

# Démarche d'évaluation en continu du contrat de ville de Toulouse Métropole

---

Contrat de ville 2024-2030

Parcours résidentiels en quartier prioritaire



<b>Introduction générale</b>	<b>3</b>
<b>Partie 1. La mobilité résidentielle des allocataires Caf</b>	<b>4</b>
Un tiers des allocataires s'est renouvelé par le jeu des déménagements	5
Des profils d'allocataires différents selon les quartiers	6
Une mobilité différente selon les profils d'allocataires	7
Des quartiers de passage et d'autres où on s'installe durablement	8
Des mobilités qui alimentent la pauvreté dans les quartiers	9
<b>Partie 2. Vivre en quartier prioritaire</b>	<b>11</b>
<b>Méthodologie de l'enquête</b>	<b>11</b>
<b>Elire domicile en quartier prioritaire : entre choix et contraintes</b>	<b>12</b>
Pour le quartier et ce qu'il « offre »	12
Un projet d'accession à la propriété	13
Une opportunité de logement dans des trajectoires de vie parfois cabossées	14
[Encadré] Qui achète les logements des quartiers prioritaires ?	17
<b>Rester en quartier prioritaire : trois raisons principales</b>	<b>22</b>
Être attaché à son logement	22
Attachement au quartier	24
Rester par contrainte financière et attente d'attribution	25
<b>Quitter ou vouloir quitter son lieu de vie</b>	<b>27</b>
Quitter un logement plus qu'un quartier	27
S'éloigner d'un cadre de vie pesant au quotidien	28
L'immobilité résidentielle : un marqueur d'échec	30
[Encadré] Les demandes de mutations dans le parc social	32
<b>Partie 3. Trois quartiers métropolitains aux fonctions et perceptions plurielles</b>	<b>34</b>
<b>Vivier Maçon : un quartier d'ancrage</b>	<b>34</b>
Un quartier familial d'installation de longue durée	34
Un manque d'animation sociale et un sentiment de manque d'entretien des liens et des lieux	36
<b>Empalot : un quartier en mutation</b>	<b>37</b>
Un changement urbain et social en cours	38
Les anciens, les nouveaux : des relations sociales peu nombreuses	39
Quelques pratiques qui s'inscrivent à l'extérieur du quartier	40
Un changement progressif de l'image du quartier	41
<b>Reynerie : un rapport paradoxal au quartier</b>	<b>43</b>
Un quartier d'attaches : familles, sociabilités	43
Un sentiment de dégradation du quartier et d'abandon de la part des pouvoirs publics	44
Une évolution des pratiques habitantes dans le quartier ?	46
<b>Annexes</b>	<b>49</b>
<b>Déroulé de l'enquête dans les quartiers de Vivier Maçon, Empalot et Reynerie</b>	<b>49</b>
Vivier Maçon	49
Empalot	50
Reynerie	51
<b>Composition des groupes ressources</b>	<b>52</b>
Vivier Maçon	52
Empalot	52
Reynerie	52

# Introduction générale

Cette étude s'inscrit dans le cadre de la démarche d'évaluation en continu du contrat de ville 2024-2030 de Toulouse Métropole. Ce dispositif de suivi et d'évaluation est structuré en 4 axes : les portraits de quartier, l'analyse des actions les plus significatives, les bilans annuels d'activités et enfin l'analyse des parcours en matière d'éducation, d'emploi et de logement dans laquelle cette étude s'inscrit. Cette approche par les parcours permet d'avoir une lecture dynamique plutôt que figée des habitants des quartiers prioritaires et ainsi affine la compréhension des dynamiques locales.

En 2024, l'analyse des parcours s'intéresse à la mobilité résidentielle des habitants des quartiers prioritaires. A l'échelle nationale, ces quartiers font depuis de nombreuses années l'objet d'études<sup>1</sup> sur les fonctions qu'ils remplissent pour les habitants, régulièrement résumées par les termes d'effet nasse ou d'effet sas. A l'échelle locale, les études sont moins nombreuses mais ont connu un renouvellement ces dernières années avec une étude de l'Agence d'urbanisme et d'Aménagement sur la mobilité résidentielle dans les quartiers prioritaires de Haute-Garonne, publiée en 2021 et une étude de l'Insee à l'échelle de l'Occitanie publiée en 2024.

Ces études indiquent que la mobilité résidentielle dans les quartiers prioritaires est comparable à celle observée en population générale (hors contexte de renouvellement urbain)<sup>2</sup>. Sur le territoire de Toulouse Métropole, les premières données diffusées par l'Insee sur la nouvelle géographie prioritaire semblent l'infirmier : 16% des habitants des quartiers prioritaires de Toulouse Métropole vivent dans leur logement depuis moins de 2 ans, contre 21% de l'ensemble des habitants de la Métropole (Insee 2020, géographie prioritaire 2024). Toutefois, l'analyse de la mobilité résidentielle à l'échelle des quartiers prioritaires n'est pas facile à mettre en place car elle est souvent confrontée aux limites des sources statistiques officielles (secret statistique, données disponibles à l'échelle communale, etc.). Pour tenter de contourner ces difficultés, cette étude s'appuie sur différentes sources permettant, chacune, d'appréhender la mobilité d'un sous-groupe d'habitants. Chaque source a ses propres limites que nous détaillerons à des fins de transparence, mais leur analyse permet d'alimenter la connaissance des comportements résidentiels en quartier prioritaire.

Ce travail se donne plusieurs objectifs : mesurer l'intensité de la mobilité dans les quartiers prioritaires, saisir les raisons pour lesquelles les habitants arrivent, restent ou quittent ces quartiers et comprendre la fonction des quartiers prioritaires dans les parcours résidentiels des habitants de l'agglomération. Pour ce faire, deux approches complémentaires ont été adoptées. Une approche statistique pour mesurer les flux d'entrées et de sorties par quartier au cours d'une année et une approche par entretiens auprès d'habitants de trois quartiers pour reconstituer leurs trajectoires résidentielles et les motivations associées.

---

<sup>1</sup> En 2005, l'Observatoire National des Zones Urbaines Sensibles (ONZUS) publiait un rapport sur la mobilité résidentielle dans les ZUS et montrait les effets de ces mobilités sur la structure démographique et sociale de ces quartiers.

<sup>2</sup> Observatoire National de la Politique de la Ville (ONPV), 2017, « Mobilité résidentielle des habitants des quartiers prioritaires » ; Insee, 2024, « Les habitants des quartiers prioritaires d'Occitanie déménagent autant que ceux des territoires environnants ».

# Partie 1. La mobilité résidentielle des allocataires Caf

La principale source de données, couvrant la majorité des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), provient de la Caf Haute-Garonne et porte sur la période 2019-2021. Ces statistiques sont construites à partir des dossiers des allocataires qui bénéficient d'au moins une prestation Caf. Les données sur le profil concernent donc la personne responsable du dossier, sachant qu'il n'y a qu'un seul dossier Caf par ménage.

Ces données ont été à l'origine d'une première étude sur la mobilité résidentielle des habitants de QPV en Haute-Garonne produite par l'AUAT en 2021<sup>3</sup>. Cette étude vise à mettre à jour les analyses produites en 2021, mais ne pourra pas faire l'objet d'une comparaison stricte des résultats en raison d'une évolution des critères d'attribution des allocations Caf en 2018.

Cette source comporte trois principales limites qu'il est important de présenter afin d'améliorer l'interprétation des résultats.

- 1) **Les résultats présentés à partir des données Caf portent sur la géographie 2015 des quartiers prioritaires.** Au moment de la réalisation de l'étude, la Caf n'a pas été en mesure de mettre à jour ses données selon la géographie prioritaire 2024. Les quartiers Maraîchers, Négrenays et Bourbaki sont donc analysés alors qu'ils n'appartiennent plus au Contrat de ville 2024-2030 de Toulouse Métropole. A l'inverse les nouveaux quartiers, Ginestous, Lalande Nord, Lafourguette et Le Seycheron ne sont pas étudiés.
- 2) **Cette source ne couvre qu'un sous ensemble des habitants des QPV, celui des allocataires Caf.** Bien que la majorité des habitants soit représentée (78% des habitants de QPV sont allocataires Caf en 2019), d'importantes différences de couvertures existent entre quartiers. Le taux de couverture dépasse les 85% dans le Grand Mirail, aux Pradettes, à Breguet Lecrivain, Soupetard et La Gloire, mais est inférieur à 50% de la population à Maraîchers.
- 3) **L'analyse des mobilités est approchée au travers des entrées et sorties du fichier allocataires de la Caf qui peuvent parfois ne pas être liées à de réelles mobilités résidentielles.** Autrement dit, le fichier des allocataires 2019 est comparé au fichier 2021 pour chaque quartier et trois profils d'allocataires sont identifiés :
  - **Les stables** : ce sont les allocataires qui figurent dans le même quartier en 2019 et en 2021. Ils ont pu changer de logement mais sont restés dans le même quartier.
  - **Les entrants** : ce sont les allocataires qui n'habitaient pas dans le quartier en 2019 mais qui y habitent en 2021. Sans être en mesure de les quantifier précisément, une petite partie de ces « entrants » sont en réalité de « faux entrants ». Il s'agit de ménages qui habitaient déjà dans le quartier et qui sont devenus allocataires Caf entre 2019 et 2021.
  - **Les sortants** : ce sont les allocataires qui habitaient dans le quartier en 2019 mais pas en 2021. Au même titre que les entrants, une partie d'entre eux peuvent être de « faux sortants », s'agissant d'allocataires dont les droits aux prestations ont cessé ou qui ont été perdus de vue par la Caf.

Toutefois, l'effet de cette dernière limite est minoré par l'évolution globale du nombre d'allocataires. Entre 2019 et 2021, le nombre d'allocataires résidant en QPV a diminué de - 5% (contre +0,5% à l'échelle de Toulouse Métropole). Cette évolution vient donc diminuer le risque de « faux entrants », liés à une éventuelle hausse de la pauvreté pendant cette période, qui aurait conduit à une augmentation du nombre d'allocataires, y compris sans mobilité associée. Le nombre de sortants peut, quant à lui, être légèrement surestimé au regard de l'évolution de la baisse des allocataires.

---

<sup>3</sup> « Quartiers prioritaires en Haute-Garonne : étude sur la population allocataire et sa mobilité résidentielle », AUAT 2021

# Un tiers des allocataires s'est renouvelé par le jeu des déménagements

Entre 2019 et 2021, l'ensemble des quartiers prioritaires de Toulouse Métropole compte une moyenne de 22 500 allocataires Caf, soit 48 500 personnes couvertes par au moins une prestation. Durant cette période, 15 100 allocataires n'ont pas quitté leur quartier. Ces stables représentent 67% des allocataires de l'ensemble des QPV de la Métropole. Par voie de conséquence, cela signifie **qu'un tiers des allocataires résidant dans un quartier prioritaire de Toulouse Métropole s'est renouvelé par le jeu des emménagements et déménagements.**

Mais l'intensité de la mobilité des allocataires est variable selon les quartiers. C'est aux Arènes et à Maraîchers qu'elle est la plus importante, avec un renouvellement de plus de la moitié des allocataires en deux ans. Ces quartiers, à dominante étudiante, voient arriver et partir un nombre important de jeunes adultes lors de chaque rentrée scolaire, expliquant ce renouvellement élevé. Suivis de près par les Pradettes (46%), ces quartiers se caractérisent aussi par une prédominance du parc locatif privé composé de petits logements qui facilitent les rotations. Bien que dans une moindre proportion, Les Izards – Trois Cocus – La Vache se positionne à la quatrième place des quartiers les plus mobiles (39%). Cela s'explique en partie, par les opérations de renouvellement urbain déployées dans ce quartier dans le cadre du NPNRU qui ont occasionné des relogements et l'arrivée de nouveaux ménages, une fois les premiers logements livrés. A l'inverse, la mobilité est plus faible dans certains petits quartiers à dominante familiale : En Jacca, Bourbaki et La Gloire (inférieur à 27% des allocataires).

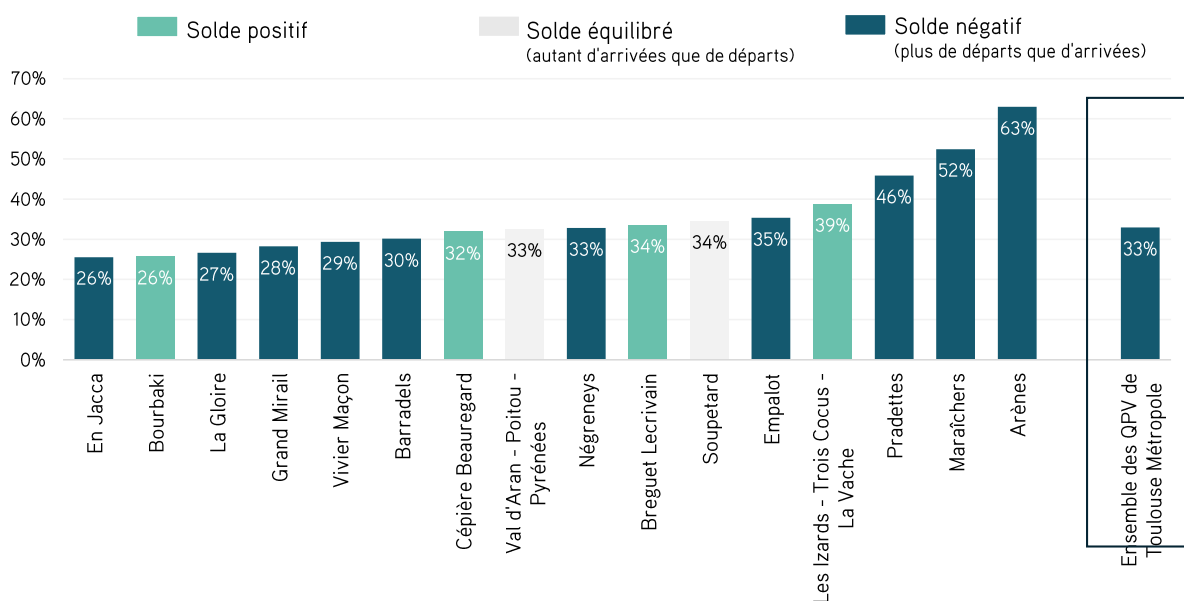
Néanmoins, ces flux ne disent rien sur l'évolution à la hausse ou à la baisse de la population du quartier. Une importante mobilité peut traduire beaucoup d'arrivées et donc un accroissement de la population, mais aussi beaucoup de départs ou bien des flux importants dans les deux sens qui occasionnent un bilan neutre sur le volume d'habitants.

Au jeu des entrées/sorties, quatre quartiers ont bénéficié d'un solde positif traduisant plus d'arrivées que de départs. Il s'agit des quartiers Les Izards - Trois Cocus - La Vache, Cépière Beauregard, Bourbaki et Breguet Lecrivain. À Soupetard et Val d'Aran-Poitou-Pyrénées, le nombre d'allocataires est resté stable, traduisant autant d'arrivées que de départs. Enfin, dans les dix autres quartiers le nombre d'allocataires a diminué. La baisse est particulièrement importante dans les quartiers En Jacca, Barradels et Négrenneys.

## Part d'allocataires qui ont changé de quartier entre 2019 et 2021

Source : Caf 2019-2021, fichier allocataires, géographie prioritaire 2015. Traitements AUAT

Aide à la lecture : A Breguet Lecrivain, 34% des allocataires se sont renouvelés entre 2019 et 2021, le jeu des entrées/sorties a occasionné un accroissement du nombre d'allocataires dans le quartier.



Les données ne permettent pas de reconstituer le parcours des mobiles (de l'origine à la destination) mais elles renseignent sur la part des sortants qui s'installent dans un autre quartier prioritaire. **Globalement, un départ sur deux se fait au profit d'un autre QPV mais des différences existent en fonction du quartier d'origine.** Les sortants des Arènes et de La Gloire s'installent majoritairement dans un autre QPV (plus de 60% des départs) alors qu'à Vivier Maçon, Négrenays, Val d'Aran-Poitou-Pyrénées et Barradels les départs se font majoritairement au profit d'un territoire hors géographie prioritaire. Difficile d'en connaître les raisons exactes. Le parc de logements et notamment la répartition du parc social encore concentré dans les QPV est une piste d'explication probable. Hors Toulouse et Colomiers, les communes ne comptent qu'un seul QPV. L'attachement à la commune de résidence peut expliquer pourquoi le déménagement se fait plus souvent pour un quartier n'appartenant pas à la géographie prioritaire., la seconde partie de l'étude vient conforter cette hypothèse.

## Des profils d'allocataires différents selon les quartiers

Au-delà des questions de mobilité, les données Caf permettent de décrire les quartiers selon le profil de leurs allocataires<sup>4</sup>. Elles viennent conforter les résultats d'autres études, telles que la typologie des QPV présentée par l'Insee en 2018<sup>5</sup>, et la connaissance terrain des acteurs de la politique de la ville. Les seize quartiers prioritaires de Toulouse Métropole peuvent se répartir selon quatre catégories.

**Les quartiers étudiants :** Arènes et Maraîchers comptent 45% d'allocataires étudiants et plus de 65% d'allocataires de moins de 35 ans. Il s'agit des proportions les plus élevées à l'échelle des seize quartiers. À titre d'exemple, c'est le quartier des Pradettes qui arrive en troisième position, avec seulement 19% d'étudiants. La présence de plusieurs sites d'enseignement supérieur à proximité du quartier Maraîchers ainsi que la structure de leur parc de logements, composé de petits logements locatifs privés et de résidences étudiantes, favorisent cette implantation.

**Les quartiers familiaux :** Si le profil familial représente plus d'un tiers des allocataires à l'échelle de l'ensemble des QPV, il est particulièrement présent dans certains d'entre eux (dépassant 40% des allocataires). C'est le cas des quartiers Bourbaki, Vivier Maçon, Val d'Aran-Poitou-Pyrénées, Barradels, En Jacca, La Gloire, Soupetard, Breguet Lecrivain. Ils s'accompagnent également d'une part élevée d'habitants âgés de 35 à 54 ans.

**Un grand quartier, mixte et pauvre :** Ne serait-ce que par sa taille, le Grand Mirail occupe une place singulière dans la géographie prioritaire de Toulouse Métropole : il abrite la moitié des habitants (et des allocataires) de l'ensemble des QPV. Il se caractérise par une plus grande diversité de profils d'habitants qui fait écho aux différents « sous-quartiers » qui le compose (Reynerie, Bagatelle, Milan, etc.). Il se distingue également par la forte pauvreté de ses allocataires : 66% d'entre eux vivent sous le seuil de pauvreté. Par le poids qu'il représente, il est le quartier dont le profil d'allocataires est le plus proche de la moyenne observée à l'échelle de tous les QPV de Toulouse Métropole.

**Les quartiers mixtes :** Toujours caractérisés par une prédominance des personnes seules, ces quartiers accueillent également une part non négligeable d'allocataires en famille et une plus grande diversité d'âges. Il s'agit des quartiers Pradettes, Empalot, Les Izards - Trois Cocus - La Vache, Céprière Beaugard et Négrenays.

---

<sup>4</sup> Au sens de la Caf, le terme « allocataire » renvoie à la notion de « ménage ». Un foyer allocataire peut être composé d'une ou plusieurs personnes.

<sup>5</sup> « Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville en Occitanie : les multiples visages de la pauvreté » DRJSCS et Insee Occitanie, Insee Dossier n°7, juillet 2018

## Profil des allocataires résidant en quartier prioritaire

	Age du responsable du dossier									
	Moins de 35 ans	35-54 ans	55 ans ou plus	Personnes seules	Familles avec enfant(s)	dont familles monoparentales	Couples sans enfant	Etudiants	Bas revenus	
<b>Arènes</b>	73%	17%	10%	82%	15%	6%	3%	45%	59%	Quartiers étudiants
<b>Maraîchers</b>	65%	24%	11%	73%	23%	10%	4%	45%	54%	
<b>Barradels</b>	24%	44%	31%	49%	44%	21%	7%	2%	61%	
<b>Val d'Aran - Poitou - Pyrénées</b>	26%	45%	29%	48%	47%	24%	5%	2%	53%	
<b>Bourbaki</b>	26%	43%	31%	44%	52%	26%	4%	N.S.	60%	Quartiers familiaux
<b>Breguet Lecrivain</b>	33%	43%	25%	53%	41%	23%	6%	8%	57%	
<b>Soupetard</b>	35%	42%	24%	53%	41%	21%	5%	9%	58%	
<b>En Jacca</b>	26%	45%	28%	51%	44%	24%	4%	2%	57%	
<b>Vivier Maçon</b>	25%	45%	30%	45%	48%	18%	8%	N.S.	55%	Grand quartier, mixte et pauvre
<b>La Gloire</b>	28%	48%	24%	52%	43%	18%	6%	8%	63%	
<b>Grand Mirail</b>	31%	40%	29%	52%	40%	15%	7%	6%	66%	
<b>Pradettes</b>	46%	33%	20%	69%	25%	10%	6%	19%	58%	
<b>Empalot</b>	36%	35%	29%	65%	27%	12%	8%	10%	60%	Quartiers mixtes
<b>Les Izards - Trois Cocus - La Vache</b>	40%	34%	26%	60%	33%	15%	7%	9%	61%	
<b>Cépière Beauregard</b>	39%	37%	24%	59%	37%	17%	4%	13%	65%	
<b>Négreneys</b>	28%	40%	32%	72%	23%	11%	5%	2%	57%	
<b>Ensemble des QPV de Toulouse Métropole</b>	<b>35%</b>	<b>38%</b>	<b>27%</b>	<b>57%</b>	<b>37%</b>	<b>15%</b>	<b>7%</b>	<b>10%</b>	<b>62%</b>	

N.S. = Non significatif

Source : Caf, allocataires 2021

## Une mobilité différente selon les profils d'allocataires

Les déménagements font partie intégrante des parcours de vie. Ils traduisent l'accès à l'autonomie pour les enfants devenus adultes, accompagnent la mise en couple et l'arrivée des enfants, parfois aussi les séparations, suivent les évolutions professionnelles et peuvent aussi répondre à des besoins spécifiques (vieillesse, handicap, etc.). La mobilité est donc intimement liée aux grandes étapes de la vie et les quartiers prioritaires n'échappent pas à ce constat.

**A l'image du contexte national, les jeunes adultes sont le profil le plus mobile.** Les 18-34 ans représentent 65% des arrivées dans les QPV alors que cette tranche d'âge ne représente que 35% de l'ensemble des allocataires dans les quartiers. Ces jeunes adultes sont majoritairement « de passage » dans les quartiers où ils s'y installent, principalement le temps des études, avant de les quitter. Les moins de 35 ans représentent 53% des sortants. Ils participent pour beaucoup au renouvellement continu de la population dans certains quartiers étudiants mais cette grande mobilité peut aussi occasionner des difficultés dans le fonctionnement du quartier ou dans le ressenti des habitants installés plus durablement.

Allant de pair avec la mobilité des jeunes, le profil de ménage le plus enclin à déménager est celui des personnes seules. Elles représentent sept ménages entrants sur dix. A l'inverse, **les familles connaissent une mobilité plus faible (25% des ménages entrants). Les contraintes liées à la scolarité des enfants ou au besoin en matière de typologie de logement entravent une partie des souhaits de mobilité.** Si ce constat s'observe à l'échelle nationale, les familles des QPV peuvent être d'autant plus concernées en raison de leurs faibles ressources face au coût engendré par un déménagement. Paradoxalement, bien qu'elles disposent de moindres ressources, les familles monoparentales semblent plus mobiles que les couples avec enfants. La part qu'elles représentent dans les arrivées est très proche de celle qu'elles occupent dans l'ensemble des allocataires (11% des arrivées et 15% des allocataires). A l'inverse, les couples avec enfants sont sous-représentés parmi les arrivées (14% des entrants contre 22% des allocataires). Une partie de l'explication réside dans le caractère plus prioritaire des familles monoparentales dans l'attribution des logements sociaux qui peut faciliter une partie des mobilités. Les

familles qui déménagent sont plus nombreuses que les autres profils à s'installer hors QPV. Sans pouvoir l'expliquer à partir des données, la structure du parc social et notamment la localisation des grands logements constitue de toute évidence un élément d'explication.

**Les allocataires de plus de 55 ans font également partie des profils les moins mobiles.** Ils représentent 10% des entrants alors que plus d'un tiers de l'ensemble des allocataires appartient à cette tranche d'âge. Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette moindre mobilité. Le premier est lié à l'attachement au logement, souvent occupé depuis de nombreuses années et associé à de nombreux souvenirs, notamment familiaux. Au même titre, le quartier est souvent une source d'attachement car il renvoie à des logiques de solidarité entre voisins ou à une connaissance des structures et services qui peut s'avérer rassurante pour les plus âgés. L'adaptation du logement face aux problématiques de dépendance associées au vieillissement peut être une raison au déménagement. Toutefois, le faible nombre de logements adaptés, cumulé aux réticences évoquées précédemment, limite ces mobilités.

## Des quartiers de passage et d'autres où on s'installe durablement

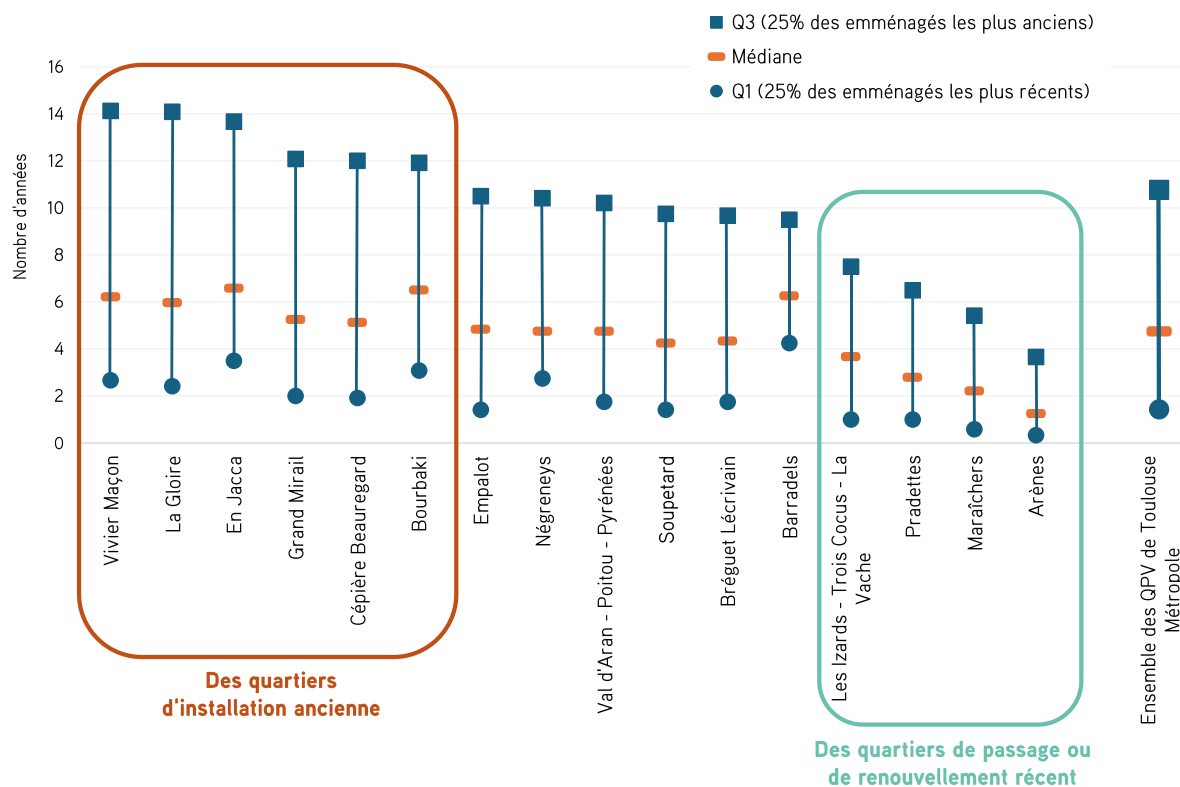
Conséquence directe de la mobilité des allocataires, un ménage sur deux vit dans son logement depuis moins de cinq ans. Cette tendance est plus marquée dans certains quartiers, tels que Arènes, Maraîchers, Pradettes et Les Izards - Trois Cocus - La Vache où un quart des allocataires est installé dans leur logement depuis moins d'un an. Il se dégage ainsi une catégorie de quartiers de « passage ». Cela s'explique par la prédominance d'un parc de petits logements et occupés principalement par des étudiants ou des jeunes adultes.

A l'inverse, d'autres quartiers s'illustrent par un ancrage plus durable de leurs allocataires. C'est le cas notamment de Vivier Maçon, La Gloire, En Jacca, Grand Mirail, Cépière Beauregard et Bourbaki où un foyer allocataire sur quatre vit dans son logement depuis plus de douze ans. Toutefois, ces quartiers ne sont pas exclus de la mobilité car ils connaissent également une part importante de ménages installés depuis moins de quatre ans. Ces quartiers d'installations à long terme, dotés de plus grands logements, accueillent une part de personnes âgées ou de familles plus importante, dont la mobilité est plus faible.

### Nombre d'années passées dans le logement

Source : Caf 2019-2021, fichier allocataires, géographie prioritaire 2015. Traitements AUAT

Aide à la lecture : Dans le quartier Soupetard, la moitié des allocataires vit dans son logement depuis moins de 4 ans, un quart depuis moins d'un an et demi et un quart depuis plus de 10 ans.



## Des mobilités qui alimentent la pauvreté dans les quartiers

Par définition, les quartiers prioritaires se composent d'une population à faible niveau de revenu et particulièrement exposée à la pauvreté. Cette précarité est d'autant plus visible dans le sous-ensemble des allocataires Caf : 62% des ménages allocataires vivent sous le seuil de pauvreté en 2021. Une proportion minorée, car le calcul des bas revenus au sens de la Caf, exclut les étudiants, les allocataires de 65 ans ou plus et les allocataires des régimes spéciaux, par manque d'informations sur ces profils.

Le profil économique des mobiles a des conséquences directes, positives ou négatives, sur la situation économique des quartiers. Pour les connaître, il faut observer le taux de pauvreté de chaque profil de mobile. Les stables, ceux qui n'ont pas changé de quartier entre 2019 et 2021, sont 64% à vivre sous le seuil de pauvreté, tous quartiers confondus. Concernant les mobiles, 54% des sortants sont en situation de pauvreté contre 60% des entrants. Ainsi, concernant les allocataires Caf, **le jeu des entrées/sorties alimente la pauvreté dans les QPV de la Métropole. Autrement dit, parce que les sortants sont moins pauvres que les autres profils, ils contribuent à maintenir, voire à augmenter la pauvreté dans les quartiers.** Bien qu'elles ne permettent pas de le confirmer, ces données laissent penser que les QPV agissent, pour une partie des ménages, comme des sas leur permettant de consolider leurs revenus avant de les quitter pour d'autres territoires. Elles confirment aussi à quel point les ressources financières sont un préalable à toute mobilité : si les stables n'ont pas déménagé, c'est peut-être parce que ce sont les ménages aux plus faibles revenus.

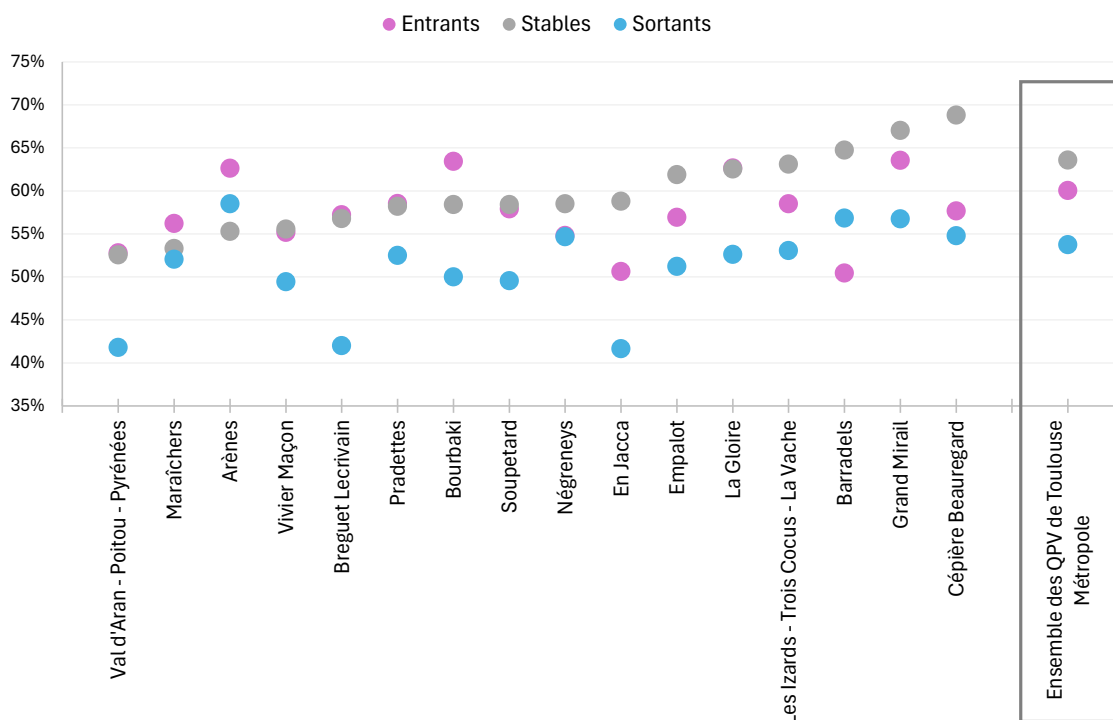
A l'échelle des quartiers, excepté pour les Arènes, tous les QPV ont un point commun : les sortants sont toujours moins pauvres que les stables et les entrants. Les écarts entre la pauvreté des sortants et des stables sont parfois très importants (supérieurs à 10 points), c'est le cas notamment dans les quartiers Les Izards - Trois Cocus - La Vache, Grand Mirail, Empalot, Val d'Aran - Poitou - Pyrénées, Cépière Beauregard, Breguet Lecrivain, En Jacca.

Dans un quartier sur deux, les entrants sont moins pauvres que les stables, ce qui permet de contenir l'augmentation de la pauvreté, voire de la diminuer. Toutefois, dans les quartiers Arènes, Bourbaki et Maraîchers, les nouveaux allocataires sont plus pauvres que les allocataires stables, ce qui traduit un appauvrissement des quartiers par le jeu des migrations. Enfin, dans six quartiers, le niveau de pauvreté des entrants est identique à celui des stables (Soupetard, Vivier Maçon, La Gloire, Val d'Aran - Poitou - Pyrénées, Pradettes et Breguet Lecrivain).

### Part des allocataires à bas revenus selon le profil de mobilité

Source : Caf 2019-2021, fichier allocataires, géographie prioritaire 2015. Traitements AUAT

Aide à la lecture : Dans le quartier Bourbaki, 63% des allocataires entrants vivent sous le seuil de pauvreté contre 58% des stables et 50% des sortants.



## Peu d'évolutions par rapport à la précédente étude

Une première étude sur la mobilité résidentielle des allocataires Caf en QPV a été produite en 2021 par l'AUAT. Elle s'appuyait sur les millésimes 2016-2018 du fichier allocataires et portait sur l'ensemble des quartiers prioritaires du département. Toutefois, en raison d'une évolution des critères d'attribution des prestations en 2018, les analyses produites en 2021, ne peuvent pas faire l'objet d'une comparaison stricte des résultats.

Les résultats présentés dans cette étude s'inscrivent dans la continuité de ceux issus de l'étude 2021. Le taux de mobilité est resté identique, un tiers des allocataires s'est renouvelé par le jeu des migrations en deux ans. Toutefois, l'analyse récente porte sur la période 2019-2021 (données au 31/12), directement impactée par la pandémie de Covid-19. Les périodes successives de confinements ont empêché une partie des déménagements en 2020, mais un effet rebond s'est observé dès 2021 dans les transactions immobilières notamment. Il est donc possible que ce taux de mobilité soit légèrement sous-estimé au regard de la période couverte, seule l'analyse des prochains millésimes pourra le confirmer.

Concernant les quartiers, Arènes, Maraîchers et Pradettes, ils figuraient aussi comme les plus mobiles. Seuls Les Izard – Trois Cocus – La Vache et Empalot semblent avoir connu une augmentation de leur mobilité, sous l'effet des opérations de renouvellement urbain déployées durant cette période.

Les jeunes adultes et les personnes seules demeurent les profils les plus mobiles contrairement aux familles et aux personnes âgées qui sont sous-représentées parmi les entrants.

Le jeu des entrées/sorties participait aussi à maintenir, voire accentuer, le niveau de pauvreté des quartiers, avec des sortants moins pauvres que les entrants ou les stables. Toutefois, le taux de pauvreté de l'ensemble des allocataires était plus élevé : 65% des allocataires vivaient sous le seuil de pauvreté en 2016 contre 62% en 2021. La pauvreté s'est donc légèrement réduite depuis la précédente étude bien qu'elle reste très élevée.

## Partie 2. Vivre en quartier prioritaire

Si la première partie de cette étude a permis de mesurer les mobilités résidentielles et leurs évolutions, elle n'éclaire pas les raisons de ces mobilités (modifications de la structure familiale, accession à la propriété, envie de changer de quartier, etc.). Pour les comprendre plus finement, la seconde partie de l'étude se centre sur l'analyse des trajectoires résidentielles d'individus et de ménages résidant dans trois quartiers prioritaires de Toulouse Métropole : Empalot, Vivier Maçon et Reynerie. A ces données qualitatives, tirées des entretiens, seront croisées des données quantitatives pour éclairer les profils des acquéreurs de logements en quartier prioritaire (en 2019 et 2022) et les demandes de mutation et attributions dans le parc social en 2023.

Avec cette approche qualitative, les mobilités et choix résidentiels des enquêtés sont inscrits dans l'ensemble de leur trajectoire : résidentielle, professionnelle et familiale. De quelles manières les événements auxquels ils ont fait face au cours de leur vie conditionnent leur lieu de résidence aujourd'hui ? Se projettent-ils dans un autre logement ou un autre quartier dans les prochaines années ? Pour quelles raisons souhaitent-ils partir ou rester ? Quels sont les liens qu'ils entretiennent avec leur quartier ? Ce sont ces questions auxquelles cette seconde partie de l'étude répondra.

### Méthodologie de l'enquête

L'enquête auprès des habitants des quartiers de Vivier Maçon, Empalot et Reynerie s'est déroulée entre juillet et novembre 2024. Sur cette période, ce sont **40 ménages qui ont été rencontrés et interrogés afin d'être en mesure de reconstituer leurs parcours résidentiels, les raisons qui les ont amenés à vivre dans ces quartiers, leurs souhaits d'y rester ou au contraire d'en partir**. Les parcours résidentiels s'articulant étroitement avec les parcours professionnels et familiaux, les entretiens ont été menés sur le modèle du récit de vie. Les personnes rencontrées ont donc été invitées à exposer leurs trajectoires de vie. Des questions leurs ont également été posées sur leur rapport à leur quartier, à leur cadre de vie et sur ce qu'ils envisagent comme parcours résidentiel futur. La durée des entretiens a varié entre 45 minutes et 2 heures. Pour assurer la confidentialité des enquêtés, leurs noms ont été modifiés. Leurs noms d'emprunts ont été choisis pour correspondre le plus précisément possible à l'origine sociale, culturelle et à la génération d'appartenance des enquêtés.

**Afin de garantir le plus de diversité possible au sein du panel, une attention particulière a été portée au recrutement des enquêtés.** Les habitants interrogés ont été rencontrés par différents biais au sein des quartiers : centres sociaux, associations, réseaux sociaux, affiches déposées dans des lieux du quartier, effet « boule de neige », sollicitations lors d'événements organisés dans les quartiers. Enfin, une partie des enquêtés a été rencontrée via des contacts ultérieurs dans le cadre de précédentes études ou ont été recommandées par des personnes elles-mêmes interrogées. Cette multiplicité des lieux et contacts pour rencontrer des habitants a permis d'interroger à la fois des personnes qui fréquentent les lieux associatifs du quartier et des personnes qui s'inscrivent en dehors des réseaux constitués au sein des quartiers.

Bien qu'il n'a pas été possible de constituer un panel d'enquêtés strictement représentatif de la population de chacun des trois quartiers, l'importance de disposer d'un panel le plus diversifié possible, a guidé la démarche de recrutement des habitants interrogés. Ainsi, au cours de l'enquête, des rééquilibrages du panel ont permis d'assurer une diversité en termes de genre, d'âge, de statut d'occupation, de durée vécue dans le quartier, de composition familiale et de situation professionnelle. L'appui des membres de groupes de ressources constitués pour chaque quartier<sup>6</sup> a permis d'ajuster la composition du panel lorsque certains profils étaient sous-représentés. Pour chaque quartier, un tableau synthétisant les caractéristiques des enquêtés a été réalisé. Ceux-ci se trouvent en annexes.

---

<sup>6</sup> La composition exhaustive des trois groupes ressources est présentée dans les annexes du document.

## Elire domicile en quartier prioritaire : entre choix et contraintes

Les travaux qui se sont intéressés aux arbitrages résidentiels des individus indiquent que les choix résidentiels sont la résultante de considérations utilitaires (proximité avec l'emploi, prix, taille du logement), de considérations sociales (exigences statutaires, modes d'habiter) et des considérations sensibles qui relèvent de l'expérience physique et émotionnelle de l'espace (habitudes, nuisances). En fonction de ces considérations et de l'importance qu'ils donnent à l'une plutôt qu'à l'autre, les individus font des choix. Malgré ces compromis qu'ils sont amenés à réaliser, les logements ont souvent représenté une opportunité pour améliorer leur situation résidentielle. Il s'agit ici de présenter les raisons pour lesquelles les habitants rencontrés, dans le cadre de cette étude, se sont-ils installés dans un quartier prioritaire et de montrer comment leurs trajectoires personnelles et professionnelles ont influencé leurs choix résidentiels.

Les entretiens montrent que l'arrivée dans le quartier et/ou le logement est liée à trois raisons principales. La première, correspond à un souhait d'habiter le quartier pour se rapprocher de sa famille, par appréciation du quartier et de ses aménités ou encore pour des projets spécifiques qui y ont lieu (habitat participatif). La deuxième, est celle de la possibilité d'accéder à la propriété, dans un contexte de marché du logement tendu. La troisième, est l'opportunité de vivre dans un logement pérenne et confortable pour des habitants ayant des trajectoires résidentielles et familiales précaires et complexes.

### Pour le quartier et ce qu'il « offre »

Interrogées sur les raisons pour lesquelles elles sont venues habiter à Empalot, Reynerie ou Vivier Maçon, les personnes rencontrées ont justifié plusieurs motifs : connaissance et appréciation du quartier, proximité avec leur famille, projets uniques dans le quartier, aménités et localisation du quartier.

**Se rapprocher des parents ou rester vivre à proximité est un critère du choix résidentiel régulièrement mentionné dans le cadre des entretiens.** Que ce soit pour s'occuper de parents vieillissants, comme Malik et Cathy à Vivier Maçon, Fabrice, Lamia, Sanaa ou Tarik, à la Reynerie ou en faisant venir sa famille à soi, comme Youssef et Khadija, pour les faire bénéficier de réseaux de solidarités et de connaissances. La présence, actuelle ou antérieure, de plusieurs membres d'une même famille dans le même quartier a particulièrement été évoquée dans les quartiers de Vivier Maçon et Reynerie.

Sanaa, qui habite depuis la fin des années 1990 dans le quartier, explique durant l'entretien que ses parents se sont installés dans le quartier car d'autres membres de la famille y habitaient. Elle continue à y habiter pour pouvoir s'occuper de sa mère, désormais veuve.

« Je suis arrivée en 1998. Et puis j'ai grandi ici. Mes parents ont suivi leur famille. Du coup, j'ai mes tantes, mes oncles qui sont ici dans le quartier. Il y en a certains qui ont déménagé. Mais à cette époque-là, ils étaient à la Reynerie. Et du coup, on est arrivé à la Reynerie aussi. On y est resté. » (Sanaa, 34 ans, Reynerie)

Une expérience similaire est évoquée par Youssef et Khadija à Vivier Maçon. Leurs frères et sœurs se sont installés dans le même quartier pour pouvoir s'aider et s'appuyer sur leur connaissance du quartier et de la langue française dans un contexte de parcours migratoire.

« Mon frère, il m'a posé la question, il m'a dit "Voilà est-ce que je peux trouver un appartement pas loin de chez toi ?" parce que lui sa femme, elle savait pas parler français... parce que mon frère, il est souvent en déplacement. Bon, comme ça sa femme, s'il a besoin de quelque chose, on peut aider. Et Khadija elle a sa sœur qui est ici aussi. » (Youssef et Khadija, 75 et 80 ans, Vivier Maçon)

Au milieu des années 1990, son beau-frère et sa belle-sœur, tous deux résidents du quartier, ont vanté à Claire et son mari les qualités du quartier et les ont convaincus d'y visiter un logement qu'ils ont par la suite acheté.

« On cherchait à déménager, donc on a commencé à visiter à droite, à gauche, chaque fois... Alors, j'avais un beau-frère et une belle-sœur qui habitaient la résidence du lac. Et ils n'avaient de cesse que de nous vanter leur quartier. Ils avaient habité précédemment le Van Gogh et eux n'ont jamais quitté le quartier. Et donc, ils nous vantaient ce quartier, le Casino, le machin, le lac. » (Claire, 88 ans, Reynerie)

La famille joue donc un rôle important dans les choix résidentiels des enquêtés. A la fois, parce qu'elle influence les représentations que les individus ont de leur environnement, leurs pratiques et manières d'habiter, mais aussi parce qu'elle permet de découvrir de nouveaux quartiers et d'accéder à des réseaux déjà constitués.

**D'autres enquêtés sont venus s'installer dans ces quartiers parce qu'ils y avaient déjà habité et qu'ils souhaitaient y vivre de nouveau.** C'est le cas d'Hamza et son épouse. Le couple de trentenaire a habité dans différents quartiers de Toulouse. Ce sont des conflits de voisinage, dans leur précédent appartement, dans le quartier de Fontaine Lestang, qui les conduisent à chercher un logement à Empalot et ses environs, quartier dans lequel ils ont habité et qu'ils apprécient.

« Donc, la connaissance du quartier. Que ce soit pour elle ou pour moi, le fait d'être à l'aise, tout simplement, dans un endroit où on est de plus en plus familier, avec lequel on est de plus en plus familier, où on a de plus en plus de repères, je crois que c'est vraiment très déterminant. Et puis, je trouve qu'on n'est pas loin de pas mal de choses quand même. Donc, pour nous, ça paraissait tout à fait avantageux. » (Hamza, 32 ans, Empalot)

**Pour d'autres enquêtés, ce sont les aménités du quartier qui les ont conduits à s'y installer,** en particulier à Empalot et Reynerie : métro, commerces, proximité avec le lieu d'emploi, le centre-ville, etc.

Alice, retraitée de 67 ans, installée depuis deux ans dans le quartier d'Empalot, a acheté son logement en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement). Propriétaire d'une maison de centre de village qu'elle occupait seule, Alice a souhaité adapter son mode d'habiter à son avancée en âge, en s'installant dans un appartement et en se rapprochant de Toulouse et de ses commodités. Elle explique durant l'entretien que son choix s'est porté sur le quartier d'Empalot pour trois raisons : la proximité avec la Garonne, le centre-ville et avec l'hôpital de Rangueil. Le montant de la TVA pour le logement a été perçu comme un argument supplémentaire et favorable à l'achat.

Camille et Thibault, récemment installés à Toulouse ont également élu domicile à Empalot. Ce sont la desserte en transport en commun, la proximité avec le centre-ville et les montants des loyers dans le parc privé pour un appartement confortable qui les ont convaincus de s'y installer. Leurs trajectoires résidentielles passées, qui les ont amenés à vivre dans des quartiers populaires d'autres métropoles françaises, ont facilité leur mise à distance des discours négatifs à l'encontre du quartier.

« Donc nous la vision qu'on avait d'Empalot a priori, c'était un peu ça. C'était le quartier qui craint et dans lequel il ne faut pas trop... Mais Camille a sa tante qui est à Toulouse depuis très très longtemps et elle disait qu'il y avait cette réputation à Empalot mais que c'était plus vraiment d'actualité. Et puis on était venu, on avait vu que... Et Camille a vécu dans des quartiers à Grenoble où pareil tout le monde disait "Oh ici ça craint" et en fait... Ça va. Et moi j'habitais dans le 7<sup>ème</sup> [à Lyon], c'était censé être le quartier qui craint, je me suis jamais fait agresser, il n'y a jamais eu de soucis. Donc c'est une réputation. » (Thibault et Camille, 27 et 26 ans, Empalot)

Plus inhabituel, une enquêtée a expliqué avoir entamé des démarches pour emménager à Empalot dans le cadre du projet d'habitat participatif en cours de montage. Cela fait plusieurs années que Sylvie s'intéresse aux divers projets d'habitat participatif qui émergent à Toulouse, dans différents quartiers. Connaissant, fréquentant et appréciant le quartier d'Empalot, le projet sied parfaitement à Sylvie.

« Quand j'en ai parlé à la structure qui accompagne les projets participatifs, je leur ai dit, moi je veux un quartier populaire où il y a du mélange, où ça vit. Donc, après j'étais très contente que ce soit Empalot. Parce que je connais Empalot et puis, c'est un quartier qui m'a toujours plu. Ma sœur y a habité. Ça nous a toujours plu parce que... Voilà, c'est un mélange de populations, c'est un quartier populaire, il y a plein d'activités qui s'y font, il y a plein de structures culturelles, la médiathèque ici, la Brique Rouge. Voilà, c'est en même temps pas le centre-ville, en même temps quand même... » (Sylvie, 51 ans, Empalot)

## Un projet d'accession à la propriété

**Pour quelques enquêtés, l'installation dans le quartier est liée à une démarche d'accession à la propriété.** Dans le quartier d'Empalot, les offres nouvelles de logements liées au projet de renouvellement urbain et de diversification de l'habitat, permettent à ces ménages d'acheter à des prix jugés intéressants : dispositif de la TVA à 5,5%, logements neufs, etc. Néanmoins, le prix n'est pas le seul critère, d'autres

considérations sont prises en compte comme la distance aux lieux fréquentés ou les caractéristiques du logement.

Bastien, primo-accédant de 29 ans, a pour sa part acquis un logement dans le quartier d'Empalot parce qu'il souhaitait devenir propriétaire et que ses revenus ne lui permettaient pas d'accéder à d'autres appartements dans le secteur. Ayant travaillé de nombreuses années en intérim, il a profité d'une stabilisation de sa situation professionnelle, sous la forme de la signature d'un contrat à durée indéterminée (CDI) pour engager les démarches d'accession à la propriété.

« C'était pour avoir mon propre logement, pour ne pas donner des sous à un propriétaire. Et pour aussi gagner en expérience aussi, en gestion immobilière pour savoir qu'est-ce qu'on doit payer, est-ce qu'il y a des charges... Et cet appartement, ça correspondait un peu à ce que je voulais comme superficie et comme endroit proche de la ville, accessible en moins de 10 minutes à pied ou 10 minutes en vélo. » (Bastien, 29 ans, Empalot)

Lucile, habitante et propriétaire d'un appartement dans le quartier de Reynerie depuis 6 ans, explique avoir cherché des logements dans le quartier, d'une part parce qu'elle le connaissait et l'appréciait, mais également pour les prix des logements qu'elle jugeait intéressants au regard de ses ressources financières.

« Donc au bout d'un moment quand... j'ai cherché à acheter un appartement, donc j'avais pas des moyens hyper... Donc c'était plus facile aussi ici, de devenir propriétaire. Et puis voilà. Ça a été assez évident. » (Lucile, 47 ans, Reynerie)

**Si les prix avantageux des logements dans un projet d'accession à la propriété ou d'achat, sont un critère déterminant du choix résidentiel, ils impliquent néanmoins que d'autres caractéristiques du quartier conviennent aux individus :** la localisation, l'accès aux transports en commun, la taille, l'agencement ou la qualité du logement.

## Une opportunité de logement dans des trajectoires de vie parfois cabossées

Pour certaines personnes rencontrées dans le cadre de cette étude, l'installation dans le quartier d'Empalot de Reynerie ou de Vivier Maçon est principalement liée à une opportunité de pouvoir se loger (ou mieux se loger) dans des contextes économiques ou familiaux contraints. Si certains élisent domicile dans ces quartiers par le biais de réseaux d'interconnaissances qui leur permettent de trouver facilement un logement, d'autres s'y installent après avoir fait une demande de logement social ou dans le cadre d'un suivi et accompagnement associatif. Dans tous ces cas, le quartier n'a pas été un facteur déterminant de l'installation dans le logement.

Pour Alexis ou Baptiste, tous deux locataires dans le parc privé à Empalot, le choix du logement dans lequel ils résident s'est fait par opportunité : une proposition de vivre en colocation pour le premier, fraîchement installé à Toulouse, et la recherche d'un logement en urgence pour le second.

« J'avais pas de plan sur Toulouse. Et du coup, là c'était pas cher et c'était avec des potes. C'était pas gérable d'habiter avec des gens que je connaissais pas, où j'avais aucun visuel sur qui ça pouvait être ou quoi. » (Alexis, 28 ans, Empalot)

Les colocataires d'Alexis avaient déjà fait les démarches pour trouver un appartement. A l'époque étudiant et n'ayant jamais habité Toulouse, il s'est "greffé" à ce projet de colocation, lui permettant de ne pas avoir à chercher de logement par lui-même. Quant à Baptiste, il s'est tourné vers le premier logement qu'il a trouvé, après une situation résidentielle complexe :

« Je me suis retrouvé à faire un... par défaut, en fait. Faire de colocation qui euh... Ça c'est terminé un petit peu dans le chaos. Hébergé chez quelqu'un pendant un mois. Donc, il a fallu un petit peu... trouver vite. Et c'est le premier truc que j'ai trouvé. Et puis j'étais limité par le budget, à l'époque je travaillais à mi-temps. » (Baptiste, 39 ans, Empalot)

Pour Baptiste comme pour Alexis, le quartier n'a pas été un critère structurant dans le choix résidentiel. Il n'a ni joué le rôle de repoussoir, ni d'aimant. Leur situation rejoint celle de locataires du parc social, dont les situations économiques, dans un contexte de marché du logement tendu et compétitif, conditionnent

les arbitrages au moment du choix du logement. Ainsi, plusieurs enquêtés ont expliqué que leur arrivée dans le quartier est la conséquence de leur demande d'un logement social.

C'est par exemple le cas d'Evelyne qui habite le quartier de Vivier Maçon. Aujourd'hui propriétaire d'un appartement dans le quartier, Evelyne a d'abord été résidente du parc social. C'est le divorce d'avec son ex-mari, au milieu des années 1990, qui l'a conduite à faire une demande de logement social. En emploi à l'époque, résidant dans le sud de l'agglomération toulousaine et ayant la garde de ses deux filles, un appartement lui a été proposé à Cugnaux. Fanny, elle aussi habitante de Vivier Maçon depuis 30 ans, qui ne connaissait ni le quartier, ni la commune, s'y est installée avec son époux après avoir eu une proposition de logement social.

« Mon mari était étudiant à Toulouse et moi je travaillais en cafétéria. Au début, comme il était encore étudiant, on habitait à Ranguet. Puis, le jour où il a eu son diplôme, il a fallu avoir un logement. Nos moyens ne nous permettaient pas mieux qu'un logement social. Et ce qui s'est offert à nous, c'était ici. Je ne connaissais pas. » (Fanny, 55 ans, Vivier Maçon)

Les personnes rencontrées expliquent également que **le processus de demandes de logements sociaux les a conduites à accepter rapidement le logement qui leur est proposé, même si ce logement ne correspond pas à leurs critères. Dans cette situation, leur choix résidentiel leur semble particulièrement être un choix contraint.** L'expérience que partage Farida durant l'entretien l'illustre.

Mère célibataire de deux enfants, Farida emménage à Toulouse il y a environ une dizaine d'années, à la suite d'une mobilité professionnelle. Ses revenus disponibles, c'est-à-dire son salaire et les revenus issus des prestations sociales, estimés à 2400 euros, la conduisent à faire une demande de logement social.

« Moi, je ne connaissais pas trop Toulouse... Sur ma demande, il y avait Empalot, il y avait Mirail. Et après j'avais demandé aussi Toulouse et ses alentours. Les deux appartements que j'ai visités, c'était à Empalot. Ils m'ont proposé en premier lieu cet appartement-là [dans lequel elle habite]. Et le gardien m'avait dit que l'appartement en question, c'était un peu... l'immeuble des dealers. Avec mes enfants et tout ça, ils m'avaient dit de faire attention. Donc, après, ils m'ont fait visiter un deuxième appartement. L'appartement horrible, horrible. Du coup je voulais refuser le premier, mais quand j'ai vu le deuxième, j'ai dit « C'est bon, je vais prendre le premier » (*rires*). Parce que quand tu as 2, 3 refus, tu peux plus après avoir de logement. Et je ne voulais pas tomber sur un autre comme le deuxième ou encore pire. Et du coup j'ai dit : moi, c'est pas grave les dealers c'est pas grave ! Je prends l'appartement parce que l'ascenseur est déjà plus grand et l'appart n'était pas trop catastrophique. » (Farida, 38 ans, Empalot).

Si les situations décrites ci-dessus concernent des personnes faisant face à des contraintes financières ou à des épreuves familiales, **pour d'autres enquêtés l'arrivée dans ces quartiers est à mettre en lien avec des parcours de très grande précarité ou de violences intrafamiliales.** Certains ont parfois logé dans de l'habitat informel (squat, bidonville) et l'emplacement ou les caractéristiques du logement sont des éléments secondaires en comparaison de l'opportunité d'avoir un logement pérenne et disposant du confort sanitaire de base. C'est par exemple le cas de Gabriela et Petru qui, après avoir vécu quelques années en bidonvilles, dans différents secteurs de l'agglomération, se sont vus proposer un appartement à Empalot, en parallèle d'un accompagnement social. Le couple explique durant l'entretien que le quartier leur importe peu et que si un logement leur avait été proposé dans un tout autre quartier de Toulouse, ils l'auraient accepté.

C'est également le cas d'Ousmane, trentenaire ayant engagé des démarches pour obtenir un titre de séjour et un visa de travail, qui vit depuis quelques années à Toulouse. Sa situation administrative le rend captif de personnes qui font l'intermédiaire avec des propriétaires ou locataires de logements et prennent des commissions sur les loyers payés par Ousmane. Il y a un an, une opportunité s'est présentée à lui : vivre en colocation à Empalot et disposer de sa propre chambre. Partageant des studios et des T2 depuis plusieurs années, d'abord en squat puis en sous-location, cette proposition de logement s'est révélée être une promotion résidentielle pour Ousmane.

« Bon, ce que j'aime le plus dans cet appartement, parce que chacun est dans sa chambre, personne ne dérange l'autre. Nous sommes tous des adultes et personne ne dérange l'autre. Tout le monde est respectueux. » (Ousmane, 32 ans, Empalot)

Pour quatre enquêtées, c'est à la suite d'un départ précipité de leur domicile à cause de violences conjugales qu'elles ont été amenées à vivre dans les quartiers d'Empalot, de Vivier Maçon ou de Reynerie.

Si pour certaines et notamment les situations les plus récentes, c'est par le biais d'associations ou après avoir vécu en foyer qu'elles ont obtenu leur logement, d'autres c'est en faisant une demande de logement social.

Cathy, ancienne victime de violences conjugales, qui habite depuis un peu moins de dix ans le quartier de Vivier Maçon, a pu obtenir un logement après avoir sollicité différents acteurs de l'intervention sociale dans la ville de Cugnaux.

« Du coup, ici, à Mosaïque [le centre social du quartier]. Ils ont vu avec madame y, qui avait travaillé à la mairie. Elle dit, « écoute, tu vas voir, tu vas voir untel. Tu lui dis tout. Tu ne mens pas. », pour montrer l'urgence de la situation. Et en un mois de temps, j'étais déménagée. » (Cathy, 55 ans, Vivier Maçon)

C'est également le cas de Simone, elle aussi ancienne victime de violences, qui après avoir été logée dans un foyer a obtenu un logement social à Empalot.

« Ma venue à Toulouse a été, comment dire ça ... (silence) Compliquée, oui, parce que je suis arrivée à Toulouse sous X. Parce que j'étais avec mon mari qui me frappait. Et les derniers temps, il m'avait tiré dessus. Donc, les gendarmes m'ont placée dans un foyer à Toulouse. Je suis arrivée à Toulouse en 1985. Dans un foyer, je suis restée huit mois sous X. Et puis après bon...j'ai eu un appartement où j'ai repris mon nom voilà, mon identité réelle. » (Simone, 65 ans, Empalot)

Cathy comme Simone, lorsqu'elles vivaient avec leurs ex-conjoints, habitaient des maisons avec jardin, dont elles étaient parfois propriétaires. La séparation d'avec leur conjoint les a ainsi conduites à connaître une trajectoire résidentielle descendante : changement de statut résidentiel, type de logement, taille du logement, installation dans un quartier dont l'image sociale est dégradée, comme l'explique Simone.

« Figurez-vous qu'à Empalot je suis arrivée, comme je vous l'ai dit, un peu "hard". Je m'étais dit, quand ils m'ont trouvé l'appartement là, je me suis dit, moi, ce n'est pas possible, je ne peux pas vivre là-dedans. Là où j'étais avant, j'étais dans la maison familiale. On était indépendants. Je me disais, là, je ne peux pas vivre dans des cages à poules. Je me disais, ce n'est pas possible. Je me donne six mois pour trouver autre chose et je m'en vais. Je suis toujours là ! »

## Qui achète les logements des quartiers prioritaires ?

Les transactions immobilières sont un élément clé de l'analyse des dynamiques résidentielles dans les quartiers prioritaires, d'autant plus lorsqu'elles concernent des propriétaires occupants. Si le nombre de transactions et les prix de vente associés sont facilement accessibles, les profils des acheteurs le sont beaucoup moins. Afin de pallier ces difficultés, l'AUAT a fait l'acquisition de la base de données Perval pour les millésimes 2019 et 2022. Il s'agit d'une source issue des Notaires de France regroupant les actes notariés relatifs aux transactions immobilières. Elle se compose d'informations sur la transaction (prix, conditions de vente, etc.), sur les caractéristiques du bien (année de construction, superficie, localisation, nature, etc.) mais également sur le profil des parties impliquées dans la transaction (âge, CSP, commune d'origine, statut matrimonial, etc.). **Les transactions étant localisées à l'adresse, cette base a pu être analysée à l'échelle des nouveaux périmètres de QPV afin d'apprécier le profil des nouveaux acquéreurs en 2019 et 2022.** Toutefois, en guise de précaution méthodologique, si le nombre de transactions est considéré comme exhaustif, les informations associées reposent sur du déclaratif et ne sont pas toujours renseignées. Au même titre, il n'est pas possible de savoir si la transaction se destine à un propriétaire occupant ou à de l'investissement locatif, la variable étant peu renseignée.

### Dynamique de vente et origine des acquéreurs

Sans surprise, c'est dans le Grand Mirail que les transactions ont été les plus nombreuses (537 logements vendus en 2019 et 2022 cumulés). Plus grand quartier de la géographie prioritaire, il est également concerné par le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) qui a occasionné la livraison de nouveaux logements venant compléter les transactions dans le parc ancien. Afin de mieux comprendre les dynamiques internes, le Grand Mirail a été divisé en trois sous-ensembles suffisamment grands pour assurer la robustesse de l'analyse. C'est à Bafapatabor que le nombre de ventes a été le plus important (270), suivi par Bellefontaine-Milan (167) et Reynerie-Mirail U (100). Les trois autres quartiers concernés par le NPNRU suivent le Grand Mirail dans le classement du nombre de transactions, bien que les Izards – Trois Cocus – La Vache se démarque avec un nombre de ventes plus élevé (428) qu'à Empalot (134) ou Grand Val d'Aran-en-Jacca (127). A l'inverse c'est dans les quartiers Vivier Maçon, Barradels et Le Seycheron que la dynamique de transactions immobilières est la plus faible (moins de 50 ventes en deux ans). L'analyse de la mobilité des allocataires Caf identifiait déjà le QPV de Cugnaux comme ayant un des taux de mobilité les plus faibles avec des ménages à l'implantation ancienne dans le logement. Barradels s'inscrit dans la moyenne en matière de mobilité des allocataires Caf mais se caractérise par une des plus faibles parts de propriétaires occupants de l'ensemble des QPV (12% de propriétaires). Le Seycheron, nouveau quartier de Colomiers, n'a pas pu être analysé à partir des données Caf mais se classe en deuxième position des QPV avec la part la plus importante de propriétaires (37%), loin derrière La Gloire (69%). Toutefois, il semble se caractériser par une population durablement installée dans le quartier : 55% des ménages vivent dans leur logement depuis plus de 10 ans, il s'agit de la proportion la plus élevée à l'échelle des QPV.

Source : Perval 2019 et 2022. Traitements AUAT

	Nombre de transactions	Commune d'origine de l'acheteur		
		Même commune	Une autre commune de Toulouse Métropole	Hors Toulouse Métropole
Grand Mirail	537	52%	9%	39%
dont Bafapatabor	270	55%	10%	35%
dont Bellefontaine - Milan	167	50%	8%	41%
dont Reynerie - Mirail U	100	47%	10%	43%
Izards - 3 Cocus - La Vache	428	27%	5%	68%
Empalot	134	53%	7%	40%
Grand Val d'Aran-en-Jacca	127	34%	21%	45%
Lafourguette	127	48%	14%	38%
Arènes	115	62%	10%	28%
Breguet Lecrivain - Saint Exupéry	109	39%	10%	50%
Cépière Beauregard	96	10%	6%	83%
Lalande Nord	73	22%	5%	73%
Pradettes	73	29%	21%	51%
Ginestous	69	30%	6%	64%
Soupetard	69	42%	14%	43%
La Gloire	67	75%	9%	16%
Le Seycheron	36	33%	39%	28%
Barradels	20	25%	35%	40%
Vivier Maçon	14	21%	21%	57%
<b>Ensemble des QPV de Toulouse Métropole</b>	<b>2094</b>	<b>41%</b>	<b>10%</b>	<b>49%</b>

Concernant la commune d'origine des acquéreurs, les situations sont assez variables d'un quartier à l'autre. Au regard de son caractère de ville métropole, la commune de Toulouse doit être considérée à part car elle répond à des logiques d'attractivité qui diffèrent de celles de Colomiers, Blagnac et Cugnaux. A l'échelle de la ville dans son ensemble, un acquéreur sur deux résidait déjà à Toulouse et 41% arrivent d'une commune extérieure à la Métropole. Cela s'explique par son rayonnement, notamment économique et universitaire, qui occasionne, chaque année l'arrivée de nombreux ménages, dont certains commencent par y être locataires avant d'acheter leur logement. Les mobilités depuis une autre commune de la Métropole sont plus rares (9% des ventes toulousaines), car dans la plupart des cas, Toulouse est à l'origine des arrivées dans ces autres communes. Cette tendance globale s'observe aussi à l'échelle de certains QPV toulousains tels que le Grand Mirail, Empalot, Lafourguette et Soupetard. Dans les quartiers de La Gloire et des Arènes, la grande majorité des acquéreurs habitait déjà à Toulouse. A l'inverse, les arrivées extérieures à Toulouse Métropole sont majoritaires à Cépière Beauregard, Lalande Nord, Les Izards - Trois Cocus - La Vache, Ginestous, Pradettes et Breguet Lecrivain - Saint Exupéry.

Dans les quartiers de Colomiers et Blagnac, la répartition de l'origine des acquéreurs est plus équilibrée. Globalement, ils sont un tiers à venir de la même commune, un tiers d'une autre commune de la Métropole, souvent Toulouse et un tiers à être extérieurs à la Métropole. Le faible nombre de transactions à Vivier Maçon ne permet pas d'interpréter les plus nombreuses arrivées externes à la Métropole.

## Quel est le profil des acquéreurs ?

Les éléments de profil sur les acquéreurs et les vendeurs constituent une réelle valeur ajoutée dans l'analyse des dynamiques migratoires à l'œuvre dans les quartiers prioritaires. Malgré quelques valeurs

manquantes, l'âge et la catégorie socioprofessionnelle sont suffisamment renseignées pour être exploitables.

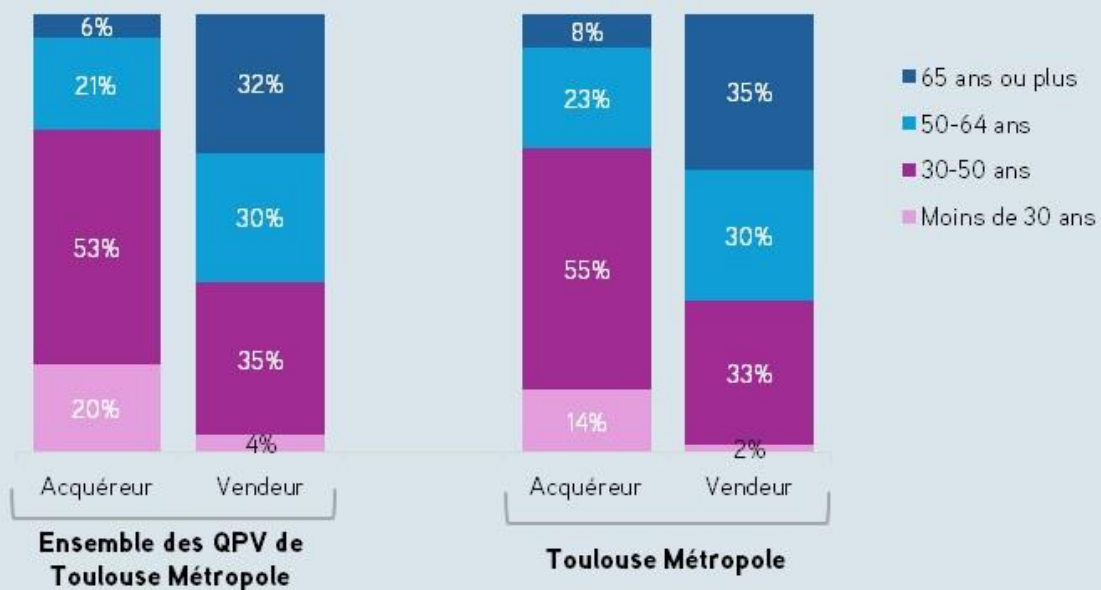
A l'image de la mobilité des allocataires Caf, **les transactions immobilières participent à rajeunir la population des quartiers prioritaires**. Lors des ventes de 2019 et 2022, trois acquéreurs en QPV sur quatre avaient moins de 50 ans (73%) alors qu'ils représentaient 39% des vendeurs. A l'image de ce qui s'observe sur le reste du territoire, les transactions suivent le cycle des parcours résidentiels rythmant la vie des habitants : des ménages seniors vendent leur logement devenu trop grand et parfois inadapté à de plus jeunes ménages désireux d'une plus grande superficie pour y construire une famille. Cette tendance s'observe dans les mêmes proportions à l'échelle de Toulouse Métropole. Toutefois, les QPV se démarquent par une plus grande proportion d'acquéreurs de moins de 30 ans (20% contre 14% dans la Métropole). Cela s'explique en partie par les coûts d'acquisition moins élevés qu'ailleurs, permettant à ces ménages souvent plus modestes de devenir propriétaires.

Globalement cette structure par âge des acquéreurs se retrouve quel que soit le quartier. Toutefois, les quartiers Arènes, Breguet Lecrivain - Saint Exupéry, Empalot et La Gloire se distinguent par une plus forte proportion d'acquéreurs de moins de 50 ans (supérieure à 80%). A l'inverse, à Céprière Beauregard ils ne représentent que 51% des acquéreurs au profit des ménages de plus de 65 ans qui représentent un acquéreur sur quatre.

### Comparaison de l'âge des acquéreurs/vendeurs en quartiers prioritaires et à Toulouse Métropole

Source : Perval 2019 et 2022. Traitements AUAT

Aide à la lecture : 20% des acquéreurs d'un logement dans un QPV de Toulouse Métropole en 2019 et 2022 avaient moins de 30 ans.



L'analyse de la catégorie socioprofessionnelle des vendeurs coïncide avec celle de la structure par âge : un tiers des vendeurs sont retraités, que ce soit dans les QPV ou à Toulouse Métropole. **Le profil professionnel des acquéreurs diffère de la population globale des quartiers. Les cadres représentent moins de 15% des habitants des QPV de Toulouse Métropole mais un acheteur sur trois**. Au même titre, les employés et ouvriers qui composent pourtant la majorité de la population des QPV (66%) ne représentent qu'un acheteur sur cinq. Cela s'explique par les capacités financières différenciées des ménages permettant plus souvent aux catégories dites « favorisées » d'accéder à la propriété. Cette surreprésentation des cadres parmi les acquéreurs s'observe également à l'échelle de Toulouse Métropole (41% contre 19% de l'ensemble de la population de 15 ans ou plus). Il ne s'agit donc pas d'une exception propre aux QPV mais cette tendance peut participer à l'évolution du profil d'habitants de certains quartiers. Dans un contexte d'augmentation des prix de l'immobilier à Toulouse et dans les communes de la Métropole, ces quartiers deviennent parfois les

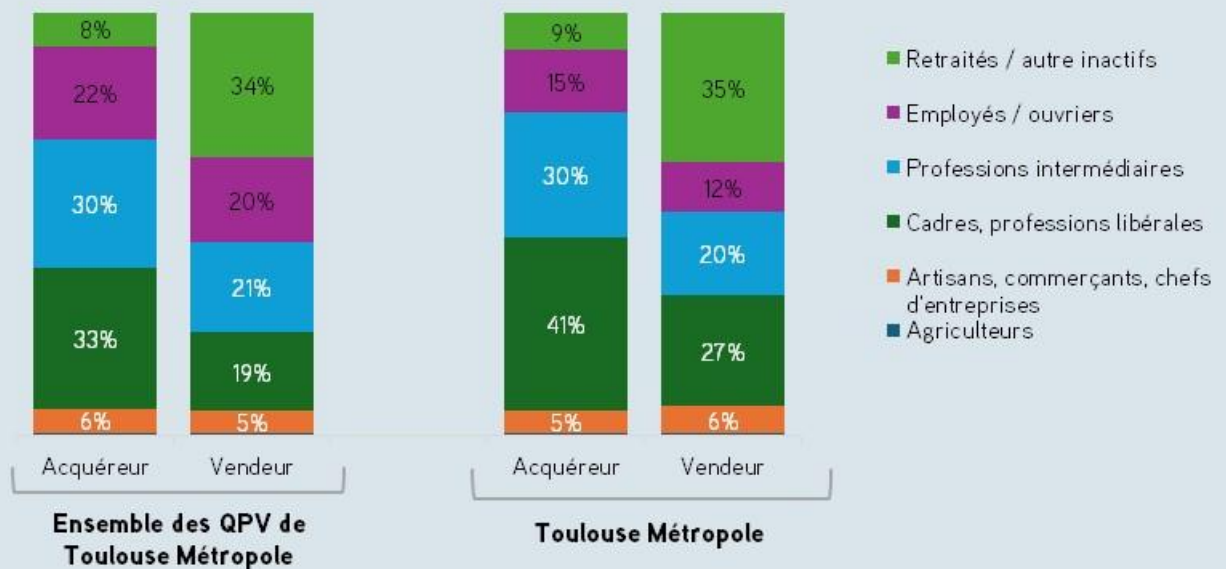
derniers territoires accessibles à l'achat pour certains jeunes ménages ou aux revenus plus modestes. Le suivi de ces données dans le temps permettra d'évaluer si les transactions immobilières ont contribué à plus de mixité sociale dans les QPV.

Certains quartiers semblent plus privilégiés que d'autres par les cadres. Ils représentent plus de 45% des acquéreurs à Breguet Lecrivain - Saint Exupéry, Arènes et Ginestous. Les quartiers Empalot et Izards - 3 Cocus - La Vache, particulièrement concernés par la livraison de nouveaux logements à ces dates dans le cadre du NPNRU attirent plus particulièrement des acheteurs occupant des professions intermédiaires (professeur des écoles, infirmiers, commercial, comptable, etc.), tout comme Le Seycheron à Colomiers.

### Comparaison de la catégorie socioprofessionnelle des acquéreurs/vendeurs en quartiers prioritaires et à Toulouse Métropole

Source : Perval 2019 et 2022. Traitements AUAT

Aide à la lecture : 33% des acquéreurs d'un logement dans un QPV de Toulouse Métropole en 2019 et 2022 étaient cadres.



### Quels sont les logements achetés ?

Les logements concernés par les transactions sont majoritairement récents. **Plus d'un logement vendu sur deux dans les QPV a été construit après 2010** (57% des ventes en 2019 et 2022). Il s'agit d'une proportion légèrement plus importante qu'à l'échelle de Toulouse Métropole dans son ensemble où ces logements représentent 50% des ventes. La dynamique de construction récente, plus importante dans certains quartiers prioritaires que dans le reste de la Métropole, peut en être une des raisons. Cela s'observe d'autant plus dans les quartiers concernés par de récentes opérations de renouvellement urbain. C'est le cas notamment de Lalande Nord, Breguet Lecrivain - Saint Exupéry et les Izards - 3 Cocus - La Vache, quartiers dans lesquels au moins huit ventes sur dix concernent des logements construits après 2010. Dans le quartier Empalot, les logements récents ne représentent « que » 51% des ventes. Cela pourrait s'avérer contre-intuitif au regard des différentes opérations de renouvellement urbain qui ont concerné le quartier depuis 2007 (PNRU, NPNRU) occasionnant la commercialisation de logements neufs. Toutefois, le quartier se caractérise par la prédominance d'un parc ancien (70% des logements construits avant 1970) faisant également l'objet de nombreuses transactions. De plus, la variable sur l'année de construction du bien vendu est moins bien renseignée pour Empalot (42% de données manquantes), rendant partielle la lecture des résultats.

La typologie des logements vendus est similaire à celle de l'ensemble du parc des QPV : plus d'un logement vendu sur deux fait plus de 60 m<sup>2</sup> (59%). En lien avec leur parc de logements, ces grands logements

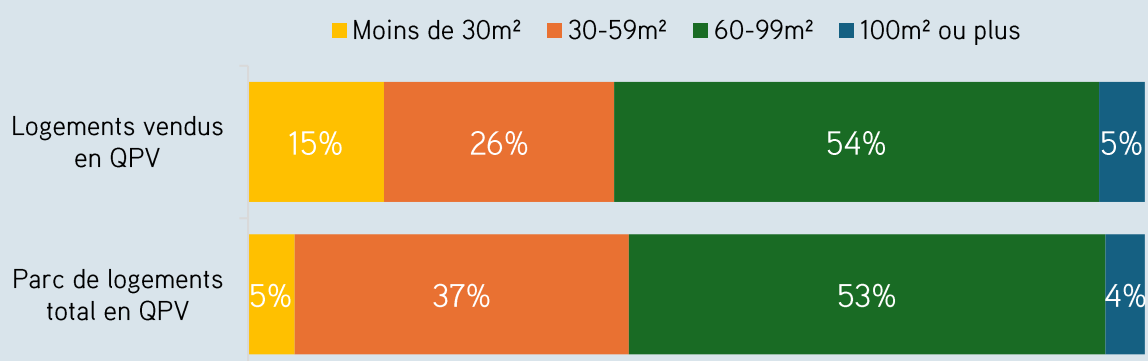
représentent plus de trois ventes sur quatre dans les quartiers Grand Mirail, Ginestous, Le Seycheron, Lalande Nord, Soupetard, Arènes et Grand Val d'Aran-en-Jacca.

**Toutefois les petits logements (moins de 30m<sup>2</sup>) sont surreprésentés parmi les transactions par rapport au poids qu'ils pèsent dans le parc global.** Ces ventes de petits logements se concentrent dans les quartiers où cette typologie est majoritaire. C'est le cas notamment de Cépière Beauregard (97% des ventes) et des Pradettes (69%). Contrairement à ce que l'on pourrait croire, les quartiers étudiants ne se distinguent pas par une nette surreprésentation des ventes de petits logements (7% aux Arènes, 36% à Reynerie-Mirail U).

### Comparaison de la typologie des logements vendus par rapport à la structure du parc de logements en QPV

Source : Perval 2019 et 2022 ; Insee recensement 2020. Traitements AUAT

Aide à la lecture : 15% des logements vendus en 2019 et 2022 dans un QPV faisaient moins de 30 m<sup>2</sup>.



## Rester en quartier prioritaire : trois raisons principales

À l'image des données présentées dans la première partie de cette étude et de celles de l'Insee sur la mobilité résidentielle des habitants des quartiers prioritaires d'Occitanie, certains profils sont moins mobiles que d'autres. C'est notamment le cas des familles et des seniors : « Les personnes âgées de 60 ans ou plus, sont deux fois moins mobiles que l'ensemble de la population. »<sup>7</sup> Si les configurations familiales peuvent influencer la capacité à déménager, en particulier pour les familles nombreuses, la mobilité résidentielle peut aussi ne pas être souhaitée par les habitants. L'anecdote partagée par Simone, citée plus haut et dont l'installation dans le quartier d'Empalot est consécutive à une séparation conjugale, montre que même si certains habitants vivent difficilement ou de manière contrainte leur emménagement en quartier prioritaire, leur envie d'en partir rapidement est reconsidérée à partir de différents facteurs.

Les entretiens nous ont permis d'identifier trois raisons principales pour lesquelles les enquêtés ne souhaitent ou ne déménagent pas. La première correspond à l'attachement qu'ils ont pour leur logement, souvent associé à des souvenirs nombreux et heureux. Ces appartements ont parfois fait l'objet d'un investissement de la part de locataires ayant effectué eux-mêmes des travaux, ou représentent un lieu d'entraide. La deuxième raison, souvent corrélée à la première, est celle de l'attachement au quartier. De nombreux enquêtés ont évoqué les habitudes qu'ils ont prises dans leur quartier, la présence de leur famille et l'ancrage social qu'ils y ont. Cet attachement s'illustre pour certains par des déménagements successifs au sein du même quartier. Enfin, la troisième raison correspond à un blocage dans le parcours résidentiel par contraintes financières ou parce qu'ils sont en attente d'un logement à la suite d'une demande de mutation dans le parc social.

### Être attaché à son logement

De nombreux enquêtés ont exprimé être très attachés à leur logement, en particulier ceux qui y résident depuis de nombreuses années, voire plusieurs décennies. Ils y ont leurs **repères, leurs habitudes, ont constitué des liens émotionnels avec leurs voisins**, en se rendant des services au fil des années ou en voyant les enfants grandir. C'est en particulier ce que partage Michèle, lors de l'entretien, habitante de Reynerie depuis 45 ans et dont l'immeuble va être démoli prochainement.

« C'est un peu de tristesse [qu'elle déménage] parce que... on n'efface pas 46 ans quand même dans un appartement qui est beau. » (Michèle, 92 ans, Reynerie)

Ce fort attachement au logement est également partagé par Youssef et Khadija, couple de retraités habitant Vivier Maçon depuis une cinquantaine d'années et leur appartement depuis 45 ans. Le couple aime beaucoup son logement et ne veut pas en partir. Celui-ci est associé à de nombreux souvenirs et événements familiaux (demande en mariage, fêtes familiales, naissances, etc.) et la grande surface de l'appartement leur permet d'accueillir tous les week-ends leurs petits-enfants.

« Non, je l'aime franchement, je l'aime. Mettons si demain la société [le bailleur] et parce que la société maintenant il cherche les gens comme moi par exemple, j'en ai le T5 la société elle cherche, parce qu'il m'a donné un autre appartement plutôt un T2 pour que je le donne celui-là. Moi j'ai refusé, moi je sors pas de là. Non parce qu'il me faut un appartement plus grand, parce que moi chaque week-end je reçois mes enfants, avec les petits enfants. Avec un petit appartement ça marche pas. Si un jour je sors d'ici, peut-être je vais pleurer. » (Youssef et Khadija, 75 et 80 ans, Vivier Maçon)

Le couple est tellement attaché à son logement qu'il a refusé la proposition faite par leurs enfants, tous propriétaires dans diverses communes de la métropole toulousaine, de leur acheter une maison dans la commune de Cugnaux pour qu'ils puissent y habiter.

« Moi j'ai dit.. moi j'ai dit je reste là, je paye mon loyer, je suis très bien là ici chez moi. Là-bas, je connais personne, c'est une maison, il y a les voisins d'un côté, les voisins de l'autre.. » (Youssef et Khadija, 75 et 80 ans, Vivier Maçon)

Si les souvenirs qu'ils ont dans leur logement est un élément central dans l'aspiration à y rester, aux côtés des liens familiaux et amicaux qu'ils ont noué dans le quartier (qui sera traitée dans la partie suivante), **c'est également la qualité et le confort des logements qui est mis en avant par les enquêtés, en**

<sup>7</sup> Insee Analyses Occitanie • n° 152 • Septembre 2024

**particulier ceux de Reynerie et de Vivier Maçon.** Dans le quartier de la Reynerie, les enquêtés ont régulièrement fait l'éloge du système de chauffage collectif et le confort thermique qu'il permet d'avoir dans les appartements pour un coût considéré comme faible. Les appartements traversants sont également plébiscités par les habitants, ainsi que la luminosité et parfois la vue qu'offrent les immeubles.

C'est ce qu'explique Hervé, propriétaire de son appartement depuis une trentaine d'années, ou encore Karim et Véronique, locataires de leur logement depuis environ 35 ans.

« La superficie. Le fait qu'il soit lumineux, traversant. On a le parc à côté, le jardin de la Reynerie. On a le métro des deux côtés, Reynerie ou la fac. C'est plutôt calme, chose qu'on n'aurait pas en ville. » (Hervé, 67 ans, Reynerie)

« Les appartements sont bien conçus...et tout c'est agréable. Il est grand, il est spacieux, très lumineux. » (Karim et Véronique, 75 et 70 ans, Reynerie)

Les habitants de **Vivier Maçon** apprécient également leurs logements, la superficie des balcons, mais contrairement à la Reynerie **plusieurs d'entre eux ont réalisé, à leurs frais, des travaux dans leurs appartements.** C'est notamment le cas de Chantal, locataire dans le quartier depuis presque 35 ans, qui explique qu'au fil des années, elle a fait installer une cuisine, changer les sols et refait les tapisseries de son appartement.

« J'ai refait l'intérieur, mais je n'ai pas bougé d'appartement. C'est moi qui ai tout refait, pour être dans un cadre qui me plaise. Quand je suis arrivée, les tapisseries, elles étaient... Même la cuisine, c'était vraiment... Voilà, comment dire, l'évier c'était... L'évier c'était comment dire... c'était pas un meuble, c'était un évier en inox. Et donc petit à petit... c'est que ça me demandait du temps. Parce que moi, j'avais pas des moyens illimités, donc je faisais pièce après pièce. Mais après, j'ai revu depuis quand même, parce que c'était pas comme c'est actuellement. Je commençais par les sols, les parquets, puis après ça a été les meubles, après ça a été les tapisseries. Et puis ça a représenté un budget. » (Chantal, 70 ans, Vivier Maçon)

Martial, qui habite son appartement depuis une trentaine d'années a lui aussi effectué des travaux à ses frais.

« Je suis bien dans mon logement. Tout ce qu'il y a chez moi, que ce soit les plafonds, les sols, tout c'est à nous à nos frais. Et pourtant je suis que locataire. La cuisine elle a été refaite entièrement, c'est nous qui l'avons fait. » (Martial, 60 ans, Vivier Maçon)

Au-delà des souvenirs qu'ils ont dans leur appartement, quelques enquêtés sont également attachés à leur logement pour ce qu'il leur permet de faire : accueillir leurs enfants et petits-enfants dans les chambres disponibles, loger des membres de la famille, héberger des personnes en situation d'urgence ou même travailler en tant qu'assistantes maternelles pour celles qui n'auraient pas les ressources financières suffisantes pour se loger dans le parc privé.

« Franchement, l'appartement est grand. J'ai une chambre par enfant que j'accueille. Pour mon métier [d'assistante maternelle], il est bien. Ça serait peut-être compliqué de déménager. Je ne suis pas sûre que les HLM tiennent compte de mon métier. Ils vont plus tenir compte du fait que je suis seule avec mon fils. Et là, pour le coup, ça veut dire changement de situation professionnelle. Je ne suis plus toute jeune. » (Fanny, 55 ans, Vivier Maçon)

Farida, mère célibataire de deux enfants, grâce à une chambre supplémentaire dans son appartement, a pu successivement accueillir sa sœur puis son frère, venus faire leurs études à Toulouse. Quitter son appartement, signifierait pour elle ne plus pouvoir faire preuve de solidarité familiale ou connaître une réduction de son confort.

« Donc pour l'instant tant que je suis seule avec les deux enfants ou que je suis avec mon frère je reste là. Parce que soit il faudrait que je prenne moins grand, mais du coup avec mon frère ça voudrait dire qu'on ait de nouveau pas une chambre chacun. Et moi redormir dans le salon... Non. Clairement aujourd'hui j'ai plus envie. » (Farida, 38 ans, Empalot)

Michèle, habitante de la Reynerie, a aussi logé des étudiants originaires d'une commune rurale de la région, où elle a habité et qui faisaient leurs études à l'université du Mirail. Dans ce type de situation, le logement permet aux habitants d'entretenir leur statut social et de maintenir des formes de solidarités et d'entraides.

## Attachement au quartier

La proximité avec des membres de la famille, à fortiori lorsque ceux-ci sont vieillissants, est une motivation pour s'installer dans le quartier et a, régulièrement, été mentionnée comme une raison d'y rester. **Dans les quartiers prioritaires, comme ailleurs, le maintien de liens familiaux et de solidarité est un élément central dans l'aspiration à rester dans le quartier.**

Saïd est âgé de 55 ans et a quitté depuis peu le quartier de Vivier Maçon au sein duquel il a grandi puis vécu la plupart de sa vie d'adulte. Evoquant ses parents qui ne souhaitent pas quitter le quartier, ses propos illustrent le lien fort qui lie des habitants étant arrivés à la même période dans le quartier, dont les enfants se côtoyaient à l'école ou dans le quartier. Quitter le quartier, c'est perdre la force englobante et protectrice de ses réseaux.

« Nos parents, ils ont leurs connaissances, ils ont leurs amis. Le quartier du Vivier, quand on y est arrivé au départ, on se connaissait tous, on était tous des proches. Le papa de Malik, c'était mon oncle, mon papa c'était son oncle, même si on est pas de la même famille, voilà, y avait un œil bienveillant les uns sur les autres. On était bien sur le quartier du Vivier, pas envie de bouger. Surtout qu'en fait, si on bougeait, c'était pour aller où ? À Bagatelle... Alors que nous, c'est quand même un petit quartier à dimension humaine. » (Saïd, 55 ans, Vivier Maçon)

Nadia, revenue vivre il y a un an dans le quartier de la Reynerie pour prendre en charge ses neveux et nièces à la suite d'événements familiaux, évoque également l'attachement de son père au quartier :

« En fait, il a ses habitudes dans le quartier. Il a ses copains. Voilà. Et puis, quand on a 70 ans, on n'a pas trop envie de changer non plus. Il est bien. » (Nadia, 30 ans, Reynerie)

En effet, pour certains habitants, ce sont les repères du quotidien, comme les associations ou les commerces, qui forment les éléments déterminants de demeurer dans le quartier. C'est par exemple le cas de Maxime, qui a toujours vécu dans le quartier du Grand Mirail depuis qu'il s'est installé à Toulouse il y a une quinzaine d'années pour ses études.

« C'est un ami qui m'hébergeait et qui habitait là. Et bon, j'ai commencé à prendre mes habitudes. » (Maxime, 39 ans, Reynerie)

Virginie, habitante d'Empalot depuis 25 ans explique lors de l'entretien que son mari a grandi dans le quartier, dans une résidence aujourd'hui démolie, et que tous les membres de la famille sont très attachés au quartier. Celui-ci renvoie à une dimension émotionnelle, faite de souvenirs partagés au sein du ménage.

« Lui était issu du quartier aussi. Il était à l'époque au bâtiment 23 et puis après à Daste. Lui aussi, très attaché au quartier. Et l'idée qu'on reste sur le quartier lui plaisait tout à fait. Il me racontait comment quand il était jeune, quand... Il faisait l'école buissonnière, il traînait à Saint-Michel. Voilà. On marche dans les pas dans les uns des autres. » (Virginie, 60 ans, Empalot)

**Cet attachement à leur quartier, où ils y ont leurs habitudes et réseaux de connaissance a conduit près d'une dizaine d'habitants rencontrés, dont les ressources économiques le permettaient, à accéder à la propriété dans le quartier ou à changer de logement au gré des relogements.** C'est le cas de Simone, dont l'arrivée, au milieu des années 1980 dans le quartier d'Empalot, a été présentée plus haut. Elle a habité une trentaine d'années dans ce premier appartement, qu'elle a dû quitter parce que l'immeuble a été démolé. Elle a été relogée dans un appartement plus petit, dans lequel elle a habité 3-4 ans. Celui-ci était également situé dans un immeuble voué à être démolé dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier. Depuis deux ans, Simone a été relogée dans l'appartement qu'elle occupe actuellement. Simone fréquente les associations du quartier, les commerces et a un réseau social très fort lié au quartier et ne veut en aucun cas le quitter.

« Moi je suis bien dans le quartier. Et puis, comme je dis aux gens, il doit y avoir un aimant en bas qui m'attire pour pas partir ! Je ne sais pas si c'est le fait d'être dans plusieurs... bénévoles dans plusieurs associations, que les gens me connaissent, m'arrêtent, m'interpellent, et tout ça... » (Simone, 65 ans, Empalot)

Les propos de Maurane lors de son entretien illustrent ce lien qui peut exister entre un habitant et son quartier. Maurane, quarantenaire et mère de famille nombreuse a grandi à la Reynerie et n'a jamais quitté le quartier. Après avoir vécu dans diverses résidences du parc social, avec ses parents puis avec son époux, le couple est devenu propriétaire d'un appartement il y a environ 10 ans.

« Donc moi, ça ne m'a jamais traversé l'esprit, l'idée de déménager autre part que du quartier. Oui, bizarrement, pourtant j'ai des frères et sœurs qui habitent à Portet, j'ai mon autre sœur qui est propriétaire à Saint-Simon, qui vit à Saint-Simon. Mais moi, bizarrement, je ne sais pas. Je me sens bien dans ce quartier. En plus, j'ai eu l'opportunité d'acheter cet appartement, donc qui me convient très, très bien. Donc là, vous savez, voilà, je ne pense pas quitter un jour le quartier. » (Maurane, 43 ans, Reynerie)

Au cours de l'entretien, on comprend que la mère de Maurane habite le quartier et qu'elle y a un réseau de sociabilité important lié à son ancrage dans le quartier et qu'elle y a des habitudes et repères.

« Je fais cent pas à chaque fois quand je déménage ! Parce que je l'aimais bien, c'était mon quartier, je me sentais bien, on avait accès disons aux moyens de transport puis je travaillais en centre-ville, c'était rapide. Ma maman vivait dans le quartier donc c'était plus simple pour moi. » (Maurane, 43 ans, Reynerie)

## Rester par contrainte financière et attente d'attribution

La première partie de l'étude montre que dans l'ensemble des quartiers prioritaires de Toulouse Métropole, comme dans les quartiers dans lesquels s'est déroulée l'enquête, les ménages allocataires stables sont plus pauvres que les ménages sortants (cf. graphique Part des allocataires à bas revenus selon le profil de mobilité, p10). En effet, dans le quartier d'Empalot, 62% des allocataires stables vivent sous le seuil de pauvreté contre 51% des sortants. A Vivier Maçon, c'est le cas pour 56% des stables et 49% des sortants alors qu'au Grand Mirail, 67% des allocataires stables vivent sous le seuil de pauvreté contre 56% des sortants.

**Ainsi, si de nombreux habitants rencontrés sont attachés à leur logement ou à leur quartier et ces éléments sont centraux dans leur souhait de ne pas déménager, pour d'autres c'est par contrainte financière qu'ils restent ou n'envisagent pas de quitter leur logement. C'est notamment le cas des locataires du parc social, dont les revenus ne permettent pas d'accéder à un parc privé dont les prix augmentent depuis de nombreuses années.<sup>8</sup>**

« J'aimerais, moi, partir, ailleurs. Mais où ? quand vous allez chercher un appartement, ils vous demandent de faire trois fois votre salaire. Alors attendez, est-ce qu'actuellement... Moi, j'aimerais bien faire une mutation, par exemple, même à payer un peu plus cher, dans le truc social. Avoir, vous savez, un... comment on appelle ça ? Un pavillon. Voilà ! Mais comment il faut faire ? On ne vous l'accepte pas. Mais par contre pour partir du bâtiment d'ici là, là où je suis, pour aller dans un autre endroit comme ça, non. Vous comprenez bien ça ? Voilà. Moi si par exemple on me met dans un pavillon, d'accord. » (Daniel, 68 ans, Vivier Maçon)

Anissa, aujourd'hui logée à Empalot par le biais d'une association d'aides aux victimes de violences conjugales, aimerait déménager pour avoir un logement plus adapté à la taille de la famille. Malgré une demande de logement social « créée » en 2021, avant même d'avoir quitté le domicile conjugal, son dossier est resté sans suite.

« J'ai fait une demande en 2021. Là, en fait, ça continue, mais ça fait déjà trois ans. Là, en dernier moment, on a fait le DALO et là, normalement, c'est le quatrième moment ou le cinquième moment de DALO. Et je n'ai toujours pas de proposition. Pourtant mon DALO a été accepté. » (Anissa, 37 ans, Empalot)

Sanaa, qui habite depuis plus de deux décennies dans le quartier de la Reynerie et depuis une dizaine d'années dans son appartement, avec son époux et ses enfants, a fait une demande de mutation au sein du parc social sans préciser de quartiers dans lequel vivre.

---

<sup>8</sup> Selon une étude de l'ANIL, et à partir des Observatoires Locaux des Loyers (OLL), le taux d'évolution du loyer médian entre 2021 et 2023 à Toulouse est compris entre 3% et 4%. « Calcul d'évolutions de loyers à partir des données des observatoires locaux des loyers : méthode et résultats », novembre 2024.

« J'ai fait une demande, ça fait deux ans maintenant, mais pour l'instant, on m'a rien proposé. Parce que sachant que, vu que moi, j'ai des gros problèmes d'articulations, et que mes enfants ne veulent plus du tout prendre d'ascenseur. Donc, le médecin nous a fait une ordonnance, enfin, un certificat comme quoi il fallait qu'on habite en rez-de-chaussée. Et que c'est compliqué, je pense. Il y a beaucoup de délai, beaucoup d'attente, mais pour l'instant... » (Sanaa, 34 ans, Reynerie)

Ces situations sont à mettre en lien avec le contexte de forte tension du logement social : 45 000 demandeurs de logement social à Toulouse Métropole pour seulement 6 000 attributions par an ; baisse de la production de logement social ; et un taux de rotation des locataires en forte baisse (passée de 9-10% à 5-6% en 2023).

## Quitter ou vouloir quitter son lieu de vie

Comme l'a exposé la première partie de l'étude, les ménages allocataires qui ont déménagé sur la période 2019-2021 sont surtout de jeunes et petits ménages. Ils sont également moins pauvres que les ménages « entrants » et « stables » (cf. graphique Part des allocataires à bas revenus selon le profil de mobilité, p10). Ces éléments rejoignent la récente étude de l'Insee Occitanie<sup>9</sup>, menée sur l'ensemble des quartiers prioritaires de la région Occitanie à partir des données Fidéli. Cette publication montre que les habitants des quartiers prioritaires qui les ont quittés, ont une situation financière plus favorable que ceux n'ayant pas déménagé. La moitié des habitants des quartiers prioritaires qui les ont quittés, sont restés par ailleurs à proximité de leur quartier d'origine.

Dans le cadre de cette enquête menée auprès de 40 habitants des quartiers de Reynerie, Empalot et Vivier Maçon, peu d'enquêtés ayant effectivement déménagé ont pu être rencontrés. En revanche, certains ont fait part, durant les entretiens, de leurs souhaits de déménager à plus ou moins court terme. Si pour quelques-uns, il s'agit surtout de quitter un logement, pour d'autres c'est le quartier dont ils souhaitent s'éloigner. Rares sont ceux qui évoquent un déménagement lointain, en lien avec d'autres projets de vie. A l'image du constat de l'Insee Occitanie, pour la plupart des enquêtés qui souhaitent partir, la mobilité se ferait dans la proximité.

## Quitter un logement plus qu'un quartier

Comme le montre la partie précédente, certains habitants ont un lien très fort avec leur logement en raison des événements qui s'y sont produits et les souvenirs qui y sont attachés. **De la même manière qu'un lien très fort puisse exister entre des habitants et leur logement, celui-ci peut à l'inverse susciter un fort rejet.** Cette désaffection pour son logement peut être liée à de mauvaises relations de voisinage, à l'état dégradé du logement, à un sentiment d'insécurité ou à des difficultés parfois financières causées par le logement. Dans le cadre des entretiens réalisés, c'est l'inadaptation du logement à une situation de handicap ainsi que leur statut d'occupation qui conditionnent l'envie d'en partir.

Anissa, dont la demande de mutation dans le parc social est en attente, souhaite quitter l'appartement qu'elle occupe aujourd'hui par le biais d'une association d'aide aux femmes victimes de violences conjugales. Elle évoque l'envie d'avoir un « logement à soi » et mieux adapté à la taille de la famille.

« J'ai envie quand même de partir d'ici. Ça fait déjà deux ans et ce n'est pas mon appartement. »  
(Anissa, 37 ans, Empalot)

Anissa n'est pas particulièrement attachée au quartier d'Empalot. Elle explique en effet avoir indiqué de nombreux quartiers dans le formulaire de demande de logement social. Ainsi et comme d'autres, un changement de quartier ne lui poserait pas de difficultés. L'urgence se situe pour elle dans l'accès à un autre logement, plus spacieux et qui ne dépend plus d'une association.

Astrid, habitante de Vivier Maçon est très attachée à son appartement et à son quartier dans lesquels elle habite depuis une dizaine d'années. Arrivée à reculons avec son mari et son fils, ils se sont au fil des années attachés à leur logement et au quartier. Astrid explique lors de l'entretien qu'ils envisagent de déménager car leur logement n'est pas adapté à sa situation de handicap.

« Moi, je sais que dans le futur, il va falloir qu'on déménage parce que ma santé, ça ne s'améliore pas et qu'un jour ou l'autre, les escaliers, ça ne va pas être possible. Là c'est pareil, en intermittence, au pire je reste enfermée un mois et puis après je ressors, je reprends ma vie, donc ça va. Au bout d'un moment va falloir que... J'ai pas envie en fait. J'ai pas envie parce que si on déménage, même dans une maison, je sais que la vue ne sera pas forcément celle-là. Et j'ai pas envie forcément de voir les voisins, de voir une maison ou un immeuble. J'ai pas envie de voir la rue, de voir... (...) En fait, à un moment, je ne vais pas avoir le choix, mais je n'ai pas envie. »  
(Astrid, 41 ans, Vivier Maçon)

---

<sup>9</sup> Insee, « Les habitants des quartiers prioritaires d'Occitanie déménagent autant que ceux des territoires environnants », Analyses Occitanie, n°152, septembre 2024.

L'enjeu de la non-adaptation du logement à une situation de perte d'autonomie a été évoqué à plusieurs reprises dans le cadre des entretiens et ne se limite pas aux habitants des quartiers prioritaires.

Claire, propriétaire et veuve de 88 ans, résidant à la Reynerie, explique durant l'entretien vouloir déménager parce qu'elle trouve que son appartement est désormais trop grand pour y vivre seule. Ayant accueillie pendant quelques années, et en lien avec l'Alliance française des étudiants étrangers, elle s'intéresse aux projets de résidences intergénérationnelles et à l'habitat participatif.

« Alors là, ça serait pour m'orienter vers autre chose. Ça serait pour du logement associatif ou du vivre ensemble. Trouver un cadre de vie, mais pas uniquement avec des seniors, avoir un petit appartement dans un immeuble. Vous auriez des appartements avec des jeunes ménages, avec des personnes qui seraient en activité. J'ai fait déjà des démarches. Après le décès de mon mari, j'étais presque décidée d'aller dans une résidence senior, j'ai fait toute la mise en place et à la dernière minute, non, je ne me suis pas sentie. Parce que justement, moi j'ai besoin du contact avec toutes les générations... » (Claire, 88 ans, Reynerie)

Rabia, veuve de 75 ans et habitante d'Empalot depuis plus de quarante ans, exprime durant son entretien son souhait de quitter son logement et le quartier, qu'elle ne peut délier aux souvenirs de maladie et de la prise en charge de son époux, maintenant décédé. A cela s'ajoute une diminution de ses relations sociales dans le quartier, liée aux décès de certains ou à leurs relogements. Son inscription sociale dans le quartier n'est plus la même que celle qu'elle avait auparavant. Ainsi, le rejet de son logement s'articule à un rejet du quartier.

« Non ! Ça coûte cher. Et en plus, maintenant, moi, je suis toute seule. C'est trop grand. Très grand, triste. J'ai des mauvais souvenirs alors... je peux pas. J'ai envie de partir ! Mais heureusement, je suis tranquille. Tant pis, écoute. » (Rabia, 75 ans, Empalot)

## S'éloigner d'un cadre de vie pesant au quotidien

Dans le cadre des entretiens, le souhait de quitter le quartier a parfois été présenté comme une décision prise pour les enfants, leur sécurité et leur bien-être. Ces parents estiment être arrivés au bout des stratégies qu'ils peuvent mettre en œuvre pour éviter l'influence du quartier et de certains de ses habitants sur leurs enfants. Ainsi, la seule solution qu'ils envisagent désormais est celle de quitter le quartier pour pouvoir assurer un meilleur cadre de vie à leurs enfants.

C'est le cas de Nadia, dont la situation familiale est singulière. Trentenaire habitant et travaillant à Montpellier, elle est revenue vivre chez son père, dans le quartier de Reynerie, afin de prendre en charge ses neveux et nièces, la mère de ces derniers n'étant pas en mesure de s'en occuper. Nadia souhaite éloigner les enfants du quartier, en prévision de leur avancée en âge et de leur plus grande autonomie relationnelle, impliquant une plus grande difficulté à maîtriser leurs fréquentations. Elle a donc fait une demande de logement social et aimerait habiter à Cugnaux ou dans une commune proche. Les quartiers dans lesquels elle ne veut pas habiter sont clairement énoncés lors de l'entretien : ni Reynerie, ni Bellefontaine, ni le Mirail ou Bagatelle.

« Et du coup, là, moi, j'avais fait une demande sur Internet pour avoir un appartement sur Toulouse. Pour, en fait, je pense à l'avenir des enfants, en fait. Parce que moi, je trouve que s'ils restent dans le quartier, ça ne va pas le faire. Donc, surtout plus pour les garçons que pour les filles. Donc là, voilà, ils sont encore petits, ils sont en primaire. La plus grande, elle a 10 ans. Après, ils sont plus petits. Donc, c'est plus déménager du quartier. J'avais fait une demande. Je n'ai toujours pas de retour, mais elle date... » (Nadia, 30 ans, Reynerie)

Bien que le témoignage de Nadia ne renvoie pas à une situation d'urgence, c'est le cas pour d'autres enquêtés. Lamia, elle aussi habitante de longue date de la Reynerie, évoque les conséquences de l'ambiance du quartier sur la santé de son fils âgé d'une dizaine d'années. Ce dernier ayant été témoin d'une fusillade il y a quelques années, a des troubles du stress post-traumatique, malgré un suivi thérapeutique. Elle apprécie beaucoup son logement et le quitterait à contre-cœur, mais l'ambiance du quartier est trop lourde à vivre pour elle et sa famille.

« Moi, pour l'instant, dans mon image, c'est vraiment de trouver un lieu calme, serein, sécurisé, bien sûr. Tranquillité, c'est tout ce que je veux. Je ne connais pas de lieu, je ne connais pas trop. Mais moi, dans ma tête, dans mon image, dans mon idée, ce que je veux, c'est vraiment la tranquillité et la sécurité pour mes enfants. » (Lamia, 44 ans, Reynerie)

Saïd, père de famille, ayant grandi et vécu dans le quartier de Vivier Maçon presque toute sa vie, l'a quitté il y a quelques années. S'il explique en premier lieu un logement trop petit et un souhait que ses enfants grandissent dans un cadre différent du sien, il indique à la fin de l'entretien qu'il a également voulu partir du quartier pour que ses enfants n'aient pas de mauvaises influences :

« Voilà, le salon séjour c'était la chambre parentale, et puis j'avais deux garçons dans une chambre et de deux dans une autre, avec deux lits superposés, ça faisait les casernes un petit peu. Et puis aussi mes enfants grandissants, j'avais envie qu'ils voient un petit peu autre chose que moi, ce que j'avais vu, connu. »

« Une des raisons pour lesquelles je suis parti, c'est que mes gamins commençaient à grandir, de grands ados, et que je ne voulais pas qu'ils aient de mauvaises influences. Donc c'est en partie ce qui m'a fait bouger. » (Saïd, 55 ans, Vivier Maçon)

Si les fréquentations des enfants et leur sécurité sont des arguments avancés par les enquêtés pour justifier leur envie de partir de ces quartiers, **d'autres enquêtés ont justifié leur souhait de quitter ces quartiers à cause d'une accumulation de facteurs ayant un impact négatif sur leur cadre de vie : dégradations, violences dans l'espace public, délinquance, etc.**

Baptiste témoigne d'une lassitude à l'encontre du quartier, qu'il estime connaître « par cœur ». Les problèmes de voisinage qu'il a pu rencontrer au cours de ses dix années dans le quartier, alimentent également son ressenti.

« Je cherche à déménager. J'en ai vraiment marre. J'ai même envie de partir d'Empalot parce que j'en ai un peu fait le tour. Même si j'en retire plein de choses positives mais...euh voilà... » (Baptiste, 39 ans, Empalot)

Bastien explique avoir pensé à déménager pour de multiples raisons : malfaçons, vols et dégradations dans la résidence, gestion de la résidence, bruit dans le quartier, etc. C'est parce qu'il envisage ce logement comme une étape de sa trajectoire résidentielle, et qu'il y a investi beaucoup de temps et d'argent, que sa réflexion ne prend pas encore la forme d'un réel départ.

« Après... j'ai déjà réfléchi à quitter le quartier. Enfin. À cause du bruit, à cause du fait que le syndic fasse une mauvaise gestion de la résidence. Mes charges sont beaucoup élevées par rapport à ce qu'on avait annoncé. Heureusement qu'on met de côtés en avance parce que là, à ce moment-là, il y a des gens qui se prennent des réguls de charges, qui sont à plus 1200 euros à régler. » (Bastien, 29 ans, Empalot)

Sanaa, dont nous avons vu, précédemment qu'elle a fait une demande de mutation dans le parc social pour quitter le quartier de Reynerie, explique que c'est le contexte d'évolution du quartier qui l'amène à vouloir en partir aujourd'hui, malgré les actions d'interventions urbaines menées.

« C'est vrai qu'on a un beau quartier. C'est un très, très beau quartier. On a tout à proximité. Après, j'y ai grandi. Enfin, voilà, ça ne me dérangeait pas d'y habiter. Sauf qu'entre-temps, il y a beaucoup de dégradations, beaucoup de laisser-aller, beaucoup d'insécurité. On va dire... » (Sanaa, 34 ans, Reynerie)

Emilie travaille dans le quartier et y a vécu quelques années. Elle a déménagé il y a quelques mois pour s'installer dans un autre quartier toulousain, pour diverses raisons, et explique dans les termes suivants son ressenti :

« Je suis contente aussi d'avoir bougé, parce que je trouve effectivement qu'il y a un truc assez anxiogène sur le quartier. » (Emilie, 37 ans, Reynerie)

## L'immobilité résidentielle : un marqueur d'échec

Alors qu'une partie des habitants rencontrés au cours de cette enquête valorisent leur ancrage dans les quartiers étudiés, **pour certains l'immobilité résidentielle est mal vécue**. C'est notamment le cas de celles et ceux qui veulent déménager, mais qui n'y parviennent pas, pour des raisons financières ou parce que leur demande de mutation dans le parc social met du temps à se transformer en attribution.

C'est par exemple le cas de Lamia, dont la situation a déjà été évoquée dans l'étude, qui souhaite quitter le quartier de la Reynerie. Alors que toute sa famille, qui habitait le quartier, en est partie, Lamia ne parvient pas à faire aboutir son projet de départ. Or, son immobilité lui est régulièrement rappelée par les membres de son entourage, qui eux semblent être satisfaits de leur relogement.

« Il y avait toute ma famille ici, ils avaient leur appartement pas loin, là, tout le monde est parti. Avec le projet de ville, de déménagement et tout ça. Ils ont été relogés un peu partout. Y en a ils sont partis un peu loin de Toulouse. Y en a ils sont au centre. Ils sont contents là où ils sont maintenant. Mais c'est vrai que quand ils viennent me voir, que malheureusement, ils trouvent... Encore ça ils me disent bah hâte que tu partes d'ici quoi. » (Lamia, 44 ans, Reynerie)

Le fils aîné de Lamia, âgé d'une vingtaine d'années a quitté le domicile parental et habite désormais une résidence privée dans le sud-ouest de la Métropole. Sa mobilité résidentielle à lui, renvoie à ses parents, leur propre immobilité.

« Mon fils, il a hâte que nous aussi on parte il a hâte qu'on parte parce que maintenant même pour lui c'est un peu gênant quand il vient avec sa femme et qu'il trouve à l'entrée des jeunes installés en train de fumer en train de parler... mais vraiment d'un langage... » (Lamia, 44 ans, Reynerie)

Tarik, enquêté de 44 ans, travaille dans le secteur privé. Il y a quelques années, à la suite de son divorce et ses parents vieillissant, il est retourné vivre chez eux. Il a grandi dans le quartier et y a construit un réseau de sociabilité important. Tout au long de l'entretien, dans ses propos, Tarik oppose ceux qui sont partis et ceux qui restent dans le quartier. Il évoque leurs différences en termes de ressources économiques, de rapport à l'éducation de leurs enfants et au quartier.

« Mais il y en a qui veulent rester dans le quartier parce qu'ils ont grandi ici, ils connaissent, et après c'est la société, bon on va pas dire pauvre, mais c'est qu'avec le SMIC ils s'en sortent. Alors que si vous mettez quelqu'un avec un SMIC à Léguevin, ça va être compliqué, parce qu'il va lui falloir deux voitures, pour lui et sa femme. Les courses c'est à 3 km alors que ici c'est tout à pied ou à métro » (Tarik, 44 ans, Reynerie)

Ainsi, selon Tarik, ceux qui restent sont ceux dont les revenus sont faibles et qui sont captifs du quartier, dépendants des logements sociaux et des aménités du quartier (métro, commerces). Alors que ceux qui sont partis aspirent à un autre mode de vie, tournés vers l'espace privé et la famille et qui se démarqueraient par une autre manière d'éduquer les enfants, loin du quartier.

« Nous, on a essayé de protéger les enfants et de leur donner une nouvelle éducation, plus propre, plus aisée, en les écoutant. Mais ça, on ne peut pas le faire au quartier. Donc, automatiquement, c'est pour ça que je vous disais que tous mes collègues ou tous mes voisins, ils sont tous partis dans la première couronne. Parce que nous, on se dit, si on travaille, c'est pas pour être avec des voleurs ou des gens qui respectent pas. Donc on veut s'intégrer, on va dire. C'est pour ça que je veux dire, tous ceux qui travaillent en CDI, ils essaient de s'intégrer, mais ailleurs. » (Tarik, 44 ans, Reynerie)

A la fin de l'entretien, Tarik conclut par les mots suivants :

« Si vous voulez, comme je vous disais, c'est quand on travaille qu'on peut déménager. Et c'est ceux qui travaillent, comme je vous disais, qui partent tous. Et là, ceux que vous allez trouver à la Reynerie c'est ceux qui ne travaillent pas. Donc, c'est pour ça qu'ils sont bien entre eux, mais ils ne font pas grand-chose. » (Tarik, 44 ans, Reynerie)

**Ici, la mobilité sociale des habitants s'illustre par la mobilité résidentielle. Et l'une impliquerait automatiquement l'autre.** Si ce type de discours n'a pas été tenu par beaucoup d'enquêtés, on saisit néanmoins par différents récits, que cette vision est en partie partagée par d'autres anciens habitants.

Virginie, qui habite à Empalot depuis plusieurs décennies, dont l'époux a grandi dans le quartier et dont l'ensemble de la famille est attaché au quartier et y dispose d'une inscription sociale forte, évoque durant son entretien les mobilités résidentielles contraintes qu'ont pu vivre certaines personnes, sur choix de leurs enfants.

« J'ai vu des gens détruits, des mères de famille qui ont élevé leurs enfants toute leur vie, qui se sont retrouvées seules une fois que les enfants partaient. Et je me souviens de jeunes qui disaient : « Ah là là, ma mère, on va la mettre bien. Là, on n'est plus là. On ne veut pas qu'elle soit sur le quartier et tout ». Mon Dieu, j'ai vu des dames, mais vraiment en dépression, qui allaient au fin fond, à Plaisance du Touch, sans voiture, avec des appartements. Ah ouais, ils étaient neufs, ça sentait le neuf, ça sentait la peinture. Mais aucune vie de... » (Virginie, 60 ans, Empalot)

Cette anecdote fait écho à celle contée par Youssef et Khadija à Vivier Maçon, dont les enfants ayant tous connus une trajectoire résidentielle ascendante (ils sont tous propriétaires de pavillons dans des communes de la métropole), ont collectivement cherché à faire quitter leurs parents du quartier. **La mobilité résidentielle est ainsi perçue comme un moyen d'améliorer les conditions de logement et de vie des parents.**

## Les demandes de mutations dans le parc social

Avec 56% de logements sociaux<sup>1</sup> au sein des QPV de Toulouse Métropole, l'étude des demandes de mutations dans le parc social constitue une approche complémentaire pour renseigner les parcours migratoires des habitants. Cette analyse est possible grâce à une extraction du fichier Imhoweb, mis à disposition par l'Association Territoires Logement et Analyses Sociales (ATLAS). Ce fichier compile les demandes actives au 31 décembre 2023 ainsi que les attributions réalisées durant l'année 2023. L'analyse porte sur la géographie 2024 des quartiers prioritaires de Toulouse Métropole.

Les demandes de mutations ont été mises en perspective du nombre de logements sociaux (RPLS) afin de qualifier leur intensité. Par cette approche, on considère que tous les logements sociaux sont occupés. La vacance des logements sociaux qu'elle soit liée à la rotation naturelle ou pour travaux n'est pas prise en compte, faute de données. Considérant qu'un ménage locataire du parc social ne peut formuler qu'une demande par an, bien qu'elle puisse porter sur plusieurs destinations hiérarchisées, le risque de comptabiliser plusieurs demandes d'un même ménage est exclu.

**A l'échelle de l'ensemble des quartiers prioritaires de Toulouse Métropole, 17% des ménages locataires du parc social ont fait une demande de mutation en 2023.** Cette part varie de 8% aux Arènes à 25% dans le quartier Lalande Nord. Les demandeurs peuvent formuler plusieurs vœux quant à leur souhait de destination. Le territoire est découpé en « zones » qui dépassent le simple contour des quartiers. A titre d'exemple, le quartier Empalot est rattaché à une zone plus large qui inclut Saint-Agne et Saint Michel. Il n'est donc pas possible de savoir précisément dans quels quartiers se projettent les demandeurs. **Toutefois, à l'échelle de l'ensemble des QPV de la Métropole, seuls 18% des demandeurs de mutations souhaitent se maintenir dans leur zone actuelle (choix de rang 1).**

Ces demandes de mutations proviennent majoritairement de ménages familiaux (65% des demandes), dont 29% de familles monoparentales. Cette tendance s'observe dans les mêmes proportions quel que soit le quartier. Malheureusement, ne disposant pas des données sur l'occupation globale du parc social, il n'est pas possible de savoir si ce profil familial est surreprésenté parmi les demandeurs de mutations. Les personnes seules représentent une demande de mutation sur cinq.

Les demandeurs de mutations se caractérisent par de faibles niveaux de ressources et une pauvreté élevée. A l'échelle de l'ensemble des QPV de la Métropole, le revenu médian mensuel des demandeurs de mutations s'établit à peine à 1 000 € par unité de consommation et 62% vivent sous le seuil de pauvreté. Au même titre que pour les familles, il n'est pas possible de savoir si les demandeurs sont plus ou moins pauvres que les habitants du parc social. Néanmoins, en lien avec les critères d'attribution des logements sociaux, les situations de pauvreté sont plus nombreuses parmi les demandeurs de mutations qu'au sein de l'ensemble de la population résidant en QPV.

Lorsqu'ils remplissent leur demande de mutation, les ménages doivent y associer un (ou plusieurs) motifs pour l'expliquer. **Dans la majorité des cas, c'est l'inadaptation du logement qui est évoqué, le quartier ou les évolutions dans les parcours individuels (séparation, changement de région, etc.) étant peu cités.** Le motif le plus fréquemment évoqué est la taille du logement actuel, jugé trop petite (39% des demandes) ou trop grande (10%). L'inadaptation du logement au handicap ou à la perte d'autonomie représente un quart des demandes (26%) au même titre que la qualité du logement jugée « indigne » ou « non décent » (26%). Cette répartition des motifs est similaire à celle observée à l'échelle de l'ensemble des QPV de France Métropolitaine, à l'exception des demandes liées à un logement inadapté au handicap qui sont moins fréquentes au niveau national (16% des demandes).

---

<sup>1</sup> Logements sociaux au sens RPLS. Le taux est obtenu en divisant le nombre de logements RPLS dans les quartiers prioritaires de Toulouse Métropole en 2023 (21 486 logements sociaux) par le nombre total de logements (Fichiers fonciers 2023). Il n'est pas comparable à d'autres taux car il n'est pas rapporté au nombre de résidences principales.

## Demandes de mutations dans le parc social

Source : Imhoweb ATLAS, RPLS 2023. Traitements AUAT

	Demandes de mutations en 2023	Nombre de logements sociaux RPLS	Poids des demandes sur l'ensemble du parc RPLS
Arènes	69	919	8%
Barradels	135	967	14%
Breguet Lecrivain - Saint Exupéry	173	1 235	14%
Cépière Beauregard	76	446	17%
Empalot	391	2 185	18%
Ginestous	26	195	13%
Grand Mirail	1 748	9 521	18%
Grand Val d'Aran-en-Jacca	205	1 273	16%
Izards - 3 Cocus - La Vache	264	1 280	21%
Lafourguette	70	449	16%
La Gloire	56	339	17%
Lalande Nord	144	569	25%
Le Seycheron	56	387	14%
Pradettes	69	438	16%
Soupetard	157	901	17%
Vivier Maçon	63	382	16%
<b>Ensemble des QPV de Toulouse Métropole</b>	<b>3 702</b>	<b>21 486</b>	<b>17%</b>

## Partie 3. Trois quartiers métropolitains aux fonctions et perceptions plurielles

Cette troisième partie de l'étude s'intéresse aux discours et aux évolutions ressenties par les habitants dans les trois quartiers enquêtés. Les motivations pour lesquelles les habitants rencontrés se sont installés dans ces quartiers, restent y vivre ou souhaitent en partir est indissociable des évolutions de ces quartiers et du cadre de vie qu'ils offrent. Il est donc paru intéressant d'adopter ici une approche territoriale, pour analyser les effets des actions de la politique de ville et du renouvellement urbain sur le quotidien de ces habitants. Il est à la fois ici question des liens que les habitants entretiennent avec leur quartier et les autres habitants, des pratiques qu'ils y ont comme la fréquentation des associations, des commerces, des espaces publics et des évolutions qu'ils observent dans le quartier, que celles-ci soient porteuses d'espoir ou de résignation.

### Vivier Maçon : un quartier d'ancrage

Le quartier Vivier Maçon est situé en lisière du centre-ville de Cugnaux et compte 1 140 habitants en 2020, soit 5% de la population de la commune. Construit à la fin des années 1960, il s'inscrit dans une période de forte expansion urbaine de Cugnaux sous l'effet de l'exode rural en cours et de l'attractivité de Toulouse. Le quartier est conçu pour répondre à une demande croissante de logements sociaux de la part de ménages très modestes résidant dans des logements précaires. Il s'intègre dans une dynamique nationale de construction de grands ensembles, caractéristiques d'un urbanisme fonctionnel, ayant permis de loger de nombreuses familles dont certaines sont encore présentes dans le quartier. Durant les années 90, l'expansion de Cugnaux se poursuit et la première opération de réhabilitation du quartier Vivier Maçon a lieu. L'objectif est de l'améliorer en y développant les lieux de rencontres et les équipements qui faisaient défaut dans la première phase. Une maison de quartier est créée à cette occasion. L'enjeu est également de mieux intégrer le quartier et favoriser les échanges avec le reste de la commune. En 2000, Vivier Maçon est identifié pour la première fois comme quartier prioritaire et intègre le Contrat de ville 2000-2006 de Toulouse Métropole. Il est également intégré aux différentes politiques de renouvellement urbain entreprises par la commune visant à améliorer le cadre de vie et la mixité sociale, mais faute de moyen elles n'aboutissent pas toutes. En 2024, il demeure un quartier de la politique de la ville dans le nouveau Contrat de ville de Toulouse Métropole.

Parmi les quartiers les moins peuplés de la géographie prioritaire de la Métropole, il connaît toutefois une densité de population élevée, en lien avec la présence de ses grands ensembles sur une superficie limitée. La population y est à dominante familiale bien qu'un vieillissement s'y observe ces dernières années. La situation économique des habitants s'est dégradée, la pauvreté a progressé et concerne 45% des ménages du quartier (contre 17% dans la Métropole) et le taux d'emploi a diminué au cours de la dernière décennie. Si son offre d'équipements est relativement importante par rapport à la superficie du quartier, les habitants rencontrés évoquent un manque d'animation et la dégradation du lien social.

### Un quartier familial d'installation de longue durée

Le panel d'enquêtés reflète bien les résultats de la première partie qui décrivait Vivier Maçon comme un quartier d'ancrage. Sur les dix enquêtés, huit vivent dans le quartier depuis plus de 30 ans. Certains y ont grandi et ont choisi d'y rester pour fonder leur propre foyer, tandis que d'autres, après l'avoir quitté temporairement pour des raisons professionnelles ou personnelles, ont fini par y revenir, témoignant d'un attachement profond au quartier.

**L'un des éléments centraux de cette ancrage réside dans l'appréciation du cadre de vie. Plusieurs habitants interrogés mettent en avant le calme du quartier et la qualité des logements,** malgré des préoccupations liées à leur entretien et à leur évolution. Quel que soit leur statut d'occupation, ils sont nombreux à avoir engagé des travaux au sein de leur logement afin de s'y sentir pleinement chez eux. Cet investissement personnel dans l'amélioration de leur habitat, les fait parfois redouter de devoir quitter le logement devenu trop grand après le départ de leurs enfants. C'est le cas de Chantal, qui a renoncé à

devenir propriétaire dans le quartier par peur de dégrader sa situation économique fragile, et a donc choisi d'investir son appartement en location en y faisant des travaux.

« Et puis ce que j'avais craint aussi à l'époque c'est que, beaucoup de gens me disaient mais pourquoi tu fais ça tout ça chez toi, mais tu es propriétaire ? Et je dis non, [...] mais je me vois pas partir ailleurs. Mais ce qui a été le cas, moi, après que mes enfants soient partis, j'avais qu'une peur, qu'un jour je sois obligée de quitter l'appartement, parce que l'appartement serait trop grand... » (Chantal, 70 ans, Vivier Maçon)

L'attachement au lieu est donc aussi intimement lié à la dominante familiale du quartier. Grand nombre d'enquêtés voient en leur logement le recueil de nombreux souvenirs heureux liés aux enfants et aux grands événements de la vie. C'est le cas de Youssef et Khadija, dont les refus répétés de quitter leur appartement ont été mentionnés plus haut. Leur petit-fils, en partie présent lors de l'entretien, évoque les événements familiaux qui se sont produits dans ce logement et qui participent à l'attachement de ses grands-parents à cet appartement.

« Mon père est venu demander la main de ma mère ici dans cet appartement. Idem pour mes oncles et tantes. Le début du mariage s'est passé ici. Tous les mariages. Toutes les naissances... tout le monde est passé par ici. » (Anas, petit-fils de Youssef et Khadija, Vivier Maçon)

**Le calme du quartier est également souvent mis en avant par les enquêtés. Ils sont nombreux à apprécier d'avoir pu laisser leurs enfants jouer dans les espaces dédiés entourant les immeubles, dans un sentiment de confiance et de sécurité.** Pourtant, malgré ces ressentis positifs, ils constatent que le quartier souffre d'une image négative aux yeux du reste de la ville de Cugnaux. Selon eux, Vivier Maçon est perçu comme un secteur défavorisé et empreint d'insécurité, une représentation qui contraste avec leur propre expérience de vie dans un environnement qu'ils jugent globalement paisible et propice à une vie familiale stable.

« Moi, je me sens bien, en fin de compte. Moi, je n'ai aucune crainte, aucune peur. Moi, je n'ai pas de peur. Oui. Voilà, je suis bien, quoi. Moi, je n'ai pas peur, même qu'il fait nuit, prendre mon téléphone, mettre sur un machin, et moi, ça m'est déjà arrivé de revenir vers 2 ou 3 heures du matin et prendre mon chien et le promener. Et je n'ai jamais eu peur. » (Cathy, 56 ans, Vivier Maçon)

Paradoxalement, s'ils regrettent les stigmates portés sur leur quartier, ils sont aussi nombreux à relativiser la situation de leur quartier en le comparant à l'image qu'il se font de celui du Mirail.

« Les gens de l'extérieur vous le présenteront comme la zone, comme le Mirail » (Chantal, 70 ans, Vivier Maçon)

« Le Vivier, c'était le Mirail, Bellefontaine, c'était mon dieu, c'était la zone. C'était une image que le quartier a toujours à l'heure actuelle. C'est extrêmement dommage parce que ce n'est pas du tout ça, mais bon. » (Astrid, 41 ans, Vivier Maçon)

« Je refuse, j'ai dit je ne vais pas là. Parce que là-bas mais c'est un, c'est un quartier chaud si vous voulez... J'ai dit à l'assistante sociale, moi je n'habite pas au Mirail. Et là elle m'a envoyé à Cugnaux, parce qu'à Cugnaux à l'époque, là en 73, il n'y avait presque personne » (Youssef, 75 ans, Vivier Maçon)

**Les relations de voisinages sont un autre élément structurant du quartier. Vivier Maçon, en raison de sa taille réduite, a longtemps favorisé une forte interconnaissance entre ses résidents.** La solidarité entre voisins est citée dans plusieurs entretiens.

« Je leur dis on est peut-être dans nos logements, mais on est une grande famille, c'est un quartier une grande famille. [...] Voilà, mais c'est un quartier que j'appelle un quartier grande famille, parce qu'il est sur un, comment dire, sur un périmètre vraiment pas grand quoi, c'est pas comme le Mirail. Le Mirail c'est énorme, que nous on est là, il y a 1500 habitants, 500 logements donc, on est à côté, donc il y a un problème, s'il y a le feu quelque part on y va, s'il y a un machin on est toujours sur le qui-vive quoi. Voilà, moi pour moi... C'est ça c'est une grande famille le quartier. » (Martial, 60 ans, Vivier Maçon)

Toutefois, **plusieurs habitants ayant une ancienneté importante dans le quartier mentionnent une dégradation progressive des relations de voisinage.** Certains évoquent une diminution des échanges et des solidarités locales, attribuée à des changements de population et à une moindre implication collective dans la vie du quartier.

Si ce ressenti est cohérent avec la dynamique globale de repli dans l'espace privé qui s'observe dans de nombreux territoires, il est aussi à nuancer. En effet, les pratiques de voisinage varient selon l'âge, le genre et la composition familiale. A titre d'exemple, Saïd qui a grandi dans le quartier et y a vécu avec son épouse et leurs enfants explique que le départ du quartier a été difficile pour son épouse :

« Elle avait toutes ses copines. Dans notre nouveau quartier, il n'y a plus cette vie qui est dans le Vivier, il n'y a plus les amis. Je sais que souvent le matin, les mamans qui déposent leurs enfants à l'école, elles restent ensemble, il y a ces moments comme ça de lien social, elle n'avait plus ça quand on a déménagé. Bon on s'adapte. » (Saïd, 55 ans, Vivier Maçon)

D'autres habitants mentionnent une détérioration des échanges et des pratiques dans le quartier, qu'ils attribuent à un changement générationnel, mais également à un manque de connaissance entre les « anciens » et les « jeunes ».

« Il y avait des endroits où on se réunissait le soir. On a squatté nous aussi. Mais bon quand on gênait, on partait. Quand il y avait quelqu'un qui sortait pour dire qu'il y avait trop de bruit, ben on partait aujourd'hui, c'est compliqué aujourd'hui. Il y avait plus de respect quand on était jeune quand même. À l'époque, tout le monde se connaissait. Aujourd'hui les jeunes se connaissent, mais ils ne connaissent pas les anciens. Nous, les anciens, on les connaissait. » (Malik, 49 ans, Vivier Maçon)

## Un manque d'animation sociale et un sentiment de manque d'entretien des liens et des lieux

La dégradation du lien social évoquée précédemment est alimentée par le sentiment d'une moindre dynamique d'animation au sein du quartier. **Si la présence du centre social Mosaïque est mis en avant dans plusieurs entretiens, beaucoup évoquent une diminution dans la programmation d'évènements et/ou un moindre investissement des habitants dans la vie sociale du quartier.** Plusieurs enquêtés soulignent également l'absence de lieux dédiés aux rencontres et aux activités collectives. Certains évoquent aussi le manque d'activités et d'équipements pour les 6-14 ans, considérant que l'offre proposée concerne essentiellement les jeunes enfants et les adolescents.

« Les gens ils croient que le quartier, c'est le même qu'il y a dix ans, mais c'est pas vrai. Tous les gens qu'on connaissait, on ne se connaît plus. C'est que des nouveaux arrivants qui viennent d'Espagne, qui viennent de... Je ne sais pas où moi... Enfin, on ne se connaît plus, ce n'est pas vrai. » (Martial, 60 ans, Vivier Maçon)

« Je venais énormément ici [Espace Mosaïque]. Il y avait beaucoup plus d'ateliers que maintenant ici, je trouve. On faisait énormément de choses. Et puis, on était tout un petit groupe de mamans. Et on se rejoignait ici. On prenait le café. Mais c'était avant cette épidémie [Covid 19] qui nous a tout cassé. » (Cathy, 56 ans, Viver Maçon)

« Après, ce qui est dommage, c'est qu'on a du mal à toucher les gens, à les faire venir. Et ça, c'est extrêmement dommage parce que tout le monde habite... À partir du moment où on habite sur un lieu, c'est normal de mettre la main à la pâte. » (Astrid, 41 ans, Vivier Maçon)

**Les transformations des modes de gestion du quartier ont également suscité des critiques, notamment en ce qui concerne la relation avec le bailleur social.** Certains habitants ont relevé un changement notable depuis l'introduction d'une plateforme de gestion des demandes et des réclamations, qui a entraîné une certaine distance entre les locataires et leurs interlocuteurs habituels. Cette évolution a nourri un sentiment de déconnexion entre les habitants et les gestionnaires du parc social, perçus comme moins accessibles et moins réactifs aux préoccupations du quotidien.

« Maintenant il n'y a même plus de téléphone, c'est une plaque tournante. Avec la plateforme il n'y a plus de contact avec le bailleur. C'est encore pire. [...] Elle a commencé tout juste il n'y a pas longtemps. Et apparemment, les gens étaient vraiment en colère » (Evelyne, 65 ans, Vivier Maçon)

« Je fais la demande [au bailleur], il y a pas de réponse, il faut qu'ils me changent la salle de bain hein, faut qu'il m'enlève la baignoire. Parce que des fois ma femme est, des fois elle est fatiguée et malade. Elle peut pas sortir de là. Il n'y a pas de réponse » (Youssef, 75 ans, Vivier Maçon)

« De toute façon, avec tout ce qu'ils ont comme patrimoine immobilier [les bailleurs], ils en ont que faire des locataires... il a beau avoir envoyé des recommandés, passer des coups de téléphone et souvent il y a pas de réponse. Quand t'appelles quand t'as un problème, t'appelles Patrimoine ? T'as envoyé un recommandé ? Pas de réponse. » (Anas, petit-fils de Youssef et Khadija, Vivier Maçon)

L'entretien des espaces verts constitue une autre source de mécontentement. **Plusieurs enquêtés déplorent une détérioration progressive du cadre végétal du quartier, pointant du doigt un manque d'investissement dans la préservation des espaces publics et la propreté des parties communes.** Cette dégradation contribue à renforcer une impression de relâchement général quant à l'entretien du quartier, affectant l'image que ses propres habitants en ont.

« C'est un quartier où je me plais beaucoup. Mais il y a beaucoup de choses à revoir. Déjà la tonte et les espaces verts, ça devient n'importe quoi. Qu'ils fassent pour la biodiversité ça s'entend. Mais là ils laissent tout en friche. [...] L'impasse, sur le parking, cette année, il n'a pas vu une tondeuse ou rotofil. Déjà, les gens au rez-de-chaussée, l'herbe arrivait au ras de la fenêtre. Mais c'était fou. [...] L'année dernière, c'était entretenu régulièrement. Mais là, on ne voit plus personne. On ne voit plus personne. » (Chantal, 70 ans, Vivier Maçon)

« Donc moi, j'ai dit, la biodiversité, on peut la faire. Je voulais des fleurs. Acheter des graines qu'ils font maintenant, de fleurs qu'on met dans les pelouses, c'est magnifique. Une fois que c'est passé, ça repousse, ça ne fait que repousser. Et j'ai dit, au moins, vous aurez des fleurs partout. Mais l'herbe, là, c'est ce truc-là qui pique. C'est bon. Et donc, les haies ne sont pas taillées, ça touche les appartements, et ça n'est pas normal non plus, parce qu'il y avait un jour un feu sur un arbre, voilà. » (Martial, 60 ans, Vivier Maçon)

Enfin, **des témoignages évoquent une évolution de l'occupation des espaces publics par de jeunes enfants, parfois livrés à eux-mêmes tard le soir.** Certains enquêtés rapportent des situations où de jeunes enfants se retrouvent en charge de leurs frères et sœurs plus petits. Ces observations soulèvent chez les enquêtés des questions sur la parentalité et les conditions de surveillance des enfants dans le quartier. Toutefois, il est important de noter que ces perceptions sont en partie influencées par des débats au sein du conseil citoyen où le sujet a souvent été traité et dont font partie tous les enquêtés qui l'ont évoqué.

Ainsi, malgré un fort attachement au quartier et un cadre de vie jugé globalement agréable, les habitants expriment des préoccupations liées à l'évolution du lien social, à la gestion des infrastructures et à l'entretien des espaces communs. **Le quartier Vivier Maçon apparaît comme un espace marqué par une tension entre un ancrage résidentiel fort et un renouvellement progressif de ses habitants, les plus anciens faisant évoluer le sentiment de communauté locale pour ceux qui restent, produisant des inquiétudes croissantes quant à la préservation de son cadre de vie et de sa dynamique collective.**

## Empalot : un quartier en mutation

Le quartier Empalot situé en bord de Garonne s'est essentiellement construit durant les années 1950 et 1960. Il est quasi exclusivement composé d'habitat collectif. Depuis la fin des années 80, le quartier intègre les dispositifs de « politique de la ville ». Il appartient encore à ce jour, à la géographie prioritaire et 6 240 personnes résidaient dans le quartier en 2020. Le projet de rénovation urbaine du quartier, qui se poursuit encore aujourd'hui, a débuté en 2007, à la signature de la convention marquant l'intervention de l'ANRU dans la rénovation urbaine du quartier, avant d'être réorienté et précisé en 2010. Depuis 2019, le quartier est concerné par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) qui prolonge les actions commencées dans le cadre du PNRU.

Face aux constats d'un quartier d'habitat social enclavé, mal connecté aux quartiers alentours et concentrant une population socio-économiquement fragile, le projet de rénovation urbaine s'est donné pour objectifs de renforcer les centralités, d'agir sur la trame urbaine pour renouer les liens avec les quartiers limitrophes et d'agir sur l'habitat pour redonner une mixité urbaine et sociale. L'implantation

d'une station de métro en 2007 a permis de repenser l'organisation de celui-ci autour d'une centralité nouvelle. L'une des priorités du projet urbain d'Empalot a été de déplacer le centre commercial existant, qui opérait une coupure entre deux secteurs du quartier et peinait à faire centralité, pour l'installer en face de la station de métro en remplacement de plusieurs immeubles d'habitat social dégradés. Ces démolitions ont par ailleurs permis de créer de nouvelles connexions viaires et d'implanter une offre d'habitat diversifiée tant dans les formes que dans les statuts d'occupation.

## Un changement urbain et social en cours

Les actions de renouvellement urbain réalisées sur le quartier sont globalement appréciées par les habitants rencontrés, qu'ils soient résidents de longue date ou non. **Les nouvelles opérations, venues remplacer les anciens immeubles, sont jugées « plus aérées » et « jolies ».** Baptiste, qui réside dans le quartier depuis une dizaine d'années, trouve que les rénovations urbaines ont amélioré le quartier d'un point de vue esthétique et urbain.

« Je trouve qu'avant, il y avait un enchaînement de bâtiments 18. Alors le 18, on le spécifie parce que c'est le lieu où il y a le trafic de drogue. Donc c'est un bâtiment un peu délabré, un peu glauque. » (Baptiste, 39 ans, Empalot)

Virginie, habitante du quartier depuis 25 ans a vu le quartier évoluer, en particulier depuis l'explosion AZF ayant fragilisé certains bâtiments. Selon elle, les démolitions de certains immeubles sont justifiées au regard de la qualité et de l'entretien du bâti. Les premières démolitions ont néanmoins représenté un tournant symbolique dans l'histoire du quartier.

« Parce que depuis le temps qu'on entendait ils vont détruire le 24, ils vont détruire le 24... Ils détruisaient jamais le 24. Et puis quand j'ai vu... On est allés tous là avec les habitants [au moment de la démolition], j'ai vu des gens pleurer, mais pleurer... Qu'est-ce qu'ils pleuraient ? C'est pas l'appartement qu'ils avaient, franchement. Avec le chauffage au sol qui faisait qu'on avait des jambes comme ça. On ne peut pas dire que c'est l'odeur de pisse ; excuse-moi mais... les ascenseurs en panne les 10 étages des fois qu'il fallait se faire à pied, enfin de manière très réaliste qu'est-ce qu'ils regrettent ? Et en fait c'était tous leurs souvenirs, c'était toute la question du voisinage du vivre ensemble qui était en train de se déliter. » (Virginie, 60 ans, Empalot)

L'évolution urbaine du quartier s'articule avec une évolution de sa population. La politique de diversification résidentielle menée dans le cadre du PNRU puis du NPNRU semble porter ses fruits en attirant une population nouvelle sur le quartier. Toutefois, les données statistiques ne permettent pas encore d'en saisir la portée. On retrouve certains de ces nouveaux habitants dans le panel et leur présence est reconnue par des habitants plus anciennement installés.

« Empalot, ça devient de plus en plus agréable. Si on fait, on va dire, abstraction des problèmes de sécurité des années précédentes, c'est un quartier qui devient de plus en plus agréable. Je ne sais pas si je suis bien placé pour le dire, mais je trouve qu'il y a des nouvelles têtes et ça fait plaisir. Le quartier, il est sur une dynamique très différente d'il y a dix ans. » (Hamza, 32 ans, Empalot)

Parmi les nouveaux arrivants, qu'ils soient propriétaires ou non de leur logement dans le quartier, ce sont pour des raisons variées qu'ils sont venus s'y installer. A l'image des éléments présentés dans l'étude menée par des étudiants et restituée en 2023<sup>11</sup>, ce sont les prix des appartements, la proximité avec le centre-ville, la bonne desserte en transports en communs, la connexion au périphérique, ainsi que l'accès direct à des espaces verts et de nature tels que la Garonne et l'île du Ramier. Une enquête a également évoqué la proximité avec l'Oncopole comme un critère d'achat.

Ainsi, cette localisation singulière pour un quartier prioritaire et les aménagements en cours rassurent ces nouveaux habitants dans leur investissement immobilier. Durant l'entretien, Bastien, jeune propriétaire très engagé dans la vie de la copropriété de l'immeuble qu'il habite depuis deux années, liste les avantages du quartier en termes de localisation :

---

<sup>11</sup> Atelier pédagogique des étudiants du Master Urbanisme et Aménagement – Parcours VIHATE – Université Toulouse Jean Jaurès, 2023

« Proche de la ville, accessible en moins de 10 minutes à pied ou 10 minutes en vélo. La proximité de l'île du Ramier qui va devenir le nouveau Central Park de Toulouse. Alors y a le parc de l'île du Ramier, on peut faire de la course, du vélo, on peut faire du kayak. Et pour s'y poser tranquillement, les couchers de soleil, il y a aussi Pech David à côté qui est accessible même pas en 10 minutes à pied. » (Bastien, 29 ans, Empalot)

Le projet d'habitat participatif, en cours de réalisation dans le quartier attire également de nouveaux habitants voire assure l'ancrage de certains. Camille et Thibault, actuellement locataires dans le quartier depuis moins d'un an, expliquent lors de l'entretien, qu'ils ont entamé les démarches pour acheter un appartement dans le cadre de ce projet. Selon eux, l'inscription dans un tel projet leur permettra d'être plus engagés dans le quartier.

Les actions menées dans le cadre des programmes successifs de renouvellement urbain ont conduit à une restructuration du quartier, ont participé à son désenclavement et à une diversification de l'habitat en cœur de quartier, permettant à de nouveaux ménages de s'y installer. Toutefois, elles ont également impacté les pratiques et sociabilités des habitants de longue date. Les relogements organisés dans le cadre des projets de démolition ont conduit certains habitants à quitter le quartier. Plusieurs entretiens ont évoqué le sentiment de déracinement et parfois de détresse vécus par ces personnes. L'extrait de l'entretien avec Virginie, cité ci-dessus, l'illustre tout comme le témoignage de Simone :

« Il y a beaucoup d'anciens aussi qui sont partis. Quand ils ont été relogés, ils ont voulu quitter le quartier. Mais autrement, c'est... D'ailleurs, il y a des gens qui ont été relogés et qui regrettent maintenant. Ils sont partis d'Empalot et ils reviennent. Je les revois. Mais qu'est-ce que tu viens faire ici ? Je suis bien ici, ça me manque. Je regrette. » (Simone, 65 ans, Empalot)

Le réaménagement de l'espace urbain a par ailleurs conduit à la création d'une nouvelle centralité, située à proximité immédiate du métro, la place Aline Viadieu. Elle accueille d'abord quelques commerces (pharmacie, supermarché, boulangerie, tabac-presse, etc.) en 2018, puis de nouvelles adresses et services s'y installent début 2021 (coiffeur, Poste, etc.). Selon les « anciens » habitants, cette nouvelle place manque de convivialité en comparaison de l'ancienne, située sur les allées Henri Sellier. La démolition de celle-ci aurait ainsi entraîné une modification, voire une perte de pratiques de sociabilité, en particulier entre femmes.

« C'est un parking. Tu vois et ça a été inauguré en tant que place. C'est-à-dire qu'aujourd'hui ils ont enlevé tout ce qui pouvait permettre aux familles de se rassembler alors que leur objectif c'est de faire en sorte que les femmes soient un peu plus dans l'espace public. C'est l'objectif et au final elles n'y sont plus du tout parce qu'avant elles étaient avec leurs gamins sur la place parce qu'il y avait les jeux, parce qu'on pouvait s'asseoir, parce qu'il y avait tout autour. C'était sécurisé, il n'y avait pas de voiture. » (Farida, 38 ans, Empalot)

« Parce que les mamans, quand elles allaient amener les enfants à l'école, le matin, après on s'arrêtait, on buvait un café. On restait là, n'importe qui, même si on ne se connaissait pas. Voilà. Et quand elles allaient les chercher à l'école, pareil. Après l'école, on restait là, on faisait goûter les enfants. C'était bien !" "Bon, ils vont la réaménager, peut-être que ça sera mieux. Mais là, pour le moment, c'est un lieu de passage, parce que... On va aux commerces, puis on rentre chez soi, voilà, c'est pas... » (Simone, 65 ans, Empalot)

## Les anciens, les nouveaux : des relations sociales peu nombreuses

A Empalot, comme dans d'autres quartiers concernés, ces deux dernières décennies, par les programmes de renouvellement urbain, les opérations de diversification de l'habitat, visant à permettre plus de mixité sociale dans le quartier, conduisent des personnes aux profils différents à vivre ensemble. Même si la plupart des habitants de longue date rencontrés, ont été plusieurs à exprimer leur satisfaction quant à l'arrivée de nouveaux habitants, d'autres y voient un phénomène de *gentrification* du fait de ressources économiques plus importantes.

« Alors non par contre, on ne les verra pas, ces nouvelles personnes. Dans les nouveaux bâtiments qui sont du privé. Les gens y habitent. Les gens vont potentiellement profiter des accès à la MJC, à la Brique Rouge, pour des spectacles ou pour des activités pour les enfants. Même si c'est vrai que c'est à un certain prix. Mais par contre, ils ne vont pas mettre leurs gosses à l'école.

(...) Le simple fait qu'ils aient des ascenseurs qui donnent directement au parking, on ne les croise pas même en étant dans leur résidence. Alors, on a croisé des gens, mais le fait que les gens travaillent, non pas au quartier, mais... plus loin dans la ville et qui se déplacent en voiture. Déjà, ça dit quelque chose. Ils ne prennent pas les transports en commun, ils prennent leur voiture. Mais voilà, donc déjà, il y a vraiment... Enfin, c'est des lieux assez fermés, en fait. » (Baptiste, 39 ans, Empalot)

Ainsi, tout semblerait opposer ces nouveaux et les anciens : le type de résidence qu'ils occupent (fermées vs ouvertes sur le quartier ; privées vs sociales), leur fréquentation de l'espace public, l'inscription de leurs enfants dans les écoles du quartier et les raisons pour lesquelles ils fréquentent les structures associatives. Pourtant, parmi ces « nouveaux habitants », plusieurs rapports au quartier coexistent. Si certains résidents récents du quartier ne fréquentent ni les commerces, ni les structures associatives du quartier, d'autres sont au contraire très engagés dans celles-ci. Ces derniers tiennent d'ailleurs à se démarquer des premiers.

« Les gens qui vivent dans cette résidence là, ce sont des néo habitants de Empalot qui sont généralement cadres supérieurs, un peu la même situation que moi par exemple. Et il y en a pas mal sur le groupe [WhatsApp de la résidence], tu as l'impression qu'ils arrivent et qu'ils ne veulent pas habiter avec les gens qui habitaient déjà ici avant. Et ils disent que ce serait bien quand même d'appeler la police parce qu'il y a des jeunes qui traînent devant le Aldi qui boivent des bières et qui fument des clopes. » (Thibault, 27 ans, Empalot)

« Des habitants qui se parlent, qui s'échangent des informations, des anciens du quartier surtout, je parle... les anciens, ils s'échangent beaucoup d'informations. On voit nettement qu'il y a une vie de quartier. Ça, c'est... Est-ce que j'y participe ? Non. Non, et pourquoi ? Parce que j'estime que c'est de l'entre-soi. » (Hamza, 32 ans, Empalot)

Comme dans d'autres quartiers, notamment ceux de « mixité sociale programmée » étudiés par des sociologues<sup>12</sup>, les relations sociales entre ces différentes populations ne se font pas naturellement et ne sont pas évidentes. Elles peuvent même déboucher sur des discours d'opposition entre le « eux » et le « nous », parfois sans qu'aucune question à ce sujet n'ait été posée durant les entretiens. Ainsi, la mixité sociale présente dans le quartier d'Empalot ne se traduit pas nécessairement dans les relations sociales qu'ont les habitants entre eux. **Afin de favoriser la mixité dans les relations sociales, des lieux comme les structures associatives, culturelles et sportives du quartier sont essentiels.**

Les nombreuses associations présentes dans le quartier s'adressent aux habitants dans leur diversité. Les habitants interrogés dans le cadre de l'enquête peuvent aussi bien les fréquenter pour être aidés dans leurs démarches administratives, comme Rabia, que pour y suivre des cours de couture comme Sylvie. Néanmoins, certains enquêtés ne les fréquentent pas, en particulier les plus jeunes du panel. Les habitants récemment installés dans le quartier ont, pour la plupart, dit fréquenter le centre social et le centre culturel pour des activités régulièrement organisées ou pour des événements plus ponctuels. La médiathèque est également un lieu fréquenté par les enquêtés, en particulier ceux ayant des enfants.

« Le centre social, la bibliothèque, on y va avec mes enfants, oui. C'est pour ma fille, elle aime beaucoup la bibliothèque. Elle part avec ses copines. » (Anissa, 37 ans, Empalot)

## Quelques pratiques qui s'inscrivent à l'extérieur du quartier

Comme l'avait pointé l'étude menée par des étudiants en 2023<sup>13</sup>, les habitants du quartier fréquentent les commerces que l'on y trouve, mais ils consomment également en dehors du quartier. Cela peut s'expliquer par des habitudes de longue date qui s'inscrivent dans d'autres espaces, par des commerces dont l'offre n'est pas du goût des habitants du point de vue de la qualité des produits notamment ou de leur diversité. Ainsi à la fréquentation des supermarchés discounts du quartier, de manière habituelle ou plus ponctuelle ou que pour certains produits, s'ajoute l'usage d'autres types de commerces.

<sup>12</sup> Joanie Cayouette-Remblière, 2020, « Les rapports sociaux dans les quartiers de mixité sociale programmée. », Sociologie, n°1, vol.11.

<sup>13</sup> *op. cit.*

« On va au Lidl. Sinon, après, les autres magasins où on va, c'est... Je vais jusqu'à Saint-Michel. Et là, il y a un Carrefour, un Picard et une Biocoop. » (Camille, 26 ans, Empalot)

« Les commerces sont à côté, c'est pas loin, on a besoin de trucs, on peut acheter de tout. Il y a Lidl, il y a Saint-Michel c'est pas loin. » (Farid et Lyna, 61 et 59 ans, Empalot)

Aucun habitant n'a mentionné le marché comme un lieu pour y faire leurs courses, à l'exception de Virginie qui explique ne plus s'y rendre :

« Il était plutôt vivant. Je trouve qu'il est d'une tristesse. Il est moribond, mais vraiment. Le lieu ne s'y prête pas. Ça donne pas envie d'y aller. » (Virginie, 60 ans, Empalot)

Farida, qui fait ses courses dans le quartier, notamment au Aldi et qui fréquente d'autres commerces et structures du quartier, exprime un manque en termes de commerces permettant la convivialité.

« Il n'y a même pas un café pour se poser ou boire un café. Tu es obligée de te déplacer jusqu'à Saint-Michel, alors qu'avant, il y avait tout. Avant, il y avait tout... » (Farida, 38 ans, Empalot)

L'absence de café et/ou de lieu de restauration a été mentionnée dans de nombreux entretiens. Les habitants se sentent ainsi « obligés » d'aller dans d'autres quartiers.

« Ce que je regrette parfois, c'est la campagne. Il y avait de belles balades à faire à pied. Il y avait un bar au centre du village et j'allais tout le matin boire le café. C'est un super lieu de socialisation. J'allais boire le café, lire le journal. Et voilà, ce qu'il n'y a pas ici à Empalot. » (Alice, 67 ans, Empalot)

Des pratiques d'évitement de la place commerciale ont été évoquées dans certains entretiens. C'est par exemple le cas d'Hamza, dont l'épouse ne fait aucune course dans le quartier et évite de passer devant certains commerces.

« Ma femme ne passera jamais là-bas, au Aldi, sur la place et devant le tabac de la rue Saint Roch. Elle contourne. C'est que des hommes. On n'a jamais vu une seule fille traîner avec eux. Jamais une. Bon pourquoi moi... Je n'ai pas d'explication, mais enfin, voilà. Et en dehors du fait que ce ne sont que des hommes, ce n'est pas forcément le type d'homme qui mettent à l'aise les femmes. Ils ont leur manière d'être qui peut être un obstacle. Moi, je dis ça, c'est vraiment un témoignage de ma femme. » (Hamza, 32 ans, Empalot)

D'autres témoignages d'enquêtés ont mentionné le malaise partagé de sœurs ou d'amies au sein de l'espace public dans le quartier et en particulier au niveau de la place centrale, desservant le métro, les services et commerces.

Dans le cadre de notre panel, les enquêtés ayant récemment accédé à la propriété n'ont pas d'enfants en âge d'être scolarisés. Nous n'avons donc pas d'éléments pour qualifier leurs pratiques éducatives et scolaires. Toutefois, des pratiques d'évitement scolaire ont été observées au sein de locataires du parc social. Ainsi, Farida a choisi de scolariser ses enfants en établissement privé après deux années dans le collège public de secteur. Anissa, par crainte des fréquentations de son fils lycéen dans le quartier a inscrit celui-ci dans un internat.

« Au collège, ils sont partis au collège Jean Moulin, donc sur Rangueil. Après, donc il y a eu d'autres difficultés et ils sont partis en lycée privé. Ils ont fait leur quatrième et troisième dans un établissement privé. » (Farida, 38 ans, Empalot)

« Le grand est à l'internat pour l'éloigner en fait d'Empalot parce qu'il traînait beaucoup. Là, j'ai que le week-end. Il revient le vendredi, il a le week-end, mais ça va. C'est calmé, mais quand même, je ne suis pas à l'aise. » (Anissa, 37 ans, Empalot)

## Un changement progressif de l'image du quartier

Une étude de marketing urbain, menée durant les dernières années du PNRU, a montré qu'Empalot bénéficiait d'une image moins mauvaise que d'autres quartiers que ce soit par les personnes extérieures au quartier ou les médias. En effet, c'est l'un des quartiers prioritaires les moins stigmatisés par la presse et celui qui est le plus attractif en comparaison à d'autres quartiers en rénovation urbaine selon les sondages menés dans cette étude, bien qu'il véhicule toujours une image marquée par les problèmes de

sécurité. Cette étude notait également que le projet de renouvellement urbain semble favoriser une projection vers une amélioration rapide du fonctionnement du quartier, qui globalement, pourrait passer d'une image de quartier sensible à une image (plus positive) de quartier populaire.

**Les quelques entretiens réalisés avec des personnes récemment installées dans le quartier montrent le changement d'image en cours de ce dernier, en particulier pour ceux extérieurs à celui-ci.** C'est notamment parce que cette image change qu'ils s'y sont installés. L'installation dans ce quartier représente une opportunité : s'installer dans un quartier en train d'évoluer (dans un sens perçu comme positif) tant que les prix de l'immobilier sont modérés.

L'extrait d'entretien de Camille et Thibault, cité plus haut (p13) et celui-ci-dessous, montrent que le changement d'image du quartier n'est pas encore totalement achevé. Si la tante de Camille lui assure que la réputation du quartier n'est plus d'actualité, d'autres de leurs connaissances toulousaines véhiculent un autre discours :

« Quand on demandait aux Toulousains quel quartier il faut chercher, ils disaient "On évite Empalot". Donc nous la vision qu'on avait d'Empalot a priori, c'était un peu ça. C'était le quartier qui craint. » (Thibault et Camille, 27 et 26 ans, Empalot)

Bastien, lui aussi récemment installé dans le quartier, explique durant l'entretien que lorsqu'il est questionné sur son lieu de vie, il dit résider dans le quartier de St Michel et non Empalot :

« Parce que Empalot, les gens lisent les informations. L'information, maintenant, des médias, est très orientée. Et ils n'arrivent pas à nuancer ce qui se passe. Et à prendre du recul, du coup, ça a une mauvaise réputation. De lieu de deal, de lieu de meurtre, des lieux pas fréquentables, de violence. Alors que non il y a des enfants qui jouent... tout le monde... y a de la vie... le fait qu'il y ait des clichés, des stéréotypes ça me fatigue. » (Bastien, 29 ans, Empalot)

**Le changement d'image du quartier pâtit d'évènements dramatiques qui se sont produits au cours des dernières années dans le quartier et qui produisent chez les habitants des craintes en matière de sécurité.** En effet, si la quasi-totalité des enquêtés dit apprécier le quartier, valorise son ambiance conviviale et ses nombreuses animations, nombreux sont ceux ayant partagés leurs craintes et angoisses liées au trafic de stupéfiants et les violences qui peuvent en découler.

Farida qui habite depuis un peu moins de dix ans dans le quartier, dont nous avons vu qu'elle a inscrit ses enfants dans un collège privé pour qu'ils ne soient pas scolarisés dans le quartier, explique également que ses enfants n'y ont plus d'activités extrascolaires en lien avec les faits divers qui s'y sont produits :

« Alors, au début pas forcément parce qu'ils [ses enfants] étaient inscrits à la Brique Rouge. Au centre culturel de la Brique Rouge, donc avec la MJC. Et après, en même temps, le quartier, c'était pas le même que là. C'est-à-dire qu'à cette époque-là, ils étaient plus jeunes et on n'avait pas eu les tirs. C'est-à-dire qu'il y avait, au niveau du deal, le point de deal, il y avait le patron du deal, il n'y avait pas de guerre, il n'y avait pas de problème. Ça ne tirait pas. C'était calme. Les gars, ils faisaient leur taf. On ne leur prenait pas la tête, ils prenaient pas la tête. Aujourd'hui, il y a ce problème de territoire qui est arrivé. Donc voilà, le contexte n'était pas du tout le même. Donc c'est vrai qu'à l'époque, ils [ses enfants] allaient de la maison à la Brique Rouge sans souci. Moi, je les accompagnais et j'avais pas d'inquiétude. Même quand ils rentraient peut-être un peu tout seuls et tout ça. Et c'est vrai que maintenant, non. Maintenant, tout est en extérieur. » (Farida, 38 ans, Empalot)

Le quartier d'Empalot bénéficie de nombreux atouts (proximité avec la Garonne, le centre-ville de Toulouse, très bonne desserte en transports en commun), que le projet de renouvellement urbain valorise en favorisant les connexions avec les quartiers alentours et en y renforçant la place des équipements. Ces interventions urbaines sont appréciées des habitants, anciens et nouveaux, et participent au changement d'image du quartier. Néanmoins, le manque de certains types de commerces sont pointés par les habitants et les conduisent à réaliser une partie de leurs pratiques en dehors d'Empalot. Enfin, si les projets menés dans le cadre du renouvellement urbain visent à favoriser la mixité sociale, celle-ci doit être accompagnée afin d'encourager et permettre les interactions sociales entre habitants.

## Reynerie : un rapport paradoxal au quartier

Plus grand quartier du territoire métropolitain, le Grand Mirail est un ensemble constitué à partir de neuf quartiers ayant chacun leurs propres caractéristiques et dynamiques. Le quartier de la Reynerie est l'un d'entre eux. Il se caractérise par une histoire urbaine marquée par un patrimoine architectural et paysager singulier : projet Candilis, château du 18<sup>ème</sup> siècle propriété de la famille Dubarry, parc classé « Jardin Remarquable ». Habité au début des années 1970 par les classes moyennes, il entre dans la politique de la ville au début des années 1980, après avoir connu le départ de ces classes moyennes et leur remplacement par des ménages modestes ou précaires issus pour une part déjà significative des diverses migrations. Quartier concerné par la politique de la ville dès ses débuts, la Reynerie est concernée par d'importantes opérations de renouvellement urbain depuis le milieu des années 2000 (PNRU et NPNRU). Le projet vise à retravailler la zone commerciale, à offrir de nouvelles formes bâties, à révéler et valoriser les atouts paysagers du site.

## Un quartier d'attaches : familles, sociabilités

Le quartier du Grand Mirail se caractérise par des logements relativement grands : 5,8% des logements font plus de 100m<sup>2</sup>, 19,7% font entre 80 et 100m<sup>2</sup>, 39,1% font de 60 à 80m<sup>2</sup>. Les quartiers prioritaires de La Gloire, Seycheron et Grand Val d'Aran-en-Jacca ont des parts de grands logements supérieures à celles du Grand Mirail, mais en comparaison à d'autres quartiers prioritaires toulousains, le Grand Mirail reste celui le plus doté en grands logements. L'existence de ces grands logements favorise la présence de grands ménages et notamment de familles, particulièrement représentées dans le quartier. Le Grand Mirail est en effet le quartier prioritaire de Toulouse Métropole ayant la part des ménages de 4 ou 5 personnes et de 6 personnes et plus, la plus élevée. En 2020, parmi les ménages du quartier, 19,8% sont des ménages de 4 ou 5 personnes et 5,8% des ménages de 6 personnes et plus.

Dans la deuxième partie de l'étude, il a été montré que les grands logements dans lesquels certains habitants vivent leur donnent l'opportunité de loger des proches qui, à un moment de leurs trajectoires, peuvent avoir besoin d'être accompagnés. C'est le cas de personnes qui vieillissent et perdent de l'autonomie, de personnes qui divorcent ou d'un décès. Cet usage du logement comme support de solidarité et d'entraide familial n'est pas propre au quartier de la Reynerie. En revanche, ce que l'on observe au sein du panel constitué dans ce quartier, et pas à Empalot et moins à Vivier Maçon, c'est la vie sous le même toit de plusieurs générations. Si pour certaines familles, la situation est temporaire, pour d'autres elle est permanente et relève d'un choix.

Comme d'autres quartiers prioritaires de Toulouse Métropole, celui du Grand Mirail connaît un ancrage plutôt fort dans le temps de ses habitants. En effet, en 2020, ce sont 45,9% des habitants du Grand Mirail<sup>14</sup> qui ont emménagé dans leur logement depuis 10 ans et plus. Seuls trois quartiers ont un taux supérieur : La Gloire (49,4%), Le Seycheron (54,9%) et Vivier Maçon (54,9%). Au sein du panel d'enquêtés, de nombreux habitants résident depuis plusieurs décennies dans le quartier. Certains y ont même vécu toute leur vie, ayant grandi dans le quartier.

Dans les entretiens, un attachement fort au quartier a été évoqué par les personnes rencontrées et interrogées. Y résidant depuis de nombreuses années, certains habitants apprécient la connaissance qu'ils en ont, les habitudes qu'ils y ont prises et l'inscription locale qu'ils y ont (interconnaissance, associations, etc.). En particulier pour celles et ceux qui ont grandi à la Reynerie, quitter le quartier peut impliquer d'être confrontés à des discriminations et s'adapter à des nouvelles pratiques locales.

« C'est le quartier qui me plaît, c'est l'ambiance et tout, mon frère par contre lui ça le dérange pas s'il est pas au Mirail, à la Reynerie. Pourtant il vient tout ça, quand il est heureux mais son ressenti à lui c'est ça le dérange. Moi et mes parents non. Plusieurs amis avec qui j'ai grandi, on a la même optique, c'est rester au Mirail à la Reynerie. » (Iliès, 41 ans, Reynerie)

« Après j'ai peur de quelque chose ici, parce que j'ai plusieurs personnes qui sont sorties du quartier, qui ont dû faire face au racisme. Donc moi, ce que je disais à mon assistante sociale,

---

<sup>14</sup> L'estimation de ce taux à l'échelle du sous quartier du Grand Mirail qu'est la Reynerie est de 44%.

c'est que j'avais envie de sortir. Mais pas non plus de me retrouver isolée et mettre mise au carreau. J'aimerais bien qu'il y ait une mixité sociale quand même. » (Sanaa, 34 ans)

L'existence d'un parc privé dans le quartier a permis à certains enquêtés de rester dans le quartier tout en accédant à la propriété. Pour ces habitants, l'accession à la propriété a été favorisée par des prix attractifs puisque le prix médian au m<sup>2</sup> des appartements neufs et anciens est de 1 338€ à la Reynerie, contre 3 056€ pour l'ensemble de Toulouse Métropole.

**De nombreux habitants sont également très attachés aux associations présentes dans le quartier qui offrent à la fois un éventail très large d'activités pour tous les âges et qui participent à la vie de quartier et à la cohésion entre les habitants :** activités physiques et sportives, organisation des sorties, rédaction d'un journal du quartier, soutien scolaire, aides aux démarches administratives, organisation de ciné-débats, ateliers, etc.

« Après, de façon globale, moi ce que je trouve super, c'est les associations pour les enfants. Adultes, moi, je n'en ai pas besoin. Parce qu'il y a beaucoup d'aide pour les adultes, c'est-à-dire pour faire des documents administratifs, pour faire des démarches administratives. J'ai découvert ça. C'est super pour les personnes qui n'y arrivent pas, qui ont besoin d'aide pour internet, pour des choses c'est super bien comme dispositif, surtout au centre social de la Reynerie. Et après c'est tout ce qui est pour les enfants, c'est-à-dire le centre de loisirs tout ce qui est loisirs créatifs, ce qui manquerait à la Reynerie, c'est le sport dans le sens où il y a du judo, y'en a hein mais c'est pas ça, mais il n'y a pas tout. Dans le sens par exemple, moi, j'emmène les enfants à Bellefontaine. » (Nadia, 30 ans, Reynerie)

« J'aime mon quartier, mais j'ai tout. J'ai mes associations, où je vais aller ? » (Michèle, 92 ans, Reynerie)

## Un sentiment de dégradation du quartier et d'abandon de la part des pouvoirs publics

Bien qu'ils apprécient leur quartier et en particulier leur logement (exposition, taille, chauffage collectif), les espaces verts, le lac, l'accessibilité au centre-ville, de nombreux enquêtés ont partagé un sentiment de dégradation et d'abandon du quartier de la part des pouvoirs publics. Pour ces habitants, la détérioration du quartier prend plusieurs formes (trafic de stupéfiants, présence du « marché sauvage », entretien des immeubles, fermetures des commerces) et son délaissement provient de différents acteurs (Etat, collectivités, bailleurs).

Les habitants de la Reynerie partagent le sentiment que depuis une décennie, la lutte contre les trafics de stupéfiants a été délaissée par les pouvoirs publics. Cette impression est liée à une **évolution de la place qu'occupe le trafic dans les espaces publics et résidentiels**. D'un commerce auparavant caché, il s'organiserait désormais à la vue de tous.

« Par contre, moi, ce que j'ai remarqué, c'est par exemple, moi, quand j'étais petite, ben voilà, de mes souvenirs entre 7 ans et allez... jusqu'au lycée, quoi. C'est-à-dire que les points de deal, moi, je ne les voyais pas. Genre, ce n'était pas présent. La vente, on ne la voyait pas non plus. C'était vraiment caché. C'était dissimulé, tout ça. Et en sachant que j'ai grandi quand même, et donc je sais qu'ils sont là pour ça ou quelque chose, mais c'était dissimulé. Et là, ces dix dernières années, c'est... C'est visible pour tout le monde. Dans l'espace public. C'est vraiment choquant. En 10 ans, ça a bien changé. » (Nadia, 30 ans, Reynerie)

Si le trafic de drogues n'est pas, en soi, perçu comme insécurisant pour les habitants, ce sont les comportements et activités des personnes qui y sont liées (occupation de l'espace, dégradations, bruit, soupçons lorsque les habitants reçoivent des amis ou de la famille chez eux) ainsi que le risque que des enfants comprennent ce qui s'y joue et ramassent par inadvertance un produit, qui préoccupent les habitants.

« Ah oui, on vit dans une angoisse permanente. C'est des cris tous les soirs à chaque fois que la police passe. Donc du coup... » (Sanaa, 34 ans, Reynerie)

« Moi, je veux dire que quand même, à un moment, ils ont laissé beaucoup, beaucoup... Les bâtiments avec les dealers, les choufs installés juste en bas de l'immeuble, ils font tranquillement

leur trafic, personne ne parle. Pour les habitants, c'est tout à fait normal parce que tout le monde a peur, tout le monde a peur des repréailles, la sécurité, pour nous, pour nos enfants, tout le monde a peur, personne n'ose parler. Mais on souffre, oui, on a mal, oui, des dégradations, il y en a. Les boîtes aux lettres, on ne reçoit plus de courrier. C'est catastrophique. Il n'y avait plus de boîtes aux lettres. Il y a la boîte aux lettres, mais qui ne nous sert à rien, en fait, c'est où les dealers cachaient leurs stupéfiants. » (Lamia, 44 ans, Reynerie)

« Là, mes neveux les voient tenir les murs, on va dire. Ils me demandent "Et qu'est-ce qu'ils font ?" Moi, je ne réponds pas. Je dis, "ils sont dehors, ils prennent l'air..." (rires) Ils ne sont pas encore conscients de ce qu'ils font. Mais le soir, quand on rentre de l'école, on passe devant ce point de deal, et voilà y a de la musique... y a une fois, il y avait un canapé, le petit, il est parti en courant pour s'asseoir sur le canapé, donc je dis : non t'y vas pas ! (rires) Après ils savent pas, ils sont tout petits, ils comprennent pas, donc j'ai dit non t'y vas pas ! » (Nadia, 30 ans Reynerie)

Le trafic de stupéfiants, parce qu'il se déplace et se rend plus ou moins visible, n'impacte pas les habitants de la Reynerie de la même manière ou aux mêmes moments. Ainsi, ce ne sont pas l'ensemble des membres du panel qui l'ont évoqué durant les entretiens. En revanche, le « **marché sauvage** » qui se tient sur la place Abbal a été évoqué par tous les enquêtés. Qualifié d'« infâme » par Claire, habitante du quartier depuis 25 ans, le marché concentre les critiques : **accumulation de déchets sur la place, personnes qui défèquent dans les arbustes des résidences voisines, scènes de violences et d'intimidations entre vendeurs, bruit, congestion** au niveau de la place.

« Là encore, hier, bon on a fait l'Assemblée générale de la copropriété, il y a un des voisins qui habite juste au-dessus, un étage au-dessus, le cinquième, il en peut plus, il est là depuis 20 ans, il veut partir. Parce qu'il faut le vivre. Le week-end, c'est dès 6h du matin, donc dans la rue par où vous êtes arrivée, ils arrivent avec les caddies à 6h du matin. Donc ça fait un barouf pas possible. Et puis voilà c'est ... Faut que je vous trouve les photos, parce que ce sera plus parlant. C'est une déchetterie après à ciel ouvert. C'est dramatique. » (Fabrice, 56 ans, Reynerie)

Certains enquêtés ne fréquentent plus du tout la place depuis que ce marché s'y organise. Bien que compréhensifs à l'encontre des vendeurs et des acheteurs, dont ils font parfois partie, les habitants ont le sentiment que le marché a été (officieusement) autorisé par la collectivité ou que celle-ci est impuissante face à sa constitution.

« Il y avait deux banques, deux boucheries, coiffeur. Il y avait même une boîte de nuit au tout début. Je ne la fréquentais pas, mais il y avait une boîte de nuit. Elle a fermé il y a bien longtemps. Des restos. Il y avait une vie très forte. Maintenant, j'ai plus envie de traverser la place. Il y a le marché sauvage qui est laissé exprès. » (Hervé, 67 ans, Reynerie)

**Aux côtés du trafic de stupéfiants et du marché, vécu comme un facteur ayant fortement dégradé le cadre de vie du quartier ces dernières années, la perception d'une gestion et d'un entretien minimal des appartements et immeubles par les bailleurs sociaux accroît le sentiment d'abandon.**

« Ils sont venus changer le siphon. Et en fait, la fuite, moi, je m'en suis rendue compte quelques temps après. Pas des jours, mais quelques heures après. Dans la salle de bain, il y avait de l'eau partout sur le sol. Et en fait, les plinthes, elles se sont décollées. Il a vu, le monsieur. Il m'a dit, "j'ai pris des photos. Ils vont vous contacter." C'était en juillet. On est en septembre (rires). » (Nadia, 30 ans, Reynerie)

« On peut faire ce qu'on veut dans notre résidence, on est un peu maîtres de nos lieux [maintenant qu'ils sont propriétaires]. Avant on avait l'impression que, du fait que ce soit des logements sociaux, on n'avait pas le moindre mot à dire. On supportait les cafards, on supportait le fait qu'il n'y ait pas d'ascenseur pendant deux semaines, on supportait le fait que les cages d'escalier n'étaient pas nettoyées, la peinture pouvait rester 15 ans sale sur les murs des cages d'escalier. C'était normal, voilà. » (Maurane, 43 ans, Reynerie)

« Les parties communes, moi je m'en suis plainte, elles ne sont jamais nettoyées. Chacun nettoie devant sa porte. Et du coup, la gérante m'a dit qu'elles étaient censées être nettoyées une fois par mois. Je ne vois personne passer. Encore, ça, ça va, je peux le faire toute seul devant chez moi. Mais moi, les mouches, les moustiques et les pigeons, j'en peux plus. » (Sanaa, 34 ans, Reynerie)

A Reynerie, comme à Vivier Maçon, la modification des modes de communication entre bailleurs sociaux et habitants via le recours à des plateformes produit un sentiment de dégradation des relations.

**L'évolution de l'offre commerciale dans le quartier a également été mentionnée par les habitants comme s'étant détériorée.** La fermeture du supermarché Casino à Basso Cambo lors de la réalisation de l'enquête a conduit de nombreux enquêtés à évoquer le manque de commerces dans le quartier ainsi que la mauvaise qualité des produits qui y sont proposés.

« Tous les commerces sont très moyens. Le pain qu'on achète, moi, à chaque fois que je dis, est-ce qu'on ne pourrait pas acheter le pain ailleurs ? » (Emilie, 37 ans, Reynerie)

« Je suis arrivée à acheter un pain, y avait des cafards sur les pâtisseries. J'ai dit stop. Voilà. À part les fruits on n'achète rien là-bas. » (Sanaa, 34 ans, Reynerie)

Pour les enquêtés installés depuis longtemps dans le quartier, la diversité perdue des commerces que l'on pouvait autrefois trouver dans le quartier constitue pour eux une raison supplémentaire pour ne plus les fréquenter. L'évolution de l'offre commerciale dans le quartier semble être à la fois liée aux interventions urbaines sur le quartier qui en ont modifié le tissu commercial, à l'évolution de la population du quartier et notamment sa paupérisation<sup>15</sup>, ainsi qu'aux changements des modes de consommation et notamment au développement du commerce en ligne.

« Alors à côté de ça, on n'a plus de commerce, on n'a aucun commerce de proximité qui corresponde à nos besoins à nous. Je ne fais pas mes courses ici. Maintenant on a le Casino qui vient de fermer. Je vais ou à la Patte d'Oie ou beaucoup à Saint-Cyprien. Je suis obligée de profiter des activités que j'ai à l'extérieur du quartier pour faire quelques courses sur le retour. Alors, il y avait sur la place, il y avait un marchand, un épicier, qui achetait du jambon, du beurre, du vin. Vous aviez un autre marchand de légumes. Bon, déjà, maintenant, il fait surtout l'Internet. Bon, ça dépannait. Et après, sur la place, vous avez deux boulangers. Et c'est tout. Il y a eu un pressing. Il y a eu un marchand de journaux, de cigarettes. Tout ça, ça n'existe plus. Et à l'époque où ma famille habitait en bordure du lac, il y avait plein de magasins. Le boucher n'a pas retrouvé de repreneur, le pressing ne faisait plus ses affaires, le marchand de journaux était agressé, il a fermé. Alors tant bien que mal, c'est vrai qu'il y avait ce Casino, mais bon, mettons que je n'étais pas une adepte de ce magasin, ça me dépannait si vraiment je ne pouvais pas faire autrement. » (Claire, 88 ans, Reynerie)

« Non, non, les commerces, je vous dis honnêtement, je n'achète pas. Je vais ailleurs pour acheter parce que je... Avant, oui. J'achetais. À l'époque, je me rappelle quand j'habitais... Le commerce, c'était juste de l'autre côté. On partait d'ici jusqu'à Bellefontaine et on ne touchait pas les pieds à terre... et donc, de l'autre côté, il y avait une boulangerie. Il y avait une boucherie. Il y avait, un petit centre commercial. Et il y avait même, je me rappelle toujours de celle-là, qui vendait des vêtements Pascal et Valérie, ça s'appelait. Oui, parce qu'il y avait de tout. Il y avait de tout. Désolé, on a deux boulangeries, très bien. Des kébabs, des kébabs de partout. Vous allez à Mirail Université y a que ça.... (Icham, 55 ans, Reynerie)

**Le temps long dans lequel s'inscrit le programme de renouvellement urbain donne par ailleurs aux habitants, l'impression de vivre dans un chantier permanent,** bien que des occupations temporaires de lieux sous formes d'agriculture urbaine ou de projets associatifs soient mis en place. La superposition des éléments présentés ci-dessus produit un sentiment de forte dégradation du cadre de vie. Ainsi, bien que les habitants apprécient leur quartier, les éléments négatifs sont trop nombreux pour y voir les positifs.

« Vu que maintenant, je suis saturée, en fait, de tout ce qui se passe, j'ai trop de mal. Je sais que c'est un beau quartier, malheureusement. C'est un très, très beau quartier, qu'on a accès à tout, tout, tout, mais vraiment tout, le métro, le périph', voilà. Oui, voilà, il y a trop de choses, même en dehors du trafic. On voit le marché sauvage là. » (Lamia, 44 ans, Reynerie)

## Une évolution des pratiques habitantes dans le quartier ?

Les personnes interrogées dans le cadre de l'enquête et ayant grandi dans le quartier constatent des changements des pratiques habitantes, notamment en termes d'usages dans l'espace public. La plupart

---

<sup>15</sup> Dans le quartier du Grand Mirail, alors que le taux de pauvreté était de 46,5% en 2014, il était de 48,5% en 2020.

des enquêtés concernés ont évoqué **la moindre autonomie et présence des enfants aux abords des immeubles et dans les aires de jeux.**

« Déjà, nous étant petits, il n'y avait aucun risque de rester dehors avec les frères et sœurs en bas du bâtiment à jouer toute la journée. C'est pas possible. Il y a des voitures de partout dans ce truc, alors que nous, on était autour de bâtiments. Et à l'intérieur de ces tours de bâtiment, il n'y avait pas de voiture, il n'y avait pas d'accès à véhicules. Nos enfants, quand je dis nos enfants, nous, les enfants étaient à l'intérieur, il y avait des collines, on jouait à l'élastique, on jouait au baseball, on jouait à tout, il n'y avait aucun risque. » (Maurane, 43 ans, Reynerie)

« Avant on voyait que des vélos partout. Aujourd'hui, on ne trouve plus de vélos. Avant, on avait plein de vélos partout, des ballons partout. » (Ilyes, 41 ans, Reynerie)

Ce constat de la part des habitants est à mettre en lien avec les discours sur la dégradation du cadre de vie dans le quartier, notamment liée au trafic de stupéfiants. Durant les entretiens, les récits de faits de violence auxquels les habitants ou leurs enfants ont assisté justifient leur repli sur l'espace privé.

**En dehors des enfants, l'autre catégorie de population dont la place aurait évolué au sein de l'espace public, ce sont les femmes.** Plusieurs d'entre elles, au cours des entretiens, ont expliqué avoir adopté des pratiques d'évitement de certains lieux dans lesquels elles se rendaient pourtant auparavant. C'est le cas de la place Abbal, de la dalle commerciale et parfois du parc.

« Mais là, la place Abbal a été modifié en plus. C'est plus joli qu'avant. Et on est censé amener les enfants jouer au vélo... au patin, au roller, tout ça. Et c'est que leur papa qui les amène. Moi, je n'y vais pas. Il n'y a que des hommes. Quand on y va, on est vraiment mal à l'aise. » (Sanaa, 34 ans, Reynerie)

Néanmoins selon Maurane, il est désormais plus facile pour les femmes de se rendre sur la place Abbal depuis que le marché sauvage s'y est installé. Ce marché, en proposant de nouveaux usages de l'espace et en attirant de nombreuses personnes, en partie extérieures au quartier, conduit à un changement des pratiques habitantes.

« Avant c'était une communauté masculine dans la place du marché. Le fait qu'il y ait ce marché sauvage, maintenant, on voit de tout, des femmes, des enfants, et voilà. C'est bizarre, ce que je vais vous dire, parce que c'est vrai. Mais du coup, je n'ai pas envie de dire que c'est mieux qu'il y ait finalement un marché de sauvage, parce que ça permet d'avoir de la mixité au niveau du sexe. Mais finalement, c'est pas plus mal j'ai envie de dire, parce que maintenant c'est vrai que quand on traverse la place du marché, on est moins gênée. Avant c'était essentiellement homme, homme, homme. » (Maurane, 43 ans, Reynerie)

Même si certains habitants évoquent un étiolement des relations de voisinage, celles-ci semblent persister. En effet, la plupart des enquêtés ont expliqué connaître leurs voisins et ont évoqué les services qu'ils se rendent mutuellement. Toutefois, en dehors de ces liens avec leurs voisins directs, de nombreux enquêtés expliquent également le départ de connaissances en lien avec le programme de renouvellement urbain.

« Maintenant, le problème, c'est que depuis qu'ils ont fait le renouvellement urbain, c'est qu'il y a eu beaucoup de personnes qui sont parties. Et après, il y a eu de nouvelles personnes. Mais ces nouvelles personnes, je trouve qu'elles sont plus fermées parce que je ne sais pas s'ils ont peur des agressions ou autre. C'est que maintenant ils ferment leurs portes et ils parlent à plus personne alors qu'avant nous... on rentrait chez le voisin, il rentrait chez nous, on échangeait même des plats, donc maintenant ce n'est plus trop le cas. Bon après c'est parce qu'il y a eu tellement d'agressions, de choses qui se sont passées vraiment dans le passé, et par rapport aussi à l'image du quartier qui est un peu néfaste, qui est un peu mauvaise pour quand vous entendez « Ah tu habites la Reynerie, c'est pas possible, comment tu fais ? ». » (Tarik, 44 ans, Reynerie)

Par ailleurs, pour quelques habitants, certains projets auraient un impact négatif sur des lieux de sociabilité dans le quartier (dalle commerciale, établissements scolaires). Pour Hervé, la démolition du collège et la refonte de la carte scolaire a eu un effet sur la vie de quartier. Alors que les parents s'y retrouvaient et échangeaient avec le corps enseignant et administratif, le report vers différents collèges

de l'agglomération pour favoriser la mixité sociale, auraient créé de la distance entre les familles et l'éducation nationale et entre les familles elles-mêmes.

« Alors le fait de casser le collège, ça a cassé des choses, parce que les gens c'était aussi des lieux où les gens se rencontraient. Parce qu'il y avait, ils allaient chercher les gamins, après il y avait la remise des bulletins, donc il y avait un moment de vie réel. Il y a des lieux encore où ça marche, l'école ici, pas mal, les mamans sont très actives, depuis l'histoire du collège, même si ce n'est pas les mêmes, parce que les enfants ne sont pas les mêmes, etc. » (Hervé, 67 ans, Reynerie)

Lors des entretiens, les habitants ont régulièrement mentionné le lac ainsi que le parc comme des espaces de nature rares en ville, ils ne semblent plus autant fréquenter ces lieux qu'auparavant. La présence du « marché sauvage » ainsi que de personnes sans domicile dans ces espaces ont eu un effet sur les usages des habitants. Ainsi, les évolutions des usages dans le quartier et ces espaces peuvent venir remettre en question les atouts de celui-ci.

« Avant, on sortait beaucoup, se promener, faire le tour du lac. Oui, oui, l'espace, c'est un espace pour nous, nous, les habitants. Ça permet de sortir, boulangerie, pharmacie, voilà, faire une petite promenade. Tandis que là, c'est tout le temps surchargé, même, je dirais, avec tout ce qui... cette vente-là, ce marché. Non, c'est... Moi, je supporte pas. » (Lamia, 44 ans, Reynerie)

« Maintenant le parc, passé une certaine heure ben voilà ce sont les SDF. Ce sont les SDF clandos là qui qui ... qui dorment là-bas. C'est les points de deal... C'est difficile quoi. C'est difficile pour en profiter. » (Fabrice, 56 ans, Reynerie)

Les habitants de la Reynerie interrogés et rencontrés dans le cadre de cette étude entretiennent un rapport paradoxal à leur quartier. Durant les entretiens, ils ont à la fois listé les atouts du quartier et partagé leur attachement à celui-ci, tout en évoquant longuement les évolutions négatives qu'ils y observent. Différents éléments contribueraient à la dégradation du quartier (trafic de stupéfiant, « marché sauvage », le manque de commerces et d'entretien des immeubles). Ceux-ci représentent un trop-plein pour certains enquêtés qui expriment l'urgence qu'ils ressentent à quitter le quartier. Pourtant, le quartier est un lieu d'ancrage pour de nombreux habitants qui y ont vécu pour certains l'ensemble de leur vie, y ont un réseau social développé, y fréquentent les associations et y ont développé un ensemble d'habitudes. L'implantation en 2025 d'un nouveau centre commercial sur la place Abbal devrait contribuer à améliorer le cadre de vie du quartier et à modifier les usages dans ce secteur du quartier.

# Annexes

## Déroulé de l'enquête dans les quartiers de Vivier Maçon, Empalot et Reynerie

### Vivier Maçon

10 entretiens ont été réalisés auprès d'habitants du quartier de Vivier Maçon. Le centre social Espace Mosaïque a permis de rencontrer la moitié des ménages enquêtés. D'autres personnes ont été rencontrées par le biais de connaissances professionnelles de la structure SCOOOL qui a réalisé l'enquête, puis par des recommandations d'enquêtés. Les entretiens ont eu lieu entre le mois de juillet et novembre 2024.

Les habitants du quartier qui ont accepté d'être interrogés résident, pour beaucoup, depuis de très nombreuses années dans le quartier. Il a, en effet, été difficile de rencontrer des personnes récemment installées à Vivier Maçon. En lien avec le nombre important d'années vécues dans le quartier, une part importante du panel de Vivier Maçon est âgée, alors que 16% de la population du quartier a plus de 60 ans. Concernant le statut d'occupation, les caractéristiques du panel correspondent à celle du quartier, puisque ce dernier est très majoritairement composé de logements sociaux (78%) et que seul un ménage du panel est propriétaire.

Nom de(s) la personne(s) interrogée(s)	Age	Composition du foyer	Situation professionnelle	Nombre d'années dans le quartier	Statut d'occupation
Youssef et Khadija	75 et 80	Couple sans enfant	Inactifs	45 ans	Locataires parc social
Martial	60	Couple avec enfant	Inactif	32 ans	Locataire parc social
Evelyne	65	Couple sans enfant	Inactifs	30 ans	Propriétaire
Chantal	70	Célibataire sans enfant	Inactive	35 ans	Locataire parc social
Astrid	41	Couple avec enfant	Inactive	10 ans	Locataire parc social
Saïd	55	Couples avec enfants	Travailleur social	45 ans	Locataire parc social
Malik	49	Famille monoparentale	Agent de service	30 ans	Locataire parc social
Daniel	68	Couple sans enfant	Inactif	45 ans	Locataire parc social
Fanny	55	Famille monoparentale	Personnel de service directs aux particuliers	30 ans	Locataire parc social
Cathy	56	Famille monoparentale	Agent de service et auxiliaires de santé	7 ans	Locataire parc social

## Empalot

15 entretiens ont été réalisés dans le quartier d'Empalot entre juillet et novembre 2024. Les enquêtés ont été rencontrés par différents biais : réseaux de la structure SCOOOL qui réalisait l'enquête, personnes démarchées à l'occasion d'événements dans le quartier (forum des associations, fête des familles) ou via des affiches laissées dans des lieux du quartier (médiathèque), associations du quartier dont certains étaient membres du groupe ressource, puis par effet « boule de neige » lorsque certaines personnes interrogées introduisaient l'enquêtrice à d'autres habitants. Le panel d'enquêtés est plutôt diversifié, avec des statuts d'occupations variés (locataire du parc social et privé, propriétaires occupants), des durées de vie dans le quartier et des situations familiales variées. Néanmoins, il a été plus difficile que des familles acceptent de réaliser un entretien que des personnes n'ayant pas d'enfants.

Nom de(s) la personne(s) interrogée(s)	Age	Composition du foyer	Situation professionnelle	Nombre d'années dans le quartier	Statut d'occupation
Alexis	28	En colocation	Inactif	2 ans	Locataire parc privé
Gabriela et Petru	46	Couple sans enfant	Agent de service et inactive	3 ans	Locataire parc social
Ousmane	32	En colocation	Ouvrier dans le bâtiment	1 an	Sous-location
Hamza	32	Couple sans enfant	Doctorant	4 ans	Locataire parc privé
Bastien	29	Célibataire sans enfant	Commercial	2 ans	Propriétaire
Rabia	75	Célibataire sans enfant	Inactive	40 ans	Locataire parc social
Baptiste	39	Célibataire sans enfant	Travailleur social	10 ans	Locataire parc privé
Sylvie	51	Famille monoparentale	Inactive	N'y habite pas encore	Locataire parc social
Virginie	60	Couple avec enfants	Travailleuse sociale	25 ans	Locataire parc social
Farida	38	Couple avec enfants	Travailleuse sociale	8 ans	Locataire parc social
Thibault et Camille	27 et 26	Couple sans enfant	Enseignant chercheur et artisan	Moins d'un an	Locataire parc privé
Farid et Lyna	61 et 59	Couple avec enfant	Inactifs	30 ans	Locataire parc social
Alice	67	Célibataire sans enfant	Inactive	2 ans	Propriétaire
Simone	65	Célibataire sans enfant	Inactive	40 ans	Locataire parc social
Anissa	37	Famille monoparentale	Inactive	2 ans	Locataire parc social

## Reynerie

15 entretiens ont été réalisés dans le quartier de Reynerie entre septembre et novembre 2024. Dans ce quartier, le recrutement des enquêtés a été plus difficile que dans les deux premiers. Les habitants sont régulièrement sollicités dans le cadre d'études et accordent de leur temps, sans avoir de retours à la suite de leur participation. Ainsi, la personne réalisant l'enquête s'est vu refuser un nombre conséquent d'entretien pour cette raison. Les associations du quartier ont permis de rencontrer une partie des enquêtés, mais ce sont surtout les réseaux de la structure SCOOOL et des enquêtés qui ont permis de rencontrer et d'interroger cette quinzaine d'habitants du quartier. Le panel d'enquêtés est varié, tant en termes de profil familial, de genre des personnes interrogées, d'âge ou de statut d'occupation. Toutefois, la plupart des personnes interviewées vivent depuis un grand nombre d'années dans le quartier. Il a en effet été difficile de rencontrer des personnes installées récemment dans le quartier.

Nom de(s) la personne(s) interrogée(s)	Age	Composition du foyer	Situation professionnelle	Nombre d'années dans le quartier	Statut d'occupation
Fabrice	56	Couple sans enfant	Indépendant (métier sécurité)	50 ans (par intermittence)	Propriétaire
Michèle	92	Célibataire sans enfant	Inactive	45 ans	Locataire parc social
Lamia	44	Couple avec enfants	Inactive	20 ans	Locataire parc social
Nadia	30	Famille : 3 générations sous le même toit	Inactive	30 ans	Locataire parc social
Sanaa	34	Couple avec enfants	Inactive	26 ans	Locataire parc social
Claire	88	Célibataire sans enfant	Inactive	25 ans	Propriétaire
Icham	55	Couple sans enfant	Agent de maîtrise et agente d'entretien	48 ans	Propriétaire
Tarik	44	Famille : vit avec ses parents		45 ans	Locataire parc social
Iliès	41	Famille : 3 générations sous le même toit	Mécanicien	40 ans	Propriétaire
Karim et Véronique	75 et 70	Couple sans enfant	Retraités	45 ans	Locataire parc social
Maurane	43	Couple avec enfants	Assistante dans privé et religieux consacré	43 ans	Propriétaire
Maxime	39	Célibataire	Secrétaire administratif	9 ans	Propriétaire
Hervé	67	Couple sans enfant	Retraités	47 ans	Propriétaire
Lucile	47	Couple avec enfants	Thérapeute	6 ans	Propriétaire
Emilie	37	Célibataire	Travailleur social	4 ans	Locataire

					parc privé
--	--	--	--	--	------------

## Composition des groupes ressources

Pour chaque quartier, des groupes ressources ont été constitués afin de partager leur expertise sur le quartier en matière de mobilité résidentielle, de conseiller les enquêteurs dans leur démarche et d'aider au recrutement d'habitants aux profils diversifiés. Ces groupes ressources se sont réunis à plusieurs reprises durant l'étude : lors du lancement de la phase d'enquête, à mi-parcours de l'enquête. Une dernière rencontre, afin de restituer l'étude est prévue. Ces groupes ressources sont composés d'acteurs locaux institutionnels et associatifs, dont la composition est présentée ci-dessous. Etaient également systématiquement présents les services de la Direction Politique de la Ville de Toulouse Métropole (Chargé de mission évaluation du contrat de ville, Responsable de la Mission Renouvellement Urbain et Chargée de mission Habitat).

### Vivier Maçon

- Chargée de mission politique de la ville et démocratie partagée, ville de Cugnaux
- Centre social Espace Mosaïque
- Association l'Amandier
- Bailleur Patrimoine SA
- Délégué du préfet
- Conseil Citoyen
- Club de prévention
- Ecole Eugène Montel
- Confédération Syndicale des Familles
- Centre multiaccueil du Vivier

### Empalot

- Chef de projet contrat de ville
- Cheffe de projet renouvellement urbain
- Bailleur Toulouse Métropole Habitat
- Centre social Empalot
- MJC Empalot
- Régie de quartier Empalot Services / Territoires et services
- Association Hasure
- Délégué du préfet
- Oppidéa

### Reynerie

- Bailleur Patrimoine SA
- Bailleur Toulouse Métropole Habitat
- Bailleur Les Chalets
- Centre social Reynerie
- Délégué du Préfet
- Association Voir et comprendre
- Association Vivre au Satie
- Association Générations réunies
- Restaurant Sénior
- Référente de quartier
- Confédération syndicale des familles

