

Diversification de l'habitat et mixité sociale dans les opérations de rénovation urbaine

Trajectoires et rapports au quartier des « nouveaux arrivants »





Diversification de l'habitat et mixité sociale dans les opérations de rénovation urbaine

Trajectoires et rapports au quartier des
« nouveaux arrivants »

Christine Lelévrier

Lab'Urba

lelevrier@u-pec.fr

Recherche réalisée par :

Christine Lelévrier, sociologue, Professeure à l'Institut d'Urbanisme de Paris, LAB'URBA, Université Paris-Est-Créteil (directrice scientifique, analyse, rédaction)

Avec la collaboration de :

Nathalie Brevet, Maître de conférences en sociologie à l'Université de Tours, laboratoire CITERES, associée au LAB'URBA

Pauline Gaullier, doctorante au LAB'URBA, Université Paris-Est-Créteil

Christophe Noyé, géographe, consultant, CFGEO

Ont également participé :

Stéphanie Chauchet, étudiante en master 2, IUP, Université Paris-Est-Créteil

Félix Dupin-Meynard, consultant

Nathalie Izquierdo, étudiante en master 2, IUP, Université Paris-Est-Créteil

Mariana Tournon, doctorante au LAB'URBA, Université Paris-Est-Créteil

Ministère du Logement et de l'Égalité des territoires
Plan urbanisme construction architecture

Directeur de la publication : Emmanuel Raoul, secrétaire permanent du PUCA

Directeur du programme : François Ménard

Coordination de l'édition : Josette Marie-Jean-Robert

Conception et mise en page : SG/SPSSI/ATL2/Benoît Cudelou

Grande Arche de la Défense, Paroi sud

92055 La Défense cedex

Téléphone : 01 40 81 24 79

Télécopie : 01 40 81 63 78

Collection « Recherches » du PUCA n°209

En vente à la DTTV du CEREMA

2, rue Antoine-Charial - CS 33927 - 69426 Lyon cedex 03

Tél. : 04 72 74 58 00 - Fax : 04 72 74 57 80

ISBN : 978-2-22-138-130-8

Photo de couverture : rénovation urbaine Lyon La Duchère

Remerciements

Nous tenons à remercier tout particulièrement ceux sans qui ce rapport n'existerait pas, les habitants et représentants des associations locales qui ont bien voulu nous recevoir, nous consacrer de leur temps, souvent après une journée de travail, et nous faire partager leur expérience.

Nous tenons également à remercier les équipes locales, que ce soit les chefs de projet, les services des villes (logement, urbanisme), les agents présents dans les antennes de quartier, en particulier à La Duchère à Lyon, et les gestionnaires de logements. Leur accueil chaleureux, leur mise à disposition de données ou/et leur aide dans le contact des nouveaux arrivants ont facilité et enrichi le déroulement de cette recherche (liste en annexe).

Nous remercions également Marie Huygues, Alison Le Bras, Laura Richard, Eve Tacoen, pour leur participation à la retranscription des entretiens.

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| Préambule | 7 |
| 1 - PROBLÉMATIQUE ET DÉMARCHE DE RECHERCHE | 8 |
| 1.1 Diversification et mixité dans le programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) | 8 |
| 1.2 Analyser les effets sociaux : questions anciennes, questions nouvelles | 11 |
| 1.3 Le choix de trois sites | 16 |
| 1.4 Les entretiens auprès des « nouveaux arrivants » du secteur privé | 18 |
| 2 - SITUATIONS LOCALES ET STRATÉGIES DE DIVERSIFICATION | 20 |
| 2.1 Lyon-La Duchère : un changement au cœur du quartier | 20 |
| 2.2 Meaux « Beauval et la Pierre-Collinet » : disparition des grands ensembles et réagencements urbains | 25 |
| 2.3 Dreux : « Le Lièvre d'Or », un quartier plus pauvre, un programme AFL | 29 |
| 3 - LES NOUVEAUX ARRIVANTS, DIFFÉRENTS ET ALLOCHTONES | 34 |
| 3.1 Des petits ménages jeunes | 35 |
| 3.2 Des « petites classes moyennes » | 38 |
| 3.3 Une diversité d'origine géographique, des autochtones et allochtones | 43 |
| 3.4 Des primo-accédants et locataires qui améliorent leur situation résidentielle | 46 |
| 4 - DES TRAJECTOIRES ASCENDANTES DE PASSANTS ? | 50 |
| 4.1 Les jeunes de moins de 40 ans, isolés ou en couple, passants allochtones | 51 |
| 4.2 Les familles de 40 ans et moins : mutations professionnelles et primo-accession | 53 |
| 4.3 Des ménages de 40 à 55 ans, plus installés, des trajectoires plus diversifiées | 56 |
| 4.4 Des ménages âgés de plus de 55 ans, un choix en fin de trajectoire, un retour | 57 |
| 5 - CHOIX RÉSIDENTIELS : TROIS RAISONS DE VENIR ET/OU DE RESTER | 61 |
| 5.1 Des logements attractifs, l'opportunité d'acheter, de se loger, de mieux se loger | 61 |
| 5.2 Des quartiers « à mauvaise réputation » mais familiers et pratiques | 68 |
| 5.3 Une adhésion au projet et à la mixité, une croyance au changement | 71 |

| | |
|---|------------|
| 6 - LES RAPPORTS AU QUARTIER | 75 |
| 6.1 Des pratiques d'actifs, l'école, un espace à enjeu | 75 |
| 6.2 Être " familier des cités ", une ressource | 77 |
| 6.3 S'accomoder du quartier : entre distance, empathie et investissement | 78 |
| 7 - MIXITÉ : « EUX ET NOUS, LA CITÉ ET LA RÉSIDENCE » | 88 |
| 7.1 Se classer, se distancier : les catégorisations sociales et ethniques | 88 |
| 7.2 La malaise et les tensions avec les jeunes : se sentir « illégitimes » | 97 |
| 7.3 La résidence, un espace de confiance et d'identité collective | 102 |
| 8 - CONFIGURATIONS RÉSIDENTIELLES, CONFLITS D'USAGE ET RÉGULATION | 107 |
| 8.1 Dreux : « Wisteria Lane dans la zone », une enclave et un espace défendable | 109 |
| 8.2 « Le cœur et les franges », les formes de la fragmentation résidentielle | 112 |
| 8.3 La mixité des statuts au sein d'un même groupe résidentiel : des conflits d'usage | 115 |
| 8.4 Une gestion sociale des résidences privées ? | 116 |
| CONCLUSION | 118 |
| RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES | 125 |
| Rapports, recherches sur la rénovation et la diversification de l'habitat | 128 |
| ANNEXES | 130 |
| Liste des personnes rencontrées (hors habitants) | 130 |
| Tableaux détaillés présentant l'échantillon | 135 |
| Tableau de synthèse : profil des ménages interrogés | 140 |
| TABLE DES SIGLES | 146 |

PRÉAMBULE

Cette recherche s'inscrit dans le cadre d'une réponse à un appel d'offres d'évaluation lancé par le Comité d'Évaluation et de Suivi (CES) de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine en 2009. Sur une des thématiques de cet appel d'offres, intitulée « Diversification de l'habitat et mixité sociale », il était prévu un dispositif d'évaluation particulier, le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) souhaitant s'associer au CES et solliciter une équipe de recherche. Le Lab'urba, laboratoire de recherche de l'Université Est de Paris a donc répondu sur ce volet avec trois bureaux d'études¹. La réponse à l'appel d'offres prévoyait deux phases.

La première visait avant tout à apporter des éclairages sur la diversification de l'habitat, les programmations prévues et réalisées et les stratégies locales. Cette phase a été principalement effectuée par les bureaux d'études, même si l'Institut d'Urbanisme de Paris a pu ponctuellement être associé au suivi et a participé au recueil d'informations dans certains sites. Le rapport de cette première phase, qui portait sur douze sites choisis par le commanditaire, a été remis en octobre 2009.

Cette deuxième partie prévue dans le cahier des charges proposait une démarche plus qualitative, pour évaluer les « effets de la diversification des types d'habitat sur le fonctionnement et la dynamique sociale des quartiers » et « sur les pratiques sociales des habitants. Cette partie a été confiée au Lab'Urba et a donné lieu à un rapport en 2011.

En 2013, la plupart des études et recherches commanditées par le CES de l'ANRU ont été publiées à la documentation française. Nous avons d'ailleurs synthétisé ainsi une partie des résultats de cette recherche dans le volume « La rénovation urbaine pour qui ? Contributions à la mobilité résidentielle » paru en 2013².

Cette présente publication rend compte d'un état de la recherche dans trois sites de la rénovation urbaine, sept ans après le démarrage du programme. Depuis, beaucoup de programmes neufs, peu nombreux encore en 2011, ont été réalisés tandis que d'autres travaux de recherche sur les nouveaux arrivants sont venus enrichir ces questions. Les travaux réalisés sont plutôt monographiques et qualificatifs, rendant difficile la généralisation de processus sociaux qui prennent place dans des contextes très différents. Une grande partie des conclusions de cette recherche sont néanmoins confortés, même si, dans certains espaces résidentiels, la séparation entre nouveaux et anciens habitants peut être plus forte. A l'heure où se met en place une nouvelle phase de la rénovation urbaine et de la politique de la ville, cette contribution ouvre à la réflexion sur la pertinence de l'objectif de mixité sociale dans ces espaces sociaux et résidentiels.

¹ ACT Consultants, CFGEO et CERFISE

² Bourdon, D., Noye, C., Fayman, S., Lelévrier, C. *La rénovation urbaine : pour qui ? Contributions à l'analyse des mobilités résidentielles, études du Comité d'Évaluation et de suivi de l'ANRU, la Documentation Française, Paris, 2012.*

1. PROBLEMATIQUE ET DEMARCHE DE RECHERCHE

L'intervention publique visant à transformer le peuplement et la cohabitation dans un quartier populaire par la diversification de l'habitat n'est pas nouvelle, ni dans l'histoire urbaine, ni même dans la politique de la ville dont le Programme National de Rénovation Urbaine est issu. D'une part, même si le contexte est très différent, la reprise du terme de rénovation affirme bien le retour d'une politique de « démolition-reconstruction », définition donnée par le décret de 1958 de la rénovation urbaine. Si le processus semble assez similaire - démolition d'un habitat populaire, reconstruction d'un habitat attirant plutôt des classes sociales moyennes et supérieures - la légitimation de l'action n'est pas la même. Il ne s'agit pas aujourd'hui de lutter contre l'insalubrité et l'inconfort des logements ni même reconquérir des quartiers centraux. L'objectif est celui d'une plus grande mixité sociale devant permettre de réduire les inégalités sociales et les écarts entre ces quartiers et leur environnement, tels sont en tout cas les termes de l'action publique nationale. Mais là encore, l'objectif de mixité sociale dans les quartiers qualifiés de « sensibles » ne date pas des années 2000. L'idée de diversifier le peuplement était présente dès le premier rapport considéré comme fondateur de la politique de la ville, le rapport Dubedout, à travers la notion de « rééquilibrage social » (Dubedout, 1983), et s'est formalisée dans les textes à partir du milieu des années 1990. Qu'introduit de nouveau alors ce Programme National de Rénovation Urbaine ? Les questions posées autour de sa mise en œuvre sont-elles différentes de celles que les sociologues se posaient il y a quarante ans autour de la rénovation urbaine ou de celles qu'ils se sont posées depuis la mise en œuvre de la politique de la ville dans les années 1980 ?

1.1 Diversification et mixité dans le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU)

L'énoncé même de la commande de recherche met en relief les spécificités fortes de ce programme. La diversification de l'habitat n'est pas faite directement pour améliorer l'habitat, mais devient un instrument pour un changement social, en l'occurrence la diversification des groupes sociaux en présence par la réduction des populations les plus pauvres et l'attraction de classes moyennes et supérieures dans ces espaces résidentiels populaires.

La diversification -et non la diversité- exprime bien l'idée d'une action de transformation d'une situation existante, *a priori* non diverse, homogène. Le champ géographique et catégoriel d'intervention du programme est celui des 751 Zones Urbaines Sensibles¹, définies par le Pacte de relance de 1996, qui recentrait alors la politique publique sur la moitié des 1500 quartiers dits en difficulté identifiés dans le cadre des contrats de ville de 1994. Toutes les Zones Urbaines Sensibles ne sont pas concernées par ce programme, la signature de la convention entre les villes et l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), représentant l'État, formalisant un projet présenté par la collectivité et accepté par cette agence.

¹ L'article 6 de la loi du 1er Août 2003 permet, par dérogation, le conventionnement de quartiers présentant les mêmes difficultés socio-économiques.

Sont concernés près de 500 quartiers, soit environ 4 millions d'habitants. Ces quartiers visés par le Programme de Rénovation sont dans leur très grande majorité des grands ensembles de logements sociaux produits dans les années 1960, parmi lesquels d'ailleurs on retrouve une grande partie des 220 Zones à Urbaniser en Priorité (ZUP) de cette période. La diversification de cet habitat marque, d'une part, une volonté de reprise urbaine et architecturale de cette production, d'autre part, une volonté de changer le statut des logements pour substituer davantage d'offre privée -en particulier en accession à la propriété- à une offre locative sociale. Sont démolis prioritairement des tours et des barres de logements, symboliques d'un urbanisme jugé « obsolète » dans les discours sur ce programme. La banalisation urbaine, entreprise énoncée dès les années 1990 par un rapport qui prévoyait de faire « *des grands ensembles... des quartiers comme les autres* » (Piron, 1990), se poursuit avec en contre-modèle de ces espaces modernes, des petites « résidences » fermées, inspirées en partie des théories du *New Urbanism* et des théories de la prévention situationnelle : retrouver l'espace public de « la rue » et l'esprit du « village », constituer un espace « défendable » car à taille humaine, sécurisé par des clôtures et appropriable par ses résidents... On retrouve ces ambitions de recomposition urbaine aussi bien dans les quartiers concernés par les programmes de démolition - reconstruction Hope VI aux États-Unis, que dans les restructurations urbaines de quartiers comme Biljmameer à Amsterdam aux Pays-Bas.

En France, l'ampleur de la démolition ne conduit pas, sauf à de rares exceptions, à transformer l'ensemble des logements mais devrait conduire à la démolition d'environ 10 % des logements de ces quartiers - soit 135 000 logements sociaux - et à la reconstruction d'un parc privé à peu près équivalent. C'est beaucoup moins que les 250 000 démolitions annoncées lors du lancement du programme. Le changement de statut s'accompagne aussi d'un changement de typologie des logements ; il consiste principalement à diminuer la part de logements sociaux en introduisant du locatif privé, du logement social intermédiaire, de l'accession sociale et privée ; il se traduit également par la production de logements plus petits dans le nombre de pièces comme dans la surface, ces typologies étant argumentées par un objectif de « rééquilibrage social », en l'occurrence démographique, réduisant la part des « grandes familles » au profit des « petits ménages ». La diversification est donc à la fois celle de la forme urbaine et architecturale, du statut d'occupation des logements et de la typologie de ces logements. La production neuve est celle de petits ensembles de 30 à 100 logements, de petits bâtiments de trois à six étages et de petits logements et de 68 % de logements de deux et trois pièces.

La diversification de l'habitat relève de trois grandes lignes stratégiques des politiques urbaines et territorialisées françaises :

- valoriser et densifier ces espaces en incitant la promotion privée à investir dans ces espaces en leur accordant des avantages financiers ou/et fonciers ;
- ne pas réduire le nombre de logements sociaux en France mais les relocaliser pour moitié au moins hors de ces Zones Urbaines Sensibles, dans une logique de rééquilibrage national affiché dans la loi Solidarité et Renouvellement Urbain ;

- favoriser des « parcours résidentiels » de ménages à revenus modestes, du quartier, de la commune ou d'ailleurs, parcours dont l'accès à la propriété continue d'être considérée comme l'aboutissement et le vecteur d'un réinvestissement local.

Quels sont les instruments mis en place par les différents règlements de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) ?

Le logement social reconstruit peut l'être à l'aide de financements PLUS-CD², plus intéressants pour les bailleurs et permettant surtout de sortir des niveaux de loyer un peu moins chers que ceux de la production neuve ordinaire. Ces conditions plus favorables sont assorties d'une obligation de relogement dans le neuf pour les bailleurs ; un nombre de ménages équivalant à la moitié des PLUS-CD financés doivent être relogés dans un patrimoine neuf ou de moins de 5 ans. La question reste bien sûr celle des capacités des ménages relogés à supporter les loyers de ces logements sociaux neufs, bien plus élevés que ceux qu'ils payaient dans l'immeuble démoli. L'ANRU prévoit que ce qui reste pour vivre au ménage une fois le loyer payé soit équivalent à la somme qui lui restait avec son ancien loyer à superficie égale (maintien d'un reste à charge équivalent), la différence étant à compenser par le bailleur. Cette mesure n'empêche pas des effets de tri dans ces nouveaux logements.

Les promoteurs et les acheteurs des programmes en accession sont aidés par des dispositifs incitatifs ; tout programme construit dans les Zones Urbaines Sensibles en rénovation et dans les cinq cent mètres autour, peut faire bénéficier les acheteurs d'une TVA à 5,5 % sous conditions de ressources équivalentes aux locataires du PLS³ ; pour les ménages éligibles à conditions de ressources, le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est doublé depuis 2009 pour les accédants dans les secteurs en rénovation ; enfin, certains programmes d'accession peuvent bénéficier d'une subvention de l'ANRU d'un montant de 10 000 € par logement (accession sociale). Cet avantage explique en partie le développement et le maintien de programmes privés dans ces quartiers malgré la crise. La localisation devenue plus centrale avec l'urbanisation ou/et la meilleure liaison au reste de la ville qu'il y a trente ans de ces quartiers peuvent être une autre explication à leur attractivité.

Le financement important du 1 % logement à la rénovation urbaine a été déterminant. La mise en place de l'Association Foncière Logement et le rôle qu'elle devait jouer dans la mixité sociale est aussi un renforcement de la participation des entreprises à cet investissement. Dans le cadre du programme de rénovation urbaine, cet acteur privé se voit remis des terrains dont il choisit l'emplacement, sur lesquels des promoteurs vont réaliser des programmes de logements locatifs privés à destination de salariés des entreprises cotisant au 1 %. Les rapports du Comité d'Evaluation et de Suivi de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine l'ont montré, l'Association Foncière Logement (AFL) est restée en retrait, les promoteurs privés s'étant engagés plus vite et plus massivement dans la construction de logements privés. Cette fraction de la nouvelle offre est assez particulière puisqu'elle cible des cadres et employés salariés, arrivant principalement par la filière du 1 %.

² *Prêt Locatif à Usage Social Construction-Démolition, prêt à la construction neuve spécifique aux opérations de rénovation urbaine.*

³ *Prêt Locatif Social dont le niveau de ressources requis pour y accéder se situe au-dessus du PLUS*

L'idée est d'attirer des ménages salariés, par la qualité des logements et un niveau de loyer un peu en-deçà du marché local, si l'on prend en compte la surface des logements. Avec à terme, une incertitude sur la pérennité et le devenir de ce parc puisqu'il est prévu que la vente de ce patrimoine serve au paiement des retraites complémentaires des salariés.

Il y a donc un ensemble de mesures qui servent à la fois à la production d'une offre différente pour des populations différentes mais peuvent également favoriser la promotion résidentielle des ménages relogés comme celle de l'ensemble des classes populaires salariées et des populations locales. Les contours de cette offre nouvelle vont du Programme Locatif Social (PLS) dont les niveaux de loyer sont un peu au-dessus du logement social ordinaire (PLUS) à l'accession privée en passant par le locatif privé des logements produits par la Foncière Logement et les logements en accession sociale, production dans laquelle beaucoup de bailleurs se sont lancés par l'intermédiaire de leurs filières de développement.

1.2 Analyser les effets sociaux : questions anciennes, questions nouvelles

On peut assez aisément comprendre pourquoi la mise en œuvre de cette politique suscite de nombreux débats, débats qui se fondent à la fois sur les analyses sociologiques des effets de la rénovation des années 1960/1970 et sur les incertitudes planant, tant sur les capacités de l'action publique à infléchir le peuplement, que sur les effets sociaux positifs de la mixité sociale.

C'est bien en effet d'abord en référence à la politique de rénovation urbaine menée à la suite du décret de 1958 en France que le Programme National de 2003 a été mis en question dès son annonce. Dans plusieurs pays européens à la même époque, cette première vague de rénovation avait conduit à un double processus mis en relief par les sociologues ; celui d'un déplacement contraint des populations ouvrières et immigrées logées dans le parc privé insalubre des centres-villes vers les grands ensembles de logements sociaux plus périphériques faisant éclater les réseaux sociaux de ces quartiers populaires ; celui d'une « reconquête » de ces centres par des classes sociales moyennes et supérieures : « dispersion » (Pétonnet, 1982), déstructuration des réseaux et des quartiers ouvriers (Coing, 1966) « déportation » (Godard et *alii*, 1973), « gentrification » (Bacqué, Fijalkow, 2006), « *displacement* » (Dansereau, 1985)... Telles sont les catégories d'analyse des effets de la rénovation de cette période et de manière plus générale de l'intervention publique sur les quartiers anciens, même plus tardive. Autrement dit, si le déplacement contraint conduisait à nouveau à une « déportation-dispersion » des pauvres plus loin, et qui plus est sans contrepartie d'amélioration significative de leurs conditions de logement aujourd'hui, c'est la justice sociale de la rénovation qui serait en question. Or, cette politique a aussi pour objectif d'améliorer la vie quotidienne des populations.

Les intentions des pouvoirs publics dans le cadre de la rénovation pourraient sembler *a priori* assez proches : disperser les plus pauvres par la démolition, libérer du foncier qui peut être réinvesti par des promoteurs privés et donc attirer de

nouvelles couches sociales, ayant plus de revenus et moins d'enfants, favorisant la reconquête d'espaces devenus centraux (Deboulet, 2008). Mais la légitimation de la politique récente par la mixité et non par l'amélioration des logements change les questions comme les effets. Qu'attendent les pouvoirs publics de la diversification et indirectement de la mixité ?

De manière implicite en France mais plus explicite dans d'autres pays, l'apport de catégories sociales plus aisées - en particulier de propriétaires - et leur proximité spatiale avec les autres groupes sociaux sont censés avoir un effet « intégrateur », pacificateur, servant de modèles de référence et porteurs de capital social (Kleinmans, 2004 ; Putnam, 2000). L'arrivée sinon de classes moyennes, du moins de salariés dans ces espaces où se concentrent des chômeurs, des ouvriers et des employés, devrait aussi bénéficier aux plus défavorisés, c'est du moins l'hypothèse plus ou moins implicite de cette action publique. L'investissement des classes moyennes dans les commerces et les services contribueraient à leur viabilité économique tandis que leur présence atténuerait l'image négative et discriminante du « ghetto ». La confrontation des plus pauvres et des immigrés à des modèles de comportements différents et à des réseaux sociaux élargis faciliteraient leur intégration dans la société. Là encore, les analyses sociologiques, dans des contextes diversifiés, ne manquent pas, en France comme ailleurs, pour interroger le bien-fondé de ce qui relève plus d'un idéal, de croyances et de valeurs que de la réalité des processus de distance sociale. Les recherches menées dans les années 1970 puis 1980 sur la cohabitation dans les grands ensembles ont convergé pour montrer comment la proximité spatiale de groupes sociaux différents ne réduisaient ni la distance ni les conflits sociaux, au contraire (Chamboredon, Lemaire, 1970 ; Althabe, 1982). Elles ne manquent pas non plus pour opposer à ce modèle intégrateur de la mixité sociale, celui d'un ghetto-ressource comme étape positive dans une trajectoire résidentielle migratoire et sociale, dans la lignée des travaux menés par les chercheurs américains de l'École de Chicago (Simon, 1992 ; Fol, 2010). La politique menée interroge à la fois sur les capacités des programmes privés à attirer d'autres groupes sociaux et sur les interactions qui pourraient découler d'une telle co-présence. Le lien direct établi par les Pouvoirs Publics entre accession à la propriété et apports de classes moyennes est loin d'être systématique (Driant, Lelévrier, 2008) et la dégradation de certaines copropriétés comme celle de Clichy-Montfermeil est là pour en témoigner (Le Garrec, 2010). Par ailleurs, si les analyses sociologiques ne tranchent pas toutes sur les effets de quartier, elles nuancent en revanche fortement l'idée d'un changement d'image et d'interactions sociales positives. Les résultats des politiques anglaises, australiennes, américaines et néerlandaises restent en demi-teinte : amélioration de la sécurité mais pas de changement d'image à l'extérieur, segmentation accentuée des produits-logements et séparation sociale entre propriétaires et locataires, reports ailleurs des trafics de drogue et de la pauvreté (Doherty et alii, 2006)... Les analyses françaises portant sur la gentrification de quartiers anciens montrent surtout la diversité des configurations résidentielles et sociales et des relations entre les « nouveaux arrivants » et les « anciens » (Simon, 1998 ; Bidou-Zachariasen, 1996 ; Authier, 1996 ; Grafmeyer, 1991).

Les travaux articulant mixité sociale dans l'espace résidentiel et question scolaire restent assez rares et montrent plutôt des effets et pratiques de distance (Oberti, 2005).

Qu'en est-il dans les opérations du programme national de rénovation urbaine en France ? C'est bien à ces questions que cherche à répondre la présente recherche mais en s'inscrivant dans le cadre d'une évaluation de ce programme et dans la poursuite de travaux déjà menés qui apportent déjà des éclairages. Les résultats disponibles dans les travaux menés sur les démolitions et relogements montrent d'abord que les processus des années 2000 ne sont pas les mêmes que ceux des années 1960 : la démolition et le relogement ne conduisent pas à des mouvements massifs de déportation et d'éloignement des plus pauvres. Au contraire même, elles tendraient plutôt, aidées en cela par le contexte immobilier et économique, à re-concentrer dans la même commune (88 % des ménages selon l'ANRU, 2010) et dans d'autres bâtiments voisins du quartier les populations les plus pauvres et les « grandes familles » (USH, Lelévrier, Puca). Cette re-concentration reporte sur le parc privé l'enjeu public de la mixité sociale. Cette recherche succède à la fois à une première phase menée dans le cadre de plusieurs travaux d'évaluation du Comité d'Evaluation et de Suivi de l'ANRU* et à d'autres travaux qui ont produit des résultats également sur les programmes privés et les nouveaux arrivants**.

Plusieurs éléments ressortant de ces travaux antérieurs, conduisent à poser différemment la question du changement social :

- l'offre privée réellement produite est globalement plus importante que celle programmée dans les conventions passées entre l'ANRU et les villes. Autrement dit, la diversification par l'habitat privé serait plutôt une réussite au regard des objectifs de l'action publique. Il y a bien eu un effet « accélérateur » du programme de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, les premières opérations réalisées poursuivant et concrétisant des projets déjà conçus et/ou engagés dans le cadre de programmes antérieurs (Grands Projets Urbains à partir de 1992, Grands Projets de Ville à partir de 1998).

- la réalisation effective des programmes fait également ressortir l'importance d'une accession dite « intermédiaire » ; « sociale-libre », entre l'accession privée et l'accession sociale : elle correspond dans les sites étudiés à des logements vendus à un taux de TVA de 5,5 % et pour des ménages dont les ressources sont en-deçà du plafond PLS ou ceux dont le prix de vente est plafonné dans le cadre d'une convention locale. Cette production privée est globalement celle de « logements intermédiaires » dont les prix se situent un peu en deçà de ceux du marché (10 à 15 % de décote minimum hors avantage TVA 5,5 %). Elle cible des classes moyennes et populaires ayant des revenus juste un peu au-dessus des habitants des quartiers concernés plus que des cadres. C'est plutôt la frange solvable des ménages logés dans le parc social ou qui pourraient y entrer, qui est visée.

* (ACT/CERFISE/CFGEO/IUP, 2009)

** (ACT/CFGEO, 2011 ; Lelévrier (dir), 2010)

- la redéfinition locale des produits logements et, de fait, du contour du projet urbain, correspond aussi à des ajustements des opérateurs et promoteurs immobiliers privés au marché et aux intérêts à long terme des bailleurs. Pour les promoteurs, le ciblage local sur des primo-accédants s'avère plus rentable et réaliste qu'une stratégie assez risquée d'attraction de populations très différentes venant d'ailleurs. Pour les bailleurs sociaux qui ont localement depuis longtemps ajusté l'objectif national de mixité aux réalités du peuplement et de la demande en logements, la promotion résidentielle interne au quartier, à leur patrimoine et à la ville s'avère plus efficace en termes de gestion et plus garante à long terme du maintien de salariés sur place. D'autres travaux menés par ailleurs montrent que les promoteurs qui investissent dans ces opérations y trouvent un nouveau marché, et s'apparentent ainsi à des « promoteurs sociaux » (Saint-Macary, 2011).

La présente recherche repart de ces éléments pour apporter des éclairages sur les effets sociaux à travers l'analyse des profils, trajectoires et rapports au quartier et au voisinage des nouveaux habitants de programmes privés dans trois quartiers : La Duchère à Lyon, La Pierre-Collinet et Beauval à Meaux et un petit programme de l'Association Foncière Logement à Dreux. Les hypothèses sont formulées à la fois au regard des objectifs et postulats formulés par l'action publique et de l'état de la recherche sur les opérations de rénovation. La mixité sociale dans le cadre de ce programme d'action reste un objectif flou mais soulève trois questions différentes lorsqu'on s'intéresse aux nouveaux arrivants :

- celle d'un changement de peuplement et de composition sociale par l'arrivée de nouveaux groupes sociaux, de classes moyennes et de propriétaires, analysée par certains en termes de gentrification ;
- celle d'un changement dans la régulation sociale du quartier par l'appropriation des lieux, la viabilité économique des quartiers et la réduction des effets de quartier, que les anglo-saxons énoncent en termes de capital social ;
- enfin celle de la cohésion et de l'intégration par la cohabitation et les interactions entre groupes sociaux différents qui serait favorable à la production de nouvelles normes sociales et à l'intégration des populations pauvres et immigrées. Cela suppose d'analyser le profil et les trajectoires des nouveaux arrivants, leurs pratiques et rapports au quartier et enfin les relations sociales qu'ils entretiennent avec leur voisinage proche et plus lointain.

Tout d'abord, que nous indiquent les positions sociales et les trajectoires des « nouveaux » arrivants sur la diversification du peuplement ? S'agit-il de groupes sociaux en ascension, porteurs de « capital social » et de capacités de changement du quartier (Forrest, Kearns, 2001 ; Tunstall, Fenton, 2006) ? L'effet attendu d'attraction de classes moyennes amène à s'interroger sur le profil et les trajectoires de ces nouveaux arrivants, leur niveau de revenu, leurs catégories socioprofessionnelles, leurs origines culturelles et géographiques. On le sait, la définition de la classe moyenne reste une question sociologique en soi (Chauvel, 2006). Dans le cadre de cette action, le terme renvoie plus ou moins implicitement à trois critères : celui

des ressources (déconcentration de la pauvreté), celui de la taille des ménages (petits ménages plus que « grandes familles ») et celui de l'origine ethnique, ce terme renvoyant à la fois à des origines culturelles et des parcours migratoires réels mais également à la concentration d'immigrés et d'enfants d'immigrés dans les quartiers concernés. Nous nous intéresserons aux différences et ressemblances entre ces nouveaux arrivants et les habitants déjà là, avec l'hypothèse d'une part que les différences peuvent se situer sur des statuts d'emplois et des trajectoires, d'autre part que le type de logements produits dans le cadre de la diversification de l'habitat est plutôt susceptible d'attirer la fraction salariée des habitants des Zones Urbaines Sensibles et de la commune.

Ensuite, l'objectif de mixité sociale sous-entend bien l'idée d'un réinvestissement des nouveaux arrivants dans le quartier, censé permettre à la fois de mieux faire fonctionner économiquement les commerces, les équipements et de favoriser par la propriété, une appropriation limitant le vandalisme et la délinquance. Qu'en est-il de la fréquentation des équipements, services et en particulier d'espaces à fort enjeu de reproduction et de distinction sociale comme l'école ? Comment les pratiques d'aménagement du projet de rénovation et la configuration spatiale de la diversification peuvent venir conforter ou pas des logiques de séparation ou au contraire d'ouverture (clôtures, accès, localisation...) ? Enfin, quels sont les effets des recompositions spatiales et sociales sur les relations de voisinage et de cohabitation ? Pour ne pas partir dans une exploration trop ambitieuse des relations de voisinage, nous aborderons cette question essentiellement à partir du vécu des nouveaux arrivants dans les logements privés. Ces recompositions produisent-elles des configurations résidentielles particulières, renforcent-elles des processus de distance entre ceux qui arrivent et les autres, les « établis » et les « outsiders » et changent-elles les frontières entre les groupes ainsi désignés (Elias, Scotson, 1965) ?

Les liens de causalité entre une action publique et des effets sociaux restent, on le sait, difficiles à établir. Nous resituerons en permanence les observations et analyses dans le contexte local et au regard de l'action menée. D'une part, la diversification n'est qu'une action parmi d'autres et les changements dans les modes de gestion, l'investissement dans le volet social de la politique de la ville, la participation des habitants au changement sont autant d'éléments qui peuvent jouer sur les représentations et les pratiques des habitants. D'autre part, la rénovation n'est qu'un changement parmi d'autres (Coing, 1966) et les évolutions locales du peuplement, mais aussi celles des situations des habitants peuvent avoir davantage d'effets sur le vécu du quartier que la diversification de l'habitat. La conjoncture économique et immobilière par exemple n'a pas des effets seulement sur la mise en œuvre de la diversification. Elle risque aussi de renforcer la vulnérabilité et l'insécurité sociale des habitants des Zones Urbaines Sensibles (Castel, 2003) et de bloquer des parcours résidentiels vers l'accession.

Par ailleurs, Il est encore trop tôt pour véritablement porter un jugement sur l'efficacité de ce programme au regard des objectifs qui lui ont été assignés et des moyens mis en œuvre. La temporalité des opérations ne permet pas forcément d'apprécier des changements

durables et peut faire varier les représentations selon l'état d'avancement des programmes. De fait, cette recherche a plutôt un caractère exploratoire et formulera quelques hypothèses qui resteront à confirmer dans les années à venir et dans d'autres sites.

1.3 Le choix de trois sites

Les sites de la recherche ont donc été choisis parmi les douze sites de la première phase de travail menée pour le compte du Comité d'Evaluation et de Suivi de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine. Cette première phase dressait un panorama des situations locales et des programmes de diversification, facilitant ce choix. Ce n'est pas un hasard si aucun des sites retenus par le CES pour ces évaluations ne correspond à une opération retenue au titre de l'article 6 (dérogatoire) du règlement du PNRU. Tous étaient auparavant des Opérations de Renouvellement Urbain ou des Grands Projets de Ville⁴. Ces douze sites correspondent donc à la fois à des grands ensembles importants en taille et à des projets portés par des collectivités depuis longtemps dans lesquels le processus de renouvellement était engagé ou au moins envisagés avant la mise en place de l'ANRU.

Les douze sites de la première phase

| Départements | Sites |
|----------------------|---|
| 13 Bouches-du-Rhône | Marseille - Plan d'Aou |
| 27 Eure | Dreux - Plateau Sud |
| 29 Finistère | Lorient - Kervenane |
| 33 Gironde | Lormont - Carriet |
| 69 Rhône | Lyon - La Duchère |
| 76 Seine-Maritime | Le Havre - Quartiers Nord |
| 77 Seine-et-Marne | Meaux - Beauval, Pierre Collinet |
| 92 Hauts-de-Seine | Bagneux - Les Blagis |
| 93 Seine-Saint-Denis | Aulnay - Quartiers Nord-Rose des Vents-Emmaüs |
| 93 Seine-Saint-Denis | Clichy-Montfermeil - Le Plateau |
| 95 Val-d'Oise | Argenteuil - Val d'Argent |
| 95 Val-d'Oise | Garges-Doucettes, Dame Blanche, La Muette |

Source : rapport Act-consultants, CFGEO, IUP, 1^{re} phase, 2009

Il était prévu dans la proposition initiale :

- de travailler sur des fichiers exhaustifs de façon d'une part, à avoir une représentation statistique du peuplement des logements neufs de quelques promoteurs (Nexity, Bouygues) et du patrimoine de la Foncière Logement, d'autre part, de cadrer les terrains et les habitants interrogés par rapport à des données statistiques plus larges.
- de mener des entretiens qualitatifs auprès des propriétaires et des locataires privés dans deux sites et de compléter ces entretiens par des observations locales,

⁴ Les projets lancés dans le cadre du programme de renouvellement urbain de 1998

portant en particulier sur les usages des espaces communs privatifs et des espaces publics autour des résidences et dans le quartier.

La première étape n'a pas pu être réalisée, en raison de refus ou/et de difficultés d'obtentions de ces données du côté des partenaires concernés d'une part, du faible avancement des programmes d'autre part, en particulier ceux de l'Association Foncière logement.

Nous avons donc, en accord avec les commanditaires, décidé de faire davantage d'entretiens et d'observations dans les sites qui avaient été retenus et qui présentent l'avantage d'une diversité et d'une ancienneté des programmes neufs privés.

Nous avons également ajouté un troisième site de manière à pouvoir avoir deux programmes de l'Association Foncière Logement occupés dans deux sites différents.

Nous avons donc choisi les sites de cette deuxième phase en retenant trois critères :

- l'avancement des opérations,
- l'ampleur de la diversification,
- enfin, la diversité relative des contextes urbains et sociaux.

Nous avons finalement retenu trois terrains :

- Le quartier de la Duchère, à Lyon,
- Les opérations de Beauval et de la Pierre Collinet, à Meaux,
- Le quartier de Dreux, mais en nous focalisant sur l'opération de La Foncière.

Dans chacun de ces sites, la démarche a comporté quatre étapes :

- une rencontre avec les chefs de projet locaux pour actualiser les données sur les programmes réellement occupés mais également les indicateurs d'un éventuel changement du quartier (délinquance, prix...), envisager les contacts possibles avec les promoteurs, les syndicats et les habitants et recueillir leurs propres représentations des changements ;

- des entretiens auprès de syndicats et de gardiens sur les changements et la gestion des résidences (3) ;

- quatre-vingt trois entretiens semi-directifs enregistrés et retranscrits menés auprès d'occupants des programmes neufs privés (35 à Meaux, 33 à Lyon et 15 à Dreux) ;

- une phase complémentaire d'observations et entretiens plus informels menés auprès de personnes relais (gestionnaires d'équipements, responsables associatifs, commerçants...) mais également dans les espaces publics et lieux de rencontres des quartiers.

L'intérêt des sites de Meaux et de Lyon tient avant tout à l'ampleur et à l'antériorité des transformations urbaines qui permettent d'interroger des ménages occupant leur logement depuis plusieurs années dans des contextes de changement important amenant à faire disparaître ce qui constituait le « grand ensemble » ; Meaux est le seul site francilien dans lequel la totalité des logements d'un quartier, celui de la Pierre-Collinet disparaît avec également la démolition de quelques tours dans le quartier de Beauval. Le site de Dreux est différent dans la mesure où nos entretiens ont porté sur un petit programme particulier de maisons individuelles locatives de l'Association Foncière Logement. Les logements privés sont plutôt en cours de livraison.

1.4 Les entretiens auprès des « nouveaux arrivants » du secteur privé

A Lyon, deux vagues de terrain (au total deux semaines, une fin janvier et une début mars 2011) ont permis une immersion dans le quartier, la réalisation d'entretiens auprès de syndics, de promoteurs mais également de personnes-relais (association d'habitants, directeur de la MJC, gérant d'un bar...) et la passation de trente-trois entretiens auprès des habitants des nouveaux programmes. Au départ, nous avons identifié des îlots en fonction de trois critères : l'ancienneté du programme, sa localisation dans les différents secteurs et aux franges ou au cœur du quartier, le type de produit et le promoteur. Nous avons ensuite décidé de prospecter dans tous les programmes occupés pour pouvoir avoir un nombre de ménages suffisant et une variété d'accédants. Les rencontres informelles avec des commerçants et gestionnaires d'équipements ont permis de mieux comprendre le contexte local. Des allers-retours permanents lors de nos séjours sur place avec l'équipe de projet, basée dans le quartier, ont enrichi également le travail de terrain. Les ménages ont été contactés soit par mail et/ou téléphone lorsque les syndics et la mission nous les avait fournis (réunions régulières organisées par la mission GPV avec les copropriétaires qui facilitent l'accès aux ménages) ou par repérage de l'adresse dans l'annuaire. Les entretiens ont été réalisés pour la plupart au domicile des gens, en face à face et suite à une prise de rendez-vous.

A Meaux, l'identification (par l'adresse) des nouveaux programmes et l'accès aux nouveaux ménages ont pris plus de temps. Les ménages ont tous été contactés au départ par téléphone suite à un repérage des adresses et à une recherche dans l'annuaire. Les entretiens ont été menés uniquement auprès de propriétaires ou de locataires privés dans des programmes en accession, les logements de la Foncière n'étant pas encore occupés. Des contacts directs sur le terrain ont complété cette première démarche.

A Dreux, l'agence immobilière privée Normile, qui gère les programmes de l'Association Foncière Logement, a envoyé un courrier aux locataires et nous a transmis leurs noms et adresses pour que nous puissions ensuite les contacter par téléphone pour des entretiens en face à face qui ont été réalisés en mai 2011.

L'ensemble des entretiens a été réalisé entre janvier et mai 2011. Le guide d'entretien visait à recueillir à la fois des éléments sur les caractéristiques socio-économiques des

ménages, leurs trajectoires résidentielles depuis le premier logement autonome et leur histoire de vie, les raisons de leur mobilité, les caractéristiques et l'appréciation du logement acheté ou loué, les représentations et pratiques de leur résidence, du quartier et des relations de voisinage.

Tous enregistrés et retranscrits, ces entretiens ont ensuite fait l'objet, d'une part d'une analyse reprenant les données sur les caractéristiques des ménages et leur conditions de logement, d'autre part d'une analyse thématique en fonction des statuts des ménages, des sites et de leur trajectoire. Nous avons identifié des thématiques récurrentes à partir de l'exploration d'une quinzaine d'entretiens. Ces entretiens n'avaient pas vocation à être représentatifs de l'ensemble des nouveaux arrivants mais plutôt à approfondir certaines de ces thématiques.

2. SITUATIONS LOCALES ET STRATEGIES DE DIVERSIFICATION

Les opérations de Lyon et de Meaux font partie dans la typologie élaborée au cours de la première phase des 40 % qui reflètent une « diversification stratégique », de déconcentration du parc social, redéployé dans le Programme Local de l'Habitat et de développement de l'habitat privé. Dreux n'est pas dans ce cas mais plutôt dans celui intermédiaire, d'une « diversification prudente », les acteurs locaux attendant de voir comment évolue le marché*.

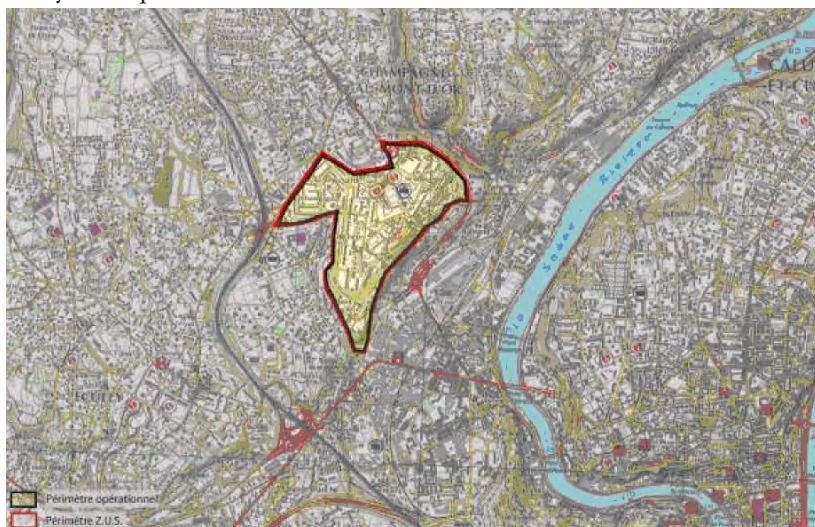
Diversification programmée par site

| Site | Démolition logements sociaux | Reconstruction logements sociaux | Diversification | |
|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------------|-----------------|--------|
| | | | AFL | Autres |
| Dreux | 724 | 683 | 80 | 100 |
| Lyon | 1 146 | 1 146 | 155 | 1 215 |
| Meaux | 1 359 | 692 | 119 | 1 036 |
| Moyenne ensemble des projets ANRU | 372 | 355 | 70 | nd |

Source : entretiens et documents locaux, 2010

2.1 Lyon-La Duchère : Un changement au cœur du quartier

Le site de la Duchère est une des Zones Urbaines Sensibles de l'agglomération lyonnaise, qui contrairement aux autres sites de la géographie prioritaire locale, est localisé dans l'ouest valorisé de l'agglomération. Il concentrait au départ 80 % de logements sociaux des années 1960-1970, dont des barres de quinze étages construites sur une colline. Bénéficiant d'une localisation exceptionnelle, c'est aussi un quartier de Lyon auquel les habitants sont très attachés.



Source : Act-consultants, cf geo
* Etude CES, 2009

Un projet urbain ambitieux et ancien avec une gouvernance d'agglomération

Ce quartier a déjà fait l'objet de travaux sur les relogements et mobilités (Puca, 2007) ainsi que d'observations anthropologiques sur les changements sociaux à l'œuvre. L'opération de rénovation urbaine s'inscrit dans un contexte politico-institutionnel de gouvernance d'agglomération et dans un contexte socio-urbain plutôt moins marqué par la concentration de populations à très bas revenus que d'autres Zones Urbaines Sensibles de cette agglomération. L'ensemble du projet fait l'objet d'un suivi en continu qui donne lieu à la production de bilans réguliers. Par ailleurs, la présence sur place de l'équipe de projet assure une interface permanente avec les habitants et leurs représentants.

Situé sur une colline, pas très loin du centre de Lyon à la fois géographiquement et par la desserte en transports en commun, le site de la Duchère dispose d'atouts urbains importants dans un contexte immobilier très tendu. Par ailleurs, le revenu moyen de la population se situe un peu au-dessus de la moyenne des Zones Urbaines Sensibles et rend compte d'une relative diversité sociale avant même la diversification. L'objectif du projet est ambitieux et la diversification importante puisqu'il s'agit de parvenir à terme à 55 % de logements sociaux et à la reconstruction de 1 700 logements à l'échelle de la Zone Urbaine Sensible entre 2003 et 2016. L'objectif affiché à cette diversification est « d'offrir des logements abordables en accession ». Cet objectif est complémentaire de ceux du Programme Local de l'Habitat qui visent au développement d'une offre adaptée aux familles et aux ménages modestes / moyen dans un contexte de fortes tensions du marché et d'une dynamique marquée de périurbanisation.

L'architecture des nouveaux logements est comme dans d'autres opérations celle de petites résidences d'une cinquantaine de logements, d'une hauteur inférieure à sept étages et conçues sur le principe d'îlots avec des jardins en cœur d'îlots et des entrées sur rue. Cette « architecture à taille humaine » s'accompagne de normes de Haute Qualité Environnementale. La diversification de l'habitat concerne 32 îlots, des opérations allant de 17 à 143 logements (avec une moyenne autour de 50 logements).

Une diversité de programmes et de localisation

Un bilan datant de 2010 fait état de la production de 969 logements, dont 741 livrés, soit une dizaine d'opérations. Le prix de vente moyen est de 2 567 euros par m². La ville a négocié avec les promoteurs des prix plafonds au m².

Répartition des logements livrés par produit

Accession : 347 (dont 45 en accession sociale)

Locatif libre : 200

Logements sociaux : 279 (dont 40 PLS)

Logements étudiants : 143

L'ensemble résidentiel de la Duchère est par ailleurs constitué de sous-quartiers très différents dans leurs composantes résidentielles et sociales. Les opérations de diversification ne se localisent pas n'importe où. C'est le secteur du Plateau, situé au centre du quartier qui concentre une grande partie des opérations privées alors que se localisent par ailleurs en bordure, « aux franges », des programmes plus diffus.

Le profil des acquéreurs

Les partenaires du projet de La Duchère ont ciblé les programmes d'accèsion sur une clientèle définie comme « les primo-accédants (ceux qui effectuent une première acquisition), les jeunes actifs (moins de 35 ans) et les Duchérois⁵ ». Le suivi de ces opérations à travers un observatoire local, permet de disposer déjà de quelques données sur un panel d'acquéreurs (299 au 31 décembre 2010). Ces éléments montrent que la clientèle est bien majoritairement celle visée : 43 % des logements sont des T3 et 27 % des T4. 76 % de ces acquéreurs sont concernés par la TVA à 5,5 %, ayant des ressources inférieures au plafond PLS (4 423 euros net pour un ménage avec deux enfants). Ce sont à 83 % des propriétaires occupants. Ils ont pour principale caractéristique d'être très jeunes et actifs, la moitié ayant moins de 35 ans. En revanche, les originaires de la Duchère ne représentent que 14 % de ces accédants. Ces nouveaux propriétaires viennent néanmoins principalement des arrondissements et secteurs voisins, 13 % seulement venant de l'extérieur de l'agglomération.

La localisation des programmes occupés et les entretiens réalisés

A Lyon, nous avons interrogé 33 ménages qui ont emménagé entre 2008 et 2011 dans les nouveaux logements en accession à la propriété, en location libre dans les programmes de l'Association Foncière Logement, cibles principales de cette recherche et en location dans les programmes privés, au hasard des entretiens effectués. Par ailleurs, nous avons effectué deux entretiens auprès de gestionnaires et syndics de logements (Urbania, syndic îlot 10), un entretien auprès d'un promoteur (îlot 4), un entretien auprès d'un gardien d'un programme de logements sociaux jouxtant une nouvelle résidence en copropriété dans le secteur de la Sauvegarde et la responsable d'une association d'habitants actifs, propriétaire. Au total, trente-huit entretiens ont été réalisés.

Ces entretiens se sont répartis dans sept îlots différents, deux étant des programmes de l'Association Foncière Logement (îlot 9 et îlot 12). Ce sont tous de petits programmes de moins de cinquante logements, en location libre pour deux d'entre eux (îlots 9 et 12), en accession encadrée mais non sociale et uniquement en petits collectifs de faible hauteur. Les prix au m² sont à peu près les mêmes et les dates de livraison également, entre fin 2008 pour les plus anciens et fin 2009 pour les plus récents. Deux programmes sont localisés aux franges du quartier, l'îlot 9, correspondant à un programme de l'AFL et l'îlot 10. Cet îlot 10 a une autre spécificité : il est composé de trois programmes correspondant à deux promoteurs différents et à un programme neuf locatif social (PLS). Nous reviendrons dans l'analyse des entretiens sur cette configuration résidentielle particulière d'une mixité à l'îlot.

⁵ Note, mission Lyon La Duchère, janvier 2011

Programmes de diversification - LYON La Duchère



Ilot 1 : Novalto - Alliade
Source : Ville de Lyon ©Laurence Danière



Ilot 2 : Carré Anaïs - Bouwfonds Marignan
Source : Ville de Lyon ©Laurence Danière



Ilot 5 : 9° Horizon - Cogedim
Source : Ville de Lyon ©Laurence Danière



Ilot 6 : Génération 9 Côté Cœur - Nexity
Source : Ville de Lyon ©Laurence Danière



Ilot 9 : Les Balmes - Bouwfonds Marignan
pour Foncière Logement
Source : Ville de Lyon ©Laurence Danière



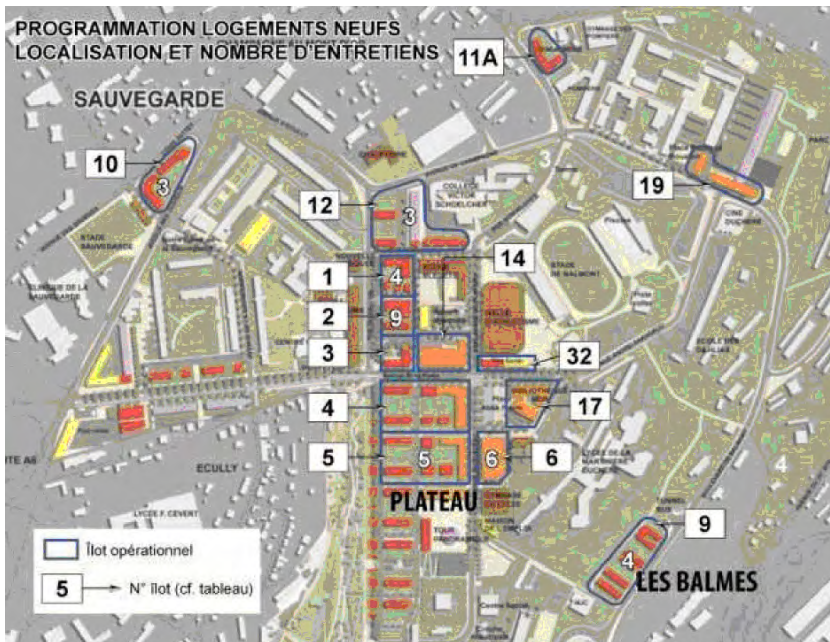
Ilot 10 : Les Rives de Champagne - Eiffage
Source : Ville de Lyon ©Laurence Danière



Ilot 12A : Résidence Edith - CIRMAD Grand
Sud pour Foncière Logement
Source : Ville de Lyon ©Laurence Danière

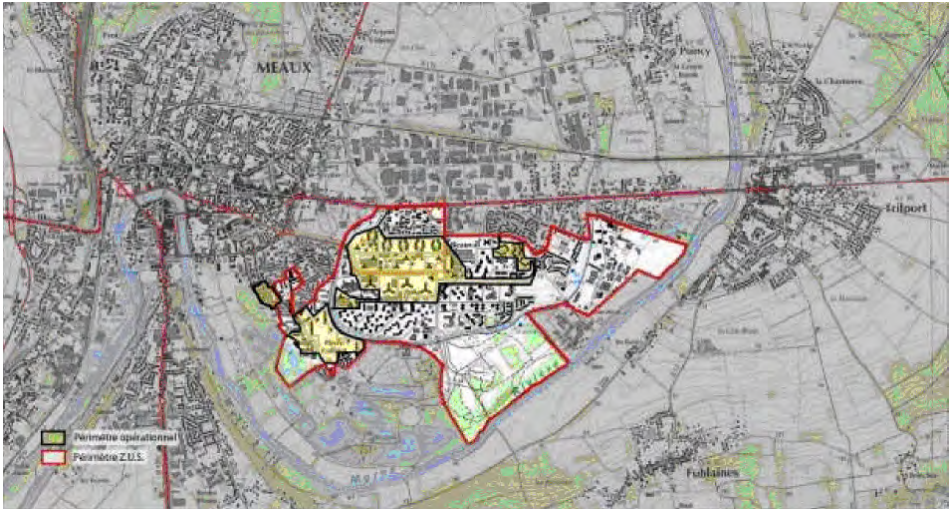
| ILOT | Promoteur | Livraison | Nbre de logt | Statut logt | Prix (euros/m ²) | Entretiens |
|---------|---|--------------|--------------|--|------------------------------|----------------------------|
| Ilot 1 | Alliade, SLCI <i>Novalto</i> | Juillet 2009 | 41 | Accession | 2 600 | 4 |
| Ilot 2 | Bouwfonds Marignan <i>Carré Anaïs</i> | Fin 2008 | 48 | Accession | 2 600 | 9 |
| Ilot 5 | Cogedim RIC <i>9ème horizon</i> | Fin 2009 | 49 | Accession | 2 600 | 5 |
| Ilot 6 | Nexity Georges V <i>Génération 9</i> | Fin 2009 | 45 | Accession | 2 610 | 6 |
| Ilot 9 | AFL (Tagerim) | Fin 2009 | 24 | Locatif privé | | 4 |
| Ilot 10 | | Début 2008 | 59 | Ilot mixte 21 PLUS CD (HLM OPAC) | 2 500 | 2 + gardien OPAC (1) |
| Ilot 12 | AFL (Urbania) | Sept. 2009 | 43 | Locatif privé | | 3 |
| Total | 7 programmes | | | | | 33 |

Source : mission Lyon - La Duchère



2.2 Meaux - « Beauval et la Pierre-Collinet » : disparition des grands ensembles et réagencements urbains

Les opérations de Meaux se situent dans un tout autre contexte. Nous sommes certes en Ile-de-France, dans un contexte foncier et immobilier qui reste tendu mais en limite régionale, à 30 kms à l'Est du centre de l'agglomération. La ville de Meaux faisait partie de ce qu'on a appelé dans l'aménagement régional, les 4 M (Meaux, Mantes-la-Jolie, Melun, Montereau), des secteurs devant contribuer au développement de l'agglomération et accueillir une importante population parisienne. Les ensembles de logements sociaux très importants qui ont été construits dans les années 1960-1970 se sont greffés sur un centre-ville historique et celui de la Pierre Collinet, plus mal desservi et disposant de grands logements, est très vite devenu un lieu d'accueil de populations immigrées très pauvres, en particulier de familles originaires des pays du Maghreb, du Mali et du Sénégal. La commune compte aujourd'hui 50 000 habitants et 21 554 logements dont près de la moitié de logements sociaux.



Source : Act-consultants, CF géo, 2009

Un projet ancien dans des ensembles paupérisés, la démolition de 40 % du parc social

Deux grands ensembles d'habitat social sont concernés par la rénovation urbaine : celui de la Pierre Collinet, une des premières opérations Habitat et Vie Sociale, célèbre dans la politique de la ville pour avoir expérimenté une des premières régies de quartier dans les années 1980, et la ZUP de Beauval, intégrée à la fin des années 1990 aux projets de renouvellement urbain. Dès la fin des années 1980, une barre est démolie dans l'ensemble de la Pierre-Collinet qui connaît déjà un des plus forts taux de chômage des sites de la politique de la ville. Le projet urbain sur la ZUS date de 1997 et 1 600 logements ont déjà été démolis avant 2003 (mais en 2004, 626 logements étaient occupés, 45 % de vacance). Depuis, sont prévues 1 107 démolitions au titre de la convention ANRU.

Au total, à l'issue du PNRU et en intégrant l'ensemble des démolitions effectives depuis la construction, 2 950 logements sociaux auront été démolis dans les deux quartiers. C'est près de 40 % du parc de logements de ces quartiers (20 % au titre de l'ANRU). C'est un des rares programmes de rénovation urbaine qui, à terme, va se traduire par la disparition totale des 1 500 logements sociaux de la Pierre Collinet et d'une grande partie des bâtiments de grande hauteur de Beauval. L'importance de ces démolitions, même si une partie importante du parc concerné était vide, a entraîné jusqu'en 2011, le relogement de 526 familles (dont seulement 21 dans le neuf). Il reste encore 220 familles dans les trois tours de la Pierre Collinet. Le logement social neuf a pour l'instant très peu relogé la population locale. La diversification y est donc également un enjeu important.

Des recompositions urbaines à l'échelle de la ville, des programmes attractifs

La commune porte très fortement et depuis longtemps ce projet de transformation de l'ensemble de la ville et l'idée d'une continuité entre l'ancien quartier de la Pierre Collinet et le centre-ville par la construction de programmes de logements entre les deux. L'ambition affichée est de passer de 75 % de logements sociaux dans la ZUS en 1999 à 52 %. Le principal gestionnaire de logements sociaux reste l'OPAC de Meaux. A terme, 6 000 logements seront réhabilités, 11 immeubles de Beauval résidentialisés (1 730 logements). L'objectif de « favoriser des parcours résidentiels » et de « conserver les populations qui ont tendance à fuir » est également énoncé. La reconstitution de logements sociaux sera de 1 360 logements dont 748 hors site. La diversification devrait être de 1 400 logements privés, PLS compris (voir annexe).

Des programmes AFL non occupés, de l'accession sociale

Huit programmes de logements ont été livrés par sept promoteurs différents depuis 2008 (principalement en 2009) et sont occupés. Ce sont donc autour de 500 logements (les chiffres variant parfois d'un tableau à l'autre), livrés sur les 1 155 programmés pour février 2011, dont une minorité de logements en individuel (67 logements). Le prix de vente au m² des programmes en accession varie de 2 600 à 3 250 euros par m², prix très attractifs pour l'Ile-de-France.

| Meaux - Programmation - février 2011 | |
|---|---------------------|
| | Nombre de logements |
| Locatif libre | 159 |
| Dont AFL | 119 |
| Accession | 996 |
| Dont Accession libre | 941 |
| Dont Accession sociale | 55 |
| Dont individuel | 295 |
| Total | 1 155 |

Source : service urbanisme, ville

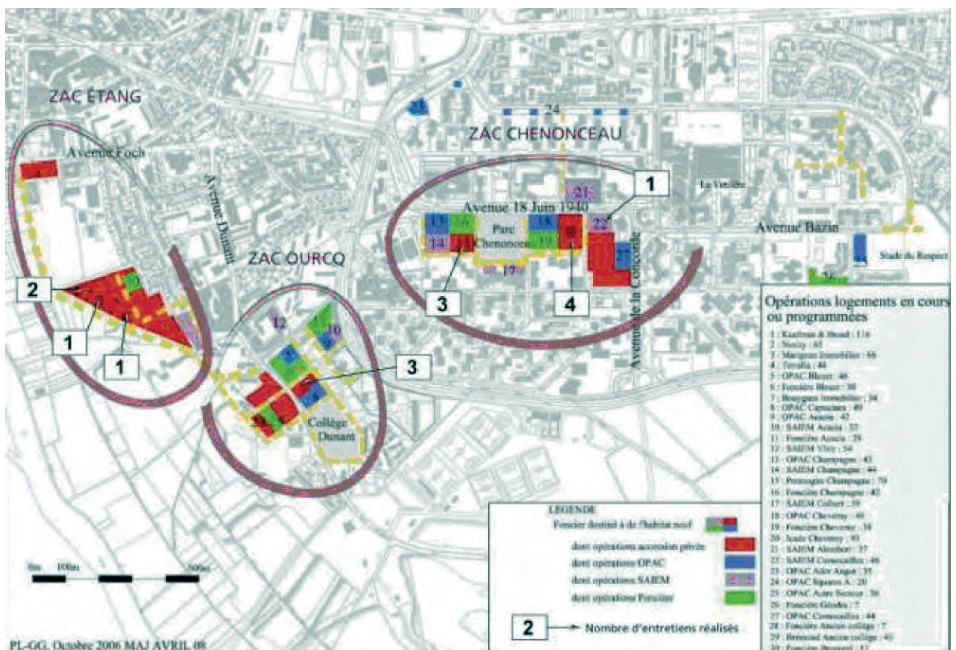
Ces programmes sont, comme à Lyon, de petits programmes allant de 34 à 116 logements. Trois différences sont importantes par rapport à la programmation de la Duchère : la réalisation d'un programme en accession sociale de 55 logements par Icade, dans lequel nous avons mené quelques entretiens, la réalisation de programmes de maisons individuelles en locatif et en accession (295 logements), enfin une très forte proportion de petits logements, 71,9 % étant des logements de une à trois pièces.

Autre différence importante, ces premiers programmes neufs sont surtout situés en bordure des anciens quartiers. Une partie des programmes se situe en bordure d'un parc qui a été complètement aménagé en zone de loisirs et de promenades, le parc du Pâtis que certains ont en vis-à-vis, élément d'attractivité important.

Nous avons choisi le site de Meaux à la fois en raison de l'ampleur et de la diversité des programmes d'accession et de la présence de deux programmes de l'Association Foncière Logement a priori avancés et occupés, soit 119 logements prévus.

Or, ces derniers étaient pour partie livrés au moment de la réalisation de nos entretiens mais non occupés, ce qui a été le cas également sur d'autres programmes neufs privés. Nous avons donc interrogé au final 35 ménages répartis ainsi dans les trois secteurs (Ourcq (la Pierre Collinet), la ZAC Chenonceau (Beauval) et l'Etang des cygnes).

Nous avons également interrogé quelques ménages dans des programmes de maisons individuelles et de petits collectifs en PLS, jouxtant les programmes privés.



Programme de diversification : Meaux, Beauval, Pierre Colinet

ZAC Etangs aux Cygnes - Marignan, Avenue de la Marne



ZAC Etangs aux Cygnes - OSICA
Rue Auguste Rodin



ZAC du Parc de Chenonceau - Promogim
Ilot Champagne



Programmes dans lesquels des entretiens ont été réalisés

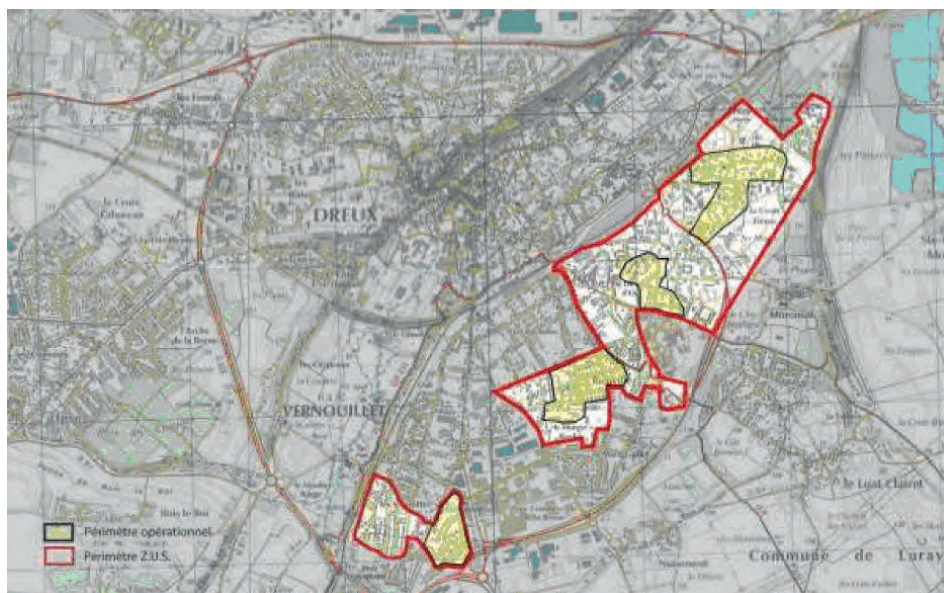
| Ilot et localisation | Promoteur | Livraison | Nbre de logts | Statuts logements | Prix moyen (€/m²) | Entretiens |
|----------------------------------|------------------|------------------|----------------------|----------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| ZAC de l'Étang aux Cygnes | | | | | | |
| Ilot 2 (Z8) | Nexity | 2009 | 65 | Accession L | 2 900 | 4 |
| Ilot 2 | Osica | 2010 | 46 | PLS individuel | | 1 |
| Ilot 3 (Z7A) | Marignan | 2009 | 66 | Accession L | 3 100 | 4 |
| Étang | Terralia | 2010 | 49 | Accession L | 2 800 | 4 |
| Étang (Z9) | Kaufman | 2008 | 116 | Accession L | 3 250 | 4 |
| ZAC Berges de l'Ourcq | | | | | | |
| Ilot 7 | Bouygues | 2008 | 34 dont 21 indiv. | Accession L | 2 600 | 4 |
| ZAC Chenonceau (Beauval) | | | | | | |
| Ilot 20 <i>Cheverny</i> | Icade | 2009 | 82 dont 27 indiv. | 55 Ac. sociale 27 libre | nr | 8 |
| Ilot 15 <i>Champagne</i> | Promogim | 2008 | 70 dont 7 indiv. | Accession libre | nr | 4 |
| Cornouailles | SAIEM | | 46 | PLS | | 1 |
| Fontaine | SAIEM | | 44 | PLS | | 1 |
| Total | | | 618 | | | 35 |

Source : service urbanisme, ville, 2010

2.3 Dreux : « Le lièvre d'Or », un quartier plus pauvre, un programme AFL

Le contexte de Dreux est très différent. Cette commune de 31 822 habitants a connu un déclin démographique et une forte désindustrialisation. Le chômage tourne autour de 10 % mais atteint 30 à 40 % dans les quartiers d'habitat social. La commune compte 41,5 % de logements sociaux et au début de l'opération de rénovation, la vacance était de 10 %.

Le programme de rénovation porte à la fois sur la Zone Urbaine Sensible du plateau Sud de Dreux, qui compte 11 076 habitants (en 2006) et la Zone Urbaine Sensible des Vauvettes à Vernouillet.



L'opération de quarante logements de l'Association Foncière Logement est située dans la ZUS du plateau à Dreux. Le premier contrat de ville date de 1994. En 2001 a été signée une convention d'ORU qui a donné lieu à la démolition d'un peu plus de 700 logements sociaux. Le projet de rénovation s'est recentré sur quelques secteurs du Plateau Sud : Dunant (Oriels et Croix Tienac), Kennedy (Lièvre d'Or) et les Rochelles (Clos Maillard, Cité des fleurs) à Dreux et les Vauvettes à Vernouillet. Les objectifs du projet sont de réduire la vacance, de rendre plus attractif le logement social et de désenclaver les quartiers et de créer une offre de logements plus diversifiés à l'échelle de l'agglomération.

La population du parc social est marquée par un niveau de revenus très bas, un taux de chômage élevé et par la présence d'immigrés, dont une communauté des pays du Maghreb implantée depuis longtemps. Près de 70 % des ménages du parc du principal bailleur « L'habitat Drouais » sont des bénéficiaires de l'Aide Personnalisée au Logement et un quart des habitants a plus de soixante ans. Ils'agit donc d'une population peu mobile.



Cartes extraites du rapport, ACT-Consultants, CF Géo, 2009

Une diversification plus faible et plus tardive

La démolition de 700 logements à partir de 2001 a plutôt conduit à une dédensification qu'à une reconstitution totale de l'offre, en adéquation avec les dynamiques démographiques locales. La diversification est concentrée sur le secteur du Clos Maillard. La diversification par l'habitat privé n'a rien à voir avec les deux sites précédents, la convention de 2008 prévoyant la reconstruction de 169 logements, dont 40 logements de l'Association Foncière Logement. C'est la raison pour laquelle au départ, nous n'avions pas retenu ce site.

Actions prévues au titre de la convention ANRU

| Quartiers | Démolitions | Locatifs sociaux neufs | Autres neufs (AFL, accession sociale, accession libre) | Logements réhabilités | Logements résidentialisés |
|---------------------|-------------|------------------------|--|-----------------------|---------------------------|
| Clos Maillard | 254 | 183 | 92 | 0 | 0 |
| Lièvre d'Or | 312 | 197 | 49 | 0 | 0 |
| Vauvettes | 158 | 78 | 28 | 223 | 186 |
| Croix Tiénac | 0 | 0 | 0 | 505 | 505 |
| Oriels | 0 | 0 | 0 | 75 | 650 |
| Hors site | 0 | 158 | 0 | 112 | 80 |
| Hors site hors ANRU | | 36 | | | |
| Total | 724 | 652 | 169 | 915 | 1 421 |

Source : revue de projet, novembre 2008

Diversification de l'offre de logements sur site

La première phase de l'étude recensait en 2009 une programmation de logements privés sur la ZUS de Dreux, répartis comme suit :

| | |
|-------------------|----|
| Accession sociale | 42 |
| Accession libre | 50 |
| AFL | 80 |

Source : revue de projet, novembre 2008

Les démolitions se sont concentrées principalement sur le secteur du Clos Maillard et sur celui du Lièvre d'Or, là où a été construit le programme de l'AFL concerné par cette recherche.

Le programme AFL : Des maisons individuelles de standing en bordure du quartier

Le programme AFL de Dreux a été construit sur l'emprise libérée de la démolition d'une barre de 300 logements (démolition en 2003). Le programme est sorti fin 2008, les locataires étaient là depuis un à deux ans et demi pour les plus anciens. Ce petit programme sur le secteur du Lièvre d'Or se situe dans un quartier en plein changement, le quartier Kennedy dans lequel 197 logements sociaux neufs ont été construits. Il présente au moins trois grandes spécificités :

- il s'agit de quarante et une maisons individuelles avec jardin ;
- ces pavillons sont situés en bordure de la Zone Urbaine Sensible et en bordure de la Nationale 12 ;
- ce sont de très grands logements à la fois en nombre de pièces (39 T4 et T5) et en surface (90 à 135 m²) pas très chers (700 à 800 euros).

L'agence Normile, grande agence centrale de Dreux s'est vue confiée la commercialisation et la gestion de ces pavillons, construits par Pierre Etoile.



Source : ville, extrait de l'étude ACT-CF Géo, 2009



Dreux - Le Lièvre d'Or - projet urbain



3. LES NOUVEAUX ARRIVANTS, DIFFÉRENTS ET ALLOCHTONES

Un des objectifs de l'action publique est bien de parvenir à diversifier la population, les nouveaux logements pouvant tout à la fois attirer des ménages extérieurs ou stabiliser les habitants les plus aisés financièrement qui ont tendance à partir dès qu'ils le peuvent. Si les critères de cette diversité sociale restent flous, les produits-logements eux, ciblent des ménages qui ont nécessairement, au moins au départ, des revenus. Il y a toutefois une différence forte entre les logements locatifs libres de l'Association Foncière Logement et les logements en accession des promoteurs privés : grands logements de standing pour classe moyenne et supérieure du côté de l'AFL, petits logements accessibles à des ménages salariés entrant dans les critères du prêt à taux zéro.... Qu'en est-il des ménages que nous avons interrogés ? Par-delà les différences liées aux sites et au statut d'occupation, deux tendances ressortent dans le profil de ces ménages, rejoignant les quelques données statistiques disponibles à Lyon ou dans d'autres travaux : une composition familiale de petits ménages jeunes, des actifs ayant des revenus et des emplois stables, *a priori* assez loin des caractéristiques moyennes des habitants des Zones Urbaines Sensibles.

L'analyse des entretiens porte donc sur 83 ménages, 50 sont des propriétaires occupants, 22 sont des locataires de programmes livrés par l'Association Foncière Logement et 11 sont locataires⁶ dans les programmes d'accession.

Les entretiens par site et programme

| Site | Programme | Propriétaires | Locataires | Total |
|-------------------|-------------------|---------------|------------|-----------|
| LYON | Alliade - Ilot 1 | 4 | | 4 |
| | Bouwfond - Ilot 2 | 9 | | 9 |
| | Cogedim - Ilot 5 | 4 | 1 | 5 |
| | Nexity - Ilot 6 | 5 | 1 | 6 |
| | Eiffage - Ilot 10 | 2 | | 2 |
| | AFL - Ilot 9 | | 4 | 4 |
| | AFL - Ilot 12 | | 3 | 3 |
| Total Lyon | | 24 | 9 | 33 |

⁶Ce chiffre de onze locataires (hors AFL) correspond à plusieurs types de situations. Ils sont principalement localisés à Meaux. Les deux locataires de la SAIEM de Meaux sont des locataires de logements PLS qui ont été interrogés au début des enquêtes, lorsque nous avons du mal à distinguer les programmes privés. Même s'ils restent des locataires du parc social, leur niveau de loyer n'en est pas moins plus élevé que celui du parc ordinaire. On trouve également un locataire en PLS dans le programme de maisons individuelles d'Osica. Les programmes neufs sont assez identiques et l'identification de la localisation précise des programmes d'accession a été longue et difficile. Les autres locataires de Meaux et de Lyon correspondent bien à la mise en location de logements achetés par des propriétaires particuliers dans des programmes d'accession.

| Site | Programme | Propriétaires | Locataires | Total |
|--------------------|----------------------|---------------|------------|-----------|
| MEAUX | SAIEM | | 1 | 1 |
| | Nexity - Ilot 2 | 3 | 1 | 4 |
| | Osica - Ilot 2 | | 1 | 1 |
| | Marignan - Ilot 3 | 4 | | 4 |
| | Terralia - Étang | 4 | | 4 |
| | Kaufman - Étang | 3 | 1 | 4 |
| | bouygues - Ilot 7 | 2 | 2 | 4 |
| | Icade - Cheverny | 7 | 1 | 8 |
| | Promogim - Ilot 15 | 3 | 1 | 4 |
| | SAIEM - Cornouailles | | 1 | 1 |
| Total Meaux | | 26 | 9 | 35 |
| Dreux | AFL - Lièvre d'Or | | 15 | 15 |
| Total | | 50 | 33 | 83 |

Source : données ville et enquête habitants, 2010

3.1 Des petits ménages jeunes

Quelles que soient les opérations, ces ménages sont tout d'abord jeunes : 32 d'entre eux ont moins de 35 ans et 59 ont moins de quarante cinq ans. Les programmes privés attirent en revanche assez peu de ménages âgés de soixante cinq ans et plus (3 ménages) et même de plus de 55 ans (12). C'est ce que tendait à montrer l'analyse faite à Lyon auprès de près de 300 accédants dont 14 % seulement avaient plus de 50 ans.

A l'inverse des caractéristiques moyennes des habitants des ZUS, ces ménages sont également plutôt de petits ménages, ce qui va de pair avec la jeunesse de cette population. 55 sont des ménages de moins de quatre personnes et il n'y a que 7 ménages de 5 personnes et plus. Autre différence importante, la quasi-absence de familles monoparentales (3 ménages), ce qui n'est pas très étonnant, compte tenu des niveaux de loyer et de la solvabilité nécessitée par l'accession à la propriété. De plus, les familles monoparentales que nous avons interrogées ne sont pas des familles précaires et pauvres. Professions intermédiaires, certaines étaient en couple au moment de leur arrivée ou ont été propriétaires avant de divorcer et de devoir trouver une autre solution de logement.

49 ménages sur 83 sont des familles, mais des familles avec un ou deux enfants en bas âge, 32 sont des célibataires ou des couples sans enfant. Sans grande surprise, les trois ménages dont la personne de référence à 65 ans et plus sont propriétaires. On ne trouve pas vraiment d'autre différence notable dans les caractéristiques sociodémographiques selon le statut d'occupation et selon le site.

Seule particularité, le nombre plus important de ménages de quatre personnes et plus (couples avec deux enfants) parmi les propriétaires de Lyon, ce qui correspond bien à une offre neuve locale plus diversifiée dans les typologies.

La saisie de l'opportunité des logements neufs par des enfants d'immigrés de deuxième ou troisième génération dont les familles sont installées et ancrées dans la commune depuis longtemps était une des trajectoires d'accédants relevées lors de nos précédentes recherches portant sur des programmes d'accession sociale (Lelévrier, Puca, 2010). 20 sur les 83 personnes de référence du ménage sont nées à l'étranger, 14 sont des couples mixtes.

Ces immigrés sont principalement originaires de pays du Maghreb (Algérie, du Maroc, Tunisie), du Cambodge et d'Afrique noire (Sénégal, Bénin). Ces catégories nous semblent importantes à mettre en relief dans la mesure où elles rendent compte de l'ancrage de ces populations tout en montrant qu'il y a diversité sociale et ascension d'une génération à l'autre.

Si l'on introduit le critère du lieu de naissance des parents, 41 ménages soit la moitié des ménages interrogés sont issus de l'immigration (personnes de référence ou/et conjoint). Cette composante caractérise davantage le site de Meaux, ce qui est vrai également du peuplement d'origine des quartiers concernés. Par ailleurs, cette diversité ethnique (au sens où ceux qui sont nés en France n'ont pas forcément gardé beaucoup de lien avec le pays d'origine de leurs parents) est une dimension majeure des classements sociaux de ces nouveaux arrivants.

Tous ceux qui sont immigrés ou ont des parents immigrés l'ont mentionné à un moment ou un autre de l'entretien, que ce soit pour se différencier d'autres immigrés ou simplement souligner que eux aussi partageaient cette caractéristique « d'origine » (terme utilisé) avec les autres habitants du quartier. Nous reviendrons là-dessus dans l'analyse des classements et catégorisations sociaux opérés par ces nouveaux arrivants.

Profil des ménages

| Âge de la personne de référence | | | | | | |
|---------------------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------|
| | Moins de 35 ans | De 35 à 44 ans | De 45 à 54 ans | De 55 à 64 ans | 65 ans et plus | Total |
| Dreux - AFL | 6 | 2 | 5 | 2 | | 15 |
| Lyon - AFL | 4 | 3 | | | | 7 |
| Lyon - LP | 1 | | 1 | | | 2 |
| Lyon - PO | 8 | 8 | 3 | 3 | 2 | 24 |
| Meaux - LP | 5 | 2 | 1 | 1 | | 9 |
| Meaux - PO | 8 | 12 | 2 | 3 | 1 | 26 |
| Total | 32 | 27 | 12 | 9 | 3 | 83 |

Source : entretiens

| Type de ménage | | | | | | |
|----------------|-----------|----------------------|----------------------|--------------------------|----------|-----------|
| | Isolés | Couples sans enfants | Couples avec enfants | Familles mono-parentales | Colocat. | Total |
| Dreux - AFL | | 5 | 10 | | | 15 |
| Lyon - AFL | 1 | 3 | 3 | | | 7 |
| Lyon - LP | | 1 | 1 | | | 2 |
| Lyon - PO | 9 | 1 | 13 | 1 | 1 | 24 |
| Meaux - LP | 2 | | 5 | 1 | | 9 |
| Meaux - PO | 8 | 2 | 14 | 1 | 1 | 26 |
| Total | 20 | 12 | 46 | 3 | 2 | 83 |

| Nombre de personnes dans le ménage | | | | | | | |
|------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 7 | Total |
| Dreux - AFL | | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | 15 |
| Lyon - AFL | 1 | 3 | 1 | 2 | | | 7 |
| Lyon - LP | | 1 | 1 | | | | 2 |
| Lyon - PO | 9 | 2 | 4 | 7 | 2 | | 24 |
| Meaux - LP | 2 | | 4 | 3 | | | 9 |
| Meaux - PO | 8 | 3 | 7 | 6 | 2 | | 26 |
| Total | 20 | 14 | 21 | 21 | 2 | 1 | 83 |

| Lieu de naissance | | | | |
|-------------------|-------------------------------|-----------|--------------|-----------|
| | Immigré ou enfants d'immigrés | Mixte | Né en France | Total |
| Dreux - AFL | 2 | 5 | 4 | 15 |
| Lyon - AFL | 1 | 3 | 1 | 7 |
| Lyon - LP | 1 | 1 | 1 | 2 |
| Lyon - PO | 8 | 2 | 4 | 24 |
| Meaux - LP | 2 | | 4 | 9 |
| Meaux - PO | 13 | 3 | 7 | 26 |
| Total | 27 | 14 | 21 | 83 |

3.2 Des « petites classes moyennes »

Il y a au moins deux manières de classer et de spécifier socialement ces nouveaux arrivants. La première consiste à prendre en compte des critères qui sont *a priori* plutôt des indicateurs de différenciation comme le niveau de revenus, les professions mais également les statuts d'emplois. La seconde s'apparente davantage à une auto-classification par les ménages, définissant eux-mêmes la ou les catégories auxquelles ils se sentent appartenir. Partons de cette dernière qui s'est faite assez spontanément dans les entretiens et surtout par association et/ou opposition sémantiques avec d'autres groupes sociaux de référence, positives et négatives, parmi lesquels figuraient les autres habitants du quartier.

Rien de très nouveau dans ces classements sociaux si ce n'est le sentiment d'être « entre-deux », pas si loin des autres habitants, mais différents quand-même. Les termes de « *petite classe moyenne* », « *ni riches, ni pauvres* » sont revenus très souvent, illustrant bien un positionnement intermédiaire que l'on retrouve à travers les indicateurs de revenus et de situations professionnelles.

« C'est une petite classe moyenne, c'est une petite, pas une grande, hein, c'est une petite classe moyenne. Par exemple, y en a qui travaillent en secrétariat, y en a un autre qui est cadre commercial, policier, juste une petite classe moyenne. » (couple 31 ans, cadre et employé, locataire AFL, Dreux, n°70)

Le travail et un niveau de revenus plus élevés constituent les deux premiers qualificatifs marquants de cette petite classe moyenne. Ce sont d'abord presque tous des actifs sauf deux qui sont au chômage à Meaux et qui étaient actifs au moment de l'entrée dans le logement.

Sept chefs de ménages sont des retraités. Ensuite, le travail n'est pas seulement l'apanage du chef de ménage : quarante-huit sur les cinquante-quatre couples sont bi-actifs, ce qui n'est pas sans incidence à la fois sur les niveaux de revenus et sur le rapport que peuvent entretenir ces nouveaux arrivants avec leur logement et leur quartier.

C'est sans doute la caractéristique la plus marquante même si elle n'a rien d'étonnant, si l'on compare ces ménages cette fois à l'ensemble des accédants à la propriété. Enfin, ces activités comme les revenus sont plutôt stables, que ce soit du côté des retraités ou par le statut de fonctionnaire (22 ont au moins un actif fonctionnaire) ou la dominante de contrats à durée indéterminée (32).

Quels types d'emplois occupent ces ménages ? Le nombre de chefs de ménages relevant des catégories de cadres (21) et de professions intermédiaires (11), peu représentées d'ordinaire dans ces quartiers (moins de 3 % des ménages en 1999 sur les trois quartiers), est important parmi ces nouveaux arrivants, même si ce n'est pas la dominante.

Ils sont cadres dans l'informatique, professionnels des métiers socio-éducatifs et de la santé (éducateurs, infirmières, aides-soignantes...) ou employés dans le bâtiment, la restauration et les services à la personne.

Activités et types d'emploi (source : entretiens ménages)

| PCS de la personne de référence* | | | | | | | | Total |
|----------------------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|
| | Cadre sup. et prof. lib. | Prof. intermédiaire | Empl. fonc. pub. ou ass. | Employé | Ouvrier | Retraité | Chômage | |
| Dreux AFL | 5 | 1 | 7 | | | 2 | | 15 |
| Lyon AFL | 3 | 2 | | 1 | 1 | | | 7 |
| Lyon LP | | 1 | | 1 | | | | 2 |
| Lyon PO | 9 | 2 | 2 | 3 | 5 | 3 | | 24 |
| Meaux LP | | 3 | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 | 9 |
| Meaux PO | 4 | 2 | 3 | 7 | 6 | 3 | 1 | 26 |
| Total | 21 | 11 | 13 | 13 | 14 | 9 | 2 | 83 |

* La part des ménages dont la personne de référence est cadre supérieur ou prof. lib. en 1999 : Dreux 1,8 %, Lyon et Meaux : 2,6 %

| Nombre d'actifs dans le ménage | | | | | Total |
|--------------------------------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|
| | 0 | 1 | 2 | 3 | |
| Dreux - AFL | 2 | 1 | 12 | | 15 |
| Lyon - AFL | | 3 | 4 | | 7 |
| Lyon - LP | | 1 | 1 | | 2 |
| Lyon - PO | 3 | 9 | 12 | | 24 |
| Meaux - LP | 2 | 2 | 4 | 1 | 9 |
| Meaux - PO | 4 | 9 | 13 | | 26 |
| Total | 11 | 25 | 46 | 1 | 83 |

| Type de ménage et activité | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------|----------|-----------|
| | Actif seul, ss activ. | Couple avec enf., ss activ. | Adulte actif seul | Adulte actif seul avec enf. | Couple avec enf., un actif | Couple ss enf., deux actifs | Couple avec enf., deux actifs | Retr. en couple | Retr. isolé | Coloc. | Total |
| Dreux - AFL | | | | | 1 | 4 | 8 | 2 | | | 15 |
| Lyon - AFL | | | 1 | | | 3 | 3 | | | | 7 |
| Lyon - LP | | | | | 1 | 1 | | | | | 2 |
| Lyon - PO | | | 7 | 1 | 1 | | 12 | 1 | 2 | | 24 |
| Meaux - LP | | 1 | 1 | 1 | | | 4 | | 1 | 1 | 9 |
| Meaux - PO | 1 | | 5 | 1 | 3 | 3 | 10 | 1 | 2 | | 26 |
| Total | 1 | 1 | 14 | 3 | 6 | 11 | 37 | 4 | 5 | 1 | 83 |

Ces situations d'emplois vont de pair avec un niveau de revenus qui se situe au-dessus du SMIC et pour 48 d'entre eux, représente au moins 2,5 à 3 SMIC. Le revenu moyen de ces ménages est de 2 976 euros. Ces ressources se caractérisent par la prédominance des salaires et la faible part que peuvent y prendre les allocations, autre différence importante avec le profil moyen des habitants des Zones Urbaines Sensibles et des relogés.

L'âge, les compositions des ménages et les statuts d'emplois varient peu selon les statuts d'occupation et les sites, sinon pour mettre en relief une part plus importante de familles avec plus de deux enfants à Lyon et une part plus importante d'immigrés et d'enfants d'immigrés à Meaux. En revanche, les niveaux de revenus, les catégories socioprofessionnelles font ressortir des spécificités :

- les locataires des logements de la Foncière Logement sont plus aisés socialement et financièrement. C'est encore plus affirmé pour les locataires des maisons individuelles de Dreux dont les niveaux de revenus sont presque deux fois plus élevés que ceux des propriétaires, mais également beaucoup plus élevés que ceux des emménagés récents du parc locatif ;

- les accédants à la propriété de Meaux ont un niveau de revenus un peu inférieurs à celui des accédants de Lyon, ce qui peut s'expliquer à la fois par la localisation moins centrale de Meaux et par quelques programmes d'accession sociale.

La comparaison des niveaux de revenus de ces nouveaux arrivants avec ceux de l'ensemble des ménages et des emménagés récents des trois villes selon leur statut confirme toutefois partout (sauf à Dreux) la position « intermédiaire » de cette

production neuve qui ressortait des analyses de la première phase et en particulier pour l'accession. Elle attire des ménages qui ont des revenus supérieurs à ceux des locataires du parc social local et du parc locatif privé (avec des différences selon les sites) mais inférieurs à ceux des propriétaires. La diversification de l'habitat, là comme ailleurs, conduit bien à la production d'une offre de logements intermédiaires pour ces petites classes moyennes. Il y a toutefois des différences importantes selon les statuts et les sites.

Les plus bas revenus des locataires du parc privé à Lyon et de certains ménages locataires de Meaux interrogent à la fois sur les liens un peu trop systématiques établis par les acteurs publics entre une offre en accession et des propriétaires occupants et sur le devenir incertain de ces copropriétés. Ces différences reflètent assez bien également des différences dans le peuplement de ces Zones Urbaines Sensibles. Le petit quartier de l'AFL de Dreux est en total décalage avec la pauvreté et la précarité importante des habitants de la Zone Urbaine Sensible. En revanche, le quartier de La Duchère comprenait déjà avant rénovation une part plus importante de cadres et de professions intermédiaires et une population dont le niveau de revenus était un peu au-dessus de la moyenne des autres ZUS de Lyon ou de la région. Le quartier de la Pierre Collinet était un des plus pauvres, la ZAC de Beauval étant un peu plus moyenne. C'est bien ce que tend à montrer également le niveau de revenus de l'ensemble des locataires HLM des communes (calculé en % des plafonds HLM), qui pour Dreux se situe à 42, pour Meaux à 45 et pour Lyon à 60 %.

Que ce soit par leurs compositions familiales, par la stabilité de leur emploi ou par leurs niveaux de revenus, les nouveaux emménagés de cet habitat privé sont socialement différents des habitants des Zones Urbaines sensibles. Le niveau de revenus des propriétaires, nettement supérieur à celui des emménagés récents du parc HLM, reste néanmoins nettement inférieur à celui des propriétaires qui ont acheté un logement dans la commune.

Ressources ménages

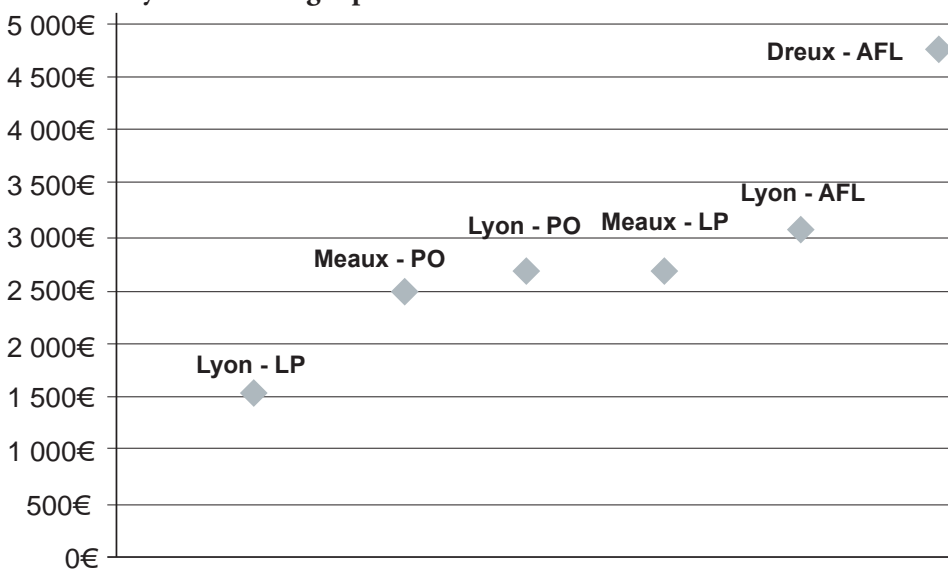
| | Revenu des ménages par tranche de SMIC | | | | | | | | Total |
|--------------|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|-----------|
| | 0,5 à 1 SMIC | 1 à 1,5 SMIC | 1,5 à 2 SMIC | 2 à 2,5 SMIC | 2,5 à 3 SMIC | 3 à 3,5 SMIC | 3,5 à 4 SMIC | 4 SMIC et plus | |
| Lyon LP | | 2 | | | | | | | 2 |
| Meaux LP | 1 | 2 | | | 2 | 3 | 1 | | 9 |
| Meaux PO | | 5 | 6 | 5 | 7 | 3 | | | 26 |
| Lyon PO | 1 | 4 | 4 | 2 | 4 | 7 | | 2 | 24 |
| Dreux AFL | | | | 1 | 2 | 5 | | 7 | 15 |
| Lyon AFL | | | | 2 | 3 | 1 | 1 | | 7 |
| Total | 1 | 13 | 10 | 10 | 18 | 19 | 2 | 9 | 83 |

Source : entretiens

| Revenu moyen | |
|--------------|----------------|
| Lyon LP | 1 540 € |
| Meaux LP | 2 687 € |
| Meaux PO | 2 412 € |
| Lyon PO | 2 683 € |
| Dreux AFL | 3 071 € |
| Lyon AFL | 4 746 € |
| Total | 2 976 € |

Source : entretiens

Revenu moyen des ménages par statut et site



Source : CF Géo,

Références : ressources des ménages exprimées en pourcentage des plafonds HLM

| | Lyon | Meaux | Dreux |
|-------------------------------------|-------|-------|-------|
| Propriétaires occupants | | | |
| Occupants 2009 | 160 % | 101 % | 101 % |
| Emménagés récents 2007-2009 | 155 % | 87 % | 94 % |
| Nouveaux arrivants (entretiens) | 101 % | 76 % | |
| Locataires du parc privé | | | |
| Occupants 2009 | 92 % | 63 % | 71 % |
| Emménagés récents 2007-2009 | 88 % | 61 % | 67 % |
| Nouveaux arrivants LP (entretiens) | 60 % | 74 % | |
| Nouveaux arrivants AFL (entretiens) | 112 % | | 161 % |
| Rappel locataires HLM | | | |
| Occupants 2009 | 60 % | 45 % | 42 % |
| Emménagés récents 2007-2009 | 55 % | 41 % | 37 % |

Source : Filocom DGI et base entretiens - cfgeo

3.3 Une diversité d'origine géographique, des autochtones et des allochtones

Si l'on s'en tient au statut d'occupation antérieur et à l'origine géographique, ces ménages sont d'anciens locataires qui viennent plus du parc privé (44) que du parc social (23) et qui pour les trois-quarts viennent d'une autre commune. Contrairement en effet à ce qui a pu être relevé dans d'autres programmes neufs et d'autres sites, les ménages que nous avons interrogés viennent peu du quartier (12) et tout autant de l'extérieur de la commune que des autres quartiers de la commune (24). Cette extériorité reste toutefois relative. En effet, d'une part l'origine des ménages qui viennent des communes du même département reste très locale (communes environnantes jouxtant le site).

D'autre part, cette extériorité est très variable selon les sites et le statut d'occupation. Elle est surtout le fait des locataires des logements de l'AFL de Dreux, 11 sur les 15 interrogés venant d'une autre région, ce qui s'explique par le lien fort entre trajectoire professionnelle et accès à ces logements (par le 1 %). C'est aussi le cas d'une partie des ménages propriétaires de Meaux qui viennent de diverses communes de la Région, attirés par le prix de cette accession.

En revanche, les ménages de La Duchère viennent davantage de Lyon et des environs (Vaise, Ecully...) et très peu du quartier, alors qu'à Meaux, les ménages interrogés viennent à la fois du quartier, d'autres quartiers de la commune et du reste de l'Île-de-France, en l'occurrence principalement de la Seine-Saint-Denis.

Le croisement entre statut et origine géographique fait ressortir des spécificités par site :

- à Dreux, des ménages qui viennent du parc locatif privé et ont des origines géographiques antérieures diversifiées,
- à Lyon, des ménages qui viennent du parc locatif privé de la commune et des communes environnantes, sauf dans les logements de l'AFL où les ménages viennent davantage de l'extérieur de la ville⁷
- à Meaux, des ménages qui viennent du logement social ou étaient hébergés (statut antérieur uniquement à Meaux) et résidaient dans le même quartier ou dans une autre commune du département.

Tableaux croisés statut d'occupation

| Origine géographique et statut d'occupation antérieur des nouveaux ménages | | | | | | |
|--|------------------------------|-------------------------------|----------------|--------------------|-------------------------|-----------|
| | | Statut d'occupation antérieur | | | | |
| Site | Lieu de résidence antérieure | Hébergé | Locataires HLM | Locataire du privé | Propriétaires occupants | Total |
| Dreux | Même ville | | | 4 | | 4 |
| | Autre com. dépt. | | 1 | | | 1 |
| | Autre région | | 1 | 5 | 4 | 10 |
| | Total | | 2 | 9 | 4 | 15 |
| Lyon | Même quartier | | 2 | | 1 | 3 |
| | Même ville | | 1 | 12 | 1 | 14 |
| | Autre com. dépt. | | 2 | 8 | 2 | 12 |
| | Autre dépt région | | 1 | | | 1 |
| | Autre région | | 1 | 2 | | 3 |
| | Total | | | 7 | 22 | 4 |
| Meaux | Même quartier | 1 | 7 | | 1 | 9 |
| | Même ville | | 2 | 3 | 1 | 6 |
| | Autre com. dépt. | 2 | 1 | 5 | 1 | 9 |
| | Autre dépt région | | 4 | 5 | 1 | 10 |
| | Autre région | 1 | | | | 1 |
| | Total | 4 | 14 | 13 | 4 | 35 |

Source : entretiens ménages

⁷Une note de la mission Lyon La Duchère montre que dans la résidence des Balmes (24 logts de l'AFL), 42 % des ménages viennent du reste de l'agglomération ou de l'extérieur de l'agglomération.

| | | | | | | |
|--------------------|-------------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Ensemble des sites | Même quartier | 1 | 9 | | 2 | 12 |
| | Même ville | | 3 | 19 | 2 | 24 |
| | Autre com. dépt. | 2 | 4 | 13 | 3 | 22 |
| | Autre dépt région | | 5 | 5 | 1 | 11 |
| | Autre région | 1 | 2 | 7 | 4 | 14 |
| | Total | 4 | 23 | 44 | 12 | 83 |

| Statut antérieur par tranche d'âge | | | | | | |
|------------------------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------|
| | Moins de 35 ans | De 35 à 44 ans | De 45 à 54 ans | De 55 à 64 ans | 65 ans et plus | Total |
| Hébergés | 4 | | | | | 4 |
| Locataires HLM | 6 | 9 | 4 | 3 | 1 | 23 |
| Locataires du parc privé | 21 | 13 | 6 | 4 | | 44 |
| Propriétaires occupants | 1 | 5 | 2 | 2 | 2 | 12 |
| Total | 32 | 27 | 12 | 9 | 3 | 83 |

L'analyse plus fine des trajectoires antérieures vient nuancer également cette extériorité par rapport au quartier telle qu'elle semble ressortir lorsqu'on prend simplement le lieu antérieur de résidence. Elle montre qu'un nombre non négligeable des ménages qui viennent d'ailleurs ont en fait vécu dans le quartier, soit dans leur enfance avec leurs parents qui n'y sont plus forcément, soit à un autre moment de leur trajectoire, au début de leur vie conjugale pour certains ou avant d'acheter une maison. Nous avons ainsi créé une catégorie « d'autochtones », incluant à la fois ceux qui habitaient le quartier avant et ceux qui y ont habité au cours de leur trajectoire résidentielle. Dix ménages venant d'ailleurs ont en fait vécu dans le quartier avant et y reviennent, six d'entre eux sont des accédants à la propriété. Vingt et un ménages peuvent être ainsi considérés comme des « autochtones » et non plus douze (même quartier). C'est à Meaux que cette trajectoire d'autochtone est la plus représentée. On peut distinguer trois types de ménages autochtones :

- ceux que nous avons appelé les « enfants de la cité », désignant ainsi les ménages qui ont habité dans le quartier avec leurs parents ou sont nés là. Ce sont surtout des enfants d'immigrés qui ont vécu chez leurs parents et qui ont ensuite loué un logement autonome ou loué leur premier logement dans le parc privé avant d'acheter ;
- ceux qui viennent du quartier sans y être nés ou y avoir passé leur enfance : on trouve à la fois de jeunes familles qui ne sont pas depuis très longtemps dans le logement social et des vieilles familles ouvrières du quartier qui font le pas vers l'accession en fin de trajectoire. Elles ont alors des profils très semblables aux familles ouvrières que nous avons identifiées au sein des relogés (Lelévrier, 2008) : parcours migratoire de travail dans les années 1960 pour les immigrés, installation de la famille et parcours résidentiel familial dans le logement social, emploi ouvrier stable puis retraite...

▪ Ceux qui ont habité dans le quartier au cours de leur propre trajectoire et y reviennent en fin de trajectoire : on trouve ainsi à la Duchère une femme âgée qui a vécu quelques années-là avec son mari à la fin des années 1960 et un couple qui avait acheté un appartement dans une des copropriétés du quartier avant de louer temporairement un logement dans le secteur privé en attendant un second achat.

Ce type de trajectoire va de pair avec un statut d'occupation antérieur qui est principalement celui de locataire dans le logement social, avec une filière d'accès qui est plutôt le « bouche à oreille », voire pour certains le démarchage des promoteurs. Il spécifie le rapport au quartier marqué par l'ancrage. Dans les logiques de passage ou d'ancrage, le fait de venir du « coin » (quartier, ville) ou d'ailleurs a son importance. Ces autochtones correspondent pour partie à des trajectoires de promotion locale du quartier vers les nouveaux logements.

| Relation au quartier par site | | | | | |
|-------------------------------|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | Dreux | Lyon | Meaux | Total |
| Allochtones | | 14 | 25 | 23 | 62 |
| Autochtones | Enfants de la cité | | 5 | 6 | 11 |
| | Quartier | 1 | 2 | 5 | 8 |
| | Retour | | 1 | 1 | 2 |
| Total | | 15 | 33 | 35 | 83 |

| Relation au quartier par lieu de naissance | | | | | | |
|--|--------------------|-------------------------------------|-----------|--------------|----------------------------|-----------|
| | | Immigré ou enfants d'immigrés | Mixte | Né en DOM | Né en France métrop. | Total |
| Allochtones | | 18 | 11 | 5 | 28 | 62 |
| Autochtones | Enfants de la cité | 5 | 3 | | 3 | 11 |
| | Quartier | 3 | | | 5 | 8 |
| | Retour | 1 | | | 1 | 2 |
| Total | | 27 | 14 | 5 | 37 | 83 |

Source : entretiens ménages

3.4 Des primo-accédants et locataires qui améliorent leur situation résidentielle

La location des logements de l'AFL, la location dans un logement privé autre et l'achat d'un logement sont trois situations qui ne correspondent, ni aux mêmes filières, ni au même investissement, même si les profils des ménages ne sont pas forcément si différents d'un statut à l'autre. Les cinquante accédants à la propriété sont tous ou presque (sauf huit propriétaires et un hébergé) des primo-accédants qui étaient locataires. Contrairement à deux hypothèses que l'on pouvait faire suite à d'autres travaux, ces accédants viennent tout autant sinon plus du parc privé (vingt-trois) que du parc social (dix-huit) et quarante-deux n'habitaient pas le quartier avant.

Les locataires des programmes privés de l'Association Foncière Logement viennent presque tous plutôt du locatif privé (quinze). La filière d'accès est principalement celle du 1 % patronal, des annonces sur internet et de la mutation professionnelle : ces ménages viennent plutôt d'ailleurs. A Dreux, onze sur quinze viennent d'une autre commune en majorité d'un autre département, à Lyon, trois sur les sept.

Les locataires autres que ceux qui louent des logements de l'Association Foncière Logement ont des trajectoires plus éclatées et transitoires : c'est un parc de transit pour des ménages qui viennent tout autant du quartier que d'ailleurs et c'est parmi ce statut qu'on trouve des décohabitants qui étaient hébergés par leurs parents. Cinq viennent du parc privé. Trois viennent du HLM.

La plupart des ménages interrogés accèdent à un logement plus grand ou équivalent en nombre de pièces (mais surtout en surface), y compris lorsqu'ils conservent la même typologie. Par ailleurs, ceux qui vont dans un logement plus petit sont principalement des ménages qui font ce choix suite à un changement dans leur situation familiale (décès d'un conjoint, départ des enfants, divorce...). Globalement, ces nouveaux arrivants améliorent leur situation résidentielle antérieure en choisissant de devenir propriétaires, en obtenant un logement plus grand et plus confortable ou en obtenant leur premier logement autonome ou/et familial. Ils ont plutôt des profils de passants que de sédentaires, réalisant leur première accession à la propriété dans ces quartiers. Bien entendu, ces données ne sont pas exhaustives et sont à considérer avant tout comme des tendances. Elles montrent d'une part une certaine diversité des trajectoires résidentielles, d'autre part un rôle promotionnel et accélérateur de l'accession à la propriété non pas seulement pour les locataires HLM du quartier mais pour toute une fraction de petits ménages salariés, célibataires et familles, logés soit dans du parc privé cher et inconfortable, soit dans les grands quartiers d'habitat social de la région. Les analyses par site font également ressortir des trajectoires propres au positionnement de cette offre sur le marché local et aux cibles de certains programmes.

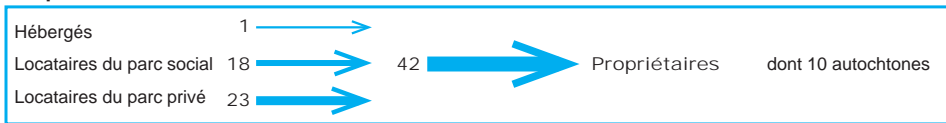
Lorsqu'on croise autochtonie, statut antérieur et statut actuel, quatre éléments ressortent :

- la particularité des logements produits par l'Association Foncière Logement, qui attirent des actifs, plutôt jeunes, cadres et professions intermédiaires ayant des revenus plus élevés que les autres venant principalement du locatif privé et allochtones, bougeant pour des raisons professionnelles et arrivant par le 1 %. Elle est accentuée à Dreux ;
- une accession privée qui à Meaux comme à Lyon sert à la fois à la promotion de ménages de l'ensemble du parc social et privé de la commune et à des ménages salariés plus allochtones et se recrutant sur une aire plus large. Ces accédants allochtones sont surtout d'anciens locataires du parc privé inconfortable et ancien de villes voisines et d'anciens locataires du parc social, en l'occurrence essentiellement originaires d'autres Zones Urbaines Sensibles ou grands quartiers d'habitat social de l'agglomération (lyonnaise ou parisienne : Venissieux, Gerland pour Lyon, Aulnay, Drancy, Sarcelles, Mantes-la-Jolie pour Meaux) ;

- l'effet structurant du bassin d'emploi et d'habitat local avec à Meaux, des ménages qui viennent du parc social de la Seine-Saint-Denis, qui travaillent sur la zone de Disneyland ou ; de Roissy et à Lyon, une attraction plus locale de résidents de la commune et des communes attenantes. A Dreux, les ménages travaillent soit dans les services publics (hôpital) et entreprises locales, soit à Paris, profitant des transports ;
- le rôle de l'accession sociale dans la promotion des trajectoires résidentielles des autochtones et des locataires du logement social à Meaux.

Changement résidentiel (source : entretiens ménages)

Les primo accédants



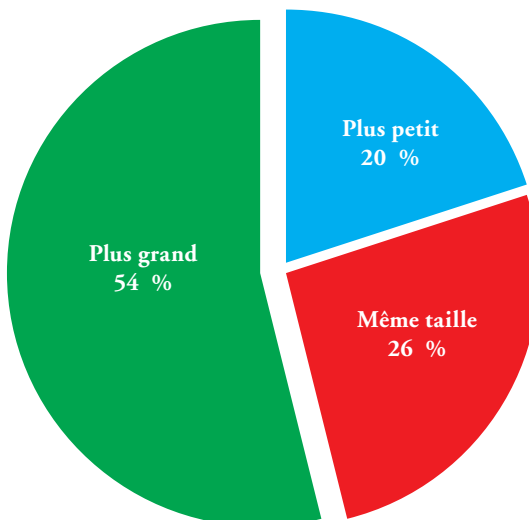
Les ménages du locatif privé neuf



Les propriétaires devenant locataires



Les ménages déjà propriétaires



Évolution de la taille du logement (en nombre de pièces) - cf géo

Evolution de la typologie des logements occupés avant et après

| Avant | Après | | | | | | | | | Total |
|----------------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---|----------|----------|-----------|-------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | nr | | |
| 1 | | 3 | 4 | 1 | | | | | | 8 |
| 2 | 1 | 7 | 8 | 5 | 1 | | | | | 22 |
| 3 | | 3 | 5 | 10 | 3 | | | | 2 | 23 |
| 4 | | 3 | 1 | 4 | 5 | | 1 | | | 14 |
| 5 | | | 2 | 2 | 4 | | | | 1 | 9 |
| 6 | | | 1 | | | | | | | 1 |
| 7 | | | | | 1 | | | | | 1 |
| 8 | | | | 1 | | | | | | 1 |
| 12 | 1 | | | | | | | | | 1 |
| H | 1 | | | | | | | | | 1 |
| nr | | | 1 | | | | | | 1 | 2 |
| Total général | 3 | 16 | 22 | 23 | 14 | | 1 | 4 | 83 | |

Source : entretiens, 2011, CF Géo,

4. DES TRAJECTOIRES ASCENDANTES DE PASSANTS ?

L'approche par les trajectoires permet d'affiner des profils moyens qui correspondent à des histoires familiales, professionnelles et résidentielles plus diverses qu'il n'y paraît. Elle permet également de mieux comprendre et analyser le rapport au quartier en particulier dans le cadre d'une cohabitation de groupes sociaux hétérogènes plus ou moins choisie (Chamboredon, Lemaire, 1970). Nous entendons ici la trajectoire, non pas seulement comme cette étape de mobilité particulière (avant/après l'arrivée dans le nouveau logement) mais bien comme la « *succession de positions résidentielles* » (Grafmeyer, 1994, p.70), en l'occurrence dans le cadre de cette recherche, depuis au moins le premier logement autonome⁸. Les changements peuvent s'énoncer en termes de trajectoires *ascendantes ou promotionnelles, descendantes ou neutres*. Ils peuvent s'analyser à la fois à travers certaines variables dans les conditions de logement et d'environnement (Lévy, 1998) mais également à travers la perception qu'en ont les ménages concernés. On peut interroger les trajectoires résidentielles de ces nouveaux arrivants, resituées dans leur histoire de vie au moins sous trois angles. Tout d'abord, cette offre neuve produite par la rénovation urbaine reflète-t-elle voire favorise-t-elle des *trajectoires ascendantes*, autrement dit, l'accès à ce logement se traduit-il par une amélioration des conditions de logement pour le ménage ? Les données sur les changements résidentiels des ménages vont plutôt dans ce sens. Ensuite, ces logements favorisent-ils *une promotion locale* des habitants de la Zone Urbaine Sensible ou/et de la commune, ce qui pourrait changer à la fois le rapport au quartier de ces ménages mais également le devenir de ces quartiers en termes de peuplement ? *A priori*, ces trajectoires de promotion locale existent et sont plus représentées à Meaux, où l'offre d'accession sociale les favorise. Enfin, ces ménages sont-ils plutôt des *passants* ou des *sédentaires*, pour reprendre les termes des sociologues des années 1970, ce qui là aussi change à la fois le sens de la mobilité pour les ménages mais également pour le devenir de ces ensembles résidentiels ?

Les trajectoires de ces « nouveaux arrivants » sont d'une part assez diverses, d'autre part plutôt choisies que subies. Elles correspondent principalement à des trajectoires courtes de jeunes célibataires et de familles avec des enfants en bas-âge. Notre propos est ici d'illustrer des trajectoires qui ne sont pas forcément les plus fréquentes dans notre petit échantillon de nouveaux arrivants mais qui pourraient l'être dans d'autres contextes. Elles montrent le rôle très différent que peut jouer cette offre neuve selon le moment de la mobilité. Nous irons des plus « passants », ceux pour qui ce logement n'est que transitoire et qui correspondent aussi plutôt à des locataires, aux plus sédentaires, ceux qui vont davantage s'ancrer là. Cette gradation croise quatre moments du cycle de vie et des évolutions familiales : celui des débuts de l'autonomie, de l'installation en couple et dans le monde du travail, celui des débuts de la vie familiale, celui du milieu correspondant à une période de stabilisation ou de rupture de la vie familiale et d'évolution professionnelle, et l'étape de fin du parcours résidentiel, celle de la retraite et du départ des enfants, voire du décès du conjoint, qui se traduit par d'autres choix résidentiels.

⁸La trajectoire des familles d'origine (parents) n'est pas retracée dans les entretiens mais beaucoup des ménages en parlent spontanément, notamment lorsqu'ils ont habité le quartier.

A ces étapes peuvent correspondre des statuts d'occupation et type de mobilité particulière que nous illustrerons. Les choix et perspectives résidentiels ne sont pas les mêmes. On peut distinguer :

- des jeunes isolés ou en couple sans enfant de moins de 40 ans (dix-huit ménages), dont la mobilité se situe au début de leur trajectoire : le statut actuel est surtout celui de locataires des logements neufs privés (dix) et le statut antérieur celui de locataire privé et d'hébergé, ce sont plutôt des passants et des allochtones.

- des familles de 40 ans et moins (trente-deux ménages), qui ont un ou deux enfants en bas-âge : le statut actuel est surtout celui d'accédants (vingt) et d'anciens locataires venant du parc privé (vingt et un), sept sont des autochtones. On y trouve à la fois des ménages qui arrivent là pour des raisons professionnelles et des familles qui saisissent l'opportunité de l'accession. La plupart envisage de déménager à nouveau par la suite, pour s'agrandir ou acheter une maison, ce sont donc plutôt des passants.

- des ménages plus installés de 40 à 54 ans (vingt-deux ménages), à la fois des isolés, des couples sans enfant et des familles de deux ou trois enfants qui ont des parcours antérieurs familiaux et résidentiels plus divers, parmi lesquels on trouve d'anciens propriétaires, des locataires du parc social qui font le pas de l'accession et des divorcés qui se relocalisent. Cette mobilité n'est pas leur premier choix résidentiel et le parcours antérieur est plus long. Ces ménages correspondent davantage à des sédentaires.

- des ménages de 55 ans et plus (onze ménages) qui sont plutôt des retraités (neuf ménages), des isolés ou couple sans enfant et dont six sont des autochtones. La mobilité se situe en fin de trajectoire résidentielle et prend un caractère plus définitif, ce sont des sédentaires et non des passants.

Nous illustrerons pour chacune de ces étapes des types de trajectoires permettant d'entrevoir à la fois leur diversité mais également quelques particularités liées à cette offre et d'apporter également des éclairages par rapport aux questions posées autour de l'ancrage et de la promotion locale.

4.1 Les jeunes de moins de 40 ans, isolés ou en couple, passants allochtones

Le premier type correspond à de petits ménages jeunes actifs de moins de 40 ans (dix-huit ménages dont treize ont moins de trente cinq ans) vivant seul ou en couple sans enfant qui sont plutôt des passants ayant une grande « *motilité* »⁹ résidentielle, venant de la commune ou d'ailleurs. Cette mobilité se situe donc au début de leur trajectoire familiale, professionnelle et résidentielle. C'est seulement parmi ces ménages et à ce moment de la trajectoire que l'on trouve des décohabitants, jeunes vivant avant au domicile parental et des jeunes qui louent leur premier logement après un passage par un foyer ou un logement étudiant. Par ailleurs, ils viennent plutôt de l'extérieur, soit d'une autre région lorsque la mobilité est professionnelle, soit d'un

⁹ Nous empruntons ce terme à Kaufmann qui l'utilise pour définir la capacité de mobilité au sens de déplacements urbains et que nous appliquons là à la mobilité résidentielle (Kaufmann, 2001)

« ailleurs » qui n'est souvent pas bien loin, des communes voisines dans lesquelles leurs parents ont une maison (trois ménages de Meaux). Pour certains, ce premier logement a été trouvé par l'employeur dans le cadre d'une mobilité professionnelle. Pour eux, l'accès à ce logement s'inscrit dans une trajectoire résidentielle plutôt ascendante, cette nouvelle mobilité améliorant leur situation antérieure de locataire du parc privé ou d'hébergé dans la famille : la location d'un logement cher et petit dans le parc privé (pour tous les locataires, le loyer baisse ou reste équivalent mais pour une surface plus importante), l'hébergement chez les parents et beaux-parents sans autonomie. Selon les statuts d'occupation, ils n'ont pas tout à fait le même profil et les mêmes raisons d'arriver dans ces logements neufs.

Quelques-uns sont des primo-accédants mais dix de ces jeunes ménages sont des locataires qui se saisissent de l'opportunité du rapport qualité-prix pour améliorer leur situation résidentielle. Nous illustrerons ici deux trajectoires : celle d'un décohabitant et celle d'un jeune logé par son entreprise.

Le logement privé des programmes neufs constitue un tremplin pour un premier logement autonome, les décohabitants pouvant ainsi trouver un logement lorsqu'ils commencent à travailler et deviennent autonomes financièrement ou pour vivre à deux.

Ce jeune homme de 21 ans, qui a un BTS, vient de trouver son premier emploi dans une entreprise de la zone industrielle de Meaux comme préparateur de commande et gagne 1 400 euros ; il a quitté la maison de ses parents, propriétaires dans un village à 5 minutes de Meaux, pour louer un studio de 30 m² au rez-de-chaussée avec un parking privé pour son scooter pour un loyer de 500 euros et 50 euros de charges. Il voulait à la fois être indépendant, ne pas être loin de son travail et pas trop loin non plus de ses parents. Il dit ne pas avoir « *trouvé à ce prix-là et aussi beau dans Meaux* ». Arrivé en août 2010, il ne compte pas y rester. Il trouve cela cher par rapport à ses revenus et a mis de l'argent de côté (200 euros par mois) pour acheter, à proximité mais pas dans Beauval » où il trouve qu'il y a trop d'étrangers ». (locataire parc privé, Meaux, îlot 15, n°25)

Les logements de l'AFL, plus grands, permettent à de jeunes ménages de trouver « *un grand logement pas cher* » ou de trouver une solution lors d'une mobilité professionnelle. Ils drainent une clientèle plus aisée en termes de revenus et de professions.

Installé depuis six mois dans un pavillon de Dreux (AFL), ce jeune couple de 27 ans sans enfant est originaire de la région parisienne. Ils travaillent tous les deux, lui est chef d'équipe dans une agence de paysagiste en CDI et elle est aide-soignante, fonctionnaire à l'hôpital d'Houdan. Ils ont 3 400 euros de revenus. C'est leur premier logement commun, lui s'était installé quelques mois dans le studio de 24 m² de sa compagne à Clamart, qu'ils louaient pour 650 euros CC mais cela devenait trop petit. Lorsqu'elle a été mutée à l'hôpital d'Houdan, ils ont cherché par agence et ont été attirés par le « *rapport qualité-prix* » et le côté « *maison* », 750 euros sans les charges pour 120 m². Ils veulent acheter une maison dans le coin et trouvent les charges d'électricité et de chauffage trop lourdes (245 euros/mois). (locataire AFL, Dreux, n°78)

L'accession est davantage vue comme un premier investissement dans l'optique d'un nouvel achat à plus long terme. C'est le prix qui attire ces ménages et leur ouvre des perspectives. Ils s'endettent sur 25 à 30 ans sans beaucoup d'apport personnel. Cette étape correspond à leur premier ou deuxième logement au début d'une trajectoire dans laquelle d'autres étapes de la vie familiale et professionnelle vont suivre et les amener à bouger à nouveau assez vite. L'offre en accession produite dans le cas de la rénovation accélère des projets résidentiels.

Ce jeune homme de 27 ans qui a acheté à La Duchère en 2009 est originaire de Nantes. Il est ingénieur en informatique et gagne 1 800 euros par mois. Célibataire, il est parti de chez ses parents et est arrivé à Lyon en 2007 lorsqu'il a trouvé son premier travail. Il a alors emménagé dans un studio de 35 m² dans le 3^{ème} arrondissement de Lyon pour un loyer de 430 euros par mois et 30 euros de charges. Il réfléchissait un peu au fait d'acheter. Il aimait bien son logement mais le trouvait trop petit. Il a « commencé à regarder pour acheter : « *c'est vrai que là, avec les tarifs qu'il y avait sur la Duchère et ce que je pouvais avoir.... Du coup, ça m'a fait sauter le pas peut-être plus vite que je ne l'aurais fait sinon. C'est vrai que c'était une question d'opportunité aussi.* » Il va acheter un F3 de 60 m² dans une résidence de six étages et de quarante et un logements, 137 000 euros. Avec un apport de 14 000 euros (dont une aide parentale), il rembourse 460 euros par mois sur vingt-cinq ans. Il n'a pas de projet pour l'instant mais pense que c'est un investissement pour pouvoir acheter autre chose après. (propriétaire, îlot 1, Lyon, n°39)

L'ensemble de ces ménages sont donc plutôt des *passants*, qui ne vont pas rester et qui pour la plupart changeront pour un logement plus grand, pour aller ailleurs, acheter lorsqu'ils sont locataires ou acheter une maison lorsqu'ils sont accédants d'un logement collectif. L'usage du logement locatif comme passage ne veut pas pour autant dire un départ du quartier par la suite. Il est tout à fait intéressant de noter que deux d'entre eux, locataires dans le parc privé de Meaux, ont déjà acheté sur plan un logement dans l'offre neuve. Ces jeunes ménages qui ne sont pas encore installés dans la vie familiale sont plus enclins à la mobilité résidentielle et urbaine et ont des réseaux qui dépassent l'aire du quartier et de la commune (travail, amis...). Le fait de ne pas avoir d'enfant limite les pratiques des équipements du quartier, évacue la question de l'école et tend à faire de leur quartier un simple lieu de résidence plus qu'un lieu de vie.

4.2 Les familles de 40 ans et moins : mutations professionnelles et primo-accession

Ces jeunes familles ont un ou deux enfants en bas-âge et représentent trente-deux ménages dans notre échantillon. On trouve principalement trois grands types de trajectoires parmi ces familles : la plus fréquente est celle de primo-accédants venant du parc locatif privé allochtones qui ont un désir d'achat et se saisissent de l'opportunité de ces logements attractifs. L'autre correspond à des ménages qui viennent du locatif et restent locataires, arrivant là dans le cadre d'une mutation professionnelle et de l'extérieur. La troisième correspond à des enfants de la cité, locataires du logement social et autochtones qui profitent de l'opportunité.

Les locataires mutés

Une partie de ces nouveaux arrivants sont des ménages qui ont bougé dans le cadre de leur travail. Certains trouvent ainsi un logement par leur employeur (1 % patronal) ou par les agences immobilières. Ce sont des passants à la fois parce qu'ils peuvent à nouveau être amenés à bouger par leur travail ou par leur vie familiale mais également parce qu'ils sont plutôt là en attendant d'acheter. Ils viennent plutôt du parc privé dans lequel ils étaient locataires et ont déjà occupé d'autres logements avant celui-là. Cette trajectoire correspond à la fois à des familles, des isolés et couples sans enfant, qui travaillent et à des emplois de fonctionnaires et de cadres moyens du privé. Ils viennent d'ailleurs et n'ont le plus souvent pas de lien avec le quartier. Les locataires de l'Association Foncière Logement illustrent tout à fait ces trajectoires de mutations professionnelles d'actifs qui ont des profils variés et qui ne comptent pas rester dans leur logement très longtemps.

Cette jeune famille de Lyon a emménagé début 2010 dans un logement de l'AFL. Agés de 33 et 35 ans, lui est originaire de Lyon mais a vécu ailleurs, elle est originaire de l'Ardèche. Ils sont éducateurs et gagnent environ 3 000 euros. Ils ont deux enfants en bas-âge de 4 et 2 ans. Ils étaient auparavant locataires d'une petite maison individuelle dans un village des Monts du Lyonnais qu'ils louaient 700 euros. Ils louent leur nouveau logement de cinq pièces et 130 m², 750 euros et ont 130 euros de charges par mois, c'est leur troisième logement ensemble. C'est un changement de travail du mari qui les a amenés à chercher dans le centre de Lyon pour être plus près. Ils cherchaient simplement la proximité du travail (pour éviter de faire 4 heures de route) et un logement de trois pièces, ils disent « cotiser au 1 % patronal ». Ils ont vu une annonce sur internet, ont été séduits par l'appartement (taille, loyer) et « *l'ont pris tout de suite sans réfléchir et ne le regrettent pas.* » Ils pensent qu'ils n'auraient jamais pu trouver cela ailleurs, un loyer aussi peu cher pour autant de surface. Ils pensent plutôt rester un peu et voir ensuite pour un achat, *a priori* ailleurs s'ils le peuvent (locataire AFL, îlot 9, Lyon, n°63)

Des primo-accédants qui viennent du parc privé

Cette offre de logements neufs accélère les projets résidentiels d'accession et favorise des trajectoires promotionnelles de locataires du logement privé qui veulent devenir propriétaires, « *ne plus jeter l'argent par les fenêtres* » et améliorer leurs conditions de logement. A Lyon, ces ménages accédants viennent plutôt du parc privé de la commune et des alentours. A Meaux, ils viennent plutôt du parc privé de l'ensemble de la région. Ce sont des familles qui avaient l'intention d'acheter, ont fait le tour des programmes qui leur étaient financièrement accessibles et correspondaient aussi aux besoins de leur famille. Leur rayon de recherche est plus large que la commune, voire que le département pour les franciliens de Meaux. Cette offre correspond bien à ce qu'ils peuvent escompter compte tenu de leurs ressources et de leurs attentes.

Ce couple de 31 ans et 30 ans, est bi-actif (lui est chef de chantier, elle est employée) et gagne 3 800 euros par mois. Le mari est arrivé à Lyon en 2006 pour s'installer avec sa compagne, originaire de Lyon. Ils se sont mariés en 2007 et ont un enfant de deux ans. Ils ont trouvé une maison à louer, un T3 à Gerland pas loin (568 euros) mais très vite ont décidé d'acheter, « *pour commencer au lieu de rester en location* » et puis « *à cause de la TVA à 5,5 %* ».

Ils ont acheté un logement de 150 000 euros pour lequel ils remboursent 770 euros par mois avec un emprunt sur 25 ans. Ils se plaisent dans le quartier mais trouvent les charges trop importantes et aspirent à acheter une maison (Couple mixte, 31 ans, avec enfants, double actif, employés, 3 400 euros, propriétaire, îlot 2, Lyon, n°40).

Plusieurs trajectoires d'immigrés (un Turc, deux Portugais et un Roumain) illustrent également des parcours migratoires qui se sont traduits par une arrivée en France dans les années 1990 ou 2000, des migrants qui trouvent du travail et décident d'acheter pour avoir quelque chose à eux, séduits par les prix. Ils ne sont pas forcément passés par le logement social.

Ce couple de Portugais est arrivé en France en 2006 pour « *avoir une vie meilleure* ». Ils travaillent tous les deux, lui comme ouvrier du bâtiment, elle comme employée dans un magasin et gagnent à eux deux 3 500 euros. Ils ont un enfant. Ils ont loué trois logements dans le parc privé lyonnais (8^e, 7^e, 3^e), le dernier étant un trois pièces dans lequel ils sont restés un an, avant de se décider à acheter en 2009. Ils avaient un cousin à Lyon qui s'était installé en 2006 à La Duchère. Ils se sont décidés sur le prix du logement, 172 000 euros et ont finalement acheté un quatre pièces au lieu du trois pièces envisagé au départ, en empruntant sur 25 ans et remboursant 700 euros par mois. Ils sont très contents d'avoir pu acheter, considérant cet achat comme un investissement pour le futur achat d'une maison, mais cette fois au Portugal (Propriétaire, îlot 1, Lyon, n°37).

Des enfants de la cité qui font le pas vers l'accession tout en voulant rester dans le quartier

Enfants d'immigrés, immigrés installés dans le quartier et ayant leurs réseaux, ils font le pas et saisissent l'occasion plutôt dans les programmes les moins chers, parfois démarchés par des promoteurs. Ces trajectoires d'autochtones illustrent bien le rôle de ce parc privé dans la promotion locale.

Ce couple (37 et 32 ans) a trois enfants de 7, 5 et 3 ans, Portugais, double actif, lui est fraiseur, elle est en congé parental. Ils gagnent autour de 2 600 euros et ont acheté un appartement F3 de 50 m². Ils remboursent 700 euros de mensualité et 100 euros de charges par mois. C'est leur troisième logement. Elle est arrivée du Portugal en France en 1998 à Beauval dans la famille de son mari, installé depuis dix ans dans le quartier. Ils ont ensuite bougé au sein du quartier, obtenant un logement autonome, puis adaptant la taille du logement à l'agrandissement de leur famille. Ils ont fait des démarches auprès d'Icade et ont choisi le programme le moins cher du quartier. Ils ont fait le choix de rester dans le quartier où ils ont leurs attaches familiales « *On ne voulait pas sortir de Beauval parce qu'on a tout ici et sortir pour moi ça va être loin de la famille* ». Leur rêve était plutôt d'acheter une maison et ils ont visité quelques programmes mais trop chers. Ils ont décidé de « prendre cela en attendant » de pouvoir acheter autre chose. Obligés de réduire leurs dépenses, ils ont peur de ne pas y arriver financièrement (Propriétaire, îlot Icade Cheverny, Meaux, n°33).

Passants, sédentaires, la réponse à cette question dépend à la fois de l'évolution de leur famille et donc, du moment où se situe cette accession et de l'évolution de leurs capacités financières. Pour ceux qui ont des taux d'effort importants, la mobilité même souhaitée, risque d'être plus difficile.

A la différence des allochtones, ils ont une familiarité et une connaissance du quartier qui a compté aussi dans le choix résidentiel et qui peut les amener à vouloir rester là tout en poursuivant éventuellement leur trajectoire sur place.

4.3 Des ménages de 40 à 55 ans, plus installés, des trajectoires plus diversifiées

On retrouve bien sûr des trajectoires qui peuvent être assez proches des précédentes. Nous voudrions surtout illustrer ici des trajectoires plus longues et réorientées à la fois là encore par des mutations professionnelles ou par des événements familiaux (divorce notamment). Les familles sont à la fois plus installées et plus éclatées. En termes de trajectoire, elles sont plus sédentaires mais peuvent avoir à nouveau des projets pour la prochaine étape, celle de la retraite. Ce couple n'a plus les enfants au domicile et est venu à Dreux par le biais d'une mutation professionnelle.

Ce couple de locataires d'une maison de l'Association Foncière Logement à Dreux ont 54 et 51 ans, sont encore tous les deux actifs et ont eu deux enfants qui ne vivent plus avec eux. L'homme est né en Tunisie, la femme dans la région bordelaise. Salariés tous les deux, lui dans l'informatique (CDI) et elle dans la comptabilité (CDD), ils ont un niveau de revenus élevé qui se situe autour de 5 000 euros. Ayant beaucoup bougé (« *tous les cinq ans* », Cherbourg, Rouen, Nantes), c'est la reprise de sa société par une autre qui a occasionné une mutation professionnelle en 2009, les amenant d'abord quelques mois en location dans une maison d'un village voisin et très vite à la location de la maison neuve AFL car le logement précédent s'est avéré très insalubre. Ils louent une maison de cinq pièces et 120 m² pour 772 euros par mois et environ 200 euros de charges. Leur niveau de salaire leur permet largement d'assumer cette dépense et la taille du logement leur permet de recevoir leurs enfants et amis qui viennent d'autres régions. Ils n'avaient aucun lien avec le quartier et la ville. Ils ne se sentent pas vraiment à leur place dans le « hameau » et ne veulent pas y rester très longtemps. Ils ont de toute façon un projet d'achat pour leur retraite dans le Sud-Ouest (locataire AFL, Dreux, n°76).

Cette femme de Lyon illustre la situation de ménages divorcés qui ont déjà eu une trajectoire antérieure comportant plusieurs déménagements et une diversité de statuts.

Cette femme de quarante-cinq ans est comptable et a à peu près 1 300 euros net par mois. Elle a vécu en couple pendant dix ans de 1995 à 2005 dans un logement locatif privé dans une commune voisine de Lyon, après avoir été en colocation avec une amie pendant un an à Villeurbanne. Après la séparation, elle est retournée chez ses parents puis a pris un appartement de deux pièces avec sa fille à Oullins. Elle a fait le pas vers l'achat sur plan dès 2006, et achète un deux pièces 113 000 euros avec une épargne de 30 000 euros. Elle rembourse 400 euros par mois et a emprunté sur 28 ans. Elle a été séduite par l'appartement et surtout par le prix, ne connaissait le quartier que de nom. Après avoir eu un peu peur à l'arrivée, elle est finalement contente de son choix et trouve les gens « *moins coincés* » que dans sa commune précédente. Pour l'instant, elle n'a pas de projet de mobilité et veut rester là. (Propriétaire, îlot 1, Lyon, n°36).

On trouve également quelques trajectoires de ménages qui avaient acheté un premier logement et améliorent ainsi leur situation résidentielle en achetant plus

grand, au moment de la quarantaine avec un apport. Ceux-là ont souvent un lien ou une connaissance du quartier avant de se lancer dans l'achat.

On retrouve des trajectoires de ménages venant du logement social local ou extra-local, trajectoire assez classique d'accédants notamment d'immigrés ou d'enfants d'immigrés des pays du Maghreb.

4.4 Des ménages âgés de plus de 55 ans, un choix en fin de trajectoire, un retour

Une partie de ces nouveaux arrivants (onze ménages) font un choix résidentiel en fin de trajectoire, lorsqu'ils sont seuls ou en couple et sont plutôt des sédentaires. On peut trouver à la fois des vieilles familles ouvrières autochtones du logement social, dont des immigrés qui choisissent de rester finir leur vie en France et décident de s'ancrer définitivement dans le quartier et/ou la commune en achetant, et d'anciens propriétaires qui, se retrouvant seuls, vendent leur maison et achètent un appartement. Ces ménages plus âgés, retraités ou proches de la retraite, sont plutôt en fin de trajectoire résidentielle et ont le plus souvent un lien avec le quartier, de par leur enfance ou leur travail. Ils ne viennent pas là par hasard. Ces trajectoires de « sédentaires » confortent des ancrages dans des quartiers qui sont aussi des lieux familiaux et familiers, dans lesquels ils sont depuis longtemps ou dans lesquels ils reviennent. Ils restent minoritaires parmi les ménages interrogés, alors qu'ils sont très représentés parmi les ménages relogés des opérations de rénovation urbaine.

Mais leurs trajectoires sont assez typées. C'est parmi ces ménages que l'on trouve des trajectoires d'anciens propriétaires qui ont pu tirer parti d'un bien antérieur (quatre) et des ménages *autochtones* qui reviennent ou s'installent dans leur ancien quartier et notamment des locataires du parc social (sept). Nous avons également identifié cette trajectoire dans les programmes d'accession sociale d'Orly.

On trouve tout d'abord parmi ces ménages plus âgés des trajectoires qui n'ont pas grand-chose à voir avec les jeunes primo-accédants, d'anciens propriétaires de grandes maisons, qui, alors que les enfants sont élevés et partis, se retrouvent seuls suite à un veuvage (2 à Meaux et 2 à Lyon). N'ayant plus les capacités physiques et financières de l'entretenir, ayant un sentiment d'isolement, ils cherchent alors à la fois un appartement correspondant à leurs ressources, dans du neuf, pas trop loin de la ville pour avoir toutes les commodités, mais au calme et les maintenant à côté -ou les rapprochant- de leurs enfants. Ceux-là achètent leur bien avec ce qu'ils retirent de la vente de leur maison, les plus âgés étant aidés dans leur recherche par la famille. Ils associent en général le choix de cette accession avec celui d'un maintien ou d'un rapprochement familial.

Cette femme de 79 ans est née en Seine-Saint-Denis. Ancienne secrétaire d'un notaire, elle est à la retraite et a 2 000 euros de ressources par mois. Veuve depuis 2002 d'un mari ingénieur, elle a eu deux enfants, qui ont fondé leur famille et vivent en Ile-de-France. Elle a vendu sa maison en Seine-Saint-Denis pour acheter sans emprunt un F4 de 98 m², (330 000 euros en 2009) en bordure du parc du Pâtis dans la Zac de l'Étang aux cygnes, à Meaux pour lequel elle paie 600 euros de charges par trimestre. Depuis le décès de son mari, la maison lui semblait trop grande, trop lourde à entretenir et dans un quartier trop tranquille.

Elle ne connaissait pas Meaux, mais son fils l'a aidée à trouver ce logement, à vingt minutes de chez lui et l'a hébergée en attendant la livraison plus tardive que prévue. Elle voulait se rapprocher de son fils, « être en ville » et avoir un grand logement pour accueillir ses petits-enfants. Elle avait des voisins de son ancienne commune de résidence qui étaient déjà venus s'installer là. Elle a été séduite par le parc, la terrasse du logement qui lui donne l'impression de ne pas être dans un appartement. Mais elle apprécie également la proximité des équipements, des magasins et de la gare et s'est refait « des connaissances ». (Propriétaire, îlot 3, Meaux, n°14)

Certains ont un pied à terre ailleurs comme un monsieur de 62 ans, ancien chauffeur, qui a acheté son logement en bordure du quartier de la Duchère, après avoir vendu sa maison suite au décès de sa femme et qui a par ailleurs acheté également un petit appartement dans le Sud de la France. Ces anciens propriétaires correspondent bien à des trajectoires ouvrières familiales qui, les ont amenés à sortir du logement social vers de l'accession dans du péri-urbain puis à un retour « en ville » en fin de trajectoire. Là encore, cette trajectoire n'est pas propre à ces quartiers mais il est intéressant de voir que cette offre neuve peut servir à des relocalisations liées au « vieillissement ».

L'autre trajectoire d'ancrage est celle de vieilles familles ouvrières immigrées, qui, ayant décidé de rester en France, font le saut du logement social à l'accession, intéressées par l'opportunité des prix : sortant d'un grand logement familial du logement social local, elles achètent un logement plus petit et neuf pour laisser quelque chose à leurs enfants. Le départ des enfants du domicile permet aussi d'envisager l'achat d'un logement plus petit et donc plus accessible financièrement. La trajectoire de ce ménage ancien locataire de la Pierre Collinet illustre assez bien le rôle que peut jouer l'accession sociale pour des ménages à revenus très modestes du quartier. C'est une des trajectoires de promotion locale.

Ce couple de 82 et 60 ans est originaire d'Algérie. Ils ont une fille de 39 ans qui vit toujours avec eux et est au chômage, les autres enfants sont partis du domicile. Lui est un ancien ouvrier de la métallurgie à la retraite, elle n'a jamais travaillé. C'est le cinquième logement de leur trajectoire. Ils ont suivi le parcours assez typique de ces travailleurs migrants. Il a d'abord occupé une chambre d'hôtel à Paris en 1962 où sa femme est venue le rejoindre et où ils sont restés jusqu'en 1969 avec leurs trois enfants, puis ont trouvé un logement social à Meaux par le biais de l'employeur, dans une des tours qui a été détruite. Ils y sont restés jusqu'en 2004, date de leur relogement. Ils y occupaient un F5 avec cinq enfants et payaient 400 euros de loyer. En 2004, suite à la démolition de la tour, ils sont relogés dans un autre logement HLM du quartier. Et en 2009, ils décident d'acheter après avoir vu « les promotions d'Icade pour des maisons ». Ils ne voulaient pas aller très loin car « *on n'a pas de voiture, pas de transports et ici j'ai tout, mon médecin, les commerces...* ». Ils voulaient acheter depuis longtemps mais n'avaient pas les moyens. Les enfants ont aidé mais ils ont fait beaucoup de sacrifices pour acheter sans crédit (non obtenus) 116 000 euros un F3 pour lequel ils paient 150 euros de charges par mois. Ils ont leurs enfants qui habitent autour et tous leurs amis, se sentent en sécurité et apprécient le quartier. Ils resteront et transmettront le bien à leurs enfants (propriétaire, îlot Icade, Cheverny, Meaux, n°30).

Enfin, une femme divorcée de 58 ans qui vit avec sa fille et un homme divorcé de 57 ans de Lyon, illustrent également des trajectoires réorientées par des ruptures

familiales qui les amènent en l'occurrence à passer de la propriété d'un grand appartement à un plus petit ou à faire ce choix de stabilisation en utilisant l'argent de la vente.

Cette femme de 58 ans (qui a 52 ans au moment de l'achat) de Lyon a passé son enfance dans plusieurs pays étrangers (parents mutés) et est arrivée à Lyon en 1984 parce qu'elle y avait trouvé un travail comme secrétaire de direction et gagne 3 300 euros. Elle se marie la même année et s'installe à Vaise comme locataire dans un immeuble des années 1970. Au deuxième enfant, le couple achète une villa (maison de ville) en 1994 dans une commune qui touche La Duchère. Elle se sépare de son mari en 2004. Lui garde la maison et vit avec son fils, elle loue un appartement avec sa fille de quinze ans dans la même commune. C'est d'une part la TVA à 5,5 % et la terrasse de 40 m², d'autre part, la possibilité de mettre sa fille au lycée de La martinière qui vont la décider à acheter un F4 à 232 000 euros, avec un apport de 80 000 euros (Propriétaire, îlot 2, Lyon, n°42).

Ces ménages sont d'une part plutôt des sédentaires qui réorientent leur trajectoire vers un enracinement local et d'autre part des ménages moins mobiles dans la ville et dont les pratiques d'achat et de loisirs sont tournées vers le quartier et la commune, y compris dans la journée.

Quelques trajectoires plus contraintes et incertaines

Les trajectoires de ces nouveaux arrivants sont plutôt des trajectoires choisies que subies. On trouve néanmoins quelques trajectoires pas vraiment subies mais plus contraintes qui sont intéressantes à relever par rapport à nos questionnements sur le devenir du peuplement de ces logements.

La première est celle de très jeunes locataires du quartier, à la recherche d'un logement autonome. Ne voyant pas leur demande aboutir, ils se saisissent de l'opportunité de la location des logements neufs pour trouver provisoirement une solution de logement. Ceux qui sont locataires des logements neufs privés (hors AFL) n'ont pas tous des situations stables et des trajectoires professionnelles ascendantes, ces logements pouvant servir de passage non pas vers l'accession mais pour un retour vers un logement social autonome. Même si tous font un choix résidentiel, il peut être beaucoup plus contraint chez certains de ces locataires, qui louent un logement privé à défaut d'avoir pu louer un logement social ou d'avoir pu trouver autre chose dans le parc privé. Les trajectoires sont alors plus subies que choisies. C'est le cas de ces deux jeunes en couple à Meaux qui sont des « enfants de la cité », ont décohabité mais s'en sortent difficilement.

Ce jeune couple franco-tunisien de 24 et 20 ans a trouvé en 2009 un logement à louer auprès d'une agence dans les programmes neufs de l'Avenue Dunant. Elle est née à Meaux, a vécu avec ses parents et ses quatre frères et sœurs dans le quartier de la Pierre Collinet, et habitait dans un bâtiment (F) qui a été démolé en 2003. Elle est partie vivre trois mois chez ses beaux-parents dans un F4 en HLM dans le quartier mais le couple voulait un logement autonome et a trouvé celui-là par annonce. Ce logement leur a permis de décohabiter, ils l'ont obtenu grâce à la caution d'un oncle et au moment où ils avaient tous deux un travail de manutention dans un supermarché voisin. Mais la situation d'emploi, précaire (intérim, « petits boulots ») fait qu'ils sont au chômage au moment de l'entretien.

Ils ont 1 500 euros par mois et 500 euros d'allocations et paient 670 euros pour un deux-pièces. Ils trouvent le logement trop cher et s'en sortent grâce à l'aide de la famille. Ils n'aiment pas la cuisine ouverte, apprécient en revanche la sécurité de la résidence mais pas l'ambiance un peu fermée. Ils ont fait une demande de logement social depuis 3 ans et attendent en souhaitant rester à proximité de la famille (Locataire privé, îlot 7, Meaux, n°20).

L'autre trajectoire plus contrainte est celle de ménages divorcés ou de ménages plus âgés qui ont du faire face à l'épreuve de la séparation ou à la vente de leur logement suite à des difficultés financières (trois). Les maisons de Dreux constituent de ce point de vue un bon compromis pour des ménages qui ont été déclassés socialement et peuvent néanmoins rester dans une maison individuelle et éviter les « cités ». C'est le cas de deux ménages de Dreux qui de fait ont vécu aussi dans des cités avant d'acheter puis de devoir vendre. Ils ont bien l'intention de rester et ne considèrent pas la location comme un statut provisoire.

Ce couple de retraités sans enfant (de 62 et 63 ans) travaillait, lui comme serrurier dans une usine de métallurgie et elle comme aide-soignante. Ils sont originaires de Metz et de Tours. Ils ont un niveau de revenus de 2 600 euros. En 2005, ils ont été obligés de vendre la maison qu'ils avaient achetée dans un village à 12 km de Dreux suite à des problèmes financiers liés à un accident de travail du mari (en invalidité puis licencié). Ayant entendu parler du programme de maisons locatives dans le quartier du Lièvre d'Or, ils ont saisi l'opportunité de pouvoir revivre dans une maison pour un loyer raisonnable compte tenu de la surface. Ils louent depuis 2009 une maison individuelle de cinq pièces de 100 m² pour 746 euros charges comprises. « *Avant, on habitait en pavillon, on avait un jardin et ça manquait. Alors quand on a vu ces machins-là au même prix, voire un peu moins chers, y avait pas photo* » S'ils ne viennent pas antérieurement de Dreux, ils ont néanmoins vécu quinze ans dans le secteur des Chamarts, pas très loin, dans un logement à loyer libre avant d'acheter leur maison (locataire AFL, Dreux, n°72).

Statut antérieur dominant, composition du ménage et âge moyen pour les quatre types de ménages

| | | | |
|--|----|---|------|
| Jeunes actifs isolés ou en couple de moins de 40 ans | 18 | → âge moyen | 30 |
| | | → locataires du parc privé | 10 |
| dont autochtones | 1 | → isolés | 10 |
| Familles de 40 ans et moins | 32 | → âge moyen | 32 |
| | | → locataires du parc privé et social | 21/9 |
| dont autochtones | 7 | → familles de 1 ou 2 enfants | 30 |
| Ménages de 40 à 54 ans | 22 | → âge moyen | 46 |
| | | → locataires du parc privé et social | 9/8 |
| dont autochtones | 4 | → familles de 2 ou 3 enfants | 12 |
| Ménages de 55 ans et plus | 11 | → âge moyen | 63 |
| | | → locataires du parc privé et propriétaires | 4/4 |
| dont autochtones | 6 | → isolés | 6 |

5. CHOIX RESIDENTIELS : TROIS RAISONS DE VENIR ET/OU DE RESTER

L'offre nouvelle attire une population d'allochtones appartenant à de petites classes moyennes, ce que n'avaient pas réussi jusque-là les tentatives de diversification des logements et du peuplement. Pourquoi ces ménages achètent et louent ces logements ? Comment composent-ils avec l'image de ces quartiers ? Les entretiens montrent en tout cas que l'arrivée dans ce logement résulte d'un choix résidentiel, même si ce choix est fait de compromis et qu'il représente une opportunité pour tous les ménages. Ce choix est un choix de logement avant d'être un choix de quartier sauf pour quelques autochtones qui ne se voient pas vivre ailleurs.

Il s'agit plutôt d'un choix par défaut. Mais tous mettent en avant des qualités différentes qui en font des quartiers « pratiques » et certains sont familiers de ce type d'espaces résidentiels. Ensuite, l'adhésion au projet de mixité est unanime, comme l'est la croyance au changement du quartier, au moins à l'arrivée. Cette adhésion a compté dans la décision de prendre le logement et de venir ou de rester dans ce quartier et minimisé les risques financiers pris par les propriétaires. Cet achat reste un « achat-test », expression utilisée par un ménage et rendant compte de l'état d'esprit d'une partie de ces propriétaires.

5.1 Des logements attractifs, l'opportunité d'acheter, de se loger, de mieux se loger

Si l'on trouve des trajectoires diverses et si ces logements se sont loués et vendus, c'est bien parce qu'ils ont représenté pour tous une opportunité d'améliorer leur situation résidentielle et qu'ils sont jugés par tous très attractifs. Ampleur des changements, attrait du neuf et de la conception des logements, prix et dispositifs incitatifs...

Les raisons se cumulent mais cette attraction est aussi le fait d'un contexte immobilier très propice, en particulier dans les trois sites retenus : peu d'offres et des prix de vente et de location très élevés qui ont freiné les mobilités ces dernières années. Pour ces ménages aux revenus moyens, les quartiers centraux ou péri-centraux sont devenus trop chers et acheter oblige à de se déplacer vers les périphéries périurbaines. Dans les trois sites, les prix d'achat et de loyer restent très intéressants par rapport au marché local et les conceptions des résidences et surfaces des logements, très standardisées, sont attractives.

Autre constat intéressant : des prix de vente qui sont un peu inférieurs au prix de vente moyen affiché dans les documents disponibles sur les programmes. Certes, notre échantillon n'a rien de représentatif et on peut penser que d'autres entretiens permettraient peut-être de se rapprocher davantage de cette moyenne.

De plus, ces données sont déclaratives et donc à manier plutôt comme des indications que comme des données avérées. Ces prix plus bas correspondent bien néanmoins à ce que disent les accédants sur les rabais dont ils ont pu bénéficier.

| Prix des logements au m² par programme (moyenne des prix acheteurs) | | |
|---|--------------------|-----------------------|
| | Programme | Prix €/m ² |
| Meaux - PO | Bouygues - Ilot 7 | 2 110 |
| | Icade - Cheverny | 2 407 |
| | Nexity - Ilot 2 | 2 619 |
| | Kaufman - Etang | 2 683 |
| | Promogim - Ilot 15 | 2 902 |
| | Marignan - Ilot 3 | 2 952 |
| | Terralia - Etang | 3 209 |
| Lyon - PO | Alliade - Ilot 1 | 2 238 |
| | Eiffage - Ilot 10 | 2 414 |
| | Bouwfond - Ilot 2 | 2 462 |
| | Cogedim - Ilot 5 | 2 503 |
| | Nexity - Ilot 6 | 2 691 |
| Moyenne | | 2 580 |

Source : données extraites des entretiens

| Loyers + charges au m² | | |
|--|----------------------|------------|
| Lyon | Cogedim - Ilot 5 | 9,2 |
| | Nexity - Ilot 6 | 11,0 |
| Meaux | Icade - Cheverny | 9,6 |
| | SAIEM | 9,6 |
| | SAIEM - Cornouailles | 10,5 |
| | Osica - Ilot 2 | 11,4 |
| | Bouygues - Ilot 7 | 12,8 |
| | Nexity - Ilot 2 | 12,8 |
| | Kaufman - Etang | 14,3 |
| | Promogim - Ilot 15 | 17,7 |
| Lyon - AFL | AFL - Ilot 9 | 7,3 |
| | AFL - Ilot 12 | 8,0 |
| Dreux - AFL | AFL - Lièvre d'Or | 8,6 |
| Moyenne | | 9,5 |

Source : données extraites des entretiens

Un très bon « rapport qualité-prix », une opportunité à saisir

Les ménages interrogés, et cela quel que soit le site, mettent en avant trois éléments :

- l'expression qui revient le plus souvent est celle du « *rapport qualité-prix* », qui a fait se décider assez vite les ménages et qui les a incités à louer comme à acheter ces logements ;
- le choix résidentiel est essentiellement et d'abord celui d'un logement et non d'un quartier ;
- le dispositif de la TVA à 5,5 % est, à l'évidence, incitatif pour les accédants, comme d'ailleurs toutes les aides et avantages mis en place pour les ventes.

Le premier critère mis en avant est « *le rapport qualité-prix* », que ce soit par rapport à leur logement antérieur ou par rapport au marché local. Le prix moyen de l'accession est de 2 580 euros/m² avec des différences selon les sites et surtout les programmes (accession sociale ou privée). Le prix moyen de la location est de 9,5 euros par m². Il y a quelques éléments communs dans ce jugement d'un bon rapport qualité-prix.

Tout d'abord, les logements sont neufs, ce qui signifie à la fois un gain de confort et une économie dans la mesure où « *on peut entrer sans avoir à faire des travaux* », « *c'est propre* », « *tout fonctionne* ». Pour ceux qui viennent du parc locatif privé (souvent inconfortable), c'est une amélioration jugée considérable du confort de leur logement. Pour ceux qui ont cherché à acheter dans l'ancien, l'argument économique du neuf a pesé dans leur choix.

Ensuite, la conception des résidences, de petite taille, de faible hauteur (R+3, R+6), sécurisées et avec des espaces de cours et de jardins, mais également la qualité des matériaux (bois, vitres) ont été des éléments attractifs pour ces ménages qui pour partie viennent des grands ensembles et pour partie de petits logements sombres du parc ancien. De plus, le côté « *standing* », correspond bien aux aspirations de ces ménages et à des modèles résidentiels de référence bourgeoise ou encore « *américaine* », qualitatif beaucoup utilisé par les ménages de Dreux.

« Le style m'a plu ...parce que là, ils ont fait une version américaine du village. » (Couple avec enfants, employé/fonctionnaire, 48 ans, AFL, Dreux, n°74)

Enfin, la conception même des logements est un facteur important de cette « qualité ». Les maisons de Meaux et de Dreux sont particulièrement appréciées, correspondant davantage que le logement en immeuble collectif, aux aspirations des familles. Les logements neufs des petites résidences présentent aussi des qualités importantes aux yeux de ces arrivants qui tiennent à la présence d'espaces attenants. Ces derniers augmentent la surface des logements et permettent de développer des pratiques à la fois familiales et sociales, les rendant, dès la visite, plus appropriables : les terrasses, les balcons, les jardins mais aussi les duplex sont très appréciés par ces ménages, faisant ressembler ces logements à des maisons, lorsqu'il s'agit de logements dans des immeubles collectifs. Dans certains logements du programme « Carré Anaïs » à Lyon, les occupants ont jusqu'à 70 m² de terrasse.

Les nouveaux arrivants ne sont pas insensibles non plus aux normes environnementales de ces logements neufs qui font partie des critères de qualité.

« J'ai pas l'impression d'être dans un appartement, c'est ce que je voulais éviter parce que quand vous n'y avez jamais été dans un appartement, c'est difficile, hein. » (Femme seule, 79 ans, F4, 98 m² à Meaux avec terrasse, retraitée, îlot 3, Meaux, n°14)

« Ce qui m'intéressait aussi ici c'est un immeuble construit avec les normes HQE, Haute Qualité Environnementale. Du coup, on est chauffé par la chaudière de la Duchère, avec des copeaux de bois. C'est un peu un mode de fonctionnement écologique et ça m'intéressait aussi de participer à ce genre de choses. Je pense que ça a aussi pesé dans mon choix » (Couple avec enfants, 39 ans, cadre, 2 970 euros, îlot 2, Lyon, n°47)

Selon les statuts de logements et les lieux, l'appréciation de la qualité ou/et du rapport qualité-prix peut varier. Les logements de l'Association Foncière Logement, à Lyon comme à Dreux, sont appréciés pour leur grande surface, qui rend le rapport qualité-prix très concurrentiel sur un marché local où l'offre de grands logements est rare. A Dreux, la maison individuelle en fait un produit inégalable aux yeux des locataires, favorisant une forte appropriation des logements, malgré le statut de locataire.

« On ne cherchait pas spécifiquement mais quand on a vu ça, on s'est dit « ça vaut peut-être le coup d'aller voir ». On a fait notre calcul, quand on a su le prix d'ici ben on payait moins cher pour une maison (...) Une chose qu'il faut retenir, c'est que ce sont des maisons quoi. Moi, je dirais le succès, le point positif de tout ça, c'est la conception des maisons, voilà... Ben, elles sont bien faites, bien organisées, enfin, c'est tout neuf, c'est un peu original en plus. Donc, non, elles sont bien. Puis, il y a tout, il y a un cellier, il y a une salle à manger avec... enfin, ce n'est pas un plafond standard. Et la cuisine, même si elle est un peu petite, elle est largement correcte. Nous, on ne voulait pas trois chambres mais y avait plus que des T4 et T5... c'est super, quand les parents viennent nous voir, quand on n'est pas d'ici, ils ont tout en bas. C'est agréable de pouvoir recevoir la famille, les amis, de pouvoir manger dehors... » (28 ans, couple sans enfant, cadre, 5 000 euros, AFL, Dreux, n°69).

Dans presque tous les programmes d'accession, à Meaux, comme à Lyon, le dispositif de la TVA à 5,5 % et le coût plus bas que le marché des logements sont avancés comme des éléments très incitatifs et déterminants dans le choix résidentiel. Les propriétaires ont en général prospecté sur le marché local, voire régional à Meaux, et « fait le tour des programmes à 5,5 % » dans un bassin d'habitat déjà sélectionné en fonction de leur capacité financière. C'est une des raisons pour lesquelles certains ménages arrivent au bout d'un moment sur ces programmes sans même connaître la ville ni avoir tenu compte vraiment de la localisation par rapport à leur travail. De manière plus générale, les ménages ont peu d'apport, un budget précis et lorsqu'ils ont un projet d'accession, font le tour des programmes, y compris dans la même commune.

« On n'avait pas de critères en termes de lieu. On cherchait à Villeurbanne car en termes de prix on se disait qu'à Lyon c'était trop cher. Et, on a acheté ici parce que c'était moins cher et on avait des avantages en termes d'achat : avantage fiscal, TVA à 5,5 etc. (Couple avec enfants, 39 ans, cadre, 2 970 euros, îlot 2, Lyon, n°47)

A Meaux, ce sont les promoteurs qui les ont parfois orientés vers certains programmes après en avoir visité d'autres. C'est ce qui fait également que des ménages qui n'avaient pas forcément un projet résidentiel d'achat bien arrêté ou immédiat ont choisi d'accéder pour « profiter de l'occasion ».

« Je cherchais à acheter, je ne voulais pas payer des loyers par la fenêtre ... Je dirais que le passage au 1 % logement c'est ce qui m'a permis de mettre un petit peu d'argent de côté ... il y avait donc l'offre de TVA à 5.5 et j'ai pu bénéficier de cette offre là parce que à ce moment-là mes revenus ils cadraient vraiment très limites avec ça en fait. Donc j'ai pu profiter en fait de cette offre là...j'ai sauté sur l'occasion et de toute façon à un moment donné je me suis dit je ne trouverais pas d'autres conditions meilleures que ce que je vois en ce moment. » (Homme, célibataire, 36 ans, cadre magasin, propriétaire, îlot 15, Meaux, n°24)

C'est donc bien un choix de logement avant d'être un choix de quartier, et un désir d'accession pour les cinquante accédants. Ils ont tous « sauté sur l'occasion ». Pour tous, ces logements ont représenté « une opportunité », celle d'un logement accessible, même s'il fallait faire des compromis.

L'opportunité, c'est celle de pouvoir devenir propriétaire alors qu'on ne croyait pas pouvoir le faire, c'est emprunter presque sans apport et voir le prêt accepté par les banques, c'est pouvoir avoir un logement à soi ou un grand logement familial. On retrouve les arguments assez classiques de l'achat, avancés par les accédants : « ne pas jeter l'argent dans un loyer », « avoir quelque chose à soi », pouvoir « transmettre un bien à ses enfants » ou envisager un jour d'avoir une maison. Les accédants disent tous ne pas avoir hésité longtemps et avoir signé très rapidement.

« En même temps à ce prix là...c'est pas trop...j'ai pas trop cherché à comprendre quoi (...) on pouvait pas être trop difficile non plus. Euh, par rapport aux mensualités euh qu'on voulait mettre, on n'avait pas trop le choix. Euh...le prix euh, le prix c'était bien par rapport à l'emprunt, par rapport à tout ça. » (Couple mixte, 35 ans, avec enfants, employé, 1 500 euros, propriétaire, îlot 15, Meaux n°26)

Si l'on ajoute à ce sentiment d'un « plus », d'une « opportunité » qu'expriment les ménages, quelques données plus objectives sur les changements des conditions de logements, on peut parler de trajectoires résidentielles plutôt ascendantes. A une période de montée des prix, avec des revenus moyens et peu d'apport, l'accession à la propriété dans ces quartiers est considérée comme une ouverture sur une opportunité résidentielle qu'ils croyaient impossible.

C'est bien aussi la raison pour laquelle ces produits attirent des ménages du parc social et privé extérieurs à la commune et représentent un marché pour un certain type de public : la fraction salariée des locataires du logement social entre 60 et 100 % des plafonds HLM, 84 % en moyenne (mais qui ne représente que 10 % des demandeurs de logements). Autrement dit, cette offre intermédiaire capte bien les « petits ménages salariés » du parc social qui constituent aujourd'hui les « passants » et ont quitté ou quittent ce parc. Et il y a bien un effet accélérateur des projets résidentiels par l'offre nouvelle.

Un compromis

Le choix résidentiel de ces ménages dont les revenus restent moyens, ne correspond pas forcément à leur idéal et relève plutôt de compromis divers. Il y a en général compromis sur deux choses. La première, c'est que le logement ou le statut du logement n'est pas toujours tout à fait celui qu'ils auraient choisi s'ils avaient eu un peu plus de moyens : ceux qui louent préféreraient pouvoir acheter mais n'en ont pas les moyens pour l'instant, ceux qui achètent un appartement auraient préféré s'acheter une maison (sauf les plus âgés qui au contraire ont vendu leur maison), ceux qui à Dreux louent une maison aimeraient pouvoir en acheter une.

« Je voulais avoir quelque chose à moi... Ce que je cherchais, je ne pouvais pas l'avoir, une petite maison tranquille... Financièrement sur Meaux, c'était pas possible, et puis après s'éloigner, c'était pas possible non plus. Ce qui fait que je suis venue là. Le choix, je l'ai pas eu mais enfin c'est le tout, toutes les commodités... La TVA réduite m'a permis de rentrer dans cet appartement... c'est surtout pour payer pour soi » (couple, 50 et 35 ans, 3 enfants, ancien locataire du parc social à Beauval, 1 400 euros, propriétaire, îlot 7, Meaux, n°21)

« J'aurais bien aimé le même logement mais à Champagne, à Ecully mais bon, il faut être réaliste... C'est vrai que dans mes prix, on me proposait que du vieux mais avec tout à refaire. Donc fallait que je rajoute pour les travaux... Donc j'ai dit autant acheter dans du neuf. » (femme, 45 ans divorcée, employée, 1 300 euros, propriétaire, îlot 1, Lyon, n°36)

« On veut acheter une maison mais les maisons coûtaient cher et nous on passait pas avec la banque. Donc, on s'est dit tant qu'à faire, on prend ça pour l'instant ». (Couple avec enfant, 32 ans, ouvrier, 2 600 euros, propriétaire, Cheverny, Meaux, n°33)

Le deuxième compromis porte sur la localisation et le quartier : ils acceptent de venir habiter dans un quartier qu'ils jugent « à mauvaise réputation », « chaud » pour pouvoir devenir propriétaire, avoir un grand logement neuf ou trouver une solution de logement.

« Je trouve que c'est une bonne affaire parce que c'est un appartement neuf. Mais je me suis posée la question de savoir si ça vaut le coup. Je me dis que ça reste quand-même la Duchère et j'ai lu des revues immobilières qui disent que La Duchère c'est moins classé qu'un autre quartier du 9e. » (Couple avec enfants, 33 ans, double actif, ouvrier, 3 500 euros, îlot 6, Lyon, n°56)

Un fort investissement, des déceptions

Ce logement, élément déterminant du choix résidentiel et de la mobilité, est aussi la principale source d'attentions, de satisfactions et d'insatisfactions par la suite. On s'y replie lorsqu'on veut éviter le quartier.

On y investit beaucoup de temps et d'argent. Nombreux sont ceux qui disent avoir changé tous leurs meubles, avoir refait à leur convenance les papiers peints et peintures et refermé la cuisine. Ces réajustements sont coûteux. S'ils restent satisfaits de ces logements, les malfaçons, les problèmes de finition et les démarches qui ont suivi semblent se retrouver dans beaucoup de programmes et dans les trois sites.

Ils ont été particulièrement importants sur certains programmes de Lyon.

Des problèmes de fissure sont apparus.

« Il y a beaucoup de fissures. Ca c'est plutôt la partie de mon mari parce que comme il est dans le bâtiment...Ce que je sais, c'est que la façade commence à tomber, qu'il y a beaucoup de personnes qui ont des fissures dans les murs, qu'il y a des fissures dans les halls en bas. Je sais qu'il y a beaucoup de petits soucis dans la copropriété » (Couple avec enfants, 33 ans, double actif, ouvrier, 3 500 euros, îlot 6, Lyon, n°56)

Les conflits et procès avec les constructeurs sont fréquents, sources de dépenses et d'investissement sans qu'il y ait toujours d'issue. La seconde raison d'insatisfaction est liée au bruit des voisins et à ce qu'ils jugent comme une mauvaise insonorisation d'autant plus difficile à accepter qu'on leur a vendu aussi la qualité environnementale et que les logements sont récents.

La troisième est liée aux charges, en particulier dans l'accession, mais également dans les maisons individuelles de Dreux (entretien du jardin, chauffage), charges qui augmentent fortement la dépense du logement et dont ils avaient minimisé l'importance. Les ménages dont les revenus se situent à la limite et dont les taux d'effort sont élevés sont à l'évidence particulièrement sensibles à cet après de l'emménagement.

| Evolution des taux d'efforts (tous ménages) | | | | | | |
|---|-------|---------------|--------------|--------------|--------------|-----------|
| Avant | Après | Moins de 15 % | De 15 à 25 % | De 25 à 35 % | 35 % et plus | Total |
| Moins de 15 % | | 5 | 5 | 9 | 4 | 23 |
| De 15 à 25 % | | 1 | 10 | 17 | 5 | 33 |
| De 25 à 35 % | | 2 | 1 | 10 | 4 | 17 |
| 35 % et plus | | 1 | | 3 | 6 | 10 |
| Total | | 9 | 16 | 39 | 19 | 83 |

| Apport personnel des accédants | | | | | | | |
|--------------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|----------|-----------|
| | Aucun rapport | Moins de 10 % | De 10 à 30 % | De 30 à 50 % | Plus de 50 % | 100 % | Total |
| Meaux - PO | 9 | 9 | 3 | 2 | | 3 | 26 |
| Lyon - PO | 4 | 2 | 8 | 5 | 2 | 3 | 24 |
| Total | 13 | 11 | 11 | 7 | 2 | 6 | 50 |

Source : données extraites des entretiens

Par ailleurs, les cuisines américaines, ouvertes, quasi-systématiques dans les programmes neufs ne plaisent qu'à une partie des catégories intermédiaires et professions intellectuelles supérieures mais sont le plus souvent refermées et réaménagées.

Enfin, l'autre source d'insatisfaction tient au fait que ces espaces attenants (terrasses, jardins,...) ne sont pas toujours si faciles d'usages qu'ils ne le pensaient : jets d'objets, vis-à-vis... La conception des logements s'adresse plutôt à une clientèle de classes moyennes et supérieures mais tous n'en sont pas et n'en viennent pas.

5.2 Des quartiers « à mauvaise réputation » mais familiers et pratiques

En dehors des quelques ménages provinciaux arrivés à Dreux par mutation professionnelle, tous ceux que nous avons interrogés avaient connaissance de la réputation de « *quartier chaud* » de leur lieu de résidence qu'il qualifie avant tout de « *cité* ». Mais les réticences qu'ont pu éprouver certains au départ sont minimisées par trois éléments. C'est tout d'abord, la familiarité des autochtones avec le quartier mais également de ceux qui viennent du logement social (vingt-trois ménages) ou y sont passés à un moment de leur trajectoire et considèrent ainsi qu'ils « connaissent les cités », espace résidentiel générique qu'ils associent aux grands quartiers d'habitat social.

Ce sont ensuite les atouts que représentent ces quartiers par rapport à leurs modes de vie et à leur lieu de travail qui en font des quartiers « pratiques ». Ceux qui habitaient déjà la ville ou/et le quartier, connaissaient la réputation de ces quartiers, les autres en avaient entendu parler.

Les premiers n'avaient pas d'appréhension, juste pour certains une volonté de se mettre un peu à distance de la cité par cet autre choix résidentiel, c'est-à-dire s'éloigner un peu des lieux qui la symbolisent : la Sauvegarde à Lyon, les « grands bâtiments » qui restent sur Beauval à Meaux,... Les seconds avaient une appréhension, plus forte encore à Meaux et à Dreux qu'à la Duchère. La rumeur, l'image de cité inquiétaient en particulier les familles.

« Au début, j'avais un peu peur, parce qu'on entendait des choses de Beauval, des trucs comme ça... Comme c'est des cités vous savez... Comme à Saint-Denis... Des cités oh là là ! Des trucs comme ça. » (Couple avec enfants, 30 ans, employés, 2 100 euros, deux enfants, louaient depuis 2005 un logement en centre-ville, propriétaire, îlot Cheverny, Meaux, n°34)

« On m'a déconseillé La Duchère, ça a une connotation un peu négative... Je pense que c'est une réputation, c'est une cité. » (Célibataire, 26 ans, cadre, 1 800 euros, propriétaire, îlot 1, Lyon, n°39)

« Alors, n'étant pas d'ici ...bon, les gens nous ont dit «Lièvre d'Or, oh aïe, aïe, qu'est-ce que vous allez faire là-bas ? Bon, après, on s'est dit... enfin, ça nous a pas freinés au départ on va dire-. C'est une cité, oui, mais enfin, il y a des cités qui sont totalement respectables. » (Couple sans enfant, pharmaciens, 5 000 euros, locataire AFL, Dreux, n°69)

Dans le choix résidentiel, le quartier est réévalué plutôt au regard de l'attractivité du logement d'une part et de ses atouts. Trois atouts sont mis en avant dans les trois sites.

L'accessibilité et la proximité des transports

La desserte en transports et la bonne liaison aux axes routiers structurants est le premier élément attractif mis en avant par ces actifs et doubles actifs qui travaillent soit à proximité, soit pour certains en Ile-de-France ou à Dreux, dans des pôles structurants d'emploi (Roissy, Marne-la-Vallée, Paris).

Partout, les arrivants ont intégré ce facteur dans leur choix comme dans leur satisfaction vis-à-vis de leur nouvel espace résidentiel : proximité de la gare, bonne desserte de bus, accessibilité aux équipements culturels et sportifs ainsi qu'aux marchés du centre-ville (Lyon, Meaux, Dreux) ou de Paris (Meaux).

Des quartiers « où il y a tout »

La proximité et la présence de commerces, de services et d'équipements sur place est un deuxième élément mis en avant par ces nouveaux arrivants qui d'une part ne travaillent pas tous (quelques retraités et personnes âgées), d'autre part sont amenés à utiliser les crèches, les PMI et autres services pour l'enfance ainsi que les services publics : poste, sécurité sociale... Trente ans de politique de la ville et trente ans d'urbanisation ont largement compensé les éventuelles carences en équipements et services de ces quartiers et les ont rapprochés de pôles de centralités (hypermarchés voisins...). Les efforts publics consentis dans le cadre de la rénovation urbaine sont également perçus et considérés comme des atouts : banques, services et commerces en pied d'immeubles (le Simply et le linéaire commercial du Plateau par exemple à Lyon) ou pas loin (marché et commerces du centre à Dreux et à Meaux), équipements culturels sur place ou à proximité (médiathèque à Meaux, cinéma de Vaise à Lyon....). L'offre d'activités d'animations est très appréciée, en particulier à Lyon et à Meaux, les pratiques se faisant plutôt au centre-ville à Dreux. Ce ne sont pas seulement des quartiers pratiques, ce sont aussi des quartiers « vivants », « animés ».

« On a tout ce qu'on veut, la pharmacie, le boulanger, pour la baguette. » (Couple avec enfants, 30 ans, employés, 2 100 euros, propriétaire, îlot Cheverny, Meaux, n°34)

Ces deux éléments, qualité de la desserte en transports et proximité de commerces et d'équipements avec des activités associatives, font qualifier ces quartiers de « pratiques », de « quartiers où on a tout ». Ils répondent bien à la fois aux besoins de ménages jeunes et actifs qui se déplacent quotidiennement pour le travail, de familles et de classes moyennes et supérieures qui font faire beaucoup d'activités à leurs enfants et qui eux-mêmes sont très mobiles, comme à ceux de ménages plus âgés et moins mobiles qui peuvent trouver beaucoup de choses tout près et sur place. Pour ceux qui viennent de communes plus résidentielles, ces quartiers sont « plus modernes » et plus « vivants ».

« Moi il y a un truc qui est très important, c'est que je puisse aller chercher mes cigarettes et mon pain à pied. Je ne veux pas prendre la voiture pour ce type de courses. Et là où j'étais avant, il fallait automatiquement prendre la voiture, pour aller chercher une baguette de pain. Alors que là ici, je fais tout à pied quoi. Il y a tout. » (couple sans enfant, 39 ans, double actif, employés, 2 500 euros, locataire AFL, îlot 12, Lyon, n°68).

« La ville à la campagne »

Enfin, ces quartiers présentent un autre avantage, suffisamment mis en avant dans les trois sites pour qu'on le relève : celui de concilier « calme » et « urbanité », « campagne », « nature » et « ville ». C'est de ce point de vue un bon « compromis ». Ces trois quartiers sont différents mais ont tous des atouts d'urbanité et de verdure. La Duchère n'est pas loin d'une ville centre importante et s'y rattache. Mais ce quartier est aussi situé sur une colline d'où l'on voit tout Lyon et ses environs et dispose d'un parc et de nombreux squares. A Dreux également, les ménages ne sont pas loin de Paris tout en étant « plus au calme » et près de leur lieu de travail. Ils se rendent au parc voisin et sont très rapidement « en pleine campagne ». Ces avantages sont là encore liés à leurs pratiques : beaucoup font du « jogging » et se promènent (ou promènent leur chien) dans les espaces verts de proximité, se préoccupent de leur santé et de leurs conditions physiques. Par ailleurs, les espaces résidentiels de référence ne sont pas les grandes villes, dont ils détestent le bruit et la densité, mais plutôt de petites villes moyennes et des endroits verts, « aérés et calmes ». Le projet de rénovation vient partout mettre en valeur ses atouts verts et paysagers existants par des réaménagements importants. La démolition des tours de Lyon va laisser place à un grand parc sur la colline qui va à la fois être un atout visuel pour les ménages du Plateau et un espace récréatif. A Meaux, la présence du parc du Pâtis (promenades, pistes cyclables, parcours santé...) est un élément de référence symbolique et pratique très fort pour les nouveaux arrivants.

« J'aurais aimé retourner là où je suis née à Vincennes, mais c'est trop cher... Je suis restée sur Meaux parce que j'avais besoin de l'eau... de voir les cygnes, les oiseaux... une vie près de la nature... A Meaux, vous avez la Marne, le canal et on a la chance quand même d'avoir les cinémas, on a la médiathèque, on a quand même tout aujourd'hui. » (Femme seule divorcée, retraitée, 1 500 euros, 62 ans, propriétaire, îlot 3, Meaux, n°5)

« C'est vrai que le quartier, il est relativement, comment dire, vert dans le sens où les immeubles ne sont pas du tout serrés non plus comme dans certains quartiers en ville. » (Célibataire, 26 ans, cadre, 1 800 euros, propriétaire, îlot 1, Lyon, n°39)

Cette *praticabilité* et cette double dimension de *quartiers urbains* et de *quartiers verts* étaient également des dimensions positives mises en avant par les locataires relogés qui voulaient rester dans leur quartier ou ne pas partir n'importe où (Lelévrier, Noyé, Dreif, 2007 ; Puca, 2010). Le quartier n'est que très rarement choisi, mais les ménages s'en accommodent, en ont finalement une image plutôt moins négative qu'à leur arrivée pour ceux qui ne le connaissaient pas et surtout, ont confiance dans son évolution.

Les deux critères plutôt positifs mis en avant, accessibilité en transport et équipements, comptent beaucoup pour des ménages qui n'ont pas d'autre alternative que de s'éloigner dans du péri-urbain offrant peu d'avantages de ce point de vue. Cette opportunité de rester pas trop loin de centralités urbaines est d'autant plus valorisée que les parcs, jardins et autres aménagements paysagers offrent néanmoins la « campagne », la « nature », valeurs généralement attribuées à des quartiers plus périphériques et peu accessibles en zone dense.

5.3 Une adhésion au projet et à la mixité, une croyance au changement

Leur confiance raisonnée dans le changement fait partie des raisons qui ont poussé ces ménages à acheter ou à louer dans un quartier dont ils connaissaient la réputation. Ils ont fait un choix de logement, pas de quartier, ils connaissaient la réputation de ces quartiers, mais ont misé sur un changement d'image, une manière de minimiser les risques.

« Aujourd'hui le quartier a mauvaise réputation mais on prend le risque en achetant ici dans la perspective que sur le moyen/long terme les choses changent. C'est ça tout simplement. C'est ce que la plupart des gens vous diront. Personne ne vous dira qu'il est venu ici parce qu'il adorait la Duchère. La plupart des gens qui sont venus ici avaient en tête la réputation de la Duchère mais ils ont investi ici en se disant qu'à court/moyen terme ça allait changer compte tenu de tout le pognon investi ici. » (Couple mixte, avec enfants, cadre et employée, 2 970 euros, propriétaire, îlot 2, Lyon, n°47).

Il est assez frappant de retrouver à peu près le même discours d'adhésion au projet de transformation de « la cité » en « résidence », et la même confiance dans le changement à venir. Quel que soit le site, les locataires des logements de l'AFL comme les accédants à la propriété connaissent très bien le projet de rénovation urbaine et en ont bien perçu l'objectif à la fois national et local de mixité. Ils reprennent pour partie ce qu'on leur a expliqué lors des échanges avec les agences, les promoteurs et les représentants des villes. L'implication des maires, la communication autour des projets et la présence des équipes locales expliquent en partie cette connaissance. Déconcentrer, mélanger... La plupart adhère fortement à la mixité comme valeur et idéal social et urbain. Pour tous, il faut « casser les ghettos », « brasser », « faire du melting-pot » et non « parquer », la mixité étant autant sociale qu'ethnique.

« Si on met toujours les mêmes personnes, avec les mêmes origines, les mêmes problèmes sociaux au même endroit, on pourra plus s'en sortir. C'est aussi bête que ça (...) S'ils mettent que des Noirs avec des Arabes qui n'ont pas de tunes, ça partira en vrille. Il faut qu'ils mélangent. » (Couple, avec enfants, cadre et employée, 2 970 euros, propriétaire, îlot 2, Lyon, n°47).

La démolition des tours marque pour eux symboliquement la fin de ces « ghettos ». Le changement passe par cette transformation physique des « cités » en « résidences », termes utilisés en permanence, opposant l'obsolescence et la modernité des bâtiments, les « petits bâtiments » aux « grandes tours », la concentration et la mixité du peuplement. « La fin des tours » est perçue comme la réduction et la dispersion des « problèmes » et de la population considérée comme la source de ces problèmes : « les jeunes des cités », « la racaille », ce dernier terme étant utilisé surtout par les ménages de Meaux.

« Le quartier va évoluer, j'en suis sûr, il va devenir un peu résidence Il n'y aura que des maisons pas de grands étages, ça sera plus joli, plus moderne, plus de vieux trucs, des grosses bâtisses de vingt étages. » (Jeune couple, 27 ans, bi-actif, technicien et employée, 3 400 euros, locataire AFL, Dreux, n°78)

« Avec les grands bâtiments ça faisait vraiment euh cité et, là on voit que ça évolue euh, dans le moderne, on casse l'effet de, de cité. Alors que des fois c'est pas forcément en cité que y a de la délinquance ou je ne sais quoi après, c'est le fait comment que c'est disposé les immeubles, comment c'est fait qui donne cet aspect là. Mais là maintenant ça donne plus envie aux gens de venir dans cette ville quoi. Ça donne plus envie de venir ici ouais. On voit que ça fait un quartier moderne. Mais bon cité euh, comme avant quoi. » (Couple, 25 ans, avec enfants, bi-actif, ouvrier/employée, 3 100 euros, locataire, îlot 7, Meaux, n°22)

« Parce qu'on a espacé, l'espace urbain il a été plus élargi, on a décompressé les gens, on leur a montré une nouvelle facette de la vie, quoi, que la vie, c'est pas rester chez soi et regarder les jeunes, les rodéos de voiture et toute la bringue ! et puis voilà, on leur dégage la vue ! Quand vous sortez de chez vous, qu'il y a des barres d'immeubles dans tous les sens, vous vous sentez compressés quoi ! Quand vous sortez de chez vous que vous voyez des arbres, par exemple là, je vois la montagne de chez moi, c'est autre chose que, je sors de chez moi... On respire ! quand vous sortez que vous êtes comprimés comme ça, c'est sûr, ça joue sur la personnalité de la personne quoi ! Le stress, l'angoisse, tout ça quoi. » (Couple, 31 ans, avec enfants, double actif, employés, 3 400 euros, propriétaire, îlot 2, Lyon, n°40)

Les locataires de l'AFL comme certains propriétaires de Lyon ont également intégré le fait qu'ils étaient censés apporter de la mixité dans le quartier et se considèrent comme des « pionniers » de la mixité, évoquant ainsi leur participation à un projet risqué mais valorisant. Ils verront si le changement est réel dans quelques années.

« On fait partie des premiers jets de la mixité, on ne sait pas ce que ça va donner. » (Couple avec enfants, professions intermédiaires, 3 100, locataire AFL, îlot 9, Lyon, n°63).

« Si dans 3, 4 ans tout est fini, qu'il y a des commerces et qu'il y a une vraie vie peut être que ça sera différent. Mais pour l'instant on est dans une phase de pionniers comme dirait ma femme. C'est le far west, ... Pions pions pas pionniers (femme). Ouais, pionniers ou pions... comme tu veux. Donc pour l'instant on ne sait pas ! » (Couple bi-actif, 38 ans, avec enfants, Professions intermédiaires, 3 500 euros, propriétaire, îlot 6, Lyon, n°59)

La mixité est considérée positivement comme « une bonne chose », qui devrait être bénéfique y compris aux « autres ». Autrement dit, ces nouveaux arrivants croient aux effets intégrateurs de leur présence et aux bienfaits du mélange pour atténuer les tensions....

« La mixité serait la solution à tous les problèmes justement. Le jour où il y en aura un peu plus je crois qu'on va résoudre une grande majorité des problèmes des quartiers (...) Les petits bâtiments qu'ils ont construits, c'est bien. De remettre tout le monde à l'horizontal c'est bien, de disperser un peu les gens, de faire venir des gens comme moi, les faire intéresser par ces quelques avantages, les subventions de la mairie... » (Couple, 30 ans, bi-actif, employés, 3 500 euros, locataires, futurs propriétaires, Etang, Meaux, n°15)

« Ca va aller, au plus ce sera des gens voilà propriétaires, ou disons avec un niveau de vie un peu plus élevé et donc qui sera allez peut-être un petit peu plus calme qu'avant. Enfin, c'est bien, je trouve d'équilibrer, quoi. Parce que quand c'est trop des gens social, ce n'est pas bon, après que des propriétaires, ce n'est pas bon, là ce qui est bien, c'est qu'ils ont réussi à faire une mixité avec tout le monde mélangé. » (Couple avec enfants, 37 ans, cadres, 4 483 euros, propriétaire, Lyon n°43)

Elle représente pour eux non seulement une solution aux effets de la concentration mais également une manière de pouvoir vivre ensemble, une valeur, et cela, malgré le fait que la cohabitation la mette à rude épreuve. Les ménages que nous avons interrogés ne sont pas là depuis très longtemps, deux à trois ans pour la plupart, six mois pour quelques nouveaux venus. Ils continuent d'avoir confiance dans le changement de l'image du quartier, notamment parce qu'ils ont vu les tours tomber, que les travaux ne sont pas achevés, une manière de se rassurer aussi sur leur choix résidentiel. Ils mettent en avant également les nouveaux équipements à venir et les nouvelles voies créées dans tous les quartiers. Les aménagements déjà réalisés sont jugés positivement et appréciés par les ménages (commerces, services, équipements culturels...). Il y a néanmoins quelques doutes et interrogations à la fois sur la durabilité de ces changements et sur l'effet sur le changement d'image, certains contribuant à essayer de donner une autre image du quartier aux personnes extérieures. Mais l'image semble persister...

« Je dis que j'habite à la Duchère...Après faut expliquer le truc : non, mais ils sont dans un renouvellement urbain, c'est fini ça ! c'est cliché, La Duchère, c'est class ! » (Couple sans enfant, 28 ans, bi-actifs, cadres, 3 500 euros, locataires AFL, îlot 9, Lyon, n°60)

« Mes parents sont convaincus que j'habite dans un HLM dans une cité (...) mais pour les gens quand on dit « j'habite à La Duchère », ça veut dire j'habite dans la barre là-bas : le vieux truc tagué, lamentable, la cage à poules. » (Femme avec enfant, 52 ans, cadre, 3 300 euros, propriétaire, îlot 2, Lyon, n°42).

Enfin, ce changement est un gage de valorisation de leur bien et un pari sur l'avenir. Certains accédants de la Duchère escomptent bien une montée des prix et une plus-value, comparant la valorisation potentielle à celle d'autres quartiers anciens de Lyon.

« Quand on a acheté ici ce n'était pas cher. Parmi le prix au m2 dans les arrondissements de Lyon, c'est ici que c'était le moins cher. Je pense qu'avec le temps et la réduction des surfaces constructibles dans Lyon, les prix où c'est le moins cher vont augmenter. C'est mathématique je pense. A un moment donné, ça va donc augmenter ici et les gens qui pourront acheter ici seront des gens avec plus d'argent... et ainsi de suite. CQFD, fatalement. » (Couple, avec enfants, cadre et employée, 2 970 euros, propriétaire, îlot 2, Lyon, n°47).

D'autres comme des retraités roumains de Meaux qui ont décidé de rester en France, espèrent pouvoir transmettre le bien à leurs enfants.

La plupart, à l'exception de quelques ménages plus fragilisés, ont de toute façon une position de passants, qui leur permet aussi d'envisager un éventuel départ en cas de problème. Si ce changement ne se fait pas, ils se gardent la possibilité de partir.

« On s'est dit « on y va ». On se lance, on se donne deux ou trois ans, et si on se rend compte que ça ne s'améliore pas eh bien on vendra et on ira voir ailleurs. » (Couple, avec enfants, cadre et employée, 2 970 euros, propriétaire, îlot 2, Lyon, n°47).

Tous ne sont pas aussi mobiles. Les locataires le sont de ce point de vue davantage et les ménages accédants doivent d'une part attendre de ne plus avoir de taxe à payer sur la plus-

value et d'autre part faire face à des dépenses de charges souvent sous-évaluées. A l'inverse, certains locataires actuels dans les copropriétés du Plateau à Lyon attendent que les prix baissent, qu'il y ait des « rabais » pour pouvoir accéder, rester là et faire une bonne affaire. C'est le cas d'un ménage de Cambodgiens ayant un petit salaire qui a donc plutôt une image positive du quartier puisqu'il se voit bien y rester et améliorer ainsi sa trajectoire résidentielle.

6. LES RAPPORTS AU QUARTIER

Un des effets attendus de cette action publique est non seulement d'attirer des ménages salariés mais de faire en sorte qu'ils restent et que leur présence bénéficie à la fois au développement et à l'image du quartier et aux habitants. Leur rapport au quartier, c'est-à-dire à la fois la manière dont ils le pratiquent et le perçoivent est donc déterminant de ce point de vue. La différence sociale pourrait bien en effet se traduire avant tout par des pratiques totalement dissociées du lieu de résidence et très distantes par rapport aux anciens habitants. Les trajectoires influencent fortement les représentations et rapports au quartier (Authier, Lévy, 2001). On peut d'abord identifier quelques traits communs sur les pratiques de l'espace public. Ensuite, la familiarité avec les « cités » différencie le rapport des ménages. On peut surtout repérer trois grands types d'attitudes, de rapports au quartier, à travers à la fois les images qu'ils en donnent et les pratiques qu'ils explicitent.

6.1 Des pratiques d'actifs ; l'école, un espace à enjeu

Les caractéristiques assez communes de ces ménages spécifient certaines de leurs pratiques. Ce rapport est tout d'abord influencé par le fait qu'ils sont pratiquement tous actifs et couples de bi-actifs, passant la plus grande partie de leur journée sur leur lieu de travail. Ils ont donc des déplacements quotidiens qui les amènent à faire leurs courses sur le chemin et à utiliser les commerces et services du quartier plutôt occasionnellement. Leurs usages et déplacements dans le quartier sont temporellement marqués, plutôt le matin et le soir et le week-end et très liés au travail. Par ailleurs certains lieux sont bien des lieux de côtoiements : c'est le cas des parcs (Parc du Pâtis à Meaux, Parc des Ecuelles à Dreux,...), des marchés et des supermarchés discounts, de la Poste.

Mais lorsqu'on y regarde de plus près, les temporalités ne sont pas tout à fait les mêmes entre ces actifs et les femmes du quartier qui ne travaillent pas et gardent des enfants dans la journée, ou les jeunes au chômage. Tous se sentent plutôt en sécurité dans le quartier, à condition d'éviter les secteurs jugés les plus insécurisants, les lieux déserts et mal éclairés, les endroits « où il y a des jeunes qui traînent », ce que font tout particulièrement les femmes. Ils sont de ce point de vue dans les trois sites plutôt rassurés par rapport à l'image qu'ils avaient avant d'arriver. Le quartier de la Duchère semble néanmoins moins marqué par une image de délinquance et de trafics que les deux autres sites.

Qu'est-ce qui différencie pourtant les rapports au quartier ? Le quartier lui-même, pourrait-on d'abord dire. Chacun des trois quartiers est en effet très différent à la fois dans son histoire et dans sa configuration urbaine. Le quartier de La Duchère est un vieux quartier qui fait partie de Lyon, auquel les habitants sont très attachés et dans lequel il y a toujours un investissement important de ces pionniers dans la vie locale et une certaine mixité sociale. L'image de changement est plus forte et avérée qu'à Meaux ou à Dreux, sites plus périphériques dans lesquels les doutes sur le changement et discours sur « la cité » et la délinquance sont plus fréquents. On y reviendra par la suite, plus que le quartier, la localisation des programmes dans le

quartier est aussi un facteur de différenciation important. Pourtant, là encore, on trouve plutôt des rapports propres à des ménages plus qu'à des quartiers.

Un autre facteur différencie le rapport au quartier, le fait d'avoir ou de ne pas avoir des enfants. Les jeunes actifs de moins de 40 ans célibataires et en couple sortent beaucoup plus le soir et le week-end et ont une aire de déplacements plus large. Ils peuvent de ce fait avoir un usage uniquement résidentiel du quartier, c'est-à-dire du logement. Les ménages plus âgés retraités ont, eux, une pratique plus intense des équipements et services de proximité et sont présents dans la journée. Les familles sont amenées à utiliser davantage les crèches, les écoles, les services de PMI ou encore les équipements culturels et sportifs pour les activités de leurs enfants. Sans grand étonnement, l'investissement sur les enfants de ces petites classes moyennes est très fort. Ils leur font faire de la musique, du sport, vont dans les bibliothèques, médiathèques avec eux et accordent beaucoup d'importance à la scolarité de leurs enfants.

L'école, objet de toutes les attentions, est aussi le lieu d'un mélange social qui va au-delà du simple côtoiement. Les choix scolaires restent diversifiés. Tout d'abord, ils vont largement dépendre de la carte scolaire et de la renommée des établissements. A Lyon, le lycée de la Martinière est considéré par les ménages comme un très bon lycée et a même pesé dans le choix résidentiel d'une famille monoparentale dont les enfants sont des adolescents. En revanche, la fréquentation des écoles maternelles et primaires est plus variée et celle des collèges reste une question en suspens. Il ressort plutôt quand-même une attitude réservée de tous les ménages. L'expérience et la valorisation de la mixité s'arrête bien souvent à la porte des écoles et en particulier du collège. Les plus distants socialement font le choix dès le départ de scolariser leurs enfants ailleurs, soit par dérogation, soit en les mettant dans le privé, soit en les maintenant dans leur quartier d'origine. Les plus favorables au mélange font une période d'essai puis les changent en invoquant « le langage », le fait que leurs enfants étaient « les seuls blancs » ou/et qu'ils jugeaient le niveau scolaire trop bas. Enfin, ceux qui connaissent bien les écoles pour y avoir passé une partie de leur scolarité, ceux qui n'ont pas les moyens de changer et ceux qui considèrent que la carte scolaire est plutôt favorable, les laissent. Pourtant, même ceux qui *a priori* se considèrent un peu comme « des pionniers » de la mixité, ne sont pas « aventuriers » jusqu'au bout, pas jusqu'à l'école, espace de la reproduction sociale...

Ce jeune locataire de l'AFL à Lyon, qui par ailleurs valorise la mixité et se sent bien dans le quartier, explique pourquoi il ne souhaite pas « prendre de risque » avec sa fille.

« On a fait une demande en dérogation pour qu'elle soit à Champagne plus proche... parce que là on a quand même 20 minutes, 25 minutes de voiture tous les matins (...) » pour des raisons de mixité sociale on a adhéré au projet mais pas encore à 100 %. Puisqu'on ne veut pas être les aventuriers du projet. Il y a un taux d'absence au niveau des instits énorme, il y a pas de suivi, ils sont blasés. Voilà. C'est pas le contexte humain qui nous en a empêché. Quand on est allé discuter avec eux, avec le directeur d'école il était super content qu'il y ait de nouveaux occupants qui arrivent de l'extérieur de Lyon. Ils demandent quand même un certain revenu, donc il faut qu'on ait un travail, qu'il soit fixe avec des avis d'imposition, donc on paye des impôts. Ça change un

peu, je vais être un peu méchant, mais on va dire du contexte général de la Duchère, qui a une image RM1ste, de chômeurs, donc, ils étaient contents. Et là on a senti un hic. Mais pourquoi vous êtes contents ? ah parce que ça va changer un peu et peut être dynamiser notre... Donc voilà. C'est pour ça que je vous dis qu'on voulait pas être les aventuriers de ce projet de mixité sociale. Si eux ils n'arrivent pas déjà à être motivés tous les jours, à vouloir rassurer des enfants ... (...) Pour l'instant j'ai pas de bonne vision. Parce que même les voisins qui sont à côté regrettent d'avoir mis leurs enfants là. Et pourtant ce sont des éduc. Ils ont l'habitude un peu on va dire, du contexte social tendu, ben ... Et des gens qui sont de la Duchère, qui sont venus habiter ici. Qui sont là depuis 30 ans continuent à mettre leurs enfants sur les écoles extérieures. » (Couple avec enfant, bi-actif, 37 ans, cadres, 4 000 euros, locataire AFL, îlot 9, Lyon, n°62)

Ce choix n'est selon lui, pas définitif et il se dit prêt à remettre sa fille si le contexte change.

« Eh ben demain si il y a un projet scolaire qui tient la route, on échange avec des parents qui viennent nous dire oui, il y a un réel changement et tout, on se rapprochera. Mais pour le moment non. » (Lyon, n°62)

6.2 Etre « familier des cités », une ressource

Un élément de la trajectoire résidentielle antérieure longue, structure fortement les représentations et le rapport au quartier, le fait de venir ou d'avoir vécu dans le quartier mais également dans « une cité ». Tout d'abord, le fait de venir de ce quartier ou d'y avoir vécu avant modifie la perception que l'on peut en avoir. Il y a d'une part une connaissance et une maîtrise des lieux, d'autre part un choix résidentiel qui même s'il résulte de compromis inclut le quartier. Les ménages qui y vivaient ou y ont vécu et choisissent d'y revenir, ceux que nous avons appelés les autochtones, connaissent et pratiquent déjà le quartier et n'en ont pas peur. Ils ont un rapport de familiarité, ce terme pouvant inclure des réseaux familiaux forts. Même s'ils expriment à travers leur choix résidentiel une volonté de prendre leur distance avec la cité et parfois avec leur famille, cet univers résidentiel leur est familier, « je connais », « c'est mon quartier », « j'ai toute ma famille là ».

Mais le passage par une « cité » au cours de sa trajectoire résidentielle est également mis en avant comme une ressource. Cette familiarité est en effet revendiquée non seulement par les ménages qui ont vécu dans le quartier mais également par ceux qui disent « avoir grandi dans une cité », « avoir déjà vécu dans une cité » à un moment ou un autre de leur trajectoire. Lorsqu'ils parlent de leur rapport au quartier, les ménages qui ont vécu dans ce qu'ils appellent « la cité », mettent d'abord en avant leur familiarité avec « les cités », « les gens des cités », « les problèmes des cités », soulignant le fait qu'ils connaissent, qu'ils n'en ont pas peur et qu'ils disposent ainsi d'un savoir-être et un savoir-faire lié à ce passage par les cités. Ils se disent ainsi familiers, « non dérangés », « habitués » de « la délinquance », « des jeunes », « des Arabes »... Ces familiers de la cité représentent la moitié des nouveaux arrivants et se trouvent aussi bien parmi les locataires que les propriétaires. Quand on regarde plus précisément les lieux où sont passés ces ménages, ce sont à chaque fois ou presque des ensembles HLM en Zone Urbaine Sensible : Le Mirail à Toulouse, le Neuhof à Strasbourg, le

Blanc-Mesnil, Drancy, les 3 000 à Aulnay, les Blagis à Fontenay-aux-Roses, le Val Fourré à Mantes... Cette familiarité avec « la cité » intervient de trois manières à trois moments. Elle a d'abord pesé dans la décision de venir s'installer là ou d'acheter là, atténuant fortement l'image négative de ces quartiers et minimisant à leurs yeux le risque pris.

« Quand on m'avait parlé du quartier, je savais comment c'était. Nous ça nous dérange pas parce qu'on a déjà vécu dans des quartiers comme cela. Donc voilà.. C'était pas ce qui nous dérangeait quoi. » (Couple, sans enfant, 25 ans, bi-actif, professions intermédiaires, 2 600 euros, locataire AFL, îlot 9, Lyon, n°61)

« J'entendais les bruits qui disaient que c'était un quartier pas tellement en sécurité. Pour moi, comme j'ai l'habitude d'habiter en HLM, je n'ai pas tellement peur de cela. » (Couple sans enfant, retraités, 65 ans, propriétaire, îlot 5, Lyon, n°51)

« Nous la question de l'arabe, nous comme on avait vécu pendant quinze ans avec eux, c'est pas quelque chose qui nous gênait, on a jamais eu de problèmes. » (Couple sans enfant, 62 ans, retraités, 2 600 euros, locataires AFL, Dreux, n°72)

Cette familiarité relativise également les nuisances liées à la présence des jeunes, à la délinquance et aux tensions. Enfin, cette familiarité est une ressource dans la gestion des conflits, légitimant leur intervention en cas de conflit, on y reviendra. Elle n'empêche pas des processus de distance sociale forte, notamment chez ceux pour qui le choix de l'accession est un choix de sortie de la cité. Mais elle entraîne plus souvent un rapport de proximité sociale et une envie de participer au changement de leur quartier.

6.3 S'accommoder du quartier : entre *distance*, *empathie* et *investissement*

Les typologies de comportements sont toujours difficiles à construire sans risquer la simplification de la complexité des relations et des processus de distance sociale. Nous avons identifié trois rapports au quartier, en tant qu'espace à la fois urbain et social, qui peuvent bien sûr s'affiner mais vont de la plus grande distance et extériorité à la plus grande proximité : une attitude de distance, de réserve qui se traduit par une extériorité presque totale des réseaux et pratiques (quarante cinq ménages sont dans ce rapport au quartier), une attitude plus ouverte, d'empathie pour le quartier (vingt-sept ménages) et une attitude plus rare mais assez typique pour qu'on l'analyse, qui passe par un investissement dans l'action collective. Ces rapports sont perceptibles à travers les discours qu'ils tiennent sur la connaissance du quartier, la fréquentation des équipements et des écoles, et leurs liens sociaux avec d'autres, extérieurs à la résidence. On peut percevoir ces différences de positionnement également face aux conflits et aux décisions de clôture ou d'aménagement de la résidence.

Les « allochtones distants »

Il y a plusieurs formes de distance sociale et la familiarité n'empêche pas la distance. On peut en identifier deux dont les ressorts sont un peu différents. Le rapport le plus

extérieur reste celui des « *allochtones distants* », ceux qui n'avaient aucun lien avant avec le quartier, n'ont jamais vécu dans un quartier d'habitat social, viennent du parc locatif privé et maintiennent leur distance avec leur voisinage et leur quartier. Le type le plus marqué correspond à des ménages qui viennent d'ailleurs, ont leur travail et leurs réseaux sociaux ailleurs, mettent leurs enfants lorsqu'ils en ont dans les écoles privées (dès l'arrivée ou pas longtemps après) et n'ont aucune activité sur le quartier. La distance sociale liée à la fois à l'extériorité, au caractère passager de l'installation et à la différence d'appartenance est très fréquente chez les ménages locataires de l'AFL.

Cette distance sociale liée à des modes d'habiter et de pratiques correspond à des ménages appartenant aux classes moyennes et supérieures. Pour eux, le logement loué reste un lieu de passage, dans leur trajectoire professionnelle mais ils n'ont pas l'intention d'y rester ni de nouer de quelconques liens avec ce quartier. Certains ont même plutôt peur « de la cité » et s'en tiennent éloignés.

« Quand mon mari est de nuit, je ne me sens pas en sécurité... j'ai peur pour ma fille, parce que quand je vois qu'on s'est fait caillasser la fenêtre de la salle de bains, il aurait suffi qu'elle soit dans la salle de bains toute seule et qu'elle prenne un éclat de verre. (...) Le centre ville est agréable, je préfère aller au lac promener ma fille, parce qu'honnêtement, j'évite de la sortir ici, avec son petit tricycle. (...) Là-bas, y a un parc, y a des jeux, c'est clair et net qu'on emmènera jamais notre fille là-bas, parce qu'autour y a des tours, y a des tapis partout sur les balcons et des gens qui balancent des trucs par les fenêtres... (...) C'est vrai que si on a des choses à faire, une balade à faire, ou... quitte à prendre la voiture, on va en en région parisienne, on va à la périphérie, mais c'est clair et net qu'on reste pas dans le quartier... » (Couple avec enfants, 34 ans, bi-actif, employés, prof. intermédiaire, 3 380 euros, locataire AFL, Dreux, n°75).

Elle correspond aussi à l'attitude des jeunes actifs célibataires et couples sans enfant passants qui peut être liée à leur appartenance sociale mais tient en grande partie au mode de vie et à un usage du quartier comme un simple lieu de résidence, peu investi. On la trouve également parmi des accédants et locataires de Lyon et de Meaux qui se saisissent de l'opportunité du logement, se considèrent de toute façon comme de passage ou/et pour qui la distance sociale est trop forte pour pouvoir côtoyer les autres voire envisager de rester.

Pour ce jeune couple de Lyon, de 35 et 30 ans, diplômés et cadres (l'homme est informaticien et la femme en fin d'études universitaires), le logement a été avant tout une opportunité, celle de pouvoir faire une première accession à la propriété à un prix très intéressant (F4 de 222 000 euros) tout en étant dans Lyon. Ne connaissant pas le quartier, originaires de la région parisienne, ils ont deux enfants et ont mis leur fille de six ans dans l'école voisine (Bleuets). Ils apprécient le voisinage de la résidence mais se sentent en décalage avec la population, décalage que la femme ressent notamment à la sortie de l'école. Ils ne laisseront pas leur fille là, comptent plutôt partir mais verront cela dans cinq ans.

« En arrivant, je trouvais que ça donnait l'impression qu'il y avait, enfin que c'était très chaleureux, les rapports entre les gens. Et finalement, maintenant que j'y suis, je ne me sens pas à l'aise au sein de la population, je me sens en décalage. Et j'ai l'impression que je ne pourrais

jamaï me faire d'amis ici... Oui, je me sens éloignée et... pas les mêmes centres d'intérêt, pas la même façon de m'occuper de mes enfants et ça fait qu'on est trop éloigné et qu'on n'a pas les mêmes valeurs, voilà... » (propriétaire, îlot 2, Lyon, n°45)

Pour ce couple de 39 et 37 ans de Meaux, originaires de l'Essonne et tous deux fonctionnaires au Ministère de la Défense à Paris, qui habitaient avant le 20^e arrondissement de Paris (depuis 2000) après avoir loué un studio à Savigny, l'achat a été un coup de cœur. Ils apprécient le parc du Pâtis juste devant leur immeuble, mais se contentent de dire « bonjour-bonsoir » à leurs voisins.

Ils se plaisent plutôt dans leur logement mais « avec leurs horaires » ont peu d'investissement sur le quartier, vont au centre-ville pour acheter leur pain et vont voir la famille dans l'Essonne le week-end. Ils n'ont pas un discours de rejet du quartier mais ils ont mis leurs enfants de 11 et 7 ans en école privée, « pour faire la continuité avec Paris » où ils étaient déjà en école privée. Ils envisagent d'acheter une maison plus tard ailleurs.

La mise à distance des « familiers de la cité »

L'autre forme de distance sociale est celle de quelques *autochtones (deux) mais surtout de familiers de la cité* qui cherchent par l'accession, à marquer leur différence, concrétiser une forme d'ascension sociale qui passe par *la mise à distance de la cité*. Les familiers des cités non autochtones qui ont vécu plus jeunes dans « ce type de quartier » maintiennent simplement leur distance, n'ont pas peur, mais n'ont pas non plus d'empathie pour le quartier et restreignent les liens aux voisins de la résidence. La mixité n'est pas forcément valorisée par ces ménages.

« On ne fait pas grand chose dans le quartier. On va plutôt en ville faire quoi que ce soit. Oui, on descend avec la voiture, on la laisse... c'est pratique on peut la laisser la voiture au parking et prendre les transports en commun et après on va en ville... Moi je prends pas du plaisir à me promener dans le plateau là haut, pas du tout quoi. Quand je poste une lettre à la poste, je me gare, je vais à la poste, je prends ma voiture et terminé. » (Couple sans enfant, 25 ans, bi-actif, professions intermédiaires, 2 600 euros, locataire AFL, îlot 9, Lyon, n°61)

L'extrait qui suit de ce ménage de Meaux est tout à fait intéressant car il illustre clairement la contradiction entre un achat dont le ressort est la mise à distance volontaire de la « cité » dans laquelle il a vécu enfant (Toulouse, le Mirail) et la contrainte de la proximité spatiale de la cité, l'amenant à revenir sur la mixité sociale

« Au niveau de l'immeuble en lui-même, de la résidence, ce n'est pas bruyant. D'ailleurs, c'est pour ça que je suis allé en résidence, parce que je sais que c'est là, les gens c'est quand-même des gens un peu, qui ont un standing, sans dénigrer les autres hein... Parce que moi, j'ai toujours habité dans des logements sociaux, donc je sais ce que c'est, on va pas m'apprendre ce que c'est, j'y ai vécu dans les quartiers difficiles hein. (...) Les gens pourquoi ils achètent dans les résidences ? c'est parce que justement, ils veulent pas être avec des gens sociaux. Ca c'est nouveau la mixité sociale, ça c'est notre cher maire Mr Coppé... parce que moi je suis désolé, c'est pas... je dénigre pas les gens sociaux, loin de là... C'est pas ça que je vous dis parce que moi j'y ai vécu longtemps, je sais comment c'est. C'est pas ça que je dis, je veux dire que quand on se crève à faire un métier pour bien gagner sa vie et pour habiter dans des quartiers calmes, on n'a pas à nous mettre avec

des gens qui traînent toute la misère du monde derrière eux. Après, c'est peut-être méchant ce que je dis, mais quelque part, c'est la juste réalité. » (Célibataire de 28 ans, employé, 2 500 euros, propriétaire, Etang aux cygnes, Meaux, n°2)

De fait, il n'a pas beaucoup de pratiques sur le quartier et maintient ses distances :

« Ma famille est dans le Sud, mes amis sont dans le Sud, après je connais des gens à droite à gauche, vers Brie-Comte-Robert, y a des soirées où j'ai l'habitude d'aller et sur Paris aussi, j'ai des copains... Mais moi je fais rien ici. Moi quand je suis ici, je suis chez moi. Après je sais pas, je sais même pas si y a une piscine, il doit y en avoir une... Ca m'intéresse tellement que je ne sais même pas si y en a une d'ailleurs ! » (Meaux, n°2)

La mise à distance « *des familiers de la cité* » qui viennent directement du logement social est encore plus forte dans la mesure où ils ont une plus grande proximité sociale avec les habitants du quartier (neuf ménages). L'enjeu de la distinction est de taille et l'est encore plus lorsque la couleur de leur peau ou/et leur origine culturelle peut entraîner des discriminations et une assimilation aux « gens des cités ». De fait, ceux qui ont choisi de quitter les cités ne valorisent pas non plus la mixité, surtout lorsque cet achat les confronte à nouveau à la trop grande proximité de la cité et à ce qu'ils ont cherché à fuir pour donner un « meilleur » environnement à leurs enfants. Ce couple originaire de la Guadeloupe, âgé de 55 et 45 ans, qui a trois enfants (12 à 14 ans), a vécu à Sarcelles dans le Val d'Oise, en HLM de 1993 à 2010. Elle a un travail administratif dans la police et lui est employé à Roissy. Ils ont décidé d'acheter principalement pour sortir leurs enfants de leur environnement. Mais ils se rendent compte que l'environnement de Meaux n'est pas aussi à l'écart de la cité qu'ils le pensaient, les rendant un peu inquiets sur leur choix résidentiel, d'autant qu'ils ont cherché à avoir des contacts avec leurs voisins dans la résidence mais ont eu des conflits à propos du bruit et se replient sur leur logement. Ils ont mis leur fils au collège Dunant en arrivant, ne connaissant pas le quartier mais l'ont retiré pour le mettre dans un internat privé. Ils évitent « Beauval » et ne font presque rien sur le quartier. Ils veulent repartir aux Antilles lorsqu'ils auront fini de payer (location-accession)

« On voulait partir de Sarcelles parce qu'au niveau des fréquentations, de l'environnement pour les enfants ça n'allait pas, les fréquentations pour les enfants c'était pas tout à fait ça alors ils commençaient à avoir des mauvaises fréquentations les enfants alors du coup on a voulu vraiment s'éloigner, aller dans un endroit plus calme. (...) On s'est dit c'est là, le coin c'est calme donc c'est bon quoi. », dans ma tête je disais ah ! c'est la campagne en plus parce que c'était calme. (...) on pensait que c'était la campagne et finalement c'était pas la campagne. C'est... c'est pareil enfin. Entre guillemets un peu pareil que Sarcelles (...) on voyait comme si c'était un endroit où on aurait pas vu tout ce qui se passe à côté, là au jour d'aujourd'hui, tout ce qui est à côté, tous nos... Il y a plein de délinquance (...) Beauval c'est l'endroit où il y a le business. Comme Barbès, voilà c'est un peu comme ça, moi je vois Beauval. (...) il y a trop de voyous ici. Voilà, il y a plein de voyous ici toujours (...) on évite Beauval non. Ma fille elle voulait faire du hip-hop à la MJC mais on n'a vu que c'était à Beauval, on a dit non... On ne veut pas que notre fille aille là bas. Elle va pas s'aventurer là bas. (...) les gens qui connaissent, qui ça fait longtemps qu'ils habitent ici, nous disent... Henri Dunant c'est... on a fait une erreur, il faut pas aller là. Même eux nous disent, il faut pas aller. Oh là là, mon dieu, sortez vos enfants de là. je ne sais pas moi, depuis

qu'ils sont rentrés au collège... on dirait c'est pire. Ils ont trouvé des amis qui sont pas non plus fréquentables. Il y a que ça à Dunant. C'est pour ça qu'on l'a changé. (...) Meaux, c'est juste pour habiter...on va faire les magasins ailleurs, on va au spectacle de temps en temps mais pas à Meaux. Nous on s'intéresse à Meaux uniquement pour le loto. » (Meaux, îlot 2, n°8)

Quelques ménages autochtones venant du quartier peuvent également adopter de véritables stratégies de distance géographique dans le choix des résidences et volontairement éviter les contacts avec « la cité », comme l'exprime un couple de Meaux « Je suis sortie du quartier pour moi marqué en rouge, c'était Beauval. Là j'y mets plus les pieds hein. » Mais les ménages autochtones que nous avons interrogés ont plutôt des rapports d'empathie.

La mise à distance de la cité peut donc être le fait à la fois de jeunes passants allochtones, de familles socialement plus aisées qui louent par commodité, et d'allochtones venant du logement social. Les premiers n'ont pas forcément besoin de montrer leur distance. Elle est de fait inscrite dans leurs pratiques, leurs réseaux et leurs trajectoires. Les derniers sont beaucoup plus menacés de déclassement social.

L'empathie des autochtones et d'accédants allochtones

Une vingtaine de ménages sont plutôt dans un rapport d'empathie. Ce sont presque essentiellement des accédants, comme si le fait d'acheter constituait à l'évidence un engagement plus fort, une adaptation voire une participation au changement et au maintien des acquis du changement du quartier. Ce terme d'empathie désigne des discours plutôt enthousiastes et de confiance par rapport au quartier et à leur choix. Il va de pair avec une valorisation de la mixité sociale et du cosmopolitisme du quartier, une fréquentation des écoles - au moins à l'arrivée- et des équipements du quartier et la création de lien avec les voisins, proches et plus lointains.

Les autochtones, que ce soit ceux qui sont nés là, qui ont choisi de rester dans le quartier et encore davantage, d'y revenir après y avoir vécu, ont plutôt un rapport d'empathie. L'empathie est liée en partie à la familiarité mais également à l'ancrage local et familial. C'est le cas notamment des « enfants de la cité », ces ménages qui sont des enfants d'immigrés Portugais, Marocains, Turcs, Sénégalais, Français et dont les parents ont vécu dans la cité depuis longtemps ou avant. Ils mettent leurs enfants dans les écoles du quartier. Ces ménages ont tous leurs réseaux familiaux, voire communautaires là et pour certains, il n'était pas question d'aller acheter ailleurs, ce qui est particulièrement vrai pour les plus vieux ménages qui font le pas en fin de trajectoire, entérinant par l'accession un choix de rester là. Ils sont fiers de leur quartier et relativisent en permanence la violence, la délinquance, ce qui est aussi une manière de se dégager de la stigmatisation qui pèse sur leur lieu de résidence.

« Quand on entendait Beauval, Collinet, c'est toujours une image... Tout le monde en parle... Mais moi, j'ai pas ce sentiment là. Beauval, c'est correct comme tous les quartiers, c'est comme toutes les villes.(...). C'est vrai, elle existe, mais moi je ne la sens pas cette violence. Je ne la vois pas. J'ai pas dit que ça existe pas, sûrement elle existe, mais moi... C'est normal, partout on peut avoir peur de la violence et... mais moi je vois pas. (...) C'est répétitif d'entendre parler de Collinet et de Beauval...Même quand je vais ailleurs, on parle de Beauval et Collinet. Moi, je peux comprendre, mais moi j'ai pas de problèmes. Mais ils

me considèrent comme si je suis dans un quartier de délinquance. Oui, il y a des apparences trompeuses. (...) Moi je suis fier de dire Meaux, Beauval en plus. A Beauval, y a pas que la violence et la délinquance, je suis fier de dire Beauval. Je suis fier de l'image que Meaux dégage. » (Couple avec enfants, 30 ans, bi-actif, employés, 2 500 euros, étaient en HLM depuis 2000, ont été d'abord relogés suite à la démolition, puis ont acheté en 2008, îlot Cheverny, Meaux n°32)

A La Duchère comme à Meaux, on trouve quelques trajectoires de vieilles familles ouvrières marocaines et algériennes. Ceux-là ont des ancrages familiaux forts, ont gardé des liens avec leur ancien secteur de résidence, ont des pratiques très centrées sur leur quartier mais sur une aire large, incluant les secteurs de la « cité ».

« Je vais n'importe où, je vais chez mes amies des fois à 11h, minuit, 1 heure du matin je rentre... (...) J'ai mes amis, j'ai de la famille, j'ai mon fils qui habite encore dans le parc là, un peu plus loin. Si je gagne au loto, je prends plus grand, mais sinon je suis bien là. » (Couple, avec enfants, 60 ans retraités, 1 500 euros, propriétaire, Meaux, n°30)

« Bah moi, au Simply, je rencontre du monde, je rencontre du monde que je connais... y en a qui habitent les nouveaux logements, y en a aussi des anciens. Ils ont été mutés à Gorge de Loup mais ils viennent à Simply, ils viennent là. (...) Alors j'ai mes frères et sœurs qui habitent à Champagne, juste à côté, et les autres, ils sont à Balmont... » (Couple, avec enfants, employé, 2 200 euros, dans le quartier depuis 1962, propriétaire, îlot 2, Lyon, n°44)

Parmi les *allochtones*, ceux qui ont un rapport d'empathie sont des gens attachés à la ville (comme à Lyon) et qui en général ont un parcours antérieur qui les a amenés à une certaine « tolérance » et à une ouverture à la différence (voyages, mariage mixte, origine des parents...). On trouve à Lyon comme à Meaux, des hommes et des femmes qui ont fait le choix de l'accession ou de la location là et qui s'y trouvent bien. Ils valorisent en permanence la diversité culturelle, condamnant le racisme et valorisant la mixité.

« J'ai toujours aimé les choses assez mélangées, les univers différents et je trouve que pour ça c'est assez riche ici : il y a des Français d'origine, des Maghrébins, des Blacks, il y a un couple avec une femme d'origine indienne au premier étage... Moi, je trouve ça bien, j'aime bien. Je trouve que c'est un peu la richesse aussi de ce quartier et de cette résidence. (...) » (Femme, divorcée, 50 ans, artiste, 1 800 euros, propriétaire, îlot 2, Lyon, n°46)

« Je trouve ça super enrichissant de vivre dans des quartiers comme ça parce que je trouve qu'on apprend plein de choses sur les autres cultures, moi j'ai toujours grandi avec des copains qui venaient chez moi et du coup euh... enfin voilà, je pense que ça m'a permis de m'ouvrir ...euh sur autre chose quoi... Mon frère qui a grandi de l'autre côté du périph, tous ces potes ils viennent de partout sauf d'ici et... il connaît... enfin, il connaît plein de cultures différentes, enfin de religions différentes, enfin il s'y intéresse de près. » (Couple, avec enfant, 26 ans, ouvrier, 3 000 euros, locataire AFL, îlot 12, Lyon, n°66)

Ce discours d'empathie se construit aussi sur le côté « populaire, vivant, villageois » du quartier, souvent opposé à d'autres contextes résidentiels plus chics dans lesquels ils ont vécu. Ces ménages se sentent beaucoup mieux dans leur nouveau quartier que dans l'ancien. C'est le cas de cette femme âgée de 71 ans de Lyon qui a décidé

de revenir dans le quartier où elle avait vécu à la fin des années 1960 et auquel elle restait attachée. Elle en était partie pour acheter une maison dans une commune résidentielle voisine. Son retour est motivé par l'envie de participer au changement et elle ne se plaisait pas vraiment dans le quartier où elle était avant, qu'elle jugeait trop individualiste.

« Vu que je voulais un truc... euh, mixité, je vais pas être contre, au contraire, c'est un peu pour ça que je suis venue ici. (...) » A Ecully, c'était pas sympathique du tout... Et surtout ça, l'égoïsme des gens euh... qui s'intéressent... les dames là-bas s'intéressent uniquement aux cours... aux cours d'art et aux voyages organisés, de parler pour euh... de sur l'art, des choses comme ça. De toute façon, des gens qui ont des moyens euh... qui travaillent pas déjà et puis donc non... toujours les mêmes centres d'intérêt et puis naturellement habillés derniers cris euh... » (îlot 6, Lyon, n°54)

Le discours d'empathie va de pair avec une pratique des commerces et du marché du quartier, avec la fréquentation des équipements culturels et un discours positif sur l'école.

« Ouais, y a beaucoup de gens qui veulent pas mettre leurs enfants dans les écoles d'ici. Pourquoi je ne sais pas. Moi je suis contre le privé. Parce que je pense que ça n'apprend pas la vie aux jeunes. Après c'est une histoire d'éducation. Moi, j'ai toujours été dans des écoles dans des ZUP, et ce n'est pas pour ça que j'ai mal tourné quoi. Après c'est vraiment... faut vraiment que les parents soient là derrière. C'est pas parce qu'on est dans une école de quartier que notre enfant ça doit devenir un délinquant, il doit rien faire à l'école... Je vois pas les choses comme ça » (Femme seule, 26 ans, cadre, 1 500 euros, propriétaire, îlot 2, Lyon, n°48).

Quelques investis actifs dans le changement et la vie collective

On trouve plusieurs ménages à Dreux à Meaux et à Lyon, parmi les locataires de l'AFL et les propriétaires, qui non seulement adhèrent à la mixité mais pour qui la volonté de participer à ce changement a pesé dans leur choix résidentiel. Ces investis, peu nombreux, sont dans un rapport d'empathie avec le quartier mais vont plus loin, s'investissant de trois manières différentes : en se positionnant comme médiateur dans les conflits, en s'engageant dans les actions collectives de la résidence et du quartier, en étant actifs dans des associations caritatives ou religieuses (Secours catholique, Mosquée). On les trouve dans les trois quartiers et dans différents statuts d'occupation. C'est leur métier, leur origine et leur trajectoire qui influent sur cet engagement. On peut identifier quelques facteurs explicatifs, à nouveau l'autochtonie, mais également les types de professions et un engagement associatif et politique ancien.

Ces « investis » peuvent avoir des métiers qui les amènent plutôt à l'ouverture comme les métiers des carrières sociales qu'exercent quelques-uns. C'est le cas de cet éducateur, enfant d'immigrés marocains qui a vécu dans le quartier du Neuhof à Strasbourg, a réalisé une forme d'ascension sociale et dont le choix de louer une maison dans le programme de l'AFL de Dreux était motivé aussi par son envie de participer à cette mixité :

« C'était un projet pour la mixité sociale, y avait un côté... C'était vraiment... je voulais encourager le projet, la démarche. (...) Vraiment c'est un super projet et j'en ai parlé à ma femme quand on l'a visité la première fois, j'avais vu des cités à côté parce que j'avais entendu parler

de la loi Borloo, j'avais participé à des Conseils Locaux de Prévention de la Délinquance et y avait l'ANRU, donc je connaissais un peu et j'avais entendu parler du projet de mixité sociale sous Chirac et j'ai dit à ma femme, voilà... » (Couple avec enfants, 31 ans, bi-actif, profession intermédiaire, 6 000 euros, locataire AFL, Dreux, n°70).

Il se trouve qu'il revendique également la familiarité avec la cité par son passage au Neuhof. De plus, il a eu dans sa trajectoire un engagement associatif dans une association culturelle à Strasbourg dont il est toujours membre et qui « *essaie de faire un pont entre la culture occidentale et le monde arabo-musulman* » et a été également actif au sein de la mosquée. Il s'est impliqué fortement dans les conflits avec les jeunes du quartier (on y reviendra) et a rencontré à la suite de cela un maire-adjoint qui lui a demandé de participer à des interventions, des concertations dans le quartier. Il croit en l'engagement associatif.

« Des personnes qui s'engagent pour un but et du coup qui vont aller vers les autres parce que l'individu, je pense pas... la majorité des individus ne font pas l'effort d'aller vers les autres. Mais je pense que c'est par le biais des associations qui eux font... parce qu'on peut pas toujours dire, l'État, l'État... y a des associations qui se développent, y a des mosquées pour les jeunes... j'vais prier ici à la mosquée... Faudrait que je rencontre une fois le responsable de la mosquée, et leur dire qu'ils fassent des portes ouvertes, faire venir tous les habitants, qui sont pas croyants, qui sont pas musulmans... » (Dreux, n°70)

La mobilité résidentielle antérieure, les métiers artistiques, les mariages mixtes, les voyages et les ruptures familiales ont également leur importance. Ils sont quelques-uns également, des ménages divorcés, notamment à Lyon prêts à s'investir par intérêt là aussi pour le devenir du quartier. C'est le cas également de quelques femmes plus âgées, qui ont habité le quartier et y reviennent en fin de trajectoire. L'intérêt pour le projet a compté et ils croient fortement à la mixité comme valeur.

« Ils sont très chaleureux en fin de compte, ces gens... Que se soit ces Turcs, ces Tunisiens, ou ces Indiens. Ils sont très chaleureux, donc à force de vous voir au bout d'un mois ou deux, ou ces Hindous, on a toujours le sourire, toujours le bonjour. Ils sont presque plus aimables que les Français, je dirais, les étrangers.(...) Je tiens une permanence au secours populaire, j'aide les gens... (...)Je me sens bien ici ! Je me sens très bien ici. Moi je suis totalement autonome pratiquement, pourquoi voulez vous que j'aille ailleurs ? » (Femme seule, 57 ans, retraitée, 900 euros, a vécu à Meaux de 1972 à 1990, a acheté une maison près de Bordeaux puis est revenue à Meaux en 2009 et a acheté en 2010, propriétaire, Cornouailles, Meaux, n°35)

Ce jeune ménage de 35 ans, couple mixte franco-algérien, bi-actif avec un enfant (lui est éboueur, elle est assistante maternelle) de Meaux qui habitait avant à Trilport se sent beaucoup plus à l'aise dans ce nouveau quartier plus populaire :

« C'est un quartier populaire ici. On se sent nous-mêmes quoi. Nous on a ... voilà on sort pas d'un milieu forcément aisé. Donc euh, dans des quartiers comme ça, on se parle tous entre nous... Avant, à Trilport, on avait un bon voisinage mais on se sentait pas à l'aise dans la ville... c'était ouais, très huppé, très hautain, je dirai jusque-là, hautain. On sent qu'il y a de l'argent et euh... et qu'à la limite, on se sent pas...je me sentais pas à l'aise... c'est après, quand on a amené la petite à l'école, des choses comme ça...je me sentais pas dans mon milieu, c'était juste un sentiment. » (îlot 15, Meaux, n°26)

Ils se sentent tellement à l'aise dans la résidence de Meaux où ils ont acheté que le mari est devenu « référent » de son immeuble, mis en place après la première AG de copropriétaires. Ils rendent des « services » au niveau de la copropriété, sont là pour aider les gens en cas de problème, « s'occupent de changer tout ce qui est ampoule... » Les trois référents de la copropriété (un par immeuble) ont également organisé la fête des voisins. Ce couple fréquente tout le quartier, n'a pas peur d'aller à Beauval et met leur fille à l'école. Ils veulent rester.

« Ben moi quand j'emmène ma gamine à l'école, c'est juste derrière... quand je vais chercher mon pain... quand je fais n'importe quoi, j'ai pas de problèmes avec personne, j'ai jamais vu une embrouille dehors, ou quelqu'un se faire frapper... » (îlot 15, Meaux, n°26)

On retrouve cet investissement de la part de ménages de catégories intermédiaires, jouant un peu le rôle que pouvaient jouer les classes moyennes dans les années 1970, en s'investissant dans la résidence mais aussi dans le quartier. Déjà propriétaires d'un petit logement, ce couple de 43 et 40 ans ont deux enfants et travaillent à l'hôpital (infirmier et aide-soignante). Tous deux originaires de Lyon, ils connaissaient la Duchère et lui avait été scolarisé au lycée de la Martinière. Ils cherchaient un logement plus grand et comme d'autres ménages, le projet les a séduits :

« Il y avait vraiment un Grand Projet de Ville, une grande ambition et on est venu à la Duchère parce que c'était une rénovation de quartier global. (...) Il faut faire de la mixité, il faut aller à la rencontre des gens, justement pour éviter de créer des ghettos, pour éviter... moi je trouve qu'il y a, j'allais dire un bon mélange. Oui, il y a différents statuts sociaux qui sont là. On est classe... on appartient aux classes moyennes, moyennes-supérieures, avec les classes sociales plus fragiles, mais bon, on sait bien, on ne peut pas mettre des classes sociales fragiles et des classes sociales élevées parce que là c'est vraiment source de clash (...) on est quand-même accueillis avec un tapis rouge, que ce soit la ville, les commerces, les écoles... Les gens sont contents de nous voir arriver et même les Duchérois, plusieurs fois quand on a visité le chantier, on nous a dit bienvenue à La Duchère. » (Couple avec enfants, 40 ans, employés, 3 250 euros, accédant, Lyon n°55)

Ils fréquentent la piscine, les commerces, les parcs. Apprécient le quartier, ils ont mis leurs enfants de 6 et 3 ans dans l'école du quartier. S'ils ont éprouvé une petite inquiétude devant « la concentration d'enfants d'immigrés », les liens privilégiés établis avec la directrice de l'école qui vit dans leur résidence les ont rassurés. Ils valorisent la pédagogie de cette école.

« L'avantage d'être dans une petite école, c'est qu'elle est à taille humaine donc tous les enfants et les familles sont identifiés, un peu connus et reconnus par l'équipe enseignante, notamment la directrice, ce qui est très important par rapport à des problèmes de barrière de langue, en terme de prévention de santé... Donc, c'est important et c'est chouette qu'on ait cette petite structure par rapport à une population qui est fragile, population qui à mon avis est faite à 80/90 % d'origine immigrée. La première fois où on a lu les listes de classes, on va être franc, il y avait nos deux noms à consonance européenne et le reste, ce n'était pas le cas. » (Couple avec enfants, 40 ans, employés, 3 250 euros, accédant, Lyon n°55)

Le mari, président de la copropriété, s'est beaucoup investi dans la lutte contre les malfaçons. Mais son engagement va au-delà de la résidence. Il participe aux réunions de quartier, a un discours militant sur l'école, a établi des relations avec

la municipalité et est prêt à s'engager pour l'aménagement d'espaces publics de rencontres, d'un marché.... Ils sont venus là aussi parce qu'ils savaient « *qu'il y avait beaucoup d'activités, d'associations, de tissu social* ».

Ces *investis* constituent des relais sur lesquels les acteurs de la ville s'appuient et qui contribuent à faire du lien entre les résidences et la cité, atténuant l'image de séparation que peut donner la fragmentation de ces résidences.

| Relation au quartier par statut actuel | | | | | |
|--|----------|----------------|--------------------------|-------------------------|-----------|
| | | Locataires AFL | Locataires du parc privé | Propriétaires occupants | Total |
| Allochtones | Distance | 16 | 6 | 20 | 42 |
| | Empathie | 4 | | 8 | 12 |
| | Investi | | | 8 | 8 |
| Autochtones | Distance | 1 | 1 | 1 | 3 |
| | Empathie | 1 | 3 | 11 | 15 |
| | Investi | | 1 | 2 | 3 |
| Total | | 22 | 11 | 50 | 83 |

| Origine et relation au quartier (source : entretiens ménages) | | | | | |
|---|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Origine/quartier | Type autochtone | Distance | Empathie | Investi | Total |
| Allochtone | | 42 | 12 | 8 | 62 |
| Autochtones | Enfants de la cité | 1 | 9 | 1 | 11 |
| | Quartier | 2 | 6 | | 8 |
| | Retour | | | 2 | 2 |
| Total | | 45 | 27 | 11 | 83 |

| Relation au quartier par site | | | | | | | | |
|-------------------------------|----------|-------------|------------|-----------|-----------|------------|------------|-----------|
| | | Dreux - AFL | Lyon - AFL | Lyon - LP | Lyon - PO | Meaux - LP | Meaux - PO | Total |
| Allochtones | Distance | 11 | 5 | 2 | 7 | 4 | 13 | 42 |
| | Empathie | 3 | 1 | | 5 | | 3 | 12 |
| | Investi | | | | 5 | | 3 | 8 |
| Autochtones | Distance | 1 | | | | 1 | 1 | 3 |
| | Empathie | | 1 | | 5 | 3 | 6 | 15 |
| | Investi | | | | 2 | 1 | | 3 |
| Total | | 15 | 7 | 2 | 24 | 9 | 26 | 83 |

7 – MIXITE : « EUX ET NOUS, LA CITE ET LA RESIDENCE »

Comment les nouveaux arrivants se positionnent-ils dans l'espace local ? Nous analyserons ici les processus de classements sociaux et de reclassements sociaux liés aux reconfigurations résidentielles. Du côté des résidents, leur identité locale se construit avant tout sur la distinction entre la résidence et la cité. Lorsque ces ménages parlent de leur environnement résidentiel, se classent par rapport aux autres et classent les autres ou mettent en relief certains éléments de leurs trajectoires, ils opposent de manière récurrente et systématique ce qu'ils appellent « la cité » et « la résidence », ou à Dreux ce que certains appellent « le lotissement ».

Ce terme générique de « la cité » était très présent dans les discours des ménages relogés dans d'autres opérations de rénovation. Nous avons montré alors comment il renvoyait à quatre grandes composantes : une morphologie urbaine et architecturale de « grands bâtiments », de « tours et de barres » ; un « ghetto », espace marqué par la concentration sociale et la diversité culturelle ; une sociabilité forte d'interconnaissance et d'embrouille ; et la présence et la visibilité « des jeunes » dans l'espace public (Lelévrier, Puca, 2010).

Ici, elle oppose des gens et des modes d'habiter. Les tensions avec les jeunes ont aussi fait prendre conscience aux arrivants de leur nouvelle position en haut de l'échelle sociale dans ces quartiers, une position difficile à tenir, d'autant que la plupart n'ont pas le sentiment d'occuper cette position dans la société. La résidence aide à cela, fonctionnant à la fois comme un espace identitaire et un espace de confiance qui facilite l'accommodement au quartier.

7.1 Se classer, se distancier : les catégorisations sociales et ethniques

Pour ces nouveaux arrivants, la cité est aussi symbolisée par les « tours et les barres » et représente plutôt l'espace dont on veut se tenir à distance. La reconfiguration du grand ensemble en petites résidences très différentes dans leur architecture, hauteur et conceptions fermées tend à inscrire spatialement des différences sociales et à les « visibiliser » davantage, facilitant les processus de distinction.

Cette opposition construit en tout cas la résidence comme un espace collectif identitaire et homogène socialement, à la fois dans sa composition et dans ses pratiques, *l'habiter* de la résidence n'ayant rien à voir avec celui de la cité. Les ménages utilisent en permanence le « nous » pour désigner la résidence et le « eux » pour désigner la cité et opposent ainsi des normes sociales et des modes d'habiter. Le deuxième élément qui ressort de cette construction identitaire est la prégnance des catégorisations ethniques et religieuses.

Les « travailleurs » de la résidence, les « gens sociaux » et « jeunes » de la cité

La cité est d'abord symbolisée par « les tours, les barres », celles qui sont toujours là, « pas très loin », celles qui sont tombées après leur arrivée et celles qui vont encore tomber, marquant pour eux « la fin des cités ». L'architecture de la résidence de fait est plutôt plébiscitée, de même que les clôtures et l'aménagement de standing, qui

sont autant de signes différenciant leur habitat du logement social. Les arrivants perçoivent avant tout l'espace de leur résidence comme un collectif de gens qui se ressemblent socialement. Ils mettent en avant d'abord une homogénéité sociale de « petites classes moyennes » venant d'un peu partout géographiquement. Le terme de « petite classe moyenne » reflète aussi la difficulté qu'ont certains à se classer, se sentant à la fois différents des habitants des cités « *ici tout le monde gagne son argent* » précise un ménage de Meaux, mais pas non plus très riches, entre-deux mondes. Ils ressentent néanmoins les risques de déclassement social.

« *Bon apparemment c'est des gens d'origine comme nous. Puisqu'en principe on est de Mantes à l'origine. La plupart c'est pareil, c'est des gens de Lyon, c'est pas des gens à côté quoi. C'est région parisienne à la limite... Ils sont comme nous c'est...un peu plus que le SMIC, 20 %, c'est tout hein ! La c'est des pompiers en face, ma voisine elle est aide-soignante...* » (Couple avec enfants, 48 ans, bi-actif, employé/fonctionnaire, 3 200 euros, locataire AFL, Dreux, n°74)

« *Certes, on est riche car on a les moyens d'acheter mais on ne fait pas partie des gens... Si on était très riche, on achèterait peut-être pas dans ce quartier-là !* » (Femme, divorcée, 50 ans, artiste, 1 800 euros, propriétaire, îlot 2, Lyon, n°46)

« *Il y a beaucoup de personnes qui étaient là avant et qui sont toujours là. Qui sont des gens qui travaillent, voilà. Alors après, c'est comme tout, si on fait des castes et des classes sociales, ben c'est quoi... Aujourd'hui il y a plus de classes sociales. On va dire il y a ceux qui sont au RMI, il y a les pauvres, voilà, les très pauvres, et les très riches. Mais entre les deux, ça se situe le bas de la classe moyenne, le milieu de la classe moyenne et le haut de la classe moyenne. Aujourd'hui ouais, on est comme tout le monde, on compte nos sous. C'est pas évident et c'est encore pire que maintenant on veut faire un truc mixité sociale, mais nous notre classe sociale est la plus taxée.* » (Couple avec enfant, bi-actif, 37 ans, cadres, 4 000 euros, locataire AFL, îlot 9, Lyon, n°62)

Le niveau de revenus (AFL) et le statut de propriétaire (à Lyon et à Meaux) sont mis en avant, renvoyant à des différences effectivement plus fortes et qui peuvent aussi être à l'origine d'un sentiment de malaise.

« *Ben on a l'air quand même d'être beaucoup plus aisé pour être franc... On a l'air beaucoup plus aisé... que ces personnes... Donc euh... donc voilà, quand on va vers le Moulec, c'est pareil, là c'est... on va vraiment un petit plus vers la paupérisation au niveau de la population donc il y a... il y a vraiment un décalage mais ceci dit pour l'instant ça se passe bien... Vous allez vers le Moulec, c'est une population beaucoup plus... beaucoup plus pauvre, beaucoup plus d'origine maghrébine, c'est très... oui c'est très différent.* » (Couple avec enfants, 30 ans, bi-actifs, pharmaciens, 7 250 euros, locataires AFL, Dreux, n°71).

« *Ici, où je suis situé, je ne peux pas vraiment dire que c'est le quartier Collinet... Je veux dire que ce n'est pas la même vie que les gens qui habitent... Enfin pas très loin, ce n'est pas la même chose, même que l'on soit à 50 mètres ou 100 mètres, ce n'est pas la même chose... Je pense que les gens qui sont propriétaires ici ont plus de sous, sans être riches, que les gens qui habitent dans les tours... comment dire... comment dire. Ici les gens ont plus de moyens, ils ont un peu plus de niveau, un peu plus élevé, ça paraît évident... Je pense que c'est une différence de moyens qui fait que après les comportements diffèrent.* » (Homme seul, 38 ans, employé, 1 900 euros, propriétaire, îlot 3, Meaux, n°13)

Plus encore que le niveau de revenus, qui pour certains n'est pas jugé si différent, c'est bien le travail et le statut de travailleur, qui différencient avant tout la cité et la résidence et constituent la norme sociale.

« Ici, c'est plutôt une résidence, j'ai l'impression que c'est une résidence un peu dortoir. Les gens travaillent et ils rentrent juste pour dormir... On les voit pas. » (Homme seul, 51 ans, chômage, 1 800 euros, Etang, Meaux, n°17)

« Ce qui est sûr, c'est que ce sont des gens qui travaillent et ce sont surtout des familles avec des enfants. » (Couple avec enfants, 42 ans, bi-actif, médecins, 9 500 euros, locataire AFL, Dreux, n°82)

L'identification à la résidence comme espace social d'appartenance est assez facile, plutôt valorisante pour tous et permet de se distinguer socialement de la cité à laquelle on ne veut pas être assimilée et dont certains ont cherché à sortir en venant dans ces résidences.

« Les gens qui sont autour, c'est des gens bien des gens on va dire des gens qui font pas le bazar, c'est des gens calmes... Ceux qui sont en face, c'est des jeunes bien élevés, qui bossent, qui travaillent, de classe c'est « moyenne supérieure ». (Couple sans enfant, 62 ans, retraités, 2 600 euros, locataires AFL, Dreux, n°72)

« Ce qu'il a de mieux, je vous dis, c'est le profil des voisins. C'est malheureux de dire ça mais c'est la réalité. Le profil je dirais des voisins n'est pas celui qu'on avait dans le 1 % logement. Il y a un peu plus de tranquillité et de sérénité. » (Homme seul, 35 ans, prof.intermédiaire, 2 000 euros, propriétaire, îlot 15, Meaux, n°24)

Lorsque la cité est opposée à la résidence, les différences dans le statut sont très vite associées à des comportements et à des jugements de valeur. La cité et la résidence opposent les « chômeurs » et les « travailleurs ». Un terme qui revient souvent est celui de « gens sociaux », voire même « les sociaux » pour décrire les gens des cités alors que ce sont les qualificatifs « d'honnête », de « modeste », de « normal » qui sont associés à plusieurs reprises à celui de travailleur. Est dénoncée une oisiveté entretenue en association avec le nombre d'enfants et très vite liée aux jeunes et à la délinquance.

« C'est la délinquance... Je veux pas dire c'est normal mais dans les tours y a 50 familles entassées et si chaque famille se retrouve avec un gamin qui bosse pas, ça fait 50 gars... C'est logique quoi. » (Couple avec enfant, 48 ans employé/fonctionnaire, 3 200 euros, locataire AFL, Dreux, n°74)

« Parce que là, ils se posent dans leur cité... Ils ne travaillent pas ces gens-là, ils veulent pas travailler ! Il y a du travail pourtant ! Ils veulent pas gagner leur vie aussi, ils veulent 1 200 euros tout de suite. » (Couple sans enfant, 27 ans, bi-actif, employé/fonctionnaire, 3 400 euros, locataire AFL, Dreux, n°78)

« Peut être ils gagnent moins ou ils sont plus de chômeurs là-bas. Parce qu'il y a plus des enfants aussi ; et tu ne sais pas ce qu'il y a dans sa maison... ou combien il gagne. » (Couple avec enfants, 30 ans, employés, 2 100 euros, propriétaire, îlot Cheverny, Meaux, n°34)

« Par rapport aux gens. Bah des différences bien sûr qu'il y en a. Obligé qu'il y en ait. Si ils font ça c'est justement pour que ça change (...) c'est... des différences en mieux c'est-à-dire que euh... Je pense que euh les gens qui étaient là avant.. Et euh... bah... qui foutaient la merde, malgré tout, faut dire ça comme ça hein, qui... avec toutes les histoires de drogues, de conneries comme ça... ils ont pas pu rester. » (Couple avec enfants, 35 ans, 1 500 euros, îlot 15, propriétaire, Meaux, n°26)

« Même si c'est un quartier sympa hein mais quand même euh... une population qui socio-culturellement est euh défavorisée... C'est même pas des problèmes de violence ou des choses comme ça, c'est un vrai problème de... effectivement de, de grande précarité » (femme seule avec un enfant, profession intermédiaire, 3 300 euros, locataire, îlot 2, Meaux, n°11)

L'habiter et l'ordre social de la cité et de la résidence

L'opposition travailleurs/chômeurs se double très vite d'une opposition entre « gens calmes », « gens bien » de la résidence et « voyous » de la cité. Les « jeunes » et leur présence dans l'espace public sont une des marques de la cité dont ils font « le procès », comme faisaient les ménages confrontés à des situations résidentielles de mélange dans l'habitat social dans les années 1980 avec les « familles assistées » et leurs enfants (Althabe, 1982).

Ce jeune ménage locataire de Dreux ne cesse de répéter que les gens du « lotissement » n'ont pas « la même organisation » que ceux de la cité mettant en scène les jeunes dans l'espace public, en l'occurrence, le parc autour du lac où il va « faire son jogging » comme révélateur de différences de pratiques sociales. A travers ce récit, ce sont bien les différences d'usages des espaces mais surtout de modes d'habiter, renvoyant à des appartenances sociales qui sont mises en scène.

« Je ne partage pas la même organisation que les gens qui sont du Lièvre d'Or dans les cités. Il y a des trucs que je ne comprends pas. On est tous en voiture, on roule, il y a une voiture qui est devant, le gars, il va s'arrêter, il va discuter avec le gars qui est sur le bord de la route, du voisin, plus personne ne peut passer mais c'est comme ça... Les vélos partout, les quads partout... faire de la moto sans casque... À contre-sens... C'est chiant, c'est chiant, ce n'est pas pour ça que je vais aller pleurer ou que je vais m'enfermer ou que je vais acheter un fusil ou que ... mais ouais, c'est chiant. ... Après, en semaine, il faut dire qu'on est au travail aussi...(.) Enfin, on n'a pas le même rapport au temps je pense. Je pense que nous, on est toujours très pressés, il faut toujours que ça soit fait dans les deux minutes qui viennent parce qu'on n'a pas cinq heures et eux, ils peuvent se permettre de discuter dix minutes sur le bord de la route comme ça (...) Quand une voiture passe ou quand on passe sur la rue, là, quelqu'un passe comme on s'est fait cambrioler, on ne va pas regarder, c'est la voiture d'un voisin, ça va, même si c'est une voiture qui passe que je ne connais pas, je ne vais pas faire comme eux à regarder pendant 100 mètres le gars, le fixer dans les yeux, le regarder pour je ne sais quelle raison...(.) Le lac, c'est bien, c'est sympa, c'est bien, on peut faire le tour, c'est bien. Par contre, là-bas aussi, ça m'est arrivé d'aller courir avec mon voisin, le soir après le travail, bon les gens qui font le 421 à sept heures et demie le soir là-bas en capuche. ... Qui jouent au 421, qui jouent aux dés. Sur les tables, « encapuchés », avec le narguilé. 19h30, on n'a pas la même organisation. Non, on vient courir à cette heure-ci parce qu'on sort du travail et qu'on ne peut pas faire avant mais il fait nuit etc., je n'en vois pas l'intérêt ». (Couple sans enfant, 28 ans, cadres, 5 000 euros, locataires AFL, Dreux, n°69).

Les pratiques décrites par ce jeune homme sont partagées par une grande partie de ces jeunes et familles de petites classes moyennes actives : pratiques sportives et usage des espaces verts comme lieux de promenade et de « jogging », repas entre amis le week-end, conduite des enfants dans les activités culturelles et sportives le soir... Se dégage ainsi un ordre social de la résidence non sans lien avec leurs appartenances sociales, fait de silence, de respect de la propreté et des règles collectives, d'un voisinage sur le mode « bonjour-bonsoir », d'un repli dans le logement, d'une sociabilité élective et d'un plus grand individualisme. C'est encore plus affirmé dans les résidences d'accédants à la propriété.

« Quand je vis **ici**, c'est pas la même population que je vois ici... **là-bas** c'est logements sociaux, ici c'est plus privé... Peut-être **là-bas** tout le monde s'en foutait. **Ici**, le jour où je verrai quelqu'un dégrader, je lui parle. Parce que je sais qu'**ici** c'est à moi... **Là-bas**, on va dire... Ah c'est pas à nous ! ça dégrade plus vite par rapport à **ici**. Sur ça je vois la différence c'est tout. » (Couple avec enfants, 32 ans, cadre, accédant, 3 000 euros, Meaux n°19)

L'homogénéité sociale de ces nouveaux arrivants rend plus facile le partage d'un « usage moyen » (Kaufman, 1981) au sein des résidences et d'un contrôle social. Les pratiques de la résidence ne sont pas celles de la cité.

« (...) La grande barre qui est pas sur la réhabilitation, qui tombera pas celui-là, qui va rester... **Les gens**, voilà c'est ça Chicago. Il y a la barre et encore ils l'ont coupé en deux. Il y a que la moitié là. Et **ils** jettent tout par la fenêtre. il y a une population de **gens** si vous voulez, qui eux balancer leur merde par la fenêtre ça les gêne pas plus que ça. Ça les dérange pas. **Ils** s'en foutent. **Ils** se disent, je suis chez moi, chez moi c'est propre, dehors je n'ai rien à foutre. (...) Je pense qu'ici, bon tout le monde travaille, donc on est tous dans les mêmes longueurs d'ondes. On ne va se dégrader **entre nous** quoi. Non il n'y a pas de dégradations, il n'y a pas de nuisances entre voisins. » (Couple, Employés, 39 ans, employés, 2 500 euros, Lyon n°68)

Les catégorisations ethniques : du « ghetto » de la cité au « cosmopolitisme » de la résidence

Que ce soit à propos des intentions du projet, des évolutions du quartier passées et à venir, dans les processus de classements sociaux ou à propos des rapports quotidiens, des catégorisations ethniques sont en permanence construites et mobilisées pour souligner les différences sociales ou évoquer la mixité. Les catégories de la concentration et de la mixité pour l'ensemble des habitants sont explicitement plus ethniques que sociales quelles que soient leurs origines. Nous entendons ici le terme de catégorisations ethniques au sens de construction sociale de groupes ethniques (Barth, 1969), mettant en exergue en l'occurrence dans ces contextes résidentiels, plus souvent que le pays d'origine, la couleur de la peau et la religion musulmane. Le regroupement de populations immigrées d'origine diverse est bien considéré comme une caractéristique de la cité allant de pair avec la précarité. Les catégorisations ethniques vont varier selon les sites et leurs peuplements.

« A Beauval, y a des « gens sociaux », les trois-quarts c'est des familles africaines » (Homme seul, Ouvrier, 28 ans, 2 500 euros, Meaux n°2)

« C'est noté déjà que ça va évoluer parce que tout ça va être des pavillons, fin 2012, 2013 la construction va commencer. Les 3 tours là, il y a 2 tours qui vont être détruites.... Non ça va changer. Et les gens vont voir différemment les trucs parce que pourquoi on m'avait dit que les gens étaient bizarres ici ? Parce qu'il y avait trop de délinquance ici, et les gens étaient pas très contents de tout ce qui est étranger, en quelque sorte. Noir, arabe, tout ça. Ils étaient pas trop... ils faisaient pas très confiance à ces gens là, à cette communauté, et voilà » (Couple avec enfant, 43 ans, employés, 4 300 euros, accédant, Meaux n°8)

Cette caractéristique, fondatrice pour certains du peuplement d'origine, perdue même si les contours ont changé dans le temps. C'est ce que met en avant cet enfant d'immigrés italiens qui a passé son enfance à la Duchère et est revenu acheter un logement après la mort de sa femme, au moment de sa retraite. Il valorise le « cosmopolitisme » des débuts et déplore la « concentration musulmane » actuelle.

« Vous alliez au marché de la Duchère à l'époque, ça sentait la merguez, le couscous, tout ça c'était mélangé, c'était vraiment une population cosmopolite, alors que là...il y a des... Il y avait des cosmopolites avec une grosse tendance de religion catholique, là maintenant vous êtes dans une tendance de population orientale de religion musulmane... aujourd'hui c'est le problème malheureusement . » (Homme seul, 62 ans, retraité, 2 000 euros, propriétaire, Lyon n°65)

De fait, les catégories de la mixité sociale sont aussi construites sur des critères ethniques renvoyant à la fois à l'idée de race et à la religion musulmane. Pour tous, la rénovation est censée casser le « ghetto » au sens de regroupement d'immigrés, avec différentes conceptions du mélange visé par les élus locaux.

« C'est vrai que le quartier a énormément changé, c'est plus ce que c'était euh... c'est plus ce que c'était il y a 10 ans quoi, donc euh... (...) depuis que...Copé a cassé euh...a fait tomber les grandes tours et euh...et mis des, des petites résidences etcétera, bah, bah automatiquement euh... il y a énormément justement de...de, de Français ou autres euh qui viennent euh... qui viennent s'installer ici aussi. Bah bien sûr, bien sûr ça permet justement cette mixité et euh...je trouve ça euh...pas plus mal... Bon même si...même si on parle de mixité sociale euh... c'est une mixité sociale euh... que... euh... fin que, fin, plus ou moins que dans la race hein. Parce que quand on regarde bien financièrement euh, on est tous au même niveau ici. Plus ou moins. Il y en a qui sont...plus ou moins pauvres que d'autres, mais euh...il y en a pas qui se la pètent avec leur fric ici hein » (Couple avec enfants, 32 ans, éboueur, 1 500 euros, propriétaire, Meaux n°26)

« On sent bien que c'est un casting qui a été organisé au niveau des habitants, qu'il fallait une population cosmopolite dans un premier temps, pas une bande d'Aryens, une bande de blancs, y a vraiment de tout quoi... c'est « muti-ethnique », Asiatiques, Musul... enfin arabes, noirs, blancs... Voilà ! essayer de faire une palette, de garder la palette qui existait déjà à la Duchère. » (Couple, 28 ans, cadres, 3 500 euros, locataires AFL, Lyon n°60)

La dimension ethnique est très présente dans l'image qu'ils se font de la cité en général et de celle qui est juste à proximité. Le « voile », la présence importante dans l'espace public de ces trois sites d'une population originaire du Maghreb et d'Afrique Noire, sont des signes d'une différence, d'une altérité plus ou moins grande selon les trajectoires des résidents. Les oppositions entre la cité et la résidence sont aussi construites par une partie des ménages sur l'idée d'une différence culturelle et religieuse.

« C'est pareil. Il y a eu le match, l'année dernière, Algérie je ne sais plus quoi, ce soir là ils ont tout cramé en face. Voilà, il fallait pas sortir ce soir là. Moi je ne vous cache pas qu'en arrivant ouais, tu traverses la rue, tu vois que des voiles de partout, ça... c'est vrai que ça chagrine un peu parce que tu dis... En fin de compte il y a que moi qui suis en pantalon ici. Mais après tu t'en fous. » (Couple, Employés, 39 ans, employés, 2 500 euros, Lyon n°68)

« Il y a des différences de cultures et de mœurs qui font qu'une femme de type européen qui s'habille à la mode n'est pas forcément bien perçue, et blonde en plus ! c'est la différence de culture, je pense qu'il y a aussi une forme d'intolérance. Les anciens en veulent peut-être aux nouveaux qui arrivent. » (Couple, 27 ans professions intermédiaires, 1 580 euros, Locataire, Lyon n°58)

Même si quelques ménages de Dreux différencient les « Blancs » du lotissement des Prélias et les « Noirs et Arabes » de la cité, une opposition ethnique entre la cité et la résidence n'est pas si facile à construire car les nouvelles résidences rassemblent aussi des cultures et origines nationales différentes. Les résidences attirent des ménages locataires du parc privé et social qui, s'ils ne viennent pas majoritairement du quartier, ont vécu pour beaucoup dans des cités HLM et sont pour une partie d'entre eux, des enfants d'immigrés en ascension sociale. Ainsi, la résidence est à la fois un lieu d'homogénéité sociale et de diversité culturelle. Cette diversité est particulièrement mise en avant par les ménages de Meaux et par les propriétaires.

« Pas trop riches, pas trop pauvres, et très mélangée. Par exemple mon voisin, il est originaire du Vietnam. Et l'autre monsieur d'Algérie. » (Couple avec enfants, 30 ans, employés, 2 100 euros, accédant, Meaux n°34)

Si cette diversité d'origine culturelle de la résidence est mise en avant, c'est aussi parce que les ménages, quelles que soient leurs origines, ne s'attendaient pas à retrouver cette diversité qui est aussi une des caractéristiques fortes de la cité. C'est le cas de cette femme âgée qui a vendu sa maison pour s'installer à Meaux, pas très loin de son fils, qui dit ne pas être gênée et explique comment elle a finalement noué des liens avec une des ses voisines « arabe » et un voisin « de couleur noire ».

« Les gens je les connaissais pas, j'ai été étonnée c'est vrai de rencontrer énormément de gens ... de de nationalités ... maghrébines noires mais c'est (...) Mais ça ça me gêne pas. Mais c'est, mais faut dire que le notaire à Paris m'a dit je crois vous êtes la seule en pratiquement... il m'a dit « vous êtes la plus âgée » il m'a dit. Erreur. La petite dame du dessus a 78 ans, mais c'est vrai que ce sont ses fils qui ont pris le...elle a dû le faire en cas de décès. « vous êtes la plus âgée je crois, et puis alors vous n'allez pas trouver beaucoup de blancs ». C'est vrai qu'il y a énormément de noirs... Je n'ai rien à dire, tout le monde est correct.... je connais quand même un peu ma voisine d'ici, la petite dame là-aussi enfin... beaucoup moins, celle-ci elle est venue s'asseoir à coté de moi à la réunion. La...très bien, la dame ...une dame arabe, voilée comme ça mais sympathique, très gentille, qui a deux enfants, deux bébés... Les gens sont corrects, pour l'instant tout est sain hein, il n'y a pas de... Et puis il doit y avoir des locataires. Ah si j'ai du taper deux fois, parce qu'il y a des choses qui sont tombées de mon balcon chez le monsieur du dessous qui est de couleur noire, très très gentil.. » (Femme seule, 62 ans, retraité, propriétaire, 1 500 euros, Meaux n°5)

Lorsqu'il s'agit de la diversité culturelle de la résidence, c'est alors le terme de « cosmopolite » qui est utilisé, le plus souvent pour valoriser cette diversité.

Très fréquemment, la diversité d'origine, soulignée à travers des catégorisations ethniques, est aussitôt mise en relation avec l'homogénéité sociale de la résidence, à l'opposé de la cité, voire niée par certains ménages de Dreux. La référence à l'appartenance de classe permet à ceux qui ne sont pas immigrés de nuancer la différence d'origine culturelle de leurs voisins.

« y a pas mal de noirs, pas que des noirs, des Maghrébins, des Tunisiens, des Algériens... Je pense qu'il y a énormément de différences entre les anciens bâtiments et les nouveaux, je parle au niveau de la population. Y a des gens qui vivent au chômage, des gens qui ont pas beaucoup pour vivre, nous, on est un peu à part, un peu privilégiés. » (Femme seule, 71 ans, retraitée, 1 450 euros, propriétaire, Lyon n°54)

« Mon voisin, c'est un Libanais, mais c'est un radiologue, donc c'est une classe aussi. » (Couple sans enfant, 62 ans, retraités, 2 600 euros, locataires AFL, Dreux, n°72)

Les immigrés et enfants d'immigrés mettent eux aussi en avant leur origine. Certains la banalisent en soulignant la proximité avec d'autres résidents, d'autres au contraire la valorisent comme un plus leur permettant à la fois de mieux s'accommoder de la cité et de mieux gérer les conflits avec les jeunes.

Le terme qu'ils utilisent souvent est celui « d'origine », je suis « d'origine » sans autre qualificatif. Pour ces enfants d'immigrés et pour les couples mixtes, le cosmopolitisme de la résidence n'a rien à voir avec la concentration d'immigrés dans la cité, concentration dont ils ont cherché à s'éloigner.

« En fait ici c'est plus un quartier musulman, comme nous » (Couple avec enfants, 25 ans, ouvrier, 3 100 euros, locataires, Meaux n°22)

Les enfants d'immigrés d'Algérie, du Sénégal, du Bénin qui ont acheté dans ces programmes font eux aussi des différenciations ethniques entre la cité dont ils se mettent à distance et la résidence.

Cette diversité culturelle tendrait à rapprocher la résidence de la cité alors que l'homogénéité de petites classes moyennes l'en dissocie. On retrouve alors des processus qui ont déjà été mis en exergue dans d'autres contextes résidentiels, notamment par des sociologues travaillant sur la cohabitation interethnique dans des quartiers multi-culturels : valorisation du cosmopolitisme par les cadres et professions intermédiaires, en particulier par ceux qui sont enfants d'immigrés et couples mixtes, mise à distance encore plus forte avec les « autres », les « jeunes » et ceux de la cité, notamment par ceux qui en viennent ou ceux qui ont toujours eu peur d'être assimilés à ceux-là...

Les plus distants peuvent aller jusqu'à faire le procès d'immigrés qui ne respecteraient pas les règles d'usage de la copropriété.

« Il y a trop d'immigrés. Là vous avez un niveau qui a bien baissé. Et ça c'est dommage parce que je dirais que ça entraîne une... ça entraîne automatiquement de la casse, de la saleté... Un truc tout bête qui m'horripile... je ne sais pas si vous avez fait attention, ces gens là crachent partout dans la rue » (Femme seule, 57 ans, retraitée, 900 euros, locataire Meaux n°35)

Certains ménages évoquent des attitudes racistes à leur égard, comme cette locataire de Dreux qui se dit « mise à l'écart », « regardée de travers » parce qu'elle est noire. Mais dans ces résidences, et en particulier dans les copropriétés, si des différences ethniques sont mises en avant, il y a plutôt une distinction forte entre les « gens de la résidence » et les autres qui va de pair avec une valorisation du multiculturalisme.

« J'aime bien quand il y a de la mixité, donc... j'aime bien multiculturel, j'aime bien... et c'est le cas ici. On a des voisins Africains, on a des voisins qui sont Algériens, la voisine est Marocaine. Un peu plus haut y a un couple de Français. Encore plus haut il y a un couple où il y a du métissage comme nous. Pour moi c'est ce qui faut » (Couple avec enfants, 32 ans, employés, 3 200 euros, accédant, Meaux n°9)

« Il y a des gens qui sont venus emménager à la Duchère et qui sont racistes, clairement ! On ne peut pas emménager dans un quartier où il y a énormément de mixité sociale quand on a ce point de vue là. Quand on est associable, quand on n'a pas envie de bruit, quand on n'a pas envie de voir des étrangers, des immigrés... Ce n'est pas possible, moi je viens d'une famille d'immigrés donc ça ne me dérange pas plus que ça. » (Femme seule, 26 ans, cadre, 1 500 euros, accédante, Lyon n°48).

Les différences culturelles sont surtout perceptibles au moment des fêtes de voisins, lorsqu'il faut partager des repas, et conduisent à des ajustements.

« C'est vrai qu'il y a des gens qui ont du mal, par exemple pour la fête des voisins, on a bien dit pas d'alcool, pas de porc...(...) ou bien séparer, ou bien prévenir avant que dans tel plat y a ça, pour pas que les gens...Et c'est vrai que C., qui, elle a toujours habité à Ecully ou Tassin, ou c'est pareil assez riche, la première chose qu'elle m'a dit c'est « oh, ben dis-donc, j'avais pas pensé à ça ! » (Femme seule, 26 ans, cadre, 1 500 euros, accédante, Lyon n°48).

Mais elles n'occasionnent que rarement des conflits de voisinage internes à la résidence. Ceux qui sont des enfants d'immigrés, ceux qui ont vécu dans le quartier et ceux qui viennent de cités HLM ont à peu près le même discours, celui de la familiarité avec ces contextes de diversité culturelle.

« Moi j'ai l'habitude parce que j'ai toujours été mélangée à ce type de religion de personnes etc...(...) Moi je viens d'une famille d'immigrée donc ça me dérange pas plus que ça. Pareil, j'ai habité avant en HLM, voilà en HLM y a de tout ! Voilà moi ça me choque pas ! mais y a des gens qui ont emménagé ici en sachant ce qu'il en était et qui pourtant maintenant se plaignent. » (Femme seule, 26 ans, cadre, 1 500 euros, accédante, Lyon n°48).

Si la diversité culturelle est plutôt valorisée comme un enrichissement dans la vie collective de la résidence, qui reste entre pairs, l'image de ghetto que renvoie la concentration d'immigrés dans l'ensemble du quartier inquiète davantage les ménages. Ils craignent à terme une dévalorisation de leur bien, ce qu'exprime à sa manière ce couple mixte de Meaux qui, en accédant, cherchait à se mettre à distance de la cité.

« C'est un peu, ce que je dis « blédisant » en fait, c'est-à-dire on se... on se, on se... c'est un peu ambiance bled quoi. Et le marché de Beauval en particulier c'est très « blédisant », voilà c'était un peu ça, c'est un peu l'effet que ça nous a fait (...) mais moi je vais souvent à Beauval hein...

Quand j'étais en congé maternité euh...j'allais souvent parce que c'est là que sont les commerces hein...quand on habite ici c'est. Bon j'allais très souvent. Mais...il y a. .pfff, c'est proche de la discrimination je pense un petit peu...ce qui...la façon dont la ville est construite. (...) Puisque mon mari vient du Maroc, moi je suis, je, je suis française, je suis née en France avec des parents, mes deux parents sont nés en France, donc au niveau de la culture je suis très française. Mais... bon je vis avec un marocain, mais j'ai aussi, je suis métisse aussi donc mon père, mon père est issu d'Afrique euh...du Cameroun. Même s'il a très peu de liens avec ça. Donc c'est quand même des environnements dans lesquels on se sent bien, on n'a pas de problèmes. Après acheter dans un quartier où... autant pour la location ça nous pose pas de problème. Autant pour acheter, on a l'impression euh...on se dit à la revente, ça risque d'être un obstacle puisque... il y a des gens qui vont pas vouloir habiter ici... » (Couple avec enfants, 32 ans Cadre, Accédant, 3 000 euros, Meaux n°19)

A travers les catégorisations ethniques, la cité est considérée comme le lieu de la concentration et de la stigmatisation. La résidence devient un lieu où la diversité culturelle, avec laquelle il faut composer, est plutôt mise en valeur et considérée comme une richesse locale, en partie parce que l'homogénéité sociale favorise une entente sur l'usage moyen des lieux.

7.2 Le malaise et les tensions avec les jeunes : se sentir « illégitimes »

Ces nouveaux arrivants apprécient leur logement et adhèrent plutôt au projet de rénovation et à l'idée de mixité. Leur rapport au quartier n'en reste pas moins ambivalent, mêlant une justification de leur choix résidentiel, les amenant à en valoriser les atouts, et un certain malaise, lié aux tensions d'une mixité imposée. S'ils veulent se distinguer de la cité, elle est pourtant très proche spatialement et les incidents qui ont eu lieu avec « les jeunes » le leur ont bien rappelé. Ce n'est sans doute pas un hasard si les conflits qui ont marqué l'arrivée et l'installation des nouveaux arrivants se sont surtout produits avec les locataires de l'AFL les plus proches spatialement et les plus distants socialement de « la cité ».

Même si ces tensions se sont atténuées depuis, il nous semble intéressant de retracer les incidents qui ont eu lieu à Lyon et à Dreux dans la mesure où ils illustrent bien une situation de mixité imposée et décalée. Le « rituel » a été le même à Lyon et à Dreux et le récit de ces événements met particulièrement en relief ce sentiment de malaise et cette sensation d'un trop grand « décalage » et d'une « illégitimité » de leur présence. Ce récit reconstruit les distances et proximités entre « eux » et « nous ». A Lyon comme à Dreux et à Meaux (mais de manière moins vive), les « jeunes » du quartier ont manifesté à la fois par des actes et par des paroles, leur rejet des nouveaux arrivants. Ces incidents n'ont pas eu lieu à n'importe quel moment mais d'une part lors de l'emménagement des locataires et des propriétaires, d'autre part lors de la démolition de tours de logements très proches du Plateau à Lyon et du quartier pavillonnaire à Dreux. A Dreux, le dernier pavillon à louer a été brûlé la nuit précédant l'emménagement du nouveau locataire. A Lyon, c'est un des ménages de l'AFL dont la camionnette de déménagement a été brûlée pendant la nuit. A Meaux, les propriétaires font état également d'incidents à leur arrivée mais plutôt de « dégradations dans l'entrée de l'immeuble », « d'intrusions au niveau des garages »,

« de véhicules aspergés par les extincteurs ». A côté de ces actes ponctuels et individuels, ont surtout eu lieu des actes plus collectifs et symboliques. Dans les deux cas, ce sont de jeunes adolescents « cagoulés » qui sont venus en bande une fois et ont détruit et vandalisé des espaces publics et des voitures. A Dreux, l'acte a une forte valeur symbolique puisque les jeunes s'en sont pris à un bassin aménagé au centre du quartier pavillonnaire et ont enlevé et détruit toutes les plantations.

« En gros, on cassait leur fief... drogues et tout ce qu'on veut, ça y allait, d'abord ils sont venus ici quand ils ont tout cassé, ils nous l'ont dit, : nous on est chez nous, vous avez rien à foutre ici », des gamins qui avaient 12-13 ans... Nous on est arrivés en décembre 2009, ça a été deux trois mois après quand y a eu presque toutes les maisons d'habitées, ils ont commencé à venir, ils venaient pour se balader moi je m'en fous ils ont fait un tour de vélo à la limite bon ...mais quand je les ai vus, alors les capuches, forcément, je regardais, ils étaient en train d'arracher les fleurs et de les foutre dans l'eau. » (Couple sans enfant, 62 ans, retraités, 2 600 euros, locataires AFL, Dreux, n°72)

A Lyon, ce sont les voitures qui ont été toutes abîmées le long des rues lorsque la tour proche du plateau a été démolie, donnant aux habitants l'impression d'une sorte de « guerilla » comme disent certains, et d'affrontement.

« ... Voilà... Quand ils ont fait tomber la tour, la grande tour qui est là, on était tous par le balcon les locataires et il y a 50 jeunes qui descendaient par là, ils étaient tous cagoulés, avec des matraques, des jeunes de 16, 17 ans et il y avait mon voisin du premier étage qui avait garé sa voiture juste là ; et on l'a tous vu, il y a un jeune qui est monté et lui a cassé la vitre, il lui a cassé le retro volontairement, devant tout le monde. Donc vivre ça, que c'est votre voiture et que vous y êtes pour rien... ils étaient pas contents parce qu'ils ont fait tomber la tour » (Homme seul, 32 ans, cadre, 2 800 euros, Locataire, Lyon n°67)

« Ils sont sortis à 50 euh...cagoulés...les foulards...euh, ça faisait vraiment euh...guerre du Golf, ils sont vraiment malades... Avec des bouteilles, des chiffons, enfin des cocktails molotov, enfin voilà dans les mains, des bouteilles d'alcool à brûler et ils couraient dans la rue ici, en sautant de voiture en voiture, de capot en capot... » (Couple avec enfant, 26 ans, ouvrier, 3 000 euros, locataire AFL, îlot 12, Lyon, n°66)

Le récit de ces actes en fait ressortir clairement l'aspect revendicatif mêlant chez ces jeunes l'impression d'une injustice, la violence du décalage résidentiel et social et le refus de cette transformation d'un territoire qu'ils s'étaient appropriés. La réaction des nouveaux arrivants à ces actes est tout à fait intéressante. On trouve un ou deux discours de locataires de Dreux, condamnant ces actes comme de la délinquance inacceptable et dénonçant « la racaille » et les « petits branleurs qui viennent nous emmerder », suivis de propos racistes visant les « Arabes ». Mais les autres ménages, à Lyon comme à Dreux, ont plutôt les mêmes termes pour d'une part excuser et presque justifier ces actes et d'autre part exprimer une forme de malaise par rapport à leur propre positionnement et présence dans le quartier. Pour les arrivants, ces actes sont perçus avant tout comme un rejet de leur présence et une jalousie par rapport à leur « richesse ».

« Nous on est les nouveaux arrivants et les jeunes nous aiment pas. Ils veulent pas de nous dans le quartier. Ils le disent. Et ils l'ont écrit, un jour ils nous ont taggé devant la porte du garage : « Vous n'êtes pas les bienvenus ».

Parce qu'ils pensent voilà, que ceux des immeubles neufs on est tous propriétaires, qu'on est tous riches. Mais c'est faux. On est tous locataires au même titre qu'eux en fait » (Homme seul, 32 ans, cadre, 2 800 euros, Locataire, Lyon n°67)

« Là, je pense que c'est de la jalousie qui a fait ce... par rapport à ...je pense qu'ils pensent qu'on est très riches, parce qu'on a des maisons comme ça. » (Couple sans enfants, 51 ans, cadres, 5 000 euros, locataires AFL, Dreux n°76)

Tous ont du mal à accepter cette assimilation aux « riches » et « aux bourgeois », cette désignation de « *bobos de la Duchère* » alors qu'ils n'ont pas eu les moyens d'acheter (les locataires) ou d'acheter ailleurs (les propriétaires). S'ils revendiquent on l'a vu une différence sociale avec les « gens de la cité », ils ne s'en sentent pas non plus très loin et ne se considèrent pas du tout comme des riches.

De fait, dans l'espace social résidentiel local, ils se retrouvent en haut de la hiérarchie mais pas dans la société. C'est bien de ce décalage entre des logements neufs et des bâtiments anciens, entre des populations pauvres et des populations salariées, extérieures, entre la résidence et la cité, dont ils parlent comme d'un élément déclencheur de ces actes de revanche.

« Dès les premiers jours, les paysagistes ont planté des trucs et tout et dès les premiers jours, il y a des gamins, parce que ce sont vraiment des gamins, qui sont venus, qui ont tout arraché, qui ont tout détruit, il y avait une pompe pour faire circuler l'eau, ils ont pété la pompe, ils ont tout pété et depuis c'est comme ça. Donc, on avait dit « ce n'est pas trop normal » et en fait, on s'est rendu compte et on a compris que... Ce qu'on a compris, c'est que la mairie avait dit... il y a eu un problème de communication, est-ce que c'est la mairie qui a mal dit ou... enfin, je pense que c'est un problème de la mairie parce qu'ils se sont mal fait comprendre ou alors ils leur ont menti, j'ose espérer qu'ils se sont mal fait comprendre, ils leur ont dit « vous pourrez accéder à ces logements-là » et les gens d'ici ont compris « on va aller là ». Et du coup, ils leur ont dit « vous allez pouvoir venir ici », ils ont du postuler, on leur a dit « vous touchez combien ? Ben non ». Il n'y a qu'un seul couple, si j'ai bien compris, des gens qui étaient là qui ont pu venir ici, en fait. » (Couple sans enfants, 28 ans, cadres, 5 000 euros locataires AFL, Dreux n°69)

Un autre argument normalise à leurs yeux ces actes, celui du délogement et de promesses de relogement dans le neuf qui n'auraient pas été tenues ou possibles, compte tenu du niveau des loyers. L'affrontement opposerait ainsi symboliquement les « nouveaux » et les « anciens », les relogés et les nouveaux arrivants, les allochtones et les autochtones.

La déstructuration des réseaux, due aux relogements, et l'inaccessibilité des logements neufs sont avancés comme des facteurs explicatifs. Mais les ménages expriment avant tout un double malaise, celui d'être pris pour des riches qu'ils ne sont pas et celui d'avoir pris la place des anciens habitants, deux d'entre eux ayant l'impression d'avoir été « *des voleurs d'appartements* ».

« J'ai parlé avec un voisin qui me disait que il y a eu des problèmes justement sur la résidence pas celle là mais celles qui sont sur le plateau, des conflits en fait avec les nouveaux arrivants. Donc les nouveaux habitants du quartier et ceux qui sont nés dans le quartier. Qu'il y avait des tensions en fait... Le problème c'est que c'est pas des personnes du quartier qui sont relogées. Ce sont plutôt des gens de l'extérieur qui viennent habiter dans le quartier, donc c'est vrai que c'est un peu mal perçu par les habitants de la Duchère qui je crois qu'ils ne savent pas pourquoi

on ne trouve pas des solutions pour eux pour se reloger dans les logements comme ça. Donc je comprends en fait qu'il y ait.... Qu'il peut y avoir une tension par rapport à ça. » (Couple sans enfants, 29 ans, profession intermédiaire, 2 600 euros, locataires AFL, Lyon n°61)

« Ben, ils sont venus, ils ont tout arraché et ils sont repartis. Et pour nous, ça ne se fait pas, ce n'est pas ça quoi. Et les logements, les nouveaux logements qu'ils ont construit qui sont des logements, cette fois-ci, sociaux donc on va dire que, de ce que je comprends, en terme de principe, c'est plus les gens qui étaient dans les HLM, qui étaient dans les barres qui vont pouvoir rentrer dans ces logements-là et ben, ils ont saccagé aussi. Donc, on se dit que c'est leur façon de faire. Ce n'était pas spécialement... au début, on s'est dit « mais c'est contre nous ? Parce que c'est nous qui sommes là, etc ». » (Couple avec enfants, 34 ans, employés, 3 380 euros, locataires AFL, Dreux n°75)

« Ca fait de la jalousie, parce qu'on leur a pris leur place, parce qu'ils croyaient que les maisons qui allaient être construites, elles étaient pour eux, mais faut bien savoir qu'ici euh... ici les pavillons, c'est pas des pavillons qui vont bénéficier des allocations logement, mais eux qu'est-ce que vous voulez, c'est pas notre faute, s'ils peuvent pas payer un loyer comme ça on va pas leur donner comme ça. » (Couple sans enfant, 62 ans, retraités, 2 600 euros, locataires AFL, Dreux, n°72)

« Eux ça leur plait pas ça. Notre Duchère, il faut pas toucher à notre Duchère quoi. Bon, parce qu'eux ils se connaissaient entre eux. Ils avaient leur vie à eux donc le fait de démolir, de déplacer eux aussi ils ont du perdre leurs amis, leurs racines tout ça. Donc on sent aussi que ça les chagrine ça. Là la dernière fois on discutait avec des gamins... oui est-ce que ça va toujours s'appeler la Duchère ? Dans ma tête je me disais c'est ton souci ça ? ben les gamins ils se prennent pour des américains, c'est leur gang quoi. Moi je suis de la Duchère ! Voilà, faut que ça reste... que ça reste un quartier. Faut qu'on fasse peur. Eux ils veulent maintenir cette réputation. » (Couple sans enfants, 39 ans, employés, 2 500 euros, locataires AFL, Lyon n°68)

Certains ressentent un malaise proche de la culpabilité, notamment ceux qui sont les plus proches des habitants de par leurs trajectoires, d'autres ont l'impression de s'être un peu faits « manipuler » par le projet de mixité, d'en être les « pions ». C'est la légitimité de leur présence et la faisabilité du projet de mixité qui sont alors remis en cause.

« Alors je pense qu'ils se sont sentis mis à la porte parce qu'ils étaient pas assez bien pour le nouveau quartier...En gros, c'était ça...je pense qu'ils l'ont ressenti comme ça....Je préfère payer deux cent euros de plus et...et me dire que c'est légitime d'avoir cet appartement que là de me dire ben on a cassé trois immeubles pour construire le mien et puis... euh, les gens étaient replacés un peu à l'arrache quand- même... Le mélange, il se fait plus du tout...On a l'impression qu'on est vraiment des voleurs d'appartement (rire), qu'on est des vilains... Donc, je pense que ça va être difficile la mixité sociale, je pense qu'elle va mettre longtemps à se faire... C'est vrai que du coup, je comprends qu'on soit pas du tout acceptés et c'est pas du tout de notre faute et c'est pas de leur faute. » (Couple avec enfants, 27 ans, ouvrier, 3 000 euros, locataire AFL, Lyon n°66)

C'est aussi le sentiment d'une forme d'injustice sociale qui pousse un des ménages de Dreux à « se tenir à l'écart ».

« Je sais que c'est moi qui viens chez eux. Je viens envahir ce territoire-là, on a bénéficié de belles maisons lorsque les gens, on leur a rasé leur tour, on a rasé le quartier et ils profitent même pas de ce qui est mis à disposition des contribuables quelque part. Et je pense que ça, ça se respecte. On doit vivre avec ça. Ce qui fait que moi, j'y touche plus, donc ma volonté, c'était vraiment de rester à l'écart de ça contrairement à certains voisins périphériques où là y a eu de l'agressivité. » (Couple avec enfants, 53 ans, chef d'entreprise, 5 660 euros, locataire AFL, Dreux n°79)

Des tensions qui s'atténuent, le rôle de régulation des autochtones et enfants de la cité

Ces « évènements » ne se sont pas reproduits par la suite de manière aussi violente mais l'hostilité peut ponctuellement ressurgir, comme le raconte ce propriétaire d'un logement au Plateau à Lyon.

« Il y a six mois, il y a trois jeunes qui sont... qui sont venus la nuit, qui se sont assis devant notre immeuble et qui se sont mis à insulter les gens comme ça pendant 15 minutes.... Ils disaient, «vous êtes tous des connards de riches, nous ça fait longtemps qu'on est là, on a jamais eu les moyens d'acheter ». (Couple avec enfants, 37 ans, cadres, 4 483 euros, propriétaire, Lyon n°43).

La proximité des collèges et lycées donne lieu également à des confrontations régulières à Dreux comme à Lyon.

« Si vous voulez, c'est l'entrée de l'école, le passage qui a... parce qu'effectivement la sauvegarde, où il y a un petit peu la merde entre guillemets ils passent par là, pour aller à l'école, forcément parce qu'ils sont juste en face. Donc ils remontent cette rue, et en remontant cette rue, ils font tomber tous les pare-brises des véhicules, et que des véhicules non 69. » (Couple sans enfants, 39 ans, employés, 2 500 euros, locataires AFL, Lyon n°68)

« Quand ils sortent du collège ben là, ils sont sur-énervés, sur-stressés, je sais pas ce qu'ils leur font là-bas dedans. Je sais pas à mon avis, c'est pas des gamins qui aiment l'école....enfin...du coup ils sortent, ou qu'ils sont pas en tout cas assez soutenus ou assez suivis pour euh...voilà hein ...donc ils peuvent sortir de là-bas dedans, ils sortent en courant et c'est au premier qui fera des conneries... C'est infernal. Ils ont presque 14 ans... C'est eux les plus... c'est eux les plus violents quoi. » (Couple avec enfants, 27 ans, ouvrier, 3 000 euros, locataire AFL, Lyon n°66)

Il reste surtout des petits actes de dégradation des voitures (rayures) ou des plantations mais de l'avis des nouveaux, à Dreux comme à Lyon, les rapports avec les jeunes sont moins tendus et « ça évolue positivement » (Dreux). Les conflits deviennent plus « banals » et portent davantage sur « les rodéos sauvages » de motos dans les trois sites, le bruit, les vols et dégradations dans les parkings...

Deux éléments sont avancés pour expliquer cette réduction des tensions. Tout d'abord, la démolition des dernières tours aurait éloigné « la cité », les « trafics » et les « jeunes ». Ensuite, l'intervention des autochtones et enfants d'immigrés aurait permis de réguler ces conflits et de faire comprendre à ces jeunes que les nouveaux arrivants ne sont pas tous « extérieurs » et peuvent aussi venir du quartier.

« Certains propriétaires viennent du même quartier et en parlant, du coup, ils ont une image un peu différente, en se disant que c'est pas forcément des bourgeois, y a aussi des gens du quartier. Donc du coup, c'est plus calme. » (Homme seul, 38 ans, profession intermédiaire, 2 200 euros, accédant, Lyon n°57).

Une forme de régulation des conflits opposant les résidents et les « jeunes » consiste en effet à mobiliser les adultes d'origine immigrée, un peu sur le mode des « grands frères » dans les années 1980, avec l'idée qu'une même origine culturelle peut faciliter le dialogue. De la même façon, le fait « d'être du quartier » est une ressource permettant de montrer aux « jeunes qu'on n'est pas différent d'eux ». C'est le cas à Lyon, à la fois dans un des programmes de l'AFL, qui oppose les résidents aux collégiens et dans une des copropriétés de la Sauvegarde, dans les conflits autour de l'occupation de garages partagés entre locataires et propriétaires par les jeunes.

« Mon conjoint est Algérien, je pense que ça aide ... J'avoue que si on s'était appelé Martin, on aurait eu beaucoup plus de mal, moi quand je sors, j'ai pas la même... pas le même impact sur eux. Il va direct leur parler en arabe, du coup ouah ! c'est le tonton du bled c'est bon on dit rien.... Ouais c'est vrai que ça marche comme ça tant mieux, j'avoue que des fois ça m'arrange. Bon, il sort, il leur dit trois mots et ils se barrent tout de suite. » (Couple avec enfant, 26 ans, ouvrier, 3 000 euros, locataire AFL, îlot 12, Lyon, n°66)

Les « jeunes » continuent d'alimenter les discours et les craintes, notamment à Meaux et à Dreux, représentant l'altérité de la cité, une cité qui est toute proche.

7.3 La résidence, un espace de confiance et d'identité collective

Le terme de « résidence » est utilisé par les nouveaux arrivants pour désigner un immeuble. Plus généralement, cela désigne l'ensemble du logement reconstruit. La résidence, face à/ou dans la cité, se constitue à la fois comme *un habiter, au sens d'un ensemble de pratiques* (Lefebvre, 1966, 1974) différent et comme un espace de confiance producteur de nouvelles sociabilités, de contrôle social et d'identités collectives.

Nous reprenons ici le terme utilisé par Marie-Pierre Lefebvre pour qualifier la copropriété comme une « structure de confiance », en l'occurrence « défaillante » (Lefebvre, 1999), qui fait également référence aux approches d'A.Giddens (1994). L'opposition à la cité et la volonté de mise à distance de la cité par ce choix résidentiel, constitue de fait un « nous » de la résidence dont il faut aussi entretenir la différence, en assurant la propreté et l'absence de dégradations, de jeunes dans les halls. La relative homogénéité sociale de ces résidences facilite la production de normes d'usage partagées et la régulation de ces usages : ce sont des familles avec enfants qui partagent les mêmes préoccupations et ont une même aspiration à un espace résidentiel plus valorisé. La résidence est ainsi perçue comme un espace où se construit sans trop de difficultés des accords sur un « usage moyen » (Kaufman, 1983) sur la propreté, le bruit et l'entretien.

« *Ca se passe très bien dans la résidence. C'est des gens plutôt respectueux, ce qui est bien, c'est qu'il y a un brassage ethnique et d'âge. C'est calme... personne ne fait de bruit, on se croise et on se dit bonjour.* » (Couple avec enfant, 26 ans, ouvrier, 3 000 euros, locataire AFL, îlot 12, Lyon, n°66)

L'entretien est l'objet d'actions quotidiennes et un enjeu qui a conduit à des initiatives dans plusieurs résidences. Dans une des résidences de Lyon, les occupants ont ainsi reçu dans leur boîte aux lettres, un courrier émanant d'un voisin et rappelant à l'ordre les autres sur le tri sélectif en ces termes :

« *Je pense que seuls celles et ceux qui ne respectent pas doivent être désolés pour ma part ce matin la colère m'a gagné lorsque j'ai vu dans les poubelles de tri sélectif des gens entreposer dehors pour le ramassage des déchets qui n'ont rien à y faire. Chaque jour je prends soin de trier, je ne supporte pas que certains hommes viennent pourrir le travail et l'engagement des autres. Un sac comportait une couche, je suis très inquiet que des jeunes parents n'aient pas plus d'intérêt à cet aspect pour le futur de leurs enfants. On ne peut pas aujourd'hui ignorer en quoi consiste le tri sélectif, cela est mis en place dans toutes les communes de France et d'Europe depuis de nombreuses années. Un engagement est tellement valorisant, cela ne coûte rien et c'est si simple* » (Couple sans enfant, 25 ans, bi-actif, professions intermédiaires, 2 600 euros, locataire AFL, îlot 9, Lyon, n°61)

Dans une des copropriétés de Meaux, trois référents sont chargés d'assurer l'entretien au quotidien (changement des ampoules, petits services) et mandatés pour cela. Dans une autre, la confiance est assez forte pour que les résidents s'organisent eux-mêmes pour l'entretien, organisation qui permet aussi en l'occurrence de réduire les charges de copropriété.

« *C'est que c'est nous qui traitons l'espace vert pour éviter de payer. Parce que après c'est nous qui allons payer les charges, donc la meuf du syndic elle s'est achetée une tondeuse donc ils ont fait la pelouse quand nous étions en vacances là. Ils ont déjà fait la pelouse donc, c'est ça en moins. C'est pas mal, mais il faut que les gens ils aident, pour pas être toujours les mêmes. Moi si j'avais été là, j'aurais aidé à arracher les mauvaises herbes et tout ça.* » (Couple avec enfant, 32 ans, ouvrier, 2 600 euros, propriétaire, Meaux, n°33)

A Lyon, on trouve également des rapports de confiance et un investissement des propriétaires comme des locataires dans le maintien d'un ordre de la résidence, qui assure à la fois la distance avec la cité mais également la durabilité de leur investissement. Ils sont tous allés aux réunions et ont tous contacté ou été contactés par le conseil syndical.

La résidence est également un espace de convivialité, la proximité des trajectoires familiales et sociales et le partage de l'expérience de premiers habitants venant d'un peu partout facilitant le contact. Fête des voisins partout, fête de Noël dans une des résidences de Meaux, barbecues... font partie des petites manifestations et pratiques partagées.

Dans ce contexte de plus grande homogénéité sociale et de volonté partagée d'une certaine distance avec les normes de la cité, les espaces communs sont le support de pratiques collectives : jardins, cours et terrasses deviennent des lieux de rencontres entre résidents. Le rapport de voisinage est plutôt celui du « bonjour-bonsoir » mais les proximités sociales et trajectorielles favorisent des relations plus électives.

« Amis au sens le plus simple du terme, par exemple, lorsque l'on part à Cotonou on leur dit de jeter un coup d'œil de temps en temps, ou bien même il nous a amené à l'aéroport, ça nous évitait de prendre le taxi, il a pris la voiture de mon mari et il nous a amené très gentiment, on se rend des petits services comme ça, donne-moi une tomate, passe-moi du lait, tiens j'ai fait quelque chose j'ai fait du gâteau, tu en veux ? Voilà ça s'arrête-la » (Couple avec enfants, 35 ans, cadres, 2 500 euros, accédant, Meaux n°23)

Plus les résidences sont homogènes socialement, moins il y a de conflits et plus les rapports de voisinage dépassent le « bonjour-bonsoir ». De ce point de vue, les résidences de l'AFL, que ce soit à Dreux ou à Lyon semblent générer plus de consensus sur le quotidien. A Lyon, un des ménages a fait venir deux autres personnes, reconstituant ainsi un micro réseau social de proches au sein de la résidence.

« On a des affinités avec tous les autres, qui sont côte à côte. On s'appelle quasiment tous par nos prénoms à 60 %. Donc on se tutoie, on se dépanne... mais voilà et souvent, les repas qui sont faits, on s'aperçoit qu'ils sont d'appartement en appartement en face. Peut être comme ça ça exclut tout voyeurisme, tout je ne sais pas. On en parlait et c'était marrant parce que les voisins du fond sont amis avec ceux d'en face. Nous on est amis avec ceux d'en face. Ceux d'en face sont amis avec ceux d'en face, c'est marrant. Et après on se retrouve au quotidien, on s'aide... on prend souvent l'apéro souvent l'été. On mange ensemble. Mais même l'hiver ils étaient encore là il y a 15 jours. On va au foot ensemble, on fait du billard. Voilà, après les femmes font des choses entre elles et puis les hommes. » (Couple avec enfant, bi-actif, 37 ans, cadres, 4 000 euros, locataire AFL, Lyon, n°62)

« Alors nous, on a un très bon contact avec les voisins puisque... c'est arrivé deux fois que l'on fasse des soirées tous ensemble.... C'est vrai qu'on se connaît tous, on sait que si jamais on a un souci, on peut compter les uns sur les autres. » (Couple avec enfants, 34 ans, bi-actif, employés, prof. intermédiaire, 3 380 euros, locataire AFL, Dreux, n°75).

L'ordre social assez normatif de la résidence n'est pas aussi bien vécu par tous les ménages.

C'est le cas en particulier d'une partie des familles qui viennent du logement social qui d'une part vivent moins bien la distance réservée et le plus grand individualisme de la résidence, d'autre part se retrouvent en conflits sur ces normes et objet de « procès » (Althabe, 1982).

Ceux qui viennent des « cités », même s'ils ont cherché à se mettre à distance de la stigmatisation et de la délinquance, ont néanmoins la nostalgie de la sociabilité intense et plus populaire qu'ils y trouvaient et ont plus de mal à accepter la réserve et l'individualisme de la « résidence ».

Ce ménage guadeloupéen dont le mari est policier qui a voulu quitter leur HLM de Sarcelles qu'ils occupaient depuis 1993, par peur des fréquentations de leurs enfants, proches de l'adolescence, ont saisi l'opportunité d'une location-accession ; ils apprécient le fait d'être dans une maison, d'être propriétaire et le calme de la résidence. Mais ils ont en revanche du mal avec la réserve des voisins.

« C'est des bizarres. Ils sont bizarres c'est tout. » Surtout aux Antilles dans la rue, partout on dit bonjour à tout le monde. On dit bonjour comme ça, tout... on cherche même des gens pour dire bonjour. (f) et puis là, on pense qu'ils sont un peu réservés. (h) Vraiment réservés. Ils sont là mais ils essaient d'être dans leur coin sans parler à qui que ce soit. Ils essaient vraiment à être seuls au monde, vous voyez ? C'est comme le monsieur à côté. Moi au début, moi le premier jour... bon c'est vrai qu'il me dit bonjour et moi je vois que c'est quelqu'un de la même couleur que moi alors je lui ai parlé en créole et lui il a pas répondu. » (Couple avec enfant, 43 ans, employés, 4 300 euros, accédant, Meaux n°8)

Il se trouve que ce ménage est entré en conflit avec un voisin sur les normes du bruit, ses enfants étant « accusés » d'en être les responsables.

« Il a dit : oh ! vous pouvez faire moins de bruit. [...] il dit ouais, j'ai acheté une maison, pour être tranquille... c'est pas pour entendre les enfants machin... Et j'ai dit, mes enfants ils criaient pas. [...] je dis ouais, le chien a sauté sur un de mes enfants, ils ont peur [...] il a voulu imposer une loi mais malheureusement il est mal tombé avec moi. On m'impose pas de lois à moi, alors que j'aime que tout le monde soit gai » (Couple avec enfant, 43 ans, employés, 4 300 euros, accédant, Meaux n°8)

Les conflits de voisinage internes à la résidence portent de fait sur tout ce qui peut troubler cet ordre et rapprocher ainsi la résidence de la cité : le bruit, la saleté, la dégradation, les jeunes dans les halls... Le contrôle social est donc très fort et fait d'une vigilance quotidienne assurée par une grande partie des occupants, et pas seulement dans les copropriétés.

Dans ces conflits, les « locataires » dans les copropriétés sont parfois objet du procès, accusés de favoriser le basculement vers la cité. A Meaux comme à Lyon, considérés comme différents, ces locataires sont souvent rendus responsables des dégradations et considérés comme des « fauteurs de trouble » dans l'usage moyen de la résidence en copropriété.

« C'est un ensemble. On est une copropriété tous ensemble, et il n'y a pas une super entente. Il y a... il y avait, parce qu'on a eu une première réunion de copropriétaires à l'époque et on a mis les choses au point parce qu'il y a eu des débordements, des enfants bruyants, on voit bien que c'est pas sympathique (rire) à vivre au quotidien c'est pas sympathique.(...) en fait il faut, il faut fliquer. Si vous voulez que ça se passe bien, il faut fliquer. (...) sinon c'est pas possible.(...) c'est la faute aux locataires » (couple, 50 et 35 ans, 3 enfants, ancien locataire du parc social à Beauval, 1 400 euros, propriétaire, Meaux n°21)

« Maintenant, ce qu'on voit quand-même au niveau de la résidence, mais ce n'est pas du tout une question de race, d'ethnie ou quoi que ce soit, c'est que vous avez des propriétaires qui font super gaffe à la résidence et les locataires qui le font un peu moins quoi. Donc, il y a déjà des clivages qui se mettent en place, par rapport au bruit ou par rapport aux mégots de cigarettes qui passent par-dessus les balcons. Voilà, on voit des différences. » (Couple avec enfants, 40 ans, employés, 3 250 euros, accédant, Lyon n°55)

Par ailleurs, deux autres éléments ont favorisé la sociabilité et la construction d'une action et d'une identité collective à travers la revendication et la protection. Ce sont tout d'abord les malfaçons des logements à Lyon et à Meaux, qui ont amené les propriétaires à lancer des recours, pour certains contentieux et à s'organiser pour

faire valoir leurs droits en sollicitant les villes et les promoteurs. Ce sont par ailleurs les tensions avec les jeunes qui ont amené une partie de ces nouveaux arrivants à des attitudes plus défensives. Se sont mis en place ainsi des systèmes informels mais organisés de co-veillance et de surveillance des logements en cas d'absence ou pendant les vacances. Ces événements ont donné lieu à des réunions publiques.

8 – CONFIGURATIONS RESIDENTIELLES, CONFLITS D'USAGE ET REGULATION

La localisation des nouveaux programmes et leur organisation spatiale ont leur importance dans la manière dont les nouveaux résidents peuvent se tenir à distance ou/et se rattacher à des espaces de référence, positifs ou négatifs. Ces configurations résidentielles ont également leur importance dans les formes de conflits d'usage et d'évitement de la cité. Les nouveaux logements ne sont pas seulement neufs, ils sont aussi très différents de ceux qui ont été démolis ou de ceux qui sont restés dans le quartier. Le traitement architectural de l'immeuble et la conception de ces logements rendent très visibles la différence : petits immeubles bas, matériaux de luxe, grandes entrées vitrées, bois sur les façades.... Tous ont des garages fermés et bénéficient soit de terrasses, soit de balcons, soit de jardins. L'ensemble de ces dispositifs spatiaux est perçu comme une sorte de mise en scène de la mixité sociale, accentuant les contrastes avec l'environnement immédiat. La situation la plus contrastée reste celle des programmes de l'Association Foncière Logement, qui, à Dreux comme à Lyon, affichent du standing et dont les occupants arrivent le plus souvent d'ailleurs. Plus ces programmes sont proches spatialement des logements HLM existants, plus les tensions ont été vives. Cette proximité spatiale est beaucoup moins forte à Meaux où les programmes neufs livrés aujourd'hui sont plutôt situés autour et un peu à l'écart du quartier de Beauval ou ont totalement remplacé les logements existants dans le quartier de la Pierre Collinet. Le décalage et les contrastes sont exprimés à travers des expressions imagées qui à Dreux évoquent le lotissement des Prélias comme « *Wisteria Lane dans la zone* » et à Lyon, « *une enclave romaine dans un village gaulois* » pour parler des résidences du Plateau.

Les trois sites retenus illustrent de ce point de vue des situations très différentes. A Dreux, le programme de l'Association Foncière Logement est un des premiers programmes neufs. La situation illustre un peu le cas typique d'une localisation aux franges et d'un contraste visible et inscrit dans l'espace entre la résidence, en l'occurrence une résidence, et la cité. La mixité se traduit ici par l'implantation d'une résidence et d'une population très différentes dans le secteur le plus dévalorisé du quartier. Nous reviendrons sur l'organisation d'un « espace défendable » perceptible dans les débats et actions autour de la clôture et de l'aménagement des espaces du lotissement qui sont pour partie publics (Newman, 1973). A Lyon comme à Meaux, la variété et le nombre de programmes changent totalement la situation et font émerger une distinction importante entre « les franges » et « le cœur », à la fois dans les côtoiements de la cité et dans les identités territoriales de rattachement. Ces catégorisations des franges et du cœur, utilisés par les acteurs du projet et qui l'étaient déjà dans les projets urbains des années 1990 (Lelévrier, 2008), sont aussi des catégorisations spatiales signifiantes pour les ménages. Ce n'est plus une enclave à côté de la cité mais une fragmentation résidentielle en plusieurs pôles. Les différenciations internes se recomposent. Enfin, nous nous intéresserons plus particulièrement à un petit îlot neuf qui illustre une autre situation de mixité, cette fois non pas à l'intérieur d'un quartier mais à l'échelle d'un îlot mêlant trois programmes neufs, dont un de logements sociaux.

Programmes de l'association Foncière Logement à Dreux

Dreux - pavillons



Programme de Meaux



Programme de Lyon



8.1 Dreux : « Wisteria Lane dans la zone », une enclave et un espace défendable

Dans le site de Dreux, dont le changement ne fait que commencer, les nouveaux arrivants des quarante logements de l'AFL sont plutôt des « pionniers » de la mixité, d'autant que le nombre de programmes réalisés au titre de la diversification est très faible. Ce petit lotissement de grandes maisons individuelles avec des jardins contraste totalement avec le reste du quartier. Le « *style américain* » des pavillons, mis en relief par tous, fait appeler cette résidence « *Wisteria Lane* » par un des locataires, évoquant ainsi une série télévisée à succès qui met en scène les relations quotidiennes de familles de classes moyennes dans une banlieue résidentielle pavillonnaire. Sa localisation un peu à l'écart et en bordure du quartier permet aux locataires de maintenir leur distance vis-à-vis de la cité et de ne pas du tout passer ni aller dans le reste du quartier. Mais cette localisation aux franges renforce encore la visibilité des différences avec un des secteurs les plus dévalorisés du quartier, celui du Lièvre d'Or. De manière générale, la « tenue » des frontières et l'usage des espaces « mitoyens » entre la cité et le lotissement vont être l'objet d'attentions et de conflits.

Tous les locataires ou presque, ont petit à petit entouré leur jardin de clôtures, plus ou moins étanches, en grillage ou en bambou. Ces clôtures autour des maisons relèvent tout autant sinon plus d'un marquage du seuil privé/public et d'un souhait d'intimité (« être à l'abri des regards ») dans les jardins que d'une volonté de protection, rejoignant en cela les formes « ordinaires » d'appropriation du pavillon (Haumont, Raymond, 1966 ; Charmes, 2005).

Celle qui est demandée autour du « hameau » relève davantage d'une logique de défense et de protection d'un espace collectif par rapport aux « intrusions » des jeunes de la cité (jets de pierre sur les fenêtres, rayure des voitures, sonneries le soir, vols dans les garages...). Elle n'a été au final réalisée que partiellement sur une petite partie.

La question est alors de voir comment se protéger (ce sur quoi tout le monde est d'accord) sans s'enfermer (ce qui est davantage discuté). Les principaux conflits opposent les résidents du lotissement et les jeunes de la cité voisine et concernent deux espaces à enjeux : la rue qui longe les pavillons et est empruntée par les collégiens, et les espaces publics ouverts au milieu du lotissement. Les deux sont un peu liés puisque les « jeunes » sur le chemin de leur collège sonneraient aux portes des pavillons, dégraderaient des voitures et pénétreraient dans le lotissement. Les espaces verts situés au centre du lotissement sont de statut public et d'usage mixte, les résidents souhaitant le rendre totalement privatif, mais les « jeunes de la cité » y passent. Les discussions ont été entamées avec la mairie et le gestionnaire pour parvenir à pacifier ces deux espaces de côtoiement entre la résidence et la cité. Un terre-plein a remplacé le bassin vandalisé, neutralisant partiellement son usage, aujourd'hui objet de débats. La pose d'une clôture autour de la résidence, demandée par certains locataires, et celle de bancs et d'espaces de jeux à la place de ce terre-plein, ont suscité des positions très différentes, illustrant bien les rapports au quartier.

Trois attitudes différentes ressortent dans le récit des réunions et les opinions sur ces aménagements : une attitude défensive de protection et de très grande distance, une indifférence à une situation provisoire dont on préfère s'accommoder sans s'en mêler, une attitude pacificatrice. Les tenants de « *l'espace défendable* » (Newman, 1973) avaient entamé toute une démarche auprès de la ville pour obtenir une clôture ou/et des caméras de surveillance et essayaient de faire signer une pétition. Il y avait notamment un couple de personnes de cinquante ans, dont la femme a été particulièrement active dans ses revendications. Les derniers sont partis, suite à des conflits violents avec les jeunes.

« C'est vrai que nous, c'est ce qu'on a fait remonter auprès de la mairie et ce qu'on a fait ressortir, c'est qu'on voulait que ce soit clôturé. Voilà, un portail à l'entrée et à la sortie, pour fermer tout notre quartier à nous. Parce qu'à l'époque il y avait une précédente locataire qui est partie, tout en bas, là où on avait visité, qui s'était fait voler son chiot, fracturer sa maison..., une autre qui s'est fait agresser, voler son sac (...) ou à défaut de fermer la résidence, fermer l'accès aux maisons déjà. Ce serait bien parce que je vois sur l'autre tranche, il y a des petites clôtures qui ont été mises comme pour faire une petite allée, juste ça, moi honnêtement, juste ça, ça me conviendrait (...) si y a rien de fait, s'ils clôturent pas, je suis pas sûr qu'on reste longtemps. » (Couple avec enfants, 34 ans, agent RATP, double actif, locataire, Dreux, viennent des Hauts-de-Seine, ne scolarisent pas leur enfant là)

Certains locataires, plutôt hostiles à la pose de clôture mais qui n'ont pas voulu se mêler du conflit, considèrent que l'attitude des premiers arrivants a plutôt provoqué et aggravé les tensions. Sur un côté du quartier, une clôture a été posée au départ, mais pas sur l'autre tranche, les locataires ayant finalement renoncé à cette solution.

« Il y a un grand portail, il y a une petite route, juste à côté de chez nous, ils ont bloqué moi je n'étais pas encore là ...et c'était affreux, c'était encore pire il paraît. » (Couple sans enfants, 51 ans, cadres, 5 000 euros, locataires AFL, Dreux n°76)

« Tout de suite au début, on devait presque monter un comité de quartier, une volonté de mettre des barrières, de se séparer des voisins et donc d'interdire l'accès on va dire au monde extérieur au départ. Et des comportements plutôt agressifs vis-à-vis de l'extérieur alors que psychologiquement, c'est nous qui avons envahi leur territoire, je parle des jeunes, hein, des jeunes qui habitaient dans les tours ce qui fait qu'au début, y a eu des échauffourées avec certains locataires. » (Couple avec 3 enfants, chef d'entreprise, 53ans, 5 660 euros, locataires AFL, Dreux n°79)

« C'est vrai que s'ils ferment la résidence, c'est mieux, on a pensé ça au départ, et puis avec les gens qui habitent ici finalement, on a dit on laisse comme ça. » (Couple avec 3 enfants, 42 ans, médecins, 9 500 euros, locataires AFL, Dreux n°82)

Le rôle de pacificateur a été joué par un des *investis*, ancien éducateur de 31 ans, « qui a grandi dans une cité », d'origine marocaine, qui est intervenu pour contrer les demandes de caméras lors d'une réunion avec la mairie :

« Au départ y'a eu cette personne qui a tiré vers le tout-sécuritaire, en disant que c'était grave, que c'était pas du tout sécurisé... et moi j'ai tout de suite cassé ça, bon j'ai pris un risque parce que c'était ma voisine du coup on aurait été en froid (rires)! Voilà y'avait les tours à l'époque, je pense que y'avait un peu de trafic et si on passe, on dit pas bonjour, on s'énerve on klaxonne... »

Voilà il suffit de dire bonjour et d'être un peu plus aimable... Donc le maire a dit... y'a eu une demande de mettre des caméras en place, j'ai dit non, « on n'est pas dans les favelas, on va pas faire ça ». Mais j'ai demandé à l'adjoint au maire s'ils avaient mis en place des équipes de prévention spécialisée, des éducateurs de quartier, de la médiation sociale, des acteurs sociaux qui intervenaient... (...) 75 % m'ont suivi dans ce que je disais parce qu'aussi elle était pas crédible la voisine, elle était tellement sécuritaire.... y en a quelques-uns qui l'ont rejoint. Mais pas forcément rejoint...» (Couple avec enfants, 31 ans, profession intermédiaire, 6 000 euros, locataire AFL, Dreux n°70)

Par ailleurs, toute proposition d'aménagement est sujette à discussion dès qu'elle est considérée comme un risque d'usages non souhaités par les résidents : les bancs sont un bon exemple. L'espace paysager a été vandalisé et le bassin a été fermé et comblé. Il y a aujourd'hui un grand espace de terre dont le devenir fait l'objet de réunions avec la mairie et les résidents. La proposition d'y installer des bancs a été vivement rejetée par une grande partie des locataires qui ont signé une pétition : peur de voir les jeunes lycéens s'y installer, peur du bruit...

« En plus, ils veulent nous mettre des bancs, alors nous on a dit, ah putain pas de bancs, parce que les gens ici on a nos jardins, on a tout, on va pas aller mettre des bancs. A ce moment-là qu'ils nous fassent des terrains de boule, on en a discuté ensemble, on veut pas de bancs. » (Couple sans enfant, 62 ans, retraités, 2 600 euros, ancien serrurier, ont du vendre leur pavillon, locataires AFL, Dreux, n°72)

Accepter les bancs serait accepter l'ouverture du hameau vers la cité, ce que beaucoup ne souhaitent pas. Pour le jeune pacificateur, comme pour un autre locataire qui voudrait que ce soit aussi « ouvert qu'aux États-Unis », ces bancs seraient une bonne chose mais le refus de la majorité, selon lui, tiendrait à une peur non justifiée :

« Oui des bancs ! [...] y'a des mamans du quartier qui viendraient s'installer avec les petits et ça peut être pas mal parce que justement, qu'on soit pas en vase clos, juste les personnes de la résidence et du coup peut-être que ça améliorerait la sécurité pour ces mêmes personnes qui craignent l'insécurité parce que quand on a peur c'est quand on connaît pas, donc il faut casser... Je crois pas qu'ils aient peur... Mais après ils vont peut-être pas le dire à moi parce que j'suis un peu typé, peut-être je dis ça mais enfñ... sans mauvaise intention hein. Ils se disent peut-être que j'ai des frères ici (rires)! » (Couple avec enfants, 31 ans, profession intermédiaire, 6 000 euros, locataire AFL, Dreux n°70)

On voit bien à travers cette situation comment le contraste conduit plutôt les locataires à vouloir marquer la distance par la clôture. Mais dans ce cas précis, le maire tente de tempérer tandis que les quelques empathiques et investis résistent pour éviter la montée des conflits et la séparation.

« Alors, tout le monde a dit «oui, c'est inadmissible, c'est machin». Les gens ont commencé par énoncer leurs solutions et non les besoins et le problème. Ils ont dit «oui, il faut des caméras, il faut des dos-d'âne». En gros, il fallait des miradors, des barrières, des barbelés, des chiens qui circulent partout et... Le maire a répondu par voie de presse de façon très intelligente, je trouve. Il a dit qu'il ne voulait pas faire une réserve d'indiens donc qu'il n'allait pas mettre de barrière ni de gardes, ni de vigiles, ni quoi que ce soit. Ce qui est très bien, si on veut faire une mixité, je ne vois pas l'intérêt si on fait une mixité et que tout le monde reste chez soi et qu'on se clôture.

Et je pense que ça aurait été pire, ils auraient mis des barrières etc., on serait passé par la rue là-bas, on se serait fait caillasser, on se serait fait défoncer les bagnoles, au passage, c'est mon avis. Après, ils ont écouté ce qu'on avait à dire et puis voilà. » (Couple sans enfant, 28 ans, cadres, 5 000 euros, locataires AFL, Dreux, n°69).

Ce n'est sans doute pas un hasard si la question de l'ouverture se pose dans le cas de ce quartier pavillonnaire de maisons individuelles en location. La fermeture par des grilles et des murets est beaucoup plus systématique dans les programmes neufs collectifs, que ce soit dans le logement social ou privé.

8.2 « Le cœur et les franges », les formes de la fragmentation résidentielle

A Meaux, il y a mille et une façons de se mettre à distance de la cité, la comparer à d'autres, plus connues, est une des manières de faire. Se distinguer des lieux mal perçus ou au contraire se rapprocher de lieux valorisés en est une autre. Cheminer en évitant certains lieux en est une troisième. Mais dans toutes ces distinctions, la « géographie des lieux », la localisation et la configuration résidentielle ont leur importance.

A Meaux comme à Lyon, être près ou pas de la cité, être à côté ou pas des secteurs qui la symbolisent (Beauval à Meaux, la Sauvegarde à Lyon) ou au contraire être près du centre-ville (Meaux) ou de communes résidentielles valorisées voisines (Ecully, Champagne à Lyon) compte dans le vécu de la mixité.

A Meaux, les premiers programmes sortis sont plutôt un peu à l'écart de ce qui reste du grand ensemble ou se sont construits sur les espaces libérés par les démolitions de la Pierre Collinet. Le quartier de la Pierre Collinet n'existe plus, le stigmaté qui collait à ce quartier s'est reporté sur Beauval, considéré cette fois comme « la cité » et dont certains secteurs près des derniers bâtiments voués à la démolition, sont évités par les ménages. Les logements qui sont sur l'Avenue Dunant et au bord du parc du Pâtis, constituent de fait un nouveau quartier, plus proche du centre ville. La localisation a pesé dans le choix de certains qui s'assuraient d'une distance spatiale à la cité qui là encore, renvoie à une distance sociale et ethnique, encore plus recherchée par ceux qui sont enfants d'immigrés.

« Le premier que j'ai visité, je me suis rétracté par rapport à la situation du quartier. C'était mal desservi, il y avait des problèmes de bus, pour descendre à la gare. Ma femme est française de souche, une bretonne, donc pour les questions d'intégration elle aurait un peu plus de mal, donc je ne voulais pas la mettre en danger. Logique. On est malheureusement dans un raisonnement comme ça. La population là bas elle est majoritairement étrangère, immigrée, j'en fais partie, mais pas elle. Vous voyez ce que je veux dire. Et puis si on veut en fait se rassurer un peu plus, on préfère plutôt venir vers le centre ville, se rapprocher du centre ville, de la Police. Etre dans un environnement plus ou moins sain... Il y a des tours qui sont en face, donc ça... ça. Pas pour moi mais pour ma famille c'était pas un choix intelligent. Donc il fallait absolument s'en éloigner. » (Couple, 30 ans, bi-actif, employés, 3 500 euros, locataires, futurs propriétaires, Meaux, n°15)

Les ménages de Meaux ressentent les micro-différenciations internes qui changent l'image de ce quartier en le fragmentant en sous-secteurs socialement marqués.

« Maintenant que je connais Beauval et le quartier, il y en a qui l'appellent le quartier des bourgeois, parce que c'est eux qui ont les maisons, qui ont les voitures.... Je vois parce que je vais là-bas chercher la petite, Il y a une différence entre le centre-ville, et, comment dire, c'est une banlieue dans une banlieue » (Couples avec enfants, 35 ans, cadres, 2 500 euros, accédant, Meaux n°23)

Même si les frontières sont maintenues, elles n'en restent pas moins facilement franchissables, la proximité spatiale de la « cité » constituant une « menace » permanente, ressentie plus fortement par ceux qui ont voulu « sortir de la cité ».

« Il suffit qu'ils traversent le pont et ils arrivent... y a des jeunes, et ils sont capables de n'importe quoi, donc on se dit le portail il est à leur niveau, donc ils peuvent bien traverser pour s'amuser quoi les plus grands c'est plutôt la drogue, les... Et les plus jeunes c'est voler dans les magasins C'est juste au niveau de Collinet et de Beauval. alors ceux de Beauval ils viennent ici pour... dans le quartier là, avec leur moto rouler, la Police elle est tout le temps en train de leur courir après. Il y a un magasin Lidl qui est à côté, ils viennent voler dedans et tout » (Couple avec 3 enfant, 43 ans, employés, 4 300 euros, accédant, Meaux n°8)

A Lyon, les locataires des logements de l'Association Foncière Logement du programme de Balmont sont beaucoup moins confrontés à la différence et aux conflits d'usage que ceux de la résidence Edith, située sur le Plateau et sur le chemin du collègue.

Pour certains d'ailleurs qui ont habité le secteur de Balmont dans leur enfance, ce quartier de Balmont « est à côté de la Duchère » mais ne fait pas partie de la Duchère. Cette résidence de 24 logements a trouvé très vite preneur, les loyers étant même inférieurs à ceux de l'autre programme de l'AFL situé sur le Plateau, la résidence Edith. Les locataires viennent d'ailleurs et ont des niveaux de revenus plus élevés que dans l'autre résidence¹⁰.

La particularité du secteur des Balmonts dans lequel ce programme s'insère, tient aussi au fait que ce secteur est un secteur de copropriétés, distinct dans les représentations des ménages des HLM. Le programme de l'AFL n'est pas seulement à l'écart, il se retrouve dans un espace valorisé dont il accentue encore la particularité mais avec qui le contraste social n'est pas très fort.

Ces mises à l'écart physique, cette localisation « aux franges » est perçue comme un élément positif par les nouveaux arrivants, leur permettant de mieux gérer la distance sociale.

« Et puis ce bâtiment il est à part quand même, on n'est pas au milieu. C'est un bâtiment qui est vachement isolé dans le quartier par rapport au quartier. (...)« Cet immeuble-là, l'avantage, c'est que, il est... là où il est hyper sociable, c'est plutôt niveau sociabilité. »

¹⁰ Les données fournies par la mission Lyon La Duchère font état de 67 % de ménages ayant des revenus entre les plafonds PLUS et PLS et de 33 % des ménages dont les revenus se situent entre les plafonds PLS et PLI (plus élevé, locatif intermédiaire)

« On se voit tous, on a sympathisé très vite à plusieurs alors que, je pense, dans un immeuble standard, on met plus de temps dans un certain sens. », (Couple avec enfants, 33 ans, profession intermédiaire, 3 100 euros, locataire AFL, Lyon n°63)

« La résidence n'est pas... elle n'est pas sur le Plateau même donc on est plus tranquilles ici que sur le Plateau de la Duchère. Y a pas beaucoup de gens ici donc on est plus isolés, on ne voit pas beaucoup de gens. On a l'impression qu'on n'est pas vraiment à la Duchère même » (Couple sans enfants, 29 ans, profession intermédiaire, 2 600 euros, locataires AFL, Lyon n°61)

A Lyon, La Sauvegarde semble encore plus que par le passé devenue le symbole de la cité, le secteur à éviter, sauf pour un ou deux ménages qui en viennent. Le secteur de la Sauvegarde, dans lequel est implanté un programme de résidences neuves, fait partie des secteurs « à mauvaise réputation » du quartier cités le plus souvent par les résidents de Lyon.

Là encore, la rénovation fait ressortir plus fortement le contraste entre ce secteur pour l'instant non réhabilité de bâtiments anciens, dans lequel ont été relogés des ménages issus des démolitions et le reste du quartier.

« La Sauvegarde, c'est dommage qu'ils l'aient pas inclus dans leur projet parce que... Y avait à faire un petit peu quand-même ! Plus la Sauvegarde, parce que ça reste quand-même un quartier, j'veux dire c'est pas ...C'est resté tel que c'était quoi ! La Sauvegarde, c'est resté la Sauvegarde on va dire ça comme ça ! Y a pas eu de changement au niveau de ce quartier qui est collé au nôtre ! » (Couple, 31 ans, avec enfants, double actif, employés, 3 400 euros, propriétaire, îlot 2, Lyon, n°40)

L'image du Plateau est davantage revalorisée. Là encore, il y a une sorte de fragmentation mais l'action menée sur le « cœur » spatial et social du quartier change un peu les configurations. Ce cœur devient aussi le centre du quartier en termes d'équipements, de services et de commerces, amenant les habitants des autres secteurs à y passer.

De fait, les espaces et équipements publics de la Duchère jouent davantage que dans les deux autres sites un rôle dans le côtoiement des populations. Les ménages de Dreux et de Meaux vont au marché et dans les commerces du centre-ville, ceux de Lyon vont au marché de la Duchère et au Simply, petit supermarché du plateau.

La rénovation vient recomposer, plutôt en les accentuant, des différenciations existantes et structurantes dans les représentations de la géographie sociale des lieux.

Les références territoriales constituent des ressources mobilisables dans des processus symboliques d'appartenance et de distance sociale : se dire du 9^e arrondissement de Lyon plutôt que de la Duchère ou se rattacher aux communes voisines huppées de Champagne et d'Ecully à Lyon ; mettre en avant le parc du Pâtis et l'Avenue Dunant à Meaux....

8.3 La mixité des statuts au sein d'un même groupe résidentiel : des conflits d'usage

L'îlot construit en marge de La Sauvegarde à Lyon constitue une toute autre situation de « mixité » intéressante à analyser, pour montrer comment la proximité résidentielle de groupes sociaux très différents et le partage d'espaces communs à l'échelle résidentielle peut exacerber les conflits. Cet ensemble de résidences neuves est séparé de la Sauvegarde par une voie routière importante.

Par ailleurs, l'ensemble se situe du côté de Champagne, commune considérée comme plus « tranquille » et plus « huppée » à laquelle les nouveaux arrivants ont l'impression d'appartenir et peuvent s'identifier. De fait, les ménages considèrent ne pas être à La Duchère.

Cet ensemble est composé de deux petites copropriétés d'une trentaine de logements et d'un immeuble de logements sociaux neufs dans lequel ont été pour partie relogés des locataires de la barre 230. Nous avons interrogé d'une part deux copropriétaires et d'autre part, le gardien qui gère l'ensemble de logements sociaux, un ancien de la Duchère présent depuis les années 1970 et qui habitait avant une tour vouée à la démolition. Les profils des ménages ne sont pas du tout les mêmes : d'un côté, des familles dans les logements sociaux, de l'autre, de jeunes ménages et des retraités dans les copropriétés.

La configuration résidentielle est assez particulière, constituant à la fois des espaces partagés par l'ensemble des occupants de ces immeubles et des espaces « réservés » aux copropriétaires. L'espace partagé est celui du parking souterrain : l'entrée est commune aux trois immeubles et l'accès aux locataires ne semble pas toujours respecté, cet espace pouvant constituer un terrain de jeux pour les enfants et un jardin de proximité. Le paradoxe d'un espace attractif, situé sous les fenêtres des locataires, mais dont l'usage leur est interdit, est souligné par un des copropriétaires.

« On a le jardin à côté qui est réservé aux deux copropriétés mais comment voulez-vous interdire à l'OPAC de rentrer dans le jardin ! C'est comme si vous mettez un gâteau à un gamin...c'est...c'est une connerie. » (Propriétaire, ancien président du conseil syndical).

Cette situation semble s'être modifiée avec l'ouverture d'un stade juste à côté dans lequel les enfants vont jouer. Par ailleurs, ce jardin se situe juste sous les fenêtres des locataires : le gardien se fait ouvrir la grille par le conseil syndical et va ramasser les papiers tombés dans le jardin.

Le parking partagé est l'objet de conflits plus importants. Ce garage est simplement loué par l'organisme HLM mais les copropriétaires paient les charges. Pour le représentant du conseil syndical, cette imbrication des deux copropriétés et de l'immeuble de l'OPAC ne peut pas « fonctionner » : « vouloir vivre ensemble, ce n'est pas possible ». Par ailleurs, les pertes de badges se traduisent par l'ouverture très fréquente de la porte. Enfin, certains locataires se garent presque systématiquement devant la porte d'accès au garage, entraînant des conflits répétés avec les copropriétaires. Les conflits opposent surtout les copropriétaires aux « jeunes » qui investiraient cet espace souterrain, souvent ouvert la nuit.

Ces « intrusions » se traduisent par des problèmes de vols d'extincteurs, de détritrus, de cannettes et de bruit lié à ces rassemblements nocturnes. Les copropriétaires cherchent à défendre cet accès. Un des copropriétaires fait des tours la nuit pour « défendre » l'accès au parking.

« On a rattrapé plusieurs fois des jeunes qui sont rentrés. Il y en a un à côté qui défend tout le monde, il fait du secours, il travaille la nuit, alors il descend souvent dans les garages et tout, il a appelé les flics, deux trois fois quand il y avait des jeunes » (Homme seul, 62 ans, retraité, 2 000 euros, propriétaire, Lyon n°65)

Une pratique de régulation informelle a été également mise en place pour faciliter le dialogue avec « les jeunes », que ce copropriétaire désigne comme des jeunes issus de l'immigration.

« Deux familles orientales et là ; ces jeunes-là quand vous avez des gens comme ça dans votre immeuble, vous êtes sûr..., parce que si vous pouvez être là à intervenir, vous avez la bagarre. Par contre, quand eux se mettent au milieu de tout le monde ça marche... » (Homme seul, 62 ans, retraité, 2 000 euros, propriétaire, Lyon n°65)

Pour le gardien, c'est l'ensemble du secteur qui commencerait à ressembler à la Duchère, marqué par la présence de familles « qui foutent la merde » et par la sur-occupation de certains logements et ce que le gardien et les copropriétaires désignent sous le terme de « manque de respect des règles » : « le linge qui traîne aux fenêtres », « le bruit » ... Ces conflits d'usage mettent en exergue les différences de normes d'occupation et sont d'autant plus mal perçus par les copropriétaires que ces derniers ont plutôt fait le choix de l'accession pour se distancier de la cité, cette résidence leur semblant à l'écart de la Duchère.

Dans cette représentation d'une évolution plutôt négative et de l'accroissement des conflits, les « relogés » de la Duchère sont pointés comme des fauteurs de troubles, le relogement ayant conduit à déplacer les familles. Le gardien évoque ainsi l'arrivée de « dealers » et d'une famille dont la fille serait une « prostituée ». Une allée est particulièrement stigmatisée comme « les entités de la Duchère » par le gardien. La vigilance, le partage ou/et l'imposition d'un usage moyen de la copropriété est beaucoup plus difficile dans ce contexte d'hétérogénéité sociale amenant à partager des espaces communs, et a conduit le Président de la copropriété à « baisser les bras ».

8.4 Une gestion sociale des résidences privées ?

On l'a vu, dans les résidences locatives comme dans les résidences en accession, la gestion est l'objet d'une vigilance particulièrement active des résidents. L'homogénéité sociale et trajectorielle facilite les accords sur l'entretien et la propreté des espaces collectifs tant que les propriétaires occupent les logements dans les copropriétés. L'investissement des communes, des équipes de projet et des gestionnaires des programmes de l'AFL va au-delà d'une gestion ordinaire.

A Lyon, l'équipe de projet organise des réunions régulières avec les copropriétaires pour faire remonter les difficultés ou les aider dans leur démarche sur les malfaçons.

Ces réunions sont aussi l'occasion d'identifier des relais locaux, de favoriser des implications dans les associations locales de quartier.

A Dreux, les élus se sont mobilisés lors des incidents avec les jeunes mais organisent également des rencontres régulières pour dialoguer avec les locataires autour de leur demande de renforcement de l'intervention policière et de clôture, ou de l'aménagement des espaces extérieurs. Ils identifient des relais, des médiateurs qu'ils font participer aux réunions de quartier plus larges.

Emilie Saint-Macary désignait dans sa thèse les promoteurs de Mantes-la-Jolie comme des « promoteurs sociaux » s'ajustant au territoire (Saint-Macary, 2011). On peut à propos à la fois des organisations de copropriétés, des gestionnaires de logements locatifs et des villes parler également de « gestion sociale » des résidences.

Que ce soit l'agence Normile à Dreux ou l'agence Urbania à Lyon, ces structures privées gèrent de manière particulière ces ensembles, répondant aux exigences de l'AFL tout en travaillant étroitement avec les communes. Pour ces gestionnaires, les dégradations et malfaçons sont plus importantes dans ces programmes que dans d'autres résidences qu'ils gèrent et impliquent de fait une présence régulière sur place. Le gestionnaire des résidences de l'AFL à Lyon considère qu'il passe beaucoup de temps sur la gestion de ces résidences par rapport à d'autres, même si certains locataires, confrontés aux malfaçons, ont un profond sentiment d'abandon.

Leur investissement semble aller effectivement bien au-delà de la gestion quotidienne les impliquant dans des partenariats locaux de gestion de site. Lors des tensions avec le collège autour de la résidence Edith située dans le secteur du Plateau, le gestionnaire du programme a participé à la réunion organisée avec le proviseur du collège, la police et les résidents pour « montrer qu'il était à l'écoute des habitants. » Comme les habitants, les gestionnaires pensent que ces tensions vont s'apaiser. L'agence Normile est également en contact fréquent avec la ville et a participé de la même façon aux réunions. Un gestionnaire de Lyon résume assez bien l'adaptation de sa gestion au site en évoquant « *le décalage entre l'objectif social de ces résidences et la gestion privée* ».

CONCLUSION : PERSPECTIVES ET PROSPECTIVE

La diversification de l'habitat a bien conduit à la fois à attirer des ménages appartenant aux classes moyennes et supérieures venant de l'extérieur et à maintenir sur place des petites classes moyennes habitant la commune. Les trajectoires de ces « nouveaux arrivants » ne sont pas très éloignées de celles des « *petits moyens* » qui ont cherché à sortir des grands ensembles pour acheter un pavillon dans des communes proches (Cartier et Alii, 2008). Plusieurs questions se posent sur le devenir physique et social de ces résidences et leur impact sur le peuplement et la cohabitation dans les différents quartiers. La première question est celle des mobilités, qui, si l'on en juge par les trajectoires et situations des ménages, vont se poursuivre. La deuxième porte sur la durabilité des changements plutôt appréciés par ces nouveaux arrivants, que l'on peut poser à la fois en termes de gestion urbaine et de régulation des conflits. La troisième tient plutôt aux effets de la fragmentation sur la vie dans le quartier, entre un désir de distance, des pratiques externes et des liens sociaux et familiaux locaux.

Une offre attractive, alternative à l'achat dans le périurbain pour de petites classes moyennes

Le premier résultat contre-intuitif de cette recherche tient sans doute à l'effet attractif de ces logements dans les trois contextes étudiés, pas seulement pour des habitants du quartier. Les motifs professionnels ont leur importance pour ces actifs et bi-actifs : proximité de zones d'emplois à Meaux, accessibilité au centre-ville à Lyon, proximité de Paris mais aussi d'un établissement hospitalier à Dreux... Mais l'opportunité de ces logements est surtout de rendre possible à des ménages à revenus moyens (1 500 à 3 000 euros), l'achat d'un logement sans avoir à s'éloigner dans le péri-urbain (programmes en accession) ou de répondre aux carences en grands logements locatifs pas trop chers sur le marché privé (AFL). Les parcs, ainsi que tous les aménagements paysagers jouent dans la valeur accordée aux programmes par les ménages et sont souvent utilisés par les aménageurs et promoteurs à la fois comme des « séparateurs » urbains entre la cité et les résidences, et comme arguments de vente (espaces verts, vue, calme...). Cette offre, bien localisée dans l'agglomération, accessible à des prix minorés, est concurrentielle des espaces périurbains. Il semble qu'il y ait une sorte de spécialisation des trajectoires « selon les produits-logements », avec d'un côté une accession sociale qui attire les habitants du parc social du grand ensemble et des environs, et de l'autre, une offre privée qui draine une clientèle à la fois plus extra-locale et aux revenus un peu plus élevés.

Des *passants*, une mobilité accrue, un risque de paupérisation ?

On peut tout d'abord s'interroger sur un effet « d'aspiration » et de « captation » par cette offre neuve, des ménages logés dans le parc social ou/et de ceux qui pourraient y entrer. Si l'on en juge par leurs revenus, ces nouveaux arrivants représentent bien (à l'exception des locataires de Dreux), la fraction la plus aisée des ménages occupants et demandeurs du parc social. Etant donnée l'ampleur de la production neuve à Lyon et à Meaux, ces mobilités pourraient bien accentuer la paupérisation du parc social existant, les nouveaux entrants du parc social ayant des revenus plus faibles en moyenne.

Par ailleurs, à sa manière, la diversification dans ces trois sites parvient à stabiliser et attirer ces « petits moyens ». Mais le maintien de la mixité suppose la stabilité de ces nouveaux arrivants. Vont-ils rester ou bouger et s'ils bougent, qui va les remplacer ? Comment va évoluer leur situation, compte tenu notamment des niveaux d'endettement et de charges assez forts ? Le profil, les trajectoires de ces ménages et leurs projets résidentiels laissent peu de doute sur une mobilité proche, structurelle : en dehors des personnes âgées qui ont fait le choix de s'enraciner là et de quelques ménages aux ressources très modestes, les plus jeunes et les familles qui ont acheté un appartement ou qui louent un logement de la Foncière, restent des « passants ». Les plus jeunes auront des enfants ou d'autres enfants et ne pourront pas rester dans des logements devenus trop petits. Les locataires de la Foncière peuvent avoir à nouveau des mutations professionnelles. Une grande partie de ces ménages en sont au début de leur trajectoire professionnelle, familiale et résidentielle dans laquelle ce logement n'est qu'une étape. La mobilité proche correspond également à des projets résidentiels. Le rêve de l'acquisition d'une maison individuelle comme finalité du parcours résidentiel est très présent et constitue pour beaucoup la prochaine étape, certains étant prêts à s'éloigner pour cela. Ils ressemblent fort, dans le contexte différent des années 2000, aux « *passants* », issus de « *groupes en cours de mobilité* » qu'avaient identifiés Chamboredon et Lemaire en 1970.

Leur ancrage sur place et la durée de leur séjour restent conditionnés par l'évolution de leur résidence mais également du quartier, de son image et de la vie quotidienne. Ils ont tous des exigences sur un niveau d'entretien et de sécurité et sont soucieux de l'avenir de leurs enfants et de leur bien : si les vols, les cambriolages et les tensions avec « les jeunes » reprenaient ou/et se développaient, ils n'hésiteraient pas à déménager ailleurs. Au moment de cette recherche, soit un à trois ans après l'installation, ces nouveaux arrivants font plutôt état d'une « *confiance raisonnée* » dans le changement : les propriétaires sont bien conscients des risques de dévalorisation qui pèsent sur leur bien mais misent sur une évolution positive du quartier. Les démolitions et constructions de logements et d'équipements à venir sont attendues et plébiscitées. On constate par ailleurs que deux locataires interrogés ont déjà acheté un logement, poursuivant leur trajectoire dans le quartier et que deux autres disent avoir l'intention de le faire à terme.

Enfin, la fragilité de certaines situations financières rend incertain le maintien de leurs capacités de remboursement pour les propriétaires ou du paiement des loyers pour les locataires. Parmi les sept qui sont d'anciens propriétaires, trois ont déjà eu des difficultés financières les ayant amenés à vendre leur bien au cours de leurs trajectoires. Parmi les primo-accédants, certains ont des taux d'effort très élevés et ont obtenu leur logement avec des prêts très longs. Les charges pèsent lourd et fragilisent déjà les situations financières de certains locataires du secteur privé.

Il n'y a pas de données suffisamment étayées sur la mobilité déjà effective dans certains programmes. Mais plusieurs éléments iraient plutôt dans le sens d'une mobilité « paupérisante », autrement dit un remplacement des premières vagues de classes moyennes par des ménages plus pauvres et moins stables dans leur emploi.

Tout d'abord, une partie des locataires qui ont loué des logements neufs dans les programmes en accession de Meaux ont des niveaux de revenus plus bas et des situations d'emploi plus précaires, se rapprochant davantage du profil moyen des habitants de la Zone Urbaine Sensible. Ensuite, les habitants en place depuis le début font le constat d'un départ assez rapide des premiers occupants, que ce soit à Dreux dans les logements de l'Association Foncière Logement ou à Meaux dans des programmes d'accession « *où il y a de plus en plus de locataires* ». Les raisons avancées pour ces départs tiendraient aux tensions avec les jeunes et aux dégradations sur les véhicules. Enfin dans un des programmes de Lyon, deux ménages ont déjà vendu et un des anciens membres du conseil syndical de la copropriété cherche à vendre, lassés par les tensions avec les locataires du parc social neuf, jugés trop « proches voisins » et avec qui ils doivent partager des espaces résidentiels communs.

Dans le même temps, la mobilité résidentielle n'est facilitée ni par le contexte économique ni par les prix de l'immobilier dans les trois sites analysés. Vendre, acheter une maison.. la réalisation de ces projets résidentiels reste très conditionnée par ces éléments de contexte... De plus les dispositifs avantageux et attractifs mis en place dans le cadre de la rénovation urbaine ont plutôt tendance à tempérer les souhaits de mobilité résidentielle des accédants. Le bénéfice de la TVA à 5,5 % les contraint à rester encore quelques années ou à vendre très cher. Certains préfèrent ainsi attendre la fin des quinze ans, soit en restant, soit en louant leur logement. C'est le cas par exemple dans la petite résidence mixte située à proximité de la Sauvegarde.

A l'inverse, les programmes neufs peuvent avoir un effet direct ou indirect de valorisation, amenant à la fois au maintien d'une arrivée de petites classes moyennes et à un changement de la demande sociale. Dans les sites de Lyon et de Meaux, les programmes de diversification ont un poids important dans le peuplement, ce qui n'est pas le cas dans beaucoup d'opérations de rénovation urbaine où la production neuve privée reste très marginale. A Lyon, cette production arrive dans un contexte de tension du marché du logement qui la rend encore plus attractive. Elle ne semble pas avoir un effet visible sur le peuplement de la Zone Urbaine Sensible pour le moment, sauf une légère baisse de la part des familles monoparentales et nombreuses (qui reste néanmoins supérieure à celle de l'ensemble du parc social lyonnais), le contexte économique fragilisant plutôt les situations d'emploi. Le parc social a diminué (700 logements en moins) et la vacance n'existe pratiquement plus (2,6 % en novembre 2009). En revanche, la baisse de la mobilité du parc social conjuguée à une « réservation » des logements libérés aux ménages relogés pourrait bien avoir eu et avoir des effets connexes sur l'ensemble du parc lyonnais. La mobilité a en effet plutôt baissé sur l'ensemble du quartier, si l'on en juge par les chiffres de l'observatoire du logement¹¹, qui montrent qu'on est passé de 500 logements attribués à moins de 200 en 2008. Cette baisse de la mobilité a un autre effet en chaîne cette fois sur l'accès au parc social des demandeurs et la fluidité des parcours internes. La demande elle, n'a en effet pas diminué (3 000 sur le 9^e, 900 à la Duchère).

11 « Synthèse des observations de 2003 à 2008 : les évolutions du peuplement sur le quartier », observatoire du logement et des flux de Lyon-la Duchère, novembre 2009.

La durabilité des changements et l'enjeu de la gestion

A l'évidence, les nouveaux arrivants ont tous ou presque amélioré leur situation résidentielle, choisi leur logement et reconstitué des collectifs de confiance et de contrôle social dans les résidences. Mais deux questions se posent autour de la qualité des logements d'une part et de la gestion d'autre part. Aux yeux des ménages, ces logements présentent des qualités surtout liées à « leur potentiel d'appropriation » (terrasses, balcons, jardins, grandes pièces...) et dans une moindre mesure à leur performance environnementale. Mais l'importance dans les trois sites des malfaçons, de matériaux très peu durables, de finitions et de défauts d'insonorisation laissent perplexes sur la qualité architecturale de ces logements. C'est aussi le constat que font les gestionnaires des logements de l'AFL à Lyon, dubitatifs sur le vieillissement d'un programme comme celui des Balmes, dans lequel les fenêtres en bois bougent et se fissurent. De plus, les charges constituent déjà un problème pour des ménages qui s'attendaient plutôt à ce qu'elles soient faibles.

Maintenir en l'état, entretenir, suppose à la fois des capacités financières durables pour les copropriétaires et une vigilance sur la gestion. Pour l'instant, « les petites classes moyennes » qui ont acheté ces logements investissent fortement dans la gestion, s'organisant collectivement pour assurer certaines tâches d'entretien pour diminuer les dépenses (Meaux) ou exerçant de fait un contrôle social fort sur l'accès et la propreté de leur résidence (appel à l'ordre par des courriers, réunions...). Dans les trois sites, les élus et équipes de projet sont très présents et interactifs pour instaurer des systèmes de veille (réunions avec les copropriétaires à Lyon) ou intervenir dans la régulation des conflits (Dreux). Les ménages ont une forte exigence autour de la qualité de gestion, demandant une plus grande réactivité des gestionnaires dans les résidences de l'AFL ou s'organisant dans les copropriétés. Mais l'ensemble de cet investissement, qui peut s'apparenter en partie à des formes de « capital social » au sens de la confiance que lui donnent les anglo-saxons (Putnam, 2000), ne se poursuivra que si les collectifs de résidence, construits autour d'un statut de propriétaire occupant se maintiennent.

La présence de ces nouveaux arrivants a-t-elle des effets de régulation sur la délinquance ? Difficile bien sûr d'établir sur ce registre des liens de cause à effet. L'arrivée de ces « nouveaux » a plutôt ravivé des tensions avec « les jeunes », qui depuis, à Lyon comme à Dreux, auraient plutôt diminué. Ces nouveaux arrivants défendent leur résidence, cherchant à se « protéger des intrusions extérieures » de « la cité ». Par ailleurs, ces opérations déplacent les lieux de trafic et de délinquance, et avec eux, les stigmates de la cité, ayant surtout des effets de reports, des « *waterbed effects* », « *spillover effects* » comme les désignent les chercheurs qui travaillent sur les Pays-Bas et les États-Unis (Kleinans, Varady, 2011). Ainsi à Meaux, l'observatoire de la délinquance constate une diminution globale des actes depuis 2004 mais rend compte de sa cristallisation dans un des secteurs de Beauval où se sont relocalisés les « jeunes ». Le centre commercial de la Verrière et le supermarché Auchan sont pointés comme des lieux de tensions entre la police et les jeunes. Ces secteurs font partie des lieux que les nouveaux arrivants évitent, préférant aller faire leurs courses

à l'extérieur ou au centre-ville. Autrement dit, la mixité dans les espaces publics et équipements comme dans les commerces sera sans doute très difficile dans ce contexte, moins à Lyon. Les logiques d'évitement et de séparation sont d'abord liées à ces tensions et à la peur qu'elles suscitent, ramenant la durabilité des investissements à la gestion sociale et urbaine de ces espaces résidentiels

Vivre côte à côte ou/et ensemble dans des résidences électives mais fragmentées...

Les stratégies de mise en œuvre de la mixité par la diversification de l'habitat se traduisent effectivement dans nos trois sites par l'arrivée de « petites classes moyennes », jeunes ménages qui accèdent pour la première fois à la propriété grâce aux dispositifs de la TVA à 5,5 % complétés par des aides municipales, ou locataires intéressés par les grands logements à faible loyer du parc privé. A Meaux mais encore plus à Lyon, ces primo- accédants ne viennent pas beaucoup du quartier, les prix restant encore trop élevés, sauf dans les programmes d'accession sociale. Ils viennent surtout du parc privé local ou plus éloigné pour acheter, sortir des « cités » du parc social ou se rapprocher de leur emploi. Ceux que nous avons interrogés adoptent plutôt une posture de distance vis-à-vis du quartier mais s'investissent dans leur résidence.

La configuration des programmes de Meaux et de Dreux fait qu'ils utilisent peu les commerces et services de proximité et ont des pratiques tournées vers le centre-ville. Leurs situations d'actifs renforcent encore cette extériorité. Mais à Lyon où le quartier est plus excentré par rapport au centre-ville et où dans le même temps se sont développés des équipements et commerces en plein cœur du quartier, les pratiques des espaces et équipements publics sont plus fréquentes, comme le sont les occasions de côtoiements.

De plus, l'extériorité est surtout le fait des locataires, les accédants ayant souvent des liens de par leur trajectoire avec le quartier. De fait, les attitudes de distance n'empêchent pas un investissement dans le devenir de la résidence et la moitié des ménages ont d'autres rapports, d'empathie vis-à-vis du quartier ou de participation active au milieu associatif local. Rester est pour beaucoup conditionné par le maintien à distance de « la cité », terme désignant les gens proches spatialement mais auxquels on ne tient pas à être assimilés socialement.

La scolarisation ailleurs des enfants de ces petites classes moyennes est fréquente comme elle l'est dans d'autres contextes urbains. On voit bien là les limites de stratégies urbaines de mixité résidentielle pour infléchir la « sélectivité sociale » des choix scolaires (Oberti, 2005).

Ce processus n'a rien de paradoxal si l'on porte un regard sociologique sur ces relations de cohabitation. Il ne fait que redonner de l'actualité aux approches faites par les sociologues sur la cohabitation dans les années 1980 montrant l'enjeu des classements sociaux dans l'espace résidentiel des immeubles collectifs (Althabe, 1982).

D'une certaine manière, la situation d'hétérogénéité des trajectoires pourrait ressembler à celle des années 1970, lorsque les classes moyennes côtoyaient les

classes ouvrières et les passants, les résidents (Chamboredon, Lemaire, 1970). A deux différences près ; les proximités spatiales ne sont pas tout à fait les mêmes et ont tendance à regrouper des ménages homogènes socialement dans des résidences différenciées, dont le décalage avec le reste de la « cité » est encore plus visible ; les catégorisations ethniques structurent les classements sociaux.

Le paradoxe est peut-être davantage du côté de l'action publique. Certes, ces ménages moyens et propriétaires vont contribuer au maintien des commerces et à une demande de gestion dans certains sites, ce qui rejoint les constats faits dans d'autres pays européens (Tunstall, Fenton, 2006, op.cit.). Et la résidence constitue à sa manière un espace de réinvestissement du « capital social ».

Mais les effets de quartier ne seront pas atténués - si tant est que ces effets soient avérés - si les nouveaux arrivants n'ont pas de lien avec les anciens. Les analyses menées sont nuancées. Elles mettent en exergue le rôle de pacificateur dans les conflits et de lien social par les réseaux/ancrages familiaux de ceux que nous avons appelés *les autochtones et les familiers de la cité*, mais également de ménages qui par leur parcours ont une ouverture à l'autre, dans sa différence sociale et surtout ethnique.

Cette implication forte des *autochtones*, jeunes et moins jeunes, peut rapprocher le sens de ce terme de celui que J. Retière, s'inspirant de travaux sociologiques plus anciens, donne au « *capital d'autochtonie* » un « *capital social populaire* » tiré de l'enracinement local et fait de « *familialisme et de localisme* » (Retière, 2003).

Elle pose à l'évidence davantage la question de l'échelle de la mixité entre la petite échelle de l'unité de voisinage, lieu du « *regroupement d'éléments homogènes* » et de « *l'élaboration de compromis de l'existence* » et la « *moyenne échelle* », celle du quartier, qui peut « *combinaison différentes entités relativement homogènes de petite échelle, qui vont trouver là un lieu continuuel d'approche et de confrontation, en particulier à l'occasion de l'usage d'équipements et de services divers.* » (Rémy, Voyé, 1992, p.133).

Localement, les équipes de projet rencontrées ont plutôt un regard positif sur la dynamique de changement, qui à Dreux, a développé un marché immobilier « absent depuis 30 ans », avec quelques incertitudes liées à des effets de reports de la délinquance et à l'accentuation de différenciations internes, comme à Meaux et à Lyon.

Par ailleurs, la diversification de l'habitat recompose les classements sociaux, les nouveaux ménages devenant les « riches » du quartier, non sans un certain malaise chez ces petites classes moyennes qui se considèrent plutôt dans un « entre-deux ».

Ce travail fait ressortir au moins trois enjeux différents pour l'action publique :

- celui d'un parcours résidentiel qui ne se limiterait pas à « l'avant-après » de la rénovation mais s'inscrirait dans les politiques locales de l'habitat et pourrait amener à réfléchir d'une part à la production d'un habitat individuel de grands logements ou de formes proches, d'autre part à la production d'un logement social accessible aux plus modestes ;

- celui de la qualité et de l'adaptation de la gestion urbaine au sens large, incluant à la fois l'entretien, la propreté mais aussi la prévention de la délinquance et l'appui sur des collectifs de résidence ;
- celui d'une « mixité de côtoiement » dans les espaces publics plus qu'à l'échelle résidentielle, déplaçant la réflexion et l'action sur les équipements et les pratiques urbaines et l'accessibilité à la ville.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

ALTHABE G., 1985.-« La résidence comme enjeu », in Althabe G., Marcadet C., De la Pradelle M., Sélim M., *Urbanisation et enjeux quotidiens. Terrains ethnologiques dans la -France actuelle*, Paris, Anthropos, Paris.

ALTHABE G., 1984, *Urbanisme et réhabilitation symbolique*, Paris, Anthropos.

AUTHIER J-Y., 2008, « Les pratiques sociales de coprésence dans les espaces résidentiels : mixité et proximité », in JAILLET M-C., PERRIN E., MENARD F., *Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité*, coll. Recherche, PUCA, pp. 103-122.

AUTHIER J-Y., 2006, *Habitat et vie urbaine, l'évolution des rapports de proximité*, note de synthèse, PUCA.

AUTHIER J-Y. (dir.), 2005, *La construction sociale des rapports résidentiels, expériences, configurations, contextes*, Paris, PUCA.

AUTHIER J-Y., (dir.), 2001, *Du domicile à la ville. Vivre en quartier ancien*, Paris, Ed. Anthropos, coll.Villes.

BARTH F., 1969, « Les groupes ethniques et leurs frontières », Trad. Fr in, *Théories de l'ethnicité*, P. Poutignat et J. Streiff-Fenart, Paris, PUF, 1995, pp.203-249.

CARTIER M., COUTANT I., MASCLET O., SIBLOT Y., 2008, *La France des « petits moyens », enquête sur la banlieue pavillonnaire*, Paris, La Découverte.

CASTEL R., 2003, *L'insécurité sociale, qu'est-ce qu'être protégé ?*, La République des Idées, Paris, Seuil.

CHAMBOREDON J-C., LEMAIRE M., 1970, « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *Revue française de sociologie*, Vol. XI, n°1.

CHARMES E., 2005, *La vie péri-urbaine face à la menace des gated-communities*, Paris, L'Harmattan, coll.Villes et entreprises.

CHAUVEL L., 2006, *Les classes moyennes à la dérive*, La République des Idées, Seuil, Paris.

COING H., 1966, *Rénovation urbaine et changement social*, Paris, les Editions Ouvrières.

DANSEREAU F., 1985, « La réanimation urbaine et la reconquête des quartiers anciens par les couches moyennes : tour d'horizon de la littérature nord-américaine, *Sociologie du travail*, n°2, pp.191-205.

DEBOULET A., 2008, « Une voie étroite, la démolition-reconstruction de logements sociaux en France : entre opportunités économiques et enjeux sociaux », in FEE D., NATIVEL C. (eds), *Crises et politiques du logement en France et au Royaume-Uni*, Presses Sorbonne nouvelle, pp. 219-238.

DUBEDOUT H., 1983, *Ensemble, refaire la ville*, Paris, La Documentation Française.

ELIAS N., trad. Fr., 1987, *La société des individus*, Paris, Fayard.

ELIAS N., SCOTSON J-L., 1997, *Logiques de l'exclusion*, Paris, Fayard (trad.fr. de *The established and the outsiders*, sage Publications, 1965)

FORREST R., KEARNS A., 2001, «*Social cohesion, social capital and the neighbourhood*», *Urban studies*, 38 (12), pp.2125-2143.

GIDDENS (A.), 1974, *Les conséquences de la modernité*, trad. Meyer (O.), PUF.

GODARD F., CASTELLS M. et alii, 1973 - *La rénovation urbaine à Paris*, Paris-La Haye, Mouton.

GRAFMEYER Y., DANSEREAU F. (dir.), 1998, *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*, Lyon, PUL.

GRAFMEYER Y., 1994, - *Sociologie urbaine*, 128, Nathan, Paris.

GRAFMEYER Y., 1991, *Habiter Lyon, milieux et quartiers du centre-ville*, eds CNRS, Lyon, PUL.

HAUMONT N., HAUMONT A., RAYMOND M.G., 1966, *L'habitat pavillonnaire*, CRU, Paris.

JAILLET M-C., PERRIN E., MENARD F., 2008, *Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité*, coll. Recherche, PUCA.

KAUFMANN J-C., 1983, *La vie HLM, usages et conflits*, Paris, Editions ouvrières.

KAUFMANN V., 2001, « *La motilité, une notion-clé pour revisiter l'urbain* », in BASSAND M.,

KAUFMANN V., JOYE D., *Enjeux de la sociologie urbaine*, Lausanne, Presses Polytechniques et Universitaires Romandes, pp.87- 102.

KLEINHANS R., 2004, «*Social implications of housing diversification in urban renewal : a review of recent literature*», *Journal of Housing and the Built Environment*, 19, pp.367-390.

KLEINHANS R., VARADY D., 2011, «*Moving out and going down ? A review of recent evidence on negative spillover effects of Housing restructuring programmes in the United States and the Netherlands*, *International Journal of Housing policy*, Taylor and Francis Journals, vol. 11, pp.1 55-171.

LEFEBVRE H., préface, in HAUMONT N., HAUMONT A., RAYMOND M.G., 1966, *L'habitat pavillonnaire*, CRU, Paris.

LEFEBVRE H., 1974 (4ème édition 2000), *La production de l'espace*, Paris, Anthropos.

LEFEUVRE M-P., 1999, *La copropriété en difficulté, faillite d'une structure de confiance*, Broché, Paris.

LELEVRIER C., 2010, «*La mixité dans la rénovation urbaine : dispersion ou re-concentration ?* », *Espaces et Sociétés*, 140-141, n°1-2, Paris, Eres, pp.59-74.

LELEVRIER C., 2008, «*Pratiques de logeurs ; de la mixité au processus de regroupements* », in *Diversité sociale, ségrégation urbaine et mixité*, dir. Jaillet M-C, Perrin E., Ménard F., *Actes du séminaire « mixité » de 2004*, coll. recherches, PUCA, pp.233-248.

LELEVRIER C., 2007, « Mobilités et ancrages des familles en Ile-de-France, les changements de la rénovation urbaine », *Informations sociales*, n°141, juillet 2007, pp.98-109.

LELEVRIER C., 2005, « Rénovation urbaine, relogement et recompositions territoriales », *FORS- recherche sociale*, n°176, octobre-décembre, pp. 24-41.

LEVY J-P., 2001.- « Parcours d'habitants », in Authier J-Y . (dir.), *Du domicile à la ville, vivre en quartier ancien*, anthropos, Paris, ch.1, pp. 21-50.

LEVY J-P., 1998.- « Habitat et habitants : position et mobilité dans l'espace résidentiel », in Grafmeyer Y., Dansereau F., *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*, PUL.

NEWMAN O., 1973, *Defensible space*, New York, Mac Milan.

OBERTI M., 2005, « Différenciation sociale et scolaire du territoire : inégalités et configurations locales », *Sociétés contemporaines*, n°59-60, pp. 32-40.

PERALDI M., FORET C., 1992, Le sens des trajectoires, bilan d'un programme de recherche sur l'habitat", *Espaces et Familles*, n°23/24, CNAF.

PIRON O., 1990, *les grands ensembles : bientôt des quartiers comme les autres*, rapport pour le Ministre délégué au logement, Paris, DHC.

REMY J., 1999, « Le statut de l'espace dans l'analyse sociologique », *Espaces et sociétés*, n°96, pp. 165-202.

REMY J., 1996, « Mobilités et ancrages : vers une autre définition de la ville », in HIRSCHHORN M., BERTHELOT J-M., sous la dir. de, *Mobilités et ancrages, vers un nouveau mode de spatialisation ?* ; Paris, L'harmattan, pp.135-153.

REMY J., VOYEL, 1992, *La ville : vers une nouvelle définition ?*, Paris, L'Harmattan.

RETIERE J-N., 2003, « Autour de l'autochtonie. Réflexions sur la notion de capital social populaire. », *Politix*, vol.16, n°63, pp.121-143

TUNSTALL R., FENTON A., 2006, *In the mix, a review of mixed income, mixed tenure and mixed communities: what do we know ?*, Joseph Rowntree Foundation, report, 58 p.

RAPPORTS, RECHERCHES SUR LA RENOVATION ET LA DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

ACT/CERFISE/CFGEO/IUP, 2009, *Diversification de l'habitat et mixité sociale*, rapport pour le CES de l'ANRU, 1^{ère} phase (rapport général et monographies).

ACT/CFGEO, 2011, *Dynamiques sociales*, rapport pour le CES de l'ANRU

- *La diversification de l'habitat en territoires de rénovation urbaine*, Master 2^e année Projets d'aménagement Paris 1, sous la direction de Sylvie Fol (Paris 1) et William le Goff (CES Anru), Année 2008-2009, Rapport réalisé par Elise Avide, Baptiste Danel, Jeanne Demoulin, Daniel Florentin.

- *Diversification de l'habitat et mixité sociale dans les quartiers en rénovation urbaine. L'exemple du quartier de Borny à Metz*, Master 2^e année, Projets d'aménagement Paris 1, sous la direction de Fabrice Peigney (Secrétaire Général du CES-Anru), Damien Kacza (Chargé de mission CES Anru) et Sylvie Fol (Professeur à Paris 1), Année 2010, Rapport réalisé par Ugo Cornille, Apolline Faure, Margaux Happel, Alexandre Huet, Camille Lefebvre, Elodie Vilchez.

- *Diversification de l'habitat et programmes immobiliers privés dans les territoires de la rénovation urbaine*, Institut d'Aménagement du Territoire et de l'Environnement de l'Université de Reims, réalisé pour le CES de l'Anru (représenté par William Le Goff), encadré par Marcel Bazin et Nathalie Brevet, Année 2009, Rapport réalisé par Grégory Fatmi, Benjamin Luneau, Camille Musset, Sébastien Piantoni, Delphine Pincon, Claire Raynaud, Rozenn Taniou, Amandine Varoquaux, Benjamin Vincelot, Yanzhuo Wang.

HARZO C., LAURIAC N., FORET C., BIDEJ J., 2007, *Trajectoires résidentielles des personnes relogées lors des opérations de renouvellement urbain en région Rhône-Alpes*, OSL/CoCité/C.Foret, rapport pour le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA).

LE GARREC S., 2010, *La démolition d'un grand ensemble en copropriété, une réponse urbaine à un problème de gestion, Les Bosquets à Montfermeil (93)*, thèse sous la dir. de F. Drosso et C. Lelévrier, IU P/U PEC.

LELEVRIER C. (dir.), 2010, *Rénovation, trajectoires et territoires*, PUCA/LAB'URBA

LELEVRIER C., 2008, *Mobilités et trajectoires résidentielles des ménages relogés lors d'opérations de renouvellement urbain, synthèse de travaux menés entre 2004 et 2007*, Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA)/Délégation Interministérielle à la Ville (DIV)/Direction Régionale de l'Équipement d'Île-de-France(DREIF), mars, site internet : <http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/Puca>.

LELEVRIER, C.(dir.), 2007, *Mobilités et trajectoires résidentielles des ménages dans trois opérations de rénovation urbaine en Ile-de-France*, PUCA/CRETEIL.

LELEVRIER, C. NOYE, C. 2007, *L'observation des mobilités résidentielles liées aux démolitions dans le cadre de la rénovation en Ile-de-France*, rapport DREIF.

NOYE C. (dir.), BOULLE F., PALAO N., en collaboration avec l'IUP-Université Paris-XII, 2009, *Diversification de l'habitat et diversification fonctionnelle dans les opérations de rénovation urbaine en Ile-de-France*, DREIF.

PHUONG MAI HUYNH (coord.), 2009, *Démolitions-reconstructions et trajectoires résidentielles des ménages, état des savoirs et perspectives d'action, actes du colloque du 15 avril 2008*, Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA).

SAINT MACARY E., 2011, *Mixité sociale et diversité de l'habitat : l'investissement d'acteurs privés dans les opérations de rénovation urbaine*, Thèse sous la direction de F.Drosso et C. Lelévrier, IUP /UPEC.

Documents locaux

Dreux-Vernouillet, projet de rénovation urbaine, bilan au 31/12/2010, équipe projet rénovation urbaine, mars 2011

Mission Lyon-La Duchère, un grand projet à mi-parcours

Mission Lyon-La Duchère, Logements neufs, état des ventes au 31 décembre 2010

Mission Lyon-La Duchère, Observatoire du logement et des flux de Lyon-La Duchère (2003-2008)

Meaux, Evolution sociale du secteur A de Beauval entre fin 2002 et fin 2007, Janvier 2009

ANNEXES

Liste des personnes rencontrées (hors habitants)

DREUX

- agence immobilière Normile,
- chef de projet de rénovation urbaine, ville

LYON

Ville, équipe de projet

- Directeur Mission Duchère
- Chargée de développement habitat, Mission Duchère
- Service habitat de la ville de Lyon

Promoteurs et gestionnaires

- Gestionnaire des immeubles AFL
- Gestionnaire de la partie en copropriété de l'îlot 10
- Promoteur qui commercialise un programme en cours de construction au coeur du plateau (îlot 4, les Dominos) et qui a un petit cabanon pour recevoir les potentiels acheteurs au pied du chantier.

Autres

- Un membre du groupe de Travail interquartier
- Coordinateur secteur Jeunesse à la MJC de la Duchère
- Le responsable du mini-bar : seul bar restant ouvert, situé dans le centre commercial voué à la démolition.

MEAUX

Ville :

- Directeur de l'Urbanisme
- Directeur de l'Action sociale
- Coordonnateur du COPS (Contrat Opérationnel Pour la Sécurité)
- Assistant chargé d'études

Bailleur : Meaux Habitat

- Directeur Général
- Directeur Général Adjoint
- Directrice du Développement

Caractéristiques logements et ménages des quartiers

| | Ens. des ZUS ANRU | Meaux-Beauval et Pierre Collinet | | Lyon-Duchère | | Dreux- Vernouillet | |
|---|-------------------------|--|--------|--------------|--------|-----------------------|--------|
| PARC DE LOGEMENTS | | | | | | | |
| Nbre total de logements | | 10 780 | | 5 437 | | 4 397 | |
| Nbre total de logements vacants et %/tot. logt. | 8,8 % | 1 749 | 16,2 % | 516 | 9,5 % | 741 | 19,9 % |
| Nbre total de logements collectifs et %/tot. logt. | 87,1 % | 9 844 | 91,3 % | 5 425 | 99,8 % | 3 729 | 84,8 % |
| Logements construits avant 1915 et %/tot. logt. | 4,2 % | 5 | 0,0 % | 16 | 0,3 % | 14 | 0,3 % |
| de 1915 à 1948 et %/tot. logt | 7,3 % | 44 | 0,4 % | 0 | 0,0 % | 298 | 6,8 % |
| de 1949 à 1967 et %/tot. logt | 37,8 % | 2 051 | 19,0 % | 5 076 | 93,4 % | 2 606 | 59,3 % |
| de 1968 à 1974 et %/tot. logt | 33,3 % | 5 437 | 50,4 % | 338 | 6,2 % | 1 305 | 29,7 % |
| de 1975 à 1981 et %/tot. logt | 10,5 % | 1 663 | 15,4 % | 1 | 0,0 % | 36 | 0,8 % |
| de 1982 à 1989 | 3,9 % | 1 045 | 9,7 % | 1 | 0,0 % | 100 | 2,3 % |
| en 1990 et après (pour le RP de 1999) et %/tot. logt. | 3,0% | 535 | 5,0 % | 5 | 0,1 % | 38 | 0,9 % |

| | Ens. des ZUS ANRU | Meaux-Beauval et Pierre Collinet | | Lyon-Duchère | | Dreux- Vernouillet | |
|---|----------------------------|--|--------|--------------|--------|-----------------------|--------|
| RÉSIDENCES PRINCIPALES ET MÉNAGES | | | | | | | |
| Nbre de résidences principales | | 8 988 | | 4 845 | | 3 640 | |
| Population des ménages | | 26 671 | | 12 404 | | 12 140 | |
| Taille moyenne des ménages | 2,69 | 2,97 | | 2,56 | | 3,34 | |
| Nbre de RP propriétaire ou accédant et %/tot. RP | 18,8 % | 1 586 | 17,6 % | 640 | 13,2 % | 533 | 14,6 % |
| Nbre de RP locatif non HLM et %/tot. RP | 11,8 % | 452 | 5,0 % | 317 | 6,5 % | 156 | 4,3 % |
| Nbre de RP locatif HLM et %/tot. RP | 65,3 % | 6 633 | 73,8 % | 3 717 | 76,7 % | 2 901 | 79,7 % |
| Nbre de RP autres et %/tot. RP | 4,1 % | 317 | 3,5 % | 171 | 3,5 % | 50 | 1,4 % |
| Nbre de résidences principales 1 pièce et %/tot. RP | 6,0 % | 603 | 6,7 % | 188 | 3,9 % | 59 | 1,6 % |
| 2 pièces et %/tot. RP | 15,1 % | 1 194 | 13,3 % | 650 | 13,4 % | 349 | 9,6 % |
| 3 pièces et %/tot. RP | 32,0 % | 3 142 | 35,0 % | 1 678 | 34,6 % | 1 260 | 34,6 % |
| 4 pièces et %/tot. RP | 31,3 % | 2 823 | 31,4 % | 1 695 | 35,0 % | 1 369 | 37,6 % |
| 5 pièces et %/tot. RP | 12,0 % | 1 038 | 11,5 % | 537 | 11,1 % | 487 | 13,4 % |
| 6 pièces et + et %/tot. RP | 3,6 % | 188 | 2,1 % | 97 | 2,0 % | 116 | 3,2 % |
| Nbre de ménages PR français et %/tot. RP | 82,2 % | 7 255 | 80,7 % | 3 975 | 82,0 % | 2 277 | 62,6 % |
| Nbre de ménages PR étranger et %/tot. RP | 17,8 % | 1 733 | 19,3 % | 870 | 18,0 % | 1 363 | 37,4 % |
| Pop. PR française et taille moyenne des ménages | 2,41 | 19 354 | 2,67 | 9 145 | 2,30 | 5 985 | 2,63 % |
| Pop. PR étranger et taille moyenne des ménages | 3,95 | 7 317 | 4,22 | 3 259 | 3,75 | 6 155 | 4,52 % |
| Nbre familles monop. et %/tot. mén. | 16,1 % | 1 484 | 16,6 % | 836 | 17,2 % | 560 | 15,7 % |

| | Ens. des ZUS ANRU | Meaux-Beauval et Pierre Collinet | | Lyon-Duchère | | Dreux- Vernouillet | |
|--|----------------------------|--|--------|--------------|--------|-----------------------|--------|
| Ménages PR agriculteur et %/tot. ménages | 0,1 % | 8 | 0,1 % | 0 | 0,0 % | 5 | 0,1 % |
| Ménages PR art., com., chefs entr. et %/tot. ménages | 2,6 % | 152 | 1,7 % | 100 | 2,1 % | 86 | 2,4 % |
| Ménages PR cadres et %/tot. ménages | 3,4 % | 232 | 2,6 % | 124 | 2,6 % | 65 | 1,8 % |
| Ménages PR professions inter. et %/tot. men. | 10,0 % | 1 116 | 12,5 % | 500 | 10,3 % | 175 | 4,9 % |
| Ménages PR employés et %/tot. ménages | 17,9 % | 1 712 | 19,2 % | 964 | 19,8 % | 450 | 12,6 % |
| Ménages ouvriers et %/tot. ménages | 30,7 % | 3 288 | 36,9 % | 1 260 | 25,9 % | 1 584 | 44,4 % |
| Ménages retraités et %/tot. ménages | 22,2 % | 1 624 | 18,2 % | 1 360 | 28,0 % | 746 | 20,9 % |
| Ménages PR autres ss act. prof. et %/tot. ménages | 13,1 % | 788 | 8,8 % | 552 | 11,4 % | 454 | 12,7 % |
| REVENU FISCAL | | | | | | | |
| Nombre de ménages fiscaux 2005 | | 8 375 | | 4 035 | | 3 360 | |
| Revenu médian mensuel par UC | 1 430€ | 1 663€ | | 1 407€ | | 1 311€ | |
| Revenu mensuel 1 ^{er} décile | 299€ | 487€ | | 303€ | | 128€ | |
| POPULATION | | | | | | | |
| Population totale | | 27 057 | | 12 422 | | 12 144 | |
| Pop. totale française et %/pop. tot. | 82,5 % | 22 377 | 82,7 % | 10 252 | 82,5 % | 7 812 | 64,3 % |
| Pop. totale étrangère et %/pop. tot. | 17,5 % | 4 680 | 17,3 % | 2 170 | 17,5 % | 4 332 | 35,7 % |
| Pop. 0-14 ans et %/ pop. tot. | 24,0 % | 7 284 | 26,9 % | 2 877 | 23,2 % | 3 396 | 28,0 % |
| 15-19 ans et %/pop. tot. | 8,5 % | 2 414 | 8,9 % | 1 001 | 8,1 % | 1 407 | 11,6 % |

| | Ens. des ZUS ANRU | Meaux-Beauval et Pierre Collinet | | Lyon-Duchère | | Dreux- Vernouillet | |
|---|----------------------------|--|--------|--------------|--------|-----------------------|--------|
| 20-24 et %/pop. tot. | 8,2 % | 1 908 | 7,1 % | 862 | 6,9 % | 1 007 | 8,3 % |
| 25-39 et %/pop. tot. | 23,3 % | 6 452 | 23,8 % | 2 753 | 22,2 % | 2 390 | 19,7 % |
| 40-59 et %/pop. tot. | 22,5 % | 6 284 | 23,2 % | 2 733 | 22,0 % | 2 682 | 22,1 % |
| 60-74 et %/pop. tot. | 9,4 % | 1 957 | 7,2 % | 1 538 | 12,4 % | 949 | 7,8 % |
| 75 et + et %/pop. tot. | 4,2 % | 758 | 2,8 % | 658 | 5,3 % | 313 | 2,6 % |
| Pop. active totale (y comp. militaires du contingent) | | 12 142 | | 5 086 | | 4 495 | |
| Chômeurs et taux de chômage | 27,0 % | 2 442 | 20,1 % | 1 093 | 21,5 % | 1 625 | 36,2 % |
| MOBILITÉ RÉSIDENIELLE | | | | | | | |
| Ménages emménagés après 1990 et %/tot. ménages | 57,3 % | 5 128 | 57,1 % | 2 724 | 56,2 % | 2 114 | 58,1 % |
| Ménages ER CS PR agri. et %/tot. ménages ER | 0,1 % | 8 | 0,2 % | 0 | 0,0 % | 4 | 0,2 % |
| Ménages ER CS PR art., com. et %/tot. ménages ER | 2,9 % | 76 | 1,5 % | 68 | 2,5 % | 54 | 2,6 % |
| Ménages ER CS PR cadres et %/tot. ménages ER | 3,8 % | 108 | 2,1 % | 80 | 2,9 % | 40 | 1,9 % |
| Ménages ER CS PR interm. et %/tot. ménages ER | 11,5 % | 660 | 12,9 % | 340 | 12,5 % | 128 | 6,1 % |
| Ménages ER CS PR employés et %/tot. ménages ER | 21,6 % | 1 168 | 22,8 % | 696 | 25,6 % | 328 | 15,5 % |
| Ménages ER CS PR ouvriers et %/tot. ménages ER | 35,8 % | 2 196 | 42,8 % | 856 | 31,4 % | 1 064 | 50,3 % |
| Ménages ER CS PR retraités et %/tot. ménages ER | 9,8 % | 512 | 10,0 % | 356 | 13,1 % | 201 | 9,5 % |
| Ménages ER CS PR agri. et %/tot. ménages ER | 14,5 % | 400 | 7,8 % | 328 | 12,0 % | 295 | 14,0 % |

Source : RGP Insee 1999, DGI 2005 pour les revenus fiscaux

Tableaux détaillés présentant l'échantillon

Les locataires AFL

| Statut antérieur | | | |
|--|-----------|----------|-----------|
| | Dreux | Lyon | Total |
| Locataires du privé | 9 | 7 | 16 |
| Locataires HLM | 2 | | 2 |
| Propriétaires occupants | 4 | | 4 |
| Total | 15 | 7 | 22 |
| Origine géographique | | | |
| | Dreux | Lyon | Total |
| Même ville | 4 | 4 | 8 |
| Autre commune département | 1 | 2 | 3 |
| Autre région | 10 | 1 | 11 |
| Total | 15 | 7 | 22 |
| Type de ménage | | | |
| | Dreux | Lyon | Total |
| Isolés | | 1 | 1 |
| Couple sans enfants | 5 | 3 | 8 |
| Couple avec enfants | 10 | 3 | 13 |
| Total | 15 | 7 | 22 |
| Âge de la personne de référence | | | |
| | Dreux | Lyon | Total |
| Moins de 35 ans | 6 | 4 | 10 |
| De 35 à 44 ans | 2 | 3 | 5 |
| De 45 à 54 ans | 5 | | 5 |
| De 55 à 64 ans | 2 | | 2 |
| Total | 15 | 7 | 22 |

Les locataires du parc privé

| Statut antérieur | | | |
|--|----------|----------|-----------|
| | Lyon | Meaux | Total |
| Locataires du privé | 1 | 4 | 5 |
| Locataires HLM | 1 | 2 | 3 |
| Hébergés | | 3 | 3 |
| Total | 2 | 9 | 11 |
| Origine géographique | | | |
| | Lyon | Meaux | Total |
| Même quartier | | 3 | 3 |
| Même ville | | 3 | 3 |
| Autre commune département | 1 | 3 | 4 |
| Autre région | 1 | | 1 |
| Total | 2 | 9 | 11 |
| Type de ménage | | | |
| | Lyon | Meaux | Total |
| Isolés | | 2 | 2 |
| Couple sans enfants | 1 | | 1 |
| Couple avec enfants | 1 | 5 | 6 |
| Familles monoparentales | | 1 | 1 |
| Collatéraux ou colocation | | 1 | 1 |
| Total | 2 | 9 | 11 |
| Âge de la personne de référence | | | |
| | Lyon | Meaux | Total |
| Moins de 35 ans | 1 | 5 | 6 |
| De 35 à 44 ans | | 2 | 2 |
| De 45 à 54 ans | 1 | 1 | 2 |
| De 55 à 64 ans | | 1 | 1 |
| Total | 2 | 9 | 11 |

Les propriétaires occupants

| Statut antérieur | | | |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| | Lyon | Meaux | Total |
| Locataires du privé | 14 | 9 | 23 |
| Locataires HLM | 6 | 12 | 18 |
| Propriétaires occupants | 4 | 4 | 8 |
| Hébergés | | 1 | 1 |
| Total | 24 | 26 | 50 |
| Origine géographique | | | |
| | Lyon | Meaux | Total |
| Même quartier | 3 | 6 | 9 |
| Même ville | 10 | 3 | 13 |
| Autre commune département | 9 | 6 | 15 |
| Autre département région | 1 | 10 | 11 |
| Autre région | 1 | 1 | 2 |
| Total | 24 | 26 | 50 |
| Type de ménage | | | |
| | Lyon | Meaux | Total |
| Isolés | 9 | 8 | 17 |
| Couple sans enfants | 1 | 2 | 3 |
| Couple avec enfants | 13 | 14 | 27 |
| Familles monoparentales | 1 | 1 | 2 |
| Collatéraux ou colocation | | 1 | 1 |
| Total | 24 | 26 | 50 |
| Âge de la personne de référence | | | |
| | Lyon | Meaux | Total |
| Moins de 35 ans | 8 | 8 | 16 |
| De 35 à 44 ans | 8 | 12 | 20 |
| De 45 à 54 ans | 3 | 2 | 5 |
| De 55 à 64 ans | 3 | 3 | 6 |
| 65 ans et plus | 2 | 1 | 3 |
| Total | 24 | 26 | 50 |

Les types de trajectoires

| Type de trajectoire par site | | | | | | | |
|----------------------------------|------------|------------|-----------|-----------|------------|------------|-----------|
| | Dreux -AFL | Lyon - AFL | Lyon - LP | Lyon - PO | Meaux - LP | Meaux - PO | Total |
| Familles de moins de 40 ans | 4 | 3 | | 9 | 5 | 11 | 32 |
| Jeunes actifs isol. ou en couple | 3 | 4 | 1 | 4 | 2 | 4 | 18 |
| Ménages de 40 à 54 ans | 6 | | 1 | 7 | 1 | 7 | 22 |
| Ménages de 55 ans et plus | 2 | | | 4 | 1 | 4 | 11 |
| Total | 15 | 7 | 2 | 24 | 9 | 26 | 83 |

| Type de trajectoire par type de ménage | | | | | | |
|--|-----------|-----------------------|----------------------|-----------------|----------|-----------|
| | Isolés | Couples sans enfants. | Couples avec enfants | Familles monop. | Colocat. | Total |
| Familles de moins de 40 ans | | | 30 | 2 | | 32 |
| Jeunes actifs isol. ou en couple | 10 | 7 | | | 1 | 18 |
| Ménages de 40 à 54 ans | 4 | 2 | 14 | 1 | 1 | 22 |
| Ménages de 55 ans et plus | 6 | 3 | 2 | | | 11 |
| Total | 20 | 12 | 46 | 3 | 2 | 83 |

| Type de trajectoire par statut d'occupation actuel | | | | |
|--|----------------|--------------------------|-------------------------|-----------|
| | Locataires AFL | Locataires du parc privé | Propriétaires occupants | Total |
| Familles de moins de 40 ans | 7 | 5 | 20 | 32 |
| Jeunes actifs isolés ou en couple | 7 | 3 | 8 | 18 |
| Ménages de 40 à 54 ans | 6 | 2 | 14 | 22 |
| Ménages de 55 ans et plus | 2 | 1 | 8 | 11 |
| Total | 22 | 11 | 50 | 83 |

| Type de trajectoire par statut d'occupation antérieur | | | | | |
|---|----------|----------------|--------------------------|-------------------------|-----------|
| | Hébergés | Locataires HLM | Locataires du parc privé | Propriétaires occupants | Total |
| Familles de moins de 40 ans | 1 | 9 | 21 | 1 | 32 |
| Jeunes actifs isolés ou en couple | 3 | 3 | 10 | 2 | 18 |
| Ménages de 40 à 54 ans | | 8 | 9 | 5 | 22 |
| Ménages de 55 ans et plus | | 3 | 4 | 4 | 11 |
| Total | 4 | 23 | 44 | 12 | 83 |

| Type de trajectoire par relation au quartier | | | | | |
|--|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------|---------------------------|-----------|
| | Jeunes actifs isolés ou en couple | Familles de moins de 40 ans | Ménages de 40 à 54 ans | Ménages de 55 ans et plus | Total |
| Allochtone | | 17 | 23 | 5 | 62 |
| Autochtone | Enfants de la cité | 1 | 7 | 2 | 11 |
| | Quartier | | 2 | 2 | 8 |
| | Retour | | | 2 | 2 |
| Total | | 18 | 32 | 11 | 83 |

Tableaux de synthèse profil des ménages interrogés

| N° | Site | Programme | Statut | Origine/ quartier | Rapport/quartier | Satut antérieur |
|----|-------|--------------------|--------|----------------------|------------------|-----------------|
| 1 | Meaux | Saiem | L | Autochtone | Empathie | HLM |
| 2 | Meaux | Terralia - Etang | P | Allochtone | Distance | LP |
| 3 | Meaux | Terralia - Etang | P | Allochtone | Distance | LP |
| 4 | Meaux | Nexity - Ilot 2 | P | Allochtone | Empathie | LP |
| 5 | Meaux | Marignan - Ilot 3 | P | Autochtone | Empathie | PO |
| 6 | Meaux | Osica - Ilot 2 | L | Autochtone | Empathie | HLM |
| 7 | Meaux | Osica - Ilot 2 | P | Allochtone | Distance | HLM |
| 8 | Meaux | Osica - Ilot 2 | P | Allochtone | Distance | HLM |
| 9 | Meaux | Osica - Ilot 2 | P | Autochtone | Empathie | HLM |
| 10 | Meaux | Nexity - Ilot 2 | P | Allochtone | Distance | HLM |
| 11 | Meaux | Nexity - Ilot 2 | L | Allochtone | Distance | LP |
| 12 | Meaux | Nexity - Ilot 2 | P | Allochtone | Distance | LP |
| 13 | Meaux | Marignan - Ilot 3 | P | Allochtone | Distance | PO |
| 14 | Meaux | Marignan - Ilot 3 | P | Allochtone | Empathie | PO |
| 15 | Meaux | Kaufman - Etang | L | Allochtone | Distance | LP |
| 16 | Meaux | Kaufman - Etang | P | Allochtone | Distance | LP |
| 17 | Meaux | Terralia - Etang | P | Allochtone | Investi | HLM |
| 18 | Meaux | Terralia - Etang | P | Allochtone | Distance | H |
| 19 | Meaux | Bouygues - Ilot 7 | P | Allochtone | Distance | LP |
| 20 | Meaux | Bouygues - Ilot 7 | L | Autochtone | Distance | H |
| 21 | Meaux | Bouygues - Ilot 7 | P | Autochtone | Empathie | HLM |
| 22 | Meaux | Bouygues - Ilot 7 | L | Autochtone | Empathie | LP |
| 23 | Meaux | Promogim - Ilot 15 | P | Allochtone | Distance | LP |
| 24 | Meaux | Promogim - Ilot 15 | P | Allochtone | Investi | HLM |
| 25 | Meaux | Promogim - Ilot 15 | L | Allochtone | Distance | H |
| 26 | Meaux | Promogim - Ilot 15 | P | Allochtone | Investi | LP |
| 27 | Meaux | Icade - Cheverny | P | Allochtone | Distance | LP |
| 28 | Meaux | Icade - Cheverny | L | Allochtone | Distance | H |
| 29 | Meaux | Icade - Cheverny | P | Allochtone | Distance | PO |
| 30 | Meaux | Icade - Cheverny | P | Autochtone | Empathie | HLM |
| 31 | Meaux | Icade - Cheverny | P | Autochtone | Distance | HLM |

| Lieu de résidence antérieur | Type de ménage | Revenu mensuel (€) | PCS PR | Nationalité/origine | Âge |
|-----------------------------|----------------|--------------------|------------|---------------------------|-----|
| Même quartier | C+E | 3 300 | PI | Né en France métro. | 46 |
| Autre département région | I | 2 500 | Ouvrier | Né en France métro. | 28 |
| Autre commune dép. | I | 1 450 | Ouvrier | Né en France métro. | 40 |
| Autre département région | C+E | 3 150 | PI | Mixte | 31 |
| Même quartier | I | 1 500 | Retraité | Né en France métro. | 63 |
| Même quartier | C+E | 3 200 | Ouvrier | Né en France métro. | 37 |
| Autre département région | C+E | 2 600 | Ouvrier | Né en France métro. | 42 |
| Autre département région | C+E | 2 700 | Employé | Né en DOM | 43 |
| Même quartier | C+E | 3 700 | Employé | Immigré ou enfants d'imm. | 32 |
| Autre département région | C+E | 3 500 | Employé FP | Né en France métro. | 39 |
| Même ville | M | 3 300 | PI | Né en France métro. | 35 |
| Autre commune dép. | C | 3 200 | CPIS | Immigré ou enfants d'imm. | 40 |
| Autre commune dép. | I | 1 900 | Employé | Né en France métro. | 38 |
| Autre département région | I | 2 000 | Retraité | Né en France métro. | 79 |
| Même ville | C+E | 3 500 | Employé FP | Mixte | 30 |
| Autre commune dép. | C+E | 3 000 | Ouvrier | Immigré ou enfants d'imm. | 40 |
| Autre département région | I | 1 800 | Chômeur | Immigré ou enfants d'imm. | 51 |
| Autre région | I | 2 500 | CPIS | Né en France métro. | 28 |
| Autre département région | C+E | 3 000 | CPIS | Mixte | 32 |
| Même quartier | C+E | 1 500 | Chômeur | Mixte | 24 |
| Même ville | M | 1 400 | Employé | Immigré ou enfants d'imm. | 35 |
| Autre commune dép. | C+E | 3 100 | Ouvrier | Immigré ou enfants d'imm. | 25 |
| Autre département région | C+E | 2 500 | CPIS | Immigré ou enfants d'imm. | 35 |
| Autre commune dép. | I | 2 000 | PI | Immigré ou enfants d'imm. | 35 |
| Autre commune dép. | I | 1 380 | Employé | Né en France métro. | 21 |
| Autre département région | C+E | 1 500 | Employé FP | Immigré ou enfants d'imm. | 35 |
| Autre commune dép. | C | 2 500 | Ouvrier | Immigré ou enfants d'imm. | 55 |
| Autre commune dép. | Col | 4 000 | PI | Immigré ou enfants d'imm. | 25 |
| Même ville | C+E | 1 900 | Employé | Né en DOM | 30 |
| Même quartier | C+E | 1 500 | Retraité | Immigré ou enfants d'imm. | 60 |
| Même quartier | Col | 3 500 | Employé FP | Né en France métro. | 49 |

| N° | Site | Programme | Statut | Origine/ quartier | Rapport/quartier | Satut antérieur |
|----|-------|--------------------|--------|----------------------|------------------|-----------------|
| 32 | Meaux | Icade - Cheverny | P | Autochtone | Empathie | HLM |
| 33 | Meaux | Icade - Cheverny | P | Autochtone | Empathie | HLM |
| 34 | Meaux | Icade - Cheverny | P | Allochtone | Empathie | HLM |
| 35 | Meaux | Saiem-Cornouailles | L | Autochtone | Investi | LP |
| 36 | Lyon | Alliade - Ilot 1 | P | Allochtone | Investi | LP |
| 37 | Lyon | Alliade - Ilot 1 | P | Allochtone | Empathie | LP |
| 38 | Lyon | Alliade - Ilot 1 | P | Allochtone | Distance | LP |
| 39 | Lyon | Alliade - Ilot 1 | P | Allochtone | Distance | LP |
| 40 | Lyon | Bouwfond - Ilot 2 | P | Allochtone | Distance | LP |
| 41 | Lyon | Bouwfond - Ilot 2 | P | Autochtone | Empathie | HLM |
| 42 | Lyon | Bouwfond - Ilot 2 | P | Allochtone | Investi | LP |
| 43 | Lyon | Bouwfond - Ilot 2 | P | Allochtone | Empathie | LP |
| 44 | Lyon | Bouwfond - Ilot 2 | P | Autochtone | Empathie | HLM |
| 45 | Lyon | Bouwfond - Ilot 2 | P | Allochtone | Distance | LP |
| 46 | Lyon | Bouwfond - Ilot 2 | P | Allochtone | Empathie | LP |
| 47 | Lyon | Bouwfond - Ilot 2 | P | Allochtone | Distance | HLM |
| 48 | Lyon | Bouwfond - Ilot 2 | P | Allochtone | Distance | HLM |
| 49 | Lyon | Cogedim - Ilot 5 | P | Autochtone | Empathie | LP |
| 50 | Lyon | Cogedim - Ilot 5 | L | Allochtone | Distance | LP |
| 51 | Lyon | Cogedim - Ilot 5 | P | Allochtone | Distance | HLM |
| 52 | Lyon | Cogedim - Ilot 5 | P | Autochtone | Empathie | PO |
| 53 | Lyon | Cogedim - Ilot 5 | P | Allochtone | Investi | LP |
| 54 | Lyon | Nexity - Ilot 6 | P | Autochtone | Investi | PO |
| 55 | Lyon | Nexity - Ilot 6 | P | Allochtone | Investi | PO |
| 56 | Lyon | Nexity - Ilot 6 | P | Allochtone | Empathie | HLM |
| 57 | Lyon | Nexity - Ilot 6 | P | Allochtone | Investi | LP |
| 58 | Lyon | Nexity - Ilot 6 | L | Allochtone | Distance | HLM |
| 59 | Lyon | Nexity - Ilot 6 | P | Allochtone | Empathie | LP |
| 60 | Lyon | AFL - Ilot 9 | L | Allochtone | Distance | LP |
| 61 | Lyon | AFL - Ilot 9 | L | Allochtone | Distance | LP |
| 62 | Lyon | AFL - Ilot 9 | L | Allochtone | Empathie | LP |
| 63 | Lyon | AFL - Ilot 9 | L | Allochtone | Distance | LP |

| Lieu de résidence antérieur | Type de ménage | Revenu mensuel (€) | PCS PR | Nationalité/origine | Âge |
|-----------------------------|----------------|--------------------|------------|---------------------------|-----|
| Même quartier | C+E | 2 700 | Employé | Immigré ou enfants d'imm. | 30 |
| Même quartier | C+E | 2 600 | Ouvrier | Immigré ou enfants d'imm. | 32 |
| Même ville | C+E | 2 100 | Employé | Immigré ou enfants d'imm. | 30 |
| Même ville | I | 900 | Retraité | Né en France métro. | 57 |
| Autre commune dép. | I | 1 300 | CPIS | Né en France métro. | 45 |
| Même ville | C+E | 3 500 | Ouvrier | Immigré ou enfants d'imm. | 25 |
| Même ville | C+E | 3 200 | Ouvrier | Mixte | 32 |
| Même ville | I | 1 800 | CPIS | Né en France métro. | 27 |
| Même ville | C+E | 3 400 | Employé | Mixte | 31 |
| Même quartier | C+E | 2 540 | Ouvrier | Immigré ou enfants d'imm. | 40 |
| Même ville | M | 3 300 | CPIS | Né en France métro. | 52 |
| Même ville | C+E | 4 483 | CPIS | Mixte | 37 |
| Même quartier | C+E | 2 200 | Employé | Mixte | 50 |
| Même ville | C+E | 4 000 | CPIS | Né en France métro. | 31 |
| Même ville | I | 1 800 | CPIS | Immigré ou enfants d'imm. | 50 |
| Autre commune dép. | C+E | 2 970 | CPIS | Mixte | 39 |
| Autre commune dép. | I | 1 500 | CPIS | Immigré ou enfants d'imm. | 26 |
| Autre commune dép. | C+E | 3 000 | Ouvrier | Immigré ou enfants d'imm. | 33 |
| Autre commune dép. | C+E | 1 500 | Employé | Immigré ou enfants d'imm. | 47 |
| Autre département région | C | 750 | Retraité | Immigré ou enfants d'imm. | 65 |
| Même quartier | C+E | 5 500 | CPIS | Né en France métro. | 42 |
| Autre commune dép. | I | 1 800 | Employé | Né en France métro. | 56 |
| Autre commune dép. | I | 1 450 | Retraité | Immigré ou enfants d'imm. | 71 |
| Même ville | C+E | 3 250 | Employé FP | Né en France métro. | 40 |
| Même ville | C+E | 3 500 | Ouvrier | Immigré ou enfants d'imm. | 33 |
| Autre commune dép. | I | 2 200 | PI | Né en France métro. | 38 |
| Autre région | C | 1 580 | PI | Né en France métro. | 27 |
| Autre région | C+E | 3 500 | PI | Né en France métro. | 38 |
| Même ville | C | 3 500 | CPIS | Né en France métro. | 28 |
| Autre région | C | 2 600 | PI | Mixte | 25 |
| Même ville | C+E | 4 000 | CPIS | Immigré ou enfants d'imm. | 37 |
| Autre commune dép. | C+E | 3 100 | PI | Né en France métro. | 33 |

| N° | Site | Programme | Statut | Origine/ quartier | Rapport/quartier | Satut antérieur |
|----|-------|-------------------|--------|----------------------|------------------|-----------------|
| 64 | Lyon | Eiffage - Ilot 10 | P | Autochtone | Empathie | LP |
| 65 | Lyon | Eiffage - Ilot 10 | P | Autochtone | Investi | PO |
| 66 | Lyon | AFL - Ilot 12 | L | Autochtone | Empathie | LP |
| 67 | Lyon | AFL - Ilot 12 | L | Allochtone | Distance | LP |
| 68 | Lyon | AFL - Ilot 12 | L | Allochtone | Distance | LP |
| 69 | Dreux | AFL - Lièvre d'Or | L | Allochtone | Distance | LP |
| 70 | Dreux | AFL - Lièvre d'Or | L | Allochtone | Empathie | LP |
| 71 | Dreux | AFL - Lièvre d'Or | L | Allochtone | Distance | LP |
| 72 | Dreux | AFL - Lièvre d'Or | L | Autochtone | Distance | LP |
| 73 | Dreux | AFL - Lièvre d'Or | L | Allochtone | Distance | HLM |
| 74 | Dreux | AFL - Lièvre d'Or | L | Allochtone | Empathie | HLM |
| 75 | Dreux | AFL - Lièvre d'Or | L | Allochtone | Distance | LP |
| 76 | Dreux | AFL - Lièvre d'Or | L | Allochtone | Distance | LP |
| 77 | Dreux | AFL - Lièvre d'Or | L | Allochtone | Distance | PO |
| 78 | Dreux | AFL - Lièvre d'Or | L | Allochtone | Distance | LP |
| 79 | Dreux | AFL - Lièvre d'Or | L | Allochtone | Distance | LP |
| 80 | Dreux | AFL - Lièvre d'Or | L | Allochtone | Distance | LP |
| 81 | Dreux | AFL - Lièvre d'Or | L | Allochtone | Distance | PO |
| 82 | Dreux | AFL - Lièvre d'Or | L | Allochtone | Distance | PO |
| 83 | Dreux | AFL - Lièvre d'Or | L | Allochtone | Empathie | PO |

| Lieu de résidence antérieur | Type de ménage | Revenu mensuel (€) | PCS PR | Nationalité/origine | Âge |
|-----------------------------|----------------|--------------------|------------|---------------------------|-----|
| Autre commune dép. | I | 1 450 | Employé FP | Né en France métro. | 33 |
| Autre commune dép. | I | 2 000 | Retraité | Né en France métro. | 62 |
| Même ville | C+E | 3 000 | Ouvrier | Mixte | 26 |
| Même ville | I | 2 800 | CPIS | Né en France métro. | 32 |
| Autre commune dép. | C | 2 500 | Employé | Né en France métro. | 39 |
| Même ville | C | 5 000 | CPIS | Né en France métro. | 28 |
| Autre région | C+E | 6 000 | PI | Immigré ou enfants d'imm. | 31 |
| Autre région | C+E | 7 250 | CPIS | Né en France métro. | 30 |
| Même ville | C | 2 600 | Retraité | Né en France métro. | 62 |
| Autre commune dép. | C+E | 4 000 | Retraité | Né en France métro. | 62 |
| Autre région | C+E | 3 200 | Employé FP | Né en DOM | 48 |
| Autre région | C+E | 3 380 | Employé FP | Né en France métro. | 34 |
| Autre région | C | 5 000 | CPIS | Mixte | 51 |
| Autre région | C | 4 000 | Employé FP | Né en DOM | 39 |
| Autre région | C | 3 400 | Employé FP | Né en France métro. | 27 |
| Même ville | C+E | 5 660 | CPIS | Né en France métro. | 46 |
| Même ville | C+E | 3 800 | Employé FP | Mixte | 30 |
| Autre région | C+E | 5 200 | Employé FP | Mixte | 45 |
| Autre région | C+E | 9 500 | CPIS | Immigré ou enfants d'imm. | 42 |
| Autre région | C+E | 3 200 | Employé FP | Né en DOM | 53 |

TABLE DES SIGLES

| | |
|-----------------|--|
| AFL | Agence Foncière Logement |
| APL | Aide Personnalisée au Logement |
| ANRU | Agence Nationale de Rénovation Urbaine |
| CDD | Contrat à Durée Déterminée |
| CDI | Contrat à Durée Indéterminée |
| CES ANRU | Comité d'Evaluation et de Suivi de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine |
| GPU | Grand Projet Urbain |
| GPV | Grand Projet de Ville |
| HQE | Haute Qualité Environnementale |
| HVS | Habitat et Vie Sociale |
| INSEE | Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques |
| ORU | Opération de Renouvellement Urbain |
| PLI | Prêt Locatif Intermédiaire |
| PLS | Prêt Locatif Social |
| PLUS | Prêt Locatif à Usage Social |
| PLUS-CD | Prêt Locatif à Usage Social - Construction Démolition |
| PNRU | Programme National de Rénovation Urbaine |
| PTZ | Prêt à Taux Zéro |
| RATP | Régie Autonome des Transports Parisiens |
| SAIEM | Société d'Aménagement Immobilières d'Economie Mixte |
| SMIC | Salaire Minimum Interprofessionnel de Croissance |
| TVA | Taxe sur la Valeur Ajoutée |
| USH | Union Sociale pour l'habitat |
| ZAC | Zone d'Aménagement Concerté |
| ZUP | Zone à Urbaniser en Priorité |
| ZUS | Zone Urbaine Sensible |

Diversification de l'habitat et mixité sociale dans les opérations de rénovation urbaine

Trajectoires et rapports au quartier des nouveaux arrivants

Le Programme National de Rénovation Urbaine lancé en 2003 en France préconisait une plus grande mixité sociale dans les « grands ensembles » par la diversification de l'habitat. Peu de chercheurs se sont intéressés aux « nouveaux » habitants qui ont loué ou acheté des logements neufs privés construits à la place des logements démolis. Cet ouvrage rend compte d'une recherche qualitative menée en 2011 sur les trajectoires de quatre-vingt trois de ces nouveaux arrivants et leurs rapports au quartier et au voisinage dans trois opérations de rénovation urbaine : la Duchère à Lyon, les grands quartiers d'habitat social de Meaux et un petit programme de locatif privé au lièvre d'Or à Dreux. Cette recherche montre la diversité et l'importance des trajectoires sociales et résidentielles de ces nouveaux ménages dans leur rapport au quartier. Se définissant comme de « petites classes moyennes », ces ménages sont plutôt des salariés avec un niveau de revenus un peu plus élevés que la moyenne des habitants des quartiers concernés. Pour tous, l'accès à ce logement représente une opportunité, que ce soit celle d'un premier achat pour de jeunes ménages qui ne feront que passer ou celle d'une promotion résidentielle pour des familles attachées à leur quartier qui vont pouvoir rester tout en se mettant « à distance de la cité » dans une résidence. Leur présence ne changera pas grand-chose à la concentration de populations pauvres et immigrées dans ces quartiers. Mais elle ne se traduit pas forcément par « des vies séparées » comme tendraient à le montrer les travaux anglo-saxons. Trois types de comportements sont perceptibles allant de la *distance* sociale à l'*investissement* en passant par l'*empathie*. La présence d'*autochtones* du quartier et de *familiers* de la cité joue un rôle de pacification des conflits, notamment avec les jeunes.

Le plan | urbanisme | construction | architecture | PUCA depuis sa création en 1998, développe à la fois des programmes de recherche incitative, des actions d'expérimentation et apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.

Organisé selon quatre grands départements de capitalisation des connaissances : **Sociétés urbaines et habitat** traite des politiques urbaines dans leurs fondements socio-économiques ; **Territoires et aménagement** s'intéresse aux enjeux du développement urbain durable et de la planification ; **Villes et architecture** répond aux enjeux de qualité des réalisations architecturales et urbaines ; **Technologies et construction** couvre les champs de l'innovation dans le domaine du bâtiment ; le PUCA développe une recherche incitative sur le **Futur des villes à l'impératif du développement durable**.

Ce plan 2007-2012 se décline, selon huit programmes finalisés dont les objectifs de recherche répondent aux défis urbains de demain. Ces programmes sont accompagnés par des ateliers thématiques de bilan des connaissances et des savoir-faire, ainsi que par des programmes transversaux à l'échelle des territoires et des villes et à l'échelle européenne avec la participation du PUCA à des réseaux européens de recherche. Le PUCA, par ailleurs, assure le secrétariat permanent du programme de recherche sur l'énergie dans le bâtiment.



| plan | urbanisme | construction | architecture |
|--|-----------|--------------|--------------|
| ► Le gouvernement des villes et la fabrique du bien commun | | | |
| Planification sociale de l'urbain et services publics | | | |
| Citoyenneté et décision urbaine | | | |
| Intercommunalité et métropolisation | | | |
| Normes et fabrique du bien commun | | | |
| ► Le nouveau urbain | | | |
| Rénovation urbaine et mixité sociale | | | |
| Renouvellement et recomposition des quartiers | | | |
| Créativité et attractivité des villes | | | |
| ► L'avenir des périphéries urbaines | | | |
| Territoires urbains et sûreté | | | |
| Architecture de la grande échelle | | | |
| Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité | | | |
| Systèmes périurbains et coûts d'urbanisation | | | |
| Dynamiques et pratiques résidentielles | | | |
| ► Comportements résidentiels et défis démographiques | | | |
| Vieillesse de la population et choix résidentiels | | | |
| Habitat et services aux personnes âgées | | | |
| Évolutions démographiques et inégalités territoriales | | | |
| ► Accès au logement | | | |
| Trajectoires résidentielles | | | |
| Recompositions institutionnelles de l'offre de logement | | | |
| Modes et formes de l'hébergement | | | |
| Économie foncière et immobilière | | | |
| ► L'innovation dans l'architecture et la construction | | | |
| Projet négocié | | | |
| Logements optimisés : coûts, qualité, fiabilité, délai | | | |
| Concept qualité, habitat, énergie | | | |
| Observatoire des bâtiments durables | | | |
| Palmarès de l'innovation | | | |
| Évaluation énergétique du patrimoine existant (PREBAT) | | | |
| Bâtiments démonstrateurs (PREBAT) | | | |
| ► Territoires et acteurs économiques | | | |
| Espaces urbains et dynamiques économiques | | | |
| Lieux, flux, réseaux dans la ville des services | | | |
| Développement économique local et mondialisation | | | |
| Économie de l'aménagement | | | |
| Attractivité des territoires | | | |
| ► Vers des villes viables et acceptables | | | |
| Politiques territoriales et développement durable | | | |
| Risques technologiques : | | | |
| enjeux économiques et territoriaux | | | |
| Villa urbaine durable | | | |
| Quartiers durables | | | |
| Aménagement et démarches HQE | | | |
| Collectivités locales et politiques énergétiques (PREBAT) | | | |
| Collectivités locales et défi climatique (PREBAT) | | | |
| POPSU2 | | | |