

Occupation du parc social en Rhône-Alpes : des résultats inégaux d'un territoire à l'autre

résultats au 01-01-2000

Actualiser le profil démographique et les spécificités socio-économiques des occupants du parc social locatif sur la région Rhône-Alpes. Tel est l'objectif de l'étude commandée par l'ARRAH-hlm (Association Régionale Rhône-Alpes des Organismes hlm). Basée sur les données résultant de l'enquête triennale d'occupation du parc locatif social, cette étude affine plus spécialement les informations recueillies dans le département du Rhône. Résultats chiffrés...

Il convient d'interpréter les chiffres de l'étude avec une certaine prudence surtout lorsque le périmètre étudié compte peu de logements ou que certaines rubriques ont comporté des taux de réponse insuffisants (minimas sociaux ou activité professionnelle).

Tout d'abord, le patrimoine étudié était celui des organismes HLM ainsi que 6 sociétés d'économie mixte, dont le siège est situé en Rhône-Alpes.

Par ailleurs, ce patrimoine se divise en quatre approches territoriales, à savoir :

- les contrats de ville de la Région Rhône-Alpes,
- les zones urbaines sensibles (ZUS) dans le département du Rhône,
- les "sous-quartiers" du grand projet de ville (GPV) de Vaulx en Velin (Rhône),
- les "sous-quartiers" du grand projet de ville (GPV) de Vénissieux (Rhône).

résultats

Les contrats de ville

Les contrats de ville en région Rhône-Alpes sont au nombre de 21. L'étude a porté sur 238 000 logements, ce qui représente 91 % du parc offert. On constate immédiatement les disparités selon les parcs de logement. Ainsi, le site de Chambéry est socialement plus favorisé que celui de Givors : la proportion de locataires percevant un "revenu intermédiaire" et dont l'emploi est stable est bien plus importante à Chambéry qu'à Givors. De plus, le taux de vacance des logements est faible contrairement à la situation que connaît Givors où les ménages ont majoritairement des ressources inférieures à 60 % des plafonds d'attribution.

Plus globalement, l'étude des contrats de ville fait ressortir quelques traits caractéristiques des ménages occupants. Dans la majorité des cas, il s'agit de personnes isolées, plutôt âgées, à faible niveau de ressources. Parallèlement, on note une proportion importante d'occupants récents dont les ressources sont faibles, ce qui ne favorise pas la dynamique d'ensemble.

Une analyse multicritères permet d'établir une typologie des contrats de ville.

Ainsi, la vallée de l'Arve, Oyonnax et le nord de l'Isère (*ville nouvelle*) abritent essentiellement des ménages jeunes dont la situation professionnelle est stable et dont le revenu est largement supérieur à la moyenne.

Les sites en contrat de ville d'Annemasse et de Pont-de-Cheruy hébergent, eux, des ménages d'âge mûr ayant des enfants et dont les revenus sont modestes.

Les sites d'Aubenas, de Romans, de Montélimar et de Valence, quant à eux, ont pour caractéristique de rassembler des occupants sans activité, majoritairement bénéficiaires d'aides sociales.

Enfin, la majorité des sites en contrat de ville (12 sur 21) abritent des ménages sans enfants, aux revenus faibles et dont la situation professionnelle est précaire.

suite



Qu'en est-il dans les Zones Urbaines Sensibles (ZUS) du département du Rhône ?

30 ZUS ont été circonscrites dans le département du Rhône, ce qui représente 51 000 logements (42 % du parc départemental). Le concept de ZUS, de par sa nature même, permet une approche plus fine de la situation socio-économique locale par aire urbaine partielle.

Les disparités sont nombreuses d'une ZUS à l'autre.

L'ensemble ZUP-Grappinière à Vaulx-en-Velin par exemple, se caractérise par une vacance des logements deux fois plus importante que la moyenne des ZUS avec une proportion plus forte de familles nombreuses à faibles revenus.

Le trait essentiel qui caractérise les logements situés dans les ZUS du Rhône est le taux de vacance. Celui-ci est deux fois plus important que la moyenne du parc social de ce département, en raison des difficultés de relocation.

De plus, on remarquera que le site des "Clochettes" à Saint-Fons souffre d'un taux de vacance très exceptionnel (23 % contre 4 % en moyenne régionale). Les Minguettes, La Saulaie, Le Golf et La Grappinière ont, eux aussi, un fort taux de vacance lié à une extrême paupérisation.

Deux quartiers classifiés en ZUS, les États-Unis et Les Marronniers, ont une faible vacance de logements (2 %). Leur population, en revanche, se caractérise par une forte proportion de personnes âgées et de couples sans enfant dont le niveau de vie est plus élevé. Par conséquent, ces populations sont plus proches des plafonds d'attribution de logements sociaux.

CARACTÉRISTIQUES DE L'ENSEMBLE
DES OCCUPANTS DES LOGEMENTS
EN CONTRAT DE VILLE EN RHÔNE-ALPES

Typologie des ZUS

Une analyse plus poussée permet d'établir la typologie suivante :

Les sites des Minguettes, de la Saulaie, du Golf à Oullins et la ZUP de Vaulx-en-Velin sont les sites les plus paupérisés. Le quartier des Etats-Unis dans le 8ème arrondissement de Lyon et celui des Marronniers à Fontaines abritent plus spécialement des ménages sans enfants et aux revenus proches du plafond d'attribution d'un logement HLM.

Les sites basés à la Croix-Rousse, à la Duchère, à la Guillotière, à Lyon-Mermoz, aux Buers à Villeurbanne et à Parilly (Bron) hébergent des personnes vivant le plus souvent seules. De plus, ces personnes sont âgées et leurs revenus sont modestes.

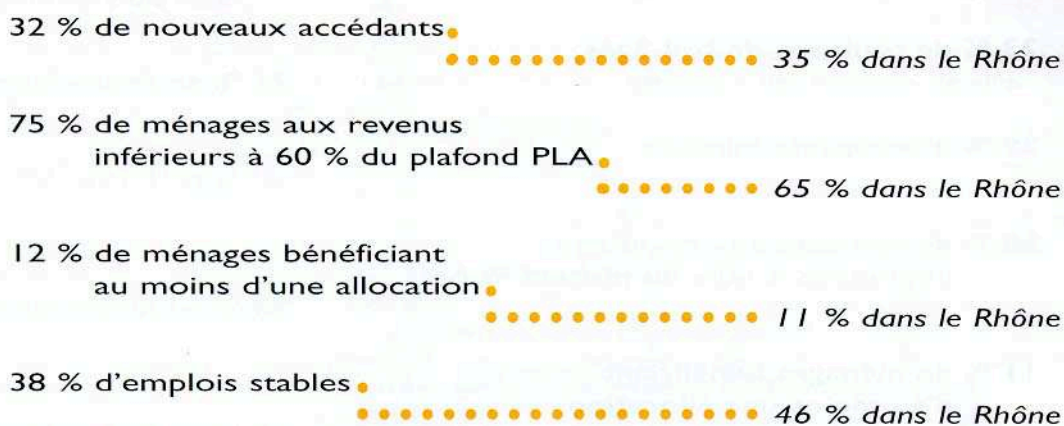
Les sites Max Barel à Vénissieux, Bel Air-Les Brosses à Villeurbanne, Rillieux ville nouvelle, Arsenal à Bron, les Pérouses à Brignais ou encore Bel Air à Saint-Priest sont peuplés de couples sans enfants ou avec un ou deux enfants. Leurs revenus sont proches des plafonds d'attribution.

Enfin, les quartiers de Béliigny et Belleroche à Villefranche, Hautes Roches à Pierre-Bénite, Saint Jean à Villeurbanne, Vallon Jayon à Grigny, les Vernes à Givors, Terraillon à Bron, le Prainet à Décines et la cité Tase à Vaulx-en-Velin sont des quartiers dont le profil est proche de la moyenne des ZUS : des couples avec enfants et aux revenus modestes y vivent.

Les "sous-quartiers" des grands projets de ville de Vaulx-en-Velin et Vénissieux

Tout d'abord, précisons que la notion de "sous-quartiers" se rapproche de celle de groupe d'immeubles. L'analyse est d'autant plus fine que la cible est restreinte, ce qui est le cas pour Vaulx-en-Velin et Vénissieux. Une fois encore, les disparités d'un groupe d'immeubles à un autre sont importantes. Globalement, les populations sont jeunes, leurs niveaux de revenus très faibles et leurs situations professionnelles instables. Par ailleurs, les nouveaux venus dans ces groupes d'immeubles (41 %) renforcent la paupérisation (82 % des ménages de Vaulx-en-Velin et 79 % des ménages de Vénissieux ont des ressources inférieures à 60 % du plafond PLA).

CARACTÉRISTIQUES DE L'ENSEMBLE DES NOUVEAUX ACCÉDANTS EN ZUS EN RHÔNE-ALPES



En conclusion, cette étude constitue une importante base de données sociologiques et démographiques. Elle offre un choix de variables diverses pour l'approche des problèmes de population.

Au-delà de ces intérêts purement statistiques, il ne reste pas moins que les résultats obtenus laissent percevoir une situation alarmante pour de nombreux secteurs. Cependant, les actions conduites par les bailleurs sociaux, en lien étroit avec les collectivités et l'État, concourent à travers la gestion de proximité, à améliorer la vie quotidienne des habitants.