

# SOMMAIRE

<b><u>INTRODUCTION</u></b> .....	<b>4</b>
<b><u>I. CONTEXTE GENERAL</u></b> .....	<b>4</b>
1. La territorialisation de l'action sociale : la naissance de la politique de la ville.....	4
2. La solution mise en avant par les pouvoirs publics.....	9
<b><u>II. OBJET DE LA RECHERCHE</u></b> .....	<b>11</b>
1. Présentation de la problématique.....	11
2. Délimitation du sujet.....	13
3. Objectifs de cette recherche.....	14
4. Méthodologie de la recherche.....	15
5. Plan du rapport.....	16
<b><u>PARTIE 1 : LA DEFINITION THEORIQUE DE LA MIXITE SOCIALE</u></b> .....	<b>17</b>
<b><u>I. LA MIXITE SOCIALE, AU FIL DE L'HISTOIRE</u></b> .....	<b>18</b>
1. La mixité sociale, une notion ancienne.....	18
2. La référence juridique au principe de mixité sociale.....	19
<b><u>II. LA MIXITE SOCIALE : UNE NOTION FLOUE</u></b> .....	<b>21</b>
1. La mixité sociale comme dynamique endogène.....	21
2. L'acception politique de la mixité sociale : la mixité comme état figé.....	24
<b><u>III. LA MECONNAISSANCE DES CONSEQUENCES DE LA MIXITE SOCIALE, DEBATS AUTOUR DES OBJECTIFS QU'ELLE EST Censee ATTEINDRE</u></b> .....	<b>29</b>

1. La mixité pour plus de justice sociale.....	29
2. La remise en cause du principe de mixité comme réponse à l'exclusion sociale.....	31

## **PARTIE 2 : LES OPERATIONS DE DEMOLITION / RECONSTRUCTION POUR FAVORISER LA MIXITE SOCIALE.....**

**35**

### **I. LE PROCESSUS DE SPECIALISATION SOCIALE DES QUARTIERS**

<b><u>SENSIBLES.....</u></b>	<b>36</b>
1. Une attractivité différenciée entre segments du parc et entre territoires.....	37
2. Le rôle joué par les différents acteurs.....	46
3. La baisse de la mobilité résidentielle.....	52

### **II. LES OPERATIONS DE DEMOLITION / RECONSTRUCTION POUR FAVORISER LA MIXITE SOCIALE.....**

**58**

1. Le contexte de la remise au goût du jour des démolitions.....	59
2. Les opérations de démolition / reconstruction pour rééquilibrer le peuplement.....	70

## **PARTIE 3 : VERS UNE APPROCHE QUANTITATIVE DE LA MIXITE SOCIALE : DEFINITION ET VALIDATION.**

**93**

### **I. DEFINITION QUANTITATIVE DE LA MIXITE SOCIALE.....**

**95**

1. Méthodologie générale.....	95
2. Les critères de la mixité sociale.....	97
3. La définition des seuils de représentation.....	109
4. La définition des différents degrés de mixité.....	114

### **II. VALIDATION DE LA DEFINITION DE LA MIXITE SOCIALE.....**

**120**

1. Le calcul du degré de mixité sociale du quartier Q.....	121
2. La mise en avant des « types » de populations à attirer.....	126
3. La définition des objectifs de peuplement lors d'une opération de démolition /	

reconstruction.....	130
<b><u>CONCLUSION</u></b> .....	<b>148</b>
<b><u>BIBLIOGRAPHIE</u></b> .....	<b>150</b>
<b><u>TABLE DES MATIERES</u></b> .....	<b>157</b>
<b><u>ANNEXE</u></b>	

# INTRODUCTION

## I. CONTEXTE GENERAL.

### 1. La territorialisation de l'action sociale : la naissance de la politique de la ville.

Depuis la fin des années 1970, les pouvoirs publics ont mis en œuvre une approche territoriale dans la lutte contre l'exclusion sociale. C'est ainsi qu'est apparu le terme de politique de la ville, défini à la fin des années 1980 comme l'ensemble des « *actions publiques territoriales destinées à lutter contre l'exclusion et la ségrégation* »<sup>1</sup>. Ce champ d'action prend deux formes :

- Des dispositifs législatifs mis en œuvre pour réguler les mécanismes générant disparités et inégalités urbaines à l'échelle du territoire national.
- Des interventions ciblées sur des secteurs urbains dits « prioritaires » définis dans des projets contractualisés entre l'Etat, les Régions et les Villes (ou regroupements de communes).

Ce type d'intervention est aujourd'hui devenu une des références marquantes de l'action publique. Cependant, la complexité de sa mise en œuvre rend difficile la compréhension de ses objectifs. En fait, la politique de la ville poursuit les mêmes finalités que les politiques sociales « ordinaires » : il s'agit d'insérer les populations exclues. Mais, à la différence des politiques sociales traditionnelles, cette politique identifie des territoires dans lesquels se concentrent ces exclus et préconise un certain nombre d'actions globales sur les

---

<sup>1</sup> C. Lelévrier - *Habitat et Renouvellement urbain* - in *Dictionnaire de l'habitat et du logement* - 2002.

plans sociaux, urbains et économiques<sup>2</sup>. En préconisant une action sur des territoires prioritaires, on accepte certains liens de causalité entre l'urbain et des formes de « désorganisation sociale » (délinquance, chômage...), en d'autres termes une articulation entre le social et le spatial.

La territorialisation de certaines politiques sociales s'appuie notamment sur le constat d'une concentration spatiale croissante de problèmes sociaux mais aussi économiques et urbains.

### **1.1. Des quartiers fortement stigmatisés.**

Les quartiers « politique de la ville » cumulent un certain nombre de handicaps. D'un point de vue urbain, il s'agit, dans la majorité des cas, de Grands Ensembles inspirés du mouvement fonctionnaliste. Ce sont souvent des quartiers enclavés, situés en périphérie des grandes villes, monofonctionnels, aux bâtis anciens et vétustes (dans les Zones Urbaines Sensibles, 79 % des logements HLM loués ont été construits entre 1949 et 1974 contre 50 % hors ZUS)<sup>3</sup>.

D'un point de vue social, la politique de la ville se structure autour de deux constats essentiels.

#### **1.1.1. Une forte concentration de population en difficulté.**

La dégradation urbaine et sociale de certains quartiers s'explique, selon certains, par une trop forte concentration de populations en difficulté. Cette concentration est perçue comme une « *situation en devenir où tous les problèmes se cumulent et s'amplifient pour produire des tensions nouvelles qui contribuent encore un peu plus à la marginalisation institutionnelle des individus* »<sup>4</sup>.

---

<sup>2</sup> C. Lelévrier - *Renaissance ou fin de la politique de la ville* - in *Les cahiers de l'IAURIF* n°123 : *Regard sur la politique de la ville* - 1999

<sup>3</sup> Délégation Interministérielle à la Ville - *Observatoire national des Zones Urbaines Sensibles* - rapport 2004

<sup>4</sup> J.C. Toubon - *Opération HVS en Ile de France, une tentative d'évaluation* - in *Les cahiers de l'IAURIF* - mars 1980.

L'analyse du peuplement des ZUS permet de déterminer les principales caractéristiques des ménages logés dans ces quartiers<sup>5</sup>.

Avant de déterminer ces caractéristiques, il semble nécessaire de préciser que les ZUS, définies par la Loi de mise en œuvre du Pacte de Relance pour la ville de 1996, sont au nombre de 751. Elles sont réparties sur 490 communes et regroupent 4 670 000 personnes (soit le treizième de la population française). Le nombre d'habitants est légèrement en baisse (- 5,3 % entre 1990 et 1999). Cependant, cette diminution ne s'explique pas par des départs de ménages puisque leur nombre s'y est maintenu (+ 0,4 %) mais par une baisse de la taille des ménages selon une tendance observée au niveau national.

Les principales caractéristiques sont :

➤ **Une forte proportion de jeunes.**

Malgré un certain vieillissement (phénomène présent sur l'ensemble du territoire français), on peut constater une forte proportion de jeunes : les moins de 20 ans représentent 31,5 % de la population des ZUS alors qu'ils sont 24, 6 % sur l'ensemble de la France.

➤ **Une part importante de familles monoparentales.**

La structure des ménages vivant dans les ZUS s'est profondément modifiée, dans le même sens que celle des ménages de l'ensemble de la métropole. On compte notamment une très forte proportion de familles monoparentales (14,9 % alors que la France dans son ensemble n'en compte que 8 %). De plus, on dénombre davantage de familles nombreuses, statistiques à rapprocher avec la part importante de population immigrée.

➤ **Une forte proportion d'ouvriers et d'employés.**

Concernant la morphologie socioprofessionnelle, les ZUS se caractérisent par le poids important des ouvriers et employés (70 % des personnes actives de références). Ces deux catégories représentent moins de 50 % des personnes de référence de l'ensemble des unités urbaines comportant une ZUS. Par ailleurs, le taux de chômage est de 21 % contre moins de 10 % dans le reste de l'agglomération.

---

<sup>5</sup> Les données chiffrées sont issues de : DIV - *Observatoire Nationale des Zone Urbaine Sensible* – rapport 2004.

➤ **Une surreprésentation de populations étrangères.**

La population étrangère reste surreprésentée dans les ZUS malgré une baisse due à un fort mouvement d'acquisition de la nationalité française. En 1999, elle représente 16,5 % dans les ZUS contre 5,6% dans l'ensemble de la France. De plus, le nombre de ménages dont la personne de référence est de nationalité étrangère a augmenté de 7,2 % entre 1990 et 1999, alors que celui dont la personne de référence est Français a baissé de 1 %. Concernant les populations immigrées<sup>6</sup>, 19 % vivent en ZUS alors que seulement 7,6 % de la population totale habite dans ces quartiers.

➤ **Une part importante de ménages pauvres.**

On constate une très forte représentation des ménages pauvres dans les ZUS. On compte 46,4 % de ménages à bas revenu<sup>7</sup> (contre 25 % sur l'ensemble de la France) tandis que 26,5 % vivent en dessous du seuil de pauvreté (11,6 % en France).

Ces grandes tendances rejoignent celles établies en 2002 par P. Kamoun sur l'ensemble du parc HLM<sup>8</sup>. En effet, en s'appuyant sur l'Enquête Logement de 2002, il met en avant que, certes le parc HLM est hétérogène (du fait notamment que les 2/3 des Français y ont accès et de la diversité des moyens pour y parvenir), mais qu'il tend à se paupériser et qu'on assiste à la constitution de quartiers dans lesquels un profil de locataires semble prédominer. C'est notamment le cas des segments du parc HLM les plus dévalorisés, les plus anciens.

Par exemple, 40,5 % des ménages à bas revenus vivent dans des bâtiments édifiés entre 1962 et 1974 contre 32 % pour les autres ménages<sup>9</sup>.

C. Lelévrier résume bien cette segmentation interne du parc HLM. Elle distingue des ensembles valorisés, bien situés et occupés depuis des années par des ménages ayant aujourd'hui des revenus supérieurs au plafond, et des ensembles dévalorisés qui accueillent les ménages les plus modestes<sup>10</sup>.

<sup>6</sup> Sont considérées comme immigrées, les personnes vivant en France, nées étrangères à l'étranger.

<sup>7</sup> L'INSEE considère comme ménage à bas revenu, un ménage dont le niveau de vie est inférieur au premier quartile de la distribution des revenus par unité de consommation, le niveau de vie étant l'ensemble des revenus déclarés par le ménage.

<sup>8</sup> P. Kamoun - *Portrait des ménages logés en HLM* - in *Habitat et société* n°27 - septembre 2002.

<sup>9</sup> Ménages dont le niveau de vie est situé dans les 7 déciles supérieurs

<sup>10</sup> C. Lelévrier - *Habitat et politique de la ville* - in *Dictionnaire de l'Habitat et du Logement* - 2002.

### 1.1.2. Des territoires et des populations exclues.

Au sens sociopolitique, l'exclusion renvoie à toute forme d'impossibilité de fait, pour un individu ou un groupe d'individus, d'accéder aux droits économiques et sociaux auxquels il pourrait prétendre. Qualifiée de sociale et / ou de territoriale, l'exclusion est devenue une notion clé des politiques publiques de plus en plus ciblées sur des catégories de populations et / ou de territoires. L'exclusion sociale se confond avec la pauvreté, l'isolement, le chômage tandis que l'exclusion spatiale est associée à l'enclavement, la carence de services...

Les quartiers « politique de la ville » cumulent donc exclusion sociale et spatiale. En effet, ces poches de pauvreté sont très vite analysées comme l'inscription spatiale d'une crise sociale plus globale.

Pour autant, le terme « exclusion » ne sous entend pas l'existence d'une société duale où seraient opposés « inclus » et exclus » mais plutôt la constitution d'une couche minoritaire rejetée par l'école, le système productif...

Ce phénomène d'exclusion, associé à celui de spécialisation sociale, renvoie à la notion de ségrégation.

### **1.2. La notion de ségrégation territoriale.**

Etymologiquement, il faut comprendre par ségrégation « *l'action de ségréguer, c'est-à-dire de mettre à l'écart, de séparer* »<sup>11</sup>. On ne s'intéresse pas seulement à la dimension descriptive (c'est-à-dire à la division sociale de l'espace) mais aussi au processus introduisant l'idée d'une volonté délibérée de reléguer une fraction de la population sur un territoire précis. Il faut cependant nuancer quelque peu cette définition : le terme « ségrégation » a été aujourd'hui largement vulgarisé, il est employé dans un cadre plus vaste. On peut, en effet, difficilement affirmer que la situation dans laquelle se trouvent certains quartiers est le produit de politiques délibérément ségrégatives (comme l'était, à titre d'exemple, le régime de l'Apartheid).

---

<sup>11</sup> L. Aubree - *Les dynamiques du peuplement dans le parc locatif social*.



En 1994, J. Brun détermine la ségrégation dans le parc HLM comme « *la concentration de fractions très défavorisées de la population reléguées par leurs conditions sociales dans les lieux d'habitat circonscrits* »<sup>12</sup>.

Cependant, la ségrégation ne correspond pas uniquement à une division sociale de l'espace, qui a toujours existée et qui s'accroît. En effet, certaines analyses tendent à affirmer que les concentrations de populations en difficultés sont elles-mêmes productrices d'inégalités et d'exclusion.

## **2. La solution mise en avant par les pouvoirs publics.**

Les pouvoirs publics ont rapidement défini cette ségrégation comme une des pathologies à l'origine des maux de la ville. En effet, elle met à mal un certain nombre de principes républicains tels que par exemple la justice sociale et spatiale. L'existence de quartiers en difficulté est en effet contraire aux principes d'égalité et d'équité ; ces quartiers sont souvent coupés des réseaux de communication, de certains équipements et services collectifs, des zones d'emplois... Dans un rapport du CAE<sup>13</sup>, J.P. Fitoussi, E. Laurent et J. Maurice mettent en relation ségrégation urbaine et marché du travail : « *une des causes d'inégalité dans l'accès à l'emploi réside en effet dans le creusement qu'on peut observer de la distance géographique ou sociale entre les demandeurs et les offreurs d'emplois* »<sup>14</sup>. Le phénomène de ségrégation urbaine est donc considéré comme un frein à l'intégration sociale. La séparation physique des groupes sociaux viendrait également mettre en danger la cohésion sociale et donc « l'unicité » de la Nation.

Pour lutter contre la ségrégation c'est-à-dire « *s'efforcer d'inclure, de ramener dans la cité ceux qui se trouvent rejeter en dehors* »<sup>15</sup>, les pouvoirs publics ont mis en place un certain nombre de mesures visant à instituer son contraire, c'est-à-dire favoriser la mixité sociale. D'une manière générale, elle se traduit par la volonté de « *dispenser les pauvres dans l'espace*

---

<sup>12</sup> J. Brun.

<sup>13</sup> Conseil d'Analyses Economiques.

<sup>14</sup> J.P. Fitoussi, E. Laurent, J. Maurice - *Ségrégation urbaine et intégration sociale* - Rapport du CAE - 2004.

<sup>15</sup> IDEM.

*urbain et d'installer de nouvelles couches sociales, plus favorisées, dans les quartiers populaires »<sup>16</sup>.*

Un certain nombre d'outils ont été mis en place. Par exemple, la loi SRU contraint (sous peine de pénalités financières) les communes de plus de 3 500 habitants situées dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, à détenir un parc de logement qui compte au moins 20% de logements sociaux.

Remises au goût du jour par le rapport Sueur de 1997, ce sont aujourd'hui les opérations de démolition/reconstruction qui semblent être l'outil le plus « médiatisé ». Un an plus tôt, la circulaire interministérielle 96-46 du 8 juillet 1996 définissait la démolition comme « *l'un des moyens mis à la disposition et pouvant être motivé par des objectifs de requalification urbaine...* »<sup>17</sup>. Ce type d'intervention vise notamment à valoriser le foncier de certains territoires, mais aussi à rééquilibrer le peuplement de ces quartiers. Il viendrait donc doublement répondre au principe de mixité sociale :

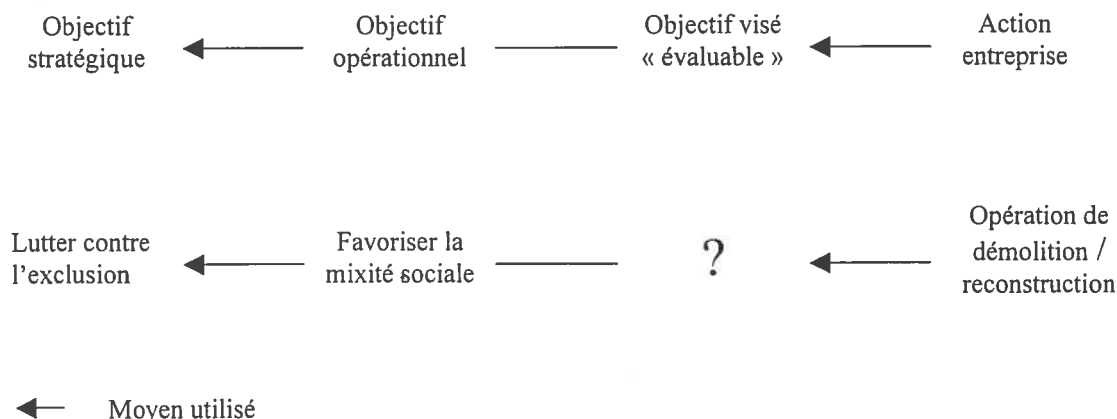
- le relogement des anciens locataires des bâtiments détruits permettrait un « éparpillement » des populations défavorisées sur l'ensemble du territoire.
- le réaménagement du site concerné permettrait l'installation de nouvelles couches sociales dans ces quartiers et donc un certain rééquilibrage social.

---

<sup>16</sup> M.H. Bacqué - *Mixité sociale* - in *Dictionnaire de l'habitat et du logement* - 2002.

<sup>17</sup> Circulaire interministérielle 96-46 du 8 juillet 1996.

Afin de lutter contre l'exclusion dans les quartiers sensibles, les pouvoirs publics cherchent donc à favoriser la mixité sociale. Pour ce faire, l'option prise est de démolir les ensembles les plus dégradés, puis reconstruire, ce qui permettra de valoriser le lieu et ainsi attirer de nouvelles populations. La stratégie mise en avant peut être schématisée de la sorte :



## II. OBJET DE LA RECHERCHE.

### 1. Présentation de la problématique.

La déclinaison stratégique, présentée de façon simplifiée ci-dessus, met en évidence l'absence de précisions quand aux résultats concrets à atteindre. En effet, favoriser la mixité sociale est bel et bien un des objectifs des opérations de démolition / reconstruction.

Cependant, aucune définition concrète, quantitative n'en est faite, et ceci malgré les apparitions récurrentes de cette notion dans les discours politiques. Le flou qui entoure ce principe a plusieurs conséquences.

Tout d'abord, l'absence de précisions quand au contenu « concret » de la notion de mixité sociale fait que « l'on peut y mettre tout et n'importe quoi ». D'une manière générale, on fait référence à ce principe sans véritablement savoir de quoi on parle.

C'est ainsi que la mixité sociale vient souvent justifier certains choix politiques. Par exemple, la référence au principe de mixité sociale pour refuser l'implantation de logements sociaux dans tel ou tel quartier est aujourd'hui devenu « un grand classique ». Pourtant, rares sont les cas où cette justification est fondée sur de réelles analyses chiffrées du peuplement et sur la définition de ce qu'est un territoire mixte.

Ensuite, en plus des difficultés d'évaluation qu'engendre cette carence, un objectif opérationnel qui ne précise pas les résultats attendus a de grandes chances de passer à côté d'une bonne partie des objectifs concrets souhaités. En d'autres termes, l'absence de définition de ces objectifs concrets à atteindre en terme de mixité, limite la portée, l'ampleur des effets possibles des opération de démolition / reconstruction sur le rééquilibrage du peuplement. En effet, l'absence de définition quantitative de la mixité et donc le manque de précisions sur les déséquilibres de peuplement d'un territoire rendent difficile l'élaboration de solutions adaptées.

Cette carence amène alors plusieurs interrogations :

- Comment mettre en avant les déséquilibres de peuplement d'un territoire si l'on a pas préalablement défini ce que l'on considère comme étant une situation d'équilibre, de mixité ?
- Comment déterminer le type de population à attirer pour rééquilibrer le peuplement d'un territoire si l'on ne connaît pas précisément la nature des déséquilibres ?
- Quelle offre de logement doit-on proposer si l'on ignore les caractéristiques de la population à attirer pour ramener de la mixité sociale sur le territoire concerné ?

Ces différents questionnements mettent en avant les limites de l'action engagée.

**Ma recherche vise donc à combler ce vide, c'est-à-dire à déterminer un contenu à la notion de mixité sociale. Pour démontrer l'intérêt d'aller jusqu'à une définition quantitative de la mixité sociale, nous proposerons une méthode pour calculer le degré de mixité d'un quartier.**

## **2. Délimitation du sujet.**

Tout d'abord, comme nous l'avons évoqué précédemment, les opérations de démolition / reconstruction viendraient doublement répondre au principe de mixité sociale :

- Le relogement des locataires des bâtiments à détruire permettrait un « éparpillement » des populations défavorisées sur l'ensemble du territoire.
- Le réaménagement du site concerné permettrait l'installation de nouvelles populations dans ces quartiers et donc un certain rééquilibrage social.

Ma recherche concerne exclusivement la seconde approche c'est-à-dire les résultats obtenus dans les quartiers concernés par l'opération. Certaines précisions sur le relogement, le déplacement des locataires seront cependant effectuées.

De la même façon, et ceci bien que la définition quantitative de la mixité puisse être utilisée pour d'autres types d'intervention, notre recherche se restreint à analyser UNE action (les opérations de démolition / reconstruction) en réponse à UN objectif (favoriser la mixité sociale). Nous ne nous intéresserons donc pas à tous les moyens utilisés pour favoriser la mixité sociale. Nous n'analyserons pas non plus tous les effets que peuvent avoir les opérations de démolition / reconstruction sur un territoire, mais uniquement ceux qui concernent l'évolution du peuplement.

Enfin, notre recherche consiste à définir un contenu à la mixité et à élaborer une méthode de calcul du degré de mixité d'un quartier. Il ne s'agit pas de juger le bien fondé de stratégie mise en avant pour résoudre le problème des « banlieues » mais de combler un vide, et donc de pousser jusqu'au bout la logique engagée. Nous préciserons, certes, les nombreux débats actuels, que ce soit sur les effets réels de la mixité sociale dans la lutte contre

l'exclusion, ou que ce soit sur les nombreux questionnements concernant la capacité des opérations de démolition / reconstruction à favoriser la mixité sociale. Cependant, ces « éclaircissements » seront uniquement effectués dans un souci d'objectivité, de transparence. En effet, notre recherche ne se situe pas à ce niveau d'analyse.

En d'autres termes, nous partirons du postulat que les opérations de démolition / reconstruction apparaissent bel et bien comme des opportunités pour faire évoluer le peuplement d'un quartier et donc pour favoriser la mixité sociale.

### **3. Objectifs de cette recherche.**

D'une manière générale, une recherche a pour objectif premier « *d'apporter quelque chose de nouveau, sur le plan des résultats ou sur celui de la méthode employée* »<sup>18</sup>.

Dans le cas de cette recherche, il s'agit d'optimiser l'action entreprise en déclinant un objectif opérationnel (favoriser la mixité sociale) en résultats concrets à atteindre, c'est-à-dire, en délimitant un contenu à la notion de mixité sociale. L'objectif est donc de combler un vide qui, comme nous l'avons évoqué précédemment, limite fortement les impacts de l'action engagée et peut même générer des effets pervers.

Cette recherche se situe donc principalement dans le champ de « l'aide à la décision » : le calcul du degré de mixité d'un territoire permet, en effet, de mettre en avant les déséquilibres de peuplement et ainsi de définir des solutions adaptées (c'est-à-dire de cibler l'action sur les catégories de population sous représentées).

Cependant, les résultats de cette recherche peuvent également être utilisés dans le champ de l'évaluation. La définition proposée permet, en effet, de calculer le degré de mixité d'un territoire à différentes périodes, notamment avant la démolition et après la reconstruction. Une mesure précise de la variation du peuplement et donc une évaluation de l'efficacité de l'action entreprise peut ainsi être réalisée.

---

<sup>18</sup> Martouzet D. - *Définition de critères d'évaluation de sites susceptibles d'accueillir des logements sociaux et tests d'application.* - 1998

#### **4. Méthodologie de la recherche.**

Cette recherche a été réalisée en quatre phases :

- Phase 1 : La première phase a consisté à effectuer une « clarification théorique » de la notion de mixité sociale. En effet, il s'est avéré nécessaire de faire un tour d'horizon des différentes approches de la mixité (politique, juridique...), de mentionner les différents débats autour des finalités de la mixité. Cette phase a permis de confirmer qu'il manquait une définition claire et admise par tous de la mixité et de mettre en avant les risques et problèmes que cela engendraient.
- Phase 2 : Cette seconde phase consistait à analyser un autre niveau de la stratégie déployée : le moyen, l'action entreprise. L'objectif était de comprendre le mécanisme, l'option mise en avant par les pouvoirs publics pour favoriser la mixité. Pour ce faire, il a fallu décrypter le processus de spécialisation (c'est-à-dire repérer les facteurs à l'origine de ce phénomène) afin de déterminer les éléments sur lesquels les opérations de démolition / reconstruction allaient intervenir pour inverser la tendance. Cette phase a permis de mettre en évidence les conséquences de l'absence de définition de résultats visés sur l'efficacité de l'action engagée.

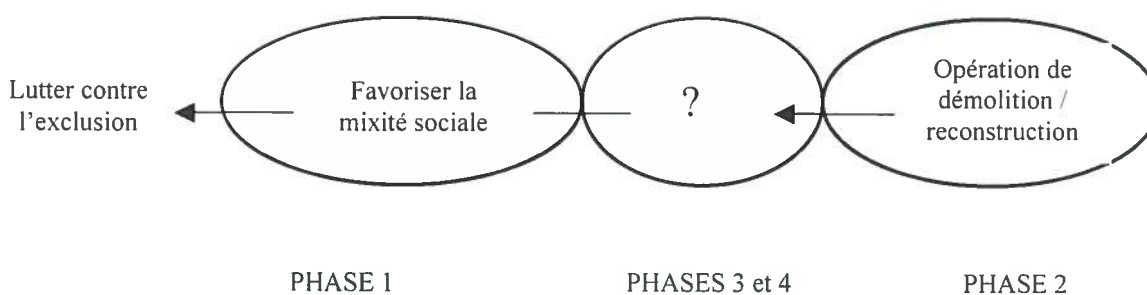
Ces deux premières phases « diagnostics » nous ont permis de comprendre la stratégie élaborée, de préciser et clarifier les différents débats autour de cette stratégie (comme nous l'avons évoqué précédemment, l'objet de cette recherche n'est pas de remettre en cause cette déclinaison stratégique. Cependant, pour des raisons d'objectivité et de transparence, il a semblé important de faire état des différents questionnements). Elles ont surtout confirmé la nécessité de définir quantitativement la mixité sociale.

- Phase 3 : La troisième phase consistait à proposer une définition quantitative de la mixité et à élaborer une méthode de calcul du degré de mixité d'un territoire. Elle émane donc des conclusions effectuées lors des deux premières phases puisqu'il s'agit de combler le vide laissé par l'absence d'une définition précise de la mixité. Cette phase a été réalisée sur la base de certaines hypothèses, de certains choix qui, par

nature, sont critiquables. Cependant, l'objectif n'était ici d'élaborer LA définition quantitative de la mixité sociale, mais plutôt de proposer une définition basée sur certains critères, et surtout de montrer l'intérêt que peut avoir l'élaboration de cette approche quantitative.

- Phase 4 : La dernière phase avait pour but de valider la définition établie préalablement. Il s'agissait donc de montrer, aux travers d'exemples, l'apport d'une telle définition. Etant donné la difficulté d'obtenir certaines données réelles sur le peuplement (données existantes mais « non transmissibles ») à une échelle fine, nous avons élaboré un cas fictif, c'est-à-dire un quartier fictif confronté à différents scénarii possibles de démolition / reconstruction.

#### **Méthodologie générale de cette recherche.**



### **5. Plan du rapport.**

Le présent rapport fait état de ces différentes phases. Il s'organise comme suit :

- La première partie concerne la définition théorique de la mixité sociale (phase 1).
- La seconde partie est une analyse des opérations de démolition / reconstruction et une explication des éléments sur lesquels ce type d'intervention va agir pour favoriser la mixité (phase 2).
- La troisième regroupe les phases 3 et 4.



---

**1<sup>ère</sup> PARTIE :**  
**LA DEFINITION THEORIQUE**  
**DE LA MIXITE SOCIALE**

Définir la mixité sociale n'est pas chose facile tant il s'agit d'une notion floue. Les députés saisis pour « valider » la loi SRU ont d'ailleurs dénoncé l'imprécision et le caractère non normatif de l'objectif de mixité sociale. Pour certains, il s'agissait « *d'une pétition de principe politique ou idéologique, fruit d'une observation sociologique des classes sociales, c'est-à-dire fondée sur une construction non juridique et sujette à des interprétations fort diverses et à des analyses très subjectives* »<sup>19</sup>. L'absence d'une définition admise par tous n'a pourtant pas terni le succès de ce principe que l'on retrouve aujourd'hui dans bon nombre de discours politiques.

L'objet de cette partie est donc de tenter de clarifier cette notion, ou plutôt de présenter les différentes acceptions de la mixité et les nombreux débats existant autour de ses finalités.

Dans un premier temps, nous nous attarderons sur l'utilisation, notamment juridique, du principe de mixité sociale à travers l'histoire. Puis, nous présenterons deux approches différentes de la mixité, et notamment sa « définition politique ». Enfin, nous ferons état des différents débats autour des objectifs qu'elle est censée atteindre.

## **I. LA MIXITE SOCIALE, AU FIL DE L'HISTOIRE.**

### **1. La mixité sociale, une notion ancienne.**

Le succès récent de la notion de mixité sociale n'en fait pourtant pas une idée neuve. Au début du siècle, les premiers programmes de logements sociaux suscitent déjà des débats. En effet, les HBM (Habitats Bon Marché), conçus pour loger les « *ouvriers et employés vivant principalement de leur travail ou de leur salaire* »<sup>20</sup> sont essentiellement occupés par l'élite ouvrière. Les premières inquiétudes concernent les conséquences ségrégatives que pourraient avoir la concentration de logements sociaux. Deux conceptions s'opposent : l'intégration par

---

<sup>19</sup> J.P. Brouant - *La loi SRU et l'habitat* - in Actualité juridique, Droit administratif - janvier 2001.

<sup>20</sup> Journal Officiel du 27 novembre 1894.

la dissémination ou la constitution de quartiers ouvriers. Les arguments soutenant la première vision ne sont pas fondamentalement différents de ceux employés aujourd'hui pour mettre en avant la mixité : « *il s'agit de promouvoir une pédagogie par l'exemple et de s'appuyer sur les couches supérieures du salariat pour encadrer la vie sociale* »<sup>21</sup>. La construction des Grands ensembles après la seconde guerre mondiale ne se distingue pas fondamentalement de cette approche puisqu'ils sont censés accueillir « les nouvelles couches moyennes ».

**C'est dans un contexte de précarisation du salariat et d'exclusion que la notion de mixité sociale connaît plus récemment un succès politique. En effet, comme nous l'avons vu précédemment, cette précarisation semble s'être inscrite dans l'espace. La mixité sociale est alors mobilisée pour reconstruire du lien social et permettrait d'éviter l'exclusion.**

## **2. Les références juridiques au principe de mixité sociale.**

Depuis la fin des années 1980, la notion de mixité sociale apparaît de façon récurrente dans les objectifs des politiques urbaines et de logement. On dénombre pas moins de 65 références à ce principe depuis la loi Besson jusqu'à la fin de l'année 2001<sup>22</sup>.

Ainsi, la loi Besson de 1990 lie l'accueil des populations défavorisées à la mixité et à la solidarité.

La LOV<sup>23</sup> s'oppose à la constitution de secteurs résidentiels homogènes au nom de la lutte contre la ségrégation et pour la cohésion sociale. L'article 1 définit la mixité sociale : « *afin de mettre en œuvre le droit à la ville, les communes et autres collectivités territoriales et leurs groupements, l'Etat et leurs établissements publics assurent à tous les habitants des villes des conditions de vie et d'habitat favorisant la cohésion sociale et de nature à éviter ou*

---

<sup>21</sup> M.H. Bacqué - *Mixité sociale* - in *Dictionnaire de l'habitat et du logement* - 2002.

<sup>22</sup> E. Deschamps - *Les instruments juridiques de la mixité sociale* - in Groupement de Recherche sur les Institutions et le Droit de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat - *Séminaire permanent droit de l'habitat : le principe de mixité sociale* - avril 2003.

<sup>23</sup> Loi d'Orientation pour la Ville.

*faire disparaître les phénomènes de ségrégation. Cette politique doit permettre d'insérer chaque quartier dans la ville et d'assurer dans chaque agglomération la coexistence des diverses catégories sociales ».*<sup>24</sup>

En 1998, la loi contre l'exclusion lie insertion et mixité : *« la construction, l'aménagement, l'attribution et la gestion des logements locatifs sociaux visent à améliorer les conditions d'habitat des personnes de ressources modestes ou défavorisées. Ces opérations participent à la mise en œuvre du droit au logement et contribuent à la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers »*<sup>25</sup>.

La loi SRU<sup>26</sup> reprend une partie des dispositions de la LOV et fait de *« l'objectif de mixité sociale un élément essentiel du renouvellement urbain »*<sup>27</sup>. Elle crée des dispositifs (les SCOT, PLU...) qui *« déterminent les conditions permettant d'assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural »*<sup>28</sup>.

Enfin, la loi du 1<sup>er</sup> août 2003 dite d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine *« vise à restructurer, dans un objectif de mixité sociale et de développement durable, les quartiers classés en zone urbaine sensible »*<sup>29</sup>.

**Malgré la fréquence des références, les textes de lois sont très peu précis sur la notion de mixité. Tantôt liée à l'exclusion, au logement, voire même plus récemment au développement durable, elle apparaît comme une notion « où l'on y met tout et n'importe quoi ». C'est ainsi que la mixité sociale va pouvoir être appréhendée de différentes façons.**

<sup>24</sup> Article 1 de la Loi d'Orientation pour la Ville.

<sup>25</sup> Article 55 de la Loi du 29 juillet 1998 de lutte contre les exclusions.

<sup>26</sup> Loi de Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.

<sup>27</sup> J.P. Brouant - *La loi SRU et l'habitat*.

<sup>28</sup> Article 1 de la Loi SRU.

<sup>29</sup> Article 6 de la Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

## II. LA MIXITE, UNE NOTION FLOUE.

Pour M.C. Jaillet, « *la mixité sociale, c'est le caractère mixte d'un groupe. Est mixte, ce qui est composé d'éléments de nature, d'origines différentes* »<sup>30</sup>. Cette définition, très large, a le mérite de ne pas être restrictive. Cependant, elle peut être interprétée de diverses manières. Nous allons donc voir deux définitions de la mixité, l'une exposant la mixité comme une dynamique, l'autre comme un état.

### 1. La mixité comme dynamique endogène.

« *La mixité s'instaure lors de mécanismes et de situations par lesquels les individus bénéficient de conditions qui leurs permettent d'établir des choix sur l'avenir et d'entrevoir la possibilité d'une ascension sociale. Elle voit le jour lorsque existent des conditions d'échange qui permettent une ouverture sur des références culturelles diversifiées, et une réelle acculturation des groupes sociaux* »<sup>31</sup>.

Cette mixité apparaît donc comme le résultat d'un processus dynamique plutôt que comme une situation figée. Ce processus repose sur deux choses :

- La possibilité de mobilité sociale qui peut être définie comme « *la possibilité pour les individus ou les groupes de changer de position sur le plan social ou professionnel* »<sup>32</sup>.
- L'acculturation qui est « *le processus par lequel un groupe entre en contact avec une culture différente de la sienne et l'assimile totalement ou partiellement* »<sup>33</sup>. Il s'agit d'échanges culturels qui permettent à l'individu de s'approcher des normes dominantes tout en conservant ses racines.

---

<sup>30</sup> M.C. Jaillet - *A propos de la mixité*.

<sup>31</sup> Direction Régionale de l'Équipement d'Ile de France - *Conditions de la mixité en quartiers habitat social* - avril 1994.

<sup>32</sup> Le Petit Larousse - 1996.

<sup>33</sup> IDEM.

Associée aux notions d'ascension sociale, de mobilité, et d'acculturation, la mixité sociale peut être décrite comme une aspiration, un idéal vers lequel on veut tendre. On peut alors parler de mixité souhaitée par les individus.

### **1.1. Les notions de réseau et de situation.**

Vue comme une dynamique, la mixité sociale s'appuie en fait sur deux notions :

- Le réseau. Il recouvre tout un ensemble de relations sociales qui se créent entre des individus et des groupes. Il peut s'agir des relations de voisinage, des relations de travail, des relations d'étude... Le réseau est donc composé d'un groupe social mais aussi d'un objet, ou d'une intention, motivant la constitution du groupe. Dans le cas qui nous concerne, deux types de « tentatives collectives » peuvent attirer notre attention :
  - Celles qui visent à renforcer une vie communautaire ou affinitaire. L'activité envisagée contribue à renforcer le groupe d'appartenance et à valoriser son identité, mais ne contribue pas automatiquement à modifier la condition de ses membres par une action d'échange et d'ouverture sur d'autres références.
  - Celles qui donnent pour objet des formes d'émancipation, d'autonomie, ou d'ouverture de ses membres sur un fonctionnement social différent du groupe d'origine. Ces tentatives collectives tendent vers l'objectif d'une meilleure intégration sociale des personnes et d'un rapprochement vers les règles et les lieux de fonctionnement de la société « normale ».

Rapprochée à cette notion de réseau, la mixité sociale se détache de considérants géographiques. Pour certains auteurs, le réseau est d'ailleurs opposé à la notion de territoire.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> « Au principe de territorialité, le monde des réseaux oppose un tout autre mode d'articulation des individus et des groupes. Le premier est fondé sur la contiguïté et l'exhaustivité, le second sur des relations affranchies des contraintes spatiales. L'un implique la fermeture et l'exclusion, l'autre, l'ouverture et l'inclusion. » in B. Badie - *La fin des territoires* - 1997.

- La situation, définie comme « *l'ensemble des circonstances dans lesquelles une personne se trouve ; ensemble des relations qui unissent une personne ou une collectivité à son milieu, à la société*<sup>35</sup> ». La mixité est appréhendée, à travers l'étude des représentations et des pratiques, comme une multitude de situations possibles ayant valeur de mixité par rapport à un contexte donné, un groupe social donné, une étape du processus d'intégration. Il n'y a pas de situation fixe de la mixité mais des objectifs de mixité adaptés à un contexte.

## **1.2. Les grands enjeux.**

Dans son rapport sur les conditions de la mixité en quartier d'habitat social, la Direction Régionale de l'Équipement d'Ile de France relève trois enjeux majeurs<sup>36</sup> :

- La mixité comme aspiration.

Comme nous l'avons évoqué précédemment, la mixité est une aspiration à une situation vers laquelle on veut tendre. Elle appartient au domaine du regret (elle a existé auparavant) ou/et des perspectives (ce vers quoi on tend). L'existence de cette aspiration, même si elle est parfois bien loin de la réalité, est nécessaire car elle se présente comme une condition minimum pour éviter le repli, la perte d'espoir. La notion d'aspiration ne signifie pas que les comportements, les agissements vont dans ce sens. Les tendances à l'entre soi sont majoritaires. Il y a un fort décalage entre les discours, les pratiques et les résultats.

- La mixité comme ouverture.

Les situations évoquées par les personnes interviewées le sont souvent à travers le « dualisme du dedans et du dehors ». La mixité sociale représente pour elles l'ouverture, la possibilité d'échapper à une situation « enfermante », à l'isolement et à l'absence de perspectives. Elle doit permettre l'autonomie, l'émancipation, le développement des personnes.

---

<sup>35</sup> Le Petit Larousse - 1996.

<sup>36</sup> Les enjeux ont été tirés des différents entretiens effectués auprès des résidents, « personnes clés » et acteurs institutionnels d'une huitaine de cité. - in Direction Régionale de l'Équipement d'Ile de France - *Conditions de la mixité en quartiers habitat social* - avril 1994.

➤ La mixité comme reconnaissance.

La mixité sous entend la notion de mélange et l'idée d'un équilibre entre les différents groupes sociaux. Elle reflète cet idéal de « fusion » des groupes à travers l'égalité, la paix sociale. Il s'agit du mélange des groupes sociaux, susceptibles de se rejoindre dans une initiative commune. Elle se traduit alors par des formes de reconnaissance que désigne notamment le regard des autres sur soi.

**Au total, l'aspiration, l'ouverture et la reconnaissance sont tous les trois des facteurs d'intégration. La mixité sociale, vue comme une dynamique, permet l'intégration et renforce la cohésion sociale.**

## **2. L'acception politique de la mixité sociale : la mixité comme état figé.**

En opposition avec une mixité dynamique basée sur le lien social et excluant tout considérant géographique, les discours politiques se réfèrent à une tout autre définition. Cette dernière se distingue de la précédente notamment du fait qu'elle peut se fixer à un instant précis, sur un territoire donné (ce qui s'oppose à l'idée de processus). De plus, elle est avant tout basée sur des considérations économiques et ethniques. M.H. Bacqué propose une définition qui rend assez bien compte de cette acception politique. Elle décrit la mixité comme *« l'objectif d'une politique sociale visant, par l'élaboration de programmes de logement notamment, à faire coexister différentes classes au sein d'une même unité urbaine »*<sup>37</sup>.

Afin de comprendre le pourquoi de cette définition « réductrice », il semble nécessaire de revenir sur l'évolution de la politique de la ville et la « réapparition » de la notion de mixité dans la lutte contre l'exclusion.

---

<sup>37</sup> M.H. Bacqué – *Mixité sociale* - in *Dictionnaire de l'habitat et du logement* - 2002.



## **2.1. Les années 1980, le territoire comme moyen de renouveler les politiques sociales.**

Durant les années 1980, la politique de la ville va être fortement influencée par le rapport de la commission Dubedout, commission chargée de fournir un programme d'actions, en réponse notamment aux émeutes de juin 1981 dans la banlieue lyonnaise, mais aussi aux problèmes rencontrés par les offices HLM. De ce rapport vont naître les opérations DSQ<sup>38</sup> qui font du territoire, le quartier, une ressource pour l'action publique.

En effet, l'action publique part des réalités des groupes sociaux en présence et des dynamiques collectives existantes pour développer du lien autour d'un projet, ce qui doit, à terme, favoriser l'insertion des habitants sur le marché du travail et dans la société. En d'autres termes, on veut traiter les quartiers, certes, mais en s'appuyant sur les gens. La volonté de la commission Dubedout est que soit mis l'accent autant sur les potentialités des habitants que sur les déficits du quartier, que l'on concilie le souci des lieux (le quartier) et la valorisation des gens (développement social).

Les objectifs sont alors de permettre aux ménages de réaliser des « parcours », de créer une dynamique de développement et de mobilité résidentielle.

Le début des années 1990 marque la fin de cette orientation. L'échec des DSQ est presque exclusivement dû à leur incapacité à enrayer la concentration de la pauvreté. En effet, les indicateurs de concentration montrent qu'on est en présence de quartiers de plus en plus pauvres.

Cependant, peu d'évaluation de la mobilité résidentielle, des dynamiques ont été effectuées. La paupérisation pourrait très bien être, pour partie, le résultat d'une politique de développement social réussie. Car si les objectifs de promotion sociale et d'insertion sont un « succès », il est probable que les individus concernés quittent cette fraction du logement social pour un environnement plus valorisé et soient remplacés par des ménages plus pauvres<sup>39</sup>. En effet, la mobilité résidentielle pourrait être un des effets d'une promotion sociale réussie.

---

<sup>38</sup> Développement Social des Quartiers.

<sup>39</sup> C. Lelévrier - *Que reste-t-il du projet social de la politique de la ville ?* - in *Esprit - La ville à trois vitesses* - mars 2004.

Au total, au regard des objectifs de valorisation et de baisse de la concentration, le bilan des DSQ est négatif. Cependant, en ce qui concerne l'insertion, les résultats n'ont pas été clairement identifiés.

C'est sur ce constat d'échec, que certains qualifient de discutable, qu'on est passé, au début des années 1990, à une option plus urbaine.

## **2.2. Les années 1990, le territoire comme obsession de l'action publique.**

Selon cette seconde orientation, la réponse aux problèmes évoqués précédemment passe par le traitement compensatoire des conséquences territoriales de la concentration de la pauvreté : déqualification des services, baisse des possibilités d'emplois... La spécialisation apparaît comme une des causes de l'exclusion et suppose un changement radical de la forme urbaine. Il s'agit donc de diagnostiquer les déficits de ces territoires pour les compenser de l'extérieur.

L'option « place » est privilégiée face à l'option « people »<sup>40</sup>. L'idée est que ces territoires souffrent d'une dépréciation consécutive à la concentration de pauvres et d'immigrés qui entraîne une perte d'efficacité des services, une fuite des rares emplois, l'insécurité...

Cette nouvelle option tend donc à inverser le rapport entre territoire et dynamique sociale : le territoire et sa composition sociale deviennent la cause des difficultés. La résolution de la crise de ces quartiers passe donc par un traitement de l'urbain et par une lutte contre la concentration de populations défavorisées, en modifiant le contenu social de ces lieux.

Une politique correctrice de discrimination positive territoriale va alors être mise en place ; politique censée répondre aux valeurs très « républicaines » de justice sociale et spatiale. Dès le début des années 1990, la mixité sociale, en opposition à la spécialisation, va

---

<sup>40</sup> J. Donzelot - *Faire Société* - 2004.

également apparaître comme un remède miracle capable de résoudre le problème des quartiers sensibles.

La traduction politique de la notion de mixité s'appuie donc sur les objectifs qu'elle est censée atteindre. Il s'agit de « *dispenser les pauvres dans l'espace urbain et d'installer de nouvelles couches sociales, plus favorisées, dans les quartiers populaires* »<sup>41</sup>. On s'intéresse principalement aux facteurs économiques (les « pauvres ») et ethniques. De plus, la mixité, ou plutôt l'absence de mixité, est fixée sur un territoire précis (« les quartiers populaires »). Cette interprétation tend d'ailleurs à assimiler mixité sociale et mixité résidentielle et cette dernière à la proportion de logement HLM présente sur ce territoire. Par exemple, la loi SRU s'appuie sur le postulat « *qu'il n'y aura pas de mixité sociale sans réalisation de logements sociaux là où il n'y en a pas* »<sup>42</sup>. Le parc HLM est en effet un outil aux mains de la puissance publique : lorsque l'Etat veut agir sur la physionomie sociale d'un quartier, il se tourne naturellement vers le parc HLM. Le parc social est devenu l'instrument principal pour introduire des ménages modestes dans les quartiers dont ils sont exclus par le marché du logement et donc un instrument pour favoriser la mixité sociale. De nombreux débats ont d'ailleurs lieu à ce sujet : le logement social doit-il permettre un équilibre social des territoires ou doit-il garantir le droit au logement pour tous ?

Je ne rentrerai pas dans ce débat sur les finalités du logement social. Cependant, il était nécessaire de préciser que ces deux objectifs parfois contradictoires nécessitent un choix de la part des constructeurs et gestionnaires des logements HLM ; choix qui va avoir des conséquences sur les attributions et donc sur le peuplement du parc HLM.

**Cette définition de la mixité sociale est calquée sur la « stratégie » mise en place pour résoudre le problème des banlieues. Les années 1990 ont marqué le passage à une option plus urbaine de la politique de la ville où la lutte contre l'exclusion sociale ne pourra être efficace que si l'on résout le problème de spécialisation de ces territoires défavorisés (c'est-à-dire si l'on ramène de la mixité). Lutter contre cette spécialisation nécessite donc une approche spatiale basée sur la localisation résidentielle tandis que**

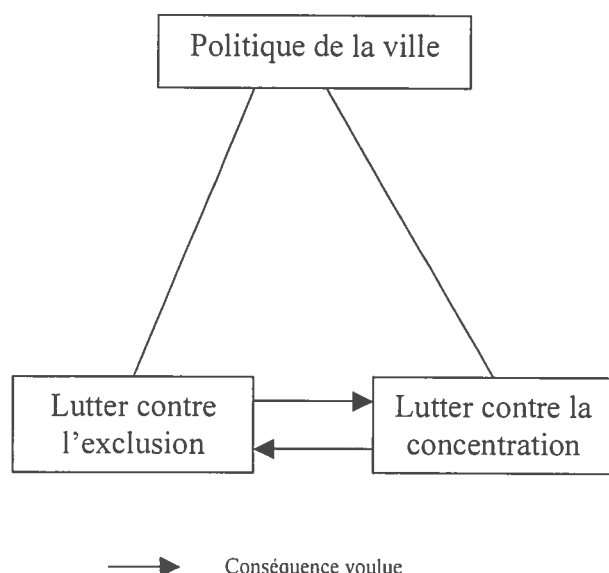
---

<sup>41</sup> C. Lelévrier - *Habitat et politique de la ville* - in *Dictionnaire de l'habitat et du logement* - 2002.

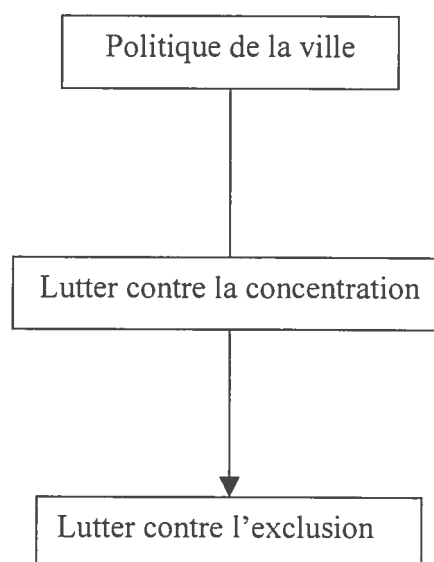
<sup>42</sup> J.P. Brouant - *La loi SRU et l'habitat* - in *Actualité juridique, Droit administratif* - janvier 2001.

**lutter contre l'exclusion (exclusion jugée avant tout comme économique), et favoriser la cohésion sociale justifient la volonté de mélanger les différentes couches sociales.**

### Option années 1980



### Option années 1990



réalisation : J. CAFFIN

**C'est sur cette dernière définition de la mixité (terme que certains auteurs préfèrent remplacer, dans ce cas, par celui de diversité) que les discours politiques s'appuient. Etant calquée sur les objectifs que la mixité est censée atteindre, cette « définition » nous permet de comprendre le raisonnement, la stratégie mise en place, notamment pour lutter contre l'exclusion sociale. Cependant, elle ne renseigne pas sur le contenu concret de la mixité ; imprécisions qui contribuent à alimenter les débats existants autour de ses effets réels.**

### **III. LA MECONNAISSANCE DES CONSEQUENCES DE LA MIXITE SOCIALE : LES DEBATS AUTOUR DES OBJECTIFS QU'ELLE EST CENSEE ATTEINDRE.**

La mixité sociale est présentée comme un objectif central des politiques publiques. « *La thématique de mixité fait écho à trois idéaux majeurs de la vie en société : la ville, en tant que mode de vie, espace de construction de l'urbanité, la cohésion sociale et la démocratie* »<sup>43</sup>. Mais, l'application de ce principe dans les pratiques locales amène à s'interroger sur les réalités qu'il est censé incarner. Il est certes difficile de s'opposer à l'idéal d'égalité et de justice sociale auquel se réfère ce principe. Cependant, de nombreux écrits dénoncent ses conséquences réelles sur l'intégration et la cohésion sociale.

Il ne s'agit pas ici de faire le procès de la mixité mais, d'une part, de faire un état des lieux des différents débats associés à cette notion, et d'autre part de mettre en avant les décalages entre les objectifs avancés et les effets réels sur le territoire.

#### **1. La mixité pour plus de justice sociale.**

L'existence de « quartiers de relégation » concentrant les populations les plus défavorisées est contraire au principe d'équité et remet en cause la notion d'égalité des chances. Pour illustrer ce propos, prenons l'exemple du rapport entre le marché du travail et la localisation résidentielle.

Le positionnement spatial des activités est aujourd'hui souvent essentiel pour la compétitivité : le choix de localisation est au cœur de la stratégie des entreprises. Il dépend de la présence de bonnes infrastructures notamment de transport, du cadre de vie mais également de la qualité de la main d'œuvre locale. La structure urbaine s'est donc rapidement fragmentée avec des centres attractifs bénéficiant d'entreprises dynamiques et de ménages à

---

<sup>43</sup> D. Béhar - *De la modélisation à la modernisation : la mixité dans les politiques urbaines* - in *Entreprendre dans la ville* - 1997.

haut revenu et des zones périphériques avec des activités subalternes où sont relégués des individus faiblement qualifiés<sup>44</sup>. Or, la distance physique entre lieux de résidence et zones d'emplois dynamiques est un handicap certain pour des ménages dont les coûts de transport sont conséquents. J.F. Thisse, E. Warner et Y. Zénou montrent qu'un salarié à faible productivité doit rechercher une localisation pour laquelle son coût de transport est faible. A défaut, il sortira de l'activité<sup>45</sup>. De plus, si les coûts liés à la recherche d'emploi sont trop élevés, les « chercheurs » vont restreindre leur zone de prospection. Cette distance peut également générer une inégalité d'accès aux informations relatives aux offres d'emploi.

De plus, l'appartenance de ces ménages à certains réseaux sociaux est souvent limitée. Or, on connaît l'importance de la qualité des contacts sociaux dans la recherche d'un emploi. Le rapport du Conseil d'Analyse Economique sur la ségrégation urbaine insiste sur ce phénomène d'hystérésis spatiale<sup>46</sup>. Cela signifie que l'inscription dans l'espace du chômage de masse agit comme un multiplicateur de l'effet d'hystérésis sociale<sup>47</sup> observé sur le marché du travail.

Autre exemple, la carence en équipements publics constatée dans ces quartiers. D'une manière générale, les centres urbains sont bien équipés tandis que les zones périphériques le sont moins, et ceci malgré un certain rattrapage opéré depuis quelques années. Or, comme l'a démontré E. Préteceille dans une étude en Ile de France, il existe un lien important entre l'éloignement urbain et l'accès aux équipements collectifs<sup>48</sup>. En plus des conséquences en termes de justice spatiale, cette distance physique génère de l'exclusion sociale. Un équipement collectif peut en effet être considéré comme un bien public dont la facilité d'accès détermine le niveau d'intégration des citoyens<sup>49</sup>.

---

<sup>44</sup>S. Benhamou - *Fragmentation des territoires et dynamique de la ségrégation urbaine* - in J.P. Fitoussi, E. Laurent, J. Maurice - *Ségrégation urbaine et intégration sociale* - 2004.

<sup>45</sup>J.F. Thisse, E. Warner, Y. Zénou - *Ségrégation urbaine, logement et marché du travail* - in J.P. Fitoussi, E. Laurent, J. Maurice - *Ségrégation urbaine et intégration sociale* - 2004.

<sup>46</sup>J.P. Fitoussi, E. Laurent, J. Maurice - *Ségrégation urbaine et intégration sociale* - Rapport du Conseil d'Analyse Economique - 2004.

<sup>47</sup>La notion d'hystérésis sociale renvoie à l'idée que le chômage de longue durée entraîne une érosion durable des compétences professionnelles, une perte de confiance (...) ce qui rend difficile le retour à l'emploi même en cas de reprise économique.

<sup>48</sup>E. Préteceille - *Division sociale et inégalités : les transformations récentes de la métropole parisienne* - in Duhén, Gilles, Grésillon, Boris, Kolher, Dorothée - *Paris-Berlin : regards croisés* - 2000.

<sup>49</sup>J.P. Fitoussi, E. Laurent, J. Maurice - *Ségrégation urbaine et intégration sociale* - Rapport du Conseil d'Analyse Economique - 2004.

Pour les pouvoirs publics, favoriser la mixité sociale a donc pour but de renouer avec le principe républicain de justice spatiale (les discours actuels placent la justice sociale comme un principe républicain). En effet, la concentration des pauvres et d'immigrés entraîne une perte d'efficacité des services et équipements collectifs et une fuite des rares emplois qui existent<sup>50</sup>. Or, l'éloignement physique de toutes ces aménités urbaines rend inégal l'accès à ces lieux « d'intégration » ; la faible capacité à se mouvoir renforçant cette difficulté d'accès. Il faut donc lutter contre la dépréciation de ces quartiers en évitant la création de « poches de pauvreté » et en rendant accessible à tous certains territoires qui ne le sont pas.

## **2. La remise en cause du principe de mixité comme réponse à l'exclusion sociale.**

L'acceptation politique de la mixité sociale présuppose que c'est en « *réduisant la part des pauvres et en les amenant à être minoritaires en nombre au sein de classes sociales plus aisées que leur intégration sera possible* »<sup>51</sup>. En poussant ce raisonnement jusqu'au bout, c'est en baissant la concentration des personnes en difficultés qu'on diluera l'intensité des problèmes : en étant minoritaires, ces populations pourront modifier leur comportement et adopter d'autres pratiques sociales, d'autres modes de vie plus proches des classes dominantes. Cette conception renvoie à celle utilisée à l'école : minoritaires dans une classe, les élèves en difficultés réussiraient mieux car ils auraient tendance à se « couler dans le moule ».

Cette vision de l'intégration par dispersion spatiale et assimilation des normes dominantes est aujourd'hui soumise à de nombreuses critiques.

Tout d'abord, elle sous entend une négation de l'identité sociale des couches « dominées » et donc leur rejet. Elle tend à opposer deux mondes, les inclus et les exclus. La réalité est sans doute un peu plus complexe. D. Béhar nous montre qu'il s'avère difficile et non pertinent de tracer une frontière nette au sein de la société. Par exemple, comment ne pas

---

<sup>50</sup> J. Donzelot - *Faire société* - 2004.

<sup>51</sup> C. Lelévrier - *La mixité et les politiques urbaines* - in revue *Passage* - n°109 - mai 2001.

remarquer que la culture des banlieues (musique, danse, mode vestimentaire, langage...) tend à devenir la culture de la jeunesse dans son ensemble ? Symétriquement, de nombreux travaux sociologiques confirment que la population des banlieues épouse majoritairement les valeurs dominantes de la société, de la réussite sociale au respect de l'individualité. Il n'y aurait donc pas besoin de rendre minoritaires les pauvres pour que ceux-ci aspirent aux normes des classes moyennes<sup>52</sup>.

Cette volonté d'éparpiller les pauvres a justifié le glissement de la notion de mixité sociale à celle de mixité résidentielle et celle-ci à la proportion de HLM présente sur un territoire. En effet, le postulat de départ est que la proximité spatiale entre groupes sociaux différents, autrement dit le fait d'habiter dans un même lieu géographique, atténue les distances sociales. En d'autres termes, la proximité spatiale permettrait la proximité sociale.

Pourtant, dès les années 1970, ce postulat était très largement remis en cause notamment par une analyse sociologique du peuplement des Grands ensembles effectuée par J. C. Chamboredon et M. Lemaire<sup>53</sup>. Cette étude nous montre que, quand elle est imposée, la proximité spatiale entre groupes sociaux différents, inscrits chacun dans des trajectoires de vie et résidentielles spécifiques, et n'ayant de ce fait pas le même rapport avec leur environnement, provoque des conflits ou un repli sur soi et renforce donc aucunement les liens sociaux.

En effet, la volonté de créer du lien social dépend, en partie, de l'opinion qu'on a de l'espace dans lequel on vit (le Grand ensemble). L'attitude à l'égard du Grand ensemble est fonction des chances que l'on a de le quitter, donc, en grande partie, du degré de liberté par rapport aux contraintes liées au logement. En d'autres termes, la volonté de créer du lien social n'est pas la même chez les couches supérieures que chez les couches les plus modestes.

De plus, les conduites de sociabilité ne se comprennent pas sans référence « *aux différentes manières dont les différents groupes peuvent, étant donné les normes de sociabilité propres à leur classe, répondre à cette situation* »<sup>54</sup>. Dans les couches supérieures des classes moyennes, les « relations sociales » sont une activité spécifique et limitée qui est menée assez

---

<sup>52</sup> Villechaise-Dupond - *Amère banlieue* - in *Les gens des grands ensembles* - 2000 - in D. Béhar - *Mixité, mobilité, pour quelle cité ?* - octobre 2001.

<sup>53</sup> J. C. Chamboredon, M. Lemaire - *Proximité spatiale et distance sociale, les grands ensembles et leurs peuplements* - in *Revue française de sociologie* - vol XI - 1970.

<sup>54</sup> IDEM.



souvent comme une entreprise systématique (on parle de « se faire », « d'entretenir » des relations). En revanche, dans le milieu ouvrier, les relations sont comme un lien de communauté, plus « totales » et fondées sur une solidarité étroite.

Par conséquent, au sein d'un même espace, les volontés de sociabilité diffèrent en fonction de classes sociales ainsi que les types de relations recherchées. Selon cette étude, la condition essentielle de l'existence de relations au sein d'un même « voisinage » est l'homogénéité sociale de la population : les relations obéissent au principe du libre choix qui ignore les séparations géographiques. Cela marque ainsi « *la volonté de se tenir à distance de ceux qui sont identifiés comme étant d'un autre monde* »<sup>55</sup>.

Ces propos ont relancé le débat sur le système d'intégration notamment des populations immigrées (intégration par la dissémination ou communautarisme). En effet, recourir pour un temps à l'entre soi communautaire permet de se rassurer face aux incertitudes d'un « monde nouveau ». Il permet l'apprentissage des codes et normes en vigueur dans la société d'accueil, tout en maintenant certains repères liés à la culture d'origine.

Sans rentrer dans ce débat entre ces deux conceptions de l'intégration, ces analyses sociologiques nous montrent que l'hétérogénéité sociale ne favorise pas les rapports sociaux.

Un des principaux problèmes de la concentration de population en difficultés est qu'elle vient mettre à mal certains principes républicains. Nous avons déjà vu ses conséquences sur l'égalité et la justice sociale. L'existence de quartiers de relégation met également en danger l'unicité de la nation. Derrière la volonté de suppression des ghettos se cache donc non seulement le mythe d'une ville harmonieuse et d'une société ne faisant qu'une, mais plus précisément l'idée qu'on pourrait rendre la pauvreté invisible.

Cette critique, qui renvoie la mixité à des représentations sociales plus qu'à une réalité vécue, sous entend que ce qui gêne n'est pas tant l'existence de populations très défavorisées mais leur visibilité. La mixité, placée ici comme une finalité, serait donc un leurre visant à donner l'illusion d'une société homogène.

---

<sup>55</sup> J. Bonniel - *Du changement social au développement social* - in Les cahiers DSU - mars 1998.

Il ne s'agissait pas ici de faire le procès de la mixité sociale. Il semble seulement nécessaire de préciser le décalage possible entre des objectifs avancés et des réalités concrètes, et surtout de faire un état des lieux des différents débats existant autour d'une notion omniprésente dans les discours politiques. Ces interrogations portent principalement sur le lien entre proximité spatiale et proximité sociale, en d'autres termes sur le rapport entre la mixité, la cohésion sociale et l'intégration.

Cependant, malgré ces questionnements, cette notion garde des vertus, par exemple en terme de justice sociale. De plus, si la mixité est un mythe, il s'agit d'un « *mythe utile puisque capable de mobiliser l'action publique* »<sup>56</sup>.

Cette partie a permis de mettre en évidence le manque de précision de la définition de la mixité sociale, d'où la difficulté de percevoir ses effets réels en terme de cohésion, de justice sociale, d'intégration...

Ce manque de clarté n'est pas sans conséquences :

Le premier risque est que certaines collectivités réduisent leur politique sociale à l'application du principe de mixité (« j'encourage la mixité sociale, donc je fais du social ») étant donné l'ampleur des bienfaits qui lui sont associés. Un second danger réside dans les effets pervers qui pourraient résulter d'une mixité « forcée ». Enfin, l'absence de définition précise de cette notion risque également de détourner son utilisation à des fins électorales. La mixité est, en effet, valorisée sur un contenu très variable : chacun peut lui donner le contenu qu'il désire tout en laissant penser que l'on parle d'une même chose. Chacun peut ainsi déterminer la « bonne mixité » qui convient à son électorat.

<sup>56</sup> Citation D. Béhar - in M.C. Jaillet - *A propos de la mixité*.

**2<sup>ème</sup> PARTIE :**

**LES OPERATIONS DE DEMOLITION /  
RECONSTRUCTION POUR FAVORISER LA  
MIXITE SOCIALE**

Pour favoriser la mixité sociale dans les quartiers « sensibles », les pouvoirs publics ont récemment privilégié un type d'intervention : les opérations de démolition / reconstruction.

L'objectif de cette partie est donc d'analyser le fonctionnement et surtout les impacts des opérations de démolition/reconstruction sur le peuplement de ces quartiers. En d'autres termes, il s'agit de déterminer les éléments sur lesquels ce type d'intervention va agir pour enrayer le processus de spécialisation de ces quartiers et donc favoriser la mixité.

Cette analyse, ainsi que l'état des lieux des différents débats autour de cette orientation, vont permettre de mettre en avant les difficultés que peut entraîner l'absence de précisions quand aux résultats concrets visés, c'est-à-dire l'absence de définition quantitative de la mixité sociale.

Avant de s'intéresser spécifiquement aux opérations de démolition/reconstruction, il semble indispensable de s'attarder sur la dynamique dans laquelle se trouve la majorité de ces quartiers afin de déterminer les facteurs à l'origine du processus de spécialisation sociale. Nous proposerons ici une lecture assez générale, sachant pertinemment que chaque territoire a ses propres spécificités.

## **I. LE PROCESSUS DE SPECIALISATION SOCIALE DES QUARTIERS SENSIBLES.**

Un grand nombre de facteurs sont à l'origine de la spécialisation sociale de certains quartiers, ou ont contribué à alimenter ce processus. Bien qu'il soit difficile de les traiter séparément (il s'agit d'un processus où les différents facteurs sont souvent corrélés), nous les avons regroupé en trois blocs.

La première partie reprend tous les éléments liés à l'attractivité du territoire : il s'agit principalement de facteurs urbains et de facteurs « sociologiques ». La seconde partie met en

évidence, aux travers d'exemples, le rôle que peuvent jouer les différents acteurs, que ce soit au niveau des décisions politiques ou des choix résidentiels des ménages. Enfin, la dernière partie concerne les facteurs structurels liés notamment aux difficultés de mobilité rencontrées par toute une frange de la population.

## **1. Une attractivité différenciée entre segments du parc et entre territoires.**

La spécialisation sociale des quartiers dits « sensibles » est liée en partie à leur incapacité à attirer les classes moyennes. En effet, le logement est un bien ; il est donc soumis aux règles du marché et donc à la loi de l'offre et de la demande. Les tensions qui peuvent s'exercer dans la confrontation de cette offre et de cette demande s'expriment par l'attractivité plus ou moins importante des logements. Elles s'observent à différentes échelles : entre segments de parc, entre secteurs géographiques, entre groupes d'immeubles à l'intérieur d'un même quartier.

Ces différences d'attractivité résultent principalement de :

- Facteurs « intrinsèques » à l'offre : caractéristiques du produit (taille, prix...), qualité de l'environnement, localisation, distance par rapport aux équipements.
- Facteurs plus subjectifs liés notamment à l'image du quartier, à sa réputation, à la connaissance qu'on en a.

### **1.1. Le faible niveau de qualité globale.**

Le niveau de qualité « moindre » de certains lieux (territoires, bâtiments...) explique leur faible attractivité. Plusieurs éléments rendent compte de cette qualité. Nous en distinguerons deux, qui sont autant de critères essentiels dans le choix de localisation des ménages.

### 1.1.1. Un environnement physique peu attractif.

L'environnement physique peut être scindé en deux blocs :

- L'habitation, c'est-à-dire le cadre de vie immédiat des habitants.
- L'aménagement du quartier dans son ensemble : sa morphologie, ses espaces de proximité.

#### 1.1.1.1. Des logements inadaptés aux caractéristiques et aux attentes des ménages.

Les quartiers sensibles sont constitués d'un grand nombre de logements inadaptés à la demande actuelle. Cette caractéristique renforce le processus de spécialisation étant donné que les ménages qui ont les moyens d'accéder à un logement plus adapté et donc de meilleure qualité, quittent le quartier.

##### *1.1.1.1.1. Un bâti ancien et plus aux normes.*

Le problème réside surtout dans l'ancienneté du bâti. En effet, 78 % du patrimoine social en ZUS a été construit entre 1949 et 1974<sup>57</sup>. Un certain nombre de dysfonctionnements liés à ce type de construction obsolète ont pu être recensés ; par exemple, l'insuffisance de l'isolation phonique ou encore un système de chauffage déficient. En effet, les normes techniques n'étaient pas les mêmes à cette époque et les coûts de remise en état s'avèrent très onéreux.

##### *1.1.1.1.2. Une surreprésentation de logements collectifs HLM.*

Ces lieux sont également caractérisés par une forte proportion de logements HLM (61,3 % des logements situés en ZUS sont des HLM, proportion trois fois plus élevée que dans les autres quartiers) ; 96 % de ces HLM sont construits en collectif.

---

<sup>57</sup> Délégation Interministérielle à la Ville - *Observatoire national des zones urbaines sensibles* - rapport 2004.

#### *1.1.1.1.3. Une inadaptation des logements aux évolutions démographiques.*

De plus, les petits logements (une ou deux pièces) sont sous représentés, ce qui va à l'encontre de l'évolution démographique et notamment de la diminution du nombre moyen de personnes par ménage ; baisse que l'on observe au niveau national.

#### *1.1.1.1.4. Un esthétisme des constructions dépassé.*

Enfin, malgré des opérations de réhabilitation parfois importantes, ces bâtiments souffrent, du point de vue esthétique, d'une qualité médiocre.

En d'autres termes, l'ancienneté et la vétusté du bâti ainsi que son entretien jugé moins satisfaisant que dans d'autres fractions du parc, rendent ces espaces peu attractifs.

#### 1.1.1.2. Un aménagement des quartiers insatisfaisant.

Les dysfonctionnements liés à la vétusté du bâti ne sont pas les seuls éléments qui affectent la qualité de l'environnement physique. Le cadre de vie, à proprement parlé, et l'aménagement du quartier ont également une importance considérable.

La morphologie de ces quartiers est souvent uniforme que ce soit en terme de voirie, d'architecture (répétition de barres et de tours au traitement identique). En plus du manque de lisibilité, cette uniformité des formes et de la structure du quartier rend difficile l'intégration de ce territoire au tissu urbain environnant (structure viaire différente, coupure nette dans le type d'architecture...). En effet, à ce type d'urbanisation uniforme s'oppose le quartier « traditionnel » issu d'un développement urbain radioconcentrique. Cette opposition de style et souvent d'échelle, provoque l'isolement et l'enclavement de ces quartiers d'habitat collectif.

Enfin, malgré les efforts consentis dans ce domaine depuis la « naissance » de la politique de la ville, les Grands ensembles sont souvent victimes d'un manque de traitement de leurs espaces extérieurs. Certains secteurs sont même complètement laissés à l'état de

friche. De nombreux quartiers souffrent également d'un manque de services et d'équipements. En général, ces quartiers sont bien dotés en équipements publics mais pâtissent d'une carence en commerces et équipements marchands. Les ZUS représentent, par exemple, 6,5 % des établissements économiques et 13,8 % de la population des unités urbaines ayant une ZUS<sup>58</sup>. Ces chiffres confirment la prédominance de la fonction résidentielle des ZUS. La monofonctionnalité de certains quartiers a souvent été déterminée comme une des principales causes du rejet de ces territoires par les classes moyennes (bien que celles-ci se soient finalement dirigées vers des lotissements pavillonnaires tout aussi monofonctionnels).

**L'environnement physique, l'aspect sensible et fonctionnel d'un territoire sont des critères non négligeables dans le choix de localisation d'un ménage. Ces handicaps d'ordre « urbain » dont souffrent la plupart des quartiers sensibles et notamment les ZUS sont une des causes du départ de ces quartiers de toute une frange de la population et donc de leur spécialisation sociale.**

#### 1.1.2. Une localisation contrainte par les lois du marché foncier.

L'attractivité d'un logement dépend, également en grande partie, de sa localisation dans l'espace urbain. Le positionnement géographique est en effet un critère souvent déterminant dans les choix résidentiels des ménages. Cette localisation des types d'habitat a, par conséquent, des répercussions non négligeables sur la spécialisation sociale de certains territoires : « *c'est la localisation des différents type d'habitat dans l'espace et les conditions d'accès qui expliquent l'inégale répartition des groupes sociaux dans la ville* »<sup>59</sup>. Oberti rajoute que la localisation de l'habitat est « *le résultat de processus complexes où se conjuguent des facteurs économiques, politiques et sociaux* ». Elle dépend, par exemple, du type d'urbanisation préconisé à une époque donnée. Les Grands ensembles étaient localisés à la périphérie des villes à une période où la croissance urbaine marquait le début du phénomène d'étalement urbain. Les constructions récentes sont situées dans des positions plus centrales car elles viennent répondre à des objectifs de requalification urbaine. Cependant, le principal facteur explicatif de la localisation des logements, notamment sociaux, reste le coût

---

<sup>58</sup> IDEM.

<sup>59</sup> C. Rhein - *La ségrégation et ses mesures* - in J. Brun, C. Rhein - *La ségrégation dans la ville* - 1994.



du foncier : « *l'existence des marchés foncier devient l'élément structurant de l'espace urbain* »<sup>60</sup>. Ces différences de coût du foncier entraînent des différences dans le coût du logement ce qui explique l'écart de valeur entre les segments du parc. En effet, le prix du foncier a toujours des conséquences considérables et ceci malgré les nombreuses aides financières destinées aux constructions de logements sociaux.

**L'implantation des logements HLM dépend donc de ces mécanismes : ils se situent le plus souvent à la périphérie des grandes villes parce que les terrains y étaient moins chers. Les mécanismes de fonctionnement du marché foncier alimentent donc la logique ségrégative en pérennisant le marquage social des territoires. En d'autres termes, la localisation de l'habitat social, fortement corrélée aux prix des terrains et par conséquent au coût des logements, a un impact direct sur l'équilibre social des territoires, les ménages disposant des ressources les plus faibles se retrouvant majoritairement dans les segments de parc les moins chers.**

Ces aspects « physiques » expliquent, pour partie, le manque d'attractivité de certains quartiers, de certains immeubles. Les avantages comparatifs que possèdent certains territoires par rapport à d'autres génèrent, en toute logique, un processus de spécialisation sociale. Cependant, d'autres facteurs, que nous qualifierons de « sociologiques », jouent sur l'attractivité.

## **1.2. Les facteurs sociologiques agissant sur l'attractivité d'un territoire.**

### **1.2.1. Des quartiers souffrant d'une image négative.**

Aujourd'hui, la notion d'image d'un territoire est très répandue. Elle désigne des connotations attribuées à la réputation d'un quartier, d'un lieu. Cependant, cette image diffère selon l'observateur, selon le rapport que ce dernier a avec le lieu. K. Lynch distingue plusieurs « types » d'images<sup>61</sup>.

---

<sup>60</sup> J.P. Fitoussi, E. Laurent, J. Maurice - *Ségrégation urbaine et intégration sociale* - rapport du CAE - 2004.

<sup>61</sup> K. Lynch - *L'image de la cité*.

#### 1.2.1.1. L'image « vécue ».

C'est le résultat d'une opération de va et vient entre l'observateur et son milieu, c'est-à-dire lorsque l'observateur pratique directement et fréquemment le lieu. En d'autres termes, il s'agit de l'image que l'habitant a du quartier dans lequel il vit. Cette image est fortement subjective, personnelle. Chaque habitant a une représentation différente de son quartier, de son immeuble. Cette image va dépendre de l'environnement social c'est-à-dire des relations de voisinage, du comportement d'autrui, du sentiment d'insécurité...

#### 1.2.1.2. L'image perçue de l'extérieur.

Cette notion renvoie à l'idée d'image collective qui est l'accord d'un nombre significatif de personnes sur la représentation d'un quartier. Il faut cependant distinguer :

- L'image perçue de l'extérieur et « vécue » occasionnellement. Il s'agit du juste milieu entre l'image collective et l'image « vécue » personnellement. Cela signifie que l'observateur, sans vivre véritablement dans l'espace considéré, y passe de temps en temps, y traverse pour aller travailler... L'analyse des demandes de mutations des logements HLM, par exemple, fait souvent ressortir les différentes images que peut avoir un même quartier ; image qui diffère selon le quartier d'où vient l'observateur<sup>62</sup>. Ces différences de représentation sont souvent liées à la connaissance que l'observateur a du lieu c'est-à-dire à sa fréquentation. On se trouve alors en présence d'une série d'images collectives correspondant chacune à un groupe de citoyens.
- La représentation canonique qui est définie par F. Possi comme « *l'inscription d'un quartier qui a aujourd'hui un caractère d'évidence et dont l'effet est rarement analysé* ». Il s'agit d'une sorte de représentation consensuelle qui a pour conséquence de fonder des pratiques partagées. Cette image ne s'adresse pas forcément à un quartier précis mais est plutôt généralisée à un type de quartier ; dans le cas qui nous intéresse, le Grand ensemble.

---

<sup>62</sup> L. Caffin - *La mobilité résidentielle dans le parc social : une solution à la crise du logement mise en question par les demandeurs de mutation* - mémoire de recherche DESS - 2004.

Cette représentation collective de la banlieue joue un rôle considérable dans l'attractivité d'un territoire. Cette image négative véhiculée et admise par la majorité de la population repousse les classes moyennes, les investisseurs privés (...) et contribue à désigner les quartiers sociaux comme territoires de relégation.

#### 1.2.1.3. La construction des images collectives.

Sans rentrer précisément dans le processus de construction de l'image collective, il semble nécessaire de s'attarder sur certains éléments jouant un rôle dans cette construction et renforçant ces représentations.

Tout d'abord, dans une société où la communication a une place de plus en plus prépondérante, les médias participent à la construction et à la propagation de l'image négative des quartiers sensibles. Le « matraquage sécuritaire » relayé dans les journaux télévisés renforce la stigmatisation des quartiers sociaux. La relation entre Grands ensembles, populations immigrées et insécurité notamment, est généralement traitée sans nuances. Certes, les liens entre ces trois « catégories » sont rarement présentés de façon explicite mais leur association systématique produit le même effet stigmatisant. Le cinéma porte bien souvent également un regard négatif sur la banlieue. Dans la majeure partie des cas, les films font un condensé de tous les ingrédients qui vont singulariser ces quartiers.

La politique de la ville elle-même peut paraître stigmatisante. La mise en place des politiques dites de discrimination positive pose à ce sujet de nombreuses interrogations. En effet, un tel régime d'exception n'est acceptable que si son application reste provisoire. Sinon, elle risque de poser à terme plus de problèmes qu'elle n'en résout<sup>63</sup>. La principale difficulté résulte du stigmate dont elle affecte les territoires concernés ainsi que leurs habitants. Certes, être classé comme déficitaire apporte certaines compensations, mais ce classement, en contre partie, renforce l'image de relégation de ces lieux et de ceux qui y vivent.

---

<sup>63</sup> J. Donzelot - *Faire société* - 2004.

Dans une société où la communication est omniprésente, les médias et les discours politiques ont une influence évidente dans la construction des images collectives des quartiers sensibles. En mettant en avant tels ou tels éléments plutôt que d'autres (par exemple, le sentiment d'insécurité, plutôt que le dynamisme associatif), ils participent à la stigmatisation de ces lieux ; stigmatisation qui réduit fortement l'attractivité. De plus, ces images collectives fortement médiatisées ont des influences sur les représentations individuelles que les habitants ont du lieu dans lequel ils vivent. En effet, les gens perçoivent souvent leur quartier de la manière dont il est vu de l'extérieur, ce qui peut renforcer un sentiment d'infériorité et donc un certain repli sur soi. Par conséquent, « *le stigmat n'est pas seulement le produit de l'exclusion, il en est aussi producteur* »<sup>64</sup>.

#### 1.2.2. La préférence pour l'accession en logement individuel.

« Pour la majorité des Français, en général, et les catégories moyennes et modestes en particulier, l'accession reste synonyme de promotion ne serait-ce que parce qu'elle permet d'accéder à l'habitat individuel »<sup>65</sup>. L'accession répond donc à une aspiration majoritaire des citoyens pour lesquels elle constitue le couronnement d'un parcours résidentiel réussi. Représentée notamment par le pavillon situé en zone périurbaine, elle est devenue un élément fort de la réussite sociale. Plus qu'un simple bien, elle symbolise un nouveau mode de vie, le projet familial du couple modèle (couple marié avec enfants). Du point de vue de la collectivité, la propriété est souvent envisagée comme un élément de stabilisation des familles, comme le moyen d'une meilleure intégration sociale.

Le logement apparaît donc comme un élément représentatif de la position sociale. Cela se traduit par une vision hiérarchique des statuts d'occupation selon laquelle le propriétaire d'une maison individuelle se situe au sommet de l'échelle et le locataire HLM quasiment en bas (on peut en effet considérer que les centres d'hébergement et autres formes de logements précaires peuvent être placés à un niveau inférieur). De cette idée découle un parcours résidentiel idéal dont l'aboutissement ne saurait être que la propriété et la location qu'une étape.

---

<sup>64</sup> V. De Rudder - in Direction Régionale de l'Équipement - *Conditions de la mixité en quartiers d'habitat social* - avril 1994.

<sup>65</sup> B. Colloos - *La production et la gestion de l'habitat* - in F. Asher - *Le logement social en question*.

En d'autres termes, la mise en avant par les pouvoirs politiques et économiques de la maison individuelle comme garant de la réussite sociale a poussé les classes moyennes à choisir ce mode d'habitat. Alors, qu'il était, dans les années 1950, symbole de la modernité, le parc locatif HLM (notamment dans les Grands ensembles) a peu à peu été marginalisé. Le problème est que, progressivement, le fossé s'est creusé entre ceux qui seront un jour propriétaire et ceux qui ne le seront jamais.

Il est aujourd'hui difficile de définir l'ampleur du rôle des facteurs sociologiques dans le processus de spécialisation sociale. L'image d'un territoire détermine, en grande partie, son attractivité et influence, par conséquent, les choix résidentiels des ménages. La marginalisation du parc collectif HLM au profit de la maison individuelle, considérée comme la garantie d'une réussite sociale, réduit également l'attractivité de certains territoires et notamment des Grands ensembles.

L'attractivité d'un territoire est une condition sine qua none de son développement. De plus en plus de territoires mettent en place de véritables stratégies de marketing afin d'attirer investisseurs, populations qualifiées. De nombreux facteurs, souvent intimement liés, déterminent cette attractivité. Les aspects physiques, visibles ont une importance considérable. La majorité des quartiers souffre également d'une image négative basée autant sur des représentations collectives relayées ou créées notamment par les médias que sur des réalités concrètes. Cette stigmatisation réduit fortement l'attractivité de ces quartiers ce qui concourt à spécialiser les Grands ensembles dans l'accueil des populations les plus défavorisées.

## **2. Le rôle joué par les différents acteurs.**

Un grand nombre d'acteurs peuvent avoir un impact plus ou moins direct sur la répartition spatiale de la population. Nous nous attarderons sur trois « types » d'acteur :

- L'Etat et les collectivités, par l'intermédiaire de leurs orientations, leurs politiques.
- Les bailleurs sociaux qui sont chargés de l'attribution des logements sociaux.
- Les ménages qui, à travers leurs choix résidentiels, décident du lieu où ils souhaitent vivre.

Nous allons donc voir que, dans certains cas, ces acteurs vont contribuer, consciemment ou pas, à renforcer la spécialisation sociale des territoires.

### **2.1. L'Etat et les collectivités : la politique du logement et la réglementation.**

#### **2.1.1. Les grandes orientations en matière de logement.**

L'Etat ainsi que les collectivités territoriales déterminent des objectifs généraux susceptibles d'agir sur le peuplement. Ils peuvent prendre la forme d'orientations relatives à l'offre (construction massive, réhabilitation, démolition...) ou d'orientations plus directement liées au peuplement (diversité de l'habitat, mixité sociale...).

##### **2.1.1.1. Les orientations relatives à l'offre.**

La politique d'amélioration de l'habitat privé, notamment dans les centres anciens, a fortement contribué à paupériser le parc HLM. En effet, avec la réforme du logement de 1977, l'objectif des pouvoirs publics tend désormais davantage à offrir un logement de bonne qualité à tous, notamment en améliorant le parc existant. Cela va se traduire par une importante politique sur l'habitat ancien.

Un des principaux problèmes de cette orientation est qu'elle va creuser un fossé conséquent entre le parc locatif public et le parc privé. En effet, la destruction ou l'amélioration des logements vétustes du parc privé va engendrer une augmentation continue des loyers et donc une baisse de l'offre locative à très bas loyer. Le rapport sur l'état du mal logement de 2004 montre que la politique d'amélioration du parc privé ancien a contribué à la disparition de plus de 100 000 logements bon marché par an<sup>66</sup>. Le déclin de la vocation sociale du parc privé, associé au déclin du développement des structures d'accueil et d'hébergement, a entraîné la paupérisation du parc HLM et notamment des fractions les plus anciennes (Grands ensembles).

Cette politique de valorisation de quartiers ou de types de logement (locatif privé) a donc entraîné la dévalorisation d'autres segments.

#### 2.1.1.2. Les orientations directement liées au peuplement.

Pour lutter contre cette paupérisation et pour ramener de la mixité sociale notamment dans les quartiers où la proportion de HLM est très importante, l'Etat va, par exemple, augmenter le plafond de ressource<sup>67</sup>. C'est ainsi qu'aujourd'hui les 2/3 de la population française sont susceptibles d'avoir accès à un logement social. L'élargissement de cet accès pose plusieurs problèmes.

Tout d'abord, il relance le débat sur la mission du logement social. L'article 56 de la loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions donne aux organismes HLM l'objectif de « *satisfaire les besoins des personnes de revenu modeste et des personnes défavorisées* »<sup>68</sup>. Parallèlement, l'augmentation du plafond de ressource fait que les bailleurs peuvent, au nom de la mixité sociale, « sélectionner » plus aisément les populations lors des attributions. Les notions d'équilibre social et de Droit au logement viennent donc ici se contredire et les organismes HLM sont obligés d'effectuer certains choix qui ne devraient

---

<sup>66</sup> Fondation Abbé Pierre - *L'état du mal logement en France* - rapport annuel 2004.

<sup>67</sup> En matière de réglementation propre au secteur HLM, c'est l'Etat qui, fixe chaque année par arrêté ministériel le plafond de ressource. Le principe est simple. Il s'agit d'un conventionnement entre l'Etat et les organismes HLM : ces organismes, en contrepartie des aides apportées par l'Etat, s'engagent à ne pas louer leurs logements à des ménages ayant des ressources supérieures à un certain plafond.

<sup>68</sup> Article 56 de la loi relative à la lutte contre les exclusions - 29 juillet 1998.

pourtant pas être de leur ressort (est ce aux bailleurs de décider si l'on peut, au nom de la diversification, faire obstacle au Droit du logement ?).

L'autre principale conséquence de cette orientation est qu'elle renforce la segmentation interne du parc HLM. En effet, les logements les plus récents, mieux localisés bénéficieront davantage aux ménages ayant des revenus proches du plafond. Les populations les plus pauvres seront reléguées dans les Grands ensembles. En effet, bien que fortement réglementés, les logements HLM sont, eux aussi, soumis aux lois du marché.

**Ces politiques « nationales » du logement n'ont fait que déplacer le problème de paupérisation du parc HLM. Elles ont même renforcé le processus de spécialisation de certains territoires et ont contribué à établir une segmentation interne au parc public.**

#### 2.1.2. Le financement des logements sociaux.

Le type de financement des logements sociaux détermine en partie le peuplement.

Par exemple, la réforme du logement de 1977 a provoqué des infléchissements importants dans le peuplement du parc HLM. En effet, elle marque le passage d'un système d'aides principalement destinées aux constructeurs de logements (aides à la pierre) à un système qui profite plus directement aux ménages (aides à la personne). Une des principales mesures de cette réforme est la création de l'APL (Aide Personnalisée au Logement) qui, avec des barèmes plus favorables que l'allocation logement, a autorisé l'accès aux logements sociaux à des ménages ayant des ressources plus faibles qu'auparavant.

Dans le même temps, les augmentations de loyers, suite aux travaux de réhabilitation, ont rendu moins attractifs les groupes HLM conventionnés pour les ménages ayant des ressources plus élevées et moins subventionnées par l'APL (le montant de l'APL augmente quand le revenu du ménage baisse et réciproquement). En effet, dans le parc HLM, la part des



revenus que les ménages pauvres<sup>69</sup> consacre au loyer (9%) demeure moins élevée que celle des ménages modestes<sup>70</sup>. En revanche, dans le parc privé, elle se situe à 29%, soit 10 points au dessus de celle des ménages modestes<sup>71</sup>.

L'APL a donc ouvert le parc HLM aux populations les plus défavorisées tout en « incitant » les ménages qui le pouvaient à se diriger vers le parc privé.

Le départ du secteur HLM des ménages ayant des revenus plus élevés a été renforcé par la création du PAP (Prêt à l'Accession à la Propriété), aujourd'hui remplacé par le prêt à taux zéro. Cette politique de solvabilisation de la demande en accession a contribué au renforcement de la spécialisation sociale des aires urbaines. En effet, ce sont principalement les couples avec enfants et les individus insérés professionnellement et appartenant plutôt aux couches moyennes et modestes, qui vont bénéficier de cette politique en inscrivant leur cursus résidentiel aux marges des villes. Deux processus expliquent ce phénomène :

- Pour un grand nombre de ménages modestes désireux d'accéder à la propriété, la seule alternative, compte tenu du coût du foncier en milieu urbain, a été de s'éloigner de la ville et de s'écarter ainsi des zones périphériques.
- Le projet en accession repose, en partie, sur la stabilité, c'est-à-dire sur la foi en la pérennité du couple mais également de l'emploi occupé. Toute une partie de la population (personnes seules, familles monoparentales, chômeurs ou travailleurs précaires) va donc être exclu de ce processus et va se tourner vers le parc HLM.

**Ces exemples de l'APL et du PAP nous montrent l'impact du financement sur le peuplement du parc HLM. Dans les quartiers où la proportion de logements HLM est importante, le type de financement choisi peut donc favoriser la spécialisation de ces territoires ou de certaines fractions du parc de logement.**

---

<sup>69</sup> Sont considérés comme pauvres, les ménages dont les ressources sont inférieures au seuil de pauvreté représenté par la moitié du revenu médian. La médiane est la valeur qui sépare la population en deux parties égales.

<sup>70</sup> Ménages qui appartiennent au premier quartile de la distribution des revenus et qui ne sont pas pauvres.

<sup>71</sup> R. Ballain - *Pauvreté, exclusion et logement* - rapport de l'Observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale - 2004.

## **2.2. Les offices HLM, par le biais des politiques d'attribution.**

Bien que l'accès au logement social relève de mécanismes multiples dans lesquels interagissent à la fois les réservataires de logements<sup>72</sup>, les caractéristiques du marché local et les orientations particulières définies par la politique du logement, les bailleurs sociaux ont une place considérable dans l'attribution et donc dans le peuplement du parc HLM.

En effet, ils définissent les orientations en matière de développement et de gestion du parc, décident du niveau de loyer. Ce sont principalement eux qui ont la responsabilité de l'attribution des logements sociaux et donc du peuplement du parc HLM. Ils sont en effet chargés du traitement des demandes de mutation mais ont surtout la décision finale entre leurs mains par le biais des commissions d'attribution.

## **2.3. La stratégie résidentielle des ménages.**

Chaque ménage choisit son logement en fonction de ses besoins (position dans le cycle de vie familiale), de ses envies (taille, accessibilité, statut d'occupation...) mais aussi de contraintes économiques. Ainsi, il imagine son parcours résidentiel ; trajectoire qui répond le plus souvent à une stratégie sociale<sup>73</sup>. En effet, comme le mentionne Y. Grafmeyer, « *le terme trajectoire suggère qu'une série de positions successives n'est pas le simple fait du hasard, mais s'enchaîne au contraire selon un ordre intelligible* »<sup>74</sup>. Par exemple, les jeunes familles recherchent une certaine homogénéité de voisinage et l'accès à un espace domestique de plus grande dimension, ce qui les conduit vers la maison unifamiliale de banlieue. Après le départ des enfants, les couples retournent vers des logements plus petits et se rapprochent des services de santé<sup>75</sup>.

---

<sup>72</sup> « Acteurs au profit desquels chaque programme de logement social fait l'objet de réservations » in C. Bourgeois - *Réservataires* - in M. Ségaud, J. Brun, J.C. Driant - Dictionnaire de l'Habitat et de Logement - 2002.

<sup>73</sup> L. Aubree - *Les dynamiques de peuplement dans le parc locatif social*.

<sup>74</sup> Y. Grafmeyer - *Sociologie urbaine* - 1994.

<sup>75</sup> IDEM.

Malgré la variété des parcours, une constante ressort : le ménage cherche systématiquement à améliorer ses conditions de logement et à atteindre le statut le plus valorisé socialement, le logement étant un élément caractérisant la position sociale<sup>76</sup>.

La croissance économique des trente glorieuses a notamment contribué à l'émergence d'un parcours résidentiel dominant, « ascendant ». C. Bonvalet le décrit en ces termes : « *la grande majorité des individus commencent leur itinéraire dans le secteur locatif privé, certains le poursuivent dans le parc social et ce n'est que plus tard, au moment de la constitution de la famille, que se pose la question de l'acquisition* »<sup>77</sup>. Le parc social figure alors non seulement comme une étape dans le cursus résidentiel mais également comme une promotion.

La remise en cause de ce modèle ascendant s'est traduite par une coupure entre ceux qui peuvent encore prétendre gravir ces étapes et accéder à la propriété et ceux qui n'en ont pas les moyens et sont assignés à résidence. Elle s'est également accompagnée d'une diversification des motifs et des choix de mobilité. Même si la recherche d'une meilleure condition reste le leitmotiv, les stratégies résidentielles des ménages ne reposent plus uniquement sur l'accomplissement de ce modèle mais sur des exigences plus précises ; la notion de choix résidentiel a une place de plus en plus importante.

Ces choix résidentiels ont une place considérable dans le processus de spécialisation des territoires. Par exemple, un des domaines où la manifestation de préférences individuelles peut produire des différenciations spatiales, est celui de l'éducation. En effet, les catégories supérieures et moyennes, soucieuses de la reproduction de leur position sociale ou de leur espoir de mobilité sociale ascendante, sont particulièrement attentives, dans leur choix de localisation résidentielle, à la qualité des établissements d'enseignement auxquels leurs enfants auront accès<sup>78</sup>. Ces préférences ont éloigné les classes moyennes, au moins les plus « intellectuelles », des banlieues les plus populaires.

---

<sup>76</sup> J. Charbonneau - *Trajectoires sociales et stratégies individuelles en contexte d'incertitude*.

<sup>77</sup> C. Bonvalet - *La trajectoire résidentielle* - Les cahiers DSU - décembre 1995.

<sup>78</sup> E. Préteceille - *Ségrégation, classes et politiques dans la grande ville* - in A. Bagnasco, O. Le Galès - *Villes en Europe* - 1997.

Il est difficile de démontrer que les stratégies résidentielles des ménages sont directement motivées par une volonté d'éviter certaines fractions de la population. Cette ségrégation spatiale pourrait, en fait, plutôt résulter des « *effets cumulés de décisions individuelles de mobilité orientées par des préférences individuelles en faveur d'une plus grande homogénéité sociale ou ethnique de l'environnement résidentiel, effets non voulus par chacun des acteurs mais qui se forment comme structure produite par un ensemble de choix individuels* »<sup>79</sup>.

Ces différents exemples montrent le rôle que peuvent jouer les différents « niveaux » de décision dans le processus de spécialisation. Souvent inconsciemment, cette séparation spatiale des différentes couches sociales est, en effet, aussi bien due aux effets pervers de certaines politiques qu'à la gestion du peuplement des bailleurs sociaux, qu'aux décisions individuelles des ménages.

### 3. La baisse de la mobilité résidentielle.

htu pr ceux qui

La mobilité résidentielle est un indicateur du processus de ségrégation. Le départ massif ou la simple volonté de partir d'un grand nombre de ménages traduisent, très souvent, la désaffectation à l'égard d'un groupe, d'un ensemble ou d'un quartier. La baisse de la mobilité résidentielle, causée notamment par des changements structurels importants, va donc influencer sur l'équilibre social des territoires.

#### 3.1. L'impact des changements structurels sur la mobilité résidentielle.

Le modèle ascendant, issu d'une période de forte croissance économique, semble aujourd'hui largement remis en cause. Deux phénomènes y ont contribué.

---

<sup>79</sup> IDEM.

D'une part, on assiste depuis plus de 30 ans à des évolutions démographiques et sociologiques importantes.

La première est « l'éclatement de la famille », c'est-à-dire la transformation du modèle familial, qui se traduit par la baisse de la fécondité et l'augmentation des couples non mariés, des séparations, du nombre de personnes vivants seules. La quantité et la structure des ménages s'en trouvent modifiées : le nombre de ménages augmente avec de plus en plus de personnes seules, la taille des ménages baisse... Ces évolutions structurelles et notamment l'instabilité des situations familiales pèsent sur les pratiques résidentielles. Elles ont pour conséquence une forte progression des besoins en mobilité résidentielle. Les étapes du parcours familial sont plus nombreuses et plus courtes ; celles du parcours résidentiel se multiplient et se raccourcissent également. Contrairement au modèle ascendant, les trajectoires résidentielles sont aujourd'hui de moins en moins linéaires. Par exemple, on peut constater un « retour en arrière » chez certains ménages, qui de la propriété, reviennent au secteur locatif ; retour en arrière qui peut, par exemple, être la conséquence d'une rupture familiale.

La seconde évolution démographique concerne le vieillissement de la population. L'augmentation de l'espérance de vie et la croissance de la part des plus de 65 ans dans la population, tendent, au contraire, à baisser la mobilité résidentielle (plus l'âge augmente, plus la mobilité baisse)<sup>80</sup>.

Ces évolutions démographiques ont provoqué une modification en profondeur de la demande de logement qui s'est traduite par une inadéquation entre l'offre et la demande et donc des tensions sur le marché. D'autre part, le contexte économique est bien différent de celui des trente glorieuses. Si les ménages aspirent à la mobilité résidentielle, ils éprouvent de plus grandes difficultés à y parvenir. En effet, l'augmentation des coûts du logement due notamment à la pénurie de logement rend moins évidente la réalisation de parcours résidentiels ascendants, dans un contexte de précarisation de l'emploi.

---

<sup>80</sup> N. Prud'homme - *Accès au logement, droits et réalités* - CES - 2004 - in L. Caffin - *La mobilité résidentielle dans le parc social : une solution à la crise du logement mise en question par les demandeurs de mutation* - mémoire de recherche DESS - 2004.

La montée en puissance des phénomènes de paupérisation et de précarisation, les profondes évolutions démographiques et les tensions sur le marché du logement ont créé une rupture du modèle de trajectoire résidentielle ascendante et ont contraint une large frange de la population vers le parc HLM. *« C'est donc à une double panne, de l'ascenseur social et de l'ascenseur résidentiel que nous sommes confrontée »*<sup>81</sup>.

### **3.2. La chaîne du logement brisée.**

Bien que le modèle ascendant soit difficilement réalisable pour une large frange de la population, les politiques publiques ont continué à s'y référer. L'absence d'effort pour élargir l'offre locative sociale reposait sur l'idée que le parc HLM jouait un rôle d'étape dans la trajectoire des ménages et qu'il suffisait de pousser vers le locatif privé ou l'accession à la propriété ceux qui avaient des ressources suffisantes, pour libérer des places, qu'occuperaient alors les ménages pauvres ou modestes<sup>82</sup>. Les pouvoirs publics ont ainsi mis en place un certain nombre de passerelles afin de faciliter la progression des individus dans ce parcours. Par exemple, la création en 1995 du prêt à taux zéro, en remplacement du PAP (Prêt à l'Accession à la Propriété), est destinée à inciter les ménages à accéder à la propriété.

Pourtant, cette conception s'avère aujourd'hui, et depuis de nombreuses années, largement remise en cause puisque les marches entre le locatif social<sup>83</sup> et le locatif privé ou l'accession sont trop hautes pour bon nombre de ménages. Le parc locatif social joue encore, pour certain, un rôle d'étape. Cependant, le nombre de sortie du parc HLM diminue<sup>84</sup> et de plus en plus de ménages y restent, faute de pouvoir gravir cette marche. En fait, cohabitent dans le parc HLM des locataires aux perspectives de mobilité différentes. Ce parc fonctionne à la fois comme support de trajectoires promotionnelles mais aussi comme lieu d'accueil des populations pour lesquelles l'ascenseur ne fonctionne plus. L'absence d'horizon résidentiel hors du parc social explique sans doute, pour partie, le poids des demandes de mutation dans la demande de logement social aujourd'hui.

---

<sup>81</sup> Fondation Abbé Pierre - *L'état du mal logement en France* - rapport annuel 2004.

<sup>82</sup> IDEM.

<sup>83</sup> Le « locatif social » désigne uniquement le parc locatif HLM, le parc locatif privé ayant de moins en moins une fonction sociale.

<sup>84</sup> De 1992 à 1996, on dénombrait 66 000 sorties par an contre 58 000 par an entre 1996 et 2002 - in Enquête logement 2002.

Il est également vraisemblable que les différentes fractions du parc social n'aient pas la même fonction. La mobilité résidentielle s'avère, en effet, moins importante dans les ZUS ce qui pourrait signifier une plus faible capacité, pour les gens qui y habitent, à pouvoir franchir cette marche.

En d'autres termes, la pénurie de logement accessible à tous, limite les trajectoires résidentielles d'une partie importante des ménages. L'accession à la propriété leur est difficile, le parc privé à bas loyer se raréfie tandis que la croissance du parc HLM est relativement faible. Le modèle du parcours résidentiel ascendant semble désormais réservé à une minorité d'individus, l'effort à consentir pour accéder à la propriété étant trop important pour bon nombre de ménages. Emergent alors progressivement des parcours résidentiels internes au parc public ; l'existence de ces parcours sous entendant une hiérarchisation interne et une spécialisation territoriale.

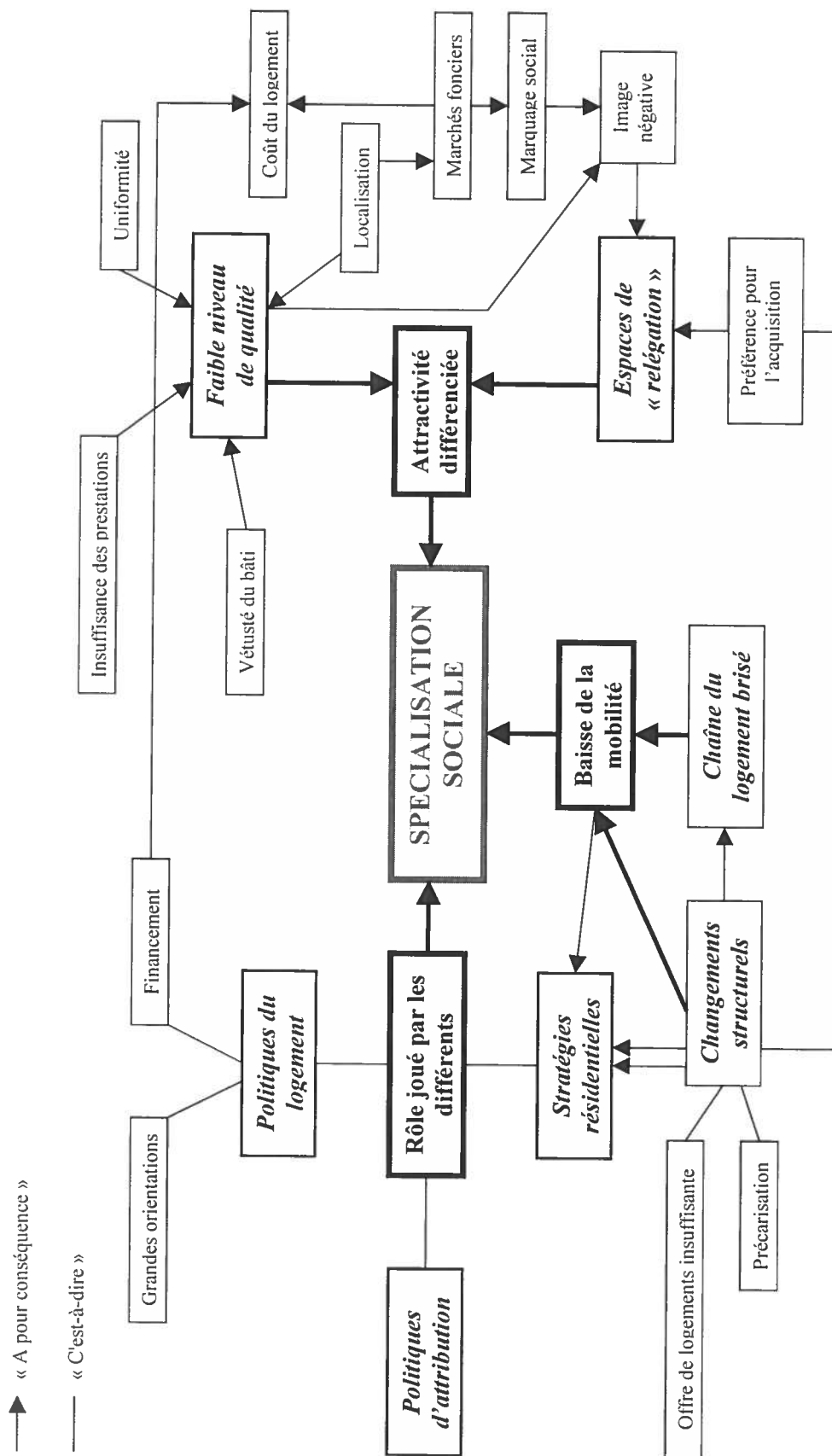
La montée en puissance des phénomènes de précarisation ainsi que les profondes évolutions démographiques ont provoquées une rupture dans la « chaîne du logement ». Pour une large frange de la population, il est désormais difficile, voire impossible, d'effectuer une trajectoire résidentielle ascendante, tant les marches pour franchir les différentes étapes sont conséquentes. Ces populations sont bien souvent assignées à résidence, notamment dans les territoires les plus dévalorisés. La baisse de la mobilité résidentielle, pour les ménages les plus pauvres, a donc contribué à concentrer ces populations dans les quartiers sensibles.

La spécialisation sociale des quartiers « politique de la ville » est le fruit d'un grand nombre de facteurs urbains, sociologiques, structurels... Les choix et les agissements des différents acteurs (l'Etat, les collectivités territoriales, les offices HLM, les ménages) ont également un rôle considérable dans le maintien de cette dynamique négative.

Ces différents facteurs sont, pour la plupart, liés. Par exemple, le faible niveau de qualité globale des quartiers contribue à renforcer l'image négative de ces lieux. Le schéma qui suit fait état de ces différentes relations et met en évidence la complexité du processus de spécialisation sociale. L'objectif de mixité sociale nécessite de rompre avec cette dynamique. Nous allons donc maintenant analyser une des options prises par les pouvoirs publics pour enrayer ce processus, c'est-à-dire les opérations de démolition / reconstruction.



## Le processus de spécialisation sociale des quartiers sociaux



Réalisation : J. CAFFIN

## **II. Les opérations de démolition / reconstruction pour favoriser la mixité sociale.**

Pour enrayer ce processus de spécialisation des quartiers sensibles, plusieurs solutions ont été envisagées depuis le début de la politique de la ville. Aujourd'hui, les orientations prises visent à véritablement casser ces ghettos en employant des moyens radicaux comme les opérations de démolition / reconstruction.

L'objectif de cette partie est donc double. Il s'agit d'analyser l'option prise par les pouvoirs publics pour répondre à la crise des banlieues c'est-à-dire de déterminer les éléments sur lesquels les opérations de démolition / reconstruction vont agir pour stopper cette spécialisation sociale et favoriser le retour d'une certaine mixité. Sans la remettre radicalement en cause, nous nous arrêterons sur les différents questionnements et critiques autour de cette orientation.

Cette partie nous permettra également de mettre en avant les conséquences de l'absence de définition quantitative de la mixité sociale dans l'élaboration du « projet de reconstruction » ; carence pouvant réduire fortement les effets de l'action entreprise sur le rééquilibrage social d'un territoire.

Dans un premier temps, nous reviendrons sur le contexte de la mise au premier plan des opérations de démolition / reconstruction et donc sur les raisons de cette orientation. Ensuite, nous analyserons l'intervention en elle-même ainsi que ses conséquences pré senties sur la mixité d'un territoire. Enfin, nous conclurons sur la nécessité d'élaborer une définition concrète, quantitative de la mixité sociale.

## **1. Le contexte de la remise au goût du jour des démolitions.**

Le choix de mettre en avant les opérations de démolition / reconstruction pour résoudre, en partie, le problème des banlieues est assez récent. Il s'agit donc ici de comprendre le contexte dans lequel est apparue cette « solution » et notamment les raisons du changement de regard vis-à-vis de ce type d'intervention.

### **1.1. La démolition, une solution dans un premier temps très peu envisagée.**

A l'origine de la dévalorisation de certains quartiers, on trouve la marginalisation d'un parc locatif social principalement construit entre 1950 et 1975<sup>85</sup>. En effet, dès le milieu des années 1970, les premières dégradations sont apparues : dysfonctionnements techniques des constructions, offre de logement inadaptée aux attentes des locataires, évolution du peuplement (spécialisation sociale)... Tous ces phénomènes ont eu lieu dans un contexte plus général de crise économique symbolisée par l'augmentation du chômage et de la précarisation ; en d'autres termes, de mutations sérieuses de la société.

Dès l'apparition de ces difficultés, l'Etat a réagi en favorisant, de manière massive, la réhabilitation du bâti, à travers notamment la création du PALULOS (Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale). Les débats sur la démolition des « barres » et des « tours » HLM existaient déjà. Cependant, ce type d'intervention radicale était rarement envisagé et ceci pour plusieurs raisons :

- Les pouvoirs publics et les opérateurs avaient encore du mal à concevoir la destruction d'immeubles encore « récents ». En effet, à la fin des années 1970, la majorité des logements HLM avaient moins de 20 ans.
- A cette époque, le parc social public demeurait globalement en meilleur état technique que le parc locatif privé.

---

<sup>85</sup> Dans les ZUS, 41,5% du parc social a été construit entre 1949 et 1967 et 37,5% entre 1968 et 1974 - in DIV - *Observatoire National des Zones Urbaines Sensibles* - rapport 2004.

- Il semblait logique d'attendre les effets de la réhabilitation avant d'envisager une intervention plus radicale, d'autant plus que les pouvoirs publics étaient sceptiques sur l'efficacité des démolitions comme outil de régulation de difficultés avant tout économiques et sociales.
- Le patrimoine social a bénéficié d'aides publiques à sa construction. Le financement a reposé sur un endettement long, fréquemment prolongé par le réinvestissement nécessaire aux opérations de réhabilitation. Il semblait alors difficile de démolir un patrimoine qui n'était pas encore amorti.
- L'opinion publique aurait mal compris que l'on démolisse des immeubles alors que des ménages en situation d'hébergement précaire étaient toujours en demande d'un logement stable.

**Dans les années 1980, la démolition est, de ce fait, considérée comme un outil d'exception qui ne se justifie que par une vacance excessive, un projet urbain d'ensemble ou une réhabilitation trop coûteuse. Ces opérations resteront alors très ponctuelles jusqu'aux premiers bilans des politiques de réhabilitation et au rapport Sueur de 1997.**

### **1.2. Le changement de regard sur les démolitions.**

Depuis le début des années 1990, les contours du débat sur les démolitions ont été modifiés. Le tabou autour de ce type d'intervention va progressivement être abandonné. La démolition des logements sociaux va alors devenir un instrument parmi d'autres des politiques urbaines et de gestion du patrimoine immobilier. Une dimension plus justement modeste sera également donnée à ces opérations et aux démarches qui l'accompagnent,. En effet, dans les années 1980, le caractère exceptionnel des démolitions dans les Grands ensembles, donnait lieu à une mise en scène « grand spectacle ».

Plusieurs facteurs ont contribué à cette évolution :

- La montée en puissance des démarches dites de renouvellement urbain, qui se fondent à la fois sur le rejet de l'étalement urbain et sur la volonté de reconquête des espaces urbains en cours de dévalorisation.
- Le constat généralisé d'un échec des démarches engagées dans le cadre de la politique de la ville, et notamment celles qui concernent le bâti (réhabilitation massive, embellissement...).

### 1.2.1. La démolition, dans le cadre plus large du renouvellement urbain.

Au sens large, le renouvellement urbain désigne l'ensemble des transformations à l'œuvre dans le tissu urbain. Il renvoie alors au phénomène très ancien d'évolution urbaine ; évolution se faisant soit par extension géographique, soit par reconquête des zones déjà urbanisées.

Depuis le début des années 1970, les classes moyennes fuient les centres urbains et quartiers périurbains pour venir s'installer dans les communes périurbaines. Ce mouvement, qui s'est traduit par un important développement du « pavillon », est aujourd'hui largement critiqué, dans les discours, en raison notamment de ses conséquences sur l'environnement, des difficultés de gestion des équipements qu'il génère...

Il traduit surtout la crise que connaissent nos villes qui, selon J. Donzelot, ne « *font plus société* »<sup>86</sup>. En effet, jusqu'aux années 1970, la ville industrielle était essentiellement faite de deux pôles antagoniques mais unis par, d'une part une relation conflictuelle (notamment sur le lieu de travail), et d'autre part, par la possibilité de promotion individuelle. Ainsi, la ville traduisait une « *continuité possible entre les diverses conditions sociales, en faisant en sorte que l'amélioration de la condition des plus pauvres grâce au travail, à l'épargne, au mérite scolaire, aille de pair avec une mobilité spatiale* »<sup>87</sup>. A cet ascenseur

---

<sup>86</sup> J. Donzelot - *Faire Société* - 2004.

<sup>87</sup> J. Donzelot - *La ville à trois vitesses : relégation, périurbanisation, gentrification* - in *Revue Esprit* - mars 2004.

social possible dans la société industrielle, est venue se substituer une logique de séparation qui défait l'unité relative de la société urbaine. Cette séparation ne se fait pas uniquement entre la part la plus pauvre et le reste de la société. Elle entame également la continuité existante à l'intérieur de la « classe moyenne » ; classe qui, dans la ville industrielle, établissait le lien entre les deux pôles. Des cités d'habitat social aux « beaux quartiers » en passant par les lotissements, une voie existait qui montrait un possible passage d'un espace à l'autre.

Or, aujourd'hui, la distance entre ces différents espaces est vécue comme le rejet d'un univers par l'autre, le sentiment de ne pas appartenir à la même ville. Au lieu d'un mouvement unique et unifiant les espaces, on assiste à l'avènement d'une ville à trois vitesses : *« celle de la relégation des cités d'habitat social, celle de la périurbanisation des classes moyennes qui redoutent la proximité des « exclus » des cités mais se sentent oubliés par les « élites », portées à investir dans le processus de gentrification des centres anciens »*<sup>88</sup>.

Volontairement caricaturale, cette vision rend assez bien compte des différentes dynamiques auxquelles sont confrontées nos villes, du mouvement de séparation, de différenciation.

Le renouvellement urbain vient donc répondre à cette crise urbaine. Il s'agit de refaire la ville sur la ville c'est-à-dire de refaire une ville de lien, limitant les logiques de séparation des différentes classes sociales.

En d'autres termes, une opération de renouvellement urbain peut alors se définir comme *« un changement profond, au moyen de démolitions totales ou partielles, de la morphologie urbaine d'un quartier sous différentes facettes »*<sup>89</sup>. Cependant, l'enjeu n'est pas seulement urbain ; derrière ces transformations se cachent de nombreux enjeux « sociaux » dont notamment celui de *« faire société »*.

---

<sup>88</sup> IDEM.

<sup>89</sup> CERTU - *Renouvellement urbain : enseignement de 15 opérations de démolition / reconstruction* - tome 1 - 2004.

#### 1.1.2.1. Les sites concernés par le renouvellement urbain.

Le concept de renouvellement urbain a été mis en exergue pour tenter de regrouper des interventions ciblées sur des secteurs urbains réclamant, suite à des évolutions suscitant inquiétude, des actions accompagnées ou impulsées par les pouvoirs publics<sup>90</sup>. Trois types d'espaces sont concernés :

- Les friches, résultant notamment de la disparition ou la délocalisation d'industries ou d'infrastructures militaires.
- Les centres urbains dévitalisés qui, depuis les années 1990, sont concernés par un renouvellement important du patrimoine locatif privé.
- Les quartiers sociaux en voie d'exclusion et de relégation et notamment les Grands ensembles.

#### 1.2.1.2. Le renouvellement urbain dans les quartiers sociaux.

L'intégration de ces quartiers sociaux demeure la problématique la plus médiatisée. Dans le cadre du renouvellement urbain, trois grands types d'action vont ainsi être menés dans ces quartiers, à partir de la fin des années 1990 :

- La mise en place, en 2000, d'un volet de gestion urbaine de proximité dans les Contrats de ville. Il s'agit de faire évoluer ce type de quartier en améliorant la qualité des services.
- La démolition, et surtout la reconstruction, considérée comme un outil de valorisation foncière et immobilière (restructuration d'espaces dégradés). Ce type d'intervention est utilisé comme moyen de rééquilibrage du peuplement.

---

<sup>90</sup> O. Piron - *Renouvellement urbain : approche systémique* - PUCA.

- Le résidentialisation, qui renvoie à l'idée de résidence du secteur privé. Alternative à la démolition, cette intervention vise à faire évoluer en douceur la forme urbaine de ces ensembles, en clôturant les espaces privés autour des unités résidentielles, en clarifiant les statuts juridiques des espaces, et surtout, en sécurisant l'accès aux immeubles.

Pour C. Lelévrier, ces deux dernières stratégies vont dualiser un même ensemble : il s'agit de « *dédensifier le cœur et requalifier les franges* »<sup>91</sup>. Selon elle, les démolitions sont plus fréquemment utilisées dans le « cœur » des quartiers sociaux, là où il y a de fortes densités, une quantité importante de familles nombreuses... La démolition a alors notamment comme objectif de dédensifier ces espaces. Aux franges de ces quartiers, on retrouve des plus petits ménages, de moins importante densité et une plus grande mixité. La stratégie de résidentialisation convient alors mieux puisqu'il ne s'agit pas de « casser » un ensemble mais simplement d'améliorer l'environnement. En d'autres termes, « *pour un type d'espace correspond un type de stratégie pour un type de cible* »<sup>92</sup>. La démolition va toucher les populations les plus défavorisées situées au cœur des quartiers tandis que la résidentialisation va profiter aux populations moins défavorisées localisées aux franges.

**La mise en avant du renouvellement urbain comme réponse à la crise urbaine va lever le tabou de la démolition. En effet, pour refaire la ville sur la ville, il faut bien souvent démolir. Les quartiers sociaux étant une des priorités du renouvellement urbain, le parc HLM, fortement représenté dans ces quartiers, va donc devenir la principale cible des démolitions.**

### 1.2.2. Le constat d'un échec des politiques de réhabilitation.

On désigne par réhabilitation « *l'ensemble concerté de travaux techniques nécessaires pour transformer un immeuble vétuste ou obsolète en le dotant des éléments de confort et des équipements correspondants aux préférences actuelles des candidats au logement ainsi que*

---

<sup>91</sup> C. Lelévrier - *Que reste-t-il du projet social de la politique de la ville ?* - in Esprit - *La ville à trois vitesses* - mars 2004.

<sup>92</sup> IDEM.



*ceux nécessaires pour répondre aux normes techniques en vigueur* »<sup>93</sup>. Ces travaux concernent souvent l'isolation thermique et acoustique, le ravalement de façade, le renouvellement des appareils de chauffage et des réseaux techniques...

Cependant, la réhabilitation n'a pas uniquement comme objectif l'amélioration technique du logement. Le traitement architectural du bâtiment vise à renforcer son image et donc bien souvent sa valeur marchande. Cela permet également de lutter contre une vacance devenue excessive.

Dans les quartiers défavorisés, la réhabilitation des logements locatifs sociaux est devenue le socle principal de l'intervention publique, de la fin des années 1970 à la fin des années 1980. Ces opérations, partie prenante des démarches de développement social, ne visent pas seulement l'amélioration du confort du logement. Elles ont aussi l'ambition de faire des habitants les acteurs du changement de leur vie quotidienne. En impliquant les habitants dans le processus de réhabilitation, on cherche à favoriser leur insertion.

Le bilan effectué en 1993 de ces opérations reste très mitigé. Si elles ont permis de remettre à niveau le confort et l'entretien de certains immeubles, elles n'ont que ponctuellement enrayer la vacance et peu satisfait les locataires. Elles ont également été inefficaces dans la lutte contre la spécialisation sociale des territoires : la valorisation architecturale de certains immeubles n'a pas été suffisante pour attirer de nouveaux ménages plus solvables.

**Rapidement, les pouvoirs publics vont prendre conscience que cet « acharnement thérapeutique » s'avère souvent vain et que de nouvelles mesures plus radicales sont nécessaires. La mise au premier plan des opérations de démolition / reconstruction au milieu des années 1990 est donc, en partie, liée au constat du relatif échec des politiques de réhabilitation : « bien que techniquement efficaces, elles se sont avérées impuissantes à enrayer la perte d'urbanité de certains quartiers »<sup>94</sup>.**

---

<sup>93</sup> J.P. Lacaze - *Réhabilitation* - in Dictionnaire de l'Habitat et de Logement - 2002.

<sup>94</sup> M. Dreyfus - *Des outils pour faire évoluer le tissu urbain* - in *Diagonal* numéro 146 : *Oser la déconstruction*.

C'est donc dans ce contexte d'échec des politiques de réhabilitation et de mise en avant du renouvellement urbain comme réponse à la crise urbaine et au phénomène d'étalement, que d'autres outils, visant une transformation plus radicale, vont être mis en place.

Ainsi, en 1996, la circulaire 96-46 présente la démolition comme « *l'un des moyens mis à disposition, et pouvant être motivé par des objectifs de requalification urbaine* »<sup>95</sup>. En 1998, le prêt locatif aidé construction-démolition est créé pour financer ce type d'opérations. Fin 2000, la loi SRU entre en vigueur et améliore le financement, les procédures. En 2001, une convention est signée avec les partenaires sociaux pour réorienter les fonds du 1% logement vers le renouvellement urbain.

Cependant, c'est avec la Loi Borloo du 1<sup>er</sup> août 2003, dite Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, que les ambitions en matière de démolition / reconstruction se sont accrues.

### 1.3. La Loi Borloo, « la volonté de tout refaire, une fois pour toute »<sup>96</sup>.

A son arrivé au poste de ministre délégué à la ville et à la rénovation urbaine, J.L. Borloo a clairement affirmé son intention de « casser les ghettos ». Il met donc en place, en août 2003, la Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ; loi qui met l'accent sur l'habitat et le développement économique, la réduction des inégalités et des écarts de développement entre les territoires.

Nous nous attarderons uniquement sur le Titre 1<sup>er</sup> de cette loi (titre intitulé « politique de la ville et rénovation urbaine ») qui affiche clairement les opérations de démolition / reconstruction comme un outil indispensable dans la lutte contre la paupérisation et l'exclusion de certains territoires.

---

<sup>95</sup> Circulaire 96-46 - 1996.

<sup>96</sup> Extrait de l'entretien J.L. Borloo - in M. Kis - *5 ans pour rénover la ville* - Le courrier des maires - septembre 2003.

### 1.3.1. Les principales mesures concernant la politique de la ville et la rénovation urbaine.

Deux mesures phares sont ainsi prévues :

- La mise en place du Programme National de la Rénovation Urbaine.
- La création de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

#### 1.3.1.1. La mise en place du Programme National de la Rénovation Urbaine.

Le programme vise à « *restructurer, dans un objectif de mixité sociale et de développement durable, les quartiers classés en ZUS* »<sup>97</sup>.

Les choix arrêtés pour chacun des sites relèvent des responsabilités locales. La loi n'a pas pour objet de leur assigner des objectifs.

Le programme fixe, cependant, certaines ambitions, sur le plan national, pour la période 2004-2008 :

- La constitution d'une offre nouvelle de 200 000 logements locatifs sociaux, soit par la remise sur le marché de logements vacants, soit par la construction de nouveaux logements. Ces logements neufs viendront en complément des programmes de logements sociaux destinés à l'accroissement du parc hors des besoins spécifiques liés à la rénovation urbaine.
- La réhabilitation ou la restructuration en profondeur de 200 000 logements.
- La démolition de 200 000 logements locatifs sociaux que la réhabilitation ne permet pas de remettre au niveau de la demande sociale actuelle, ou dont la destruction est rendue nécessaire par les besoins de restructuration urbaine.

---

<sup>97</sup> Article 6 de la Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

- La résidentialisation d'un nombre équivalent de logement.

Avec cet ambitieux programme, l'Etat envoie un signal fort à ses « partenaires » (collectivités territoriales, bailleurs sociaux...) de sa volonté d'obtenir des résultats. Afin de contribuer à la réalisation de ce programme, va être créée l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (l'ANRU).

#### 1.3.1.2. La création de l'ANRU.

L'ANRU est un établissement public national à caractère industriel et commercial. Elle a pour mission de « *contribuer, dans un objectif de mixité sociale et de développement durable, à la réalisation du Programme National de la Rénovation Urbaine* »<sup>98</sup>. Son objectif est notamment la mise en commun de tous les moyens financiers de la rénovation (logique du « guichet unique »). A terme, l'ANRU sera alimentée par les subventions de l'Etat, les contributions de l'Union d'économie sociale du logement (1% logement) et celles de la Caisse de Garantie du Logement Social (CGLS), les subventions de la Caisse des Dépôts et Consignations ainsi que des emprunts et la rémunération de ses services. Au total, l'enveloppe annoncée avoisinerait les 30 milliards d'euros sur 5 ans.

**La Loi Borloo crée donc un outil « centralisateur », l'ANRU, qui a pour mission de contribuer à la réalisation d'un ambitieux programme (le Programme National pour la Rénovation Urbaine) contenant des objectifs concrets, chiffrés. Ce dernier est marqué notamment par un important programme de démolitions (200 000 logements).**

---

<sup>98</sup> Article 10 de la Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

### 1.3.2. Les principaux questionnements autour de la Loi Borloo.

La Loi Borloo est confrontée à plusieurs critiques :

- Pourquoi définir une grande agence nationale dotée d'importants pouvoirs à l'heure de la décentralisation ? Pour J.P. Sueur, le guichet unique est intéressant s'il est local, pas s'il est central<sup>99</sup>.
- Sur les 30 milliards d'euros annoncés, la part de l'Etat s'élève à seulement 500 000 euros par an. Le Conseil Economique et Social a, lui-même, relevé la faiblesse des moyens supplémentaires dégagés.
- Compte tenu des chiffres actuels de constructions et de démolitions, les objectifs annoncés par le ministre paraissent difficiles à atteindre. En effet, la loi prévoit la construction de 200 000 logements sur 5 ans, soit 40 000 par an, pour compenser un nombre équivalent de démolition. Ce chiffre ne comprend pas les programmes de logements destinés à l'accroissement du parc social hors des besoins spécifiques liés au renouvellement urbain.

La Fondation Abbé Pierre estime à 80 000 par an le nombre de logements sociaux nécessaires pour répondre à la crise du logement<sup>100</sup>. Au total, la croissance du parc locatif social doit donc s'élever à 120 000 logements par an, ce qui représente environ 70 000 logements à construire de plus qu'en 2002. Compte tenu de la pénurie de main d'œuvre dans le secteur du bâtiment et de l'absence de moyens financiers pour certaines communes, la réalisation de ces objectifs semble difficile.

- L'action est, une fois de plus, circonscrite par un zonage, ce qui renforce la stigmatisation des espaces concernés. De plus, les opérations ne se situant pas dans les ZUS sont bien souvent exclues du dispositif et donc des financements, notamment lorsqu'il s'agit de villes de taille moyenne. L'ANRU priorise donc les actions de réparation dans les quartiers les plus dégradés et a tendance à laisser de côté les actions de prévention.

---

<sup>99</sup> M. Kis - *5 ans pour rénover la ville* - Le courrier des maires - septembre 2003.

<sup>100</sup> Fondation Abbé Pierre - *L'état du mal logement* - rapport annuel 2004.

Ces principales critiques concernent le dispositif mis en place, le financement, l'ampleur des objectifs prévus mais ne remettent pas en cause le bien fondé de l'orientation politique encourageant les opérations de démolition / reconstruction pour résoudre le problème des banlieues, notamment de la spécialisation sociale et de l'exclusion de ces quartiers.

La Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine vient donc « institutionnaliser » un type d'intervention, les opérations de démolition / reconstruction ; intervention qui a pourtant été longtemps soumise à débat. Elle prévoit, en effet, des objectifs quantitatifs importants, des moyens et des outils (l'ANRU) pour y parvenir. Pour certains, il s'agit de la « *solution de la dernière chance* »<sup>101</sup> pour résoudre la crise des banlieues et notamment pour enrayer le processus de spécialisation sociale. En effet, les opérations de démolition / reconstruction ne sont pas uniquement considérées comme le moyen de faire disparaître certains ensembles insalubres et vétustes : il s'agit véritablement d'outils de gestion du peuplement.

## **2. Les opérations de démolition / reconstruction pour rééquilibrer le peuplement.**

La gamme des objectifs avancés par les bailleurs sociaux et les municipalités pour justifier leurs projets de démolition est très large. Elle semble avoir assez peu évolué ces dernières années. Mais, ces arguments ont pris de plus en plus de poids, faisant ainsi varier l'ampleur des intentions affichées et le nombre de projets à venir.

L'examen des opérations réalisées à ce jour montre qu'il n'y a pas de motif unique de la démolition. Chaque opération est le fruit d'un ensemble d'arbitrages urbains, sociaux et gestionnaires : les justifications de la démolition sont multiples et se superposent souvent. Selon le cas, l'un des registres prend le pas sur les autres.

---

<sup>101</sup> Entretien avec J.L. Borloo - « *Il faut lever l'omerta sur les banlieues* » - in A. Piffaretti, M. Kis - Le courrier des maires - septembre 2002.

On peut identifier 4 types de justification :

- **Les justifications liées à la situation du marché local.** Certaines opérations ont été motivées par le simple constat d'un excédent de l'offre de logements sociaux. C'est le cas dans les secteurs où le marché s'avère récessif ou en perte de vitesse. Généralement, cette situation se traduit par un important phénomène de vacance. La stratégie employée est alors dite de « repli urbain » : la démolition revient alors à détruire une offre devenue excédentaire par rapport à la demande.
- **Les justifications techniques et économiques.** Le maître d'œuvre s'appuie sur ce type de justification lorsque le bâti est peu attractif pour des raisons de sécurité technique, de normes de construction (taille, insonorisation...). Certains ménages se montrent réticents à accepter ce type de produit souvent vétuste et inadapté. La démolition s'avère alors nécessaire, les coûts d'une réhabilitation profonde étant souvent trop élevés pour un résultat qui ne pourra être à la hauteur des attentes. Le phénomène de vacance est aussi généralement marqué dans un tel cas.
- **Les justifications urbaines.** La démolition est alors préconisée pour apporter des solutions à un type d'urbanisme caractérisé par des densités trop élevées, de fortes situations d'enclavement (quartiers repliés sur eux-mêmes, par exemple) ou encore des territoires conçus sans aucune hétérogénéité de fonctions ou de statuts. L'intervention vise donc à reconquérir le site, à l'insérer dans son tissu environnant, à favoriser l'implantation d'activités, de services ou la création de logements en accession.
- **Les justifications liées à un contexte de dégradation sociale.** Ces justifications concernent les ensembles affectés par des dysfonctionnements sociaux graves. Au fil des années, le déficit d'image de ces secteurs s'est traduit par une difficulté croissante à ouvrir ces quartiers à des populations plus diversifiées. Ces quartiers sont confrontés à une spécialisation sociale symbolisée par une forte marginalisation. Une intervention radicale est donc justifiée, afin de rompre avec cette spirale de paupérisation et tendre vers plus de mixité sociale.

Quel que soit l'origine première de la décision de démolir, la mixité sociale figure continuellement dans les objectifs de ce type d'opération, sauf en cas de retrait total de la vocation résidentielle du site.

En fait, comme nous l'avons évoqué en introduction, cette intervention viendrait « doubler » répondre au principe de mixité. Chacune des deux actions opérées (la démolition et la reconstruction) figure comme des opportunités de rééquilibrage du peuplement :

- Préalablement à la démolition, le relogement des locataires permettrait de mieux « répartir » les personnes défavorisées sur l'ensemble du territoire.
- La reconstruction et le réaménagement permettraient l'installation de nouvelles couches sociales sur le quartier.

Nous allons donc analyser ces deux moyens (nous ne nous attarderons que très peu sur le relogement, cette recherche ne concernant pas cet aspect). Nous mettrons en avant les facteurs sur lesquels les opérations de démolition / reconstruction vont jouer pour inverser cette dynamique de spécialisation.

## **2.1. Eparpiller les locataires « délogés ».**

Bien que notre recherche ne concerne pas directement cet aspect, il semble nécessaire de préciser les raisons pour lesquelles le relogement des locataires des bâtiments détruits peut être une opportunité pour favoriser la mixité sociale. Nous mettrons également en avant les principales interrogations et difficultés que génère ce relogement.

### **2.1.1. Le relogement, une opportunité pour favoriser la mixité sociale.**

Démolir un immeuble partiellement ou complètement occupé implique le déplacement d'un certain nombre de ménages. Bien souvent, ces bâtiments sont habités par une population majoritairement défavorisée. La concentration de la pauvreté est, nous l'avons vu



précédemment, une des raisons du choix de démolir, mais aussi une conséquence du processus de dévalorisation du bâti, de dégradation de l'image...

La démolition apparaît alors comme l'opportunité de rompre avec cette spécialisation sociale. Il s'agit de reloger les locataires de façon à les « éparpiller » sur le territoire et ainsi éviter de trop fortes concentrations. Cependant, compte tenu des capacités financières souvent limitées des ménages à reloger, les marges de manœuvre sont assez restreintes. Si il y a possibilité de parcours résidentiel, ce sera, dans la grande majorité des cas, à l'intérieur du parc HLM.

Saisir l'opportunité de ce relogement « forcé » pour favoriser la mixité sociale implique de raisonner à l'échelle intercommunale (ou au minimum à l'échelle communale). La mise en place du PLH (Programme Local de l'Habitat) apparaît alors comme une nécessité afin de coordonner les programmes de construction de logements sociaux et ceux de démolition, et surtout afin de mettre en place une véritable politique de solidarité intercommunale dans l'accueil des populations défavorisées. En effet, le PLH doit être l'instrument de formalisation des objectifs fixés en matière de solidarité territoriale (par exemple, les mécanismes de solidarité prévus dans l'article 55 de la loi SRU, portant sur le quotas des 20 % de logements sociaux pour les communes de plus de 3 500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une ville de plus de 15 000 habitants<sup>102</sup>). L'article L302-1 du Code de la construction et de l'habitat indique que les PLH définissent « *les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logement* »<sup>103</sup>.

---

<sup>102</sup> Article 55 de la loi SRU.

<sup>103</sup> Article L302-1 du Code de la construction et de l'habitat.

La démolition d'immeubles concentrant, dans la majorité des cas, des populations défavorisées, constitue l'opportunité de « casser » ces ghettos. En s'appuyant sur une réflexion à l'échelle communale voire intercommunale, le relogement doit permettre de mieux répartir les populations en difficultés sur l'ensemble du territoire. Cependant, les bilans des opérations déjà réalisées ont montré, dans certains cas, les limites de « l'opportunité relogement » pour favoriser la mixité.

### 2.1.2. Les principaux questionnements liés au relogement.

#### 2.1.2.1. La difficulté de trouver une offre qui permet de favoriser la mixité.

##### *2.1.2.1.1. La solidarité intercommunale est-elle effective ?*

Comme nous venons de l'évoquer, les effets de la démolition sur la mixité seront marginaux sans la mise en place d'une solidarité intercommunale. Ces opérations favoriseront la rénovation du bâti mais les concentrations sociales ne diminueront aucunement.

Or, dans certains cas, les communes ne jouent pas le jeu de la solidarité. Les communes les plus riches préfèrent payer les pénalités financières prévues par la loi SRU<sup>104</sup> plutôt que construire des logements sociaux « bas de gamme » destinés à l'accueil des populations défavorisées. Ces communes veulent bien garder « leurs familles à risque » mais stoppent tout nouvel accueil. Derrière ce refus, se cachent bien souvent des ambitions électorales.

Au-delà du principe même d'implantation de logements sociaux, c'est parfois l'image trop « sociale » de certains bailleurs qui est rejetée. Ainsi, une commune ayant refusé le projet de construction d'un organisme, acceptera celui émanant d'un concurrent, certes disposant de plus de fonds propres pour équilibrer l'opération, mais surtout moins « marqué socialement », avec une clientèle dont le profil est moins précaire<sup>105</sup>.

---

<sup>104</sup> Article 55 de la Loi SRU.

<sup>105</sup> CERTU - *Enseignement de 15 opérations de démolition / reconstruction* - tome 1 - 2004.

En d'autres termes, le renouvellement de l'offre a du mal à se mettre en place à l'échelle intercommunale : les communes engagées dans une opération de démolition / reconstruction sont parfois obligées de reloger les habitants des bâtiments détruits sur leur territoire. Ce manque de solidarité territoriale, qui limite les marges de manœuvre des « relogeurs », peut être renforcé par l'absence de solidarité entre les différents bailleurs sociaux.

#### *2.1.2.1.2. L'insuffisance de l'offre de logements sociaux.*

Dans les communes où le marché du logement est tendu, les bailleurs sont confrontés à un problème structurel : le manque de logements qu'ils ont à proposer et notamment de logements à très bas loyer. En effet, le niveau de loyer appliqué dans les bâtiments détruits est généralement très peu élevé ; les habitants qui y résident ont, bien souvent, des capacités financières relativement faibles. Les propositions de relogement qui leur sont faites doivent donc prendre en considération ces éléments financiers. En effet, certains locataires ne vont pas pouvoir payer de loyer plus important. D'autres vont avoir financièrement les moyens, mais il s'avère toujours délicat de « déloger » un ménage et de le contraindre, en plus, à augmenter fortement son budget logement.

Les marges de manœuvre sont donc peu importantes, et ceci malgré les aides financières (notamment les aides à la personne). Le risque est que la majorité des locataires se retrouve dans le « nouveau » parc de relégation, l'ancien étant voué à être démoli.

Au total, on peut penser qu'en terme de qualité intrinsèque du logement, les locataires des bâtiments concernés par la démolition y gagnent. Les logements proposés sont en effet au moins de qualité équivalente, et souvent de meilleure qualité. Cependant, en terme de concentration de populations défavorisées, les résultats semblent plus mitigés. Les locataires ont été, dans certains cas, éparpillés. Mais, la faiblesse de leur revenu fait qu'ils se retrouvent souvent dans des ensembles également engagés dans un processus de paupérisation.

### 2.1.2.2. La nécessité de prendre en considération les souhaits des locataires « délogés ».

Le changement de logement et surtout la démolition peuvent avoir des conséquences psychologiques et sociales importantes. En effet, la démolition ne peut se résumer à la mise à terre de murs jugés vétustes et inadaptés. Pour certains locataires, elle vient, « effacer » une partie, parfois longue, de leur vie. Bien que leur logement cumule d'importants dysfonctionnements techniques, sociaux, certains locataires s'y sentent bien, tout simplement parce qu'ils y ont vécu durant la majorité de leur vie. La démolition de leur logement peut alors être très difficile à vivre.

Il n'est pas facile de trouver une compensation à cette perte. Un accompagnement social est généralement prévu pour les locataires qui le désirent. En plus de ce suivi psychologique, il s'avère nécessaire de consacrer une attention particulière aux demandes et aux exigences des locataires, notamment en ce qui concerne le lieu où ils ont envie de vivre. Or, la majorité des habitants ne souhaitent pas être déplacés ; ils désirent rester sur le quartier et même souvent le plus près possible de leur ancien logement. L'étude du CERTU sur 15 opérations de démolition / reconstruction fait état de cette tendance. En effet, sur 9 des 15 opérations dont les données étaient exploitables, 6 ont vu plus de 75% des locataires se faire reloger sur leur quartier<sup>106</sup>.

Si l'on se place à l'échelle du quartier, les exigences des locataires en terme de localisation de leur futur logement et la volonté légitime du bailleur d'y répondre, peuvent donc aller à l'encontre du principe de mixité sociale, les locataires n'étant que faiblement « éparpillés » sur l'ensemble de la ville.

**« Le problème de la démolition est en réalité celui du relogement »<sup>107</sup>. En effet, lorsqu'il s'agit de répondre à l'objectif de mixité sociale, les bailleurs peuvent principalement être confrontés à deux types de problèmes concernant le relogement :**

- **L'absence de logements adaptés, liée notamment à la pénurie de l'offre de logements sociaux.**
- **La volonté des locataires de rester sur leur quartier.**

<sup>106</sup> IDEM.

<sup>107</sup> Citation de J.P. Alduy - M. Kis - *5 ans pour rénover la ville* - Le courrier des maires - septembre 2003.

Les premiers bilans réalisés montrent que les opérations de démolition, à travers le relogement, n'ont pas toujours contribué à favoriser la mixité<sup>108</sup>. Il ne s'agit pas de tirer de conclusions trop hâtives, le travail effectué ici ne se situe d'ailleurs pas tout à fait à ce niveau. Il semble cependant important de préciser que la « répartition plus équilibrée » des populations en difficulté n'est possible que sous certaines conditions et notamment si la solidarité intercommunale en matière d'accueil des plus démunis est effective.

## **2.2. Attirer de nouvelles populations dans les quartiers sociaux.**

L'autre moyen de favoriser la mixité sociale concerne directement le site de l'opération de démolition / reconstruction. Il s'agit, en effet, d'attirer sur le territoire requalifié, de nouvelles populations susceptibles de rééquilibrer le peuplement. On s'intéresse donc plus particulièrement à la reconstruction. C'est le réaménagement du site et donc les composants du projet qui vont être en mesure de faire venir sur ces territoires fortement dévalorisés de nouvelles « catégories » de population et donc de tendre vers plus de mixité sociale. L'option prise est d'enrayer le processus de spécialisation sociale en jouant sur le « levier urbain ».

Nous allons donc, dans un premier temps, détailler cette orientation en analysant, ou tout au moins, en supposant son impact sur les autres facteurs à l'origine de la dynamique négative dans laquelle sont entraînés les quartiers sociaux. Une fois expliquée la stratégie appliquée actuellement, nous mettrons en avant les différentes critiques et interrogations qui sont soulevées.

---

<sup>108</sup> CERTU - *Enseignement de 15 opérations de démolition / reconstruction* - tome 1 - 2004.

### 2.2.1. Améliorer la « qualité urbaine » du quartier.

#### 2.2.1.1. Une offre de logement plus adaptée et plus diversifiée.

##### *2.2.1.1.1. Une offre plus adaptée à la demande actuelle.*

Le premier élément qui va faire évoluer la qualité du quartier est la destruction de logements anciens et vétustes au profit de logements neufs. Cela se traduit, en premier lieu, par une amélioration « esthétique » des bâtiments. En effet, l'aspect visuel de ces « barres » et de ces « tours » laisse souvent à désirer (les bâtiments détruits sont généralement ceux pour lesquels les réhabilitations n'ont été que partielles, et donc ceux qui sont les plus dégradés).

La démolition permet également de rayer de la carte des logements qui ne sont plus aux normes de construction. Les réhabilitations dont ont bénéficiés certains immeubles n'ont, en effet, pas toujours permis leur « normalisation », notamment en ce qui concerne la taille des logements. La configuration de la majorité des immeubles ne permet pas d'envisager une restructuration interne des logements. Même lorsqu'elle est possible, cette reconfiguration s'avère de toute façon extrêmement coûteuse.

L'opération de démolition / reconstruction du square Colmar à Rennes illustre parfaitement cet écart en terme de normes de construction<sup>109</sup>. Construits entre 1956 et 1958, les logements de ces deux barres ont une taille inférieure de 25%, en moyenne, à celles en vigueur aujourd'hui, ils ne sont pas insonorisés, les sols des caves sont en terre battue...

Une offre esthétiquement et « techniquement » de meilleure qualité vient donc remplacer des bâtiments souvent vétustes et dépassés.

##### *2.2.1.1.2. Une offre plus diversifiée.*

En plus d'une remise aux normes techniques, la reconstruction apparaît comme une opportunité de diversifier l'offre.

---

<sup>109</sup> OPHLM ville de Rennes - *Dossier d'intention du Square Colmar, quartier Cleunay* - septembre 2003.

Par exemple, dans les quartiers de la Cité Rose et de la Cité Verte à Canteleu (Seine Maritime), la démolition de 231 logements a permis la reconstruction de 70 logements PLA (Prêt Locatif Aidé) sur site, en petits collectifs, individuels denses et maisons de ville<sup>110</sup>. En bordure de site, 50 logements supplémentaires ont été réalisés : 20 en PLA, 10 en PLI (Prêt Locatif Intermédiaire) et 20 en accession à la propriété.

Au square Colmar, à Rennes, les deux barres R+4 vont être remplacées par 5 plots (passage de 103 à 90 logements) mixant locatif social (55 logements PLUS, Prêt Locatif à Usage Social), locatif libre (PLI) et accession (35 logements). Le projet prévoit également des tailles de logements plus diversifiées<sup>111</sup>...

La reconstruction figure comme une opportunité pour diversifier l'offre, que ce soit en terme de statut d'occupation, de taille, de typologie. Cette diversification du produit logement permet donc d'attirer sur le quartier des ménages qui ne pouvaient venir, faute d'offre adaptée à leur besoin. La mixité résidentielle apparaît ici comme une condition indispensable pour ramener de la mixité sociale.

Bien que déterminant, ce levier « logement » ne va pas être le seul facteur sur lequel les pouvoirs publics vont agir pour améliorer la qualité globale du quartier et ainsi attirer de nouvelles couches sociales. En intégrant l'opération dans un projet urbain plus global, ils vont également chercher à traiter les espaces extérieurs.

#### 2.2.1.2. L'amélioration des espaces extérieurs.

Une opération de démolition permet d'envisager la réaffectation d'un site fortement dévalorisé. Plusieurs solutions sont possibles : soit l'opération fait partie intégrante d'un projet urbain plus global (il s'agit alors d'une action parmi d'autres), soit elle apparaît comme une opportunité pour traiter les espaces environnant et accompagner la reconstruction d'actions visant à valoriser le quartier. Dans les deux cas, plusieurs conceptions peuvent être envisagées : si le maître d'œuvre, en matière de reconstruction, vise plutôt la transition (en terme de forme architecturale, de densité, de volume...) entre le secteur requalifié et son environnement, les plans masses des projets, eux, affichent soit l'intention de rester assez

---

<sup>110</sup> CERTU - *Enseignement de 15 opérations de démolition / reconstruction* - tome 2 - 2004.

<sup>111</sup> Archipel Habitat - Bulletin d'informations « *Demain Colmar* » - numéro 2.

fidèle au dessein initial, soit celle de casser, de façon radicale, les lignes directrices structurant le quartier. Cette seconde stratégie vise en fait à rompre avec l'uniformité du quartier.

Certains objectifs reviennent de façon récurrente dans ces projets :

- Le projet vise, bien souvent, à désenclaver le site. Sur les 15 opérations étudiées par le CERTU<sup>112</sup>, 8 indiquent clairement que le désenclavement du quartier figure comme l'un des objectifs premiers. Ce désenclavement passe, par exemple, par la création d'une voie pénétrante qui permet aux résidents de mieux accéder aux différents îlots et équipements inclus dans le secteur, et qui favorise aussi l'ouverture avec le reste de la ville. Ce type d'action est parfois accompagné de la création de nouvelles dessertes de transport en commun. Par exemple, dans le quartier de La Guérinière à Caen, l'opération bénéficie de la ligne de tramway sur pneu traversant le quartier et qui y effectue deux arrêts<sup>113</sup>. L'augmentation de la desserte en transport en commun permet également de désenclaver le site en le rendant plus accessible et en encourageant les relations avec les quartiers environnant.
- Le remaillage et la hiérarchisation des voies de circulation ainsi que la redéfinition de la trame urbaine sont également des composants assez systématiques des projets urbains. En effet, les Grands ensembles possèdent souvent leur propre trame viaire, déconnectée du reste de la ville, les rues sont souvent disproportionnées par rapport à leur usage. Le projet urbain va donc chercher, lorsque cela est nécessaire, d'une part à améliorer la lisibilité et la sécurité, et d'autre part, à insérer le quartier dans la ville. Cette redéfinition et cette hiérarchisation peuvent également affecter les cheminements piétons.
- Afin d'améliorer le cadre de vie, les projets urbains vont souvent mettre l'accent sur les espaces publics. Des actions destinées à l'embellissement de ces espaces, à leur mise en valeur sont généralement prévues. L'accent est également mis sur les lieux publics susceptibles de favoriser le lien social : square, placette, terrains de jeux de proximité, parvis devant les écoles... L'objectif est donc d'accroître la qualité esthétique de ces espaces, d'améliorer leur lisibilité.

---

<sup>112</sup> CERTU - *Enseignement de 15 opérations de démolition / reconstruction* - tome 1 - 2004.

<sup>113</sup> IDEM.



- En plus du traitement des espaces publics, des interventions visant à résidentialiser certains lieux sont généralement réalisées : aménagement des espaces en pieds d'immeubles conçu de manière à favoriser leur appropriation par les habitants, réalisation de cours urbaines ou de cours jardins, implantation d'éclairage... Selon les opérations, plusieurs motivations peuvent justifier ce type d'orientation : phénomène de mode, réponse à de nouvelles attentes, volonté de favoriser le transfert de statut des espaces (le plus souvent du public vers le privé). Ce type d'intervention émane surtout du constat des dysfonctionnements agrégés sous le vocable « d'incivilités » : petits trafics, occupation d'espaces collectifs par des populations « indésirables ». L'objectif est alors de sécuriser ces lieux publics en délimitant les espaces privés en référence au tissu urbain traditionnel caractérisé par des espaces clos, protégés et réservés aux seuls occupants. Ces aménagements sont censés favoriser l'appropriation de ces lieux publics par les résidents en promouvant l'avènement d'un espace dissuasif. Il s'agit aussi de généraliser un mode d'occupation des logements (et de leur environnement immédiat) des classes moyennes afin de les inciter à venir habiter dans ces quartiers en reproduisant le modèle auquel elles aspirent.

Les opérations de démolition / reconstruction ne sont pas de simples interventions sur le logement. Un travail sur les aménagements extérieurs est également réalisé, que ce soit pour désenclaver le quartier, améliorer la qualité de vie des habitants ou valoriser les espaces.

#### 2.2.1.3. L'apport de nouveaux services et équipements.

En complément, afin de casser la monofonctionnalité des quartiers sociaux, les projets urbains font l'objet de propositions de développement d'activités, de services. Parfois, la Ville souhaite favoriser cette dimension en créant une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) à vocation tertiaire.

A titre d'exemple, il peut s'agir de l'implantation de services de proximité (plate forme service insertion, santé, prévention, services administratifs), d'équipements collectifs (maison de quartier, salle polyvalente, bibliothèque...). Plus rare est l'apport de nouveaux

commerces ou d'activités économiques. Parfois prévue dans le projet initial, la dimension commerciale a des difficultés à se concrétiser, faute d'investisseurs.

Diversifier les fonctions sur le quartier et améliorer (en quantité et en qualité) les prestations permettent également de faire progresser la qualité du quartier afin d'attirer de nouvelles populations. La proximité des services et équipements est, en effet, un critère de choix de localisation résidentielle.

**Les opérations de démolition / reconstruction ne doivent pas être conçues ou menées isolément, indépendamment d'un projet d'ensemble visant la requalification urbaine, économique et sociale d'un quartier. Elles ne prennent leur sens que si elles s'inscrivent dans de nouvelles dynamiques de développement, incarnées par un projet de renouvellement urbain, permettant notamment de diversifier l'offre de logement et de redonner une attractivité au territoire afin de faire venir de nouvelles populations.**

**A travers cette valorisation urbaine, les pouvoirs publics cherchent à redorer l'image des quartiers sociaux et à les réinscrire dans le droit commun. Ce traitement « urbain » viendrait donc infléchir certains considérants « sociologiques » et ainsi rompre avec le processus de spécialisation sociale.**

### 2.2.2. Les principales critiques et interrogations.

Les opérations de démolition / reconstruction apparaissent comme des opportunités pour améliorer la qualité intrinsèque de l'offre de logement, et plus largement du quartier. La reconstruction est donc un outil de valorisation foncière à même d'inciter les classes moyennes à venir habiter dans ces quartiers. En insistant sur les facteurs d'ordre urbain pour enrayer le processus de spécialisation sociale, les pouvoirs publics admettent qu'ils ont une place primordiale dans le maintien de cette dynamique négative et que leur traitement suffira à influencer sur les autres déterminants. Ce raisonnement ne fait pourtant pas l'unanimité. Si tout le monde s'accorde à dire que ce type d'intervention contribue à améliorer la qualité de ces lieux, à les désenclaver, bon nombre mettent en doute sa capacité à rééquilibrer le peuplement.

Certaines interrogations sur la déclinaison stratégique ont ainsi été mises en avant, notamment en ce qui concerne la capacité du projet urbain à changer radicalement l'image de quartiers fortement dévalorisés.

#### 2.2.2.1. L'amélioration de la qualité globale du quartier suffit-elle à changer l'image de ce lieu ?

La majorité des projets de renouvellement urbain dans les quartiers sociaux a pour ambition de changer l'image de ces territoires dévalorisés, cette dernière étant considérée comme un facteur primordial dans l'attractivité territoriale.

La valorisation du site d'intervention a généralement des conséquences positives sur la vision que les habitants ont de leur lieu de vie. En effet, le traitement esthétique, l'apport de nouveaux services et équipements, le renforcement de la desserte en transport en commun permettent une amélioration de la qualité et du cadre de vie des résidents. Les projets urbains provoquent donc bien souvent une évolution positive de « l'image vécue ».

Cependant, le niveau d'attractivité ne dépend que très peu de ce type d'image : c'est davantage l'image perçue de l'extérieur qui va le déterminer. En effet, les ménages « extérieurs » (que l'on souhaite attirer) vont élaborer leurs choix résidentiels en fonction d'un certain nombre de critères, dont notamment l'image qu'ils ont de tel ou tel lieu. Bien souvent, la représentation que l'on se fait d'un lieu n'est pas basée sur des « expériences vécues », mais plutôt sur sa réputation. Les ménages éliminent d'emblée certains quartiers, bien qu'ils n'y aient jamais mis les pieds.

Ces images collectives sont donc déterminantes dans les choix de localisation résidentielle : il s'agit alors de les faire évoluer pour rompre avec l'effet repoussoir des quartiers sensibles et pour attirer les classes moyennes. La question est de savoir si la valorisation architecturale et urbaine de ces territoires ainsi que la constitution d'une offre de logement plus adaptée sont suffisantes pour impulser cette évolution.

Il semble aujourd'hui difficile de répondre à cette question. Plusieurs constats, concernant notamment les sources créatrices de ces images collectives, viennent contredire cette valorisation.

En effet, ces sources maintiennent, la plupart du temps, leur discours stigmatisant. Par exemple, le pouvoir d'influence des médias n'est pas utilisé pour faire évoluer les mentalités et donc les représentations sur les banlieues. Le maintien d'un discours péjoratif à l'égard de ces territoires renforce l'image négative que les populations extérieures en ont et peut contredire les efforts consentis de redressement.

Il en résulte que les changements effectués dans ces quartiers ne sont pas forcément connus de tous. Certes, sur le plan national, les démolitions sont relativement médiatisées, mais les résultats issus de la reconstruction le sont beaucoup moins. Sur le plan local, il en va souvent de même : seuls les habitants du quartier, et éventuellement ceux qui le traversent, connaissent les effets de l'opération.

Les discours politiques renforcent eux aussi, cette stigmatisation. Les opérations de démolition / reconstruction sont présentées comme « *les solutions de la dernière chance* » pour « *casser ces ghettos* »<sup>114</sup>. Les dirigeants politiques justifient leurs actions dans les banlieues en utilisant des termes radicaux, parfois choquant. Ils cherchent, comme cela, à montrer la gravité de la situation de ces quartiers et le bien-fondé de l'ampleur des mesures à entreprendre pour y remédier. En effet, ces phrases chocs interpellent et marquent. Le problème est qu'elles disqualifient encore un peu plus ces quartiers. Le terme « *casser* » traduit la volonté de rompre avec une situation que l'on accepte plus. Cependant, cette situation, avec laquelle « *il faut en finir une fois pour toute* »<sup>115</sup> est bien souvent présentée avec beaucoup plus d'insistance que le résultat obtenu ou celui vers lequel on veut tendre. L'image que garde le « citoyen lamda » de ces quartiers risque donc de rester celle que l'on veut à tout prix effacer.

---

<sup>114</sup> Entretien avec J.L. Borloo - « *Il faut lever l'omerta sur les banlieues* » - in A. Piffaretti, M. Kis - Le courrier des maires - septembre 2002.

<sup>115</sup> IDEM.

En résumé, à l'issu des interventions réalisées, l'apparence du quartier s'est améliorée grâce à l'action combinée du projet de reconstruction et du projet urbain décliné par la Ville. Pour autant, s'il semble que l'image interne du quartier évolue dans le bon sens, la transformation de l'image auprès du reste de la ville est plus difficile à percevoir. En effet, le changement d'image ne se décrète pas : une fois les premières transformations opérées, il nécessite un délai de « *jachère médiatique* »<sup>116</sup> afin de faire évoluer les mentalités.

#### 2.2.2.2. Si ce changement d'image est effectif, va-t-il, pour autant, modifier les comportements résidentiels des ménages ?

« *Les individus et les ménages disposent au cours de leur vie d'un minimum de liberté d'action et de lucidité dans leurs pratiques résidentielles* »<sup>117</sup>. Les projets résidentiels des ménages découlent de stratégies résidentielles qui sont elles-mêmes bien souvent présidées par des tactiques individuelles (stratégies sociales).

Un certain nombre de « facteurs sociologiques » vont influencer les trois éléments qui jouent un rôle primordial dans les stratégies résidentielles des ménages (à savoir, le statut d'occupation, la taille et le type du logement, la localisation).

##### *2.2.2.2.1. Le maintien du modèle dominant basé sur l'accession à la propriété en maison individuelle.*

Bien que difficile à réaliser pour une large frange de la population et remis en cause par la complexification des pratiques résidentielles (les évolutions démographiques et sociologiques<sup>118</sup> ne permettent plus de dégager une trajectoire résidentielle unique), le schéma résidentiel « ascendant » reste une référence. L'accession à la propriété en maison individuelle est encore l'étape phare : elle confère à la fois une position sociale valorisante et une certaine sécurité.

---

<sup>116</sup> CERTU - *Enseignement de 15 opérations de démolition / reconstruction* - tome 1 - 2004.

<sup>117</sup> J. Brun - *Mobilité résidentielle et stratégies de localisation* - in C. Bonvalet, M.A. Fribourg - *Stratégies résidentielles* - 1990.

<sup>118</sup> Eclatement de la famille, « autonomisation » des femmes...

Le maintien de ce modèle peut perturber le retour dans les quartiers sociaux d'une certaine frange de la population. En effet, la volonté d'accéder à la propriété est particulièrement prégnante chez les couples mariés qui ont de jeunes enfants, la définition du projet résidentiel s'accordant avec le projet familial.

Le problème est que les programmes de reconstruction ne contiennent que très peu de logements en accession. Sur les 15 sites étudiés, seul le cas du quartier du Breil à Nantes est composé d'un programme d'accession, programme mis en place par un promoteur privé<sup>119</sup>. Attirer les promoteurs privés afin qu'ils développent une offre de logement en accession, devient donc une nécessité.

#### 2.2.2.2.2. *L'importance du choix de localisation.*

Bien que « *la localisation ne soit pour ainsi dire jamais un but en soi* »<sup>120</sup>, elle tient une place non négligeable dans la définition des projets résidentiels des ménages.

Or, comme nous l'avons déjà évoqué à de multiples reprises, certaines pratiques résidentielles vont à l'encontre de la mixité sociale. La question est alors de savoir si ces comportements résidentiels sont délibérément ségrégatifs c'est-à-dire si la composition sociale des espaces figure comme un critère de choix de localisation. Là encore, la multiplicité et la complexité des situations rendent difficile l'élaboration de conclusions générales. Cependant, certains constats sous entendent la préférence actuelle de certains individus pour « l'entre soi ».

#### ➤ Les critères de choix de localisation.

Un sondage SOFRES effectué sur un échantillon de 1 000 personnes met en avant que pour 39% des Français, l'environnement social et le voisinage est un critère de choix de localisation. Au total, ce critère apparaît en seconde position, logiquement derrière le coût du

---

<sup>119</sup> CERTU - *Enseignement de 15 opérations de démolition / reconstruction* - tome 1 - 2004.

<sup>120</sup> J. Brun - *Mobilité résidentielle et stratégies de localisation* - in C. Bonvalet, M.A. Fribourg - *Stratégies résidentielles* - 1990.

logement (52%) mais bien avant la proximité des commerces (28%), la proximité du lieu de travail (22%), la présence d'espaces verts (19%), de transports (14%)<sup>121</sup>.

Bien qu'il ne soit pas précisé ce que recouvre la notion d'environnement social, ces chiffres nous montrent que les Français ne sont pas indifférents à la composition sociale de leur futur lieu d'habitation.

Ce constat se confirme et se précise lorsqu'on tente de mesurer l'acceptation concrète des logements sociaux. 87% des personnes se montrent favorable à l'implantation de nouveaux logements sociaux en France et 73% y seraient favorable dans leur quartier<sup>122</sup>. Ce différentiel de 14 points est à rapprocher au phénomène NIMBY (« not in my backyard » : « pas dans ma cour ») qui désigne les opposants à tout nouveau développement, qui reconnaissent que cet équipement est nécessaire, mais refusent son implantation à proximité de chez eux.

Au total, d'après ce sondage, 25% des Français déclarent ne pas vouloir de nouveaux logements sociaux dans leur quartier ; ce qui marque le rejet d'une certaine frange de la population. En effet, bien que le parc social accueille globalement des populations relativement hétérogènes, il est encore aujourd'hui associé aux populations les plus pauvres, aux populations immigrées.

➤ La volonté de rester entre soi.

Autre facteur sociologique remettant en cause la stratégie expliquée précédemment, la volonté de rester entre soi. Bien que la mixité paraisse comme un idéal assez communément admis, dans la réalité, les pratiques sont bien différentes. Les gens souhaitent majoritairement vivre avec des populations de même catégorie, de même « standing ». Cette logique de séparation est de plus en plus explicite, notamment de la part des classes les plus aisées. La multiplication des « community gates », quartiers pavillonnaires fermés, créés aux Etats-Unis

---

<sup>121</sup> G. Gault (SOFRES) - *Les Français, le logement et la mixité* - « La croix », Habitat et Humanisme - février 2005.

<sup>122</sup> Pour mesurer cette acceptation des logements sociaux, l'échantillon de 1 000 personnes a été partagé en deux sous échantillons de 500 auxquels on a posé une question légèrement différente : « êtes vous pour l'implantation de logements sociaux en France » ou « êtes vous pour l'implantation de logements sociaux dans votre quartier ».

et qui se développent rapidement, notamment dans le sud de la France, témoigne de cette volonté des plus riches de vivre entre eux, dans un espace sécurisé.

Les regroupements spatiaux « communautaires » ont toujours existé, à des degrés divers. Cependant, le phénomène « community gates » est différent de ces regroupements qui marquent encore aujourd'hui certaines grandes villes (quartiers chinois, quartiers « gay »...). En effet, la distance physique ainsi que la délimitation formalisée des frontières du quartier montrent la volonté d'imperméabiliser ces territoires. Plus qu'une simple logique de regroupement, il y a donc là une réelle volonté de séparation et d'évitement.

Au regard de ces constats, il semble logique de douter que jouer uniquement sur la qualité globale de l'offre, permettra le retour des classes moyennes dans les quartiers sensibles, tout en sachant qu'une partie de nos élites influentes cherchent à s'en éloigner le plus possible. Cependant, ce phénomène d'évitement est difficilement mesurable. On peut notamment supposer qu'il ne concerne qu'une infime partie de la population, et ne soit pas suffisamment conséquent pour remettre en cause le retour des classes moyennes dans les quartiers sociaux.

#### 2.2.2.3. N'y a-t-il pas un risque que cette stratégie ne fasse que simplement déplacer le problème ?

Même si l'on admet que les opérations de démolition / reconstruction entraînent une diversification sociale, dans un premier temps à l'échelle du projet, puis à celle du quartier, il est à craindre que cette diversification n'aboutisse à des polarisations sociales à l'intérieur de ces cités. L'apport de nouvelles populations sur le site d'intervention peut entraîner une paupérisation des fractions du parc qui n'ont pas bénéficié d'un traitement identique. En effet, les ménages habitant dans les immeubles détruits sont bien souvent relogés dans des logements dont le loyer est globalement équivalent ou faiblement supérieur. En d'autres termes, il s'agit de fractions du parc généralement de meilleure qualité, mais qui vont progressivement être destinées à l'accueil des plus démunis ; elles vont rapidement rencontrer des signes de paupérisation.



Ce questionnement renvoie à celui de l'échelle pertinente de la mixité sociale. En effet, plus l'échelle d'analyse est large, plus l'objectif de mixité est « facile » à atteindre. L'échelle du quartier ne rend pas compte des spécialisations internes, de certaines barres ou tours. En effet, l'apport de nouvelles populations sur le site d'intervention, apport qui viendrait rééquilibrer le peuplement du quartier, peut entraîner une paupérisation des fractions du parc qui n'ont pas bénéficié d'un traitement identique.

En d'autres termes, les pouvoirs publics pensent pouvoir ainsi effacer les problèmes sociaux, mais ils ne font que les déplacer<sup>123</sup>.

**Ces différentes critiques sur la capacité des opérations de démolition / reconstruction à favoriser la mixité sociale pose la question de l'importance des facteurs sociologiques (image et réputation d'un lieu, préférence pour l'entre soi...) dans le processus de spécialisation sociale de certains quartiers. D'une manière plus générale, elles renvoient à l'éternel débat du rapport entre la question urbaine et la question sociale.**

**L'option prise par les pouvoirs publics sous entend qu'un traitement essentiellement urbain est à même de venir infléchir certains considérants sociologiques.**

**Bien qu'il soit difficile de répondre à ces interrogations, nous ne remettrons pas en cause ce postulat (ce n'est, de toute façon, pas l'objet de notre recherche). Nous estimerons donc que les opérations de démolition / reconstruction se présentent comme de réelles opportunités de favoriser la mixité sociale, c'est à dire de faire venir de nouvelles populations dans les quartiers sensibles. Nous considérerons alors que la valorisation de ces lieux entraîne une amélioration de l'image externe de ces quartiers, que les phénomènes d'entre soi ne concernent qu'une faible proportion d'individus...**

---

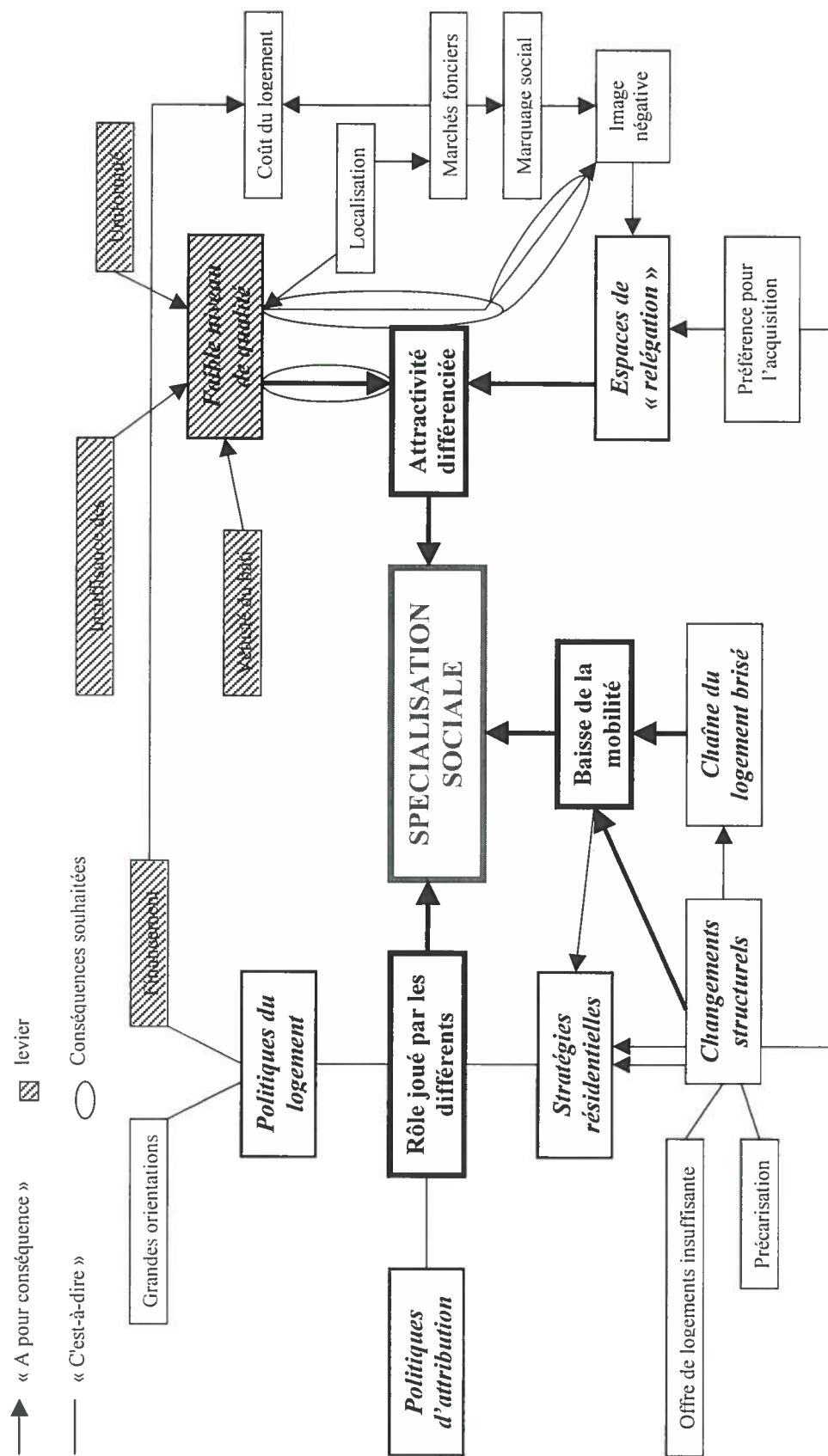
<sup>123</sup> Extrait d'un entretien avec un membre d'une amicale de la Confédération Nationale du Logement - V. Benkani - « *Je démolis, tu te barres* » - in Territoires - septembre 2004.

Le réaménagement du site concerné par la démolition et sa valorisation urbaine apparaissent donc comme des opportunités d'attirer de nouvelles populations et ainsi de rééquilibrer le peuplement des quartiers « sensibles ». Ce traitement urbain est alors considéré comme un levier à même de jouer et d'influer sur les autres facteurs à l'origine de la dynamique négative dans laquelle se trouve la majorité des quartiers sociaux, et notamment les déterminants sociologiques.

Le schéma suivant représente ce « choix urbain » et les impacts souhaités sur les autres facteurs.

Cette option met clairement en évidence la nécessité d'inclure l'opération de démolition / reconstruction dans un projet plus global, mêlant intervention sur le bâti, sur les espaces publics, apports de nouveaux équipements et infrastructures afin d'améliorer la qualité du quartier. Cependant, l'élément déterminant reste le type d'offre de logement qui va être développé sur le site.

## L'option prise pour enrayer le processus de spécialisation sociale



Réalisation : J. CAFFIN

L'objectif premier de cette partie était de clarifier l'orientation prise pour rompre avec le phénomène de spécialisation sociale et donc favoriser la mixité. En mettant en avant les opérations de démolition / reconstruction, les pouvoirs publics ont fait le choix de « casser » les ensembles les plus dégradés (techniquement, socialement...) et de les remplacer, lorsque cela s'avère pertinent, par des logements de meilleure qualité, plus diversifiés, dans le but d'attirer de nouvelles populations.

Hormis les différents questionnements autour de la pertinence de cette stratégie, cette orientation possède une limite. En effet, le type d'offre de logement à développer dépend de la population que l'on veut inciter à venir. Or, les pouvoirs publics et maîtres d'œuvres ne connaissent pas précisément le type de population à attirer pour favoriser la mixité : ils parlent généralement de faire venir les « classes moyennes », notion très imprécise et aujourd'hui largement remise en cause.

Il s'avère donc nécessaire de définir précisément la population « ciblée » afin de proposer une offre de logement qui lui corresponde. Pour ce faire, il faut préalablement mettre en avant les caractéristiques des déséquilibres du peuplement et donc déterminer ce que l'on considère comme un territoire mixte.

### **3<sup>ème</sup> PARTIE :**

**Vers une approche quantitative de la mixité sociale :**  
**définition et validation.**

Les deux parties précédentes ont démontré les conséquences de l'absence de contenu à la notion de mixité sociale. En effet, la mixité sociale est déclinée à l'envie, mais sans toutefois de définition claire sur le plan qualitatif, théorique et encore moins sur le plan quantitatif. Le flou qui entoure cette notion pose plusieurs problèmes :

- D'une manière générale, les pouvoirs publics et les différents acteurs font référence à ce principe sans réellement savoir de quoi ils parlent : « on peut y mettre tout et n'importe quoi ». Chacun peut ainsi déterminer sa bonne mixité, par exemple, celle qui correspond à son électorat.
- L'absence de définition quantitative rend difficile l'élaboration de solutions concrètes adaptées pour favoriser la mixité. En effet, il semble difficile de développer une offre de logement à même de faire venir de « nouvelles populations » sur un territoire, si l'on a pas déterminé préalablement qu'elles étaient ces « nouvelles populations » à attirer pour ramener de la mixité.

Cette partie a donc pour but de clarifier les objectifs à atteindre en matière de peuplement, ou ceux vers lesquels on veut tendre. En d'autres termes, il s'agit d'élaborer une définition quantitative de la mixité sociale.

Nous allons donc, dans un premier temps, proposer une définition quantitative de la mixité. Dans un second temps, nous validerons cette définition, notamment en montrant son utilité, aux travers d'exemples, de scénarii fictifs.

## **I. DEFINITION QUANTITATIVE DE LA MIXITE SOCIALE.**

L'élaboration d'une définition quantitative consiste, certes, à déterminer la composition idéale du peuplement d'un territoire donné (le terme « idéal » n'a ici aucune valeur qualitative : il ne renvoie pas au bien fondé du mélange de telle ou telle population mais correspond plutôt une composition sociale « référence ») pour que celui-ci soit considéré comme mixte, mais surtout à proposer une méthode pour évaluer le degré de mixité d'un lieu.

Après avoir exposé la méthodologie employée, nous présenterons cette définition quantitative.

### **1. Méthodologie générale.**

Nous avons élaborés cette définition en trois temps :

#### **1<sup>ère</sup> étape : la définition du contenu de la mixité sociale : le choix des critères de la mixité.**

La première chose à effectuer est de déterminer un certain nombre de critères qui vont rendre compte de la mixité d'un territoire. En d'autres termes, il s'agit de donner un contenu à cette notion.

Ensuite, nous avons divisé chacun de ces critères en classes. Pour se faire, nous nous sommes appuyés sur les différentes classifications élaborées par l'INSEE, notamment lors du recensement.

Une fois le contenu de la mixité déterminé, il a fallu définir ce que l'on considère comme un territoire mixte.

## 2<sup>ème</sup> étape : la définition des seuils de représentation.

Nous sommes partis du postulat qu'un territoire est considéré comme parfaitement mixte si l'intégralité des classes y est représentée.

Pour déterminer si telle ou telle classe est représentée, il faut préalablement avoir défini une situation « référence », c'est-à-dire une sorte « d'idéal de représentation ».

Trois niveaux de représentation sont ensuite proposés, niveaux calculés par rapport à la situation référence :

- Bonne représentation.
- Représentation moyenne.
- Mauvaise représentation.

## 3<sup>ème</sup> étape : l'élaboration d'une méthode de calcul du degré de mixité sociale d'un territoire.

Il s'agit de croiser les différents niveaux de représentation calculés précédemment afin de déterminer le degré de mixité. Nous considérons alors que plus la représentation des classes est satisfaisante, plus le degré de mixité est satisfaisant.

Nous proposons deux approches :

- Une analyse critère par critère : chacun des critères est analysé séparément.
- Une analyse multicritère qui met en relation les degrés de mixité obtenus pour chacun des critères afin de définir un résultat global pour l'ensemble du territoire.



## **2. Les critères de la mixité sociale.**

### **2.1. Définition d'un critère.**

Le terme « critère » est défini comme « *un caractère, un principe qui permet de distinguer une chose d'une autre, d'émettre un jugement, une estimation* »<sup>124</sup>. Il s'agit d'un « *outil de comparaison entre une réalité, quelle que soit sa nature, et un élément de référence* »<sup>125</sup>.

### **2.2. Les différents regroupements thématiques de critères.**

#### **2.2.1. Une batterie de critères disponibles très importante.**

Il existe un nombre conséquent de critères et d'indicateurs liés au peuplement.

En nous appuyant sur deux sources principales<sup>126</sup>, nous avons regroupé ces différents critères en plusieurs thématiques :

- Les critères démographiques : sexe, âge, ménages, nationalité.
- Les critères liés à l'emploi : activité (actifs, inactifs...), CSP, population étudiante...
- Les critères d'ordre économique : niveau de revenu, niveau de vie, salaire...
- Les critères sociaux (liés notamment à l'insertion) : bénéficiaires des minima sociaux, allocataires CAF, bénéficiaires du RMI...
- Les critères urbains et cadre de vie (tout ce qui concerne le logement) : statut et type de logement, loyer, financement, âge...
- Les critères liés à la santé : consommation médicale, invalidité...

---

<sup>124</sup> Le Petit Larousse - 1996.

<sup>125</sup> D. Martouzet - *Définition de critères d'évaluation de sites susceptibles d'accueillir des logements sociaux et tests d'application.*

<sup>126</sup> APRAS (Association pour la PRomotion de l'Action et de l'Animation Sociale) - *Tableau de bord social, données 2003 et FNAU, DIV - Définition d'un système d'observation dans les quartiers des agglomérations françaises* - tome 2 : questionnements, indicateurs et sources.

- Les critères liés aux pratiques culturelles : usagers d'équipements, participation associative...
- Les critères liés à la citoyenneté : inscription sur les listes électorales, participation aux élections...

### 2.2.2. La nécessaire « fermeture » de la recherche.

L'ensemble de ces regroupements thématiques s'avère pertinent pour décrire le type de population présente sur un territoire donnée, pour faire ressortir les principales caractéristiques de cette population.

Cependant, nous avons procédé à une relative fermeture de la recherche et ceci pour plusieurs raisons :

- Le temps imparti pour réaliser ce travail ne permet pas la prise en compte d'un nombre conséquent de critères.
- Limiter le nombre de critères facilite leur traitement (données plus faciles à recueillir et à analyser). Cela permet également de rendre la définition plus lisible et donc plus « opérationnelle ».

Nous avons donc effectué un certain nombre de choix ; choix qui peuvent, certes, être discutés, mais qui ont été effectués dans le souci de garder les critères les plus pertinents (ceux qui rendent directement compte de la mixité et non ceux qui ont des relations indirectes avec le peuplement) et les « plus influents » (ceux qui ont une influence sur les autres, ceux qui ont une position hiérarchique dominante si l'on analyse les « filières » de relations causes-conséquences).

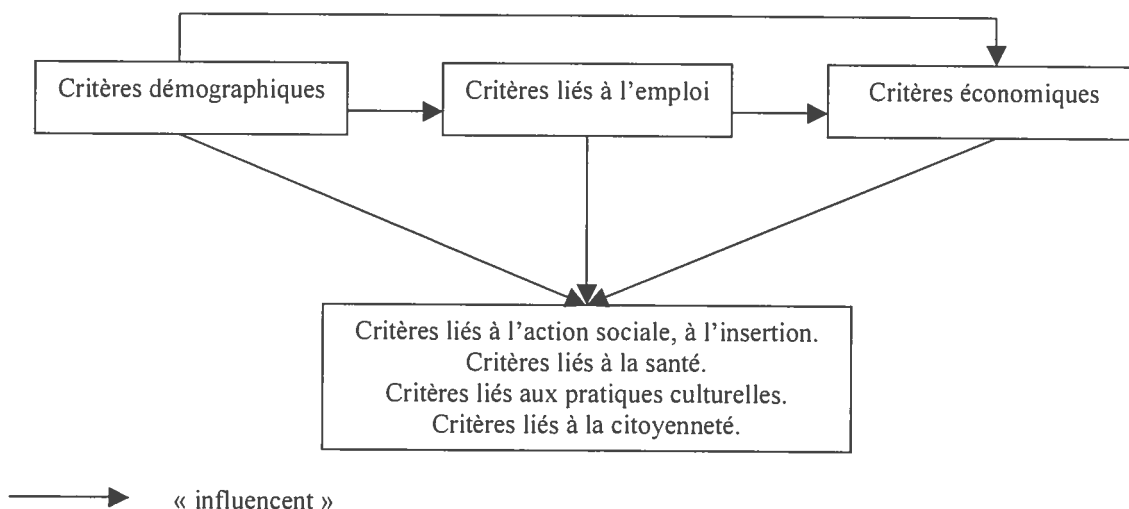
Nous avons donc un premier temps, exclu les critères d'ordre urbain. Certes, ce type de critère influence le peuplement d'un territoire, donc son degré de mixité. Par exemple, le type de logement, son statut ou encore la proximité ou non d'équipements collectifs ont un rôle déterminant dans les choix de localisation résidentielle des ménages. Cependant, même si aspects urbains et sociaux sont intimement liés, le travail opéré ici porte sur le calcul de la mixité sociale et donc sur les indicateurs directement liés au peuplement. Prendre en compte les critères liés au logement signifierait que l'on s'intéresse autant à la mixité résidentielle qu'à la mixité sociale. Certes, la mixité résidentielle est souvent considérée comme une

condition à la mixité sociale (la diversification de l'offre de logement en terme de statut, de taille permet une diversification de la demande et donc rend possible une mixité de peuplement). Pourtant, il s'agit de deux notions bien distinctes : la mixité résidentielle ne peut donc pas être incluse dans la définition de la mixité sociale.

Dans un second temps, nous avons écarté les regroupements thématiques liés à la santé, aux pratiques culturelles et à la citoyenneté. Nous considérons , en effet, que ces trois thèmes ont une importance moindre que les autres : ils sont d'ailleurs largement corrélés à ces derniers. Par exemple, la consommation médicale peut largement être liée à la part de personnes âgées ou encore au niveau de revenu. Le niveau de revenu joue également un rôle conséquent dans la fréquentation des équipements culturels...

Enfin, nous avons également écarté (même si cela peut paraître surprenant) les critères liés à l'action sociale et à l'insertion. En effet, ces critères sont utilisés pour déterminer la précarisation d'un territoire. Or, il ne s'agit pas ici de calculer la pauvreté d'un territoire. La paupérisation d'un lieu est la conséquence de la spécialisation sociale de cet espace, c'est-à-dire du manque de mixité. Les critères liés à l'action sociale sont, en fait, eux aussi, déterminés par les critères démographiques (la taille de la famille influence le niveau des prestations sociales), les critères liés à l'emploi (le chômage donne lieu à des prestations), les critères économiques (le niveau de revenu détermine, en partie, l'étendu des aides de la CAF).

#### Les relations entre les regroupements thématiques.



Un second type de restriction concerne la nature des critères pris en considération. Nous n'avons gardé, en effet, que les critères, indicateurs liés à des variables de stock c'est-à-dire qui correspondent à un état à un moment donné. Par conséquent, les critères liés à des variables de flux et d'évolution (qui mesurent les variations de stock pour une période donnée) ont été éliminés.

Plusieurs raisons expliquent ce choix :

- La définition « théorique » sur laquelle nous nous appuyons permet de fixer la mixité sur un territoire précis et surtout à un instant T. L'objectif est donc de déterminer les caractéristiques du peuplement de ce territoire (et donc son degré de mixité) à cet instant précis et non de mettre en évidence des dynamiques<sup>127</sup>. Les critères de stock sont donc les plus pertinents.
- Il est plus difficile d'avoir accès à des informations pertinentes en terme de flux. Il existe, par exemple, très peu de données sur les différentes mobilités (par exemple, entrée et sortie du chômage, mobilité sociale...).

**Au total, nous n'avons gardé que trois grandes thématiques : les critères démographiques, ceux liés à l'activité et à l'emploi et les critères économiques. Il convient maintenant de faire un choix à l'intérieur de ces différents thèmes.**

## **2.3. Les 7 critères choisis et leurs relations.**

### **2.3.1. Les 7 critères choisis.**

Après plusieurs réflexions critiques, nous avons retenus un système de 7 critères qui n'ont pas nécessairement le même statut dans les relations de cause à effet qu'ils ont entre eux.

---

<sup>127</sup> La mise en évidence de ces dynamiques pourra être réalisée à posteriori, c'est-à-dire en comparant le degré de mixité d'un même territoire à des instants différents.

### 2.3.1.1. Les critères démographiques.

- L'âge : Les évolutions démographiques (vieillesse de la population, baisse de la natalité...) interrogent sur les nouveaux équilibres économiques, sociaux à mettre en place (financement des retraites, équilibre entre l'offre et la demande de travail...). Elles redéfinissent également les rapports entre les générations ; les personnes âgées ont par exemple un poids de plus en plus important dans notre société. Face à ces transformations, le mélange entre les générations apparaît comme le moyen d'éviter une scission entre des générations qui ont parfois du mal à se comprendre. Ce critère rend donc compte de ce mélange, de ce que l'on désigne souvent sous l'appellation « mixité générationnelle ».
- Le sexe : Depuis plusieurs décennies, le « nouveau » rapport homme / femme, issu notamment de l'émancipation de la femme, a eu des conséquences sociales considérables que ce soit en terme d'emploi, de stabilité familiale... Il semble donc difficile de définir les caractéristiques de la population d'un territoire sans prendre en considération ce critère.
- La nationalité : Bien que certains jugent son utilisation discriminante<sup>128</sup>, ce critère s'avère pertinent du fait de la pluralité des pratiques culturelles, sociales et religieuses auxquelles il peut être associé. Il ne s'agit pas ici de distinguer les différentes « races » mais bien de rendre compte de ces pratiques diverses. De plus, même si la « différenciation raciale » est contraire à la Constitution, elle s'avère bien, au quotidien, une réalité. Ne pas la prendre en compte reviendrait à négliger l'importance du phénomène de discrimination et surtout à refuser de le traiter.

Plusieurs possibilités s'offraient à nous pour ce critère. Nous aurions pu nous intéresser au pays de naissance des individus ce qui nous aurait permis de définir la population immigrée<sup>129</sup>. Cependant, d'un point de vue éthique, il semblait difficile de séparer les Français de naissance et les « ex-étrangers » ayant acquis la nationalité française au cours de leur vie. En fait, cette option aurait pu être intéressante si nous avions disposé de données sur les individus issues des premières vagues

---

<sup>128</sup> O. Piron cite, à ce sujet, l'article 3 de la Constitution qui définit la citoyenneté française en stipulant « sans distinction de race ni de lieu » in O. Piron - *Vers un indice de la mixité sociale* - novembre 2001

<sup>129</sup> Est immigrée, toute personne née étrangère, dans un pays étranger, qui vit en France. Cette population se compose pour la plus grande partie d'étrangers mais aussi de personnes qui ont acquis la nationalité française.

d'immigration (individus nés en France, de nationalité française, mais dont les parents ou grands parents sont issus de l'immigration). Nous aurions ainsi pu bâtir un critère sur l'origine des individus ; critères sans doute plus pertinent car plus proche de la réalité (par exemple, les discriminations dont sont victimes certaines personnes ne sont pas véritablement liées à leur nationalité mais plutôt à leurs origines. L'aspect « visuel » a une place considérable dans le phénomène de discrimination).

Ne pouvant disposer de toutes ces données, nous avons opté pour un critère plus simple et surtout accessible : le critère « nationalité » qui nous permet distinguer la population étrangère<sup>130</sup>.

- La structure des ménages : Au sens statistique, un ménage est défini comme « l'ensemble des occupants d'une résidence principale, qu'ils aient ou non des liens de parenté. Un ménage peut ne comprendre qu'une seule personne »<sup>131</sup>. L'intérêt de ce critère est multiple. Tout comme les autres critères démographiques, il influence les autres indicateurs. De plus, il fait état des différentes positions dans le cycle de vie (même s'il ne faut pas tirer de conclusion hâtive, on peut penser qu'une personne seule n'est pas dans la même « étape » du cycle de vie qu'une famille nombreuse) ; position qui, d'après J.C. Chamboredon et Lemaire M., détermine, en partie, le rapport à l'environnement, la volonté ou non de créer des liens<sup>132</sup>...

#### 2.3.1.2. Les critères liés à l'emploi.

- Le statut des personnes (actifs occupé, actifs inoccupés, inactifs...) : L'activité ou l'inactivité sont, dans notre système social, le fondement du statut des personnes. Cette distinction entre statut se situe bien au-delà du simple rapport au marché du travail. Le statut détermine, en effet, le rythme et le mode de vie des personnes (un chômeur ne va pas avoir le même rythme de vie qu'un étudiant ou qu'un actif occupé). Ces modes de vie vont déterminer le rapport entretenu avec l'environnement mais vont surtout avoir tendance à séparer les individus inscrits dans des rythmes différents.

---

<sup>130</sup> Est étranger, toute personne résidant en France qui n'a pas la nationalité française.

<sup>131</sup> INSEE.

<sup>132</sup> J.C. Chamboredon, M. Lemaire - *Proximité spatiale et distance sociale : les Grands Ensembles et leur peuplement* - in Revue française de sociologie - 1970.

- La CSP (Catégorie Socioprofessionnelle) : La nomenclature des professions et catégories socioprofessionnelles (PCS), élaborée par l'INSEE, constitue une représentation de la population française en plusieurs catégories ayant une certaine homogénéité sociale. Les membres d'une même CSP sont ainsi supposés entretenir des relations entre eux, avoir des comportements économiques et sociaux, des opinions relativement proches, se considérer eux-mêmes comme appartenant à une même catégorie et être considérés comme tels par les autres. Bien que la frontière entre ces catégories soit de plus en plus fluctuante, cette nomenclature reste pertinente. Elle permet de distinguer les statuts juridiques (travailleurs salariés, travailleurs indépendants, artisans...), fait état des différentes positions hiérarchiques (cadres, ouvriers...). Distinguer les individus selon leur place dans le processus de production, selon le type de profession qu'ils exercent est essentiel dans la définition de la mixité sociale tant la place et la relation qu'ils vont avoir avec la société dans son ensemble en est, en partie, déterminée. Le choix de ce critère se justifie donc par son rapport avec l'environnement et la société<sup>133</sup>.

#### 2.3.1.3. Le critère économique.

- Le niveau de revenu du ménage : Le niveau de revenu figure parmi les éléments essentiels qui agissent sur le mode de vie des ménages. Il détermine le rapport à la consommation, le rapport à la culture... Il définit, en grande partie, la place de chacun dans la société. Nous nous appuierons sur le revenu disponible des ménages qui comprend les revenus d'activité, les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales.

---

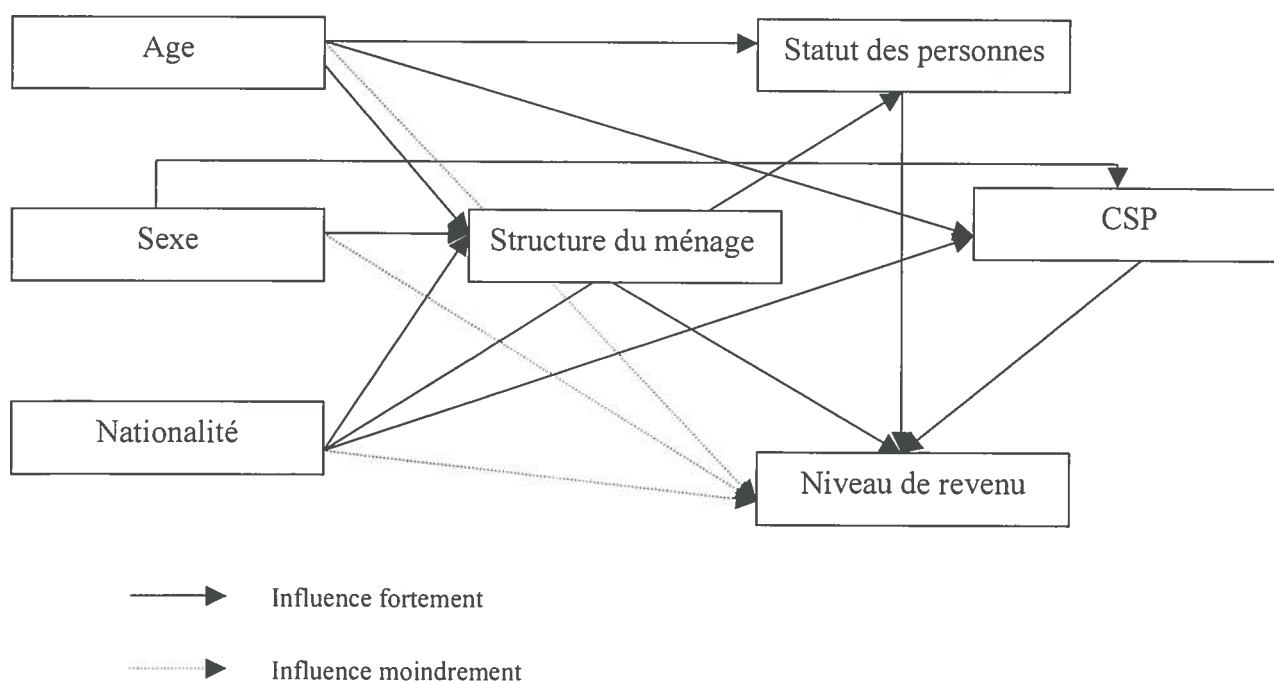
<sup>133</sup> « Les conduites les plus anodines engagent toutes les position sociale et tout le rapport aux autres groupes sociaux ». J.C. Chamboredon, M. Lemaire - *Proximité spatiale et distance sociale : les Grands Ensembles et leur peuplement* - in *Revue française de sociologie* - 1970.

Le choix de ces critères résulte de leur capacité à caractériser une population donnée. Leur intérêt dépasse, bien souvent, la variable exploitée (âge, sexe, revenu...) ; ces critères donnent un certain nombre d'indications (place dans la société, rapport avec l'environnement, pratiques culturelles...) déterminantes dans le processus d'intégration. Ce choix découle également d'une certaine logique. Les critères retenus sont en effet ceux utilisés pour définir le phénomène de spécialisation sociale des quartiers « politique de la ville » : le déséquilibre de peuplement est caractérisé par la « trop » forte proportion de jeunes, de familles monoparentales, d'ouvriers et d'employés, de chômeurs, de ménages à bas revenu et d'étrangers.

### 2.3.2. Les relations entre les critères.

Les critères définis précédemment ne peuvent pas être analysés indépendamment. Il existe des relations de causalité, ou plutôt d'influence, entre ces différents indicateurs ; relations que nous avons retranscrites sous forme de schéma.

#### Le système de relation entre les différents critères.





Nous n'allons pas revenir sur toutes les relations d'influence, de corrélation présentées ci-dessus. Deux points méritent cependant d'être soulignés :

- Si l'on institue une « hiérarchie » entre ces relations, on constate que les critères démographiques, et notamment les critères « biologiques » (âge, sexe, nationalité), se situent au sommet de ce système. En effet, ils influencent, de façon plus ou moins directe, les autres critères. Par exemple, le critère « âge » va influencer le critère « CSP » : étant donné l'évolution des secteurs d'activité, les « nouvelles » générations ne sont pas destinées à occuper les mêmes emplois que les générations précédentes. La nationalité va également jouer sur le critère « statut des personnes » : le taux de chômage est, en effet, supérieur chez les populations étrangères.
- A l'opposé, le critère « revenu des ménages » se situe en bas de cette hiérarchie. Il n'influence aucun autre critère mais l'est, par contre, par l'ensemble des indicateurs. Par exemple, le niveau de revenu d'un ménage dépend du statut de ses membres (actif occupé, chômeur...), de leur âge (augmentation du salaire avec l'ancienneté)...

#### **2.4. La division de chacun des critères en classes.**

La division de ces critères en classes a été réalisée en s'appuyant sur la classification effectuée par l'INSEE lors des différents recensements (voir notamment RGP 1999). Dans un souci de cohérence, certaines adaptations ont cependant dû être opérées. Dans ce cas, les modifications apportées ont été explicitées.

##### **Critère « âge ».**

- Part de la population de 0 à 19 ans.
- Part de la population de 20 à 39 ans.
- Part de la population de 40 à 59 ans.
- Part de la population de 60 à 74 ans.
- Part de la population de 75 et plus.

### Critère « sexe ».

- Part de femmes.
- Part d'hommes.

### Critère « nationalité ».

L'INSEE propose deux niveaux de distinction. Le premier sépare les individus de nationalité française, des personnes de nationalité « européenne » (étranger d'un pays de l'Union Européenne), des personnes de nationalité hors européenne. Le second niveau est plus précis. Il distingue les individus de nationalité algérienne, marocaine, tunisienne, turc, portugaise, italienne ; c'est-à-dire des nationalités les plus représentées sur le territoire français (la dernière catégorie « autres nationalités » regroupe les nationalités plus faiblement représentées). Nous avons donc effectué un mélange de ces deux niveaux, séparant ou regroupant certaines catégories en fonction de leur représentation, de leur relative homogénéité culturelle, de leur localisation géographique...

Nous avons donc défini 5 classes :

- Nationalité française.
- Nationalité « européenne ».
- Nationalité « maghrébine » (algérienne, marocaine, tunisienne).
- Nationalité turque.
- Autres nationalités.

### Critère « structure du ménage ».

- Part des ménages d'une personne.
- Part des familles monoparentales.
- Part des couples sans enfant.
- Part des couples avec enfant.
- Part des « hors famille dans un ménage de plus d'une personne ».

### Critère « statut des personnes ».

Ce critère concerne uniquement les personnes âgées de 15 ans et plus.

- Part des actifs ayant un emploi.<sup>134</sup>
- Part des actifs sans emploi : part des chômeurs.
- Part des retraités.
- Part des étudiants.
- Part des autres inactifs.<sup>135</sup>

### Critère « CSP ».

L'INSEE distingue trois niveaux de regroupements : les niveaux 8, 24, 42. Nous nous appuyerons sur le niveau 8 en l'adaptant à notre recherche. En effet, ce niveau compte 6 groupes de personnes ayant une activité professionnelle<sup>136</sup> et deux groupes sans activité professionnelle (« retraités » et « autres groupes sans activité professionnelle » c'est-à-dire chômeurs n'ayant jamais travaillés, étudiants, militaires du contingent...). Afin de ne pas effectuer de répétition par rapport au critère « activité », nous ne garderont que les 6 groupes ayant une activité professionnelle.

- Part des agriculteurs exploitants.
- Part des artisans, commerçants et chefs d'entreprise.
- Part des cadres et professions intellectuelles supérieures.
- Part des professions intermédiaires.
- Part des employés.
- Part des ouvriers.

Ce critère concerne uniquement les actifs âgés de 15 ans et plus.

---

<sup>134</sup> Personnes qui ont une profession et l'exercent.

<sup>135</sup> Inactifs hors étudiants et retraités.

<sup>136</sup> Les chômeurs ayant déjà occupé un emploi sont classés, selon leur dernier emploi, dans l'un des 6 groupes de personnes ayant une activité professionnelle.

Critère « niveau de revenu ».

Limite de revenu disponible annuel (2001) (en euros)

Répartition	Revenu annuel en euros
20% <sup>137</sup>	13 320
40%	19 270
60%	26 300
80%	36 260
99%	91 980

Source : enquêtes des revenus fiscaux 2001, INSEE-DGI

En nous appuyant sur ces chiffres, nous avons donc délimité 5 classes :

- Part des ménages ayant un revenu disponible inférieur à 13 320 euros.
- Part des ménages ayant un revenu disponible compris entre 13 320 et 19 270 euros.
- Part des ménages ayant un revenu disponible compris entre 19 270 et 26 300 euros.
- Part des ménages ayant un revenu disponible compris entre 26 300 et 36 260 euros.
- Part des ménages ayant un revenu disponible supérieur à 36 260 euros.

**Le choix des critères et leur division en classes ont permis de donner un contenu concret à la notion de mixité. Il s'agit donc maintenant de déterminer ce que l'on considère comme un territoire mixte. Pour ce faire, nous sommes parti du postulat qu'un territoire est parfaitement mixte si l'ensemble des classes y est représenté.**

---

<sup>137</sup> Lire : en 2001, les 20% des ménages les plus modestes ont un revenu disponible inférieur à 13 320 euros par an.

### **3. La définition des seuils de représentation.**

#### **3.1. La « représentation référence » des différentes classes.**

Un critère est un élément de comparaison entre une réalité et une situation de référence. Déterminer si oui ou non, une classe est considérée comme représentée sur un territoire donné nécessite une comparaison avec une situation de référence. Cette dernière équivaut, en quelque sorte, au niveau de représentation « idéale » de chaque classe.

Nous sommes partis du postulat que cette situation de référence correspondait à la répartition aléatoire de la population française : sur un territoire donné, les caractéristiques de la population sont, par conséquent, les mêmes que ceux de la population française dans son ensemble<sup>138</sup>.

Les données de référence sont tirées du recensement de 1999<sup>139</sup>. Seules les données sur le revenu des ménages sont issues de l'enquête 2001 sur les revenus fiscaux<sup>140</sup>, le recensement de la population ne fournissant pas d'informations sur le revenu.

Critère « âge » :

<b>part dans la population française :</b>	<b>1</b>
de 0 à 19 ans	0,246
de 20 à 39 ans	0,281
de 40 à 59 ans	0,260
de 60 à 74 ans	0,136
de 75 ans et plus	0,077

Source : RGP 1999 – INSEE

<sup>138</sup> Le choix de cette situation référence s'appuie notamment sur les travaux effectués par E. Maurin sur la ségrégation spatiale in E. Maurin - *Le ghetto français, enquête sur le séparatisme social* - 2004.

<sup>139</sup> INSEE - *Recensement Général de la population* - 1999

<sup>140</sup> INSEE - *Enquête sur les revenus fiscaux* - 2001.

Critère « sexe » :

<b>part dans la population française :</b>	<b>1</b>
de femmes	0,514
d'hommes	0,486

Source : RGP 1999 - INSEE

Critère « nationalité » :

<b>part dans la population :</b>	<b>1</b>
de Français	0,944
de nationalité « européenne » (UE)	0,02
de Maghrébin	0,02
de Turc	0,004
d'autres nationalités	0,012

Source : RGP 1999 – INSEE

Critère « structure des ménages » :

<b>part :</b>	<b>1</b>
des ménages d'une personne	0,31
des familles monoparentales	0,08
des couples sans enfants	0,315
des couples avec enfants	0,281
des « hors famille » dans un ménage de plus d'une personne	0,014

Source : RGP 1999 – INSEE

Critère « statut des personnes de référence »<sup>141</sup> :

<b>part dans la population française de 15 ans et plus :</b>	<b>1</b>
des actifs avec emploi	0,48
des actifs sans emploi	0,071
des retraités	0,221
des étudiants	0,113
des autres inactifs	0,116

Source : RGP 1999 - INSEE

Critère « CSP » :

<b>part dans la population active<sup>142</sup> française de 15 ans et plus :</b>	<b>1</b>
des agriculteurs exploitants	0,027
des artisans, commerçants et chefs d'entreprise	0,066
des cadres et professions intellectuelles supérieures	0,131
des professions intermédiaires	0,231
des employés	0,288
des ouvriers	0,265

Source : RGP 1999 – INSEE

<sup>141</sup> Dans l'exploitation principale du recensement de 1999, la personne de référence du ménage est déterminée automatiquement à l'aide d'une règle qui ne prend en compte que les trois personnes les plus âgées du ménage et considère leur relation personnelle :

- Ménage d'une personne : cette personne est la personne de référence.
- Ménage de deux personnes : l'homme, s'il s'agit d'un couple, le plus âgé autrement (en donnant priorité à l'actif le plus âgé).
- Ménage à trois personnes : l'homme du couple, le cas échéant, sinon, le plu âgé.

<sup>142</sup> Sont comptabilisés les actifs occupés et les chômeurs ayant déjà eu un emploi.

Critère « niveau de revenu » :

<b>part des ménages ayant un revenu disponible annuel :</b>	<b>1</b>
inférieur à 13 320 euros	0,2
compris entre 13 320 et 19 270 euros	0,2
compris entre 19 270 et 26 300 euros	0,2
compris entre 26 300 et 36 260 euros	0,2
supérieur à 36 260 euros	0,2

Source : enquête revenu fiscal 2001 – INSEE-DGI

### **3.2. Les niveaux de représentation.**

La situation de référence évoquée précédemment, illustre la représentation « idéale » de chacune des classes. Bien entendu, dans la réalité, cette situation est difficile voire impossible à atteindre. Par conséquent, il s'avère important de déterminer différents niveaux de représentation.

Nous avons donc défini trois niveaux :

➤ Niveau 1 : bonne représentation.

C'est lorsque la valeur étudiée (notée  $x$ ) est inférieure ou égale à + ou – 15% de la situation référence (notée  $r$ ).

$$\text{Niveau 1 : } x = [ (1 - 0,15) r ; (1 + 0,15) r ]$$

➤ Niveau 2 : représentation moyenne.

C'est lorsque la valeur étudiée est comprise entre + ou – 15% et + ou – 30% de la situation référence.

$$\text{Niveau 2 : } x = [ [ (1 - 0,30) r ; (1 - 0,15) r ] ; [ (1 + 0,15) r ; (1 + 0,30) r ] ]$$



➤ Niveau 3 : mauvaise représentation.

C'est lorsque la valeur étudiée est supérieure à + ou – 30 % de la situation référence.

$$\text{Niveau 3 : } \mathbf{x = [ [ 0 ; (1 - 0,30) r ] ; [ (1 + 0,30) r ; 1 ] ]}$$

Exemple : critère « structure des ménages » - classe « couples sans enfants ».

Situation de référence :  $r = 0,315$  soit 31,5 %

Pour que la représentation des « couples sans enfants » soit idéale sur un territoire donné, il faut que :

$$\mathbf{x = r = 0,315.}$$

Pour que la représentation soit bonne, il faut que :

$$x = [ (1 - 0,15)*0,315 ; (1 + 0,15)*0,315 ]$$

$$\mathbf{x = [ 0,268 ; 0,362 ]}$$

Pour que la représentation soit moyenne, il faut que :

$$x = [ [ (1 - 0,30)*0,315 ; (1 - 0,15)*0,315 ] ; [ (1 + 0,15)*0,315 ; (1 + 0,30)*0,315 ] ]$$

$$\mathbf{x = [ [ 0,221 ; 0,268 ] ; [ 0,362 ; 0,41 ] ]}$$

Pour que la représentation soit mauvaise, il faut que :

$$x = [ [ 0 ; (1 - 0,30)*0,315 ] ; [ (1 + 0,30)*0,315 ; 1 ] ]$$

$$\mathbf{x = [ [ 0 ; 0,221 ] ; [ 0,41 ; 1 ] ]}$$

## **4. La définition des différents degrés de mixité sociale.**

L'étape précédente a permis d'établir le niveau de représentation des différentes classes pour chaque critère. Il s'agit donc maintenant de « croiser » les résultats obtenus afin de déterminer le degré de mixité d'un territoire. En effet, ce degré de mixité dépend du niveau de représentation des différentes classes. Plus la représentation des classes est proche de la situation de référence, plus le degré de mixité sera satisfaisant.

Avant de procéder à une définition globale de la mixité d'un territoire, c'est-à-dire regroupant l'ensemble des critères définis précédemment, il s'avère nécessaire d'effectuer une analyse critère par critère.

### **4.1. Les différents degrés de mixité : l'analyse critère par critère.**

#### **4.1.1. Le calcul de l'état de mixité.**

L'analyse critère par critère consiste à déterminer, pour chacun des critères, son degré de mixité.

Le calcul de l'état de la mixité d'un territoire, en ne s'appuyant que sur un seul critère, peut s'effectuer en additionnant les niveaux de représentations obtenus de chacune des classes composant le critère (par convention, le niveau 1 = 1, le niveau 2 = 2 et le niveau 3 = 3), et de diviser le tout par le nombre de classe.

$$m = ( \sum (x_a + x_b + x_c + \dots + x_n) ) / n$$

$m$  : état de la mixité.

$x_a$  : niveau de représentation de la classe  $a$ .

$n$  : nombre de classes composant le critère.

Un territoire sera considéré comme « parfaitement » mixte, lorsque « m » = 1. Dans ce cas, chaque classe composant le critère analysé est bien représentée (c'est-à-dire, a une représentation de niveau 1).

De manière générale, plus « m » est proche de 1, plus l'état de mixité sera satisfaisant. Par opposition, plus « m » s'éloigne de 1, plus l'état de mixité sera mauvais.

Le résultat obtenu permettra de déterminer le degré de mixité du critère.

#### 4.1.2. Les trois degrés de mixité.

Les résultats obtenus peuvent être classés en trois niveaux qui correspondent à trois degrés de mixité :

- Degré 1 : « mixité satisfaisante ».
- Degré 2 : « mixité moyenne ».
- Degré 3 : « mixité non satisfaisante ».

Même si la méthode de calcul du degré de la mixité est identique pour tous les critères, le « classement » diffère en fonction du nombre de classes composant le critères. Par conséquent, trois types de classements doivent être définis : lorsque que le critère comprend deux classes (critère « sexe »), 5 classes (critères « âge », « nationalité », « structure du ménage », « statut » et « niveau de revenu ») et 6 classes (critère « CSP »).

##### 4.1.2.1. Le critère à deux classes.

Le calcul du degré de mixité est très simple pour ce type de critère. En effet, le niveau de représentation des deux classes composant ce critère va forcément être le même.

Par conséquent, seulement trois combinaisons sont possibles.

<b>m</b>	<b>Nombre de combinaisons possibles</b>	<b>Combinaisons possibles</b>
1	1	$\{2*1\}$ <sup>143</sup>
2	1	$\{2*2\}$
3	1	$\{2*3\}$

Nous considérons alors que :

**Lorsque  $m = 1$ , alors le degré de mixité (noté  $d$ ) est de niveau 1.**

**Lorsque  $m = 2$ , alors  $d = 2$ .**

**Lorsque  $m = 3$ , alors  $d = 3$ .**

#### 4.1.2.2. Les critères à 5 classes.

Le calcul du degré de mixité est ici plus compliqué. En effet, le nombre de combinaisons possibles est beaucoup plus important.

<b>M</b>	<b>Nombre de combinaisons possibles</b>	<b>Combinaisons possibles</b>
1	1	$\{5*1\}$
6/5	1	$\{4*1 ; 1*2\}$
7/5	2	$\{4*1 ; 1*3\} , \{3*1 ; 2*2\}$
8/5	2	$\{3*1 ; 1*2 ; 1*3\}$ <sup>144</sup> , $\{2*1 ; 3*2\}$
9/5	3	$\{3*1 ; 2*3\} , \{2*1 ; 2*2 ; 1*3\} , \{1*1 ; 4*2\}$
2	3	$\{2*1 ; 1*2 ; 2*3\} , \{1*1 ; 3*2 ; 1*3\} , \{5*2\}$
11/5	3	$\{2*1 ; 3*3\} , \{1*1 ; 2*2 ; 2*3\} , \{4*2 ; 1*3\}$
12/5	2	$\{1*1 ; 1*2 ; 3*3\} , \{3*2 ; 2*3\}$
13/5	2	$\{1*1 ; 4*3\} , \{2*2 ; 3*3\}$
14/5	1	$\{1*2 ; 4*3\}$
3	1	$\{5*3\}$

<sup>143</sup> Lire : « il y a deux classes de niveaux 1 ».

<sup>144</sup> Lire : « il y a 3 classes de niveau 1, 1 de niveau 2 et 1 de niveau 3 ».

Nous considérons alors que :

**Lorsque  $m \leq (8/5)$ , alors  $d = 1$ . ( $m \leq 1,6$ )**

On dénombre 6 combinaisons permettant d'atteindre ce résultat.

**Lorsque  $(9/5) \leq m \leq (11/5)$ , alors  $d = 2$ . ( $1,8 \leq m \leq 2,2$ )**

On dénombre 9 combinaisons permettant d'atteindre ce résultat.

**Lorsque  $m \geq 12/5$ , alors  $d = 3$ . ( $m \geq 2,4$ )**

On dénombre 6 combinaisons permettant d'atteindre ce résultat.

#### 4.1.2.3. Le critère à 6 classes.

<b>m</b>	<b>Nombre de combinaisons possibles</b>	<b>Combinaisons possibles</b>
1	1	$\{6*1\}$
7/6	1	$\{5*1 ; 1*2\}$
8/6	2	$\{5*1 ; 1*3\} , \{4*1 ; 2*2\}$
9/6	2	$\{4*1 ; 1*2 ; 1*3\} , \{3*1 ; 3*2\}$
10/6	3	$\{4*1 ; 2*3\} , \{3*1 ; 2*2 ; 1*3\} , \{2*1 ; 4*2\}$
11/6	3	$\{3*1 ; 1*2 ; 2*3\} , \{2*1 ; 3*2 ; 1*3\} , \{1*1 ; 5*2\}$
2	4	$\{3*1 ; 3*3\} , \{2*1 ; 2*2 ; 2*3\} , \{1*1 ; 4*2 ; 1*3\} , \{6*2\}$
13/6	3	$\{2*1 ; 1*2 ; 3*3\} , \{1*1 ; 3*2 ; 2*3\} , \{5*2 ; 1*3\}$
14/6	3	$\{2*1 ; 4*3\} , \{1*1 ; 2*2 ; 3*3\} , \{4*2 ; 2*3\}$
15/6	2	$\{1*1 ; 1*2 ; 4*3\} , \{3*2 ; 3*3\}$
16/6	2	$\{1*1 ; 5*3\} , \{2*2 ; 4*3\}$
17/6	1	$\{1*2 ; 5*3\}$
3	1	$\{6*3\}$

Nous considérons alors que :

**Lorsque  $m \leq (10/6)$ , alors  $d = 1$ . ( $m \leq 1,67$ )**

On dénombre 9 combinaisons permettant d'atteindre ce résultat.

**Lorsque  $(11/6) \leq m \leq (13/6)$ , alors  $d = 2$ . ( $1,83 \leq m \leq 2,16$ )**

On dénombre 10 combinaisons permettant d'atteindre ce résultat.

**Lorsque  $m \geq (14/6)$ , alors  $d = 3$ . ( $m \geq 2,33$ )**

On dénombre 9 combinaisons permettant d'atteindre ce résultat.

La méthode que nous venons de voir permet de déterminer le degré de mixité sociale d'un territoire en analysant les différents critères séparément. Elle permet de faire ressortir les déséquilibres de la composition sociale de ce territoire et donc les « catégories » de population qu'il faut attirer si l'on veut rééquilibrer ce peuplement et tendre vers plus de mixité.

Il s'avère désormais nécessaire de mettre en relation ces différents critères et de définir un niveau « global » de mixité.

#### **4.2. Le calcul de la mixité sociale : l'analyse « multicritère ».**

Il s'agit ici de mettre en relation les degrés de mixité obtenus pour chacun des critères afin de définir un résultat général pour l'ensemble du territoire.

Le degré de mixité d'un territoire peut se calculer en additionnant les degrés de mixité de chacun des critères et en divisant le total par le nombre de critère pris en compte.

$$M = (d_A + d_B + d_C + d_D + d_E + d_F + d_G) / 7$$

M = degré de mixité général.

$d_A$  = degré de mixité du critère A.

7 = nombre de critères.

Un territoire est considéré comme mixte si et seulement si  $M = 1$ , c'est-à-dire si pour l'ensemble des critères, le degré de mixité est satisfaisant.

Plus  $M$  s'éloigne de 1, plus le degré général de la mixité est mauvais ; le maximum étant lorsque  $M = 3$  (pour l'ensemble des critères, le degré de mixité est non satisfaisant).

La définition multicritère de la mixité sociale nous permet d'avoir une idée générale du niveau de mixité d'un territoire, en prenant en compte l'ensemble des critères déterminés. Elle permet d'avoir une idée de l'évolution globale de l'équilibre sociale d'un lieu. Enfin, elle rend également possible la comparaison entre différents territoires.

Un certain nombre de choix ont été effectués lors de l'élaboration de la définition quantitative de la mixité sociale (choix des critères, des seuils et des degrés de mixité...). Ces choix peuvent, certes, être critiqués. Ils ont notamment été dictés par la volonté de proposer une définition, bien entendu pertinente, mais également simple. En effet, l'objectif est que cette définition soit un « outil » d'aide à la décision, par la connaissance précise des déséquilibres à « traiter ». Elaborer une définition simple, en limitant le nombre de critère, a donc notamment pour objectif de la rendre opérationnelle.

Nous allons donc vérifier maintenant si cette définition est applicable et surtout si elle s'avère « utile ».

## **II. VALIDATION DE LA DEFINITION DE LA MIXITE SOCIALE.**

Afin de valider la définition élaborée précédemment et de vérifier son utilité, il semble nécessaire de l'appliquer à un cas concret.

Etant donné l'impossibilité d'avoir des données précises et complètes sur le peuplement d'un territoire, à une échelle fine, nous avons élaboré un exemple « fictif ».

Nous avons donc « créé » un quartier, nommé Q, qui présente les principales caractéristiques d'un quartier « politique de la ville ». Il compte 2 252 habitants et 1036 ménages (les précisions sur le peuplement seront effectuées ultérieurement).

Marqué par une forte spécialisation sociale, le quartier Q est concerné par des opérations de démolition / reconstruction. Nous avons donc effectué trois scénarii de démolition.

Nous allons donc, dans un premier temps, appliquer la définition quantitative de la mixité sociale afin de déterminer le degré de mixité du quartier et surtout de mettre en avant les déséquilibres de peuplement. Nous allons ainsi pouvoir définir le type de population à attirer.

Ensuite, nous appliquerons les trois simulations de démolitions, en cherchant, pour chacun des cas, l'impact que le déplacement de personnes a eu sur le peuplement du quartier, et en déterminant les objectifs quantitatifs à atteindre.



## 1. Le calcul du degré de mixité sociale du quartier Q.

### 1.2. L'analyse critère par critère.

Critère « âge ».

Classes	Nombre d'habitants	Part en %	Situation de référence en %	Niveau de représentation <sup>145</sup>
De 0 à 19 ans	681	30,2	24,6	2
De 20 à 39 ans	832	36,9	28,1	3
De 40 à 59 ans	457	20,3	26,0	2
De 60 à 74 ans	194	8,6	13,6	3
Plus de 75 ans	88	3,9	7,7	3

Etat de la mixité :  $m = (2+3+2+3+3) / 5 = 13/5$

Dans le cas des critères à 5 classes, lorsque  $m \geq 12/5$ , alors la mixité est de degré 3, c'est-à-dire non satisfaisante.

Si l'on considère que la mixité est telle que nous l'avons défini, alors, en ce qui concerne le critère « âge », elle s'avère non satisfaisante.

Critère « sexe ».

Classes	Nombre d'habitants	Part en %	Situation de référence en %	Niveau de représentation
Femmes	1183	52,5	51,4	1
Hommes	1069	47,5	48,6	1

Etat de la mixité :  $m = (1+1) / 2 = 1$

---

<sup>145</sup> Pour les niveaux de références, voir le tableau en annexe.

Dans le cas d'un critère à 2 classes, lorsque  $m = 1$ , alors la mixité est de degré 1, c'est-à-dire satisfaisante.

Si l'on considère que la mixité est telle que nous l'avons défini, alors, en ce qui concerne le critère « sexe », elle s'avère satisfaisante.

Critère « nationalité ».

Classes	Nombre d'habitants	Part en %	Situation de référence en %	Niveau de représentation
Française	1984	88,1	95,3	1
« européenne »	45	2	2	1
Maghrébine	127	5,6	2	3
Turque	21	0,9	0,4	3
Autre	75	3,3	1,2	3

Etat de la mixité :  $m = (1+1+3+3+3) / 5 = 11/5$

Dans le cas des critères à 5 classes, lorsque  $m = 11/5$ , alors la mixité est de degré 2, c'est-à-dire moyenne.

Si l'on considère que la mixité est telle que nous l'avons défini, alors, en ce qui concerne le critère « nationalité », elle s'avère moyenne.

Critère « structure des ménages ».

Classes	Nombre de ménages	Part en %	Situation de référence	Niveau de représentation
Ménages d'une personne	460	44,4	31	3
Familles monoparentales	204	19,7	8	3
Couples sans enfants	156	17,4	15,1	3
Couples avec enfants	180	15,1	17,4	3
« hors familles »...	36	3,4	3,4	3

Etat de la mixité :  $m = (3+3+3+3+3) / 5 = 3$

Dans le cas de critères à 5 classes, lorsque  $m = 3$ , alors, la mixité est de degré 3, c'est-à-dire non satisfaisante.

**Si l'on considère que la mixité est telle que nous l'avons défini, alors, en ce qui concerne le critère « structure familiale », elle s'avère non satisfaisante.**

Critère « statut des personnes ».

Classes	Nombre d'habitants	Part en %	Situation de référence	Niveau de représentation
Actifs occupés	681	39,4	48	2
Actifs inoccupés	350	20,3	7,1	3
Retraités	224	13	13	3
Etudiants	264	15,3	11,3	3
Autres inactifs	209	11,9	11,6	1

Etat de la mixité :  $m = (2+3+3+3+1) / 5 = 12/5$

Dans le cas d'un critère à 5 classes, lorsque  $m = 12/5$ , alors la mixité est de degré 3, c'est-à-dire non satisfaisante.

**Si l'on considère que la mixité est telle que nous l'avons défini, alors, en ce qui concerne le critère « statut des personnes », elle s'avère non satisfaisante.**

Critère « CSP ».

<b>Classes</b>	<b>Nombre d'habitants</b>	<b>Part en %</b>	<b>Situation de référence</b>	<b>Niveau de représentation</b>
Agriculteurs...	4	0,4	2,7	<b>3</b>
Artisans, commerçants	48	4,9	6,6	<b>2</b>
Cadres, prof. int...	16	1,6	13,1	<b>3</b>
Professions intermédiaires	104	10,6	23,1	<b>3</b>
Employés	400	40,6	28,8	<b>3</b>
Ouvriers	412	42	26,5	<b>3</b>

Etat de la mixité :  $m = (3+2+3+3+3+3) / 6 = 17/6$

Dans le cas des critères à 6 classes, lorsque  $m = 17/6$ , alors la mixité est de degré 3, c'est-à-dire non satisfaisante.

Si l'on considère que la mixité est telle que nous l'avons défini, alors, en ce qui concerne le critère « CSP », elle s'avère non satisfaisante.

Critère « niveau de revenu ».

<b>Classes</b>	<b>Nombre de ménages</b>	<b>Part en %</b>	<b>Situation de référence</b>	<b>Niveau de représentation</b>
Moins de 13320	570	55	20	<b>3</b>
De 13320 à 19270	338	23	20	<b>1</b>
De 19270 à 26300	176	17	20	<b>1</b>
De 26300 à 36260	52	5	20	<b>3</b>
Plus de 36260	0	0	20	<b>3</b>

Etat de la mixité :  $m = (3+1+1+3+3) / 5 = 11/5$

Dans le cas de critère à 5 classes, lorsque  $m = 11/5$ , alors la mixité est de degré 2, c'est-à-dire moyenne.

**Si l'on considère que la mixité est telle que nous l'avons défini, alors, en ce qui concerne le critère « niveau de revenu », elle s'avère moyenne.**

### **1.2. L'analyse multicritère.**

Au total, la mixité sociale du quartier Q (M) est égale  $(3+1+2+3+3+3+2) / 7 = 2,4$

D'une manière générale, plus M est proche de 1, plus le degré de mixité est bon, tandis que plus il est proche de 3, plus il est mauvais.

**Si l'on considère que la mixité générale est telle que nous l'avons défini, on peut alors considérer qu'elle est très insatisfaisante sur le quartier Q.**

Cette partie nous a permis de déterminer le degré de mixité du quartier mais surtout de mettre en avant les nombreux déséquilibres de peuplement. En effet, toutes les classes qui ont un niveau de représentation de niveau 3 sont « mal représentées » (sous représentées ou sur représentées). C'est donc sur ces classes qu'il va falloir agir en priorité.

## **2. La mise en avant des « types » de populations à attirer.**

### **2.1. Les objectifs « qualitatifs ».**

Afin de déterminer les types de population « cible », il convient préalablement de fixer certains objectifs.

Nous considérons que l'objectif premier est de faire gagner un degré de mixité à chaque critère. En d'autres termes :

- Le critère « âge » devra être de degré 2. Pour ce faire, « m » doit passer de 13/5 à 11/5 c'est-à-dire qu'au moins deux classes doivent gagner un niveau de représentation sans que d'autres n'en perdent.
- Le critère « sexe » devra rester de degré 1.
- Le critère « nationalité » devra être de degré 1. Pour ce faire, « m » doit passer de 11/5 à 8/5 c'est-à-dire qu'au moins trois classes doivent gagner un niveau de représentation sans que d'autres n'en perdent.
- Le critère « structure des ménages » devra être de degré 2. Pour ce faire, « m » doit passer de 15/5 à 11/5 c'est-à-dire qu'au moins quatre classes doivent gagner un niveau de représentation sans que d'autres n'en perdent.
- Le critère « statut des personnes » devra être de degré 2. Pour ce faire, « m » doit passer de 12/5 à 11/5 c'est-à-dire qu'au moins une classe doit gagner un niveau de représentation sans que d'autres n'en perdent.
- Le critère « CSP » devra être de degré 2. Pour ce faire, « m » doit passer de 17/6 à 13/6 c'est-à-dire qu'au moins quatre classes doivent gagner un niveau de représentation sans que d'autres n'en perdent.
- Le critère « niveau de revenu » devra être de degré 1. Pour ce faire, « m » doit passer de 11/5 à 8/5 c'est-à-dire qu'au moins trois classes doivent gagner un niveau de représentation sans que d'autres n'en perdent.

Le degré de mixité général passerait alors de 2,4 à  $(2+1+1+2+2+2+1) / 7 = 1,6$

En ce qui concerne chaque classe, une hiérarchisation des objectifs s'avère nécessaire.

Objectif prioritaire : Faire gagner un niveau de représentation des classes de niveau 3 sans faire perdre de niveaux aux autres classes.

Objectifs secondaire : Faire gagner un niveau de représentation des classes de niveau 2 sans faire perdre de niveaux aux autres classes.

## **2.2. Les objectifs « quantitatifs ».**

Les objectifs quantitatifs sont indiqués dans le tableau qui suit.

## Les objectifs de peuplement.

CLASSES	Situation actuelle			Objectifs prioritaires			Objectifs secondaires		
	X	%	Pop	X	%	Pop	x	%	Pop
<b>Critère « âge »</b>									
De 0 à 19 ans	2	30,2	681		< 32	< 720	1	< 28,3	< 637
De 20 à 39 ans	3	36,9	832	2 <sup>146</sup>	< 36,5	< 822			
De 40 à 59 ans	2	20,3	457	2	> 18,2	> 410	1	> 22,1	> 498
De 60 à 74 ans	3	8,6	194	2	> 9,5	> 214			
Plus de 75 ans	3	3,9	88	2	> 5,4	> 122			
<b>Critère « sexe »</b>									
Femmes	1	52,5	1183	1	[47,7;59,1]	[1074;1331]			
Hommes	1	47,5	1069	1	[41,3;55,9]	[930;1259]			
<b>Critère « nationalité »</b>									
Française	1	88,1	1984	1	> 80,2	> 1806			
« Européenne »	1	2	45	1	[1,7 ; 2,3]	[38 ; 52]			
Maghrébine	3	5,6	127	2	< 2,6	< 59			
Turc	3	0,9	21	2	< 0,52	< 12			
Autres	3	3,3	75	2	< 1,56	< 35			
<b>Critère « structure des ménages »</b>									
Ménages d'une personne	3	44,4	460	2	< 40,3	< 418			
Familles monoparentales	3	19,7	204	2	< 10,4	< 108			
Couples sans enfants	3	15,1	156	2	> 22,1	> 229			
Couples avec enfants	3	17,4	180	2	> 19,7	> 204			
« Hors famille »...	3	3,4	36	2	< 1,82	< 19			

<sup>146</sup> Pour que la classe 20-39 ans passe du niveau 3 au niveau 2, il faut qu'elle ne dépasse pas 822 habitants, soit 36,5 % de la population totale (en considérant que la population reste la même qu'initialement).



<b>Critère « statut des personnes »</b>												
Actifs occupés	2	39,4	681	2	> 33,6	> 581	1	> 40,8	> 705			
Actifs inoccupés	3	20,3	350	2	< 9,3	< 161						
Retraités	3	13	224	2	> 15,5	> 268						
Etudiants	3	15,3	264	2	< 15,1	< 261						
Autres inactifs	1	11,9	209	1	[9,9 ; 13,3]	[171 ; 226]						
<b>Critère « CSP »</b>												
Agriculteurs, exploitants...	3	0,4	4	2	> 1,9	> 18						
Artisans, commerçants...	2	4,9	48	2	> 4,6	> 45	1	> 5,6	> 55			
Cadres, prof int...	3	1,6	16	2	> 9,2	> 90						
Professions intermédiaires	3	10,6	104	2	> 16,2	> 159						
Employés	3	40,6	400	2	< 37,4	< 368						
Ouvriers	3	42	412	2	< 34,5	< 339						
<b>Critère « niveau de revenu » (en euros)</b>												
Moins de 13 320	3	55	570	2	< 26	< 269						
De 13 320 à 19 270	1	23	238	1	[17 ; 23]	[176 ; 238]						
De 19 270 à 26 300	1	17	176	1	[17 ; 23]	[176 ; 238]						
De 26 300 à 36 260	3	5	52	2	> 17	> 176						
Plus de 36 260	3	0	0	2	> 17	> 176						

#### Rappel :

% = part du nombre d'habitants, de ménages.

Pop = nombre d'habitants, de ménages.

x = niveau de représentation.

Cette partie a permis de mettre en avant le type de population à attirer. Globalement, et à des degrés différents, il faut prioritairement attirer sur le quartier Q :

- Des personnes âgées (plus de 60 ans), retraités.
- Des couples avec ou sans enfants.
- Des cadres et professions intermédiaires ainsi que des agriculteurs exploitants (étant donné que l'on se situe en milieu urbain, l'objectif de faire venir des agriculteurs peut être mis de côté).
- Des populations de nationalité française.
- Des ménages avec un revenu supérieur à 36 260.

Ces résultats mettent en avant la diversité des solutions à apporter, c'est-à-dire du type d'offre à proposer. En effet, il semble impossible de définir le portrait type du ménage, de la personne à faire venir. Par exemple, pour attirer des personnes âgées, il faut développer une offre de logement différente que pour attirer des couples avec enfants.

**Les objectifs de cette partie étaient donc de déterminer les principales caractéristiques du peuplement du quartier Q, ses déséquilibres et donc, d'une manière générale, le type de population à attirer. Nous allons donc maintenant mettre en avant les effets que pourraient avoir une opération de démolition / reconstruction sur le quartier Q.**

### **3. La définition des objectifs de peuplement lors d'une opération de démolition / reconstruction.**

La partie qui suit présente trois simulations d'opérations de démolition / reconstruction sur le quartier Q. Il s'agit donc d'analyser les impacts de la démolition en terme de peuplement (départ de populations) et, par rapport à cette nouvelle situation, de définir les objectifs à atteindre par le biais de la reconstruction.

Avant de présenter les trois cas et leurs impacts sur le peuplement du quartier Q, il semble nécessaire d'effectuer quelques précisions méthodologiques.

Afin de simplifier ces exemples et donc de les rendre plus « lisibles », nous sommes parti du fait que toute chose était égale par ailleurs. En d'autres termes, nous avons exclu de notre analyse tous les déplacements internes au quartier. Ainsi, nous avons considéré que tous les locataires « délogés » (c'est-à-dire habitant dans les bâtiments démolis) quittaient le quartier et que tous les ménages qui viendraient habiter les nouveaux logements étaient issus d'un autre quartier. Nous aurions très bien pu considérer que, par exemple, 50 % des locataires délogés étaient relogés sur le quartier, ce qui semble d'ailleurs plus réaliste. Cependant, cela aurait complexifié les calculs, sans apporter d'éléments supplémentaires à cette recherche.

De plus, afin de rendre ces exemples plus « parlant », nous avons défini les objectifs concrets à atteindre en valeur relative mais aussi en valeur absolue. Pour ce faire, nous sommes parti du postulat que le nombre de logements reconstruits correspondait au nombre de logements détruits. Le nombre de ménages sur le quartier reste donc identique. De la même manière, le nombre d'habitants sur le quartier reste équivalent.

### **3.1. La présentation des trois scénarii de démolition et leurs impacts sur le peuplement actuel.**

#### **3.1.1. La présentation des trois scénarii.**

Les trois simulations que nous avons prises représentent trois exemples d'opérations « types », avec chacune leurs spécificités.

- Le scénario 1 est caractérisé par la démolition de 200 logements et le départ de 434 habitants. La spécificité de cette opération est qu'elle concerne des bâtiments présentant exactement les mêmes caractéristiques que la population du quartier dans son ensemble (même représentation et donc même déséquilibres...).

- Le second scénario concerne la démolition du même nombre de logements (200). Cependant, dans ce cas, seulement 246 personnes vont être déplacées. Il s'agit, en effet, d'un ensemble de logements très marginalisés, où vit une grande majorité de personnes seules, avec de faibles revenus...
- Le troisième scénario concerne une population aux mêmes caractéristiques que celle du scénario 2. Cependant, il s'agit d'une opération de plus grande ampleur (400 logements détruits et 492 habitants concernés).

Nous allons donc voir maintenant les caractéristiques précises des populations directement concernées et l'impact que ces déplacements vont avoir sur le peuplement du quartier.

### 3.1.2. Les impacts des démolitions sur le peuplement.

## Présentation des 3 scénarii et impacts sur le peuplement du quartier.

CLASSES	SITUATION ACTUELLE		SCENARIO 1			SCENARIO 2			SCENARIO 3		
	%	Pop	PR <sup>147</sup>	% <sup>148</sup>	Pop <sup>149</sup>	PR	%	Pop	PR	%	Pop
<b>Critère « âge »</b>											
De 0 à 19 ans <sup>150</sup>	30,2	681	131	30,2	550	21	8,5	660	42	8,5	639
De 20 à 39 ans	36,9	832	160	36,9	672	67	27,1	765	134	27,1	698
De 40 à 59 ans	20,3	457	88	20,3	369	110	45	347	220	45	237
De 60 à 74 ans	8,6	194	38	8,6	156	25	10,1	169	50	10,1	144
Plus de 75 ans	3,9	88	17	3,9	71	23	9,3	65	46	9,3	42
<b>Critère « sexe »</b>											
Femmes	52,5	1183	228	52,5	955	86	34,9	1097	172	34,9	1011
Hommes	47,5	1069	206	47,5	863	160	65,1	909	320	65,1	749
<b>Critère « nationalité »</b>											
Française	88,1	1984	382	88,1	1602	173	70	1811	346	70	1638
« Européenne »	2	45	9	2	36	7	3	38	14	3	31

<sup>147</sup> Population du quartier concernée par la démolition.

<sup>148</sup> Caractéristiques, en pourcentage, de la population déplacée.

<sup>149</sup> Nouvelle population après la démolition (population situation initiale – PR)

<sup>150</sup> Lire : En ce qui concerne le scénario 1, 131 personnes de 0 à 19 ans vont être déplacées, soit 30,2 % de la population concernée par la démolition. Il reste donc 550 personnes de cette classe sur le quartier.

Maghrébine	5,6	127	24	5,6	103	44	18	83	88	18	39
Turc	0,9	21	4	0,9	17	2	1	19	4	1	17
Autres	3,3	75	15	3,3	60	20	8	55	40	8	35
<b>Critère « structure des ménages »</b>											
Ménages d'une personne	44,4	460	89	44,4	371	164	82	296	328	82	132
Familles monoparentales	19,7	204	39	19,7	165	16	8	188	32	8	172
Couples sans enfants	15,1	156	30	15,1	146	13	6,5	143	26	6,5	130
Couples avec enfants	17,4	180	35	17,4	145	7	3,5	173	14	3,5	166
« Hors famille »...	3,9	36	7	3,4	29	0	0	36	0	0	36
<b>Critère « statut des personnes »</b>											
Actifs occupés	39,4	681	131	39,4	550	85	37,6	596	170	37,5	511
Actifs inoccupés	20,3	350	68	20,3	282	45	20	305	90	20	260
Retraités	13	224	43	13	181	40	17,6	184	80	17,6	144
Etudiants	15,3	264	51	15,3	213	14	6	250	28	6	236
Autres inactifs	11,9	209	40	11,9	169	43	18,8	166	86	18,8	123
<b>Critère « CSP »</b>											
Agriculteurs, exploitants...	0,4	4	1	0,4	3	0	0	4	0	0	4
Artisans, commerçants...	4,9	48	10	4,9	38	6	5,2	42	12	5,2	36
Cadres, prof int...	1,6	16	3	1,6	13	0	0	16	0	0	16
Professions intermédiaires	10,6	104	21	10,6	83	3	2,6	101	6	2,6	98
Employés	40,6	400	81	40,6	319	52	47,2	348	104	47,2	296

Ouvriers	42	412	84	42	328	49	45	363	98	45	314
<b>Critère « niveau de revenu » (en euros)</b>											
Moins de 13 320	55	570	110	55	460	145	72,5	425	290	72,5	280
De 13 320 à 19 270	23	238	46	23	192	47	23,5	191	94	23,5	144
De 19 270 à 26 300	17	176	34	17	142	8	4	168	16	4	160
De 26 300 à 36 260	5	52	10	5	42	0	0	52	0	0	52
Plus de 36 260	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Cette partie avait pour but de présenter pour les trois scénarii, les caractéristiques des populations déplacées. En d'autres termes, il s'agissait de définir les impacts de la démolition et du relogement sur le peuplement du quartier. Etant donné leur nature différente (taille de l'opération et types de population qu'elle touche), ces trois interventions vont amener des solutions différentes.

### **3.2. Les objectifs de peuplement à atteindre par le biais de la reconstruction.**

Après avoir mis en avant, pour chaque scénario, les caractéristiques du « nouveau » peuplement, c'est-à-dire du peuplement après la démolition, il convient de fixer les objectifs concrets à atteindre en ce qui concerne la reconstruction et donc la population à attirer sur le quartier.

Pour chacun des cas, nous effectuerons un tableau présentant l'évolution du peuplement du quartier lors des trois phases (situation initiale, situation après la démolition, situation projetée après la reconstruction afin de répondre aux objectifs définis précédemment). Nous mettrons ainsi en avant les caractéristiques des populations « cibles ».

#### **3.2.1. Scénario 1.**



## Objectifs de peuplement, scénario 1.

CLASSES	Situation initiale		Sit. Après démolition		Situation projetée <sup>151</sup>		Population à attirer <sup>152</sup>	
	x	%	x	%	X	%	%	Pop
<b>Critère "âge"</b>								
De 0 à 19 ans	2	30,2	2	30,2	2	[17,2 ; 32]	< 39,2 <sup>153</sup>	< 170 <sup>154</sup>
De 20 à 39 ans	3	36,9	3	36,9	2	< 36,5	< 34,6	< 150
De 40 à 59 ans	2	20,3	2	20,3	2	[18,2;33,8]	> 9,4 <sup>155</sup>	> 41 <sup>156</sup>
De 60 à 74 ans	3	8,6	3	8,6	2	> 9,5	> 13,3	> 58
Plus de 75 ans	3	3,9	3	3,9	2	> 5,4	> 11,8	> 51
<b>Critère « sexe »</b>								
Femmes	1	52,5	1	52,5	1	[47,7;59,1]	> 27,4	> 119
Hommes	1	47,5	1	47,5	1	[41,3;55,9]	> 15,4	> 67
<b>Critère « nationalité »</b>								
Française	1	88,1	1	88,1	1	> 80,2	> 47	> 204
« européenne »	1	2	1	2	1	[1,7 ; 2,3]	> 0,4	> 2
Maghrébine	3	5,6	3	5,6	2	< 2,6	0 <sup>157</sup>	0
Turc	3	0,9	3	0,9	2	< 0,52	0	0
Autres	3	3,3	3	3,3	2	< 1,56	0	0
<b>Critère « structure des ménages »</b>								
Ménages d'une personne	3	44,4	3	44,4	2	< 40,3	< 23,5	< 47
Familles monoparentales	3	19,7	3	19,7	2	< 10,4	0	0

<sup>151</sup> Voir tableau sur les objectifs de peuplement.

<sup>152</sup> Population à attirer pour répondre aux objectifs de peuplement.

<sup>153</sup> Lire : « Il ne faut pas faire venir plus de 39,2 % de personnes de 0 à 19 ans ». (0, 392 = 170 / 434)

<sup>154</sup> Lire : « Il ne faut pas faire venir plus de 170 personnes de la classe 0-19 ans ». (170 = 720 - 550)

<sup>155</sup> Lire : « Il faut attirer au moins 9,4 % de personnes de 40 à 59 ans ». (0,094 = 41 / 434)

<sup>156</sup> Lire : « Il faut attirer au moins 41 personnes situées dans la classe 40-49 ans ». (41 = 410 - 369)

<sup>157</sup> L'objectif est inatteignable compte tenu des caractéristiques de la population après la démolition.

Couples sans enfants	3	15,1	156	3	15,1	126	2	> 22,1	> 229	> 51,5	> 103
Couples avec enfants	3	17,4	180	3	17,4	145	2	> 19,7	> 204	> 29,5	> 59
« hors famille... »	3	3,9	36	3	3,9	29	2	< 1,82	< 19	0	0
<b>Critère « statut des personnes »</b>											
Actifs occupés	2	39,4	681	2	39,4	550	2	> 33,6	> 581	> 9,3	> 31
Actifs inoccupés	3	20,3	350	3	20,3	282	2	< 9,3	< 161	0	0
Retraités	3	13	224	3	13	181	2	> 15,5	> 268	> 26,1	> 87
Etudiants	3	15,3	264	3	15,3	213	2	< 15,1	< 261	< 14,4	< 48
Autres inactifs	1	11,9	209	1	11,9	169	1	[9,9 ; 13,3]	[171 ; 226]	< 17,1	< 57
<b>Critère « CSP »</b>											
Agriculteurs, exploitants...	3	0,4	4	3	0,4	3	2	> 1,9	> 18	> 7,5	> 15
Artisans, commerçants...	2	4,9	48	2	4,9	38	2	> 4,6	> 45	> 3,5	> 7
Cadres, prof int...	3	1,6	16	3	1,6	13	2	> 9,2	> 90	> 38,5	> 77
Professions intermédiaires	3	10,6	104	3	10,6	83	2	> 16,2	> 159	> 38	> 76
Employés	3	40,6	400	3	40,6	319	2	< 37,4	< 368	< 24,5	< 49
Ouvriers	3	42	412	3	42	328	2	< 34,5	< 339	< 5,5	< 11
<b>Critère « revenu des ménages »</b>											
Moins de 13 320	3	55	570	3	55	460	2	< 26	< 269	0	0
De 13 320 à 19 270	1	23	238	1	23	192	1	[17 ; 23]	[176 ; 238]	< 23	< 46
De 19 270 à 26 300	1	17	176	1	17	142	1	[17 ; 23]	[176 ; 238]	> 17	> 34
De 26 300 à 36 260	3	5	52	3	5	42	2	> 17	> 176	> 66	> 134
Plus de 36 260	3	0	0	3	0	0	2	> 17	> 176	> 88	> 176

Critère « âge » : L'objectif semble clair, il faut attirer majoritairement les plus de 40 ans. Cependant, cet objectif n'est pas forcément simple à atteindre notamment en ce qui concerne les plus de 60 ans. En effet, ce ne sont pas les populations les plus mobiles.

Critère « sexe » : L'objectif de maintenir le degré de mixité de ce critère à 1 ne devrait pas poser de problème.

Critère « nationalité » : L'objectif de faire gagner trois niveaux de représentation ne pourra pas être atteint. En effet, même après la démolition, trois classes sont encore beaucoup trop représentées. Il semble cependant nécessaire d'attirer le maximum de personnes de nationalité française dans l'optique d'un « rééquilibrage future ».

Critère « structure des ménages » : Là non plus, l'objectif de faire gagner 4 niveaux de représentation ne pourra être atteint (2 classes encore sur représentées). Il s'agit toutefois d'attirer le maximum de couples avec ou sans enfants.

Critère « statut des personnes » : Ayant uniquement un niveau de représentation à gagner pour passer d'un degré de mixité 3 à 2, l'objectif est réalisable. Il s'agit d'attirer principalement des retraités et de limiter le nombre d'étudiants.

Critère « CSP » : Mathématiquement possible, l'objectif est cependant ici difficile à atteindre tant les déséquilibres sont importants. Il convient donc d'effectuer un « rapproché » en attirant le maximum de cadres, professions intellectuelles, professions intermédiaires.

Critère « revenu » : L'ampleur des déséquilibres fait qu'il faudra sans doute plus d'une opération de la sorte pour atteindre les objectifs fixés.

### 3.2.2. Scénario 2.

## Objectifs de peuplement, scénario 2.

CLASSES	Situation initiale		Sit. Après démolition		Situation projetée		Population à attirer	
	X	%	X	%	X	%	%	Pop
<b>Critère « âge »</b>								
De 0 à 19 ans	2	30,2	2	29,9	2	< 32	< 24,4	< 60
De 20 à 39 ans	3	36,9	3	38,1	2	< 36,5	< 23,2	< 57
De 40 à 59 ans	2	20,3	3	17,3	2	> 18,2	> 25,6	> 63
De 60 à 74 ans	3	8,6	3	8,4	2	> 9,5	> 21	> 45
Plus de 75 ans	3	3,9	3	3,2	2	> 5,4	> 26,6	> 57
<b>Critère « sexe »</b>								
Femmes	1	52,5	1	54,7	1	[47,7;59,1]	[1074;1331]	
Hommes	1	47,5	1	45,3	1	[41,3;55,9]	[930;1259]	> 21
<b>Critère « nationalité »</b>								
Française	1	88,1	1	90,3	1	> 80,2	> 1806	
« européenne »	1	2	1	1,9	1	[1,7 ; 2,3]	[38 ; 52]	< 14
Maghrébine	3	5,6	3	4,1	2	< 2,6	< 59	0
Turc	3	0,9	3	0,9	2	< 0,52	< 12	0
Autres	3	3,3	3	2,7	2	< 1,56	< 35	0
<b>Critère « structure des ménages »</b>								
Ménages d'une personne	3	44,4	1	35,4	2	< 40,3	< 418	< 42
Familles monoparentales	3	19,7	3	22,5	2	< 10,4	< 108	0
Couples sans enfants	3	15,1	3	17,1	2	> 22,1	> 229	> 86
Couples avec enfants	3	17,4	2	20,7	2	> 19,7	> 204	> 31
« hors famille... »	3	3,4	3	4,3	2	< 1,82	< 19	0
<b>Critère « statut des personnes »</b>								
Actifs occupés	2	39,4	2	39,7	2	> 33,6	> 581	

Actifs inoccupés	3	20,3	350	3	20,3	305	2	< 9,3	< 161	0	0
Retraités	3	13	224	3	12,3	184	2	> 15,5	> 268	> 37	> 84
Etudiants	3	15,3	264	2	16,7	250	2	< 15,1	< 261	< 4,8	< 11
Autres inactifs	1	11,9	209	1	11,1	166	1	[9,9 ; 13,3]	[171 ; 226]	> 1,8	> 5
<b>Critère « CSP »</b>											
Agriculteurs, exploitants...	3	0,4	4	3	0,5	4	2	> 1,9	> 18	> 12,7	> 14
Artisans, commerçants...	2	4,9	48	2	4,8	42	2	> 4,6	> 45	> 2,7	> 3
Cadres, prof int...	3	1,6	16	3	1,8	16	2	> 9,2	> 90	> 67,2	> 74
Professions intermédiaires	3	10,6	104	3	11,6	101	2	> 16,2	> 159	> 52,7	> 58
Employés	3	40,6	400	3	39,9	348	2	< 37,4	< 368	< 18,2	< 20
Ouvriers	3	42	412	3	41,6	363	2	< 34,5	< 339	0	0
<b>Critère « revenu des ménages »</b>											
Moins de 13 320	3	55	570	3	50,8	425	2	< 26	< 269	0	0
De 13 320 à 19 270	1	23	238	1	22,8	191	1	[17 ; 23]	[176 ; 238]	< 23,5	< 47
De 19 270 à 26 300	1	17	176	1	20,1	168	1	[17 ; 23]	[176 ; 238]	> 4	> 8
De 26 300 à 36 260	3	5	52	3	6,2	52	2	> 17	> 176	> 62	> 124
Plus de 36 260	3	0	0	3	0	0	2	> 17	> 176	> 88	> 176

Critère « âge » : L'objectif va être difficile à atteindre. En effet, il faudrait attirer des personnes de plus de 40 ans à plus de 70%.

Critère « sexe » : L'objectif est déjà quasiment atteint.

Critère « nationalité » : Même si, comme lors du scénario 1, l'objectif fixé ne pourra pas être atteint, la démolition et le relogement auront permis un rééquilibrage important. Il s'agit alors d'attirer des personnes de nationalité française afin de profiter du rééquilibrage rendu possible par le départ d'un grand nombre de personnes de nationalité étrangère.

Critère « structure des ménages » : Etant donné l'importance des déséquilibres et donc des objectifs avancés, gagner 4 niveaux de représentation s'avère difficile. Cependant, un rééquilibrage important peut être effectué en ce qui concerne la classe « couples avec enfants » et surtout la classe « personne seule » qui pourrait gagner deux niveaux.

Critère « statut des personnes » : L'objectif est abordable. Il faut attirer principalement des retraités.

Critère « CSP » : Les déséquilibres sont trop importants pour pouvoir répondre aux objectifs.

Critère « niveau de revenu » : idem.

### 3.2.3. Scénario 3.



### Objectifs de peuplement, scénario 3.

CLASSES	Situation initiale		Sit. après démolition		Situation projetée		Population à attirer	
	x	%	x	%	x	%	%	Pop
<b>Critère "âge"</b>								
De 0 à 19 ans	2	30,2	3	36,3	2	< 32	< 16,5	< 81
De 20 à 39 ans	3	36,9	3	40	2	< 36,5	< 25,2	< 124
De 40 à 59 ans	2	20,3	3	13,5	2	> 18,2	> 35,2	> 173
De 60 à 74 ans	3	8,6	3	8,2	2	> 9,5	> 14,2	> 70
Plus de 75 ans	3	3,9	3	2,4	2	> 5,4	> 16,3	> 80
<b>Critère « sexe »</b>								
Femmes	1	52,5	1	57,4	1	[47,7;59,1]	> 12,8	> 63
Hommes	1	47,5	1	42,6	1	[41,3;55,9]	> 36,8	> 181
<b>Critère « nationalité »</b>								
Française	1	88,1	1	93,1	1	> 80,2	> 34,1	> 168
« européenne »	1	2	1	1,8	1	[1,7 ; 2,3]	> 1,4	> 7
Maghrébine	3	5,6	1	2,2	2	< 2,6	< 4,1	< 20
Turc	3	0,9	3	1	2	< 0,52	0	0
Autres	3	3,3	3	2	2	< 1,56	0	< 0
<b>Critère « structure des ménages »</b>								
Ménages d'une personne	3	44,4	3	20,8	2	> 21,7	> 23,2	> 93
Familles monoparentales	3	19,7	3	27	2	< 10,4	0	0
Couples sans enfants	3	15,1	3	20,4	2	> 22,1	> 24,8	> 99
Couples avec enfants	3	17,4	1	26,1	2	> 19,7	> 9,5	> 38
« hors famille... »	3	3,4	3	5,7	2	< 1,82	0	0
<b>Critère « statut des personnes »</b>								
Actifs occupés	2	39,4	2	40,1	2	> 33,6	> 15,4	> 70

Actifs inoccupés	3	20,3	350	3	20,4	260	2	< 9,3	< 161	0	0
Retraités	3	13	224	3	11,3	144	2	> 15,5	> 268	> 27,3	> 124
Etudiants	3	15,3	264	3	18,5	236	2	< 15,1	< 261	< 5,5	< 25
Autres inactifs	1	11,9	209	2	9,7	123	1	[9,9; 13,3]	[171; 226]	< 0,7	< 3
<b>Critère « CSP »</b>											
Agriculteurs, exploitants...	3	0,4	4	3	0,5	4	2	> 1,9	> 18	> 6,4	> 14
Artisans, commerçants...	2	4,9	48	2	4,7	36	2	> 4,6	> 45	> 4,1	> 9
Cadres, prof int...	3	1,6	16	2	2,1	16	2	> 9,2	> 90	> 33,6	> 74
Professions intermédiaires	3	10,6	104	3	12,8	98	2	> 16,2	> 159	> 27,7	> 61
Employés	3	40,6	400	3	38,7	296	2	< 37,4	< 368	< 32,7	< 72
Ouvriers	3	42	412	3	41,1	314	2	< 34,5	< 339	< 11,4	< 25
<b>Critère « revenu des ménages »</b>											
Moins de 13 320	3	55	570	3	44	280	2	< 26	< 269	0	0
De 13 320 à 19 270	1	23	238	1	22,6	144	1	[ 17 ; 23 ]	[176 ; 238]	> 6,9	> 34
De 19 270 à 26 300	1	17	176	2	25,1	160	1	[ 17 ; 23 ]	[176 ; 238]	> 3,3	> 16
De 26 300 à 36 260	3	5	52	3	8,2	52	2	> 17	> 176	> 25,2	> 124
Plus de 36 260	3	0	0	3	0	0	2	> 17	> 176	> 35,8	> 176



Critère « âge » : L'objectif va être difficile à atteindre. Il faut, en effet, attirer en très grande majorité des plus de 40 ans.

Critère « sexe » : L'objectif devra être atteint. Cependant, il semble important de rééquilibrer un peu plus la répartition hommes / femmes en faisant venir majoritairement des hommes.

Critère « nationalité » : Gagner trois niveaux de représentation sera sans doute difficile. Cependant, la démolition a permis un important rééquilibrage, notamment en ce qui concerne la population maghrébine.

Critère « structure des ménages » : Malgré les modifications profondes qu'a provoqué la démolition (départ massif de personnes seules), il s'avère impossible de gagner quatre niveaux de représentation. Cependant, il est tout à fait faisable d'en gagner trois, ce qui correspond à un rééquilibrage assez important.

Critère « statut des personnes » : L'objectif de gagner un niveau ne sera pas réalisé. La démolition a, en effet, renforcé la spécialisation (forte proportion d'étudiants et de chômeurs).

Critère « CSP » : L'objectif semble difficile mais pas irréaliste.

Critère « niveau de revenu » : L'opération a permis de déplacer une forte proportion de ménages en difficultés (dans la dernière tranche de revenu) : il s'agit donc d'une opportunité pour lutter contre la paupérisation du quartier. En matière de rééquilibrage, les objectifs fixés vont être difficiles à atteindre.

**Dans la majorité des cas, les objectifs fixés, en matière de peuplement, seront difficiles à atteindre. Plusieurs raisons peuvent être avancées. Tout d'abord, compte tenu de l'ampleur des déséquilibres, l'objectif « qualitatif » avancé (faire gagner un degré de mixité à chacun des critères) paraît très ambitieux. Cependant, si l'objectif est bel et bien de ramener de la mixité sociale dans les quartiers sensibles, de tels objectifs s'avèrent justifiés. De plus, si les opérations proposées sont, à l'échelle du quartier, assez importantes (de 20 % à 40 % du parc de logement concerné), elles ne le sont pas suffisamment pour passer d'une situation de forte spécialisation sociale ( $M = 2,4$ ) à une situation de mixité « acceptable » ( $M = 1,6$ ).**

### Comparaison entre les objectifs des différents scénarii.

CLASSES	Objectifs de peuplement en %		
	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
<b>Critère « âge »</b>			
De 0 à 19 ans	< 39,2	< 24,4	< 16,5
De 20 à 39 ans	< 34,6	< 23,2	< 25,2
De 40 à 59 ans	> 9,4	> 25,6	> 35,2
De 60 à 74 ans	> 13,3	> 21	> 14,4
Plus de 75 ans	> 15,4	> 26,6	> 16,3
<b>Critère « sexe »</b>			
Femmes	> 27,4		> 12,8
Hommes	> 15,4	> 8,5	> 36,8
<b>Critère « nationalité »</b>			
Française	> 47	/	> 34,1
« européenne »	> 0,4	> 6,5	> 1,4
Maghrébine	0	0	< 4,1
Turc	0	0	0
Autres	0	0	0
<b>Critère « structure du ménage »</b>			
Personnes seules	< 23,5	< 21	> 23,2
Familles monoparentales	0	0	0
Couples sans enfants	> 51,5	> 43	> 24,8
Couples avec enfants	> 29,5	> 15,5	> 9,5
« hors famille... »	0	0	0
<b>Critère « statut des personnes »</b>			
Actifs occupés	> 9,3	/	> 15,4
Actifs inoccupés	0	0	0
Retraités	> 26	> 37	> 27,3
Etudiants	< 14,4	< 4,8	< 5,5
Autres inactifs	< 17,1	> 1,8	< 0,7
<b>Critère « CSP »</b>			
Agriculteurs, exploitants...	> 7,5	> 12,7	> 6,4
Artisans, commerçants...	> 3,5	> 2,7	> 4,1
Cadres, prof int...	> 38,5	> 67,2	> 33,6
Professions intermédiaires	> 38	> 52,7	> 27,7
Employés	< 24,5	< 18,2	< 32,7
Ouvriers	< 5,5	0	< 11,4
<b>Critère « niveau de revenu »</b>			
Moins de 13 320	0	0	0
De 13 320 à 19 270	< 23	< 23,5	< 6,9
De 19 270 à 26 300	> 17	> 4	> 3,3
De 26 300 à 36 260	> 66	> 62	> 25,2
Plus de 36 260	> 88	> 88	> 35,8

Comme nous venons de le mentionner, les objectifs fixés, seront, pour la plupart, difficilement réalisables. Cependant, les exemples présentés n'ont pas été conçus dans cette optique. En effet, l'intérêt de ces trois scénarii est qu'ils montrent clairement que les objectifs chiffrés varient parfois fortement en fonction du « type » et du nombre de populations déplacées. Certes, dans l'ensemble, les catégories de populations cibles sont les mêmes, ce qui paraît logique étant donné que ces simulations sont effectuées sur un même quartier. Cependant, la quantité de population à attirer de telle ou telle classe varie. Par exemple, pour la tranche d'âge 40-59 ans, cette proportion passe de 9,4 % dans le scénario 1, à 25,6 % et 35,2%. Parfois, les objectifs diffèrent radicalement. Par exemple, alors qu'il ne fallait pas faire venir plus de 23,5 % et 21 % de personnes seules dans les deux premiers scénarii, il faut, au contraire, en attirer au moins 23,2 % dans le scénario 3.

Les scénarii présentés montrent l'intérêt, l'utilité d'une définition quantitative de la mixité. Cette dernière possède, certes, quelques défauts. Par exemple, l'élaboration de niveaux de représentation et de degrés de mixité s'avère plus « parlant » et facilite les comparaisons mais ne rend pas forcément compte des « petites » évolutions du peuplement (lorsqu'il n'y a pas changement de niveau ou degré). Cependant, elle met clairement en évidence les déséquilibres de peuplement et permet la définition d'objectifs précis à atteindre pour rééquilibrer « socialement » un territoire ; objectifs de peuplement qui vont permettre de déduire le type d'offre de logements à développer.

## CONCLUSION

Cette recherche a permis de valider l'hypothèse selon laquelle l'absence de définition concrète de la mixité sociale pouvait avoir des conséquences néfastes sur les effets des opérations de démolition / reconstruction, en ce qui concerne le rééquilibrage social des quartiers sensibles.

Les deux premières parties ont ainsi permis de clarifier la stratégie mise en œuvre par les pouvoirs publics et de mettre en évidence les problèmes que pouvaient engendrer cette carence. La troisième partie va, quand à elle, au-delà de simples « suppositions » puisqu'elle démontre l'utilité d'une approche quantitative de la mixité sociale. En effet, l'élaboration d'une telle définition et son application concrète ont permis de confirmer l'intérêt et surtout la nécessité de combler un vide existant à ce niveau.

Cette méthode de calcul du degré de mixité d'un territoire se doit d'être un « outil » d'aide à la décision. Elle permet d'éclairer les décideurs politiques sur la nature des déséquilibres de peuplement d'un territoire et donc d'en déduire, d'une part les types de population à attirer, et d'autre part, le type d'offre de logement à développer.

Cependant, bien qu'elle s'avère nécessaire pour assurer l'efficacité des opérations de démolition / reconstruction dans l'application du principe de mixité sociale, cette définition n'apporte cependant pas de réponse aux différentes interrogations sur le « fond » de l'action engagée. En effet, le déplacement de population, généré par la démolition, nécessite de ne pas cloisonner l'analyse à un territoire précis mais d'avoir une approche à une échelle plus vaste. Déterminer une offre de logement pour attirer des catégories de population précisément définies, afin de favoriser la mixité sociale dans les quartiers dévalorisés, ne va pas sans son pendant : le développement d'une offre de logement pour les populations que l'on « déloge ». Le relogement de ces personnes nécessite, en effet, une approche similaire à celle que nous venons d'effectuer. La différence est que l'offre de logement à développer ne va pas être destinée aux « classes moyennes », comme c'est principalement le cas dans les quartiers sensibles, mais à des populations plutôt défavorisées.

La question est alors de savoir quelle sera la capacité des différents acteurs du logement, et notamment les offices HLM, à jouer sur ces deux « fronts », c'est à dire à permettre le retour d'une certaine mixité sociale dans les quartiers dévalorisés et en même temps, à garantir un logement pour tous. Derrière cette interrogation se pose évidemment celle de la finalité du logement social. L'utilisation du parc social comme instrument pour rééquilibrer le peuplement de certains territoires ne va-t-elle pas à l'encontre du droit au logement ?

# BIBLIOGRAPHIE

## LES OUVRAGES

**DONZELOT J.** – *Faire société* – 2004.

**LYNCH K.** – *L'image de la cité.*

**MADORE F.** – *Ségrégation sociale et habitat* – 2004.

**MAURIN E.** – *Le ghetto français* - 2004

**PIRON O.** – *Renouvellement urbain : analyse systémique* – Plan Urbanisme construction Architecture.

**SEGAUD M., BONVALET C., BRUN J.**- *Logement et habitat, l'état des savoirs* – 1998.

## LES CONTRIBUTIONS A OUVRAGES COLLECTIFS

**ARBONVILLE D.** – *Ménages, familles et mode d'habiter* - **in** SEGAUD M., BONVALET C., BRUN J.- *Logement et habitat, l'état des savoirs* – 1998.

**AVENEL C.** – *Rapports sociaux et « quartiers sensibles »* - **in** BASSAND M., KAUFMANN V., JOYE D. – *Les enjeux de la sociologie urbaine.*

**BALLAIN R.** – *Le logement à vocation sociale* – **in** *Rapport de l'Observatoire National de la pauvreté et de l'exclusion sociale* – 2004.

**BALLAIN R.** – *Pauvreté, exclusion et logement* – **in** *Rapport de l'Observatoire National de la pauvreté et de l'exclusion sociale* – 2004.

**BACQUE M.H.** – *Mixité sociale* – **in** SEGAUD M., BRUN J., DRIANT J.C.- *Dictionnaire de l'habitat et du logement* – 2002.

**BEHAR D.** – *Plaidoyer pour une mixité revisitée : entre incantation, dénonciation et renoncement* – **in** Fondation Abbé Pierre – *Mixité, mobilité, pour quelle cité ?* – octobre 2001.

- BENHAMOU S.** – *Fragmentation des territoires et dynamique de la ségrégation urbaine* – in FITOUSSI J.P., LAURENT E., MAURICE J.- *Ségrégation urbaine et intégration sociale* – 2004.
- BRUN J.** – *Mobilité résidentielle et stratégies résidentielles* – in BONVALET C., FRIBOURG M.A. – *Stratégies résidentielles* – 1990.
- BRUN J.** – *Essai critique sur la notion de ségrégation et son usage en géographie urbaine* - in RHEIN C., BRUN J.- *La ségrégation dans la ville* – 1994.
- DEBRAND T.** – *Le parc de logement HLM face à la demande* – in FITOUSSI J.P.- LAURENT E., MAURICE J.- *Ségrégation urbaine et intégration sociale* – 2004.
- DUJOLS D.** – *Le cas du logement social* - in FITOUSSI J.P., LAURENT E., MAURICE J.- *Ségrégation urbaine et intégration sociale* – 2004.
- GRAFMEYER Y.** – *Regards sociologiques sur la ségrégation* – in RHEIN C., BRUN J.- *La ségrégation dans la ville* – 1994.
- JOYE D., SCHULER M.** – *Inégalités, territoires et mobilité : une perspective renouvelée pour la sociologie urbaine* – in BASSAND M., KAUFMANN V., JOYE D. – *Les enjeux de la sociologie urbaine*.
- LELEVRIER C.** – *Habitat et politique de la ville* - in SEGAUD M., BRUN J., DRIANT J.C.- *Dictionnaire de l'habitat et du logement* – 2002.
- LELEVRIER C., DRIANT J.C.** – *Démolition* - in SEGAUD M., BRUN J., DRIANT J.C., *Dictionnaire de l'habitat et du logement* – 2002.
- MAGRI S.** – *L'émergence du logement social : objectifs et moyens d'une réforme* – in SEGAUD M., BONVALET C., BRUN J.- *Logement et habitat, l'état des savoirs* – 1998.
- PIRON O.** – *De la rénovation urbaine au renouvellement urbain* - in SEGAUD M., BRUN J., DRIANT J.C.- *Dictionnaire de l'habitat et du logement* – 2002.
- PRETECEILLE E.** – *Division sociale et inégalités : les transformations récentes de la métropole parisienne* – in DUHEN, GILLES, GRESILLON, BORIS, KOLHER, DOROTHEE – *Paris-Berlin : regards croisés* – 2000.
- PRETECEILLE E.** – *Ségrégation, classes et politiques de la grande ville* – in BAGNASCO A. – LE GALES P. – *Villes en Europe* – 1997.
- RHEIN C.** – *La ségrégation et ses mesures* - in RHEIN C., BRUN J.- *La ségrégation dans la ville* – 1994.
- RONCAYOLO M.** – préface - in RHEIN C., BRUN J.- *La ségrégation dans la ville* – 1994.

**THISSE J.F., WARNER E., ZENOU Y.** – *Ségrégation urbaine, logement et marché du travail* **in** FITOUSSI J.P., LAURENT E., MAURICE J.- *Ségrégation urbaine et intégration sociale* – 2004.

## ARTICLES

**AVENEL C.** – *Les territoires de la ville entre mixité et ségrégation* – **in** *Information sociale* n°104 – 2002.

**BADIE B.** - *La fin des territoires* - 1997.

**BARTHELEMY P., ESCOLIN B.** – *Le périlleux exercice de l'attribution d'un logement HLM* – **in** *La Gazette* – juin 1993.

**BEHAR D.** – *De la modélisation à la modernisation : la mixité dans les politiques urbaines* – **in** *Entreprendre dans la ville* – 1997.

**BEHAR D.** – *Questions urbains et questions sociales : quel lien pour quelle politique publique ?* – **in** *Problèmes économiques* – 24 juin 1998.

**BEHAR D.** – *Qui doit attribuer les HLM ?* – **in** *Libération* – mai 1993.

**BERKANI V.** – « *Je démolis, tu te barres* » - **in** *Territoires* – septembre 2002.

**BERTHIER I.** – *Un remède qui vaut reconnaissance* - **in** *Diagonal* n°146 – dossier : *Oser la déconstruction* – novembre 2000.

**BISSUEL B.** – *Le rééquilibrage de la composition sociologique des cités : un objectif difficile à atteindre* – octobre 2001.

**BONNIEL J.** – *Du changement social au développement social* – **in** *Les cahiers du DSU* – mars 1998.

**BONVALET C.** – *Accession à la propriété et trajectoires résidentielles.*

**BONVALET C.** – *Les trajectoires résidentielles* – **in** *Les cahiers DSU* – décembre 1995.

**BROUANT J.P.** – *La loi SRU et l'habitat* – **in** *Actualité juridique, Droit administratif* – janvier 2001.

**BULLION G., AUBIN-VASSELIN C., PEILLON P.** – *Crise du logement ? Le parc social au cœur de la tourmente.* – **in** *Cahier DSU* – 2004.

**CHAMBOREDON J.C., LEMAIRE M.** – *Proximité spatiale et distance sociale : les grands ensembles et leur peuplement* – **in** *Revue française de sociologie* – 1970.



- COLOOS B.** – *La production et la gestion de l'habitat* - **in** F. Ascher - *Le logement social en question*.
- DONZELOT J.** – *La ville à 3 vitesses : relégation, périurbanisation, gentrification* – **in** *Esprit* - *La ville à 3 vitesses*. – mars-avril 2004.
- DONZELOT J., JAILLET M.C.** – *Fragmentation urbaine et zones défavorisées : le risque de désolidarisation* – **in** *Hommes et migrations* n°1217 – Janvier-février 1999.
- DREYFUS M.** – *Des outils pour faire évoluer le tissu urbain* – **in** *Diagonal* n°146 – dossier : *Oser la déconstruction* – novembre 2000.
- DRIANT J.C.** – *Démolir les Grands Ensembles*.
- GAULT G.** – *Le Français, le logement et la mixité sociale* – **in** « *La croix* », *Habitat et Humanisme* – février 2005.
- GISLAIN J.P.** – *Reconstruction, démolition, renouvellement urbain* – **in** *Habitat et Société* n°10 – dossier : *La démolition, une étape de la restructuration* – juin 1998.
- GRAFMEYER Y.** - *Sociologie urbaine* - 1994.
- JAILLET M.C.** – *A propos de la mixité*.
- KAMOUN P.** – *Portait des ménages logés en HLM* – **in** *Habitat et Société* n°27 – septembre 2002.
- KIS M.** – *5 ans pour rénover la ville* – **in** *Le courrier des Maires* – septembre 2002.
- LEFEUVRE M.P.** – *Choix résidentiels contre mixité sociale ?* – **in** *Urbanisme* n°340 – janvier 2005.
- LEMONIER M.** – *La triple stratégie des HLM* – **in** *Diagonal* n°146 – dossier : *Oser la déconstruction* – novembre 2000.
- LELEVRIER C.** – *La mixité sociale et les politiques urbaines* – **in** *Passages* n°109 – mai 2001.
- LELEVRIER C.** – *Mixité et politique de la ville* - **in** *Les cahiers de l'IAURIF* (supplément *Habitat* n°29) - *Mixité sociale et ségrégation, les réalités d'hier et d'aujourd'hui et les actions publiques* – avril 2001.
- LELEVRIER C.** – *Que reste-t-il du projet social de la politique de la ville ?* – **in** *Esprit* – *La ville à trois vitesses* – mars 2004.
- LELEVRIER C.** – *Renaissance ou fin de la politique de la ville* – **in** *Les cahiers de l'IAURIF* – *Regards sur la politique de la ville* – 1999.
- MADORE F., PIHAN J.** – *Habitat et stratégie résidentielle* – texte introductif au séminaire ESO – septembre 2003.

**MEHIRI S.** – *L'avenir se jouera sur la gestion urbaine - Reconstruction, démolition, renouvellement urbain* – *in* *Habitat et Société* n°10 – dossier : *La démolition, une étape de la restructuration* – juin 1998.

**MEHIRI S.** – *Construire pour démolir - Reconstruction, démolition, renouvellement urbain* – *in* *Habitat et Société* n°10 – dossier : *La démolition, une étape de la restructuration* – juin 1998.

**MEHIRI S.** – *Une politique de la ville préventive, ça marche - Reconstruction, démolition, renouvellement urbain* – *in* *Habitat et Société* n°10 – dossier : *La démolition, une étape de la restructuration* – juin 1998.

**MEHIRI S.** – *Prendre en compte les dynamiques sociales et la gestion urbaine - Reconstruction, démolition, renouvellement urbain* – *in* *Habitat et Société* n°10 – dossier : *La démolition, une étape de la restructuration* – juin 1998.

**NARRING P.** – *Le devenir des banlieues - Reconstruction, démolition, renouvellement urbain* – *in* *Habitat et Société* n°10 – dossier : *La démolition, une étape de la restructuration* – juin 1998.

**PAN KE SHON J.L.** – *Isolement relationnel et mal-être* – *in* *INSEE première* n°931 – novembre 2003.

**PIFFARETTI A., KIS M.** – « *Il faut lever l'omerta sur les banlieues* » (entretien avec J.L. Borloo) – *in* *Le courrier des maires* – septembre 2002.

**PIRON O.** – *Vers un indice de la mixité sociale* – novembre 2001

**RONCAYOLO M.** – *La dimension historique* – *in* *Les cahiers Habitat de l'IAURIF* (supplément Habitat n°29) : *Mixité sociale et ségrégation, les réalités d'hier et d'aujourd'hui et les actions publiques* – avril 2001.

**RUDLOFF N.** – *Retricoter le tissu urbain - Reconstruction, démolition, renouvellement urbain* – *in* *Habitat et Société* n°10 – dossier : *La démolition, une étape de la restructuration* – juin 1998.

**SALMONA G.** – *La mixité sociale et urbaine est-elle soluble dans la territorialité ?* – *in* *Habitat et Société* n°14 – juin 1994.

**SIMON P.** – *Exemples d'ailleurs -* *in* *Les cahiers Habitat de l'IAURIF* (supplément Habitat n°29) - *Mixité sociale et ségrégation, les réalités d'hier et d'aujourd'hui et les actions publiques* – avril 2001.

**TIKHONOFF A.** – interview de C. Brévan : *L'image à l'image de la ville* – *in* *Cinéville* (Revue d'action culturelle cinématographique).

**TOUBON J.C.** – *Opération HVS en Ile de France, une tentative d'évaluation* – in *Les cahiers de l'IAURIF* – mars 1980.

**VAYSSE F.** – *Manque-t-on de logement en France ?* – in *Le Moniteur* – avril 2003.

**VIEILLARD-BARON H.** – *Territoires et relégation* – in *Informations sociales* n°68 – 1998.

**ZITOUNI F.** – *La mesure de la mixité dans les politiques urbaines* – in *Actualité juridique, Droit administratif* n°34 – octobre 2003.

### **RAPPORTS / ETUDES / SEMINAIRES**

**APRAS** (Association pour la Promotion de l'Action et de l'animation Sociale) – *Tableau de bord social* - données 2003.

**ARCHIPEL HABITAT** – Bulletin d'informations « *Demain Colmar* » » - numéro 2.

**AUBREE L.** - *Les dynamiques du peuplement dans le parc locatif social.*

**CAFFIN L.** – *La mobilité résidentielle dans le parc social : une solution à la crise du logement mise en question par les demandeurs de mutations* – mémoire de DESS - 2004.

**CERTU** – *Enseignements de 15 opérations de démolition/reconstruction* – 2 tomes – 2004.

**CNV** – *Les enjeux du RU, de la mixité et du logement social* – décembre 2002.

**CNV** – *Un premier bilan sur les démolitions de logements sociaux.*

**Délégation Interministérielle à la Ville** – *Observatoire national des Zones Urbaines Sensibles* – rapport 2004.

**DESCHAMPS E.-** *Les instruments juridiques de la mixité sociale* – in *Groupement de Recherche sur les Institutions et le Droit de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat* – séminaire permanent : *Le principe de mixité sociale* – avril 2003.

**Direction Régionale de l'Equipement d'Ile de France** – *Conditions de la mixité en quartier d'habitat social* – avril 1994.

**FITOUSSI J.P., LAURENT E., MAURICE J.** – *Ségrégation urbaine et intégration sociale* - rapport du conseil d'analyse économique – 2004.

**FNAU-DIV** – *Définition d'un système d'observation dans les quartiers des agglomérations françaises : questionnements, indicateurs et sources.*

**FONDATION ABBE PIERRE** - *L'état du mal logement en France* – rapport annuel 2004.

**INSEE** – *Enquête sur les revenus fiscaux* – 2001.

**INSEE** – *France, portrait social* – 2004-2005.

**INSEE** – *Recensement Général de la Population* – 1999.

**LE PETIT LAROUSSE** - 1996.

**MARTOUZET D.** – *Définition de critères d'évaluation de sites susceptibles d'accueillir des logements sociaux et tests d'application* – novembre 1998.

**OPHLM ville de Rennes** – *Dossier d'intention du square Colmar, quartier Cleunay* – septembre 2003.

*50 propositions pour relancer la politique de la ville : le rapport Sueur* – **in** Actualités Sociales Hebdomadaires n°2059 – 20 février 1998.

*Extrait table ronde : La mixité urbaine est-elle une politique ?* **in** *Esprit* – 2004.

### **TEXTES DE LOI**

Code de la construction et de l'habitat.

Loi d'orientation pour la ville – 1991.

Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine – 2003.

Loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions (volet logement) – 1998.

Loi sur la solidarité et le renouvellement urbain – J.O. du 14 décembre 2000.

Pacte de relance pour la ville – 1996.

Plan de cohésion sociale – 2004.

### **SITES INTERNET**

[www.gridauh.univ-paris1.fr](http://www.gridauh.univ-paris1.fr)

[www.insee.fr](http://www.insee.fr)

[www.equipement.gouv.fr](http://www.equipement.gouv.fr)

[www.adja.fr](http://www.adja.fr)

# TABLE DES MATIERES

<b><u>INTRODUCTION</u></b> .....	<b>4</b>
<b><u>I. CONTEXTE GENERAL</u></b> .....	<b>4</b>
<b><u>1. La territorialisation de l'action sociale : la naissance de la politique de la ville.</u></b>	<b>4</b>
<b><u>1.1. Des quartiers fortement stigmatisés</u></b> .....	<b>5</b>
<i><u>1.1.1. Une forte concentration de populations en difficulté</u></i> .....	<b>5</b>
<i><u>1.1.2. Des territoires et des populations exclues</u></i> .....	<b>8</b>
<b><u>1.2. La notion de ségrégation territoriale</u></b> .....	<b>8</b>
<b><u>2. La solution mise en avant par les pouvoirs publics</u></b> .....	<b>9</b>
<b><u>II. OBJET DE LA RECHERCHE</u></b> .....	<b>11</b>
<b><u>1. Présentation de la problématique</u></b> .....	<b>11</b>
<b><u>2. Délimitation du sujet</u></b> .....	<b>13</b>
<b><u>3. Objectifs de cette recherche</u></b> .....	<b>14</b>
<b><u>4. Méthodologie de la recherche</u></b> .....	<b>15</b>
<b><u>5. Plan du rapport</u></b> .....	<b>16</b>
<b><u>PARTIE 1 : LA DEFINITION THEORIQUE DE LA MIXITE SOCIALE</u></b> .....	<b>17</b>
<b><u>I. LA MIXITE SOCIALE, AU FIL DE L'HISTOIRE</u></b> .....	<b>18</b>
<b><u>1. La mixité sociale, une notion ancienne</u></b> .....	<b>18</b>
<b><u>2. La référence juridique au principe de mixité sociale</u></b> .....	<b>19</b>

## **II. LA MIXITE SOCIALE : UNE NOTION FLOUE.....** 21

### **1. La mixité sociale comme dynamique endogène.....** 21

#### **1.1. La notion de réseau et de situation.....** 22

#### **1.2. Les grands enjeux.....** 23

### **2. L'acceptation politique de la mixité sociale : la mixité comme état figé.....** 24

#### **2.1. Les années 1980, le territoire comme moyen de renouveler les politiques sociales.....** 25

#### **2.2. Les années 1990, le territoire comme obsession de l'action publique.....** 26

## **III. LA MECONNAISSANCE DES CONSEQUENCES DE LA MIXITE SOCIALE, DEBATS AUTOUR DES OBJECTIFS QU'ELLE EST Censee ATTEINDRE.....** 29

### **1. La mixité pour plus de justice sociale.....** 29

### **2. La remise en cause du principe de mixité comme réponse à l'exclusion sociale.** 31

## **PARTIE 2 : LES OPERATIONS DE DEMOLITION / RECONSTRUCTION POUR FAVORISER LA MIXITE SOCIALE.....** 35

### **I. LE PROCESSUS DE SPECIALISATION SOCIALE DES QUARTIERS SENSIBLES.....** 36

#### **1. Une attractivité différenciée entre segments du parc et entre territoires.....** 37

##### **1.1. Un faible niveau de qualité globale.....** 37

###### **1.1.1. Un environnement physique peu attractif.....** 38

###### **1.1.1.1. Des logements inadaptés aux caractéristiques et aux attentes des ménages.....** 38

###### **1.1.1.1.1. Un bâti ancien et plus aux normes.....** 38

###### **1.1.1.1.2. Une surreprésentation des logements collectifs HLM.....** 38

1.1.1.1.3. Une inadaptation des logements aux évolutions démographiques.....	39
1.1.1.1.4. Un esthétisme dépassé des constructions.....	39
1.1.1.2. Un aménagement des quartiers insatisfaisant.....	39
1.1.2. Une localisation contrainte par les lois du marché foncier.....	40
<b>1.2. Les facteurs sociologiques agissant sur l'attractivité d'un territoire.....</b>	<b>41</b>
1.2.1. Des quartiers souffrant d'une image négative.....	41
1.2.1.1. L'image « vécue ».....	42
1.2.1.2. L'image perçue de l'extérieur.....	42
1.2.1.3. La construction des images collectives.....	43
1.2.2. La préférence pour l'accession en logement individuel.....	44
<b>2. Le rôle joué par les différents acteurs.....</b>	<b>46</b>
<b>2.1. L'Etat et les collectivités : la politique du logement et la réglementation.....</b>	<b>46</b>
2.1.1. Les grandes orientations en matière de logement.....	46
2.1.1.1. Les orientations relatives à l'offre.....	46
2.1.1.2. Les orientations directement liées au peuplement.....	47
2.1.2. Le financement des logements sociaux.....	48
<b>2.2. Les offices HLM, par le biais des politiques d'attribution.....</b>	<b>50</b>
<b>2.3. La stratégie résidentielle des ménages.....</b>	<b>50</b>
<b>3. La baisse de la mobilité résidentielle.....</b>	<b>52</b>
3.1. L'impact des changements structurels sur la mobilité résidentielle.....	52
3.2. La chaîne du logement brisé.....	54

## **II. LES OPERATIONS DE DEMOLITION / RECONSTRUCTION**

### **POUR FAVORISER LA MIXITE SOCIALE.....**

<b>1. Le contexte de la remise au goût du jour des démolitions.....</b>	<b>59</b>
1.1. La démolition, une solution dans un premier temps très peu envisagée.....	59
1.2. Le changement de regard sur les démolitions.....	60
1.2.1. La démolition, dans le cadre plus large du renouvellement urbain.....	61
1.2.1.1. Les sites concernés par le renouvellement urbain.....	63
1.2.1.2. Le renouvellement urbain dans les quartiers sociaux.....	63
1.2.2. Le constat d'échec des politiques de réhabilitation.....	64
<b>1.3. La Loi Borloo : « la volonté de tout refaire, une fois pour toute ».....</b>	<b>66</b>

<i>1.3.1. Les principales mesures concernant la politique de la ville et la rénovation urbaine</i> .....	67
1.3.1.1. La mise en place du programme national de la rénovation urbaine.....	67
1.3.1.2. La création de l'ANRU.....	68
<i>1.3.2. Les principaux questionnements autour de la Loi Borloo</i> .....	69
<b>2. Les opérations de démolition / reconstruction pour rééquilibrer le peuplement</b>	<b>70</b>
<b>2.1. Eparpiller les locataires « délogés »</b> .....	<b>72</b>
2.1.1. Le relogement, une opportunité pour favoriser la mixité sociale.....	72
2.1.2. Les principaux questionnements liés au relogement.....	74
2.1.2.1. La difficulté de trouver une offre qui permet de favoriser la mixité.....	74
2.1.2.1.1. La solidarité intercommunale est-elle effective ?.....	74
2.1.2.1.2. L'insuffisance de l'offre de logements sociaux.....	75
2.1.2.2. La nécessité de prendre en considération les souhaits des locataires.....	76
<b>2.2. Attirer de nouvelles populations dans les quartiers sociaux</b> .....	<b>77</b>
2.2.1. Améliorer la « qualité urbaine » du quartier.....	78
2.2.1.1. Une offre de logement plus adaptée et plus diversifiée.....	78
2.2.1.1.1. Une offre de logement plus adaptée à la demande actuelle.....	78
2.2.1.1.2. une offre plus diversifiée.....	78
2.2.1.2. L'amélioration des espaces extérieurs.....	79
2.2.1.3. L'apport de nouveaux services et équipements.....	81
2.2.2. Les principales critiques et interrogations.....	82
2.2.2.1. L'amélioration de la qualité du quartier suffit-elle à changer l'image du lieu ?.....	83
2.2.2.2. Si ce changement d'image est effectif, va-t-il, pour autant, modifier les comportements résidentiels des ménages ?.....	85
2.2.2.2.1. Le maintien du modèle dominant basé sur l'accession à la propriété en maison individuelle.....	85
2.2.2.2.2. L'importance du choix de localisation.....	86
2.2.2.3. N'y a-t-il pas un risque que cette stratégie ne fasse que simplement déplacer le problème ?.....	88

## **PARTIE 3 : VERS UNE APPROCHE QUANTITATIVE**



## **DE LA MIXITE SOCIALE : DEFINITION ET**

### **VALIDATION..... 93**

#### **I. DEFINITION QUANTITATIVE DE LA MIXITE SOCIALE..... 95**

<b><u>1. Méthodologie générale</u></b> .....	95
<b><u>2. Les critères de la mixité sociale</u></b> .....	97
<b>2.1. La définition d'un critère</b> .....	97
<b>2.2. Les différents regroupements thématiques de critères</b> .....	97
<i>2.2.1. Une batterie de critères disponibles très importante</i> .....	97
<i>2.2.2. La nécessaire « fermeture » de la recherche</i> .....	98
<b>2.3. Les 7 critères choisis et leurs relations</b> .....	100
<i>2.3.1. Les 7 critères choisis</i> .....	100
2.3.1.1. Les critères démographiques.....	101
2.3.1.2. Les critères liés à l'emploi.....	102
2.3.1.3. Les critères économiques.....	103
<i>2.3.2. Les relations entre les critères</i> .....	104
<b>2.4. La division des critères en classes</b> .....	105
<b><u>3. La définition des seuils de représentation</u></b> .....	109
<b>3.1. La représentation « référence » des différentes classes</b> .....	109
<b>3.2. Les niveaux de représentation</b> .....	112
<b><u>4. La définition des différents degrés de mixité</u></b> .....	114
<b>4.1. Les différents degrés de mixité : l'analyse critère par critère</b> .....	114
<i>4.1.1. Le calcul de l'état de mixité</i> .....	114
<i>4.1.2. Les trois degrés de mixité</i> .....	115
4.1.2.1. Le critère à 2 classes.....	115
4.1.2.2. Les critères à 5 classes.....	116
4.1.2.3. Le critère à 6 classes.....	117
<b>4.2. Le calcul de la mixité sociale : l'analyse multicritère</b> .....	118

#### **II. VALIDATION DE LA DEFINITION DE LA MIXITE**

### **SOCIALE..... 120**

<b><u>1. Le calcul du degré de mixité sociale du quartier Q.....</u></b>	<b>121</b>
1.1. L'analyse critère par critère.....	121
1.2. L'analyse multicritère.....	125
<b><u>2. La mise en avant des « types » de populations à attirer.....</u></b>	<b>126</b>
2.1. Les objectifs qualitatifs.....	126
2.2. Les objectifs quantitatifs.....	127
<b><u>3. La définition des objectifs de peuplement lors d'une opération de démolition / reconstruction. ....</u></b>	<b>130</b>
3.1. La présentation des trois scénarii de démolition et de leurs impacts sur le peuplement actuel.....	131
3.1.1. <i>La présentation des trois scénarii.....</i>	131
3.1.2. <i>Les impacts des démolition sur le peuplement.....</i>	132
3.2. Les objectifs de peuplement à atteindre par le biais de la reconstruction.....	136
3.2.1. <i>Scénario 1.....</i>	136
3.2.2. <i>Scénario 2.....</i>	139
3.2.3. <i>Scénario 3.....</i>	142
<b><u>CONCLUSION.....</u></b>	<b>148</b>
<b><u>BIBLIOGRAPHIE.....</u></b>	<b>150</b>
<b><u>TABLE DES MATIERES.....</u></b>	<b>157</b>
<b><u>ANNEXE</u></b>	

## ANNEXE

**TABEAU DES NIVEAUX DE REPRESENTATION EN VALEUR RELATIVE**

CLASSE	REFERENCE en %	NIVEAU 1 en %	NIVEAU 2 en %	NIVEAU 3 en %
<b>Critère « âge »</b>				
De 0 à 19 ans	24,6	[20,9 ; 28,3] *	[17,2 ; 20,9] ; [28,3 ; 32]	[0 ; 17,2] ; [32 ; 100]
De 20 à 39 ans	28,1	[23,9 ; 32,3]	[19,7 ; 23,9] ; [32,3 ; 36,5]	[0 ; 19,7] ; [36,5 ; 100]
De 40 à 59 ans	26,0	[22,1 ; 29,9]	[18,2 ; 22,1] ; [29,9 ; 33,8]	[0 ; 18,2] ; [33,8 ; 100]
De 60 à 74 ans	13,6	[11,6 ; 15,6]	[9,5 ; 11,6] ; [15,6 ; 17,7]	[0 ; 9,5] ; [17,7 ; 100]
75 ans et plus	7,7	[6,5 ; 8,9]	[5,4 ; 6,5] ; [8,9 ; 10]	[0 ; 5,4] ; [10 ; 100]
<b>Critère « sexe »</b>				
Femme	51,4	[43,7 ; 59,1]	[36 ; 43,7] ; [59,1 ; 66,8]	[0 ; 36] ; [66,8 ; 100]
Homme	48,6	[41,3 ; 55,9]	[34 ; 41,3] ; [55,9 ; 63,2]	[0 ; 34] ; [63,2 ; 100]
<b>Critère « nationalité »</b>				
Française	94,4	[80,2 ; 100]	[66,1 ; 80,2]	[0 ; 66,1]
« Européenne »	2	[1,7 ; 2,3]	[1,4 ; 1,7] ; [2,3 ; 2,6]	[0 ; 1,4] ; [2,6 ; 100]
Maghrébine	2	[1,7 ; 2,3]	[1,4 ; 1,7] ; [2,3 ; 2,6]	[0 ; 1,4] ; [2,6 ; 100]
Turc	0,4	[0,34 ; 0,46]	[0,26 ; 0,34] ; [0,46 ; 0,52]	[0 ; 0,26] ; [0,52 ; 100]
Autre	1,2	[1,02 ; 1,38]	[0,84 ; 1,02] ; [1,38 ; 1,56]	[0 ; 0,84] ; [1,56 ; 100]
<b>Critère « structure des ménages »</b>				
Ménages d'une personne	31	[26,4 ; 35,7]	[21,7 ; 26,4] ; [35,7 ; 40,3]	[0 ; 21,7] ; [40,3 ; 100]
Familles monoparentales	8	[6,8 ; 9,2]	[5,6 ; 6,8] ; [9,2 ; 10,4]	[0 ; 5,6] ; [10,4 ; 100]
Couples sans enfants	31,5	[26,8 ; 36,2]	[22,1 ; 26,8] ; [36,2 ; 41]	[0 ; 22,1] ; [41 ; 100]
Couples avec enfants	28,1	[23,9 ; 32,3]	[19,7 ; 23,9] ; [32,3 ; 36,5]	[0 ; 19,7] ; [36,5 ; 100]
« hors famille »	1,4	[1,19 ; 1,61]	[0,98 ; 1,19] ; [1,61 ; 1,82]	[0 ; 0,98] ; [1,82 ; 100]

CLASSE	REFERENCE en %	NIVEAU 1 en %	NIVEAU 2 en %	NIVEAU 3 en %
<b>Critère « statut »</b>				
Actif occupé	48	[40,8 ; 55,2]	[33,6 ; 40,8] ; [55,2 ; 62,4]	[0 ; 33,6] ; [62,4 ; 100]
Actif inoccupé	7,1	[6 ; 8,2]	[4,9 ; 6] ; [8,2 ; 9,3]	[0 ; 4,9] ; [9,3 ; 100]
Retraité	22,1	[18,8 ; 25,4]	[15,5 ; 18,8] ; [25,4 ; 28,7]	[0 ; 15,5] ; [28,7 ; 100]
Etudiant	11,3	[9,6 ; 13]	[7,9 ; 9,6] ; [13 ; 14,7]	[0 ; 9,6] ; [14,7 ; 100]
Autre inactif	11,6	[9,9 ; 13,3]	[8,1 ; 9,9] ; [13,3 ; 15,1]	[0 ; 8,1] ; [15,1 ; 100]
<b>Critère « CSP »</b>				
Agriculteurs...	2,7	[2,3 ; 3,1]	[1,9 ; 2,3] ; [3,1 ; 3,5]	[0 ; 1,9] ; [3,5 ; 100]
Artisans...	6,6	[5,6 ; 7,6]	[4,6 ; 5,6] ; [7,6 ; 8,6]	[0 ; 4,6] ; [8,6 ; 100]
Cadres...	13,1	[11,1 ; 15,1]	[9,2 ; 11,1] ; [15,1 ; 17]	[0 ; 9,2] ; [17 ; 100]
Professions inter...	23,1	[19,6 ; 26,6]	[16,2 ; 19,6] ; [26,6 ; 30]	[0 ; 16,2] ; [26,6 ; 100]
Employés	28,8	[24,5 ; 33,1]	[20,2 ; 24,5] ; [33,1 ; 37,4]	[0 ; 24,1] ; [37,4 ; 100]
Ouvriers	26,5	[22,5 ; 30,5]	[18,5 ; 22,5] ; [32,5 ; 34,5]	[0 ; 18,5] ; [34,5 ; 100]
<b>Critère « revenu »</b>				
moins de 13 320	20	[17 ; 23]	[14 ; 17] ; [23 ; 26]	[0 ; 14] ; [26 ; 100]
De 13 320 à 19 270	20	[17 ; 23]	[14 ; 17] ; [23 ; 26]	[0 ; 14] ; [26 ; 100]
De 19 270 à 26 300	20	[17 ; 23]	[14 ; 17] ; [23 ; 26]	[0 ; 14] ; [26 ; 100]
De 26 300 à 36 260	20	[17 ; 23]	[14 ; 17] ; [23 ; 26]	[0 ; 14] ; [26 ; 100]
Plus de 36 260	20	[17 ; 23]	[14 ; 17] ; [23 ; 26]	[0 ; 14] ; [26 ; 100]

\* pour que la classe « 0 – 19 ans » ait une représentation de niveau 1, il faut qu'elle représente entre 20,9% et 28,3% du critère « âge ».