

Le quatre pages

N°01 | mai 2012

plan urbanisme construction architecture **PUCA**

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

Plus que par les démolitions de logements, c'est par la diversification de l'habitat que les opérations de rénovation urbaine lancées dans le cadre du PNRU devaient introduire de la mixité sociale dans les ZUS. Afin d'examiner ce qui ressort des opérations les plus avancées, une recherche a été engagée sur le sujet.

C'est une équipe universitaire qui a été chargée de ce travail, examinant tout d'abord, sur sites, le lien entre la diversification de l'habitat et le profil sociologique des nouveaux arrivants, puis en tentant de rendre compte de l'incidence de ces transformations sur la « dynamique sociale » de ces quartiers et les pratiques de leurs habitants. Parmi l'importante moisson d'observations rapportées par les chercheurs et sans préjuger des analyses ultérieures qui pourront être faites à plus vaste échelle, nous avons retenu quelques enseignements que nous vous présentons ici.

La diversification de l'habitat et notamment la construction de logements en accession à la propriété ne se traduit pas mécaniquement par une transformation sociale marquée. Pour autant, les parcours résidentiels que l'étude révèle, l'investissement ou le retrait des nouveaux habitants, les représentations ainsi que les relations de cohabitation repérées témoignent de dynamiques à l'œuvre qui, pour ténues qu'elles soient, n'en sont pas moins effectives. S'ils constituent pour certains une simple opportunité locative, les logements créés sont pour d'autres l'occasion d'un maintien, voire d'un retour dans un quartier qui réunit alors les conditions de l'attachement et celles de la promotion résidentielle.

Ainsi, c'est de la composition subtile des lieux, des statuts et de tout ce qui constitue « l'accommodement » au quartier que dépendra l'avenir de celui-ci, la diversification de l'habitat apparaissant sous ce jour comme une condition nécessaire, mais loin d'être suffisante, à une transformation durable du quartier.

[La démarche]

Un partenariat entre le Puca et le comité d'évaluation et de suivi de l'Anru

Cette recherche s'inscrit dans un partenariat initié entre le Puca et le CES Anru prévoyant un dispositif d'évaluation particulier sur le thème « diversification de l'habitat et mixité sociale ». L'étude a été menée par le Lab'URBA sous la direction scientifique de Christine Lelévrier, sociologue, professeur à l'université Paris-Est-Créteil et auteur du rapport.

Un focus sur trois sites en rénovation urbaine

Après une première investigation sur une douzaine de quartiers inscrits au PNRU, trois quartiers, tous Zones urbaines sensibles, ont été retenus en raison de l'état d'avancement de leur rénovation. Il s'agit d'ensembles d'habitat social typiques des années 1960-1970 aujourd'hui paupérisés : les sites de **La Duchère** à Lyon, **Beauval / la Pierre-Collinet** à Meaux et **Le Lièvre d'Or** à Dreux. Les nouveaux programmes architecturaux sont constitués de résidences d'une cinquantaine de logements, conçues selon le principe de l'îlot et du jardin central avec des gabarits moyens. **Meaux** a la particularité de proposer à terme 295 maisons individuelles en accession et en location dans un contexte de démolitions massives. À **Dreux**, l'étude se focalise sur une opération de 41 logements livrée fin 2008 par l'AFL (Association Foncière Logement), réalisée sur l'emplacement d'une barre de 300 logements. Le site de **Lyon** offre déjà une relative diversité sociale mais voit près du quart de son parc affecté par la rénovation. Dans les trois cas, la diversification provient à la fois de promoteurs privés et de l'AFL.

La méthodologie employée

83 entretiens qualitatifs semi-directifs ont été réalisés : 33 auprès de ménages (dont 9 locataires de programmes de l'AFL) à Lyon, 35 à Meaux, et 15 à Dreux (maisons en location AFL), complétés par des rencontres avec des acteurs du logement. Ils visaient à recueillir des éléments sur les caractéristiques socio-économiques des ménages, leur appréciation du logement, leurs représentations et pratiques au sein de la résidence et du quartier, ainsi que leurs relations au voisinage.

► Un impact à ne pas surévaluer

Si l'on s'en tient au seul volume des démolitions-reconstructions, la diversification de l'habitat dans les quartiers en ZUS n'aura qu'un faible impact sur leur composition sociale. En effet, moins de 10% du parc de logements en ZUS ne sera au final concerné. Ce chiffre masque toutefois une réalité plus contrastée. Certains quartiers font en effet l'objet d'investissements plus massifs que d'autres, et ce, sur la base d'un « stock » dont la proportion de logements sociaux pourra lui aussi varier.

D'où l'intérêt d'aller y regarder de plus près et surtout d'examiner d'une part l'origine sociale et géographique des nouveaux habitants et d'autre part – et c'est sans doute plus essentiel – l'impact sur les représentations, les normes d'usages, les trajectoires, bref les « dynamiques sociales » des quartiers concernés. C'est de ces éléments que dépendra leur futur, par-delà le contexte social et économique de leur environnement, lequel (chômage, activité économique...) demeurant déterminant.

► Des arrivants proches mais qui se distinguent de la moyenne des ZUS

Les résidences privées construites sont majoritairement habitées par de jeunes ménages (moins de 45 ans, voire moins de 35 ans). La plupart actifs, ces ménages, de petite taille mais sans famille monoparentale, ont des revenus un peu supérieurs à ceux des occupants du parc social. Ils se définissent eux-mêmes comme des « petites classes moyennes », « ni riches ni pauvres », et ont, pour la plupart, des emplois stables. Si la majorité de ces nouveaux habitants ne sont pas des « autochtones » au sens où ils habitent déjà le quartier, ils viennent souvent de quartiers ou de communes voisines. On pourrait les rencontrer en ZUS, mais leur profil les éloigne de la moyenne de leurs habitants.

Les chercheurs ont distingué parmi eux des trajectoires de transition pour lesquelles le nouveau logement, souvent locatif, traduit le début d'un parcours résidentiel a priori ascendant et des trajectoires d'ancrage concernant des ménages plus âgés (55 ans et plus). « Passants » ou « sédentaires », les propriétaires sont presque tous des primo-accédants qui se saisissent de cette opportunité d'achat dans un contexte immobilier tendu. L'équilibre entre ces deux figures, sans compter

toutes les positions intermédiaires, questionne l'occupation future de ces logements et la composition à terme de ces quartiers.

► Saisir une opportunité... ou avoir foi en l'avenir du quartier?

Pour les ménages qui s'y installent, les logements proposés constituent une alternative au périurbain, trop éloigné, et au logement de centre-ville, trop coûteux. La conception résidentielle de l'habitat, la surface standard des logements et l'accessibilité des transports confèreraient à ces opérations une attractivité d'autant plus grande que le « rapport qualité/prix » est intéressant comparé au marché local. Cette offre prendra un sens différent selon les trajectoires résidentielles de chacun : louer un grand logement moins cher et plus confortable que dans le parc privé ordinaire, acheter son premier logement, vendre sa maison quand on s'y retrouve seul mais rester propriétaire, sortir des « cités »... Mais tous la présentent comme une opportunité.

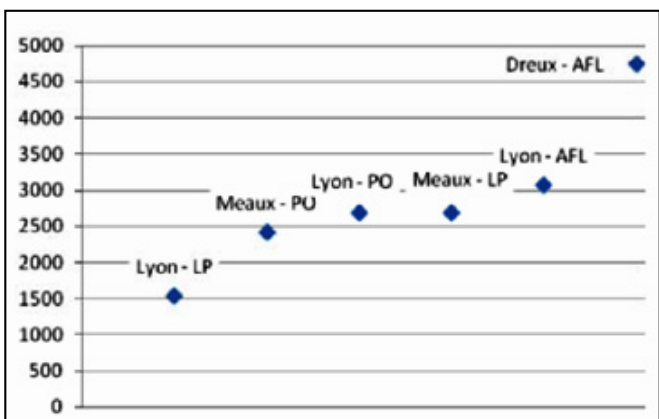
Reste le quartier... Si pour certains la réputation du quartier inquiète, pour d'autres au contraire, « autochtones » ou « familiers » du quartier pour y avoir des attaches, cette localisation constitue un « plus ». Celui d'une ascension sans rupture des liens amicaux ou familiaux, celui d'un retour vers une vie sociale de proximité plus active. La coprésence des anciens et des nouveaux résidents, tantôt atténuée par l'aménagement des espaces tantôt rappelée par le contraste du traitement urbain peut être source de conflits et d'évitement. Les chercheurs relèvent que ces tensions sont tempérées par la présence, dans les nouveaux espaces résidentiels, d'autochtones ou de familiers de la cité. La mixité sociale et ethnique apparaît ici moins comme une réalité tangible que comme une valeur fédérant les représentations et les espoirs des habitants, quelles que soient les raisons de leur arrivée. Beaucoup croient en ce changement, c'est à dire dans la possibilité renouvelée d'un « vivre ensemble », tous s'interrogent sur son caractère durable.

► Une incorporation à l'ancien quartier parfois compliquée

L'homogénéité sociale relative des nouvelles résidences produit des critères d'appréciation et des normes d'usage partagées (entretien, propreté, normes dans les espaces communs). A ce marqueur identitaire s'ajoute

Diversification programmée par site

Quartiers des sites de	Démolition logements sociaux	Reconstruction Logements sociaux y c. hors site	Diversification	
			AFL	Autres
Dreux	724	683	80	100
Lyon	1 146	1 146	155	1 215
Meaux	1 359	692	119	1 036
Moyenne total des projets ANRU	372	355	70	nd



Revenu mensuel moyen (en euros) des ménages par statut et site

PO : propriétaire occupant, LP : locataire privé;
AFL : Locataires de l'Association Foncière du Logement

une différenciation forte avec les « autres », identifiés au moyen de catégories expressives telles « les gens sociaux » de la cité dont « les jeunes qui traînent » sont le symbole. Mais au sein d'un même groupe résidentiel la mixité des statuts peut parfois entraîner des tensions et des conflits d'usage, qui se cristallisent sur des espaces partagés ou réservés, de même que sur des modes d'occupation différents issus souvent de normes sociales distinctes.

Les tensions avec l'extérieur tiennent pour une grande part aux dégradations imputées aux « jeunes de la cité » mais affectent peu les jeunes ménages actifs sans enfants qui passent l'essentiel de leur temps en dehors du quartier ou selon des temporalités différentes. À l'inverse, les personnes âgées et des familles utilisent les équipements et services de proximité et y croisent les femmes du quartier ou les jeunes au chômage. La localisation des programmes et leur configuration résiden-

tielle entrent en jeu dans les formes de conflit d'usage et d'évitement de la cité. S'ils ne se sentent pas en insécurité, ils disent éviter certains lieux.

Les choix de scolarisation quant à eux cristallisent les différences. Le rapport à l'école est celui des classes moyennes, caractérisé par un investissement fort et une peur du déclassement qui conduit la plupart d'entre eux à mettre les enfants dans le privé, excepté si les établissements de rattachement ont une bonne image locale.

► La recomposition sociale et ses accommodements

Les tensions avec les jeunes révèlent parfois aux arrivants leur nouvelle position « en haut de l'échelle sociale » de ces quartiers, position délicate, d'autant, pour reprendre l'expression des chercheurs que « la plupart n'ont pas le sentiment d'occuper cette position dans la société ».

Cette redistribution des positions sociales donne lieu à des attitudes qui transcendent les différences entre « autochtones », « familiers » et « allochtones ». Ainsi parmi ceux issus du quartier, certains joueront la distance par crainte du stigmate ou du déclassement tandis que d'autres s'investiront dans la vie du quartier. Les chercheurs distinguent trois types d'attitudes qui vont de la distance à l'investissement en passant par l'empathie.

Ce seraient les locataires du privé, davantage « passants » que « sédentaires » qui joueraient le plus la distance, s'autorisant le départ du quartier en cas de problèmes.

Les propriétaires ou ceux pour qui le départ serait financièrement difficile cherchent des accommodements soit par une demande de séparation et de sécurisation accrue soit par l'investissement dans la vie collective du quartier.

		Dreux - AFL	Lyon - AFL	Lyon - LP	Lyon - PO	Meaux - LP	Meaux - PO	Total
Allochtone	Distance	11	5	2	7	4	13	42
	Empathie	3	1		5		3	12
	Investi				5		3	8
Autochtone	Distance	1				1	1	3
	Empathie		1		5	3	6	15
	Investi				2	1		3
Total		15	7	2	24	9	26	83

Relation au quartier par site (les chiffres ont une valeur indicative)

Les habitants originaires ou familiers de la cité peuvent alors jouer le rôle de médiateurs. Les autres retrouvent un engagement associatif et politique ancien. L'empathie dont certains témoignent peut provenir de leur expérience de la cité ou d'une prise de conscience de l'effet que leur présence peut provoquer chez ceux, notamment les plus jeunes, qui ont le sentiment d'être d'autant plus perdants qu'eux-mêmes seraient les gagnants de la rénovation. Dans ce contexte, la prégnance des catégorisations ethniques et religieuses dans un marquage identitaire à dominante sociale et générationnelle peut prendre des significations variées. La croyance en la mixité peut s'émousser face à des différences jugées insurmontables. Elle peut s'en trouver renforcée avec l'évocation d'un cosmopolitisme qui, nostalgie de la cité ou promesse de la résidence, serait l'exact opposé du ghetto.

► Au final, une dynamique incontestable mais fragile

Si la mixité sociale annoncée n'est pas tout à fait au rendez-vous, l'examen des sites où la rénovation est la plus avancée indique qu'une dynamique a incontestablement été enclenchée. On peut s'interroger sur sa fragilité : sur les risques de fragmentation socio-spatiale avec pour corollaire un séparatisme d'autant plus pernicieux qu'il deviendrait invisible en s'opérant à des échelles réduites, risque également de paupérisation des populations du parc social existant mais aussi des « petites classes moyennes » qui en sont issues et qui forment une part importante de la clientèle des nouveaux logements. Au-delà de l'évolution du contexte socio-économique, l'avenir de ces quartiers dépendra des possibilités données à chacun de pouvoir, selon ses aspirations, se côtoyer, s'éviter ou s'investir.

[Pour en savoir plus]

Lelévrier Christine (dir.), 2011, *Diversification de l'habitat et mixité sociale dans les opérations de rénovation urbaine*, rapport pour le Puca et le CES de l'Anru.

Lire également

Act-Consultant / Cerfise / CFGeo/IUP, 2009, *Diversification de l'habitat et mixité sociale dans les opérations de rénovation urbaine – phase 1*, rapport pour le Puca et le CES de l'Anru.

Donzelot Jacques (dir.), 2012, *À quoi sert la rénovation urbaine ?*, PUF, collection La ville en débat.

Jaillet Marie-Christine, Perrin Evelyne et Ménard François, 2008, *Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité*, collection Recherches du Puca.

Kirszbaum Thomas, 2008, *Mixité sociale dans l'habitat : revue de la littérature dans une perspective comparative*, La Documentation française.

Ce « quatre pages » est une publication destinée à faire connaître les principaux résultats ou enseignements de travaux de recherche, essentiellement ceux réalisés dans le cadre de programmes incitatifs initiés, financés et pilotés par le Puca, organe dédié à la recherche et à l'expérimentation rattaché à la Direction générale de l'aménagement du logement et de la nature. Les données et les analyses présentées, sauf mention contraire, proviennent des rapports rédigés par les chercheurs. La sélection de ces éléments et leur mise en perspective n'engagent en revanche que le Puca.

Directeur de la publication

Emmanuel Raoul, Secrétaire permanent du Puca

Coordination

Bertrand Vallet

Rédaction

Laure Perrot, François Ménard, Bertrand Vallet

Maquette, mise en page

Christophe Perrocheau

Chargé de l'action au Puca

François Ménard

Plan urbanisme construction architecture

Tour Pascal B

92055 La Défense cedex

Tel. : 01 40 81 24 72

<http://www.urbanisme-puca.gouv.fr>

ISSN : 2427-8912

