



**Idées &
Territoires**

Le comité scientifique de RésOVilles

La Revue

Interroger l'attractivité des quartiers rénovés du point de vue des habitants du nouveau parc immobilier : quels apports ?

par Maximilien Steindorsson

Pour citer cet article :

Steindorsson, Maximilien . 2019. Interroger l'attractivité des quartiers rénovés du point de vue des habitants du nouveau parc immobilier : quels apports ?. Idées & Territoires, La Revue. Numéro 3. p. 47-52

Interroger l'attractivité des quartiers rénovés du point de vue des habitants du nouveau parc immobilier : quels apports ?

Résumé

Depuis 2014, soit une douzaine d'années après la promulgation de la loi instituant le premier programme de rénovation urbaine (PNRU), une nouvelle géographie prioritaire a vu le jour ainsi qu'un deuxième volet des opérations de rénovation urbaine qui connaît actuellement sa phase opérationnelle. Cependant les études et les rapports se font plus rares alors que l'ampleur de ces interventions laisse à penser qu'elles ont entraîné des changements durables dans les quartiers concernés. Nous proposons ici de discuter la notion d'attractivité, leitmotiv des acteurs décisionnaires, qui permet d'éclairer les changements impulsés par le volet urbain de la politique de la Ville.



Maximilien Steindorsson

Maximilien Steindorsson est doctorant CIFRE en aménagement et urbanisme entre RésO Villes et le laboratoire ESO Rennes. Son travail universitaire porte de façon générale sur la rénovation urbaine et son influence sur les populations habitantes que ce soit en s'intéressant aux réactions par l'habiter des habitants suite aux changements ou sur l'impact des nouvelles populations des logements privés sur l'objectif de revalorisation des quartiers ciblés par une telle politique.

Quelle compréhension des effets de la rénovation urbaine peut-on attendre par l'éclairage apporté par la notion d'attractivité ?

L'attractivité renvoie en première instance aux caractéristiques plus ou moins objectivables d'un lieu qui vont influencer son attrait, toujours subjectif, pour les ménages mais aussi pour les acteurs locaux. La notion est cependant si vague dans l'usage courant qu'il convient de la déconstruire. Deux principaux domaines d'utilisation de cette notion se dégagent. Le premier, le plus communément utilisé et lié à la rénovation urbaine concerne l'usage *politique* qui en est fait comme élément de justification d'un projet englobant des considérations d'ordre économique proches de la compétitivité (création d'activité, d'emplois, etc.). L'autre versant de l'attractivité considère l'image et la réputation des territoires (marketing territorial). Ainsi, au sein des conventions de rénovation urbaine, l'attractivité apparaît comme un des objectifs de ces opérations via la construction d'équipements d'envergure et l'effort de banalisation de la forme urbaine caractéristique des quartiers concernés, à savoir le grand ensemble collectif, ou encore via des stratégies de marketing territorial et de projet¹. Ce souhait affiché de renforcer l'attrac-

1 Selon l'analyse des conventions de Nantes (Malakoff) en

tivité de ces quartiers justifie l'analyse des effets des actions censées l'améliorer. Cela étant, notre objectif n'est pas de réaliser une évaluation des effets de la rénovation urbaine mais plus précisément de restituer une partie des transformations dans leur profondeur historique et d'en déterminer les éléments de trajectoires.

Pour l'économiste Fabrice Hatem (2004), contrairement à des notions comme la productivité ou la croissance, l'attractivité ne revêt pas un caractère absolu mais relatif, ce qui la rend plus complexe à appréhender. Cette relativité s'explique par la variation « *des critères et la forme des processus de décision* » en fonction des projets des acteurs mais également par l'intérêt qu'ont les territoires à attirer un projet plutôt qu'un autre.

Par conséquent, la perception de l'attractivité est dépendante des caractéristiques socio-économiques des ménages et des particularités des territoires comme de leurs enjeux et des ambitions de requalification affichées à leur propos. L'attractivité est intimement liée à la question du choix² qui oriente la mobilité et par extension aux critères participant à sa construction. Ainsi les études vont s'orienter vers la compréhension de ces choix dans les trajectoires de mobilité. Les variables concourant à la construction de ce choix sont hiérarchisées de différemment en fonction des caractéristiques des ménages (Grafmeyer, 2010) mais interrogent la question de la localisation. Pour exemple, un courant met l'accent sur les aménités (environnement physique et social, biens et services publics) (Gervais-Aguer, 2004) comme éléments constitutifs du choix de localisation. Par ailleurs, différentes méthodologies sont déployées en économie urbaine comme celle des avantages comparatifs résidentiels³ ou les

analyses hédonistes⁴ permettant de façon indirecte de mesurer l'attractivité d'un territoire et desquelles nous pourrions nous inspirer.

Quelles sont les apports de la notion d'attractivité à la compréhension des effets de la rénovation urbaine ?

La question de l'attractivité et des apports des sciences économiques à la compréhension de cette notion vus précédemment pourrait sembler hors sujet dans la mesure où le développement économique reste dans de nombreux projets de rénovation urbaine cantonné à la revitalisation commerciale alors que le gros des efforts et des changements est lié aux stratégies d'habitat, de désenclavement ou de peuplement afin de diversifier la composition sociale des quartiers concernés. Cependant, comme le rappellent Baumont et Guillain (2016 : 400) : « *les projets d'urbanisme sont donc les moteurs du renouvellement des quartiers défavorisés, afin de modifier leur image et de conquérir de nouvelles populations qui conforteront, à leur tour, son image et son attractivité. Cette approche est supposée ainsi installer un cercle vertueux* ».

Ainsi, face des quartiers marqués par des formes de déprises, de désaffectation et parfois même de stigmatisation, la question du changement d'image est souvent présenté comme un préalable indispensable – mais non suffisant – pour inverser la spirale de la relégation. La stratégie conduite localement est donc à travers ces opérations de réactiver une dynamique territoriale globale, à travers la valorisation des aménités sur site, la création de divers équipements ainsi que de créer les conditions d'accueil de nouveaux ménages.

2004, Lorient (Kervénanec) en 2005 et Le Mans (Les Sablons) en 2006.

2 Le choix est l'élément orientant la mobilité. Dans le cas des mobilités résidentielles, il est précédé de la décision de réaliser une mobilité – souvent basée sur des critères objectifs de trajectoire de vie comme l'agrandissement de la cellule familiale. La question du choix intervient ensuite entre des critères objectifs – comme la taille du logement ou le coût – et des critères subjectifs liés aux goûts, à l'attrait, aux représentations. Voir, par exemple : Bonvalet, Catherine, Jean-Yves Authier, et Jean-Pierre Lévy. 2010. *Élire domicile: la construction sociale des choix résidentiels*. Lyon: Presses universitaires de Lyon.

3 Méthode basée sur l'idée que les territoires sont en concurrence dans les choix de mobilités résidentielles et qu'ils n'attireront pas les mêmes habitants selon leurs qualités respectives. Ses limites résident dans l'omission de la dimension affective et sociale et de l'expérience des individus qui peuvent influencer des choix qui ne sont pas rationnels

4 Analyses cherchant à détailler ce qui influence la valeur d'un bien (localisation, environnement, etc.). Cette méthode permettrait de révéler ce qui est recherché, autrement dit ce qui oriente l'attractivité des quartiers rénovés au regard des arrivants des nouvelles résidences. Par exemple, cette méthode a été mise en œuvre aux États-Unis à propos du programme de rénovation urbaine HOPE VI afin de connaître son impact sur la valeur économique des résidences privées voisines : Bair, Edward, et John M. Fitzgerald. 2005. « Hedonic Estimation and Policy Significance of the Impact of HOPE VI on Neighborhood Property Values: Hedonic Estimation and Policy Significance of the Impact of HOPE VI ». *Review of Policy Research* 22 (6) : 771-86. <https://doi.org/10.1111/j.1541-1338.2005.00175.x>.

Attractivité	Objective	Subjective
Effective	Force d'attraction 1 Flux migratoires entrants et sortants Evolution des prix immobiliers et place dans la hiérarchie des prix	Attrait 1 Intensité des motivations des entrants et des sortants (choix vs contraintes) Diversité ou non des motifs qui président à leur choix Satisfaction des habitants Sentiment d'appartenance et d'identité
	Force d'attraction 2 projets en suspens Recherche d'un logement par des entrants potentiels	Attrait 2 Souhait d'habiter dans le quartier Opinion à l'égard du quartier Notoriété et rayonnement

Tableau 1 : Dimensions et mesures de l'attractivité résidentielle des territoires (d'après Alexandre et al., 2010 : 9

Aussi l'arrivée de ces nouveaux ménages et de profils sociodémographiques inédits dans ces espaces constitue-t-il un levier et un indicateur de la revitalisation urbaine espérée et activée au travers de cette nouvelle attractivité résidentielle.

Plus de dix ans après les premières constructions de résidences privées introduisant de la diversification dans le parc immobilier, les premières vagues d'arrivants étudiées notamment par Christine Lelévrier (2010a, 2010b, 2014a, 2014b) ont évolué. C'est pourquoi cette recherche prend en compte les mouvements et trajectoires résidentiels au sein des nouveaux parcs de logements privés. Dans cette perspective d'étude d'un objet dynamique qu'est l'occupation de ces résidences privées, l'attractivité et par extension l'attraction qu'elle opère sur les mobilités semble particulièrement caractéristique. En effet apprécier l'attractivité suppose en premier lieu d'éclairer les dynamiques résidentielles en termes d'arrivées, de départs et de maintien puisque « *un territoire attractif doit d'abord savoir garder les siens* » (Ingallina, 2007 : 10). On cherchera donc tout d'abord à dégager des tendances quant à l'évolution de l'occupation de ces nouvelles résidences privées et peut être à confirmer la tendance que suggère Christine Lelévrier lors de ces enquêtes auprès des habitants des nouvelles résidences, qui irait « *plutôt dans le sens d'une mobilité 'paupérisante', autrement dit un remplacement des premières vagues de classes moyennes par des ménages plus pauvres et moins stables dans leur emploi* » (2014b : 119). Ainsi, en comprenant ces mouvements et en les caractérisant, il est possible d'interroger la nouvelle attractivité résidentielle, réelle ou supposée, des territoires étudiés grâce

à l'étude dynamique des trajectoires résidentielles à destination et au départ au sein du parc des résidences privées.

En revanche, si comprendre l'attractivité de ces quartiers au regard de l'évolution du peuplement et des trajectoires résidentielles permet un certain éclairage des effets de la rénovation urbaine sur cette nouvelle offre et sur la place de ces quartiers dans la hiérarchie urbaine, cette approche plutôt quantitative ne nous permet pas de comprendre la nature, les raisons, les motivations de ces mobilités et les facteurs ayant

concouru à l'arrivée, au maintien ou au départ de ces ménages des nouvelles résidences. Ainsi, « *à l'attractivité, correspond un registre plus subjectif : celui de l'attrait. En effet, les ressorts de l'attractivité sont également de nature psychosociologique. Ils reposent sur des décisions individuelles ou collectives, décisions qui elles-mêmes dépendent des représentations, des goûts ou des intérêts des acteurs en question* » (Alexandre et al., 2010 : 7). Si les trajectoires résidentielles sont déclenchées par des raisons liées à l'évolution de la composition du ménage ou de sa trajectoire de vie, la destination résidentielle est en partie, de façon consciente ou inconsciente, déterminée par les représentations et l'imaginaire construit par le ménage sur la localité et le quartier. Ainsi il existe deux « *dimensions et mesures de l'attractivité résidentielle des territoires* » (ibid. : 9) puisque l'on peut mesurer l'attractivité de façon objective ou subjective dans une dimension effective ou potentielle (cf. tableau 1) où les éléments quantitatifs comme l'orientation des trajectoires, l'évolution du peuplement, etc. et qualitatifs, comme la réputation, les représentations, l'attrait, etc. fondant la notion d'attractivité peuvent se combiner et permettre une certaine « mesure » de l'attractivité de ces résidences et par extension de ces quartiers. En revanche, il conviendra de prendre en compte le caractère relatif de la notion d'attractivité et particulièrement sur les éclairages plutôt qualitatifs. La combinaison des regards, représentations, attrait des habitants des nouvelles résidences pourront nous permettre de caractériser l'attractivité des quartiers au regard des composantes de l'attractivité territoriale et/ou résidentielle dont certaines sont illustrées dans le tableau 1. Inversement,

la variation des réponses dans une des composantes pourront nous permettre de distinguer une typologie des ménages de ces résidences par rapport à cette question d'attractivité.

La notion d'attractivité se révèle riche puisqu'elle permet, via la mobilité des ménages des nouvelles résidences privées bâties lors de la rénovation urbaine, de renseigner les motivations l'ayant orientée vers de tels quartiers et de prendre en compte les effets de la rénovation urbaine, principalement en termes de changement d'image, de réputation et de représentation, et ce sur une période suffisamment longue pour permettre de distinguer d'éventuelles évolutions détachées des effets directement liés au projet urbain.

Quelles hypothèses quant aux effets de la rénovation urbaine sur l'attractivité et l'implantation des ménages dans les nouvelles résidences privées ?

La question est donc de savoir dans quelle mesure l'attractivité peut être évaluée à partir des dynamiques de peuplement liées aux trajectoires résidentielles et des représentations des ménages des nouvelles résidences privées. L'arrivée puis la stabilisation de ménages aux profils socio-économiques moins populaires peuvent être interprétés comme des marqueurs de revalorisation résidentielle des quartiers rénovés. Il convient d'en comprendre les motifs. C. Lelévrier met en avant plusieurs éléments à ce propos. Le premier semble être « *un très bon 'rapport qualité-prix', une opportunité à saisir* », considérant donc le choix résidentiel comme basé principalement sur « *celui d'un logement et non d'un quartier* » (Lelévrier, 2014). L'attractivité serait essentiellement due au faible coût comparativement aux autres quartiers. Nous pouvons alors faire l'hypothèse que la présence de ces ménages ne devrait pas être durable étant donné qu'elle est le fruit « *d'un compromis sur deux choses* » (ibid. : 66) : d'une part sur le bien immobilier qui ne correspond pas à l'idéal recherché mais permet cependant de s'en rapprocher. D'autre part ces ménages « *acceptent de venir habiter dans un quartier qu'ils jugent 'à mauvaise répu-*

tation', 'chaud' pour pouvoir devenir propriétaire, avoir un grand logement neuf » (ibid.).

La plupart de ces ménages ayant déjà une connaissance du quartier et de sa réputation, ils leur concèdent tout de même certaines qualités – « *des quartiers où il y a tout* », « *la ville à la campagne* » (ibid. : 69-70) – et déclarent une « *adhésion au projet et à la mixité* » (ibid. : 71). Si cette croyance aux changements promis par la rénovation urbaine est « *une manière de minimiser les risques* » (ibid.), elle atteste également que le quartier occupe une position non négligeable dans le choix de la mobilité résidentielle. Deux hypothèses peuvent être tirées de ces informations. Nous pouvons d'abord supposer que le projet participe d'une attractivité sur le principe suivant : « *plus les quartiers sont dégradés et plus les effets positifs d'une rénovation seront élevés* » (Baumont et Guillain, 2016 : 40). Cette attractivité de l'*effet projet* participerait de façon importante dans la construction du choix résidentiel. Nous pouvons aussi supposer que si les attendus du projet en termes de changement tardent à se réaliser, la présence de ces ménages pourrait être écourtée dans un quartier qui peine à retrouver une dynamique vertueuse, ce qui renvoie à la pérennisation des parcours résidentiels dans ces quartiers. Il conviendra de comprendre les raisons qui encouragent les habitants de ces nouvelles résidences à rester ou au contraire à partir. À cet égard, le positionnement des ménages par rapport à leur trajectoire résidentielle passée et par rapport au quartier est essentiel puisqu'il permet de comprendre la construction de leurs représentations et de leurs attendus par rapport au quartier et aux autres habitants.

Selon Christine Lelévrier et Christophe Noyé (2012), il existe trois types de positionnements chez ces néo-résidents : « *les distants* » dont le rapport au quartier est plutôt équivoque car ils sont de passage, leur présence répondant peu ou prou à des motifs économiques ; « *les investis* », qui ont fait « *le pari d'un changement auquel ils sont prêts à participer* » ; « *les enfants de la cité* » enfin, caractérisés par une intégration, une interconnaissance et un ancrage important dont témoigne la trajectoire résidentielle ascendante au sein du quartier (2012 : 213-214). Nous retrouvons la relativité de l'attractivité en fonction des positionnements et des rapports au quartier, mais également des caractéristiques sociodémographiques de chacun des groupes et des ménages dont le niveau de satisfaction résidentielle et la contribution à l'évolution de réputation du quartier varient.

Plus de dix ans après la construction des pre-

mières résidences privées, nous serons parallèlement amenés à analyser le turn-over résidentiel dans une perspective transversale d'étude des trajectoires en nous intéressant aux logiques de peuplement « *d'un espace à un moment donné* ». Au-delà de la compréhension des motifs de départ et de l'impact des rotations sur l'attractivité du quartier, il s'agira de saisir l'évolution des profils socio-économiques des ménages des logements privés pour mieux saisir l'évolution de l'attractivité de ces résidences et des quartiers étudiés à travers l'évolution des choix résidentiels.

Enfin, ces habitants des nouvelles résidences privées sont censés contribuer eux-mêmes d'autant plus à l'évolution de l'attractivité du quartier que la mixité sociale recherchée par les programmes de rénovation urbaine visent à réduire la concentration des populations précaires. Selon cette logique, « *la mixité semble être un envers de la ségrégation (...) : elle apparaît plus positive* » puisqu'elle « *serait le gage d'une harmonie dans la différence* » (Baudin, 2001). On estime ainsi généralement que « *la plupart [des résidents] adhèrent fortement à la mixité comme valeur et idéal social et urbain [...] et se considèrent comme des pionniers de la mixité évoquant ainsi leur participation à un projet risqué mais valorisant* » (Lelévrier, 2014b). Cependant, « *s'il y a cohabitation, elle n'engendre pas mécaniquement une vie sociale harmonieuse [...] : elle peut être silencieuse ou encore source de conflits* » (Baudin, 2001), d'autant que l'intervention urbaine s'est généralement basée sur les distinctions socio-spatiales préexistantes renforçant ou créant « *trois formes de fragmentation* » (2014a), rendant de fait plus difficile une mixité sociale effective, non réductible à la juxtaposition de populations différentes mais supposant des interactions entre groupes sociaux. Or, les habitants des nouvelles résidences contribuent directement à la mise en œuvre de cet élément de valorisation du quartier.

Ainsi, l'étude du « climat social », des types d'interactions entre les différents profils d'habitants dans les quartiers rénovés permet de montrer que « *la position résidentielle semble jouer un rôle accru dans le positionnement social des individus* » (Authier et al., 2010). Dans cette logique, l'on se fie aux travaux de Lelévrier, « *la reconfiguration du grand ensemble en petites résidences très différentes [...] tend à inscrire spatialement les différences sociales et à les « visibiliser » davantage, facilitant le processus de distinction* » et permettant à ces résidences de devenir le support d'un « *espace identitaire et un espace de confiance qui facilite l'accommodement au quartier* » (2014b : 88). Cette distinction spatiale et la grande homogénéité sociale

de ces résidences (ibid. : 91) incitent à la création d'une position résidentielle propre à ces ménages, mettant en péril la mixité sociale recherchée tout du moins dans un premier temps.

Par conséquent, étudier ces populations, les trajectoires et logiques d'ancrage comme les affects au quartier permettra de comprendre de quelle façon les intentions poursuivies dans le cadre de ces projets sont appropriées et perçues par les néo-résidents et si leurs comportements dans le quartier ainsi que l'image qu'ils s'en font participent d'une amélioration de l'attractivité, d'une revalorisation résidentielle, au-delà du simple effet projet.

Les questionnements ainsi présentés feront l'objet d'un travail de thèse qui ne sera pas exclusivement orienté autour de la mise en question de l'attractivité par l'arrivée de nouveaux profils socio-résidentiels dans les quartiers rénovés. Cependant, aborder la question de l'attractivité permet de développer un questionnement intéressant au regard des changements apportés par la rénovation urbaine dans les quartiers. Afin d'appréhender les questionnements soulevés dans cette réflexion, une méthodologie d'enquête sera développée au sein de trois quartiers du grand ouest – Malakoff à Nantes, Kervénanec à Lorient et les Sablons au Mans – dans l'objectif de participer à la compréhension des questionnements et hypothèses qui ont pu être soulevées ici.

Bibliographie

ALEXANDRE, Hervé, François CUSIN, et Claire JUILLARD. 2010. « L'attractivité résidentielle des agglomérations françaises ». Observateur de l'immobilier, 3 66.

AUTHIER, Jean-Yves, Jennifer BIDEZ, Anaïs COLLET, Pierre GILBERT, et Hélène STEINMETZ. 2010. Etat des lieux sur les trajectoires résidentielles. PUCA. http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/etat-deslieux_trajectoiresresidentielles.pdf

BAUDIN, Gérard. 2001. « La mixité sociale : une utopie urbaine et urbanistique ». Revue du CREHU, 10.

BAUMONT, Catherine, et Rachel GUILLAIN. 2016. « Transformer les quartiers défavorisés : Les enjeux des politiques publiques zonées ». Revue économique 67 (3) : 391. <https://doi.org/10.3917/reco.673.0391>.

GERVAIS-AGUER, Marie-Martine. 2004. « Les fondements de l'attractivité territoriale résidentielle. Les enseignements d'une recherche portant sur les résidents britanniques en Aquitaine (France) ». Groupement de Recherches Economiques & Sociales, Cahiers du GRES, no 25 : 40.

GIROUD, Matthieu. 2007. Résister en habitant ? Renouveau urbain et continuités populaires en centre ancien (Berriat Saint-Bruno à Grenoble et Alcântara à Lisbonne). Thèse de géographie, Université de Poitiers

GRAFMEYER, Yves. 2010. « Approches sociologiques des choix résidentiels » in Bonvalet, Catherine, Jean-Yves Authier, et Jean-Pierre Lévy. 2010. Élire domicile : la construction sociale des choix résidentiels. Lyon : Presses universitaires de Lyon.

HATEM, Fabrice. 2004. « Attractivité : de quoi parlons-nous ? » Pouvoirs locaux 61 (II) : 17.

INGALLINA, Patrizia. 2007. in PUCA, éd. 2007. « L'attractivité des territoires : regards croisés ». 124p. Le renouvellement urbain.

LELÉVRIER, Christine. 2010a. « La mixité dans la rénovation urbaine : dispersion ou re-concentration ? » Espaces et sociétés 140 141 (1): 59. <https://doi.org/10.3917/esp.140.0059>.

LELÉVRIER Christine (dir.), Drosso Férial, Noyé Christophe, Doucet Stéphanie, Le François Dominique, Valegeas François, 2010b. « Rénovation, trajectoire et territoires : quels effets des mobilités sur les recompositions résidentielles et sociales locales ». 2010. Rapport final. PUCA/IUP-Lab'Urba, Université Paris-Est-Créteil.

LELÉVRIER, Christine, et Christophe Noyé. 2012. « La fin des grands ensembles ? » In À quoi sert la rénovation urbaine ? par Jacques Donzelot, 185. Presses Universitaires de France. <https://doi.org/10.3917/puf.donze.2012.01.0185>.

LELÉVRIER, Christine. 2014a. « La rénovation urbaine un repeuplement des "grands ensembles" ». In Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques, par Sylvie Fol, Yoan Miot, et Cécile Vignal, presses universitaires du Septentrion, 260. Le regard sociologique.

LELÉVRIER, Christine. 2014b. Diversification de l'habitat et mixité sociale dans les opérations de rénovation urbaine : trajectoires et rapports au quartier des « nouveaux arrivants ». Recherche PUCA. Lyon : PUCA.

RONCAYOLO, Marcel. 2007. Réflexions autour de la notion d'attractivité. In PUCA, éd. 2007. « L'attractivité des territoires : regards croisés ». 124. Le renouvellement urbain.