



OBSERVATOIRE
PARTENARIAL
DE LA
COHÉSION
SOCIALE ET
TERRITORIALE

DECEMBRE 2021

**Les mobilités des ménages
dans les quartiers politique
de la ville de la Communauté
d'Agglomération Porte de l'Isère**
Résumé

Des entretiens auprès de 35 ménages pour comprendre le sens de leurs parcours résidentiels

L'étude Insee réalisée en 2021 a montré une forte mobilité résidentielle dans les cinq QPV de la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère. Pour compléter cette approche, la CAPI a confié à l'agence d'urbanisme une enquête qualitative pour aborder le sens des parcours résidentiels en lien avec leur cycle de vie, leur parcours professionnel mais aussi leurs perceptions de ces quartiers.

13,6 %

de la population a emménagé en 2015 dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville de la CAPI (1 350 individus)

Source : Eude Insee, 2021.

Les objectifs de cette enquête qualitative : mieux comprendre le sens des parcours résidentiels

D'après les travaux réalisés au plan national et dans différentes agglomérations (1), les quartiers prioritaires jouent le plus souvent un rôle de « sas » (parcours résidentiels possibles hors du quartier QPV) et ne sont pas que des quartiers « nasse » pour les habitants (populations captives). De plus, les mobilités internes dans les QPV permettent l'accès à un logement mieux adapté, des petites mobilités qui apportent aux habitants une amélioration de leurs conditions de vie.

Cette enquête a pour objectif de mieux comprendre le sens des parcours résidentiels en lien avec leur cycle de vie et leur parcours professionnel, les motifs de leur arrivée et de leur départ d'un logement locatif social, leurs appréciations sur le logement et le quartier (nouveau et quitté).

L'enquête tente également d'appréhender s'ils sont arrivés par choix ou par défaut dans les trois quartiers concernés par le renouvellement urbain : Champfleuri à Bourgoin-Jallieu, Saint-Bonnet à Villefontaine et Saint-Hubert à l'Isle d'Abeau.

Une forte mobilité des habitants des quartiers prioritaires de la CAPI en lien avec un parc locatif social important sur le territoire

L'étude Insee (2) montre que la mobilité est importante dans les quartiers de la politique de la ville de la CAPI : 13,6 % de la population a emménagé en 2015 (1 350 individus) contre 11,3 % dans le reste de la CAPI. Une offre importante de logements sociaux et une pression modérée de la demande (deux demandes pour une attribution) favorisent les mobilités.

Le logement social joue un rôle de tremplin pour de nombreux ménages qui arrivent avec des parcours professionnels et des histoires de vie diversifiés.

35 ménages interviewés

Cette démarche a été conduite en partenariat avec les bailleurs sociaux dans le cadre d'une convention de transmission de données à caractère personnel conforme au Règlement européen sur la protection des données (RGPD).

35 entretiens ont été réalisés selon la méthode des récits de vie auprès de 20 locataires entrants et 15 sortants des trois quartiers ciblés dans l'enquête. Ces entretiens sont analysés de manière anonyme et ils sont réservés uniquement à cette étude.

(1) « Mobilité résidentielle des habitants des quartiers prioritaires », ONPV Rapport 2017, CGET, mai 2018.

(2) « Les habitants des quartiers prioritaires de la CAPI : Une forte mobilité en 2015 en lien avec un parc locatif social important », Insee Analyses Auvergne-Rhône-Alpes, n°118, Avril 2021.



PARCOURS RESIDENTIEL : TÉMOIGNAGE DES ENTRANTS

L'emploi : le premier motif d'emménagement à la CAPI

Dans les parcours résidentiels des entrants, l'emploi est le premier motif de leur arrivée à la CAPI pour rechercher un emploi, se rapprocher de son lieu de travail ou à l'occasion d'une mutation professionnelle. Des profils spécifiques apparaissent : des ménages en provenance de la CAPI mais arrivés récemment de l'étranger, des pères de famille avec des enfants en garde alternée ou le week-end, des familles avec enfants souhaitant changer d'environnement... Par ailleurs, des personnes âgées réalisent une mutation dans le même quartier pour obtenir un logement plus accessible.

Parole d'habitant

Pouvez-vous me raconter de quand date votre projet d'emménagement et ce qui l'a motivé ?

« Pour le travail, parce que j'ai ma sœur à Bourgoin, elle est arrivée depuis 4, 5 ans. Je ne voulais pas rester en Italie ».

Couple trentenaire marocain, chauffeur poids lourd, femme au foyer attend son premier enfant.

« On vient de Lille car mon compagnon a été muté dans une entreprise à St Quentin Fallavier. Comme il s'agit d'un déménagement lié à l'obtention d'un emploi situé à plus de 600km, on a fait appel à Action Logement.

Couple 25 - 28 ans avec 2 enfants, chef d'équipe dans une entreprise de transport routier, préparatrice de commande

L'emploi : le premier motif de leur arrivée à la CAPI

Pour près de la moitié des ménages rencontrés, le sens du parcours résidentiel, est lié à la recherche d'un emploi et de meilleures conditions de vie que celles qu'ils avaient dans le reste de la région Auvergne Rhône-Alpes (Isère, Métropole de Lyon, Savoie), d'autres régions de France ou leur pays d'origine (Italie, Maroc, Portugal, Ukraine, Erythrée...).

L'arrivée de classes moyennes : un enjeu de mixité sociale

La grande majorité d'entre-eux travaille dans des centres commerciaux, des zones d'activités et des plateformes logistiques implantées à Saint-Quentin-Fallavier, la Verpillière ou Bourgoin-Jallieu. Ils occupent des emplois d'ouvrier, préparateur de commande, cariste, chauffeur routier, mais aussi des classes moyennes : infirmiers, conseiller vendeur poids lourds, chef d'équipe transports, etc.

Une mobilité pour un emploi et de meilleures conditions de vie

Des ménages étrangers, qui viennent d'emménager dans un logement locatif social en QPV, proviennent d'un logement locatif privé souvent vétuste

ou d'un centre d'accueil de demandeurs d'asile (CADA), souvent déjà sur la CAPI. Ils sont arrivés récemment de l'étranger pour trouver un emploi en France.

Des jeunes emménagent dans un logement social sur la CAPI car ils ont trouvé un emploi dans le secteur après une période de chômage. Ils proviennent de la Métropole de Lyon et du reste de la région.

Des familles viennent même d'autres régions (Nord-Pas-de-Calais, Lorraine, Seine-Saint-Denis en Ile de France) car le mari a obtenu un nouvel emploi en CDI ou pour une mutation professionnelle dans le secteur des transports, logistiques surtout. Souvent plusieurs motifs décident les ménages à déménager : emploi, délai d'attente d'un logement social plus grand, conflits de voisinage, environnement social, fréquentations des enfants.

L'arrivée à la CAPI est aussi liée à un rapprochement de la famille ou à la connaissance d'amis. S'ils arrivent souvent par défaut sur le territoire de la CAPI, en revanche ce n'est pas par hasard. Généralement, les personnes qui arrivent de loin choisissent de venir à la CAPI car ils ont de la famille ou au moins un ami qui est déjà installé.

Parole d'habitant

« Me rapprocher du travail, déjà, c'est la première chose » (venait de Savoie pour travailler à Bourgoin)

Homme séparé, 55 ans, 2 filles qui viennent certains week-end, conseiller vendeur poids lourds,

« Ce qui m'a motivé, j'ai pris un poste à Bourgoin le 1er juillet. J'étais sur Crémieu avant, j'ai essayé de me rapprocher de Bourgoin. Après j'ai vu l'annonce. j'ai candidaté ».

Homme séparé, 42 ans, infirmier, 3 garçons en garde alternée.

« Une rupture, j'ai fait les recherches en juillet et fin août, j'ai eu la réponse, cela a été super vite, c'était plutôt une bonne nouvelle ».

Jeune femme (32 ans).

« J'étais trop seule, je n'avais plus le droit de conduire, j'étais à 9 km de la ville pour aller faire mes courses. Ma fille s'inquiétait. Un jour ma fille m'a dit, j'ai une chambre, je te prends, tu laisses ta maison comme cela, tu vas venir voir ce que tu en penses. Et, si ça te plaît, on vend et on te trouvera un logement ici. C'est comme ça que cela s'est passé ».

Femme de 86 ans, en provenance d'une autre région

Une mobilité pour se rapprocher de son travail et accueillir ses enfants

Des pères de familles se sont rapprochés de leur travail, puis ils ont emménagé à proximité dans un logement locatif social en QPV car ils n'avaient pas d'à priori sur le quartier. Ils ont choisi d'habiter dans un logement social en raison du niveau des loyers et parce qu'ils avaient besoin d'une chambre supplémentaire pour accueillir leurs enfants en garde alternée ou une partie des week-ends et des vacances scolaires. Certains ont refusé un logement locatif privé en raison du prix du loyer trop élevé par rapport à leurs revenus et de l'état du logement. Parmi eux, des sportifs vont au travail à vélo ou envisagent de le faire (Champfleuri). Ces pères de famille occupent des emplois d'ouvriers ou employés, mais aussi de classes moyennes : boucher, cariste, infirmier, conseiller vendeur dans une société de poids lourds, travail de logistique dans un centre commercial. Sur ces cinq pères de famille, trois sont nés en France Métropolitaine, un en Martinique, deux en Algérie.

Une mobilité pour se rapprocher de sa famille et se sentir moins isolé, puis une mutation interne

Des personnes âgées de plus de 80 ans ou handicapées ont ressenti le besoin de se rapprocher de leur famille (1 à 5 ans auparavant) alors qu'elles habitaient dans un autre quartier de la commune, dans la région AURA ou une autre région de France. Elles viennent d'emménager dans un logement plus adapté et accessible dans le même bâtiment ou la résidence d'à côté au sein du même quartier. La demande d'un logement plus adapté (taille, rez-de-chaussée ou avec un ascenseur) est prise en compte par leur bailleur mais nécessite un délai plus ou moins long le temps qu'un logement se libère. La présence de la famille à proximité est rassurante pour ces personnes. Certaines d'entre elles entretiennent des relations avec une voisine, de bonnes relations de voisinages, mais pour d'autres la solitude reste pesante.

Autres parcours observés :

Une mobilité pour un logement autonome ou changer d'environnement (habitat provisoire en caravane, conflits de voisinage). Ce déménagement était nécessaire pour ces familles sans qu'elles aient de projet précis, sauf le choix de la commune pour se rapprocher de la famille ou des amis.

Une étape, après une séparation ou le temps d'une formation

La population étant jeune à la CAPI, des jeunes couples de moins de 35 ans se séparent et l'un d'eux doit trouver rapidement un nouveau logement. Chez les jeunes également, des étudiants emménagent en colocation, le temps de leur formation au Pôle Supérieur de Design de Villefontaine.

Principaux enjeux

L'emploi : le 1er motif d'arrivée à la CAPI. Quels liens avec les entreprises du secteur ?

Co-location étudiants : est-ce ponctuel ou fréquent ? Quels accords avec les établissements scolaires supérieures (ex. Pôle Supérieur de Design de Villefontaine) ?

Des mutations internes demandées car le premier logement n'était pas adapté : comment éviter un double déménagement pour les personnes âgées ?

Accompagnement à l'entrée dans le logement :

- **La consultation des offres de logement social sur les sites des bailleurs sociaux** évoquée par les « jeunes connectés », ce service est-il suffisamment connu ?
- **Les travaux de rafraîchissement** pris en charge par les bailleurs ou par les locataires à l'entrée dans le logement ?
- **La question du vieillissement** : adaptation des logements (installation d'une douche à la place de la baignoire, accès au bâtiment sans marche...) : des personnes âgées ont l'information après leur entrée dans les lieux, elles ne savent pas qu'elles peuvent en faire la demande ou n'osent pas le faire .
- **Un besoin d'accompagnement des familles étrangères qui ne parlent pas le français** (accès au logement, démarches, cours de français...) : des liens à renforcer entre assistantes sociales et bénévoles parlant leurs langues ?



PARCOURS RESIDENTIEL : TÉMOIGNAGE DES SORTANTS

Des départs davantage en lien avec le cycle de vie

Dans les parcours résidentiels des sortants, les départs sont davantage liés au cycle de vie qu'à la trajectoire professionnelle : arrivée d'un nouvel enfant, séparation, rapprochement familial, retraite, maladie. Des profils spécifiques apparaissent : femmes seules avec enfants, jeunes adultes cohabitant avec leur mère, familles nombreuses, retraités. Néanmoins, d'autres parcours sont observés : se rapprocher de son travail après une mutation ou une séparation, accéder à la propriété, départs liés au climat social dégradé.

Parole d'habitant

« Le motif de mon déménagement est que le logement était trop petit et qu'avec mon conjoint nous souhaitons une maison. »

Couple trentenaire, 6 enfants de 1 à 12 ans, auxiliaire de vie, employé polyvalent, qui vient d'emménager dans une maison en location dans le Nord-Isère

Où vont-ils ?

La majorité des ménages interviewés se maintient dans le logement locatif social.

Et, la moitié d'entre-eux s'est installée dans le reste de la région Auvergne Rhône-Alpes.

Une mobilité pour un logement mieux adapté : plus grand, accessible aux handicapés

Des départs sont motivés pour avoir un logement plus grand à la naissance d'un enfant, comme cette famille nombreuses de 6 enfants qui a emménagé dans une maison en locatif social dans le Nord-Isère. Et, un couple de retraités n'a pas hésité à déménager dans le même quartier pour une chambre supplémentaire pour leur petit fils les week-end.

Des problèmes d'accessibilité sont évoqués lors de mutations internes dans le parc locatif social. Une femme avec ses trois enfants adultes a dû déménager de manière urgente car sa fille a été atteinte d'une maladie invalidante. Elle ne pouvait plus vivre dans un duplex. Ils ont emménagé dans un logement social en rez-de-chaussée, sans marche, dans un autre QPV de la CAPI. De même, un couple de retraités avec des problèmes de mobilité ont également quitté leur logement pour un bâtiment avec ascenseur dans le même quartier.

Une mobilité pour se rapprocher de sa famille : des femmes séparées qui traversent des difficultés

Après une rupture conjugale, des femmes séparées avec ou sans enfant quittent la CAPI pour se rapprocher de leur famille qui peut les aider au quotidien. Une femme (30 ans) avec

un jeune enfant, a emménagé dans un logement locatif privé appartenant à sa sœur à Vénissieux. Sa famille pourra garder son enfant pour qu'elle reprenne une formation. Une autre femme séparée (40 ans) se retrouve sans logement et sans ressources. Elle s'est domiciliée dans une commune du sud de la France. Son frère lui prête un local et elle loge de temps en temps chez son père très âgé. Le passage à la retraite est aussi l'occasion d'une mobilité résidentielle. Une femme, qui vit avec sa fille dans un logement social en QPV à la CAPI depuis 20 ans, vient d'emménager dans un logement social près de Grenoble pour se rapprocher de son fils et de ses amis.

Autres parcours : se rapprocher de son travail, accession, climat social

Lors des séparations conjugales, les hommes se rapprochent plus de leur travail, les femmes avec enfants de leur famille et de leurs amies pour trouver une aide au quotidien. Un seul ménage dans notre panel a accès à la propriété dans une copropriété sur la même commune

Plusieurs départs sont liés au climat social dégradé et à des actes de vandalisme (voiture, bus brûlés...). Même s'ils sont rares et localisés, ils ont marqué les personnes qui en ont été témoins. Ces faits ont été des éléments déclencheurs au départ pour plusieurs ménages qui étaient insatisfaits de leur logement ou de leur voisinage.



TÉMOIGNAGES DES ENTRANTS ET DES SORTANTS

Perception des logements et des quartiers

Globalement les locataires rencontrés sont satisfaits de leur logement (loyer, possibilité d'avoir une chambre supplémentaire...) Cependant, dans certaines résidences, des personnes âgées évoquent l'absence de douche et d'ascenseur (motif de déménagement au sein du quartier). Des problèmes d'isolation thermique sont mis en avant dans certaines résidences. Les commerces, parcs sont très appréciés. Les entretiens révèlent une tendance au repli sur soi, mais aussi des réseaux d'entraide.

Parole d'habitant

« Quand je l'ai visité, d'abord je ne m'attendais pas à ce que l'on me propose un appartement aussi grand au départ. Il y a 75 m², si j'ai les enfants le week end, on a de la place, il y a 2 chambres, un séjour et une pièce à côté, cela pourrait faire une 3^e chambre. Du coup, je me mets dans le salon. »

Homme 55 ans, séparé, vivant seul, accueil ses 2 filles pendant les week-end et vacances

« Je me plais énormément ici. La seule chose que j'ai demandé, c'est une douche. J'ai pas d'équilibre. J'ai voulu monter dans la baignoire, je suis tombée. Quand je lève une jambe, si j'ai rien pour me tenir, c'est pas possible. Enfin, on me l'a accordée. »

Femme de 86 ans.

Perception des logements par les locataires rencontrés

Avantages

- Loyer moins élevé que dans le secteur privé, la taille et la superficie du logement sont mis en avant par des jeunes couples ou couples avec enfants avec un seul salaire et des pères séparés avec des enfants en garde alternée ou les week-ends et vacances.
- Logement sans humidité, propre, des arguments avancés par les ménages qui logeaient dans un logement locatif privé insalubre ou dégradé, en caravane.
- Possibilité d'avoir une chambre supplémentaire. (accueil enfants Week-end ou garde alternée / père de famille, grands parents),
- Dans les prestations, le balcon est très apprécié.

A l'entrée dans les lieux, la réfection des peintures et le changement d'éléments sanitaires (baignoire, vasque, carrelage dans la cuisine, évier de la cuisine...) sont très appréciés. D'autres locataires ont fait eux-mêmes les peintures intérieures et tapisserie dès leur arrivée en regrettant de n'avoir pas eu une aide pour l'achat des matériaux. Les travaux sont très bien réalisés par ces locataires, qui occupent souvent des emplois manuels.

Des réhabilitations plus importantes sont évoquées par quelques locataires, ils en sont fiers. : reprise des sols, installation d'un balcon, isolation extérieure, remplacement de la baignoire...

Points faibles

- L'absence d'une douche à la place de la baignoire, une demande de personnes âgées ou handicapés.
- Le manque de rangements dans certains logements construits dans les années 60,
- L'absence d'un balcon,
- Des problèmes d'isolation thermique dans certains logements (facture chauffage élevée)
- Des dysfonctionnements : portes qui ne fonctionnent pas ou cassées.

Les duplex sont peu appréciés par trois familles rencontrées malgré la grande surface (escalier et plancher bruyant, cuisine à l'étage, chambres commandées...).

A l'occasion des visites, nous avons observé le stockage des vélos dans les étages, dans les logements ou sur les balcons.

Parmi les motifs des déménagements liés au logement, il ressort : logement trop petit (famille s'agrandit), absence ascenseur (personnes âgées ou handicapés demandent une mutation interne au quartier).



Perception des quartiers

Globalement, les personnes rencontrées sont satisfaites de leur quartier, pas de phénomène massif de rejet d'un quartier, mais des critiques localisées dans certaines résidences.

Parole d'habitant

« Comme c'est très familial, c'est très agréable, j'aime beaucoup aussi d'être à Saint-Bonnet. Je n'ai pas ressenti un gros changement. Je suis toujours entourée de familles, cela me va bien aussi. Je suis tellement habituée, cela va, j'y suis bien, tout va bien.

Jeune fille célibataire 32 ans, connaît le quartier depuis longtemps, elle a fait ses études au lycée de Villefontaine.

Avantages :

Des commerces sont accessibles à pied, écoles, maison de quartier, piscine et terrains sports, « Il y a tout dans le quartier ». Les locataires mettent en avant les nombreux espaces verts autour des résidences, les parcs et lacs : parc Chopin, voie verte à Champfleuri, parc de Saint-Hubert, le lac de Villefontaine et Saint-Bonnet. Même ceux qui évoquent quelques craintes au départ sont agréablement surpris, hormis un témoignage critique. Parmi les lieux de vie les plus évoqués : le kebab, tabac presse, restaurant, village de Villefontaine (étudiants).

Points faibles :

Les ménages connaissent les équipements comme la piscine et le cinéma, mais plusieurs d'entre-eux n'y sont pas encore allés. Deux mères de famille ont des difficultés pour obtenir une place en crèche ou une nounou pour pouvoir retravailler (Saint-Bonnet, Saint-Hubert).

Quatre témoignages sont très critiques sur le climat social dans deux QPV : local poubelle et voitures brûlées, bus vandalisés, voisins bruyants.. Ces faits les ont incités à quitter la CAPI.

Vie sociale : une tendance au repli sur soi et sur la vie familiale

Des nouveaux habitants connaissent personne, sortent peu, sauf pour aller faire les courses, amener les enfants à l'école, aller au parc ou dans les espaces sportifs avec les enfants. Un sentiment de solitude est exprimé par des personnes qui vivent seules : actifs célibataires, personnes âgées et handicapées malgré leur rapprochement de la famille. Certains ménages souhaitent rester discrets, ils évitent les relations avec les voisins. Une mère de famille fait l'école à la maison pour ses quatre enfants.

Ouverture aux autres, envie de découvrir leur nouveau quartier

D'autres personnes évoquent les relations d'entraide, des échanges entre voisins. Une jeune femme avec deux enfants évoquent ce motif pour revenir habiter dans son ancien quartier. Elle ne s'habitue pas à son nouveau lieu de vie.

Des personnes ont envie de rencontres, d'aider des personnes étrangères (barrière de la langue), mais elles ne savent pas trop à qui s'adresser. Plusieurs personnes expriment la volonté de trouver une activité sportive ou de loisir.

Vivre à la CAPI : un choix ou par défaut ?

Plusieurs ménages, venus en premier pour trouver un emploi ou se rapprocher de leur lieu de travail, ont fait le choix ensuite d'habiter à Champfleuri, Saint-Hubert ou Saint-Bonnet, pour différents motifs : les atouts des logements (prix, surface, chambre supplémentaire) par rapport au secteur locatif privé. Souvent, un ami ou un membre de la famille sont déjà installés sur ces communes. Leurs perceptions des quartiers est plutôt favorables à l'arrivée : commerces de proximité, écoles, espaces verts, terrains de sports, parcs et lacs, arrêts de bus...

Les ménages venus par défaut d'autres solutions recherchaient souvent un logement social en urgence (habitat précaire, hébergé), comme des réfugiés logés en CADA, une famille en provenance d'une autre région pour une mutation professionnelle.

Principaux enjeux

- Favoriser le « vivre ensemble » : Lieux de rencontre mal identifiés ?
- Temps nécessaire aux nouveaux arrivants pour se repérer, identifier les équipements et activités (livret et temps accueil ?)
- Le stationnement des vélos : quelles alternatives au stockage dans les étages et les logements ?
- Vigilance à avoir sur le climat social », veille écoute habitants à mettre en place ?

Nous remercions :
Alpes Isère habitat
Pluralis
3 F Immobilière Rhône-Alpes
Communauté d'agglomération Porte de l'Isère
Pour leur participation à l'élaboration de
cette publication.



Directeur de la publication : **Damien Caudron**

Référent : **Nicole Ponton**
n.frenay-ponton@urbalyon.org

Ce rapport résulte d'un travail associant les métiers

Tour Part-Dieu, 23^e étage
129 rue Servient
69326 Lyon Cedex 3
Tél. : +33(0)4 81 92 33 00

La réalisation de ce rapport a été permise par la mutualisation
des moyens engagés par les membres de l'Agence d'urbanisme