPANTE





Part des ménages dont la personne de référence est au chômage dans les logements en propriété occupante (en %)



Iris où le nombre de logements en propriété occupante est < à 100 Périmètre d'étude

Sources : INSEE, Recensement de la population 2011

Enfin, que ce soit dans le versant nord-est ou dans le sud-est de Lille, ce sont dans les Iris concentrant le parc le plus ancien que l'on retrouve les ménages les plus fragiles en propriété occupante.

#### Des interventions sur le parc privé ancien dégradé sous-dimensionnées

#### Un nombre important de dispositifs

Face aux problématiques liées à l'habitat privé ancien dégradé, la Métropole Européenne de Lille développe une politique incitative d'amélioration durable du parc privé et plusieurs dispositifs ont été mis en place : le programme d'intérêt général d'amélioration durable de l'habitat (PIG ADH), la Maitrise d'œuvre urbaine et sociale « Lutte contre l'habitat indigne » (MOUS LHI), le Programme Métropolitain de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PMRQAD), l'amélioration des courées, l'accompagnement dans la réalisation de travaux en copropriété, l'aide à l'auto-réhabilitation et dans un futur proche, l'encadrement des loyers à Lille.

L'ensemble des acteurs met en avant l'importance de l'accompagnement social des ménages locataires et propriétaires occupants du parc privé au cours des interventions portant sur le bâti.

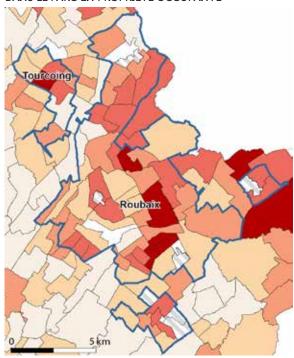
#### Des dispositifs sous-dimensionnés et contraints

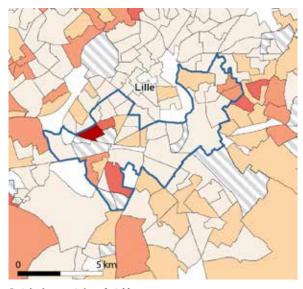
Selon les acteurs interrogés, malgré le nombre important de dispositifs destinés à lutter contre l'habitat indigne, ces derniers sont limités. En effet, ils portent sur un nombre insuffisant de logements au regard de l'ampleur du parc à traiter. De plus, les dispositifs sont relativement courts et il existe des périodes de vacance préjudiciables entre les différents dispositifs. Enfin, ces derniers sont difficiles à coordonner entre eux étant donné que chacun est animé par un opérateur différent.

Concernant les publics accompagnés, les organismes gérant ces dispositifs reçoivent de plus en plus de demandes et observent une précarisation de ces publics. Cette fragilisation des publics accompagnés est financière, administrative et psychique.

Ces dispositifs, en tant que leviers d'intervention sur le parc privé, sont également contraints. Les souhaits des ménages, qu'ils soient propriétaires ou locataires, conditionnent largement ces interventions et il est parfois difficile de négocier avec eux. La marge

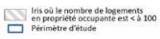
#### PART DES LOGEMENTS INCONFORTABLES DANS LE PARC EN PROPRIÉTÉ OCCUPANTE





Part des logements inconfortables parmi les logements en propriété occupante (en %)





Sources: INSEE, Recensement de la population 2011

d'intervention reste faible, même dans le cas d'arrêté de péril par exemple. Souvent, aucune maitrise foncière n'est possible.

#### CARACTÉRISTIQUES DU PARC EN PROPRIÉTÉ OCCUPANTE DANS LE VERSANT NORD-EST DE LA MÉTROPOLE

	Logements	Logements	Logements				
	anciens	inconfortables	suroccupés	Précaires	Chômeurs	Immigrés	Total
Secteur	383	124	8	19	34	115	1 053
Hem	36%	12%	1%	2%	3%	11%	
Secteur	7 466	1 384	140	461	856	3 096	9 320
Roubaix	80%	15%	2%	5%	9%	33%	
Secteur	8 046	1 409	69	303	657	1 5 6 9	10 529
Tourcoing	76%	13%	1%	3%	6%	15%	
Secteur	2 626	604	22	121	232	656	3 923
Wattrelos	67%	15%	1%	3%	6%	17%	
Total	18521	3521	240	903	1779	5436	24825
	75%	14%	1%	4%	<b>7</b> %	22%	
Moyenne AML	37%	13%	0%	2%	3%	5%	

Sources: Insee, recensement 2011

#### CARACTÉRISTIQUES DU PARC EN PROPRIÉTÉ OCCUPANTE DANS LE SECTEUR SUD-EST DE LILLE

	Logements	Logements	Logements				
	anciens	inconfortables	suroccupés	Précaires	Chômeurs	lmmigrés	Total
Wazemmes	1607	303	26	148	117	214	2971
	54%	10%	1%	5%	4%	7%	
Moulins	680	85	33	51	40	122	1290
	53%	7%	3%	4%	3%	9%	
Faubourg de	220	24	-	15	15	60	435
	51%	5%	0%	3%	3%	14%	
Lille Sud	1112	140	25	63	133	301	1700
	65%	8%	1%	4%	8%	18%	
Lille Fives	2129	228	31	113	166	329	2898
	73%	8%	1%	4%	6%	11%	
Total	5747	779	115	391	472	1 026	9295
	62%	8%	1%	4%	5%	11%	
Moyenne AML	37%	13%	0%	2%	3%	5%	

Sources : Insee, recensement 2011

#### L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS DANS LE PARC SOCIAL, UN PROCESSUS DE PEUPLEMENT RÉGLEMENTÉ ET COMPLEXE GÉNÉRANT D'INTENSES DIFFÉRENCIATIONS SOCIO-SPATIALES

#### Le processus d'attribution de logements sociaux, une mécanique complexe

#### Un système d'attribution parfois peu lisible

L'accès au logement social est réglementé par le Code de la construction et de l'habitation et ainsi, par des critères d'attribution et de priorité bien spécifiques. Néanmoins, le système d'attribution est parfois peu lisible, d'abord parce qu'il est multi acteurs. En effet, l'accès au logement social dépend des acteurs réservataires tels que la Préfecture, l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), la ville, Action logement ou encore la Caisse d'allocations familiales (CAF). Le système de réservation est complexe et paraît parfois peu lisible, notamment lors de la Commission d'attribution des logements (CAL), moment décisif dans l'attribution d'un logement. En CAL, les critères observés dépassent les critères réglementaires. Dans le cadre de l'injonction faite aux organismes HLM d'assurer à la fois le droit au logement et la mixité sociale, il existe des mécanismes discriminatoires - positifs ou négatifs - dans le processus d'attribution. Si la CAL est une instance réglementée, son fonctionnement concret peut être très différent d'un bailleur à un autre et des éléments subjectifs peuvent influencer la décision.

#### Les réservataires, des acteurs répondant chacun à des logiques propres

**L'État** est garant du droit au logement et met donc la priorité sur l'accueil des plus démunis.

**Les communes** veillent à un équilibre social et cherchent à favoriser la demande locale.

La Métropole Européenne de Lille, en tant qu'EPCI, est plus détachée des « questions de proximité » et poursuit un double objectif d'accueil des ménages prioritaires et de mixité sociale. À travers l'accord collectif intercommunal, elle « met en œuvre une politique de peuplement au service du droit au logement pour tous et de l'équilibre social du territoire métropolitain. »

La finalité d'**Action logement** est de loger les salariés.

Enfin, les priorités des **bailleurs** dépendent de leur gouvernance et des organismes auxquels ils sont rattachés. Ces priorités sont généralement partagées entre leur volonté de « bon » fonctionnement de leurs résidences et leur enjeu d'équilibre financier qui impose de limiter la vacance au maximum pour avoir un parc de logements rentable. Les bailleurs sont aussi en tension permanente entre la mixité sociale et le droit au logement, deux objectifs difficiles à concilier.

#### Des différenciations socio-spatiales intenses dans le parc locatif social

Le parc locatif social du versant nord-est, un bâti ne présentant pas plus de difficultés que la moyenne mais une occupation socio démographique fragile

Le parc locatif social représente 39% du parc de logements du versant nord-est. Si le bâti de ce parc est moins ancien et moins sur occupé que celui du sud-est de Lille en moyenne, il présente des indicateurs de ségrégation importants. En effet, on compte 20% de ménages chômeurs et 26% de ménages immigrés dans ce parc.

C'est le parc locatif social du secteur de Roubaix qui est le plus socialement spécialisé concernant les caractéristiques socio démographiques des locataires, notamment concernant les ménages immigrés. De plus, le parc locatif social roubaisien a une proportion plus importante de logements sur occupés. Le parc locatif social du secteur tourquennois est également occupé par des ménages fragiles. Au contraire, le parc locatif social du secteur de Wattrelos concentre moins de difficultés sociales.

#### Dans le secteur sud-est de Lille, un parc social particulièrement sur occupé et accueillant des ménages chômeurs et immigrés

Le parc locatif social représente 33% du parc de logements dans le secteur sud-est de Lille. Ce parc connaît une sur occupation plus importante que dans la moyenne de l'AML et accueille des ménages plus fragiles que la moyenne. Les problématiques de logement concernent tout particulièrement Lille-Sud où 27% des logements sont anciens et 10% sont sur occupés. Le parc locatif social de Lille-Sud accueille des ménages particulièrement fragiles (notamment

dans l'Iris Croisette A) mais c'est au Faubourg de Béthune (notamment dans l'Iris Concorde 2) que l'on trouve les chiffres les plus importants concernant la fragilité sociale des ménages.

Concernant les caractéristiques sociales et socio démographiques des ménages, les données Insee montrent que le parc social est très spécialisé dans certains Iris. On constate donc que les politiques de mixité sociale conduites par les Villes, la MEL et les bailleurs sociaux ne semblent pas infléchir une très forte socio-spécialisation des quartiers. On peut alors se demander quelles sont les difficultés frappant ces stratégies.

CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF SOCIAL DANS LE VERSANT NORD-EST DE LA MÉTROPOLE

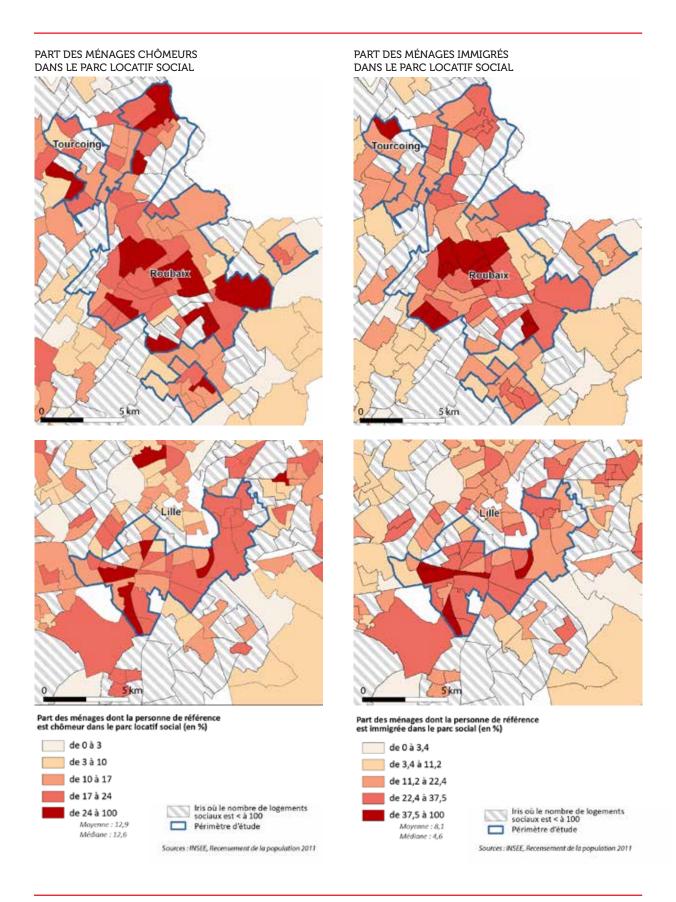
	Logements	Logements				
	anciens	suroccupés	Précaires	Chômeurs	Immigré s	Total
Secteur	82	31	165	376	430	2 063
Hem	4%	2%	8%	18%	21%	
Secteur	1 799	694	1 138	2 455	3 8 2 5	11 353
Roubaix	16%	6%	10%	22%	34%	
Secteur	563	155	619	1 296	1 485	6 286
Tourcoing	9%	2%	10%	21%	24%	
Secteur	228	27	303	625	544	4 194
Wattrelos	5%	1%	7%	15%	13%	
Total	2672	906	2225	4752	6284	23896
	11%	4%	9%	20%	26%	
Moyenne AML	14%	2%	8%	16%	12%	

Sources : Insee, recensement 2011

#### CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF SOCIAL DANS LE SECTEUR SUD-EST DE LILLE

	Logements	Logements				
	anciens	suroccupés	Précaires	Chômeurs	Immigrés	Total
Wazemmes	128	112	173	321	572	2 354
vvazemmes	5%	5%	7%	14%	24%	
Moulins	288	203	282	603	990	3 3 3 3 6
IVIOUTITIS	9%	6%	8%	18%	30%	
Faubourg	331	191	186	579	827	2 306
de Béthune	14%	8%	8%	25%	36%	
Lille Sud	982	366	311	796	1 165	3 609
Lille Suu	27%	10%	9%	22%	32%	
Lilla Fives	324	97	171	475	492	2 3 2 9
Lille Fives	14%	4%	7%	20%	21%	
Total	2051	969	1123	2773	4047	13935
	15%	7%	8%	20%	29%	
Moyenne AML	14%	2%	8%	16%	12%	

Sources : Insee, recensement 2011



## Une stratégie de mixité sociale frappée par des contraintes lourdes

### Un parc inadapté à la demande

Si la stratégie de mixité des bailleurs n'aboutit pas aux résultats escomptés, c'est d'abord parce que ces derniers ont des difficultés à mettre en adéquation la demande des ménages avec l'offre de logements disponibles. En effet, la structure du parc n'est pas adaptée au type de demandes que reçoivent les bailleurs. Par exemple, la demande de grands logements est forte alors que l'offre est très réduite. De plus, les programmes neufs coûtent plus chers à la location et excluent mécaniquement certains ménages, notamment les familles nombreuses. Les villes déplorent aussi l'inadéquation entre l'obligation de loger les publics prioritaires et le prix ainsi que l'agencement des logements livrés neufs. Ces derniers, souvent caractérisés par une cuisine ouverte ou par des espaces de rangement très limités par exemple ne correspondent pas aux attentes et aux modes de vie des demandeurs.

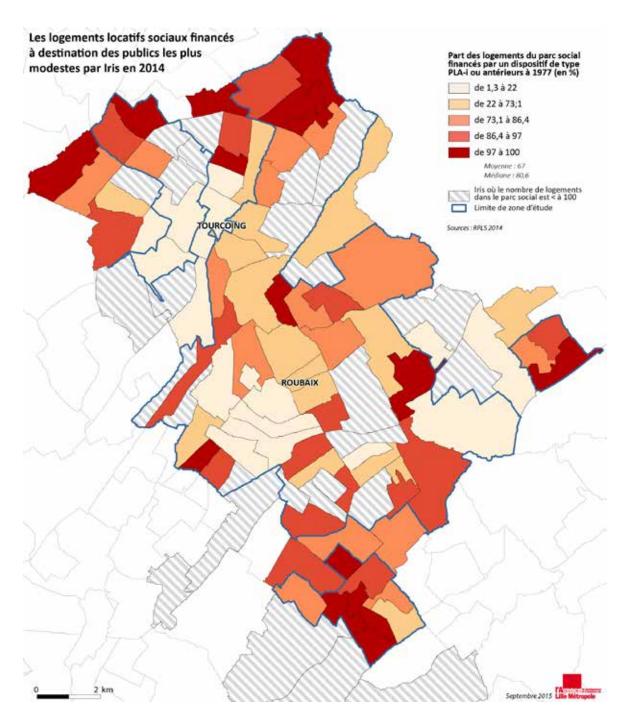
### La mixité sociale à l'épreuve de la stigmatisation des quartiers

La stigmatisation de certains secteurs les rend peu attractifs et le refus d'y habiter des ménages au parcours ascendant freine la volonté de diversification socio-économique des résidences. C'est le cas du Faubourg de Béthune par exemple. Vilogia éprouve également ce genre de difficultés dans le quartier du Blanc Riez à Wattignies. A Roubaix, les Trois Ponts restent également un quartier stigmatisé et moins demandé que le Nouveau Roubaix par exemple alors que les logements y sont plus grands et moins chers. Les constructions récentes de LMH dans le cadre du PRU des Trois Ponts sont des résidences PLS (une soixantaine de logements) mais il est très difficile de trouver des salariés roubaisiens qui soient dans les critères PLS et qui acceptent d'aller vivre aux Trois Ponts.

#### Dans le versant nord-est, des demandeurs de plus en plus fragiles mais également de plus en plus exigeants

A Roubaix, la demande de logements sociaux est de plus en plus caractérisée par des personnes en situation financière difficile, ce qui rend compliqué la mixité sociale. De plus, les ménages les plus fragiles dont les dossiers sont classés PDALPD (Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées) ou DALO (Droit au logement opposable) sont stigmatisés et l'appellation agit comme un « marqueur social ». Les communes les moins équipées en services d'aides sociales ou en transports en commun montrent des réticences à accueillir ces publics. Par conséquent, ce sont dans les villes assumant une charge sociale déjà importante que sont relogés les publics les plus fragiles, notamment parce que ces villes sont mieux équipées en services sociaux.

Enfin, selon l'ensemble des bailleurs, si la demande est de plus en plus fragile, elle est également de plus en plus exigeante et les propositions qui sont faites ne correspondent pas toujours aux attentes des demandeurs.



NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR TYPE DE FINANCEMENT ET PAR COMMUNE DANS LE VERSANT NORD-EST

	Financement	Financement	Financement	Financement	Autres financements à	Total
	antérieur à 1977	PLAI-I	PLA ou PLUS	PLS	partir de 1977	général
Secteur Hem	1828	5	339	0	22	2194
% du parc	83%	0%	15%	0%	1%	100%
Secteur Roubaix	7719	441	3855	111	326	12452
% du parc	62%	4%	31%	1%	3%	100%
Secteur Tourcoing	5440	232	1811	68	73	7624
% du parc	71%	3%	24%	1%	1%	100%
Secteur Wattrelos	3892	25	609	12	12	4550
% du parc	86%	1%	13%	0%	0%	100%
Total général	18879	703	6614	191	433	26820
% du parc	70%	3%	25%	1%	2%	100%

Sources: RPLS 2014

# La structure du parc social, une donnée insuffisante pour comprendre l'absence de mixité sociale

Alors que l'on constate d'intenses différenciations socio-spatiales au sein du parc locatif social selon les secteurs, des effets de structure du parc sont notamment évoqués pour expliquer ces différenciations. Afin de caractériser la structure du parc social, on s'interroge sur les données du fichier RPLS dans le versant nord-est<sup>13</sup> : types de prêts utilisés pour financer le logement, niveaux de loyers, ancienneté du bâti, types et typologies de logements et réservataires. En analysant les données RPLS, on observe une disjonction entre les données sur les caractéristiques du parc et le positionnement social des ménages. On s'attendrait à ce que le parc social accueillant les populations les plus démunies soit un parc ancien, bon marché et avec de grandes typologies. L'analyse démontre les fortes nuances à apporter à cette représentation. Par conséquent, il faut nuancer l'argument des effets de structure pour expliquer la concentration de certains publics dans des secteurs spécifiques.

### Le parc social très largement destiné aux publics les plus modestes par son mode de conventionnement à Hem et Wattrelos

On regroupe les types de prêts ayant permis de financer les résidences sociales en 5 catégories :

les financements antérieurs à 1977<sup>14</sup> concernent les logements sociaux qui sont la porte d'entrée dans le parc locatif social pour les ménages les plus modestes;

- > les financements PLAI-l<sup>15</sup> s'adressent aux ménages les plus démunis ;
- > les financements PLA ou PLUS<sup>16</sup> sont destinés aux classes moyennes ;
- > les financements PLS<sup>17</sup> sont réservés aux ménages les plus aisés parmi ceux pouvant prétendre au logement social :
- > les autres financements à partir de 1977<sup>18</sup>.

L'analyse du patrimoine des bailleurs montre que, dans le versant nord-est, les logements ont majoritairement été financés antérieurement à 1977. Concernant la répartition spatiale de ces logements, on note que c'est le secteur de Wattrelos qui accueille la part la plus importante de logements en financement antérieur à 1977 (86%), suivi du secteur de Hem (83%). Le secteur de Roubaix accueille seulement 62% de logements en financement antérieur à 1977 et accueille la part la plus importante de logement PLA ou PLUS (destiné aux classes moyennes) dans le versant nord-est (31%).

<sup>13-</sup> Les données RPLS (Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux) géolocalisées ne sont disponibles que pour le secteur du versant nord-est au moment de la réalisation de ce travail. Dans le versant nord-est de la métropole, on compte environ 33 009 logements sociaux, appartenant à 95% aux trois bailleurs principaux de la métropole : Vilogia (56%), LMH (31%) et Partenord Habitat (8%). Vilogia est le bailleur le plus important à Hem (99%), Tourcoing (52%) et Wattrelos (89%) tandis que LMH possède le plus de logements sociaux à Roubaix (44% du parc social) devant Vilogia (39%).

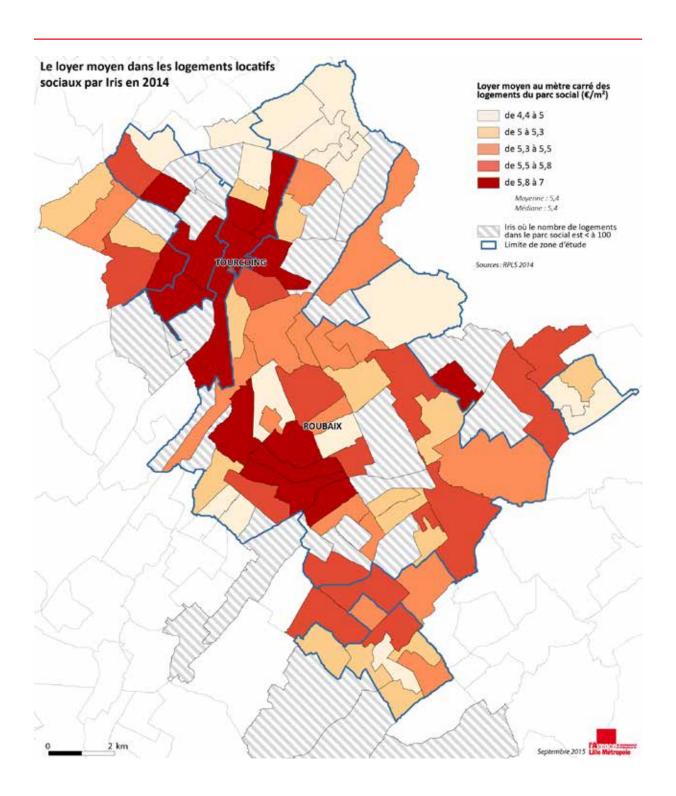
<sup>14-</sup> Financement antérieur à 1977: HBM (habitation bon marché), PLR/PSR (programme à loyer réduit/programme social de relogement), HLM/O (habitation à loyer modéré ordinaire), ILM (immeuble à loyer moyen), ILN (immeuble à loyer normal), prêts spéciaux du CFF (Crédit foncier de France) et autres financement avant 1977.

<sup>15-</sup> Financement PLAI-I (prêt locatif aidé d'intégration) : PLA (prêt locatif aidé) d'intégration, PLA LM (Prêts locatifs aidés à loyer minoré), PLATS (prêt locatif aidé très social).

<sup>16-</sup> Financement PLA ou PLUS (prêt locatif à usage social): PLA social/PLA ordinaire, PLUS.

<sup>17-</sup> Financement PLS (prêt locatif social): PLS/PPLS (prêt pour la location sociale)/PLA CFF (prêt locatif social dont l'établissement prêteur est le CFF).

<sup>18-</sup> Autres financements à partir de 1977 : PAP(prêt d'accession à la propriété) locatif, PLI (prêt locatif intermédaire), PCL/PCLS (Prêt conventionné locatif/prêt conventionné locatif) et autres financements à partir de 1977.



#### Les niveaux de loyers les plus bas à Hem et Wattrelos, mais des difficultés sociales moins lourdes qu'à Roubaix

Les secteurs qui présentent les niveaux de loyers les plus bas dans le parc social sont les secteurs de Hem et Wattrelos. 74% des loyers du parc social du secteur de Hem et 72% des loyers du parc social du secteur de Wattrelos coûtent moins de 5,5 euros au m². Au contraire, Roubaix est le secteur qui a la part la plus réduite (50%) de logements dont le loyer est inférieur à 5,5 euros au m².

On observe ici une disjonction entre les prix des logements et le positionnement social des ménages. Les niveaux de loyer de la Fosse aux Chênes sont relativement élevés (loyer moyen = 6,07 euros/m²) alors que le parc social de cet Iris concentre les difficultés sociales : 16% de ménages en situation précaire visà-vis de l'emploi, 22% de ménages chômeurs et 35% de ménages immigrés. Au contraire, le parc social de l'Iris Lionderie à Hem est un des moins chers (loyer moyen = 5,00 euros/m²) et le positionnement social des ménages y habitant est moins fragile que celui de la Fosse aux Chênes : 4% de ménages en situation précaire vis-à-vis de l'emploi, 11% de ménages chômeurs et 19% de ménages immigrés.

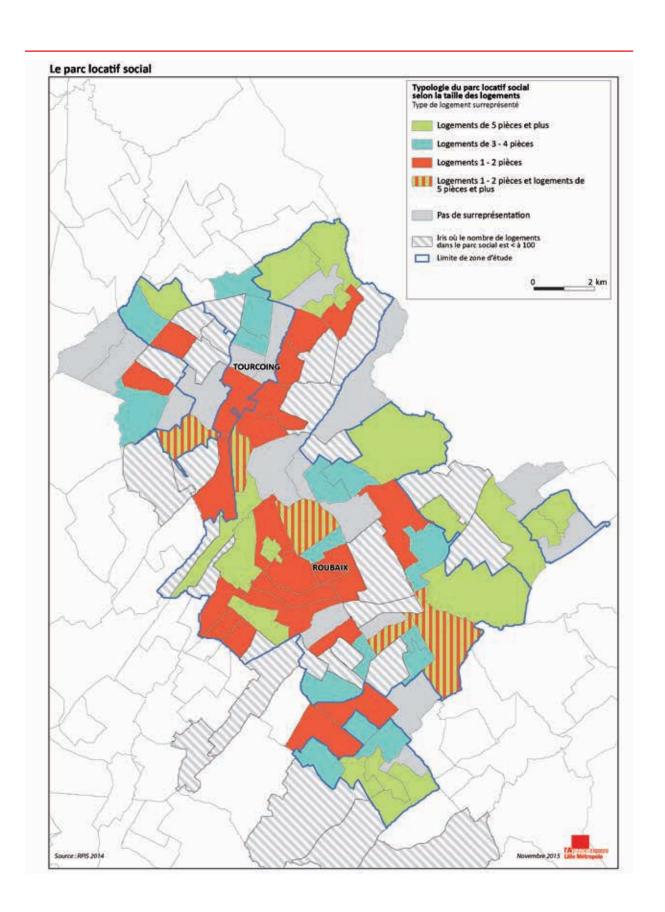
On peut également comparer, au sein du secteur de Roubaix, les Iris Linne chemin neuf et Trois Ponts Nord. Ils ont des niveaux de loyer moyens relativement similaires, respectivement 5,73 euros/m² et 5,63 euros/m². Néanmoins, les caractéristiques sociales de ces quartiers sont très différentes. On

compte 13% de ménages en situation précaire vis-àvis de l'emploi, 47% de ménages immigrés et 27% de ménages chômeurs dans le parc social des Trois Ponts Nord contre 5% de ménages en situation précaire visàvis de l'emploi, 9% de ménages immigrés et 11% de ménages chômeurs dans le parc social de l'Iris Linne Chemin neuf. Pour des niveaux de loyer relativement similaires, on peut alors se demander comment expliquer la précarisation bien supérieure d'un parc par rapport à un autre.

NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR NIVEAU DE LOYER ET PAR COMMUNE DANS LE VERSANT NORD-EST

	<4,5€	4,5€à 5,5€	5,5€à 6,5€	6,5€ à 7,5€	≥7,5€	Total
Secteur Hem	436	1106	491	25	24	2082
% du parc	21%	53%	24%	1%	1%	100%
Secteur Roubaix	981	4638	4281	1085	384	11369
% du parc	9%	41%	38%	10%	3%	100%
Secteur Tourcoing	1919	3010	1858	496	92	7375
% du parc	26%	41%	25%	<b>7</b> %	1%	100%
Secteur Wattrelos	646	2521	1047	159	61	4434
% du parc	15%	57%	24%	4%	1%	100%
Total général	3982	11275	7677	1765	561	25260
% du parc	16%	45%	30%	7%	2%	100%

Sources : RPLS 2014



### L'ancienneté du parc, particulièrement marquée à Hem et Wattrelos

On note également que les niveaux de loyers sont corrélés à l'ancienneté du parc. En effet, 52% du parc social du versant nord-est a été construit avant 1969 et ce sont Hem et Wattrelos qui font remonter cette moyenne. En effet, 67% du parc du secteur de Hem et 71% du parc du secteur de Wattrelos ont été construit avant 1969. Seuls 42% du parc du secteur de Roubaix ont été construits avant 1969.

#### Un parc social largement collectif à Roubaix, mais restreint en termes de grandes typologies

En analysant la répartition spatiale des différentes typologies, on peut voir que c'est le secteur de Hem qui accueille le plus de grandes typologies (27% de son parc) tandis que c'est Roubaix qui en accueille le moins (7%). Alors que l'on observe une concentration des familles nombreuses à Roubaix, c'est pourtant la ville qui a la part la plus importante de petits logements (32%) et la part la plus réduite de grandes typologies (7%).

NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION ET PAR COMMUNE DANS LE VERSANT NORD-EST

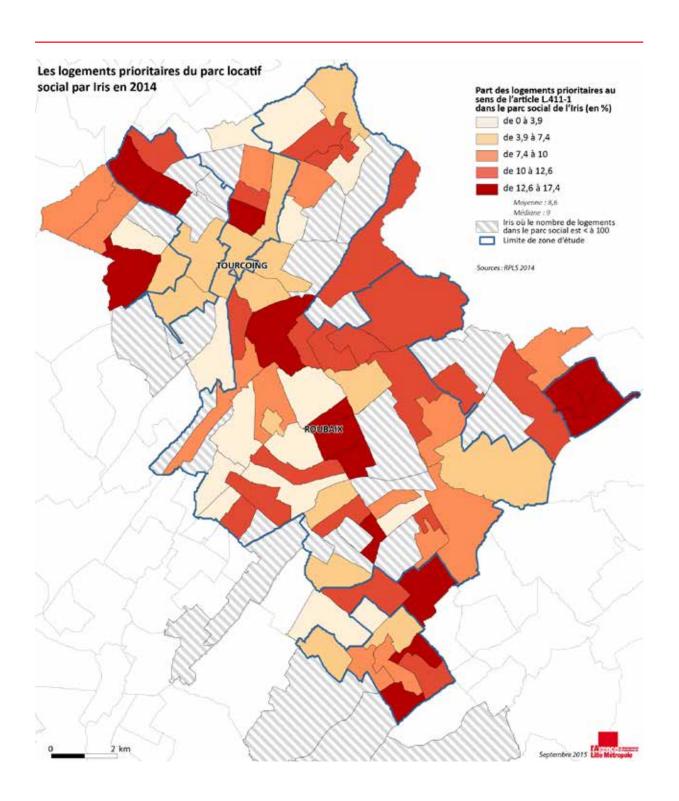
	Avant 1950	1950-1969	1970-1989	1990-1999	2000-2009	Après 2010	Total
Secteur Hem	87	1385	356	40	136	190	2194
% du parc	4%	63%	16%	2%	6%	9%	100%
Secteur Roubaix	449	4791	4828	1014	596	774	12452
% du parc	4%	38%	39%	8%	5%	6%	100%
Secteur Tourcoing	113	3759	2335	323	452	642	7624
% du parc	1%	49%	31%	4%	6%	8%	100%
Secteur Wattrelos	95	3145	872	113	178	147	4550
% du parc	2%	69%	19%	2%	4%	3%	100%
Total général	744	13080	8391	1490	1362	1753	26820
% du parc	3%	49%	31%	6%	5%	7%	100%

Sources: RPLS 2014

NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR TYPOLOGIE ET PAR COMMUNE DANS LE VERSANT NORD-EST

	Petites typologies	Moyennes typologies	Grandes typologies	
	T1-T2	T3-T4	T5 et +	Total
Secteur Hem	364	1241	589	2194
% du parc	17%	57%	27%	100%
Secteur Roubaix	3949	7628	875	12452
% du parc	32%	61%	7%	100%
Secteur Tourcoing	2285	4388	951	7624
% du parc	30%	58%	12%	100%
Secteur Wattrelos	1020	3003	527	4550
% du parc	22%	66%	12%	100%
Total général	7618	16260	2942	26820
% du parc	28%	61%	11%	100%

Sources: RPLS 2014



## La part la plus importante de logements sociaux collectifs à Roubaix

Concernant le type de logement, Roubaix est le secteur qui a la part la plus importante de logements collectifs (87%) contrairement au secteur de Hem qui a une part relativement réduite de logements collectifs (36%) par rapport aux autres secteurs du versant nord-est. Cet écart peut en partie expliquer la différence d'attractivité du parc social de Roubaix avec celui de Hem. Concernant les bailleurs, on peut noter que seulement 2/3 du patrimoine de Vilogia est collectif alors que LMH et Partenord Habitat ont une part de logement collectif très élevée (respectivement 86% et 89%).

## Une marge de manœuvre importante pour les bailleurs à Roubaix

A Roubaix, 69% du parc social de la ville n'est pas réservé<sup>18</sup>. Au contraire, à Wattrelos, seulement 43% du parc n'est pas réservé et le réservataire le plus important est Action logement avec 26% du parc. Concernant les bailleurs, Vilogia se distingue de LMH et Partenord Habitat qui ont une part très largement majoritaire de logements non réservés, respectivement 94% et 97%. Vilogia, au contraire, n'a qu'un tiers environ de son patrimoine qui n'est pas réservé (34%) et 29% de son patrimoine est réservé par Action logement.

NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR TYPE ET PAR COMMUNE DANS LE VERSANT NORD-EST

	Collectif	Individuel	Total général
Secteur Hem	782	1412	2194
% du parc	36%	64%	100%
Secteur Roubaix	10826	1626	12452
% du parc	87%	13%	100%
Secteur Tourcoing	5879	1745	7624
% du parc	77%	23%	100%
Secteur Wattrelos	2778	1772	4550
% du parc	61%	39%	100%
Total général	20265	6555	26820
% du parc	76%	24%	100%

Sources: RPLS 2014

NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIALIX PAR RÉSERVATAIRE ET PAR COMMUNE DANS LE VERSANT NORD-EST

	Etat fonctionnaires et agents publics	Etat prioritaire au sens de l'article L. 441-1	Employeur et organismes collecteurs du 1%- Logement	Collectivités territoriales, leurs établissements publics et EPCI	Réservation de l'Etat pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21	Autres réservataires	Non réservé	Total général
Secteur Hem	45	238	503	193		32	1183	2194
% du parc	2%	1196	23%	9%	0%	1%	54%	100%
Secteur Roubaix	151	902	1601	644		570	8583	12451
% du parc	1%	796	13%	5%	0%	596	69%	100%
Secteur Tourcoing	129	645	1128	496	1	891	4334	7624
% du parc	296	8%	15%	7%	0%	1296	57%	100%
Secteur Wattrelos	127	587	1165	435		282	1954	4550
% du parc	3%	13%	26%	10%	0%	6%	43%	100%
Total général	452	2372	4397	1768	1	1775	16054	26819
% du parc	296	9%	16%	7%	096	7%	60%	100%

Sources: RPLS 2014

<sup>18-</sup> Ces données sont à traiter avec précaution en raison de questions quant à leur fiabilité.

### Les contraintes de structure du parc social pesant sur la politique de mixité sociale ne semblent pas suffire à expliquer l'appauvrissement de certains secteurs de la métropole

Dans un contexte où des quartiers entiers sont stigmatisés et où les ménages au parcours ascendant ne souhaitent pas vivre, le peuplement du parc social est un peuplement que les acteurs tentent de construire et maîtriser. On constate que celui-ci fait l'objet de tensions liées aux logiques différentes des multiples acteurs (communes, EPCI, bailleurs, État).

Les caractéristiques structurelles du parc social ne suffisent pas à y expliquer l'appauvrissement de la population résidante. Les caractéristiques du parc social roubaisien par exemple sont bien plus favorables que leur occupation sociale le laisse penser. Au contraire, l'occupation sociale du parc social tourquennois est plus cohérent avec la structure de ce parc, notamment dans le quartier de la Bourgogne.

### Roubaix est la seule ville à cumuler à la fois un parc social et un parc privé aussi fragiles

Les deux secteurs analysés, le versant nord-est et l'arc sud-est de Lille, cumulent des difficultés dans chaque parc, néanmoins, c'est à Roubaix que ces difficultés sont les plus intenses, quel que soit le parc observé.

#### Le parc locatif privé est le refuge des ménages précaires

Concernant les parcs, on voit que le parc en propriété occupante est toujours moins précarisé que le parc locatif privé et le parc locatif social. Au contraire, le parc locatif privé est le refuge des ménages précaires. Dans les deux secteurs étudiés, il est plus ancien et plus inconfortable et accueille plus de ménages précaires que le parc locatif social. Dans le versant nordest et particulièrement à Roubaix, on peut également noter que le parc locatif privé accueille plus de chômeurs que le parc locatif social. Si le parc locatif social est également précarisé, il est important de souligner que la structure du parc ainsi que ses critères d'accès exigeants constituent une barrière à l'entrée pour certains ménages qui sont alors contraints de se loger dans le parc locatif privé ancien et dégradé.

Dans le secteur du sud-est de Lille, on note le poids du parc locatif privé, également ancien et sur occupé. C'est à Fives que l'on observe une sur représentation des logements anciens et à Moulins que l'on observe une sur représentation des logements sur occupés. Bien que la part du logement en propriété occupante représente moins d'un quart du parc total de logements dans le secteur du sud-est de Lille, il est important d'en souligner la fragilité dans le quartier de Lille-Sud. Enfin, on observe que le parc social dans ce secteur est particulièrement marqué par la sur occupation des logements et par la fragilité des ménages les occupant.



Centre Europe Azur 323 Avenue du Président Hoover 59000 LILLE