THESE DE DOCTORAT D'AMENAGEMENT-URBANISME

L'UNIVERSITE RENNES 2

ECOLE DOCTORALE N° 645
Espaces, Sociétés, Civilisations

Par
Maximilien Steindorsson

L'effet de la nouvelle offre immobilière non sociale sur la valorisation des quartiers rénovés

Une étude dans trois quartiers de l'ouest : Malakoff à Nantes, Kervénanec à Lorient et Les Sablons au Mans

Thèse présentée et soutenue à Rennes, le 13 juin 2023
Unité de recherche : ESO Rennes

Rapporteurs avant soutenance :

Didier DESPONDS	Professeur de Géographie, Université de Cergy-Pontoise
Paulette DUARTE	Maitresse de conférences HDR, Université Grenoble-Alpes

Composition du Jury :

Examinateurs :

Didier DESPONDS	Professeur de Géographie, Université de Cergy-Pontoise
Paulette DUARTE	Maitresse de conférences HDR, Université Grenoble-Alpes
Pierre BERGEL	Professeur d'aménagement-urbanisme, Université Caen Normandie
Christine LELEVRIER	Professeure d'aménagement-urbanisme, Universités Paris Est Créteil
Emilie SARRAZIN	Directrice de RésO Villes
Dir. de thèse : Guy BAUDELLE	Professeur d'aménagement-urbanisme, Université Rennes 2
Co-dir. de thèse : Solène GAUDIN	Maitresse de conférences de Géographie, Université Rennes 2

THESE DE DOCTORAT D'AMENAGEMENT-URBANISME

Université Rennes 2
Ecole Doctorale N° 645
Espaces, Sociétés, Civilisations

L'effet de la nouvelle offre immobilière non sociale sur la valorisation des quartiers rénovés

Une étude dans trois quartiers de l'ouest : Malakoff à Nantes, Kervénanec à Lorient et Les Sablons au Mans

Maximilien Steindorsson

Thèse présentée et soutenue à Rennes, le 13 juin 2023
Unité de recherche : ESO Rennes

Rapporteurs avant soutenance :

Didier DESPONDS	Professeur de Géographie, Université de Cergy-Pontoise
Paulette DUARTE	Maitresse de conférences HDR, Université Grenoble-Alpes

Composition du Jury :

Examinateurs :

Didier DESPONDS	Professeur de Géographie, Université de Cergy-Pontoise
Paulette DUARTE	Maitresse de conférences HDR, Université Grenoble-Alpes
Pierre BERGEL	Professeur d'aménagement-urbanisme, Université Caen Normandie
Christine LELEVRIER	Professeure d'aménagement-urbanisme, Universités Paris Est Créteil
Emilie SARRAZIN	Directrice de RésO Villes

Dir. de thèse :	Guy BAUDELLE	Professeur d'aménagement-urbanisme, Université Rennes 2
Co-dir. de thèse :	Solène GAUDIN	Maitresse de conférences de Géographie, Université Rennes 2

Remerciements

Avant d'être un exercice solitaire par bien des aspects, la réalisation d'une thèse est une aventure éminemment collective où sont impliqués de nombreuses personnes que je tiens à remercier ici.

En premier lieu, je souhaite remercier mes directeurs de thèse Guy Baudelle et Solène Gaudin, tout d'abord pour leur confiance dans ce projet mais surtout pour leur accompagnement, leurs conseils, leur présence et leur engagement dans ce travail. Ces conditions ont grandement participé à enrichir et faciliter la réalisation de cette thèse. Il me parait essentiel d'associer à ces mots, Emilie Sarrazin qui a, dès nos premiers échanges, accordé beaucoup de crédit à ce projet de thèse CIFRE et joué un rôle essentiel dès le départ puis tout du long notamment par la confiance accordée dans cette réalisation.

Je tiens également à remercier Paulette Duarte, Pierre Bergel, Didier Desponds et Christine Lelévrier de me faire l'honneur d'avoir accepté participer au jury de cette thèse.

Ce travail n'aurait pas été possible sans la participation de tous les professionnels, élus ou habitants de Nantes, Lorient ou Le Mans rencontrés au gré des enquêtes de terrain et qui, par leur disponibilité et la richesse des échanges que nous avons eu sont au cœur de cette thèse.

La réalisation d'une thèse CIFRE présente la particularité d'être conduite entre deux structures, RésO Villes et le laboratoire ESO Rennes où les conditions d'accueil, de travail et les échanges ont été facilitants et enrichissants. Je souhaite ici remercier tout particulièrement mes collègues de RésO Villes qui m'ont accueilli et accompagné durant ces années toujours dans la bonne humeur. Amélie, Carmen, Emilie P., Emilie S., Fred et Soaz, merci pour toute cette aide et j'aurai plaisir de continuer à travailler avec vous maintenant que cette thèse est achevée ! Enfin, merci à Amélie A. pour ton investissement dans les enquêtes et pour la qualité du binôme.

Au-delà des conditions professionnelles, c'est l'appui et le soutien de mes proches dans la réalisation de cette thèse qui ont été des piliers indispensables et que j'ai envie de remercier. En premier lieu, mes pensées vont pour Juliette qui m'a épaulé et suivi –voire supporté– ces dernières années dont la présence a été indispensable. Merci à Marion et Carmen, pour votre présence, votre écoute et vos conseils qui m'ont été particulièrement précieux. Pour votre patience et dans la joie de partager plus de temps avec vous, à mes amis de toujours, Pierre, Solweig, François, Anne-Sophie, Guillaume, Hofsep, Augustin, Francis, Léo, Nicolas, à mes colocataires rennais Laurène, Marc voire Antoine, et à toutes celles et ceux que j'oublie, merci pour tout.

Enfin, mes remerciements vont à mes parents, à ma grand-mère, à mes deux frères, Mathilde et Coraline pour m'avoir accompagné, soutenu et aidé dans cette aventure.

Sommaire

Remerciements 3

Introduction générale 6

Partie 1. Comprendre la trajectoire de valorisation à travers la nouvelle offre non sociale 16

Chapitre 1. De la dévalorisation à la revalorisation ? Lectures des grands ensembles et de la rénovation urbaine par le prisme des valeurs 18

Chapitre 2. Mettre en œuvre une mixité sociale au cœur de la trajectoire de revalorisation 62

Chapitre 3. Choix et présentation des terrains d'études et méthodologie de recherche 114

Partie 2. Rénovation urbaine, production de la nouvelle offre immobilière et influence sur la valorisation des quartiers 154

Chapitre 4. Construire la revalorisation, intentions des programmes urbains et place de la diversification immobilière 157

Chapitre 5. Acteurs de la promotion, rapports aux quartiers en rénovation et caractéristiques de la nouvelle offre 229

Chapitre 6. Influences de l'intervention des acteurs de l'immobilier sur la valorisation des quartiers en PRU 268

Partie 3 : Lecture et influences de la nouvelle offre immobilière sur le processus de valorisation 352

Chapitre 7 : Le rôle attribué à la rénovation urbaine et à la diversification immobilière dans la trajectoire de valorisation 355

Chapitre 8. Comprendre la valorisation à travers les évolutions sociodémographiques et immobilières 403

Chapitre 9. Les stratégies résidentielles des nouveaux ménages révélateurs du processus de valorisation ? 457

Chapitre 10. Habiter le quartier : construire un espace valorisé 493

Conclusion générale 534

Annexes 550

Références bibliographiques 583

Introduction générale

Le programme de rénovation urbaine lancé en 2003 a amorcé des changements importants dans la façon de considérer les solutions à apporter pour contrer une dévalorisation qui serait l'apanage des quartiers de grands ensembles et que des années de politique de la ville n'avaient pas réussi à enrayer. Ainsi la rhétorique sur laquelle s'appuie cette politique de rénovation urbaine met en avant des caractères d'isolement et de singularités spatiales, urbaines, immobilières mais surtout sociales qui seraient comme autant de symptômes responsables des maux qui traversent ces cités d'habitat social. Alors à des problèmes exceptionnels, des solutions pas moins remarquables sont mises en œuvre dans un Programme National pour la Rénovation Urbaine (PNRU) qui doit marquer, par une action et des financements d'ampleur, ces quartiers autant sur le plan urbain que symbolique. En conséquence, les démolitions importantes et médiatiques du patrimoine de grand ensemble incarnent ce revirement dans la politique de la ville. Dans la continuité de ces disparitions et fort de ces fonciers libérés, le programme entend accélérer l'objectif de normalisation et de banalisation de ces quartiers notamment en y rebâtissant une nouvelle offre de logements qui doivent, par leur architecture, leurs qualités plus contemporaines, leurs statuts, participer à l'objectif d'une diversification résidentielle et sociale. Il est ainsi question de mettre en œuvre les conditions d'une mixité sociale dans les quartiers rénovés qui serait le levier vertueux d'une accélération et d'une pérennisation des efforts de réintégration et de revalorisation amorcés par le projet urbain. Cependant, dans des quartiers assez fortement stigmatisés et enfermés dans des imaginaires négatifs, (faire) produire des logements non-sociaux puis réussir à attirer acheteurs et/ou locataires potentiels, relève d'un pari risqué pour les porteurs de ces programmes, mais aussi pour les promoteurs qui commercialisent ces logements. Ainsi, alors que l'objectif et les discours autour de la mixité sociale sont d'ores et déjà des éléments au cœur de la stratégie de revalorisation portée par ce programme, nous souhaitons questionner comment l'intervention de nouveaux acteurs associés à cette production immobilière privée puis le peuplement de ce nouveau parc résidentiel peuvent être à la fois des témoins mais aussi des vecteurs d'influence de la trajectoire de valorisation de ces quartiers ?

Profitant d'un certain recul sur un programme national puisque le pic des réalisations se déroule au début des années 2010 et au démarrage des opérations du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU), nous souhaitions revenir sur la réalisation de cet objectif de diversification résidentielle et sociale avec le financeur de cette thèse, RésO Villes, le centre de ressources politique de la Ville sur les régions Bretagne et Pays-de-la-Loire. Deux éléments ont orienté le sujet dans le cadre de la définition du projet de thèse CIFRE[1]. D'une part, nous souhaitions proposer une recherche s'inscrivant dans le cadre des activités de l'association (cf. encadré), soit soutenir voire produire de la connaissance scientifique ou professionnelle. Parallèlement, l'enjeu pour RésO Villes, derrière le financement de cette thèse en aménagement et urbanisme était de doter et positionner l'association dans le champ des enjeux urbains puisqu'étant un des trois piliers de la politique de la Ville. Cet objectif devant être atteint à la fois grâce aux missions annexes à la thèse réalisée par le doctorant tout au long des trois ans du contrat mais aussi et surtout à travers la production d'un matériau de recherche qui puisse être valorisable et diffusable à termes auprès de ses partenaires. Aussi, il convient de spécifier que cette « commande », qui, une fois la thématique de recherche choisie, s'est révélée assez souple et ouverte, n'a pas vérita-

1 Conventions Industrielles de Formation par la Recherche (CIFRE)

blement pesé par la suite sur la construction du sujet et des questionnements soulevés durant cette thèse. C'est en amont du démarrage de la convention qu'a été définie cette thématique de recherche ainsi que le choix des terrains d'études puisque ces derniers ont été choisis parmi les deux régions que couvre RésO Villes mais nous reviendrons sur les raisons de ce choix. Dans les réflexions qui ont prévalues, nous sommes partis du constat que, suite à cette rénovation urbaine, il régnait une forme d'opacité autour de la définition, de la production puis du peuplement et de la nouvelle offre résidentielle non-sociale réalisée et de son évolution. En effet, alors que l'objectif de mixité sociale est au cœur de la loi de programmation pour la ville et la rénovation urbaine de 2003 instaurant le PNRU, en raison de la segmentation des acteurs impliqués dans la diversification immobilière, entre les services de la collectivité, les bailleurs, les promoteurs, les assistants d'ouvrage des programmes urbains, on note l'absence d'éléments tangibles récoltés dans la perspective d'évaluer dans la durée les implications socio-résidentielles de la présence de ce nouveau parc. Ces éléments ont contribué à co-définir la thématique de recherche qui nous concerne ici.

Encadré 1. Présentation de RésO Villes et des missions du doctorant dans la structure

RésO Villes est une association de neuf salariés, Centre de Ressources Politique de la Ville sur les régions Bretagne et Pays-de-la-Loire dirigé par un conseil d'administration où siègent les différents élus politique de la Ville des 23 EPCI concernés. Financé par l'Etat et les collectivités locales, RésO Villes a pour objectif principal la mise en réseau des différents acteurs de la politique de la Ville (l'Etat, collectivités territoriales, associations, habitants). Cette animation doit permettre à ces acteurs de partager, de diffuser des pratiques et de se former autour d'enjeux qui les touchent. En parallèle, RésO Villes est producteur de ressources (rapports, analyses, reportages, etc.) et porteur d'expérimentations afin d'alimenter les acteurs de ces territoires.

Les missions du doctorant ont été centrées autour de trois axes principaux. L'animation du comité scientifique de RésO Villes et la production de la revue annuelle du comité scientifique regroupant une dizaine d'articles de chercheurs. L'animation du réseau des acteurs et actrices de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) avec l'organisation de temps de rencontre et d'échanges. Enfin, la dernière mission confiée a été de mettre en place des événements et des publications permettant de positionner RésO Villes dans le champ des compétences urbaines avec, par exemple l'organisation d'un cycle de diffusion numérique sur la thématique du genre dans l'espace public. Ces missions sont amenées à se développer puisque le doctorant a été salarié à la suite de la fin de la convention CIFRE.

Au sujet de la production et de l'occupation de cette nouvelle offre au prisme de l'objectif de mixité sociale, des éclairages très précieux ont d'ores et déjà été réalisés principalement par Christine Lelévrier (2014 ; 2018 ; Lelévrier et Noyé 2012) et Emilie Saint-Macary (2011; 2014; 2016). De cette approche de la mixité portée par la politique de rénovation urbaine et répondant à « *la prégnance d'un mythe* » s'appuyant sur une croyance des « *bienfaits individuels et collectifs de l'équilibre socio-spatial* » et s'exerçant dans « *la proclamation d'un principe régulateur* » (Genestier 2010:22), ces travaux de recherche ont permis de préciser les objectifs, les attentes puis les réalisations. Grâce à des enquêtes conduites à l'orée des années 2010 auprès des promoteurs et des nouvelles populations, Christine Lelévrier et Emilie Saint-Macary ont exploré la question de la mixité sociale à travers le rapport qu'entretiennent les collectivités porteuses du projet urbain et promoteurs immobiliers avec cet objectif public dans la définition de l'offre produite (Saint-Ma-

cary 2011). De l'autre côté, elles se sont penchées sur la caractérisation des habitants de cette nouvelle offre immobilière par une étude de leurs profils sociodémographiques, de leur trajectoire résidentielle et leur participation/intégration à la dynamique de quartier. A travers ces travaux, les chercheuses ont mis en question l'objectif de mixité sociale depuis sa réalisation « concrète » par la promotion immobilière jusqu'à sa mise en œuvre par les liens, les relations et les rapports sociaux entretenus par ces nouvelles populations. De façon succincte, puisque nous y reviendrons plus en détail dans la suite de cet exposé, les autrices mettent en évidence une adaptation assez forte et inattendue de la part des promoteurs qui, après une période de réticence, vont adapter l'offre immobilière proposée en programmant des produits dits *intermédiaires* dont le rapport qualité-prix serait plutôt à destination des habitants stabilisés résidant déjà dans ces quartiers rénovés (Saint-Macary 2011). Cette offre immobilière, plutôt située sur les franges extérieures des quartiers, voire dans le périmètre des 500 mètres autour des PNRU bénéficiant d'une remise de TVA, si elle a attiré des « *petits ménages salariés* » (Lelévrier 2014b), n'a pas permis cette mixité sociale souhaitée mais plutôt une diversification sociale limitée et concentrée à certains secteurs entrainant de fait des dynamiques de « *micro-différenciations* » (Lelévrier 2014a:113) socio-spatiale.

Cette production immobilière et cette évolution espérée de la composition sociale des quartiers rénovés par les porteurs des projets de rénovation urbaine ont ainsi été appréhendées plutôt sous l'angle de la mixité sociale. Cette entrée est assez logique puisque cette production immobilière répond directement de l'objectif de mixité sociale porté par la loi Borloo[2]. Au-delà de mettre en évidence une appropriation différente de cette ambition par les collectivités porteuses du programme elles-mêmes, cette approche a permis de révéler les stratégies d'adaptation voire de contournement des objectifs de mixité sociale fixés par ces mêmes collectivités de la part des opérateurs immobiliers (Saint-Macary 2011). Ces écarts visant à sécuriser puis à pérenniser leurs investissements se traduisent, par exemple, par un double discours sur la mixité auprès des acteurs publics et auprès des futurs acheteurs (Jourdheuil 2017). Des préférences localisationnelles, des adaptations architecturales/symboliques ou des produits immobiliers proposés ont également été repérés par E. Saint-Macary afin de limiter et de mettre à distance le stigmate associé à ces grands ensembles de logements sociaux (2011). Enfin, la présence nouvelle ou renforcée d'un parc de logements dépendant du marché immobilier afin de permettre une diversification sociale pourrait être à double tranchant. En effet, le marché immobilier et les choix résidentiels associés sont assez sensibles aux questions de réputations et d'« *aménités sociales* » (Aissaoui, Bouzouina, et Bonnel 2015), ce qui pourrait au cas où les promesses et espoirs de changements liés au projet de rénovation urbaine ne se réalisent pas, engendrer des dynamiques de dévaluation puis de blocage résidentiel et/ou de paupérisation à terme. En effet, la diversification des statuts de l'habitat n'est pas automatiquement synonyme d'une diversification sociale comme peuvent le montrer les exemples de copropriétés dégradées. Ainsi, cet objectif de mixité sociale par la (re)constitution d'un parc immobilier neuf et attractif, engage les acteurs locaux à « *accepter les risques et les conséquences des logiques du marché immobilier* » (Bonneville 2004:15) qui peuvent parfois être à contrecourant des intérêts objectifs pour les quartiers populaires en promouvant, par exemple, des stratégies de mise à distance du parc privé par rapport aux stigmates et « nuisances » du quartier.

2 « *Le programme national de rénovation urbaine vise à restructurer, dans un objectif de mixité sociale et de développement durable, les quartiers classés en zone urbaine sensible* » Extrait de l'article 6 de la LOI n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine

Ces adaptations voire détournements de l'objectif de mixité sociale par les acteurs de la promotion immobilière permettent de souligner et de mettre en évidence le caractère inhabituel de tels investissements dans des quartiers généralement considérés comme répulsifs, surtout dans un contexte de financiarisation de la production de la ville imposant certaines rentabilités aux acteurs privés (Halbert, Drozdz, et Guironnet 2020). La présence dans ou à proximité des quartiers de grands ensembles et l'objectif de mixité, apparaissent comme des contraintes fortes voire des risques pour les promoteurs malgré les efforts financiers et fonciers prévus pour compenser ce défaut d'attractivité des quartiers considérés. En effet, les représentations et les réputations de ces quartiers sont porteuses de stigmates socio-urbains qui se retrouvent et sont alimentés par le traitement médiatique des quartiers (Gaudin 2015). Ces mêmes considérations dominantes ont, par exemple servi à la justification des objectifs de démolition de grands ensembles puis de dilution de cette offre par une relocalisation des programmes en compensation dans l'espace urbain (Baudin et Genestier 2006). Ce marquage socio-spatial est assez fort pour que l'on trouve une influence négative de la présence des Zones urbaines Sensibles (ZUS) sur le niveau de prix des transactions immobilières à proximité (Desponds et Bergel 2013) et sur la niveau et la nature de la demande résidentielle (Aissaoui et al. 2015:652; Ioannides et Zabel 2003).

Ces dynamiques et stratégies appuient ainsi les thèses qui ont depuis longtemps prouvé la prévalence des mouvements agrégatifs et ségrégatifs qui sont influencés par les marquages sociaux et renforcent les inégalités socio-spatiales (Chamboredon et Lemaire 1970; Jaillet, Perrin, et Ménard 2008; Lapeyronnie et Courtois 2008; Pan Ké Shon 2009; Park, Burgess, et McKenzie 1925; Préteceille 2003). Ces constructions et occupations spatiales différenciées nous rappellent que les espaces, et les espaces urbains en l'occurrence, ne sont pas de simples supports de ces dynamiques. Ils sont porteurs de sens, de valeurs qui influencent en retour ces mêmes dynamiques socio-spatiales, voire les renforcent. En effet, « *vécus par chaque être humain, décrits par ses pratiques concrètes et quotidiennes, ces espaces sont [...], d'abord et avant tout, des représentations que chaque individu produit en fonction de schèmes collectifs d'essence sociale* » (Lévy et Lussault 2000:38). Les espaces font alors sens pour chacun des individus ou des acteurs, un sens subjectif puisque nourrit et influencé des expériences antérieures, des pratiques et des représentations sociales qui leurs sont associées. Ces constructions sociales individuelles puis collectives s'agrègent dans des valeurs permettant d'exprimer et de protéger ces interactions et appropriations socio-spatiales. Cependant, ces productions de valeurs peuvent s'opposer, se concurrencer en cherchant à légitimer certaines pratiques, usages ou représentation de l'espace plutôt qu'une autre et à ce jeux, l'inégale répartition et maitrise des capitaux dans le sens de Pierre Bourdieu, favorise l'imposition de systèmes de valeurs qui deviennent normatives et créent une « *hiérarchie de valeurs territoriales (tant d'un point de vue social, spatial que foncier). Certains lieux sont plus valorisés que d'autres, ce qui crée des relations d'inclusion et d'exclusion spatiale* » (Marchand 2005:250). Par conséquent, « *on ne peut donc pas parler de la valeur d'un territoire, le pluriel s'impose. Les valeurs d'un quartier fonctionnent comme une stratification : à la valeur socioéconomique s'ajoutent la valeur d'usage, mais aussi des valeurs géographiques, esthétiques, patrimoniales, parfois même politiques. Et cette nébuleuse n'exclut pas que certaines valeurs puissent être contradictoires suivant les groupes* » (Tiano 2007:59). Comprendre, appréhender ce qui fonde la valeur d'un lieu, d'un espace, c'est alors accéder à ces rapports de force socio-économiques qui traversent et caractérisent une société à différentes échelles sociales et spatiales.

Par conséquent, le caractère transversal et relatif de la valeur d'un espace permet, dans le cas d'une étude urbaine notamment, de ne pas négliger la complexité des phénomènes urbains et de considérer la subjectivité qui influence le rapport des individus et des acteurs à ces derniers. Cependant, elle n'apparait pas suffisante puisque parler de la valeur spatiale fait état d'un instant donné. Par conséquent, on préfèrera la notion de *valorisation* à celle de valeur puisqu'elle permet de mettre en évidence les « *processus d'évaluation* » à l'œuvre dans la constitution d'une valeur (Lantz et al. 1995:17). En effet, la caractérisation d'une valeur ne trouve que son plein intérêt lorsqu'on la considère comme le résultat d'un processus qui conditionne et contextualise une situation actuelle. Surtout lorsque, comme ici, l'objet d'étude a pour caractère essentiel le changement urbain et social. Enfin, ce choix permet d'ancrer notre travail dans une dimension et une lecture *processuelle* pertinente lorsqu'il s'agit de parler de dynamiques socio-urbaines à l'œuvre mais qui fait souvent défaut dans les justifications politiques de la mixité sociale notamment. En effet, P. Genestier et J. Jacquenod-Desforges (2017 : 77) rappellent que cet objectif s'appuie sur un constat et un raisonnement *anti-processuel* où la ségrégation n'est pas comprise comme le résultat de trajectoires et d'évictions résidentielles. D'autre part, la transversalité de la notion et sa capacité à refléter les différences de considération sont intéressantes dans le cadre de l'étude d'un programme où les différentes parties prenantes n'occupent pas les mêmes positions, les mêmes stratégies et intentions. En s'inscrivant dans une spatialité et une temporalité commune, les différents acteurs à l'œuvre dans ces programmes urbains ne poursuivent pas les mêmes objectifs ou intention lorsque l'on parle de valorisation. Entre les discours et les actes, ces considérations cohabitent, se heurtent, se confrontent, s'arrangent, se concurrencent voire s'opposent. De ces relations résultent le projet urbain et les dynamiques de changement social et spatial, matériel et idéel venant nourrir un processus de valorisation.

Appréhender la rénovation urbaine par le prisme de la valorisation n'est pas neutre non plus. En effet, la notion de valeur est le plus souvent entendue par l'entrée économique. Lorsqu'on l'applique à l'environnement urbain c'est aux valeurs foncières ou immobilières que l'on pense en premier et ce particulièrement aujourd'hui dans un contexte de métropolisation, de néolibéralisation et de financiarisation accrue de la production urbaine. En empruntant ce concept au vocabulaire de la ville néolibérale, cela nous permet de comprendre à travers un regard « dominant » sur ces quartiers dévalorisés, les mécanismes provoqués et/ou à l'œuvre à l'aune de la mise en valeur, de l'attractivité et de la croissance puis de les déconstruire en les analysant dans une perspective critique. Cette dimension critique sera inspirée des travaux qui sont d'ores et déjà réalisés dans des cadres d'analyses similaires traitant d'autres projets de renouvellement urbain d'espaces déshérités en prise aujourd'hui à des dynamiques de gentrification par exemple. Parmi ces approches critiques qui influenceront notre travail, nous pouvons rapidement citer ceux qui mettent en exergue la production néolibérale de la ville telle qu'on peut les retrouver dans les réflexions sur l'influence grandissante des enjeux financiers ou de la finance (Guironnet 2021; Halbert et al. 2020), sur la métropolisation ou les dynamiques de gentrification (Clerval, Colomb, et Criekingen 2011:2).

Ainsi, ce travail de thèse souhaite proposer **une analyse transversale à plusieurs niveaux afin de comprendre les implications et l'influence de cet objectif de diversification socio-résidentielle sur la conduite de la politique de rénovation urbaine puis sur les quartiers en eux-mêmes en fonction des configurations et des ambitions portées par chacun des territoires en la matière**. **Notre approche est ainsi située et ancrée autour de l'étude croisée de trois territoires de l'ouest** : Malakoff à Nantes, Kervénanec à Lorient et les Sablons au Mans.

Le premier niveau de cette analyse transversale est temporel puisque nous souhaitons **donner à voir depuis la définition des objectifs jusqu'à la production, les cessions immobilières puis les occupations successives comment cette nouvelle offre immobilière interroge les quartiers en participant à définir ou redéfinir des valeurs locales.** Par conséquent, nous proposerons de comprendre aux différents temps du projet urbain en lui-même puis à la suite de ces interventions, comment la réalisation de l'objectif de diversification socio-résidentielle interroge et influe les valeurs de ces quartiers ? Peut-on lire une évolution dans le rapport des acteurs à ces espaces et objectifs à mesure de la réalisation de la rénovation urbaine ? Cette évolution traduit-elle un changement des valeurs perçues, ou potentielles de ces quartiers ? En parallèle, quels sont les récits faits des interventions, de ces quartiers et des dynamiques par les acteurs de cette production urbaine et immobilière ?

Le second niveau se situe dans les interactions entre les différents acteurs**. Entre les porteurs de projets locaux à l'initiative de ces programmes, entre les différents types de promoteurs et entre les « nouveaux » habitants de ce parc immobilier issu de la rénovation urbaine, comment chacun de ces acteurs se représente puis mobilise les valeurs associées à ces espaces en fonction de ses objectifs et intérêts**. **Comment ces jeux d'acteurs et d'influence peuvent participer à faire évoluer le processus de revalorisation impulsé, amorcé par la rénovation urbaine en cherchant, dans un rapport de force, à surimposer leurs lectures des valeurs et leurs intérêts dans la valorisation** ?

En somme, nous cherchons, à travers cette étude, à comprendre l'impact et l'influence que peut exercer cette nouvelle offre non-sociale tout au long puis suite à ces PRU et nous posons la problématique suivante : **Comment la nouvelle offre immobilière produite dans le cadre de l'objectif de diversification socio-résidentielle de la rénovation urbaine contribue à la trajectoire de valorisation des quartiers ?**

Afin de répondre à ces questionnements, nous avons choisi avec le financeur de la thèse, trois terrains parmi les différents programmes de rénovation urbaine qui se sont déroulés sur les régions Bretagne et Pays-de-la-Loire : le quartier de Malakoff à Nantes, le quartier de Kervénanec à Lorient et le quartier des Sablons au Mans. Ces terrains, s'ils ont en commun le fait d'être des quartiers de grands ensembles parmi les moins réputés et les plus en difficulté sur le plan socio-économique de ces trois aires urbaines et d'avoir fait l'objet d'une rénovation urbaine, ont été choisis afin de refléter une certaine diversité des territoires et des ambitions en termes de diversification sociale et résidentielle. C'est pourquoi, nous avons un des quartiers dans une grande ville dans une dynamique de croissance économique et démographique particulièrement soutenue, et nous avons deux quartiers dans des villes dites moyennes cherchant à recréer des dynamiques territoriales positives en s'appuyant notamment sur le littoral pour Lorient et sur la

proximité à Paris via le TGV au Mans. Ces différentes dynamiques à l'échelle des territoires doivent être considérées puisque le nouveau parc de logements non-sociaux produits se positionne dans ces contextes urbains et immobiliers singuliers. D'autre part, nous avons choisi ces trois quartiers afin de refléter trois types de positionnement par rapport aux objectifs de la rénovation urbaine. En effet, le déploiement de cette politique via des conventionnements entre l'ANRU et les partenaires locaux, laisse une marge de liberté aux porteurs de ces programmes expliquant par exemple les écarts importants dans l'intensité des démolitions (Guyon 2016). Ainsi, le quartier de Malakoff a été choisi parce qu'il fait figure de « bon élève » si l'on se réfère aux objectifs de l'ANRU en termes de diversification notamment. En effet, le programme de rénovation urbaine nantais a placé l'objectif de mixité au cœur des enjeux en créant une offre non-sociale alors inexistante et représentant aujourd'hui plus de 25% du parc de logements du quartier mais aussi en associant et coordonnant cette intervention au développement du secteur du Pré-Gauchet-Euronantes. D'autre part, la rénovation urbaine du quartier de Kervénanec s'inscrit dans la continuité des expérimentations lorientaises en matière d'intervention urbaine et a bénéficié d'un programme beaucoup plus axé sur la diversification et l'intégration des formes urbaines. Objectif auquel s'est greffé une diversification résidentielle moins centrale dans les intentions portées par les acteurs locaux mais qui s'est construit et renforcé à mesure de la réalisation du programme. Enfin, le quartier des Sablons se distingue des deux autres par sa taille puisque le quartier compte près de 10.000 habitants quand les deux autres n'en ont qu'environ 3.000 chacun et s'illustre par un portage local bien plus réticent voire en opposition avec les objectifs nationaux de rénovation urbaine. Ainsi, dans une stratégie de continuité plutôt que de rupture, l'ANRU a négocié avec les acteurs locaux pour les inciter à réaliser des démolitions et surtout de la diversification résidentielle. Par conséquent, on s'aperçoit à travers ces rapides descriptions que ces trois territoires d'étude présentent des configurations différentes à la fois sur le plan urbain mais aussi sur le plan de l'intensité de la rénovation urbaine et de la diversification socio-résidentielle. Ainsi, notre travail ne s'attachera pas à comparer des territoires dont on connait d'ores et déjà les différences mais plutôt à développer une étude croisée de ces trois configurations singulières.

Pour mener à bien ce travail, nous avons fait le choix de structurer notre travail en trois parties au sein desquelles se répartissent dix chapitres. Lors de la première partie nous proposons de détailler et d'ancrer le sujet que nous présentons ici brièvement dans un état de l'art suivi d'une présentation de la méthodologie d'enquête et d'analyse développée par la suite. Dans cette partie inaugurale, nous commencerons par définir la notion clé de notre travail, la *valeur* et son pendant dynamique et interactionnel, la *valorisation*. Cette exploration nous permettra de délimiter notre sujet et d'engager un certain prisme d'analyse que nous souhaitons développer dans cette thèse. A la suite, nous questionnerons, les dynamiques socio-urbaines à l'œuvre dans les quartiers de grands ensembles en amont de la politique de rénovation urbaine à l'aune des valeurs afin de montrer comment la caractérisation d'une dévalorisation à l'œuvre dans ces espaces urbains est mobilisée comme moyen de justification et de légitimation de la rupture que représente le PNRU. En effet, en s'appuyant sur cette caractérisation d'espaces dépourvus de valeurs selon un point de vue extérieur et dominant, l'ANRU propulse une intention de revalorisation de ces quartiers en opposition frontale avec l'existant et au sein de laquelle apparait l'objectif de mixité sociale. Dans le second chapitre, nous reviendrons sur les différentes analyses qui ont été faites de cette intention avant de détailler comment sa mise en œuvre à travers des objectifs plus opérationnels de diversification socio-résidentielle va être également un moteur de questionnement et d'influence sur ces programmes. En effet, nous montrerons que l'association de nouveaux acteurs ou que l'at-

traction de nouveaux habitants plus aisés peut être à la fois un témoin des dynamiques à l'œuvre mais aussi, par l'affirmation de leurs intérêts à travers leur stratégie, un vecteur d'influence sur les valeurs et la trajectoire de valorisation. Enfin, pour clore cette première partie, nous présenterons les choix des quartiers et des échelles d'analyses puis les choix de la méthodologie d'enquêtes et d'analyses. Cette dernière se divise en deux temps principaux qui correspondent aux deux parties suivantes de la thèse. Le premier temps est celui du projet urbain depuis sa définition jusqu'à sa mise en œuvre et durant lequel nous chercherons, par le biais d'entretiens conduits auprès des professionnels engagés, à éclairer comment se jouent les influences sur les objectifs du projet urbain à travers les rapports de forces entre les porteurs de ces programmes et les différents types de promoteurs engagés dans la diversification résidentielle. Le deuxième temps de cette méthodologie est construit pour éclairer et analyser les dynamiques d'évolution, de persistance de la valorisation impulsée par ces programmes urbains. Pour ce faire, nous avons eu recours à différents matériaux de recherche allant de données sociodémographiques issues de la base de données FILOCOM, de données sur les transactions immobilières, d'entretiens auprès d'agents immobiliers et de gestions locatives ou de copropriétés et de données d'enquêtes récoltées auprès des habitants de ce nouveau parc non-social.

Ainsi, la seconde partie de cette thèse sera dédiée à mettre en évidence comment chacun des acteurs autour de ce programme et de la production immobilière investissent au cœur de leurs interventions et de leur stratégie la question de la valeur vis-à-vis du quartier. Pour ce faire, nous aborderons cette partie par le quatrième chapitre qui sera consacré à la présentation des contextes des trois territoires urbains et des trois quartiers, puis à la genèse et la description des intentions, des objectifs de chacun de ces trois PRU et la place accordée à l'objectif de diversification résidentielle et de mixité sociale. Une fois ces contextes détaillés, dans le cinquième chapitre nous présenterons les différents types d'acteurs impliqués dans la production de ces logements non-sociaux en fonction de leur rapport au porteur de projet mais aussi aux quartiers populaires et plus spécifiquement au quartier d'intervention en lui-même. Dans ce chapitre, nous montrerons comment ces acteurs mobilisent les valeurs de ces quartiers et la perspective de valorisation associée au programme urbain dans leur stratégie afin de s'assurer d'interventions qui leur soient profitables. Pour conclure cette seconde partie, nous aborderons dans un sixième chapitre comment, à travers les jeux d'acteurs et les rapports de forces, se joue la dynamique et la trajectoire de valorisation associée à diversification résidentielle de ces trois quartiers. En somme, nous chercherons à montrer quelle peut être l'influence de ces acteurs à la fois sur les quartiers en tant qu'espace physique, à la fois sur la composition socio-résidentielle mais aussi sur les imaginaires et les représentations de ces espaces.

La troisième partie de cette thèse se situe dans une suite presque chronologique à la partie précédente puisque l'enjeu qui y est soutenu est de donner à voir l'évolution de la trajectoire de valorisation amorcée lors du programme urbain. Dans un premier temps et dans la continuité de la partie précédente, nous nous appuierons durant le chapitre sept sur les mêmes entretiens afin d'interroger comment ces différents acteurs perçoivent la trajectoire et la dynamique de valorisation à l'œuvre avec le recul qu'ils ont aujourd'hui par rapport au programme. Plus qu'un retour évaluatif sur ces programmes, nous souhaitons recenser à travers ces propos les différents faits, données ou croyances invoquées pour juger les contextes post-rénovation urbaine et l'influence de la nouvelle offre non-sociale sur ces quartiers afin de tester empiriquement ces informations par les analyses de données des deux derniers chapitres. Ainsi, le huitième chapitre s'appuiera

sur l'étude des données sociodémographiques de la base FILOCOM puis des données des transactions immobilières afin de donner à voir les premières évolutions de ce parc récent par rapport au contexte du quartier, des quartiers voisins, des autres QPV ou encore de la zone urbaine. Puis, pour conclure cette partie, nous mobiliserons les données collectées lors d'une enquête auprès des habitants de cette nouvelle offre immobilière toujours dans la perspective de questionner ces trajectoires de valorisation. En effet, dans l'approche de la mixité sociale telle que portée par ce programme national, ces habitants mieux dotés en capitaux sociaux-économiques doivent être des acteurs de plus long terme d'une normalisation de ces quartiers au cœur des perspectives de valorisation. Ainsi, nous chercherons à montrer comment ces résidents positionnent et valorisent ces quartiers dans leur choix résidentiel puis dans leurs rapports habités. En parallèle, nous souhaitons montrer comment évoluent ces relations au quartier à mesure de l'expérience que ces ménages ont du quartier et à mesure de l'éloignement de l'influence de la perspective de changements urbains. En somme, à travers cette enquête, nous souhaitons montrer comment ces « nouveaux » résidents par leur stratégie résidentielle et habitante sont des témoins des dynamiques et des évolutions locales mais aussi des acteurs de cette valorisation parce que par leur présence, leur positionnement vis-à-vis du quartier, ils participent à mobiliser et à diffuser certaines valeurs qu'ils associent à ces quartiers et à l'expérience qu'ils en ont.

En somme, l'objectif de cette thèse est bien de chercher à comprendre le rôle et l'influence de la production puis de la présence d'une nouvelle offre non-sociale sur les programmes et les quartiers en eux-mêmes. A l'heure où le second volet de ce programme, le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), entre en phase opérationnelle dans de nombreux territoires et consacre une place plus importante à cet objectif de diversification socio-résidentielle, notre travail, par ses apports, souhaite contribuer aux réflexions et aux analyses critiques participant à déconstruire les mécanismes derrière une mixité sociale qui brille par sa consensualité dans les discours politiques à l'égard des quartiers populaires.

Partie 1. Comprendre la trajectoire de valorisation à travers la nouvelle offre non sociale

Cette partie inaugurale de la thèse a pour objectif, à travers l'exploration et la mobilisation de travaux de recherche, de construire et présenter les questionnements généraux qui orientent cette thèse. Composée de trois chapitres, nous souhaitons, dans un premier temps, préciser et expliciter le lien que nous faisons entre la valeur, les quartiers de grands ensembles et la politique de rénovation urbaine. En effet, une fois l'intérêt que représente le concept de valorisation comme cadre d'étude général de telles politiques d'intervention urbaine détaillé et explicité, nous chercherons à comprendre comment il s'applique dans le cas des grands ensembles et de la rénovation urbaine. La notion de valeur est un enjeu puisque sa mobilisation permet de justifier et légitimer les contours et les objectifs de revalorisation tels que portés par l'Etat et l'ANRU dans ce programme national. Nous montrerons comment la mobilisation de certains caractères vérifiés, amplifiés ou exagérés de la dévalorisation à l'œuvre dans ces quartiers, dessine une intervention urbaine frontale cherchant à modifier en profondeur ces espaces afin d'y imposer, en opposition, ce qui est présenté comme étant les caractères de cette revalorisation.

Au cœur de cette intention, se jouent de nouveaux objectifs de diversification socio-résidentiels présentés comme un des leviers de cette revalorisation portée dans ce programme. En effet, dans un même schéma où les concentrations spatiales de ménages populaires sont décrites, en s'appuyant sur *l'effet quartier*, comme un des caractères de cette dévalorisation, l'objectif de mixité sociale s'inscrit en opposition comme un vecteur de revalorisation dans un mythe de justice sociale (Barbier 2015:266). Après avoir rappelé les croyances associées aux effets positifs et normatifs induits par ces situations de proximité socio-spatiale, nous verrons que la poursuite de cet objectif implique nécessairement l'association à ces programmes d'acteurs de la promotion privés dont les intérêts et les stratégies d'intervention peuvent être sensiblement différentes voire même opposées. En effet, cet objectif de production immobilière implique une nouvelle dimension à prendre en compte des enjeux liés à la valorisation immobilière comme celui de l'attractivité foncière ou immobilière potentielle. En poursuivant cette revue de littérature, nous nous demanderons comment cet enjeu peut jouer sur la définition même de ces programmes puis comment ils peuvent lors des interactions et rapports de force entre ces acteurs, affecter les intentions initiales et participer à former une trajectoire de valorisation comprise comme étant l'addition de ces différents intérêts sur un même espace.

Dans la poursuite des deux premiers chapitres où nous poserons et construirons des hypothèses et des questionnements issus de cet état de l'art, nous clôturerons cette première partie en présentant les choix des terrains et des échelles d'analyse, mais aussi les différentes méthodologies de recherche et d'analyse qui seront employées durant cette thèse.

Chapitre 1. De la dévalorisation à la revalorisation ? Lectures des grands ensembles et de la rénovation urbaine par le prisme des valeurs

« L'idée générale est que ces quartiers HLM sont des erreurs architecturales et urbanistiques, que les conditions de vie y sont "handicapantes" du fait de la concentration des carences économiques, culturelles, symboliques dont souffrent les gens y résidant » (Genestier in Gaudin et Pugniere-Saaveda 2020:28)

Les quartiers de grands ensembles peuvent être considérés comme des quartiers à la marge que ce soit spatialement, socialement, économiquement, démographiquement, architecturalement ou urbanistiquement. A la marge des contextes urbains dans lesquels ils s'inscrivent mais également exclus des dynamiques socio-économiques environnantes. Cet état d'exception accable ces quartiers qui sont alors considérés comme n'ayant pas de valeur, et même pire, comme étant dévalorisant pour ceux qui y vivent. Les différents volets de cette politique expérimentale qu'est la politique de la Ville, ont tenté de réhabiliter ces quartiers et leurs habitants sans que ces espaces urbains ne parviennent à rattraper, à raccrocher les dynamiques locales. Nous verrons que c'est en rupture avec ces premières politiques publiques que s'inscrit la rénovation urbaine qui promeut une revalorisation de ces quartiers en s'attaquant à ce qui semblerait être la dévalorisation commune de ces espaces : ces concentrations qui les marginalisent.

Afin d'initier, d'ancrer les analyses, études et réflexions que nous conduirons durant cet exposé, nous proposons dans ce chapitre inaugural de fixer les fondements de la relation que nous ferons entre valeur, quartiers en rénovation urbaine et diversification immobilière. La recherche que nous proposons interrogera principalement les mécaniques de valorisation qui ont trait à cette présence d'une nouvelle offre immobilière dans les quartiers de grands ensembles sociaux. En effet, nous posons l'hypothèse que c'est parce qu'un processus de valorisation se profile ou se met en œuvre que les investissements liés à cette offre de logements privés se réalisent et qu'à l'inverse, cette attraction d'investissements puis de nouveaux ménages peuvent participer à leur tour à cette dynamique. C'est l'ambition de ce premier chapitre puisque nous commencerons par poser la question de la valeur dans sa relation à l'élaboration et au maintien de l'espace social. En effet cette notion semble incontournable pour appréhender certaines configurations urbaines et certaines évolutions. A la fois, la valeur, dans ses dimensions matérielles ou financières, met en évidence des dynamiques accumulatives au cœur d'une lecture libérale de la ville, elle peut également être morale, accompagner, exacerber le filtrage social mais elle peut dans une dimension plus microsociologique ou micro-géographique, se référer à des expériences, des attachements et décliner une lecture plus sensible de l'espace –urbain. De ce fait, nous verrons que les considérations des valeurs que font les aménageurs conditionnent assez fortement l'ambition de revalorisation ciblée. Cependant, s'il donne l'impulsion, cet objectif de revalorisation sera bousculé par les intérêts des différents acteurs qui y participent dans un processus de valorisation socio-urbaine.

A la suite de cette exploration du champ de la notion de valeur, nous proposerons de rentrer dans le vif du contexte qui nous intéresse, les quartiers de grands ensembles collectifs sociaux en posant l'hypothèse que la dévalorisation de ces espaces a exercé une influence sur la façon de concevoir leur revalorisation à travers la rénovation urbaine, qui concerne environ 400 d'entre eux depuis 2003. Si cette dévalorisation correspond bien à la dégradation de plusieurs indicateurs résidentiels, démographiques ou économiques, elle est surtout entretenue par des discours et des paroles politiques et médiatiques qui participent d'une objectivation sociale du « problème des quartiers ». Cette vision, cette considération de la dévalorisation des *quartiers,* déformée par le prisme de représentations extérieures et dominantes, explique les choix de valorisation qui sont faits dans la politique de rénovation urbaine (PNRU) telle qu'appliquée par la loi dite Borloo (JORF 2003). Ainsi, pour conclure ce chapitre, nous proposerons une lecture de cette rénovation par ce prisme de la valeur qui nous permettra de distinguer quel type de valorisation est recherché.

1. Dévalorisation, revalorisation : de quelle(s) valeur(s) parle-t-on ?

Dans l'imaginaire collectif, les quartiers de grands ensembles collectifs renvoient à des espaces dévalorisés et même dévalorisants pour ceux qui y sont associés. Ainsi, il est commun d'associer ces quartiers au manque, au déficit de valeur sans pour autant définir ce qui est entendu derrière cette notion. De cette acception commune, nous n'avons qu'une idée floue et imprécise. Pour autant « *la dévalorisation préalable des espaces (qu'elle soit objectivée, orchestrée, instrumentalisée ou fantasmée) permet, et légitime, l'entrée en scène de divers acteurs qui promeuvent leur (re)valorisation* » (Ripoll et Gravari-Barbas 2011:9). Partant de cette idée, comprendre et s'intéresser à la valeur apparait être un enjeu important dont il faut se saisir puisque le trouble entretenu permet de faciliter la diffusion et la réappropriation collective de l'idée d'une dévalorisation. Par exemple, l'idée d'une dévalorisation associée à des expressions comme *quartier défavorisé* ou *quartier à problèmes* (Barbier 2015:264) qui conduisent au postulat de « *ce que devrait être un "bon quartier", une "bonne ville" ou sur ce qu'est un "mauvais quartier" ou "une mauvaise ville" sous-tendent les actions urbanistiques entreprisent dans ses espaces* » (Duarte 1997:10). Ainsi, définir le lien entre valeur et espace urbain puis en comprendre les dynamiques semblent être un enjeu d'éclairage important afin de comprendre la fabrique tant matérielle qu'idéelle des villes.

En conséquence pour initier ce premier chapitre, nous proposons de questionner la notion de valeur afin d'en préciser les acceptions et les utilisations que nous en ferons. Il s'agit de nous positionner au regard des différents courants des sciences humaines et sociales qui ont questionné la valeur. Ces éléments de cadrage théorique, qui n'ont pas vocation à être exhaustifs, reposeront volontairement sur les travaux qui ont plus spécifiquement interrogé la notion dans des études urbaines. Cette discussion de la notion sera également l'occasion d'expliciter l'intérêt d'aborder les quartiers de grands ensembles et la rénovation urbaine sous ce prisme.

1.1 Ville, espace et valeur(s)

La relation entre l'espace –urbain– et la valeur semble tellement évidente dans nos sociétés qu'elle s'impose, de fait, sans que l'on s'interroge sur ce qu'elle est et ce qui la fonde. Les espaces sont assez aisément et communément distingués, hiérarchisés en fonction de leur prix, d'une esthétique, ou de la mémoire. Avant d'éclairer comment utiliser la notion de valeur comme moyen d'étudier les dynamiques urbaines, nous devons revenir aux prémices de la relation entre espace et valeur : l'espace peut-il avoir une valeur et de quelle(s) valeur(s) parle-t-on ? Si l'on admet qu'il est possible de juger la valeur d'un espace, c'est donc que l'on est capable d'établir un rapport, de l'évaluer, de la mesurer sur des critères. Or ce rapport ne s'établit pas « naturellement » mais se fabrique socialement en fonction de celui qui regarde et d'où il regarde. Ainsi, on considère que chaque société *inter-agit* sur l'espace qu'elle occupe en fonction de ses besoins, autrement dit elle valorise son territoire, elle lui donne un sens. Cette association entre valeur et espace ne se décrète pas, elle se construit à travers la production d'un espace social. A cet

égard, pour éclairer la production de l'espace social en tant que processus prescripteur de valeurs socio-spatiales, nous mobilisons l'approche d'Henri Lefebvre (2000). Selon lui, cette production peut se lire comme le résultat de l'interaction entre trois dimensions spatiales à la fois matérielles et idéelles : l'espace *conçu, perçu et vécu* (2000:48-49).

L'une des dimensions de cette production résulte de la relation la plus élémentaire et évidente entre les hommes et l'espace : sa pratique. En tant que support, l'espace est traversé, pratiqué ou utilisé, et c'est dans cette interaction spatiale où les hommes s'approprient et dominent l'espace petit à petit à travers leurs pratiques que se produit, se construit l'espace social (Ibid. :48). Cependant, l'espace et ses ressources ou qualités sont limités puisque localisés et finis. Cette condition implique alors une certaine forme de concurrence spatiale puisque deux corps ne peuvent occuper la même place. Dans cette fabrique de l'espace social, « *le fait de prendre possession d'un espace traduit une exclusivité dans l'usage qui dévoile en creux des processus d'exclusion, ou en tout cas de hiérarchisation de certaines pratiques et des groupes sociaux qui s'y rattachent* » (Girardin 2020:33). Ces sur-occupations, ces sous-investissements dans l'espace participent de la création de représentations spatiales, de valeurs symboliques qui légitiment et influent en retour ces pratiques. Parallèlement, l'espace conçu, aménagé exerce également une influence sur ces pratiques de l'espace puisqu'elles répondent, favorisent ou limitent certains usages ou présences. En conséquence, l'espace des pratiques apparait être une traduction des deux autres dimensions de la production de l'espace social, mais il faut insister sur les rétroactions entre ces trois dimensions en précisant que l'espace des pratiques participe par des interférences, des oppositions à faire évoluer, à influencer les espaces des représentations, l'espace conçu et donc, in fine, l'espace social.

L'espace conçu revêt la dimension physique de cette production puisqu'il correspond aux façons d'aménager, d'adapter un espace « naturel » ou « morphologique » aux activités productives notamment. Ainsi, d'un côté, l'espace conçu, en tant que réponse à une dimension productive et économique, est aménagé avec, pour finalité, « *de générer une plus-value quantifiable en valeur marchande [...] ou en valeur d'usage* » (Girardin 2020:35). L'espace mis en valeur, l'espace produit peut être compris comme une marchandise, un bien et avoir une valeur financière puisqu'il peut s'échanger et être utilisé pour produire de la valeur. Bien entendu, cette dimension de la production n'est pas du ressort de tous et est dirigé par ceux qui maitrisent les capitaux –dans le sens bourdieusien– économiques, sociaux, culturels voire spatiaux, c'est-à-dire de ceux qui savent le mieux tirer avantage et profit de l'espace. La production de l'espace dans sa dimension physique ou matérielle est alors l'incarnation des conceptions dominantes d'une société et l'espace se voit, dès lors, chargé à travers ses formes et ses symboliques de savoirs, de codes ou de signes caractéristiques prescripteurs d'un système de normes (Ostrowetsky 1995:369-70). Ces aménagements peuvent être compris comme le reflet des sociétés dans les rapports qu'elles entretiennent avec les « *représentations de l'espace, liées aux rapports de production, à l'"ordre"* » (Lefebvre Henri 2000:43).

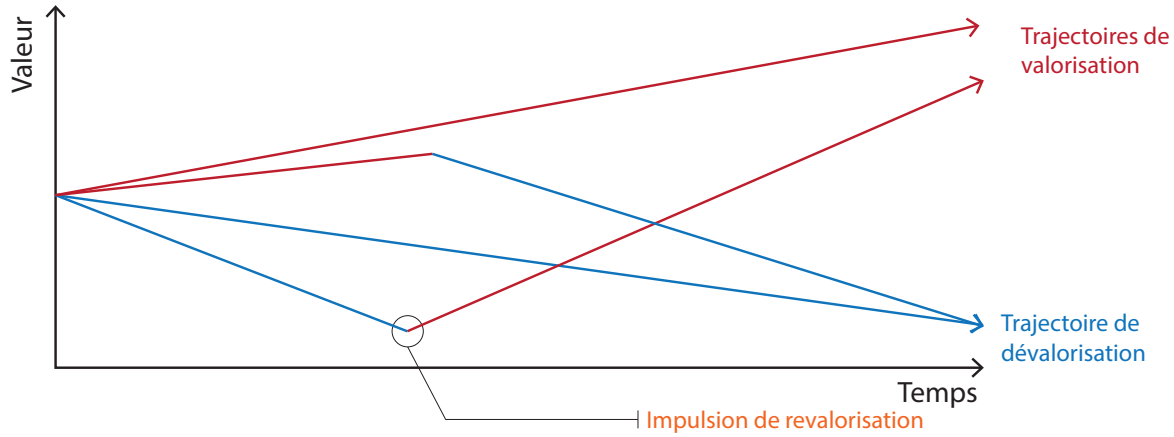
Enfin, Henri Lefebvre distingue « *les espaces de représentation, c'est-à-dire l'espace vécu à travers les images et symboles qui l'accompagnent* » (Ibid. :49). Cette troisième dimension participant de la construction de l'espace social comprend les constructions idéelles qui émanent de l'espace conçu et qui sont perçues, interprétées ou contestées par des pratiques. La production matérielle de l'espace n'est pas neutre puisque qu'elle impose certains modes d'occupation et

d'utilisation –plutôt que d'autres- qui reflètent un système de production et de domination. En addition, pour légitimer ces formes d'appropriation, des constructions discursives et symboliques sont associées aux espaces qui deviennent dès lors chargés d'un sens social. Alors, nourrir la compréhension du « *code des espaces de représentation » (Ibid. :43) et « capter l'origine de ces représentations, c'est ainsi affirmer que comme l'espace conçu, les représentations de l'espace sont socialement situées* » (Girardin 2020:32). Enfin, si elles peuvent être contradictoires, les représentations d'un espace sont inégalement produites par des groupes ou des individus plus influents et perpétuent des schémas inégalitaires dans la production de l'espace social. Par exemple, certaines pratiques que l'on pourrait qualifier de *populaires* vont être discréditées au regard de ces représentations dominantes. En effet, ces dernières appréhendent ce type de comportement, à travers les valeurs qu'elles diffusent et imposent, comme étant des formes de transgressions. A l'aune des dimensions vécues et perçues de la fabrique de l'espace social, se déroulent ces résistances sociales qui participent d'une évolution des normes et des valeurs dominantes. Afin d'évoquer un exemple concret de l'influence de ces représentations sur les valeurs spatiales nous pourrions mentionner les cas de gentrification qui s'appuient sur une mise en valeur –physique par réhabilitation, mais surtout culturelle par une mise en scène du passé- du patrimoine ancien existant de quartiers dévalorisés afin de provoquer, stimuler voire accélérer une valorisation de ces espaces urbains comme cela a été le cas à Park Slope à New-York ou à Brownstone à Londres (Lees, Slater, et Wyly 2008).

Cet éclairage à travers les travaux d'Henri Lefebvre sur la production de l'espace, nous permet alors de détailler les ressorts de cette fabrique de l'espace par les sociétés en un espace social à travers son aménagement, à travers les représentations qu'elle véhicule et à travers les appropriations qui se jouent par les pratiques des individus. Cet éclairage nous permet surtout de rappeler que l'on peut voir, à travers cette production de l'espace social, « *un miroir de l'organisation des sociétés* » (Girardin 2020:38) dans lequel la valeur renvoie à ce qui fixe, légitime, transmet et maintient les configurations et les rapports de force qui s'illustrent dans le processus de *re-production* de l'espace social. Comprendre, appréhender ce qui fonde la valeur d'un lieu, d'un espace, c'est alors accéder à ces rapports de force socio-économiques qui traversent et caractérisent une société à différentes échelles sociales et spatiales.

Ainsi, dans cette fabrique de l'espace social, la valeur en est une expression qui permet d'établir une hiérarchisation, en fonction de différentes formes d'accumulations matérielles ou symboliques, et une stabilisation de hiérarchie, sécurisante pour les mieux dotés et bloquante pour les moins favorisés. D'une part, la valeur est fixée par une action –l'échange, la production, etc.– dont le caractère rationnel et objectif permettrait de quantifier la valeur d'un espace. La valeur serait alors fonction de cumuls réels ou potentiels de capitaux financiers ou productifs. Parallèlement, la valeur peut s'exprimer par un caractère, une forme subjective, symbolique ou morale. Ici sont désignés « *comme valeurs des attributs donnés à des individus ou à des objets pour les évaluer par rapport à ce qui apparaît bien ou mal, juste ou injuste* » (Ibid. :53). Cette seconde dimension joue un rôle important dans la légitimation et la stabilisation de hiérarchies, de cumulations. A cette valeur symbolique d'ordre sociétale, il ne faut pas négliger les autres formes d'expression subjective de la valeur et qui sont associées à l'expérience, aux désirs, aux besoins. Enfin, il faut rappeler que ces formes et expressions quantitatives et qualitatives de la valeur ne sont pas cloisonnées mais bien liées. Il n'y a pas que les fonctions productives qui

fondent la valeur, la tour Eiffel par exemple, qui a été construite sans réelle utilité ou rationalité quantifiable mais par sa valorisation symbolique, a des répercussions importantes sur les valeurs immobilières entre autre (Duvignaud 1995:149). Alors, à l'instar de cet exemple et de l'approche d'Henri Lefebvre, la valeur ne se décrète pas, elle est issue d'un processus et d'une construction sociale qui est, dans le cas d'études urbaines et géographiques, intimement liée à la formation de l'espace social. Inversement, les valeurs participent à reproduire l'espace social en légitimant des occupations, des organisations qui s'inscrivent socialement et spatialement.



M. Steindorsson. 2022

Figure 1. Trajectoires d'évolution de la valeur

Les valeurs telles que nous les décrivons ici ne reflètent que le résultat, un instant *t* des processus qui, sans cesse, (re)produisent l'espace social. Il nous semble important de préciser que, particulièrement dans une étude socio-urbaine des quartiers de grands ensembles en proie à de profondes mutations liées à la politique de rénovation urbaine, les valeurs spatiales sont profondément touchées et impactées et ce qui nous intéressera c'est bien le processus qui produit cette réélaboration : la valorisation. En effet, nous comprenons la valorisation comme le reflet du processus de production de l'espace social et donc comme étant influencé par l'espace conçu, l'espace des pratiques et l'espace des représentations. Cette clarification nous permet de nous distancier de l'acception commune de la valorisation généralement associée à une dimension purement financière et productive et de l'élargir. Mais elle nous permet aussi de rappeler sa composante dynamique pouvant se décomposer en différents types de trajectoires (fig.1). Nous l'évoquions précédemment, la valeur, en tant que construit social, n'est que rarement stabilisée et s'inscrit dans des trajectoires d'accumulation positive, de déprise ou de reprise par rapport à cette même capacité d'accumulation. Bien entendu, la considération d'une trajectoire est relative, voire subjective, mais renvoie généralement lorsqu'elle est mentionnée dans des politiques urbaines, à une définition dominante s'appuyant sur l'accumulation de capitaux économiques, productifs, sociaux, culturels, etc.

La ville, parce qu'elle est caractérisée par des concentrations importantes et des échanges intenses de populations, de marchandises et autres capitaux, est un lieu privilégié pour observer et étudier la question de la valeur en tant qu'influence sur les formes et les organisations urbaines. Les expressions, et évolutions de la valeur sont d'autant plus perceptibles dans l'espace urbain où ces variations auront des conséquences appréhendables sur le tissu, les fonctions, les

pratiques et les représentations. En effet, l'intensité des trajectoires de valorisation, mais surtout les éventuelles bifurcations de ces trajectoires modifient la hiérarchie des espaces urbains. Par exemple, l'arrivée ou l'abandon d'une activité productive majeure peut être l'un des éléments de bifurcation de la trajectoire de la valeur d'un espace urbain. Pourtant, si elle est centrale dans les approches économiques, la notion de valeur est rarement analysée en premier lieu dans les études de géographie ou de sociologie urbaine. Ces approches permettront tout de même de nourrir notre réflexion sur le lien, l'influence de la valeur sur les configurations urbaines et d'apprécier les différentes trajectoires d'évolution de la valeur.

1.2 Lectures urbaines de la valorisation

Les villes sont des espaces caractérisés par une relation antagonique entre densité et diversité. La valeur y est donc un élément essentiel puisqu'elle permet de fixer, maintenir et sécuriser des positions et nous avons vu, en explorant la production de l'espace social, les différentes dimensions que peut recouvrir cette valeur. Elle peut être à la fois quantifiable lorsqu'il s'agit de la dimension conçue de l'espace. Elle peut recouvrir une dimension symbolique voire morale lorsqu'il est question de l'espace des représentations ou elle peut revêtir un caractère sensible lorsque l'on parle de l'espace des pratiques. En étant au cœur des structurations, organisations et dynamiques urbaines, nous retrouvons cette notion de valeur dans les études urbaines conduites par des économistes, sociologues ou géographes, soit à travers différents modèles et courants qui ont cherché à expliciter ces formes et organisations. Nous proposons dès lors, dans cette partie d'explorer brièvement quelques-uns de ces travaux. Cependant loin de chercher à produire un état de l'art de ces différentes approches, nous souhaitons profiter de ce tour d'horizon pour affiner le positionnement de notre recherche.

1.2.1 Approche matérielle et quantitative de la valeur

L'essor des villes contemporaines est particulièrement lié à l'avènement des sociétés capitalistiques de la Révolution industrielle puis des concentrations financières actuelles. C'est assez logiquement que la considération de la valeur en ville a été entendue par les sciences économiques et sociales, à travers les approches urbaines, dans sa dimension matérielle, productive plus immédiatement et aisément appréhendable et mesurable puisque répondant à la demande d'échange des sociétés humaines :

> *« La valeur la plus chiffrable de la ville est sa valeur économique [...] sa valeur productive, c'est-à-dire les richesses qui y sont produites, ce que l'espace "rapporte". » (Tiano 2010)*

L'école de Chicago par son approche auto-qualifiée d'écologie urbaine (Park, Burgess, et McKenzie 1925) positionne la relation à l'espace au cœur de son travail en cherchant à comprendre les mécaniques qui prévalent aux organisations urbaines. Dans cette approche, l'espace est en concurrence entre les individus et les activités qui cherchent tous à obtenir la meilleure localisation

possible en fonction de leurs besoins résidentiels ou productifs. Dans cette compétition que l'on peut comparer à un « *darwinisme social de l'espace [...] les dominants et les moins dominants au sein de la communauté écologique des humains sont mutuellement adaptatifs* » (Logan et Molotch 1987:5) et se répartissent l'espace urbain. S'appuyant dans leur approche sur l'hypothèse d'un libre marché où le comportement de chaque individu est –librement et consciemment- guidé par un objectif de maximisation de sa position, la structure et l'organisation des villes seraient le reflet des différences entre les êtres humains. Ce rapport inégal se fixe dans une valeur financière : le prix du foncier. Par conséquent, par une étude des prix, il est possible de lire ces rapports de forces socio-économiques et l'évolution des espaces.

> *« Des prix hauts "signalent" aux producteurs de cibler de nouveaux terrains et d'y créer des bâtiments pour satisfaire la nouvelle demande ; les consommateurs suivent le même signal pour déterminer où habiter et où implanter des commerces » (Logan et Molotch 1987:6)*

En s'appuyant sur ce courant de l'écologie urbaine et dans la continuité des travaux d'Adam Smith ou de Von Thünen, l'approche positiviste tente de tirer des lois et des modèles issus des configurations de ces concurrences spatiales entre les êtres humains. Ces modèles comprennent l'espace urbain comme un marché où les tensions et différences entre valeur d'usage et valeur d'échange permettent d'expliquer des répartitions différenciées des activités, fonctions urbaines, toujours sous l'hypothèse que « *chacune des parcelles de terrain est vendue pour une utilisation optimale* » (Cadwallader 1996:53-54). En prenant l'exemple propre aux secteurs résidentiels, les choix de localisation des ménages sont arbitrés en fonction d'une optimisation du rapport entre le coût de transport (l'éloignement) et le coût du foncier/immobilier (la surface souhaitée). Dans le cas des modèles monocentriques (Park et al. 1925) ou polycentriques, un ménage fera un calcul entre des coûts de transports qui croissent en fonction de l'éloignement au centre et, inversement, des prix du foncier qui croissent en fonction de la proximité au centre diminuant la surface résidentielle abordable.

Bien entendu, les modèles urbains positivistes ont recherché, tout au long du XXe siècle, à perfectionner cette base en incluant différentes variables explicatives ou en proposant d'autres modèles urbains afin de tenter de marginaliser les nombreuses exceptions (Berry et Bednarz 1975; Cadwallader 1996; Fujita et Thisse 2003, etc.) qui limitent leur portée et leur pertinence scientifique. Cependant, et ce particulièrement dans notre cas d'étude, la compréhension portée par cette approche de la valeur réduite à sa dimension de valeur d'échange ou à sa dimension financière trouve certaines limites.

Ces thèses pensées dans des contextes nord-américain et dans « l'idéal » d'un libre marché ne prennent pas ou peu en compte l'interventionnisme public qui caractérise, par exemple, la construction des quartiers de grands ensembles. En effet, ces espaces résidentiels bâtis sous l'impulsion de l'Etat français principalement dans les années 1960, sont majoritairement composés de logements sociaux1 échappant à la logique marchande dans la formation de la valeur du bien. Si bien, qu'hormis les calculs de coûts liés au foncier ou à la construction, ils tirent leur principale

1 Près de 70% de logements sociaux en moyenne sur l'ensemble de Quartiers Politique de la Ville (QPV) en 2020 (ANCT 2022)

valeur dans le rôle qui leur est assigné : loger les ménages en difficulté. Cette déconnexion avec une valorisation financière est d'autant plus accentuée que ce parc social est généralement géré par des organismes publics d'habitat (OPHLM) ou des sociétés aux revenus encadrés. Produit par l'Etat, propriété d'organismes non lucratifs, gérés et maintenus par ces derniers, la valeur d'échange de ces quartiers n'est alors pas véritablement considérée si ce n'est sous l'angle de la gestion locative du parc social. Alors, dans le cadre des modèles précédents, comment considérer la valeur spatiale de quartiers où le foncier et l'immobilier font très marginalement l'objet d'une considération financière ? Ces quartiers n'étant pas soumis aux rapports de forces et aux dynamiques urbaines seraient en quelque sorte exclus des dynamiques de régulation « naturelles » de valorisation/dévalorisation des espaces urbains depuis les années 1960-1970. Cet exemple pourrait bien sûr être corroboré par d'autres limites comme les politiques de zoning telles qu'ont pu l'être les Zones à Urbaniser en Priorité (ZUP) montrant que l'organisation de l'espace urbain n'est pas régie par la seule force de la concurrence émanant de cette recherche individuelle et simultanée de maximisation du rapport coût-avantage que l'on peut tirer d'une position spatiale.

Pour corriger cette limite, nous pourrions prendre en compte les caractéristiques du parc de logement pour comprendre les répartitions socio-résidentielles. En effet, au-delà de la concurrence spatiale, les contextes locaux comme la structure et l'état du parc de logements vont influencer ces répartitions sociales qui, en retour, vont exercer une influence sur les caractéristiques de ce parc. Ainsi, les qualités d'une offre de logement influent ces répartitions sociales, économiques ou fonctionnelles dans l'espace, mais également dans le temps puisqu'elles perdent en valeur par obsolescence ou désuétude. En effet, un parc se dégrade physiquement en vieillissant et ses caractéristiques peuvent devenir moins adaptées aux besoins sociodémographiques qui ont prévalu lors de sa construction. Ainsi, se produirait un phénomène de filtrage résidentiel (filtering process) dans lequel un logement neuf, généralement plutôt destiné à des ménages solvables, se positionne haut dans la hiérarchie résidentielle avant de descendre, petit à petit, à mesure de la production de logements neufs jusqu'à devenir obsolète et être démoli ou réhabilité (Bourne 1981:151). Dans ce modèle proposé par le géographe, les ménages évoluent dans cette hiérarchie résidentielle et une même unité de logement verra alors les caractéristiques socio-économiques des ménages qui y résident diminuer à mesure que sa valeur immobilière propre diminue. Le processus de filtrage résidentiel semble alors être une des causes qui permettent les variations sociodémographiques. Ces premières approches nous montrent que la valorisation est dépendante de caractéristiques fonctionnelles et d'un contexte de marché s'exprimant dans un rapport demande-offre qui associe la valeur à une certaine forme de rareté. Cependant, à nouveau, les thèses de Larry S. Bourne sont, également, fondées dans un contexte nord-américain où le capital immobilier perd plus vite de sa valeur, où les mobilités socio-spatiales sont plus grandes et surtout où l'intervention publique, sur les logements notamment, tant dans les aides à la pierre que dans la production directe de logements sociaux, est beaucoup plus discrète en comparaison au contexte français.

Malgré ces limites sur le filtrage résidentiel, les caractères du parc résidentiel participent à produire une répartition inégale des valeurs s'exprimant par le prix du foncier ou de l'immobilier et entrainant un effet additionnel de filtrage social. S'il est aisé de comprendre que ces valeurs immobilières exercent une sélection « par le bas » en excluant les ménages qui n'ont pas les ressources financières suffisantes, elles mettent également en avant des phénomènes de sélection

« par le haut » puisque : « l*e prix payé pour certains biens par certains types de ménages sera plus élevé (premium) qu'[…] attendu pour des logements similaires dans d'autres quartiers* » (Bourne 1981:91). Larry S. Bourne parle de spatial sub market permettant de distinguer et de classifier des secteurs urbains qui se distinguent –sur le marché immobilier- par différentes particularités ou contraintes liées à des caractéristiques urbaines ou résidentielles (localisation, aménités, caractéristiques des biens, etc.) ou liées à des caractéristiques socio-économiques (survalorisation ou sous-valorisation sociale, discriminations à l'accès, etc.) (ibid.). La combinaison de ces filtrages conduit alors à considérer ces spécialisations socio-spatiales comme temporaires et dynamiques, comme pouvant s'inscrire dans un cycle où, en fonction de l'évolution des qualités résidentielles, « les quartiers sont successivement occupés par des populations riches ou pauvres » (Baumont et Guillain 2016:397). Ainsi, un même espace urbain serait touché par des cycles de valorisation et de dévalorisation socio-économique que les premiers tenants de l'école de Chicago corroborent en théorisant un processus d'invasion et d'accumulation (Park et al. 1925:68). Il décrivent cette évolution (fig.2), toujours dans cette approche d'une concurrence écologique, comme étant le résultat d'une phase d'invasion d'un groupe social dans un espace qui se poursuit et d'accélération dans une phase de consolidation qui finit par s'achever dans une phase terminale d'accumulation correspondant à la stabilisation de la domination de ce nouveau groupe (Cadwallader 1996:129). De ces dynamiques se dessine une « *hiérarchisation résidentielle [qui] n'est plus définie uniquement en fonction des caractéristiques du parc, mais en fonction d'une combinaison entre ces caractéristiques et la position socio-économique et démographique des individus* » (Lévy, Dureau, et Bieber 2002:31). Alors, au-delà de critères de localisation, ou des caractéristiques des logements, la valorisation foncière et immobilière serait influencée, accélérée et donc liée à des déterminants socio-économiques mesurables tels que le chômage, le niveau de revenus, d'études, la part de bénéficiaire de prestations sociales, etc.

Dès lors, nous pouvons retenir de cette brève exploration des approches quantitatives de la valeur dans l'explication des organisations socio-urbaines, que la valeur d'un espace peut s'appréhender et se mesurer par le niveau d'accumulation de capitaux économiques, sociaux, culturels et spatiaux. L'intensité de leurs expressions participe de valorisations spatiales qui instituent, légitiment et pérennisent des hiérarchies entre les espaces. Cette concentration est souvent adossée à des valeurs foncières ou immobilières proportionnées par l'effet du filtrage social (agrégation/

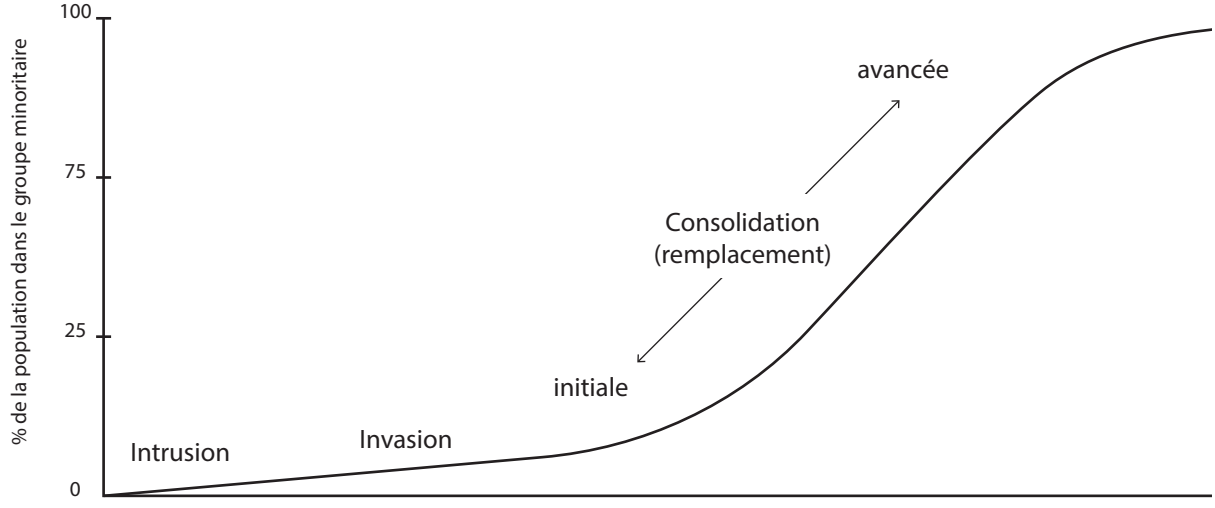


Figure 2. Modèle invasion-succession à l'œuvre dans le changement social d'un espace (traduit de Cadwallader 1996 :129)

ségrégation sociale) et résidentiel (qualité du parc de logements) et permettant de refléter les hiérarchies urbaines. De cette relation entre ces différentes formes d'accumulations, on pourrait faire le postulat que l'étude de l'une de ces formes –comme les valeurs immobilières et foncières- permet de comprendre la trajectoire globale de valorisation d'un espace. Bien entendu, ces situations d'agrégation et de concentration de valeurs permettent également aux groupes les mieux dotés d'en influer, voire d'en contrôler le sens. Cette emprise peut, par exemple, se manifester dans la promotion puis la patrimonialisation du style architectural des « beaux quartiers » où habitent les groupes sociaux les mieux dotés et remettre en cause la logique d'un filtrage résidentiel fondé sur l'état objectif du parc de logements ou bien promouvoir les formes d'agrégation sociale des populations les mieux dotées. Inversement, cette maitrise de la valeur peut se retrouver dans la discréditation des formes urbaines, architecturales et ségrégatives associées aux quartiers populaires. A travers ces exemples, nous comprenons bien que « *les prix ne sont pas la manifestation [...] d'une valeur objective que l'on pourrait mesurer dans les biens* » (Lantz et al. 1995:17) mais bien le résultat de constructions sociales, de telle sorte que « *la valeur d'échange est subordonnée à la relation sociale comme valeur* » (Perrin 1995:36) et que les approches quantitatives peinent à révéler.

Ces approches quantitatives de la valeur, reflétant les visions dominantes de la société, possèdent l'intérêt de souligner et de repérer des disparités et des inégalités, mais présentent comme principaux inconvénients de ne pas discuter des fondements de cette valeur, de ne pas considérer d'autre formes de valorisation qui se différencieraient de cette acception dominante de la valeur. En effet, en reprenant brièvement l'exemple du grand ensemble de logements social, ce dernier étant hors des circuits de valorisation foncière et immobilière et ayant pour rôle l'accueil de ménages momentanément ou durablement fragilisés, ne peut prétendre d'aucune forme d'accumulation de valeurs à ce titre. Ces quartiers seraient alors, dans cette approche –d'office– des espaces sans valeur et exclus de toute forme ou dynamique de valorisation. Par conséquent, selon cette appréciation, une trajectoire de valorisation ou de revalorisation urbaine (fig.1) serait alors synonyme d'une dynamique d'exclusion des populations les moins dotées lors d'un processus de remplacement (Fig.2) par des populations plus favorisées. En effet, la valeur, d'autant lorsqu'on la considère sous cet aspect quantitatif, exerce une force de hiérarchisation qui est indissociable d'un jugement de valeur qui permet d'en apprécier le sens. Alors, ces quantifications ne peuvent être comprises que si elles sont entendues dans leur dimension subjective voire morale comme « *des attributs donnés à des individus ou à des objets pour les évaluer par rapport à ce qui apparaît bien ou mal, juste ou injuste* » (Girardin 2020:53).

Enfin, la valeur d'échange, qu'elle soit réelle, potentielle ou latente, malgré l'aspect rationnel qu'elle semble recouvrir, n'est en réalité qu'une expression ou une interprétation d'une valeur construite socialement puisque partagée et « acceptée ». Les valeurs foncières ont fait l'objet de nombreuses études et tentatives de rationalisation, mais il apparait cependant que leur formation peut être irrationnelle, subjective et échapper aux théorisations de la formation des prix dans un marché immobilier (Perrin 1995:25-26). Nous pouvons comprendre ces écarts comme étant de deux sortes différentes. D'une part, le comportement des agents économiques –pour reprendre le vocable des sciences économiques– ne peut pas se résumer à l'application rationnelle d'une maximisation de la profitabilité entre les options connues lors d'un choix. En effet, ces choix peuvent également être influencés par des émotions, des expériences ou des ressentis qui al-

tèrent cette rationalité : devant un tableau, par exemple, il n'est pas rare d'entendre « *il n'a aucune valeur, mais il me plaît !* » nous rappelle Raoul Ergmann (1995:351). D'autre part, on peut observer des décalages parfois importants entre la valeur matérielle d'un bien et sa valeur d'échange dans le cas de phénomènes spéculatifs. Cet emballement que l'on observe dans les grandes villes attractives se forme et s'accélère lorsque la perspective de plus-value d'un bien –immobilier en l'occurrence– est tellement intéressante, qu'elle attire des investisseurs prêts à débourser plus cher que la valeur réelle. Alors, l'objectivation des prix par une approche uniquement quantitative apparait insuffisante bien qu'elle reste, en général, un bon indicateur. C'est pourquoi nous proposons également d'inscrire la compréhension de la valeur dans une dimension subjective et sociale.

1.2.2 Dimension subjective et sociale de la valeur

« Les valeurs ne sont pas proportionnelles aux coûts » (Gourdon et Perrin 1995:555)

Afin de comprendre la dimension subjective de la valorisation, nous montrerons en mobilisant des approches de géographie sociale et de sociologie que, d'une part, la production sociale d'une valeur se déroule à travers une dimension subjective plus micro localisée voire individuelle liée à des expériences, des positions, des temporalités ou des configurations qui nourrissent des valeurs collectives et, d'autre part, via une dimension sociétale et symbolique de la valeur appréhendée alors comme étant l'expression de rapports de force ou de domination qui s'affirment par les représentations, les symboles ou l'aménagement de l'espace. Cette dichotomie apparente nous oblige à rappeler les relations entre ces dimensions qui vont au-delà d'une simple opposition domination-résistance. Par exemple, les valeurs collectives ne sont pas construites par la simple somme des représentations individuelles mais sont orientées et influencées par certaines paroles, certains actes qui ont une portée, un poids plus important et emportent l'adhésion collective.

Dans cette compréhension des ressorts qui influencent la valeur en tant que construit social, nous pouvons alors partir de l'expérience individuelle ou locale pour aller vers les contributions de dimension sociétale. L'expérience individuelle ou collective d'un lieu, son appropriation physique et/ou sensible et l'intensité des relations, contribuent à former des affects, des ressentis, une mémoire positive ou négative de cet endroit. A travers cette influence des pratiques, les individus peuvent évaluer la valeur d'un lieu à l'aune de qualités fonctionnelles ou sensibles.

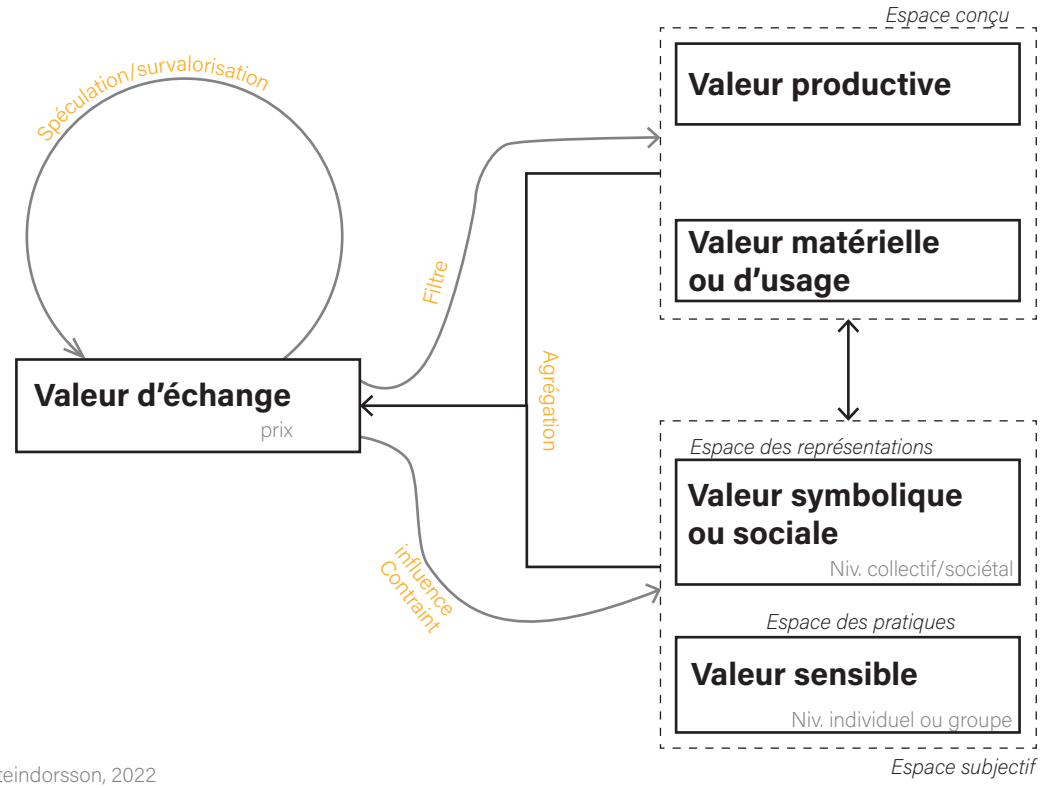
De cette première approche, nous pourrions avancer l'idée que la valeur sociale d'un lieu est issue du cumul de ces valeurs « individuelles ». Cependant pouvons-nous parler de cumul dans la mesure où les expériences individuelles sont différentes les unes des autres ? Dans cette hétérogénéité, la valorisation d'un espace serait à la fois relative aux différents individus et groupes sociaux mais également le produit de négociations entre ces différentes approches de la valeur. La relativité de la notion s'exprime bien à travers l'exemple des aménageurs impliqués dans des rénovations urbaines constatant avec étonnement des mouvements de défense d'habitants à l'annonce de la démolition de grands ensembles considérés comme sans valeur, voire comme symbole d'échecs par les premiers (Rautenberg 2015). Ainsi l'appropriation et l'attachement à des espaces, même majoritairement considérés comme dévalorisés, peuvent être révélateurs d'une

autre considération des valeurs. Cet exemple nous rappelle que dans nos sociétés sédentarisées « *l'identité personnelle et sociale s'appuie sur l'identité de lieu ou place identity [...]. C'est un processus indépendant de la qualité esthétique ou monumentale* » (Pol et Valera 1999:15) qui produit des valeurs découlant de ces expériences pratiques ou sensibles. Si cet exemple est quelque peu exceptionnel car illustrant une opposition binaire et frontale permettant de distinguer facilement ces différences, les valeurs associées à des lieux ou même plus largement à l'urbanité sont emplies de contradictions qui coexistent, se croisent et parfois se confrontent. Ainsi, la valeur d'un lieu n'est pas seulement définie par sa pratique réelle ou idéelle mais également par la position sociale, démographique, économique de celui qui la considère.

A la manière des capitaux financiers privant l'accès de certaines populations moins dotées à certaines valeurs, l'inégale répartition des capitaux sociaux, culturels ou symboliques implique des différences dans la fabrique de la valeur. Tout comme sur l'exemple du patrimoine, les populations les mieux dotées auront alors une influence plus forte sur les processus de valorisation à la fois financière et symbolique en relayant avec plus de facilité et de légitimité des représentations voire des jugements de valeur (Ripoll et Gravari-Barbas 2011). La construction de la valeur, en étant le reflet d'un certain ordre social, est source de contrôle social (Merlin et Choay 2009:225). Cette inégale participation au processus de valorisation et l'identification spatiale des individus de bon gré ou malgré eux, les placent spatialement de fait, mais également socialement (Lussault 2009). Alors la valorisation des espaces de vie apparait être un enjeu, puisque partie prenante de l'identité individuelle et collective. Cet enjeu se reflète à travers des stratégies de valorisation différenciées que l'on peut retrouver dans les discours mis en avant pour désigner les espaces. Alors, le mode de qualification de « *l'inscription d'un quartier, d'un îlot, d'un immeuble, dans l'ensemble des signes et symboles de la ville traduit son insertion toujours sujette à évolution dans la division sociale de l'espace, et se reflète dans sa valeur* » (Gourdon et Perrin 1995:559). Ces identifications spatiales et les stratégies associées de valorisation –conscientes ou inconscientes– s'appuient sur « *des symboles représentatifs de l'identité sociale urbaine d'un groupe* » (Pol et Valera 1999:17). Souvent matérialisés, ils permettent d'ancrer, de distinguer différentes entités urbaines et donc différents niveaux de valorisation. Cette symbolique peut s'exprimer à travers la notion de patrimoine par exemple. Alors que le patrimoine est censé incarner une mémoire collective, des qualités reconnues, il est également le vecteur de marquages sociaux pouvant être porteur de violence symbolique, quand, en parallèle, les espaces d'appropriation « populaire » n'ayant pas accès à cette légitimation de la valeur, font l'objet de discrédit pouvant aller jusqu'à la démolition (Ripoll et Gravari-Barbas 2011:8).

Par conséquent, la valorisation en tant que construction sociale est inégalement investie et tend à être un reflet et le garant d'un ordre social et économique. Elle a ainsi des répercussions spatiales en classant et hiérarchisant les espaces qui deviennent alors le support de phénomènes d'agrégation ou de ségrégation socio-résidentielle. Ces distinctions, nous l'avons vu, sont valorisées socialement et symboliquement puisqu'elles permettent d'accéder à une place dans la hiérarchie socio-résidentielle qui peut être vécue comme sécurisante. Plus largement, ces ancrages différenciés de la valeur symbolique dans les espaces peuvent se traduire par des exclusions ou des mises à distances. Les pratiques sont ainsi contraintes dans ces systèmes de valeur perçue

et peuvent s'exprimer par des effets de légitimité résidentielle[2] (Gilbert 2012) ou modifier des comportements par de l'évitement ou inversement un surinvestissement. Ainsi, la production et la perception de la valeur sont placées dans l'espace social et des pratiques, comme l'oisiveté, ne seront pas interprétées et valorisées de la même façon en fonction du lieu. D'une part, dans les espaces centraux et socialement valorisés, « *les espaces de flânerie dans la ville vont engendrer de la valeur marchande, dans la mesure où il est souvent prisé d'habiter à proximité* » (Duvignaud 1995:151), alors que des pratiques similaires dans des quartiers populaires seront dévalorisées et assimilées à du *squat* ou des regroupements communautaires. Ainsi, le processus de valorisation, parce que socialement situé et dominé, produit des rétroactions qui accentuent le caractère valorisé ou dévalorisé d'un espace ou d'une population. Dans ces champs où l'on considère le rôle des valeurs dominantes, la valeur peut prendre une dimension plus prescriptive et être morale par ces jugements qui ont trait aux mœurs ou à une certaine vision « *d'un bien idéal, individuel ou collectif, dans une société donnée* » (CNRTL 2012).



Steindorsson, 2022

Figure 3. : Schématisation des relations entre les différentes expressions de la valeur

Cette exploration de la notion de valeur urbaine principalement dans des contextes résidentiels, à travers différents travaux de sciences sociales, nous conduit à identifier cinq dimensions qui sont à la fois totalement imbriquées et en interaction : des valeurs issues de l'espace conçu et pouvant être matérielles, d'usage ou productives (fig. 3). Elles correspondent à la quantification de stocks, de qualités et de flux issus de la réalité économique, sociodémographique ou environnementale ; des valeurs subjectives que l'on peut subdiviser entre une valeur symbolique ou sociale qui agrège les représentations, imaginaires ou réputations socio-spatiales qui sont produites à

2 La notion de légitimité résidentielle correspond aux stratégies mises en œuvre par les habitants des quartiers populaires pour se démarquer du discrédit associé à ces espaces alors qu'ils sont confrontés à des personnes mieux dotées comme un chercheur. Face à cette perturbation, ces habitants vont modifier, minimiser, masquer certaines pratiques ou certains discours afin de légitimer une présence résidentielle par distanciation des stigmates.

un niveau collectif voire sociétal et peuvent s'incarner dans des symboles qui concentrent et incarnent ces valeurs comprises comme un construit social ; et entre une valeur sensible dépendant de l'expérience individuelle, ou de groupe d'un espace. Enfin, dans la combinaison ou l'agrégation de ces différentes valeurs, se forme une valeur d'échange, que nous réduirons dans son expression immobilière ou foncière. Dans cette réduction de notre compréhension de la valeur d'échange, nous pouvons nous rapprocher de la compréhension que faisait Maurice Halbwachs : « *le prix du terrain, en perpétuel changement est relié directement aux besoins collectifs, en ce qu'il représente une «valeur d'opinion», et qu'il exprime la réputation sociale d'un environnement* » (Amiot 1995:221). En retour, la valeur d'échange exerce un pouvoir filtrant les valeurs qui s'expriment dans l'espace conçu et influe voire contraint les valeurs subjectives en imposant une certaine hiérarchie des choses notamment.

Si ces différentes dimensions de la valeur sont indissociables dans un contexte urbain, elles n'ont pas le même degré d'importance, d'influence en fonction de celui qui les mobilise et de l'objectif de cette mobilisation. En conséquence, la valeur d'un même lieu peut sensiblement diverger entre les différents acteurs le pratiquant. Elle se fixe collectivement et sociétalement dans un processus de valorisation compris comme l'interaction entre ces dimensions et les mobilisations dont elles font l'objet. En revanche, malgré cette impression d'une redéfinition perpétuelle que laisse transparaitre ces (re)négociations, les valeurs urbaines sont caractérisées par une certaine inertie. Cette immobilité s'explique pour des causes et des facteurs différents en fonction de la dimension de la valeur considérée. Les valeurs matérielles évoluent lentement puisque, par exemple, les stocks résidentiels se transforment petit à petit ou que les flux résidentiels avec un taux de mobilité résidentielle à 11% en France en 2014[3], ne peuvent contribuer à des changements sociodémographiques d'ampleur (Cadwallader 1996:57; Sélaudoux et Rioufol 2005:30). Les valeurs symboliques sont également des puissants vecteurs de cette continuité en se référant à des imaginaires et des réputations solidement ancrées (Tiano 2007). Cette persistance est rassurante, voire sécurisante puisqu'elle maintient les découpages, organisations et hiérarchies urbaines (Humain-Lamoure 2007). Enfin, force est de constater que la dimension sensible de la valeur semble également jouer de cette force d'inertie en maintenant des habitudes dans les pratiques ou les mémoires qui participent souvent de l'identité individuelle ou de groupes (Giroud 2007; Veschambre 2011). Ainsi, la valorisation décrit plutôt des micro-reconfigurations des systèmes de valeur mais peut également, si un événement ou un facteur extraordinaire est source de perturbations importantes, désigner une bifurcation (fig. 1) s'exprimant dans des réélaborations d'ampleur des valeurs locales.

1.3 L'aménagement urbain, un processus de valorisation ?

De cette lecture des espaces urbains par les valeurs, il apparait que la valorisation est le produit d'un contexte socio-urbain qu'elle contribue, en retour, à fixer. Dans le cas d'espaces caractérisés par une forte intensité de valeurs, cette persistance ne pose pas de problème, bien au contraire, elle est perçue comme sécurisante. En revanche, elle conduit à renforcer des processus

3 Observatoire des territoires. 2018. Les mobilités résidentielles en France - tendances et impacts territoriaux. Rapport 2018. 125p. URL : https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2020-04/ot_rapport_2018.pdf

inverses de dévalorisation et à exclure des pans entiers de l'espace urbain de potentialités de valorisation extérieure. Afin de rompre ce cercle vicieux et impulser un processus de valorisation dans ces lieux tombés en désuétude, les opérations d'aménagement –de la réhabilitation à la rénovation urbaine- apparaissent comme étant une solution efficace parce que leur transversalité, leur caractère global voire radical semblent pouvoir enclencher des rétroactions positives capables d'inverser une spirale dévalorisante (Baumont et Guillain 2016). Dans cette partie, nous ne discuterons que d'opérations de ré-aménagement entendues comme des interventions physiques sur des espaces urbains qui font déjà l'objet d'appropriations habitantes ou économiques. Cette vision de l'aménagement urbain comme outil de (re)valorisation permettant de rompre avec l'anomalie que figure un faible niveau de valeur financière ou symbolique dans la ville est assez largement répandue dans les représentations collectives. De fait, (ré)aménager c'est produire de la ville et ainsi créer de la valeur là où elle semble faire défaut. Mais sur quelles valeurs s'appuie-t-on pour penser les aménagements ? Comment les différents acteurs impliqués dans ces opérations conçoivent et appréhendent cette valeur ?

Une intervention urbaine sur un territoire abritant des activités et des populations révèle dès lors des enjeux de positionnements autour de ce que chacune des parties prenantes entend par re-valorisation. Catherine Foret résume cet enjeu en distinguant les motivations des habitants du secteur ciblé pour qui « *il s'agit de revaloriser un espace physique de telle sorte qu'on voie plus clairement la valeur des gens qui l'habitent et qu'on ne se trompe plus sur leur compte* » *tandis que* « *pour les institutions, il s'agit de revaloriser un patrimoine de telle sorte qu'on oublie qu'il est habité par des gens dont la position sociale est globalement jugée dévalorisante* » (1995:511). Si cette opposition peut sembler quelque peu schématique des intentions et des motivations des parties prenantes, elle permet de révéler les discordances qui peuvent exister entre les acteurs d'un territoire dans la définition de la valeur. Cette divergence que pointe l'auteure, si elle peut être d'intensité différente, nous signale l'importance des discours –et de leur portée- qui vont accompagner ces conceptions afin de faire entendre et légitimer son positionnement par rapport à la valeur d'un lieu.

On assiste alors à la construction d'un discours visant à limiter ces oppositions, à « *créer du consensus, entraîner et mobiliser […] des représentations produites localement (dans chaque contexte) des valeurs et des plus-values possibles de ces espaces urbains en projet. Dans la plupart des cas étudiés, il s'agit de « raccrocher » des espaces, considérés comme « en perte de vitesse », aux transformations dont ils ont été exclus ou marginalisés* » (Ripoll et Gravari-Barbas 2011:10). Ces mises en mots et en objectifs de la valorisation s'inscrivent dans une mise en récit qui accompagne les projets urbains et dont la nécessité démontre que la valorisation d'un espace urbain est avant tout une question d'image et de représentations qui confortent ou sont appuyées par l'afflux de capitaux et des investissements associés. De ce point de vue, les enjeux d'un renouvellement urbain ne sont pas tant ceux de l'attraction d'acteurs économiques et autres financeurs que des enjeux relatifs « *au sens et au contenu symbolique des grandes opérations d'urbanisme […] décrites comme des opérations de «conversion» symbolique, idéologique, et politique de valeurs immatérielles autant, sinon plus, que matérielles* » (Perrin 1995:33).

Enfin, cette création de valeur subjective doit s'inscrire dans un champ plus large que celui du seul quartier et conduire plus largement à « *retravailler l'accord, dans le système de représentations symboliques, qui domine la ville* » (Foret 1995:508). En effet, les espaces urbains sont associés à des images et des représentations qui excellent par leur inertie. Cette « atonicité » urbaine est un véritable enjeu pour ces opérations de revalorisation qui doivent, par leur action, engager une évolution dans la hiérarchie des espaces urbains pour, en somme, trouver une place pour les quartiers ciblés qui soit perçue comme plus valorisée et vécue comme étant plus valorisante.

En conséquence, derrière les mises en récit qui accompagnent et justifient des opérations de renouvellement urbain, nous pouvons lire des conceptions de la valorisation qui sont portées par les acteurs publics puisqu'en général initiateurs de ces dynamiques pour les cas français. Ces acteurs déclarant représenter l'intérêt général inscrivent les opérations de ré-aménagement dans des « *valeurs implicites de progrès et de bien-être* » (Perrin 1995:27). Ainsi, l'intentionnalité qui prévaut à la mise en œuvre de ces opérations s'inscrit dans une conception positive de l'action de revalorisation urbaine.

Cependant, cette conception pouvant s'inscrire dans une opposition partielle ou totale au système de valeur présent dans l'espace ciblé, le positionnement de ces programmes par rapport à l'existant sera déterminant pour la dynamique de valorisation à venir selon s'il s'inscrit dans une « *logique de patrimoine [ou une] logique de capital* » (ibid. :39). La première s'appuie sur un rapport frontal des institutions urbaines qui portent le projet puisque ce dernier a pour objectif d'imposer un système de valeur différent. Dans cette approche, les pouvoirs publics cherchent par le ré-aménagement –permettant d'insuffler des valorisations résidentielles par exemple– à avoir un rôle régulateur et prescripteur sur les valeurs locales en imposant, par une mise en récit des changements, un sens qui soit considéré plus conforme aux normes et valeurs dominantes –et donc valorisées sur un plan symbolique. Cependant, dans ces mutations et changements frontaux et parfois brutaux, le sens qui a voulu être insufflé aux espaces, n'est pas nécessairement celui des habitants présents qui peuvent alors exercer des résistances conscientes ou inconscientes aux changements recherchés (Giroud 2007). Nous pouvons nous poser la question de l'efficacité et surtout de la pérennité de ces immiscions de valeurs extérieures dans la mesure où elles ne sont pas toujours comprises ou ne suscitent pas l'adhésion sociale.

A cette première logique d'intervention en opposition frontale au système de valeur local, Evelyne Perrin propose la notion de « *ménagement, plus attentive aux pratiques et usages existants de l'espace et plus à même de composer avec les valeurs patrimoniales ou culturelles dans leur diversité* » (1995:27). Il ne s'agit plus ici de corriger, de gommer mais bien de s'appuyer sur les forces et les richesses en présence pour construire un programme urbain. Dans cette seconde logique, il n'est pas question d'imposer un système de valeur mais bien d'inclure les valeurs locales dans un programme urbain qui donne et fasse sens en premier lieu pour ceux qui y vivent d'ores et déjà.

« La valorisation de l'environnement, du bien-être social et de la qualité de vie, s'améliorent quand il existe une identification avec le groupe social et avec le lieu, c'est-à-dire, quand le symbolisme de l'espace est une composante positive de l'identité sociale. » (Pol et Valera 1999:31)

Cette deuxième logique de revalorisation pose toutefois quelques questions. En effet, en s'appuyant sur une mise en valeur de l'existant beaucoup plus discrète et souvent moins spectaculaire qu'une opposition frontale qui s'attaque généralement à des symboles forts, la dynamique impulsée par cette logique de ménagement sera inévitablement et plus durement freinée par l'inertie des réputations et des imaginaires urbains extérieurs à ces quartiers. D'autre part, nous pouvons aussi nous demander si ces interventions réussissent à impulser cette dynamique de revalorisation : jusque quand les publics locaux profiteront de cette dynamique, ne seront-ils pas finalement supplantés par des acteurs mieux dotés qui saisissent l'opportunité que confère cette trajectoire ? Alors, au-delà de ces questionnements, se pose la question des transferts de valeur. A qui bénéficient les investissements qui sont prévus dans ces programmes ? Quels étaient les bénéficiaires prévus de ces transferts de valeur ? Quel en sont les bénéficiaires réels ?

L'exposé de ces deux logiques de revalorisation nous permet de rappeler que la relativité et la multiplicité des valeurs accordées aux lieux de vie et à la ville de façon générale est une réalité avec laquelle chacun des projets de ré-aménagement doit composer. En étudiant ces programmes urbains, « *ce qui est intéressant, c'est de voir comment une société définit ce qui est valorisé, ou au contraire dévalorisé* » (Duvignaud 1995:153). Au regard des différentes opérations de rénovation urbaine d'ampleur des quartiers populaires conduites depuis les grands travaux du Baron Haussmann, jusqu'aux épisodes de rénovation urbaine lancés en 2003 par Jean-Louis Borloo dans les quartiers de grands ensembles sociaux, les grandes opérations de ré-aménagement se sont souvent affirmées dans des interventions socio-spatiales frontales. En effet, si dans les quartiers populaires, les habitants créent des éléments de valorisation de leur espace de vie, « *cette autovalorisation est toujours plus ou moins subversive et se heurte à la non-reconnaissance par ces derniers [les pouvoirs publics] des compétences esthétiques et des pratiques sociales des habitants* » (Perrin 1995:41).

Si entre ces deux situations « extrêmes » se distribue un éventail de configurations, cette synthèse permet d'éclairer la définition de la valeur et la conception du processus de valorisation que dispensent les opérations de renouvellement urbain. Cependant, au-delà de ces impulsions et de ces stratégies, l'enjeu de telles opérations se situe dans leur capacité à transférer de la valeur à ces espaces. En effet, réaliser des investissements dans des opérations urbaines, voire de marketing territorial, doit permettre à certains acteurs de bénéficier de répercussions positives. Avant d'engager des discussions sur la notion, précisons-en les contours. Est appelé transfert « *un coût ou un avantage dévolu à un agent économique, sans contrepartie directe de sa part* » (Gourdon et Perrin 1995:562). Ainsi, derrière toute opération dans l'espace urbain, il y a des transferts de valeurs d'échelle et d'intensité différente. Ils peuvent être positifs ou négatifs voire les deux à la fois puisque certains aménagements, équipements, peuvent avoir, en fonction des activités ou des publics, des répercussions positives pour les uns et négatives pour les autres. Alors, l'identification de ces transferts de valeur peut permettre de préfigurer, ou tout simplement de comprendre des changements socio-urbains.

Les plus gros transferts de valeur ont souvent pour origine les pouvoirs publics qui, à travers leurs missions d'intérêt général, leur puissance d'investissement, d'aménagement ou de développement urbain et leurs politiques urbaines au sens large, sont les plus en capacité à produire ces valeurs. Les valeurs étant relatives voire parfois perçues et vécues de façon contradictoire, ces investissements vont (dé)favoriser dans ce transfert certaines formes, certaines acceptions de la valeur. Par ces choix réalisés par les porteurs de projet, ces transferts visent à susciter l'attraction de certains acteurs clés ou relais dans ces programmes urbains ciblant des quartiers dont la dévalorisation fait jusque-là figure de repoussoir. Se pose ainsi en parallèle la question de l'attractivité immobilière –en ce qui nous concerne– d'autant plus que la relation entre attractivité et valeur peut paraitre à certains égards contre-intuitive. En effet, paradoxalement, de faibles valeurs immobilières peuvent être la source d'une attractivité résidentielle. Bien sûr, pour que cette relation puisse s'établir, il faut qu'il y ait un intérêt, une plus-value matérielle, symbolique, sociale ou sensible, présente ou potentielle qui motive de tels investissements et fondent l'attractivité immobilière. Alors, la valeur immobilière comprise en tant que tel n'apporte qu'un regard limité sur le renouvellement urbain tandis que l'approche par l'attractivité immobilière permet de considérer de façon relative cette articulation entre les différentes dimensions de la valeur.

Il faut également noter que ces transferts de valeur ne sont pas tous aussi massifs ou aussi impactants et ne sont pas systématiquement calculés en termes de retombées. En effet, il existe une multitude de formes plus micro-localisées, plus banales de ces transferts. Par exemple, dans les quartiers pavillonnaires « *les individus qui voient les décisions de leurs voisins à maintenir, rénover, réparer ou faire des extensions à leur maisons vont s'efforcer d'imiter en faisant des décisions similaires* » (Ioannides et Zabel 2003:563). En effet, dans ces cas, si le transfert de valeur peut être positif pour le quartier lorsque les propriétaires ou les copropriétaires investissent, c'est pour ne pas souffrir de la comparaison, voire d'un discrédit social, que l'on observe ces effets d'entrainement ou d'amplification d'investissements dans le voisinage.

A cette exploration de la relation entre la valeur et les opérations urbaines de renouvellement, il convient de préciser l'usage et la différence que nous faisons entre la valorisation et la revalorisation. Nous avons vu que la revalorisation correspondait au moment d'inversion de tendances socio-spatiales négatives (fig. 1), elle correspond donc à l'amorce d'une trajectoire, d'une orientation. Cette dernière, dans le contexte de notre étude, doit être le résultat de l'impulsion donnée par un programme de renouvellement urbain que l'on peut penser comme étant une « *valorisation différentielle* » d'un territoire par concentration des moyens et des acteurs (Tabouret 1989:36). Ce programme repose sur un diagnostic éclairant les facteurs de dévalorisation auquel on oppose en réponse des interventions urbaines et sociales censées résoudre ces problématiques identifiées. Cependant, le diagnostic puis les actions envisagées, reposent sur des expériences partiales et situées de ceux qui conçoivent ces programmes et qui vont exercer une influence sur la trajectoire de revalorisation envisagée. Ainsi, nous entendons par cette notion de revalorisation, cette intention, cette impulsion souvent du ressort, en France, de l'acteur public et véhiculant une conception dominante des valeurs. Ainsi, par revalorisation nous n'entendons pas un retour à une situation initiale, mais plutôt un retour des valeurs telles que définies de ce point de vue dominant dans ces quartiers qui en étaient jusque-là exclus et permis/orienté par l'action publique. Cette approche par la définition du projet urbain nous permettra de questionner « *le rôle du politique dans la régulation des demandes des groupes sociaux porteurs des différentes valeurs patrimo-*

niales esthétiques, de modernité et de mémoire collective, et dans la combinaison entre des valeurs matérielles et immatérielles de l'espace » (Perrin 1995:41). La revalorisation telle qu'impulsée par les pouvoirs publics est pensée comme un projet de territoire qui tire sa force d'une convergence de différents acteurs mobilisés autour de « *l'émergence de stratégies partagées* » et « *d'intérêts partagés* » (Tabouret 1989:36). Cette mobilisation au service d'une valorisation différentielle doit être suivie d'effets propulsant ces espaces dans une trajectoire « positive » et durable.

Cependant, cette intention de revalorisation que peuvent proposer les programmes de rénovation urbaine va être confrontée au fait que, d'une part, ces programmes interviennent dans des espaces urbains qui sont d'ores et déjà habités et appropriés, et, d'autre part, que ces programmes associent dans la réalisation des acteurs économiques ou sociaux qui ont des intérêts et des stratégies propres. Alors, cet objectif de revalorisation telle qu'initialement pensée va être tout du long renégocié par ces différents intérêts (conscients ou non) qui vont plus ou moins fortement l'influencer et aboutir à des évolutions –non prévues– qui vont contribuer à former et influencer la trajectoire de valorisation de ces territoires. Pour nous, c'est dans cette relation multi-actorielle et dans une temporalité qui dépasse le cadre de l'action urbaine que se joue l'enjeu de la compréhension concrète de la valorisation d'un territoire urbain. Ainsi, nous comprenons dans ce travail la notion de valorisation comme étant tout ce processus d'élaboration et de reproduction de la valeur en jeu dans un contexte de renouvellement urbain impulsé par des acteurs publics et souhaitant diriger une certaine trajectoire de revalorisation.

2. Qualifier la dévalorisation des quartiers de grands ensembles

Maintenant que la notion de valeur est entendue, que le processus de valorisation associé est éclairé dans ses implications socio-urbaines, il nous faut préciser les raisons qui justifient selon nous la pertinence de l'utilisation de ces notions pour étudier les quartiers de grands ensembles et plus précisément leur rénovation. Rarement définie et objectivée, la notion de dévalorisation est régulièrement au cœur des justifications qui fondent ces interventions et agit par son caractère flou, voire sibyllin, dans ces rhétoriques comme un argument d'autorité. En effet, derrière cette notion se cache des imaginaires, des représentations ou jugements de valeur à l'égard d'espaces qui s'écartent de la norme. Ainsi, lutter contre la dévalorisation reviendrait à s'opposer à la paupérisation, la ségrégation, la ghettoïsation et à la dégradation de patrimoine par des programmes urbains par exemple. Dans ce cadre, qui pourrait se positionner contre une opération urbaine qui promet de mettre un terme à ces dynamiques de dévalorisation ?

A quoi renvoie alors la notion de dévalorisation ? Peut-on la comprendre « simplement » comme l'opposé de la valorisation comme son préfixe le laisse présager ? Tout d'abord il faut souligner que pour qu'il y ait un processus de dévalorisation, il faut qu'il y ait un processus de valorisation. En effet, si nous comprenons la valorisation comme l'association des éléments qui participent de la production, de la constitution d'une valeur, elle est un préalable. Un phénomène de dévalorisation peut, dès lors, se comprendre comme une dégradation de la valeur dans ses différentes formes puisqu'inter-reliées. Ainsi, elle concerne aussi bien, de façon concrète, les valeurs d'échange, les valeurs matérielles ou productives et les valeurs symboliques ou sensibles s'exprimant à travers les représentations ou les expériences pratiques. Le phénomène de dévalorisation impactant la valeur est alors tout aussi relatif et subjectif, si bien qu'il sera vécu et perçu différemment en fonction de la position de l'individu. Tout comme la valorisation, la dévalorisation peut être un phénomène contradictoire puisqu'écartant certaines conceptions de la valeur. Il laisse la place à des acceptions différentes et moins reconnues de la valeur : « *le quartier Belsunce a connu simultanément une dévalorisation foncière pour la population marseillaise dans son ensemble, et une valorisation d'usage pour les commerçants maghrébins* » (Tiano 2007:58). Ainsi ramené dans une dimension urbaine, le couple valorisation-dévalorisation entraine puis maintient une hiérarchisation des espaces intra-urbains entre eux. On utilise ainsi dans le langage courant l'expression « beaux quartiers » pour désigner des espaces caractérisés par de multiples (sur) valorisations.

Par conséquent, derrière la notion de dévalorisation d'apparence si consensuelle se cache un arbitraire masquant une pluralité de configurations qui seront autant de réalités occultées et laissées pour compte des opérations de revalorisation. Chercher à caractériser ces raccourcis qui servent les discours performatifs, c'est donc révéler les rapports de force et de domination qui peuvent s'exprimer à travers ces opérations urbaines.

Une politique urbaine de revalorisation est, nous l'avons vu, un investissement spatial, économique, social pensé comme une réponse « positive » pour des secteurs qui se distingueraient des autres par un déficit de valeur. Ces opérations se déroulent donc dans des espaces dont la faible valeur actuelle est issue d'un processus de dévalorisation que l'on peut comprendre dans une dimension temporelle et comparative, relative aux autres espaces urbains et touchant différentes dimensions propres à l'espace urbain. Bien sûr ces opérations de revalorisation cherchent à modifier cet état des lieux voire la dynamique à l'œuvre par des investissements qui doivent rehausser les valeurs dépréciées. Cependant, en rappelant que la perception de la valeur est subjective et surtout relative, nous comprenons bien que ces opérations, à travers les interventions physiques et les discours ou mises en récit l'accompagnant, donnent une certaine lecture de ce qui se déroule dans ces espaces –de ce qui pose problème– et de ce qui donnera lieu à une valorisation future. Ainsi, éclairer un processus de dévalorisation, et surtout l'objectivation sociale dont il fait l'objet, par les acteurs qui pensent et promeuvent ces interventions urbaines apparait essentiel puisque ce sont ces lectures situées socialement et politiquement qui vont justifier et orienter par la suite les opérations de revalorisation qui seront menées. Plus largement, ces lectures permettent de comprendre ce qui fait valeur dans ces projets, ce qu'on cherche à valoriser et dévaloriser dans nos sociétés urbaines. C'est donc analyser certains regards portés sur la ville et poser la question de ce qui forme et fonde la valeur d'une ville, d'un quartier, d'un espace, pour chacun des acteurs concernés par ces mutations. Ainsi, en parlant de dévalorisation, nous ouvrons la voie aux réflexions que nous porterons au cœur de cette thèse autour de la fabrique de valeurs urbaines en commençant par nous demander comment le processus de dévalorisation des grands ensembles justifie la mise en œuvre d'une politique de rénovation urbaine et, par extension, de diversification du parc immobilier.

Parallèlement, à travers cette déconstruction des discours qui fondent des interventions urbaines, nous pourrons proposer de (re)voir les contextes et les dynamiques qui se sont déroulés dans les quartiers de grands ensembles depuis leur érection jusqu'à l'orée de la loi Borloo en 2003. Cette contextualisation nous sera utile afin de comprendre les ressorts socio-économiques et représentatifs qui conduisent aujourd'hui à qualifier ces espaces de « dévalorisés » et, par extension, de « dévalorisants ». Nous aborderons également, les contextes urbains, économiques et politiques plus larges qui, sans rentrer dans des détails qui seraient hors sujet, permettent de proposer une objectivation de l'évolution des quartiers de grands ensembles de logements sociaux.

En somme, cette seconde sous-partie va préciser de quelle(s) dévalorisation(s) sont l'objet les quartiers de grands ensembles, avec un double regard. D'un côté nous chercherons à objectiver cette dynamique de dévalorisation à travers ses expressions quantifiables puis de l'autre, nous montrerons les répercussions et les influences des représentations sur cette évolution. Bien entendu notre approche sera très large ici et négligera totalement les particularismes locaux afin de nous concentrer sur un cadre général. Ce choix est d'abord motivé par les similitudes urbaines et sociales des quartiers de grands ensembles, particulièrement lorsqu'ils sont considérés en relation avec les autres espaces de leur aire urbaine, mais également par la dimension nationale de la Politique de la Ville qui donne un cadre global aux interventions pour ces quartiers.

2.1 La genèse valorisée des quartiers de grands ensembles

Pour appréhender la dévalorisation dont sont sujets les quartiers de grands ensembles, il faut revenir sur les dynamiques initiales qui ont déterminé un certain processus de valorisation. Construits massivement dès la fin des années 1950 en réponse à une crise du logement sans précédent en France, les quartiers de grands ensembles incarnaient à leur livraison un « *acquis majeur de l'Etat-providence* » (Genestier et Veschambre 2017:85). Inversement, de nos jours, l'image associée est comparativement bien dégradée, de sorte qu'il semble nécessaire de revenir sur la façon dont, en quelques années, ces quartiers sont devenus des quartiers discrédités, disqualifiés jusqu'à être qualifiés de *ghettos* par Manuel Valls alors premier ministre lors de ses vœux à la presse en 2015[4].

La crise du logement qui s'exacerbe dans les années 1950 est liée à un contexte où se cumulent un état de délabrement et de pénurie du parc de logements et une pression démographique liée à l'exode rural, au baby-boom et à l'immigration. Le modèle du grand ensemble collectif poussé par le courant moderniste de l'architecture et de l'urbanisme apparait comme une solution positive et efficace. En effet, la mise en place de zonages dérogatoires –les zones à urbaniser en priorité (ZUP)– associés aux techniques de construction de masse, permettent de produire de nombreux logements dans un temps court et à des coûts très intéressants avec des normes de confort (taille, salle d'eau, chauffage centralisé, etc.) bien supérieures à la moyenne du parc de logements français. Avec par exemple 100% de salle d'eau dans les grands ensembles contre 30% en moyenne dans le parc français (Clerc 1967:398), « *le "grand ensemble" se veut l'exact opposé de la ville historique pour ce qui concerne l'insalubrité des lieux et l'ostentation des inégalités. Avec lui, ce n'est plus l'équipement "monumental" qui vient en premier mais le logement* » (Donzelot 2006:45). Ainsi, le grand ensemble accueille une population enthousiaste puisqu'elle profite de cette trajectoire résidentielle pour améliorer significativement ses conditions de logement[5] et jouit de ce fait d'une image plutôt positive pour ses habitants. Parallèlement, « *pour les planificateurs, il représente à la fois le logement accessible à tous, l'utopie du mélange social et l'idéal de la ville à la campagne* » (Fol 2013:8). Ainsi, les premières années de l'existence de ces nouveaux ensembles urbains semblent indiquer qu'ils présentent une solution plus que satisfaisante à la crise du logement. Cette idée de progrès qu'ils incarnent en font à l'origine des logements attractifs parce que valorisés et valorisant de par les nombreux atouts et avantages comparatifs qu'ils possèdent. Ainsi, les quartiers de grands ensembles sont valorisés jusque dans leur image puisqu'incarnant un idéal moderniste en comparaison de nombreux autres segments du parc immobilier de mauvaise qualité et donc dévalorisés sur le plan matériel, économique, social et dans les imaginaires. Nombre de ces quartiers (péri)centraux seront détruits dans des opérations de rénovation urbaine légitimées au profit de la résorption de l'insalubrité courant des années 1970.

4 Vœux à la Presse. 20 Janvier 2015. URL : https://youtu.be/QIrS49qJIU4

5 « *a plus de 3 contre 1, les habitants reconnaissent comme bénéfique le grand ensemble où ils vivent* » (Clerc 1967:413)

Cependant, si cette valorisation semble établir des quartiers aux valeurs indiscutables, les travaux de Jean-Claude Chamboredon et Madeleine Lemaire ou de Paul Clerc vont révéler quelques distensions qui finiront par se révéler et accélérer le mouvement de départ des classes moyennes. D'une part, alors que les grands ensembles sont composés exclusivement d'habitat collectif et de seulement 5% de propriétaires occupants (Clerc 1967:403), les habitants préfèrent *« à une écrasante majorité [...] la maison individuelle ; à 6 contre 1, ils souhaitent que l'on construise pour l'accession à la propriété et non pour la location* » (Ibid. :412). Ainsi, s'ils sont très largement satisfaits par la progression des conditions de logement que permet le grand ensemble, ils restent beaucoup plus sceptiques concernant la forme urbaine proposée (Merlin 2010:116). D'autre part, si les grands ensembles sont vus par leurs concepteurs comme un vecteur de mixité sociale voire comme une solution conduisant à une « *disparition de la société de classe* », il n'en est rien (Chamboredon et Lemaire 1970:20). Si cette situation de mélange socio-spatial est inédite et permet aux ménages en ascension sociale de profiter de cette double proximité, elle est vécue comme une condition dévalorisante par les ménages aux deux extrêmes de l'échelle sociale représentée (Ibid.). Ainsi les « *inconvénients* » les plus cités par les habitants dès 1965 sont liés à la densité et au « *mélange des classes sociales* » (Clerc 1967:422).

Ainsi, tout le processus de valorisation des quartiers de grands ensembles se fonde principalement sur les qualités des logements et la valorisation de ces quartiers s'est construite sur la réponse positive, efficace et « innovante » à la crise du logement. Cependant, cet effet de nouveauté et ces qualités fondant la valeur de ces quartiers sont assez précaires puisque soumises aux évolutions de la ville et de l'offre immobilière. Surtout si l'on considère « *que les caractéristiques intrinsèques d'un objet n'évoluent guère, [alors que] les "critères de satisfaction du sujet" peuvent changer du tout au tout. D'où les phases de valorisation ou de dévalorisation d'espaces ou de formes urbaines* » (Tiano 2007:38-39).

2.2 Mécaniques de la dévalorisation

Cette situation va évoluer rapidement dans les années 1970 avec la démocratisation de l'accès à l'emprunt immobilier facilitant l'accession à la propriété d'une frange de plus en plus importante des ménages français. Alors, dans les grands ensembles, les situations révélées dans les études précédemment citées n'ont pu que catalyser cette tendance parmi les ménages les plus solvables du grand ensemble. En somme, préférant les avantages de l'habitat individuel aux contraintes de l'habitat collectif, autrement dit préférant « *l'entre-soi protecteur* » du périurbain à « *l'entre-soi contraint* » du grand ensemble collectif, les classes moyennes et supérieures solvables quittent rapidement ces quartiers afin d'accéder à la propriété (Donzelot 2006:50-51). De l'autre côté, les populations les moins aisées ne pouvant suivre ce mouvement résidentiel, se retrouvent bloquées dans des quartiers qui se dépeuplent par « le haut ». Confrontés à des phénomènes de vacance importants, les bailleurs sont alors moins exigeants sur les attributions et accueillent une part de plus en plus importante de ménages précaires (Paugam 2004:165) et immigrés au bénéfice de l'élargissement du regroupement familial. Cette évolution rapide et importante du peuplement provoque des tensions chez les ménages restés « bloqués » qui la vivent comment un déclassement, une dévalorisation sociale. Ces sentiments sont révélateurs d'un sentiment d'abandon et provoquent assez rapidement du ressentiment envers la popula-

tion immigrée nouvellement arrivée dont la présence est dès lors discréditée (Bachmann et Le Guennec 1995:405-6). En conséquence de cette dégradation rapide de l'ambiance, le quartier de grands ensembles « *n'a plus l'attrait d'un environnement offert mais il apparaît comme l'illustration d'un espace subi* » (Donzelot et Roman 2013:151) au point de devenir progressivement synonyme de relégation.

Ces évolutions, causes de dévalorisation résidentielle et sociale, ont des répercussions qui aggravent et pérennisent cette dynamique. En premier lieu, cette dégradation est la source « *d'une perte de capital* » pour les propriétaires qui pourront préférer partir ou vendre. En effet, la perte de valeur immobilière et financière peut être à la fois la cause et la conséquence du départ des franges les plus aisées de la population qui entraine dans un effet « *d'imitation des voisins* » (Ioannides et Zabel 2003:563) une amplification de ce phénomène. L'évolution de la demande voire la vacance liée à ces départs, aggrave le phénomène de perte de valeur immobilière et permet alors à des ménages moins aisés de s'installer. Ces évolutions dans l'occupation sociale d'un espace résidentiel accélèrent encore ce phénomène puisque « *chaque fois que ces manières d'habiter sont perçues comme menacées par l'arrivée de nouvelles catégories sociales, peuvent se faire jour des processus de dévalorisation parfois (pouvant se traduire sur les valeur foncières), mais surtout d'inquiétude ou de remise en cause de son propre choix de localisation* » (Grafmeyer 1995:181). Alors, dans un schéma rappelant le modèle d'invasion/succession (fig. 4), les ménages qui le peuvent partent afin de préserver la position correspondant à la place dans la hiérarchie sociale qu'ils s'attribuent tandis que les plus en difficulté subissent la dévalorisation de leur espace de résidence en y étant bloqués. Dans ce cas, les habitants développent un sentiment de dévalorisation lié à l'impression d'un abandon de la part de la ville, du politique, de l'économie et du reste de la société urbaine qui cultivent des représentations négatives à leur égard (Allen et Bonetti 2018:93; 269-70; Paugam 2004:161). Finalement, la valorisation ou la dévalorisation peuvent être une manifestation urbaine de ce que Michel Lussault appelle la « *lutte des places* » (2009) où l'espace physique qui, au-delà de situer spatialement, place socialement les individus parce que porteur de symboliques.

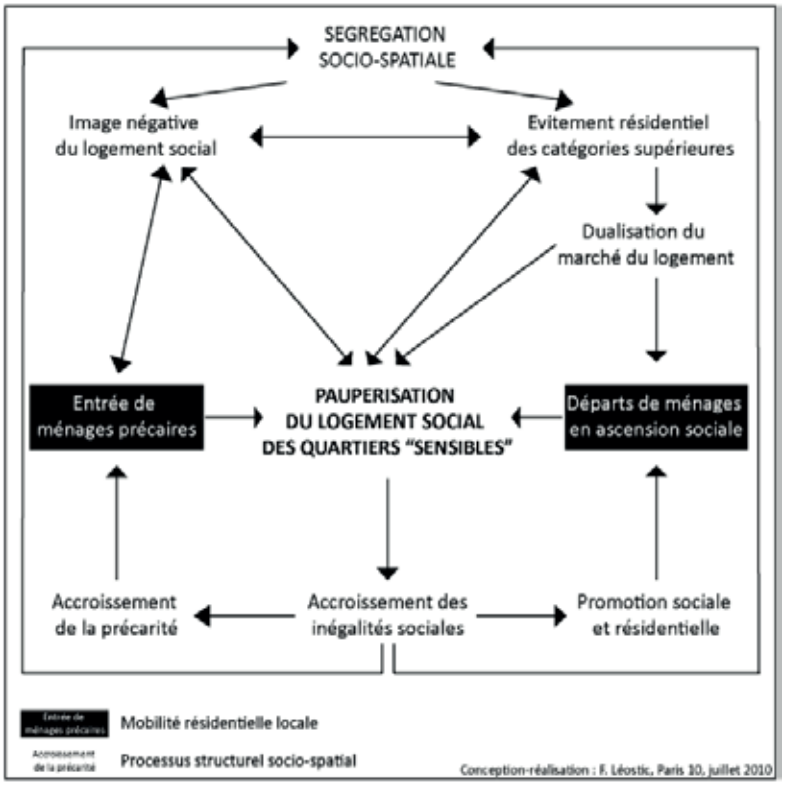


Figure 4. Une paupérisation des quartiers de grands ensembles au cœur de leur dévalorisation (Léostic 2013 :91)

La dévalorisation résidentielle et sociale rapide de ces quartiers produit des effets systémiques en chaine qui se cumulent, s'auto-entretiennent puis aggravent la dynamique de dégradation socio-spatiale des grands ensembles (fig. 4). Par exemple, le taux de rotation résidentielle plus important que l'on observe dans les années 1980 « *est à la fois une cause et une conséquence de la disqualification sociale de la cité. Elle constitue aussi un obstacle à l'établissement de relations sociales durables entre les locataires. Les plus anciens se sentent dévalorisés par les départs successifs "eux ne partent pas" et les nouveaux rapidement confrontés à l'image négative de la cité ont tendance à se replier sur eux-mêmes* » (Paugam 2004:163).

La dégradation rapide des conditions socio-économiques dans les quartiers de grands ensembles transforme certaines qualités de la forme urbaine en défauts et exacerbe les malfaçons, les oublis et les difficultés liés à des quartiers construits rapidement en périphérie des villes. Par exemple, la proximité des ZUP et de la campagne –puisque généralement construites sur des terres arables– qui était valorisée en comparaison de la densité des quartiers centraux, fait aujourd'hui plutôt figure d'isolement, paysager d'une part puisqu'ils apparaissent pour des ruptures brutales au sein de leur environnement généralement pavillonnaire, et spatial d'autre part, puisque souvent éloignés et mal connectés aux espaces centraux. Ces quartiers seraient même des « *cités bâties sans référence à l'histoire des villes, sans fondation symbolique, dans la négation des valeurs urbaines et sans capacité à susciter la vie collective* » (Dudebout 1983:75)

Bien sûr, si l'un des points de départ de la dévalorisation des quartiers de grands ensembles a été la fuite des populations en capacité d'accéder à la propriété, elle s'explique également par les difficultés sociales de plus en plus grandes des ménages. L'avènement des années 1970 sonne également le tarissement du contexte socio-économique bénéfique des trente glorieuses, la crise économique et l'amorce de la désindustrialisation. Cette diminution de l'emploi (ouvrier) impacte directement les habitants de ces espaces où « *le chômage s'ajoutant à ce changement du peuplement des grands ensembles les a fait apparaitre comme des espaces de relégation, voire d'exclusion* » (Merlin 2010:98). Pour le géographe, à cette ségrégation économique que l'on observait déjà traditionnellement en France, on retrouve dans ces quartiers une ségrégation qui « *est à la fois économique, ethnique et sociale* » à laquelle se rajoute l'arrivée d'une ségrégation démographique avec une surreprésentation des jeunes, de familles monoparentales et de familles nombreuses (Ibid. :111-13).

Ainsi à des difficultés socio-économiques, s'ajoutent des difficultés spatiales et urbaines puisque ces quartiers souffrent pour beaucoup de lacunes dans les équipements, d'enclavement, d'isolement, de sous équipement et difficultés de gestion exacerbant les difficultés des habitants. Par conséquent, cette dévalorisation initialement sociodémographique agit comme un révélateur et un accélérateur entrainant d'autres formes de dévalorisation qui produisent des quartiers isolés spatialement, socialement puis, progressivement, marginalisés dans les représentations sociales de telle sorte que « *l'environnement y est tellement dévalorisé qu'il en est dévalorisant pour les habitant.* » (Dudebout 1983:71). Ce glissement d'une dévalorisation sociale à une dévalorisation des représentations des quartiers de grands ensembles est particulièrement intéressant puisqu'il restitue l'évolution de la vision dominante des grands ensembles et surtout il documente l'évolution de l'objectivation sociale des causes et des solutions à mettre en œuvre pour faire cesser ce processus de dévalorisation cumulative échappant aux acteurs politiques.

2.3 Objectivation sociale de la dévalorisation à travers les discours

Les entrées pour comprendre cette évolution négative des représentations peuvent être nombreuses, à la mesure des facteurs de la dévalorisation résidentielle et sociodémographique également pluriels et complexes. Christian Bachmann et Nicole Le Guennec apportent un cadrage politiste éclairant le rôle d'accélérateur de la dévalorisation par les représentations. Nous avons évoqué précédemment que, face aux changements démographiques –le départ des classes moyennes et supérieures et l'arrivée de ménages plus précarisés et/ou immigrés– aussi importants que rapides, les populations bloquées réagissent négativement puisqu'elles vivent cette évolution comme un déclassement social et un abandon. Ainsi que le précise Serge Paugam, c'est parce que ces occupants « *ne renoncent pas tous à gravir les échelons de la hiérarchie sociale » que nait le désir de quitter la cité ou tout du moins de s'en distancier afin de marquer « le refus d'être assimilés aux "indésirables" qui y résident* » (2004:178). Dans ce contexte de changement, certains élus locaux tentent d'adapter leur discours dans un objectif électoral et de s'appuyer sur cette tension entre primo-habitants et population immigrée nouvellement arrivée quitte à exacerber les conflits entre les populations et à banaliser la violence envers les ménages immigrés (Bachmann et Le Guennec 1995).

Cette cristallisation des violences rend plus difficile l'accueil voire l'intégration de ces nouvelles populations et est l'une des origines qui peut expliquer les épisodes d'émeutes urbaines qui touchent à intervalles réguliers les quartiers de grands ensembles depuis la révolte du quartier des Minguettes à Vénissieux en 1981. Ces épisodes et les faits divers de façon générale qui se produisent dans les quartiers de grands ensembles paupérisés sont abondamment relayés voire exagérés par la presse puisque « *le sensationnel, les "révélations" font vendre* » (Rigouste 2004:74-75). A travers ces récits, les journalistes contribuent à diffuser certaines images par un vocable et les choix discursifs s'inscrivant dans « *l'ordre du discours* » de l'institution médiatique et se référant implicitement à des « *représentations collectives* » (Ibid.). Ces descriptions recoupent dans un jeu d'influence les discours politiques à l'égard de ces quartiers qui, s'inscrivant dans des « *significations hégémoniques* », qualifient les quartiers de grands ensembles et les manifestations de leur dévalorisation depuis le point de vue de « *conceptions dominantes de l'ordre légitime de l'espace urbain et de la société* » (Germes et al. 2010:520).

De ce point de vue, et considérant la capacité de relais et de diffusion des médias à « *représenter l'espace, légitimer le contrôle* » (Rigouste 2004), les concentrations de populations dans des situations de précarités et/ou d'origine immigrée, les faits divers violents qui peuvent s'y dérouler mais aussi la forme urbaine singulière –parfois qualifiée par des termes péjoratifs comme « *sarcellite* »[6]– sont autant de moyens de distinguer ce qui se déroule dans ces espaces. Face à ces propos généralisants, il faut tout de même rappeler que les grands ensembles ne sont pas des lieux exclusivement stigmatisés, « *ils étaient des lieux également chargés d'une valeur positive pour ceux qui y habitent et qui y travaillent* » (Duarte 1997:9). En effet, la valeur d'un lieu,

6 Terme qui serait dû à un habitant de Sarcelle s'exprimant sur Europe 1, selon L'Écho Régional du 22 Mars 1962

d'un quartier est relative à l'expérience que l'on en a. L'opposition entre cette valeur affective et la valeur issue de représentations négatives attribuée par la société, entraine des réactions diverses de la part des habitants et de professionnels qui sont rarement en capacité de renverser les représentations sociales dominantes.

La diffusion de ces visions généralisantes négatives « *accompagne la résurgence des vieilles hantises des faubourgs populaires, crapuleux et séditieux, où se nichent les classes dangereuses* » (Lévy et Simon 2005:86). Alors que les quartiers de grands ensembles incarnaient « *une certaine forme d'ordre urbain, face au désordre spatial engendré par le développement pavillonnaire* » (Fol 2013:8), le processus de dévalorisation socio-résidentiel et des images tend à faire de ces espaces des incarnations du désordre urbain tant ils sortent des normes usuelles.

C'est pourquoi, cette discréditation des quartiers de grands ensembles va provoquer en réaction des stratégies discursives qui permettent d'identifier, de délimiter ces espaces problématiques afin de les mettre à distance et contenir ce stigmate. En premier lieu, on cherche à distinguer : « *la cité «ghetto» ou «le petit Chicago» sont des expressions courantes pour désigner cette partie de l'espace urbain* » (Paugam 2004:169-70). Par des comparaisons et des métaphores, souvent abusives, on associe ces quartiers à des figures populaires qui renvoient à des imaginaires urbains négatifs qui s'incarnent dans la forme urbaine singulière parce que remarquable du grand ensemble (Germes et al. 2010:527). L'utilisation répandue de ces métonymies, au-delà du fait qu'elles facilitent une spatialisation du fait social sur laquelle nous reviendrons, est un moyen efficace pour les classes moyennes de garder à bonne distance le stigmate surtout si l'on considère qu'elle « *apparait aujourd'hui comme une «classe refuge», un palier sociologique protecteur face à la monté de l'insécurité sociale et à l'émergence d'une société multiculturelle* » (Guilly 2013:79). Ces stratégies de mise à distance produisent des représentations floues sur des quartiers que l'on évite et donc une généralisation du stigmate associé aux grands ensembles qui « *nous amène à percevoir les habitants des quartiers de grands ensembles comme des populations spécifiques et homogènes du seul fait qu'ils résident au sein du même environnement urbain* » (Genestier et Jacquenod-Desforges 2017:72-73).

Cette généralisation à l'échelle du quartier aggrave et renforce cette perte de valeur symbolique dans une rétroaction créant un système auto-entretenu de dévalorisation qui risque de s'étendre puisque « *l'existence d'un quartier à mauvaise réputation se reporte sur la valeur immobilière des immeubles tout autour* » (Piron 2002:20-21) voire plus. En effet, par exemple, il semble que la présence d'une *Zone urbaine Sensible*[7] (ZUS) ait une influence significative sur les prix de l'immobilier jusque dans un rayon de 750 mètres en Ile-de-France (Desponds et Bergel 2014).

7 La ZUS est l'ancien découpage territorial dans lequel s'appliquait la politique de la ville. La ZUS a été remplacée par les Quartiers Politique de la Ville (QPV) en 2014 par la loi Lamy

En conséquence de ces constructions sociales négatives, ces quartiers sont de plus en plus redoutés, évités et fuis par les populations non-résidentes, ce qui a pour effet d'exacerber l'image négative puisque la seule fenêtre qu'ils ont sur ces espaces est médiatique et offre « *toujours la même perception externe [...] d'un monde extérieur* ». Cette double mise à distance a pour effet de former l'image de ces quartiers comme un « *extérieur, indéfini et inquiétant* ». Cette image entraine la formation de discriminations à l'encontre des habitants de ces quartiers lorsqu'ils essayent d'en sortir pour trouver du travail, un logement, etc. (Lapeyronnie 2014:82-83).

Ces représentations sociales des grands ensembles fondées sur une dynamique de dévalorisation urbaine bien objectivable, participent à l'accélération de ce processus en produisant des images et des imaginaires qui en font des quartiers *hors-norme*. Par ces différences réelles ou fabriquées, les quartiers feraient alors sécession du reste des villes en étant des espaces de non-mixité, de concentration de pauvreté et de minorités voire en étant des quartiers communautaires. Bien entendu, ces agglomérations ne sont pas réellement choisies puisqu'elles sont généralement le fruit de l'éviction de populations dans l'incapacité d'habiter ailleurs, mais elles sont ciblées et accusées de mettre à mal, voire de s'opposer, à l'idéal universel républicain de telle sorte que « *devenue intolérable, la ségrégation menace la norme égalitaire sur laquelle se fonde l'État démocratique* »(Lévy et Simon 2005:87). Ne serait-ce pas une certaine forme d'incompréhension de la part des sphères médiatiques et politiques des dynamiques de dévalorisation qui persistent alors que se met en œuvre une politique de la ville censée compenser les difficultés rencontrées par les populations habitantes ? A ce propos les événements violents qui se sont produits à Vaulx-en-Velin en 1990 apportent un élément éclairant. La collectivité a achevé à cette période un coûteux projet de réhabilitation du centre de la *cité* afin d'améliorer la qualité de vie des habitants et offrir une meilleure image de ce grand ensemble à l'extérieur. En réaction à la mort d'un jeune des suites d'une interpellation policière, les jeunes de Vaulx-en-Velin se sont révoltés et ont particulièrement ciblé cette nouvelle place contre laquelle ils « *s'acharnent* ». Cette animosité n'est évidemment pas du tout comprise des responsables politiques locaux et symbolise une forme –certes extrême– de cette distance qui se crée avec les populations de ces quartiers et aggrave la perte de confiance vers une défiance entre ces responsables locaux et les populations habitantes (Bachmann et Le Guennec 2002:442).

Cet exemple, au-delà d'illustrer cette incompréhension grandissante entre les habitants des quartiers de grands ensembles et les sphères dominantes incarnées par les représentants politiques ou les médias, pose en filigrane la question de la prise en compte de « l'exclu » tant dans les dimensions économiques, d'accès à l'emploi que dans la construction et la diffusion des représentations. Les premières approches politiques ont plutôt tenté de rétablir une égalité entre les territoires en procédant à une discrimination territoriale positive centrée autour d'actions pour lutter contre les difficultés sociales et en faveur de l'emploi sans venir à bout de la persistance d'indicateurs socio-économiques négatifs. Cette poursuite de la dévalorisation continue de creuser les écarts « réels » et symboliques entre ces quartiers, leurs habitants et le reste des villes. Facilement identifiables par une forme urbaine singulière du grand ensemble, par la territorialisation de la politique de la Ville, ces quartiers deviennent, dans un raccourci homogénéisant, le symbole de difficultés, d'insécurité et d'une spirale dévalorisante qui affecte implacablement ceux qui y habitent. Ainsi, dans les représentations collectives extérieures et dominantes, les quartiers de grands ensemble incarnent une forme de désordre urbain, de discrédit dont il faudrait se pro-

téger. Dans son analyse du « *langage des médias* » sur ces quartiers, Mathieu Rigouste montre ce glissement. Il relève que dans les années 1990, un champ lexical médical était souvent associé à ces espaces alors compris comme des parties de la ville qu'il faut soigner, dont il faut réduire la fracture. Cette rhétorique ré-intégratrice laisse ensuite place à des visions plus frontales voire répressives. En effet, les quartiers sont ramenés à un caractère violent et représentent à travers ces discours médiatiques à la fois des espaces gangrénés par cette violence contre laquelle il faut agir pour les « *pacifier* », ou des quartiers déviants par rapport aux normes républicaines « *qu'il faut civiliser* », ou encore des quartiers dont il faut se méfier, se protéger dans l'idée d'un « *fantasme d'une colonisation inversée* » qui généraliserait ces comportements décriés (2004). En somme, « *connaitre, soigner, pacifier, civiliser, contenir. Les représentations des «cités» dans les grands médias fonctionnent comme des discours dominants, correspondant aux pratiques de contrôle de cet espace* » (ibid. :81). On voit bien à travers ces éléments, que cette généralisation du « problème » des quartiers permet une meilleure maitrise de ces lieux déviants parce que dévalorisés, et conduit à passer « *du souci des gens à l'action sur les lieux* » (Donzelot 2006:62). En effet, avec l'affirmation d'une dévalorisation « de fait » homogénéisant les grands ensembles, petit à petit se répand une conception spatialisée des problématiques sociales à un tel point qu'à l'orée du programme de rénovation urbaine, on « *attribue à l'espace physique une capacité à déterminer, soit matériellement, soit symboliquement, l'identité et le comportement de ceux qui l'habitent* » (Genestier et Jacquenod-Desforges 2017:69). A l'inverse, aux Etats-Unis par exemple, l'effet de quartier est plutôt compris lorsque des comportements déviants se trouvent concentrés en un lieu et contribuent à créer « *une culture de la pauvreté et de la marginalité* » (ibid. :77). Cette objectivation sociale des enjeux propres aux grands ensembles s'orientant vers cette conception spatialisée conduit inévitablement à s'inscrire dans des représentations « *sur le quartier ou la ville, sur ce que devrait être un «bon quartier», une «bonne ville» ou sur ce qu'est un «mauvais quartier» ou «une mauvaise ville» [qui] sous-tendent les actions urbanistiques entreprises dans ses espaces* » (Duarte 1997:10)

Ainsi la dévalorisation résidentielle, sociale et économique puis des représentations s'incarne progressivement dans la forme urbaine permettant d'affirmer la reconnaissance, voire la légitimation, qu'une solution urbaine s'impose. Cette solution possède l'avantage de pouvoir proposer des solutions, plus radicales, plus visibles et donc perçues comme plus efficaces pour répondre aux causes et conséquences de la dévalorisation que nous avons décrite. Cependant, on peut se demander si attribuer les difficultés rencontrées par les habitants de ces quartiers à des effets de lieu, de concentrations localisées, de malfaçon urbaine ou architecturale ne se ferait pas « *aux dépens d'une lecture plus politisée qui appréhenderait les rapports de domination et d'exploitation de manière transversale* » (Barbier 2015:274).

En conclusion, nous avons pu voir comment, progressivement, « *la dévalorisation préalable des espaces (qu'elle soit objectivée, orchestrée, instrumentalisée ou fantasmée) permet, et légitime, l'entrée en scène de divers acteurs qui promeuvent leur (re)valorisation* » par une intervention urbaine (Ripoll et Gravari-Barbas 2011:9). On retrouve alors en France des configurations proches de celles que Loretta Lees observe à Londres où une rhétorique politique relayée dans les médias permet de décrédibiliser un quartier populaire, de stigmatiser sa forme actuelle afin d'imposer une vision d'une rénovation qui apparait dès lors comme une solution incontournable, unique et positive (Lees 2014:927-32). Cependant, ainsi que le montre Paulette Duarte, les représentations des acteurs de la dévalorisation sont hétérogènes et évoluent entre un point de vue macro plutôt

caractérisé par une dimension négative et le recours aux stéréotypes, tandis que plus les acteurs sont proches du terrain, plus leurs représentations sont nuancées et positives (1997). Cette divergence dans les représentations qui semble s'illustrer par le niveau de proximité au terrain pourra s'illustrer par une différence parmi les solutions et réponses envisagées à la dévalorisation frappant ces espaces entre les intentions et objectifs nationaux portés par l'ANRU et ceux plus locaux pouvant être emprunts d'autres approches politiques et contextuelles.

3. La rénovation urbaine : marquer physiquement, spatialement, symboliquement voire socialement les espaces urbains pour rompre avec la dynamique de dévalorisation.

L'aggravation des critères socio-économiques tels que le chômage dans les années 1990 laisse le sentiment que l'accompagnement des quartiers populaires proposé depuis par la politique de la Ville est inefficace. Face à la persistance de cette dégradation, face au rôle des discours politiques et médiatiques, les représentations des grands ensembles ont évoluées vers une homogénéisation diffusant l'idée d'une dévalorisation de fait de ces quartiers. Enfin, l'inefficacité apparente de politiques sociales et urbaines plutôt « curatives » face au renforcement des difficultés socio-économiques se traduisant notamment par des épisodes de violences urbaines, entraine une évolution de la confiance vers la défiance des attitudes des représentants politiques envers ces quartiers et leurs habitants. Cette détérioration facilite la reprise, dans les discours médiatiques notamment (Gaudin 2015), de la condamnation d'une forme urbaine commune qui semblerait responsable de ces maux et contre laquelle il faudrait agir dans l'esprit d'une reconquête républicaine de ces espaces en déprise. Ces éléments de contexte que nous avons posés précédemment nous permettent de comprendre l'avènement de politiques urbanistiques en préférence à des solutions d'accompagnement social ou de développement local. Ainsi, l'idée d'une intervention urbaine forte par son ampleur et son empreinte spatiale s'impose comme une solution pertinente afin de rompre avec la dévalorisation et d'impulser une dynamique de re-valorisation sur de nouvelles bases. Cette impulsion est nécessairement le fait des acteurs publics parce que, d'une part, ces derniers se doivent de réagir à ces difficultés sociales, économiques ou de sécurité qui peuvent avoir lieu dans ces quartiers, d'autre part parce que la dévalorisation à l'œuvre n'engage pas d'autres acteurs à y investir, de peur que la persistance des stigmates ne compromette la viabilité économique d'un tel investissement. Alors, « *il n'y aura de mutation impliquant la structure urbaine locale sans implication forte des collectivité publiques concernées* » (Piron 2002:22). Partant de cela, nous pouvons nous demander quelles sont les intentions qui orientent les PNRU dans cette réponse à la dévalorisation, autrement dit quelles sont les valeurs mobilisées dans cette réponse ?

> *« On a beau refaire les façades, remettre du chauffage dans les logements, ajouter du confort, on se heurte à un phénomène d'inertie des images des lieux, ou d'inertie des réputations que fait que, au bout du compte, le quartier, dans la ville est toujours perçu à peu près de la même manière » (Foret 1995:508)*

Depuis les opérations comme Habitat et Vie Sociale (HVS) en 1977, comme *Banlieue 89*, les opérations urbaines qui ont été mises en œuvre dans les quartiers de grands ensembles ont été marquées par une volonté de continuité puisque ces quartiers étaient quasi-neufs. Plutôt que de remettre en question ces quartiers récents, l'idée était plutôt de mettre « *l'accent sur le traitement de la question du logement social dévalorisé que sur la diversification des fonctions ou la réinsertion des quartiers dans les logiques de marché* » (Bonneville 2004:10). L'intention était alors de s'appuyer sur une mise en valeur transversale du patrimoine et des dynamiques existantes afin de répondre aux problématiques et manques identifiés et non d'ouvrir ces espaces, dévolus pour

loger les ménages précarisés, à d'autres formes de valeurs pourtant communes dans les villes : les valeurs immobilières et financières. Cependant, nous l'avons vu, ces interventions fondées sur l'idée de ménagement et de réhabilitations ou investissements ponctuels n'ont pas entrainé d'améliorations remarquables des conditions dans ces quartiers, du moins telles que perçues à l'extérieur.

S'impose ainsi l'idée qu'il faudra une rupture, un choc pour briser cette dévalorisation. En revenant sur les coulisses de la fabrication de la loi Borloo, Philippe Van de Maele précise le diagnostic de cette dégradation des grands ensembles dans une description marquée par une prépondérance affirmée des causes urbaines : « *d'aucuns verront dans ma présentation une vision très urbanistique des difficultés des quartiers, et je ne peux que leur donner raison* » (2017:18-19). Ainsi, la rénovation urbaine telle que portée par Jean-Louis Borloo est pensée pour marquer ce tournant en proposant une approche qui se distingue par la prédominance de l'urbain, par sa radicalité et son ampleur et « *sort d'une logique de « réparation urbaine » du cadre de vie, pour aller vers une banalisation des quartiers dans leur environnement, et leur inscription dans des dynamiques de développement plus larges* » (Slimani 2015:12). La première rupture s'incarne dans une mise à l'écart des professionnels jusque-là en charge de ces quartiers et de tous les acteurs, puisque garants d'une forme de continuité, ils représenteraient par là même « *une entrave à ces ambitions d'excellence* » (Barbier 2015:498). Ainsi, la rénovation urbaine entraine –avant toute opération matérielle– une redéfinition des quartiers qui sont concernés. Ce bouleversement permet alors d'asseoir un programme urbain ne reposant pas sur des valeurs matérielles ou subjectives existantes des quartiers ciblés puisqu'elles sont perçues comme dévalorisantes mais d'en d'imposer de nouvelles plus à même d'amorcer une valorisation d'ampleur qui soit plus conforme à l'idée –dominante– d'un espace urbain au fonctionnement vertueux. Alors, « *la loi Borloo a encore davantage mis l'accent sur cette logique d'éradication physique plutôt que sur les composantes du renouvellement après démolition* » (Bonneville 2004:10).

Par conséquent, l'action de rénovation urbaine dans cette recherche d'affirmation de valeurs symboliques dominantes dans ces quartiers populaires sous-tend un jugement de valeur morale qui discrédite des pratiques, des usages, des présences, des discours ou des mémoires emblématiques considérées comme la source et la figure de la dévalorisation. Ainsi, les mutations importantes que permettent la rénovation urbaine –grâce au déblocage de soutiens financiers sans précédent– tant en termes de morphologie que de peuplement, pourraient faire évoluer les perspectives. Dans cette troisième partie de chapitre, nous montrerons comment cette perception de la dévalorisation des quartiers de grands ensembles a influencé, orienté les intentions qui ont prévalu et fondé le Programme national pour la rénovation urbaine (PNRU). Puis à travers le rappel des grands objectifs du PNRU, nous chercherons à identifier les différentes stratégies de re-valorisation sur laquelle il s'appuie avant de faire un premier bilan de ce programme à travers les connaissances produites par la littérature scientifique afin de préciser quelles sont les valeurs et le processus de valorisation associée à cette politique, avant de discuter sur la base des –nombreux– travaux existants des effets engendrés et produits par ces opérations en termes de valorisation.

3.1 Intentions et objectifs de la rénovation urbaine

« La rénovation ne bouscule pas seulement les murs et des rues, elle affecte profondément un groupe humain, provoque ou accélère une mutation des structures locales et sociales ; ses effets dépassent singulièrement le domaine de l'habitat, et doivent s'étudier comme une forme particulière du changement social en général »
(Coing 1966:14)

En 2003, la loi Borloo, intitulée *loi d'orientation et de programmation pour la Ville et la rénovation urbaine*, est promulguée au Journal Officiel. Cette loi est construite pour répondre aux principales critiques de la politique de la Ville qui pointaient les lacunes en termes de résultats par rapport aux moyens engagés dans les quartiers de grands ensembles sociaux en difficulté. Ainsi, la loi Borloo a pour objectif de rendre plus efficace cette politique de la Ville. Pour ce faire, elle concentre les objectifs sur des curseurs urbains et spatiaux permettant de réaliser plus rapidement des « résultats » précis de constitution « *d'une offre nouvelle de 200 000 logements [...], la réhabilitation de 200 000 logements locatifs sociaux et [...] la démolition de 200 000 logements* »[8]. La loi Borloo est une réponse forte aux politiques de la Ville menées jusque-là. En effet, elles étaient auparavant « *condamnée[s] à n'être qu'une politique symbolique, utilisée par les responsables politiques pour signifier leur volontarisme face aux manifestations de la crise socio-urbaine* » (Epstein 2012b:2). De plus, elles étaient caractérisées par un manque de lisibilité du fait d'un fort *turn over* des ministres en charge de la politique de la Ville qui a eu pour conséquence « *un vaste catalogue d'actions hétéroclites* » (ibid.). La loi Borloo signe la fin de ces politiques indécises et sans véritable budget, en lançant le PNRU, en réorganisant les institutions, en relançant et en amplifiant les Grands Projets de Ville (GPV) et les Opérations de Renouvellement Urbain (ORU), en accordant des budgets inédits... Cette quête d'efficacité et de résultats concrets, palpables, visibles doit se lire dans le contexte d'une dynamique de dévalorisation continue de ces espaces favorisant, de fait, les amalgames et autres généralisations qui aboutissent à considérer ces quartiers et leurs habitants comme spécifiques. Se démarquant par une forme urbaine et des difficultés socio-économiques, l'avènement de la rénovation urbaine dans les grands ensembles marque un tournant spatialiste où règnent des « *confusions constantes entre deux registres référentiels : celui du social et celui du spatial* » (Genestier et Jacquenod-Desforges 2017:70).

Cette évolution nette de l'action publique en faveur de ces quartiers s'incarne parfaitement dans la référence directe faite à la rénovation. Thierry Oblet et Agnès Villechaise rappellent que choix de dénomination fait inévitablement référence à « *un récit noir de la rénovation urbaine* » (2012:119). Si cette nouvelle ambition de rénovation n'est pas aussi brutale que la précédente, elle fait appel à un imaginaire qui n'est pas neutre puisqu'elle rappelle la « *rénovation déportation* »[9] qu'ont connu certains quartiers ouvriers péricentraux et, ainsi, marque symboliquement cette ambition d'actions, d'impacts urbains forts dans les quartiers de grands ensembles.

8 Chapitre II, Article 6 de la loi Loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine

9 Groupe de sociologie urbaine de Nanterre. 1970. « Paris 1970 : reconquête urbaine et rénovation-déportation », Sociologie du travail, n° 4 : 488-514.

Bien sûr, cette politique de rénovation urbaine, si elle promeut les démolitions, n'a pas pour but l'éviction totale des formes et des peuplements mais s'inscrit dans un entre-deux qui se comprend sous la notion de diversification socio-spatiale, selon le terme consacré par l'ANRU, pouvant se traduire dans des dynamiques de déconcentration, de dilution ou d'intégration. Ceci dit, cette intervention n'en reste pas moins frontale et reste une politique du choc afin de bousculer des concentrations, des imaginaires bien ancrés localement. Nous pourrions considérer cette politique sous le prisme lefébvrien de la production de l'espace puisqu'en modifiant en profondeur l'espace conçu, en s'attaquant à l'espace des représentations, la rénovation urbaine espère entrainer des changements importants de l'espace perçu, de l'espace des pratiques. Dans cette dynamique, les valeurs invariablement changent, évoluent en fonction de cet espace social et font de la rénovation urbaine, de fait, une politique de valorisation dont le sens est impulsé par les acteurs publics puis renégocié par les différents acteurs intervenants.

3.1.1 Transformer l'espace conçu, vecteur de réinvention d'un système de valeurs locales

En premier lieu, la politique de rénovation urbaine s'appuie sur des démolitions dont le volume –200.000 ciblées nationalement– laisse peu de doute quant à l'ambition de marquer les quartiers retenus. On peut, de prime abord, questionner des démolitions aussi nombreuses puisque si les justifications s'articulent autour de l'idée que les bâtiments de ces quartiers de grands ensembles ciblés seraient trop vieux, usés, obsolètes et donc nécessitent d'être détruits, certains immeubles concernés ont été bâtis en 1994 (Baudin et Genestier 2006:208) ! Si la vétusté de certaines résidences sociales des années 1970 liée à des malfaçons ou à des défauts d'entretien n'est pas à sous-estimer (Veschambre 2008:126), dans la plupart des cas l'état du bâti ne parait pas un argument satisfaisant puisque ces bâtiments étaient souvent « *considérés comme exemplaires au moment de leur construction* » (Baudin et Genestier 2006:208).

Par conséquent, si les démolitions ne sont pas toutes justifiées au titre de l'état des bâtiments, elles peuvent être l'objet de différents objectifs comme être l'occasion pour un bailleur de revaloriser son patrimoine, pour une municipalité de déconcentrer certaines populations très précarisées (ibid.) ou pour permettre, dans une approche jacobine, « *[d']organiser l'uniformisation du territoire national, de gommer les particularités locales* » (Epstein 2012b:4), qu'elles soient liées à la composition sociale, mais surtout à la forme urbaine des grands ensembles qui, dans une conception déterministe, est synonyme des problématiques sociales des populations qui s'y trouvent. De façon plus générale, derrière ces démolitions et ces justifications dont on ne remet pas en question le fondement, ces démolitions sont une méthode particulièrement efficace pour mettre à terre les symboles des grands ensembles. Ainsi, ce sont souvent les bâtiments les plus emblématiques, les plus visibles, les plus célèbres qui sont prioritairement ciblés par ces démolitions (Rautenberg 2015), ne laissant que peu de doutes quant à la puissance symbolique recherchée par ces opérations.

En parallèle, la lutte contre les formes spatiales symboliques de l'urbanisme de grands ensembles ne se limite pas à cette modification du paysage bâti. Michel Bonetti rappelle qu'une action urbaine très importante basée sur les restructurations viaires, des îlots, du bâti, des espaces (publics et résidentialisés) est engagée afin de casser les codes hérités de cet urbanisme moderne en recomposant un tissu et des formes urbaines fondées sur les gabarits de la ville dite classique (Bonetti 2004). Ces mutations majeures entrainées par ces démolitions et ces restructurations d'ampleur doivent permettre de banaliser ces quartiers en les intégrant physiquement pour « *modifier en profondeur l'image de ces quartiers d'habitat social, perçus de plus en plus comme des espaces à part, déconnectés du reste de la ville* ». Enfin, cette réorganisation spatiale et cette impulsion des acteurs publics offrent de nouvelles possibilités qui pourraient « *redonner une valeur foncière et immobilière à ces espaces, pour inverser le cycle de dévalorisation économique, dans un contexte de rejet croissant de ce type de logements* » (Veschambre 2008).

En effet, l'un des objectifs de la rénovation urbaine est de produire de la mixité sociale dans ces quartiers où l'on considère que la concentration de populations en difficulté et autres minorités produit des externalités négatives comme *l'effet de quartier* et renvoient à des imaginaires négatifs de la ville populaire que nous développerons dans le chapitre suivant. Cette mixité ne peut se faire que par la recomposition du parc de logements avec pour une grande part, une restructuration profonde du parc social par des démolitions et des réhabilitations qui sont autant de moyens de redéfinir la structure de cette offre sociale. Cet ajustement de la taille et de la typologie du parc social est à l'origine du « *déclenchement de processus de mobilité résidentielle qui vont permettre une déconcentration des ménages pauvres par leur relogement dans d'autres quartiers, plus favorisés* » (Fol 2013:16). D'autre part, grâce au foncier libéré, l'objectif de cette politique est aussi d'inciter des acteurs de la promotion immobilière à investir dans la production de logements destinés à l'acquisition afin d'attirer de nouveaux profils de ménages plus solvables. Ainsi, le PNRU propose un double pari autour de cette ambition de mixité sociale par la diversification immobilière. Le premier défi est celui de la confiance : il faut que les perspectives de valorisation soient suffisantes, c'est-à-dire supérieures aux risques perçus, pour que les promoteurs puis les futurs acheteurs acceptent d'investir. Pour cela, on espère redonner une valeur foncière en sélectionnant les parcelles les plus avantageuses –et souvent en bordure de quartier (Lelévrier 2014)– en réhabilitant le patrimoine conservé ainsi que les espaces publics notamment.

Ce nouvel horizon permet le dépassement de la vision dévalorisante des quartiers puisque cette opportunité de projets urbains d'ampleur font de ces espaces « *des territoires dotés de grandes potentialités foncières pour certains élus, aménageurs de la communauté urbaine et entrepreneurs locaux* » (Barbier 2015:289). Par conséquent, cette volonté d'imposer de nouvelles valeurs symboliques additionnées aux changements socio-spatiaux importants doivent changer le cadre des représentations collectives et permettre d'« *engager un processus de revalorisation que s'il parvient à réinsérer les secteurs dévalorisés dans le fonctionnement des marchés immobiliers et à attirer les investisseurs privés* » (Bonneville 2004:15). En effet, le retour de ces acteurs serait gage d'un retour « à la normale » se cristallisant par ce retour dans les circuits de valeurs et de valorisation immobilière et sociale. Si cette résurgence apparait comme un gage de réussite c'est principalement parce que l'économie urbaine depuis la désindustrialisation s'appuie sur « *le secteur second, celui de l'immobilier. Il peut même arriver que la spéculation foncière devienne la source principale, le lieu presque exclusif de la "formation du capital", c'est-à-dire de la réalisation de la plus-value* » (Barbier 2015:2011-12).

Vu les intentions de valorisation portées par le PNRU, nous pourrions nous demander à l'instar de Clément Barbier si cette transition ne sous-tendrait pas in fine un glissement entre « *problème des quartiers* » vers l'enjeu de « *promotion de l'attractivité* » (Barbier 2015:289) dans une approche très économique du renouvellement. Cependant, ces quartiers bénéficiant de ces opérations sont généralement ceux qui souffrent le plus et dont l'image est la plus écornée, comment penser qu'ils puissent devenir attractifs au point de garantir le retour d'investissements privés ? Or, l'arrivée de ces nouveaux acteurs privés est au cœur de la réussite de l'objectif de mixité sociale inscrit dans la loi de programmation et oblige à penser des programmes urbains qui ne peuvent que s'inscrire dans une forme d'opposition aux formes et représentations qui symbolisent la dévalorisation de ces espaces.

Le second pari est totalement conditionné à la réalisation du premier puisqu'il fait écho au mythe de la mixité sociale censée résonner « *avec notre idéal de la ville comme espace de prédilection pour les rencontres et les échanges avec des gens qui vous sont étrangers mais dont les différences vous enrichissent* » (Oblet et Villechaise 2012:144). Dans cette vision républicaine et quelque peu romantique, la mixité sociale doit être le moteur de la transmission, de la diffusion ou de l'imposition de valeurs sociales dominantes diffusées par ces nouveaux propriétaires. Elle serait, par ailleurs, valorisante pour les individus et les ménages qui la vivent puisque « *la mixité a une valeur importante en tant qu'expérience vécue et qu'elle est à ce titre légitimement recherchée par une large part de la population* » (Charmes 2009:11). Cependant, cette conception de la mixité relève de représentations, de mythes et est assez largement critiquée par les sciences humaines et sociales au regard des pouvoirs qui lui sont prêtés. Nous aurons l'occasion de développer nos réflexions sur ce concept central du PNRU dans le chapitre suivant, dans la mesure où les façons d'appréhender cet objectif et les politiques de peuplement associées sont assez équivoques du rapport des pouvoirs publics à la question de la valeur.

De façon moins visible mais tout de même essentielle, la politique de rénovation urbaine propose également de jouer sur la valeur d'usage en participant au financement d'équipements (neufs ou réhabilités) de quartier voire en favorisant « *l'implantation d'équipements culturels ou sportifs prestigieux ayant un rayonnement très large (ville, agglomération, voire au-delà), susceptibles de revaloriser l'image de ces quartiers* » (Allen et Bonetti 2018:269). Parallèlement, ces projets urbains peuvent aussi tenter de redorer l'attractivité par l'attrait en s'appuyant sur une mise en valeur des aménités préexistantes comme un espace naturel, un cours d'eau, etc. Ces investissements doivent redonner des fonctions attrayantes à ces quartiers et encourager des personnes extérieures à venir en bénéficier. Ainsi, ces équipements et aménagements doivent concourir à cet effort de banalisation et de normalisation et être un argument supplémentaire à faire valoir auprès des investisseurs privés : les promoteurs puis les habitants.

Enfin, la dernière intervention spatiale qu'il convient d'évoquer s'attache à répondre à la problématique de l'enclavement qui contraint de nombreux quartiers de grands ensembles souvent bâtis à la périphérie des agglomérations. Cet isolement géographique est souvent, nous l'avons vu, doublé d'un isolement social que l'objectif de diversification tend à corriger. Ainsi, à cette intégration sociale est adjointe une intégration par l'espace. Ce renforcement des liens passe principalement par l'amélioration de la qualité de la desserte en transports en commun mais est aussi souvent accompagné d'une reconfiguration importante du réseau viaire afin de

faciliter les connexions des quartiers rénovés avec les espaces adjacents. Ainsi, en diminuant les barrières sociales et physiques avec les espaces voisins et le reste de l'agglomération est espéré le développement d'interrelations qui achèveraient la banalisation et le retour de ces quartiers dans la dynamique urbaine.

3.1.2 Marquer l'espace des représentations

Nous l'évoquions précédemment : le PNRU propose une solution radicale pour combattre les difficultés dans les quartiers de grands ensembles sociaux. Cette radicalité semble, dans les discours politiques appuyant le programme, proportionnée au niveau avancé de dévalorisation de ces quartiers et présentée comme la seule réponse efficace pour impulser une dynamique de valorisation durable. Nous avons montré que cette dévalorisation répondait bien à une réalité sociale, résidentielle et économique mais sa portée et sa compréhension ont été déformées par les représentations dominantes à l'égard de ces populations et de leurs espaces de vie. Ainsi, facilitées par la forme singulière du grand ensemble, ces représentations se sont généralisées, homogénéisées et spatialisées. En conséquence, après plusieurs dizaines d'années marquées par ces représentations négatives, le patrimoine de grand ensemble incarne la responsabilité de difficultés socio-économiques. Cet amalgame, cette exagération ont alors incité une réponse suffisamment radicale pour produire un choc tel que l'on constate que le « problème » des « quartiers » est pris au sérieux, voire, sur une rhétorique plus martiale, combattu. Par des destructions spectaculaires souvent relayées dans la presse, on fête la démolition de tours et de barres comme pour signifier la fin de temps de stigmatisation et de relégation urbaine. Cette ambition de marquer le changement par l'action se retrouve dans la rhétorique politique autour de la démolition dès lors présentée comme un résultat alors qu'elle n'est qu'une réalisation (Epstein 2012a:66-67) voire qu'un outil. Bien entendu, ces démolitions à caractère symbolique ne sont pas arbitraires mais justifiées et légitimées par un ordre du discours. Durant les années 1970, les grandes opérations de rénovation urbaine étaient justifiées par l'insalubrité des logements ciblés. La rénovation urbaine de Borloo, quant à elle, s'appuie sur une lutte contre les concentrations de minorités et de précarités et de façon plus marginale sur l'obsolescence du patrimoine de grands ensembles (Veschambre 2008). A chaque fois, ces interventions urbaines s'appuient, voire instrumentalisent, les valeurs subjectives communes et dominantes pour livrer un jugement de valeur qui disqualifie ces espaces en les évaluant « *par rapport à ce qui apparaît bien ou mal, juste ou injuste* » (Girardin 2020:53).

> *« Ces destructions constituent pour les aménageurs et les élus une spectaculaire mise à bas des symboles de la pauvreté et de l'insécurité urbaine. Mais elles représentent pour certains de leurs occupants la négation de la valeur identitaire et affective que possèdent ces lieux où ils ont vécu plusieurs décennies, et qui sont dépositaires de milliers d'histoires familiales » (Tiano 2010:4).*

La réalisation de ces démolitions, malgré certaines oppositions et plus généralement le très faible niveau d'implication des habitants à la définition des objectifs, marque cette intention de ne pas considérer les valeurs locales puisqu'associées au discrédit, mais de refonder sur des bases neuves et dominantes les représentations qui fondent ces lieux. Dans cette recherche, les

travaux mémoriels encouragés par l'ANRU pour accompagner les habitants dans ces mutations importantes « *servent surtout à opérer une sélection mémorielle et à l'invention d'une tradition, afin de mettre en place, à travers l'œuvre, des rites de passage [...] au service d'un changement* » (Morovich 2014:10). Ainsi, cette stratégie du choc (Klein 2010) est accompagnée d'un travail de réinvention mémorielle et de publicisation d'une action de revalorisation par suppression des stigmates physiques devant participer à l'évolution, à la fabrique de nouvelles représentations plus positives, plus valorisantes. Pour accompagner et appuyer le symbolisme lié aux démolitions afin d'augmenter la chance et la probabilité d'un changement durable de l'image de ces quartiers, des projets emblématiques, *flagship* (Genaille in PUCA 2007) sont parfois érigés. Ces équipements « remarquables » doivent donner à voir ces changements et incarner cette attractivité retrouvée.

Enfin, « *le processus de «rénovation urbaine» déstabilise les modes de vie des habitants, plus particulièrement des «inactifs» [...] largement représentés* » (Sylvia Faure, 2006 : 204) en les déracinant, les fragilisant. Ces fortes perturbations peuvent faciliter la remise en question des valeurs sensibles qui s'appuyaient sur ces expériences et ces mémoires locales et stabilisaient, pérennisaient et légitimaient localement des pratiques, usages ou présences qui pourraient, d'un point de vue extérieur, être considérées comme transgressives. Cette fragilisation devrait permettre, via l'arrivée de nouveaux habitants mieux dotés et extérieurs à ces contextes, d'imposer de nouvelles normes et valeurs sociales plus légitimes d'un point de vue dominant. Cette dernière valorisation par une normalisation des modes d'habiter apparait comme cruciale. En effet, les valeurs sensibles locales, si éloignées des normes dominantes soient elles, se révèlent être des puissants vecteurs d'inertie protégeant ce qui fait sens pour ces primo habitants et produisant des résistances habitantes conscientes ou inconscientes qui ont été révélées par Mathieu Giroud (2007) entre autre. D'autre part, il semble que si cette greffe de normes et de valeurs sensibles et symboliques dominantes ne prend pas, elle pourrait remettre en question la présence de ces nouveaux habitants et faire réapparaitre le spectre d'une nouvelle dévalorisation résidentielle. En revanche, le programme de rénovation urbaine, s'appuyant sur une approche déterministe et situationnelle, fait le pari qu'une amélioration sensible de la qualité de vie de ces quartiers aura des répercussions sociales positives et bénéfiques et n'a pas pensé l'accompagnement de cette évolution pourtant au cœur de la durabilité de l'effet de revalorisation impulsé.

La tentative de valorisation que la politique de rénovation urbaine essaie d'insuffler à ces quartiers doit alors être vue comme s'exprimant par une opposition aux valeurs locales. Ces dernières sont associées à la dévalorisation, au discrédit des quartiers de grands ensembles et ne sont pas considérées. Cependant, l'action spatiale, urbaine et sociale n'est pas aussi déterminante qu'on voudrait le croire et il conviendra de tester ses effets.

3.2 Quel bilan global de la rénovation urbaine peut-on faire ?

Il y a des définitions contrastées de la portée, de l'impact des PRU sur les quartiers allant d'un constat d'échec à l'annonce de réussites indiscutables. Ce panel s'explique d'une part, parce que les arguments et les référentiels varient en fonction de ces évaluations, d'autre part parce que les quartiers, malgré leur apparente similitude, recouvrent des réalités et des contextes

socio-urbains très hétérogènes. Enfin, les programmes, s'ils s'inscrivent dans des conventions avec l'ANRU qui garantissent la participation et le respect des objectifs nationaux, sont autant de réponses différenciées en fonction, des contextes locaux, des portages et des financements. S'il était plus évident de discuter globalement de l'intention de cette politique de rénovation urbaine, pour ces trois raisons, il est beaucoup plus risqué de tirer des conclusions généralisantes face à cette hétérogénéité. Par ailleurs, c'est notamment pour cette raison que nous avons orienté notre étude sur trois programmes de rénovation urbaine afin d'appréhender cette singularité. Bien entendu, ce focus apporte également des limites quant à la capacité et la pertinence d'une montée en généralité. Avant de revenir plus en détail sur ces choix méthodologiques dans le chapitre trois, nous proposons, en connaissance de ces limites, une approche généralisante, de présenter quelques-unes des réalisations et effets les plus marquants de cette rénovation au regard des réflexions que nous avons conduit sur la thématique de la valorisation.

Dans un premier temps, nous pouvons souligner que les objectifs chiffrés de la rénovation urbaine avec près de 400 quartiers engagés dans le programme, plus de 160.000 logements démolis et plus de 350.000 logements réhabilités en 2016 (Vanderstocken 2017) sur les 200.000 respectifs que le programme ciblait, ont été atteints. Au regard de ces éléments, il semble que le PNRU ait réussi à mettre en œuvre les conditions d'un changement urbain considérable puisque touchant les formes les plus symboliques et visibles des grands ensembles. En effet, ces démolitions n'ont pas été sélectionnées au hasard et le nombre de logements situés au dixième étage a chuté de 11% en moyenne dans les quartiers en rénovation urbaine (QRU) et jusqu'à 27% dans le quartiers marqués par le plus de démolitions (Guyon 2017:4). Nous développerons ce point dans le chapitre suivant mais, au-delà des formes, ce sont les statuts et les typologies de logements qui ont été remaniés avec une « *diminution de 22 points de pourcentage du nombre de logements sociaux et d'une augmentation de 16 points du nombre de logements privés* » et avec une surreprésentation des grands logements (T4+) parmi les logements démolis tandis que des types plus petits sont privilégiés dans la reconstitution (Fol 2013:22). On comprend alors qu'au-delà d'une incidence importante sur la forme des QRU, le peuplement de ces quartiers est également fortement impacté et répond à cet objectif de déconcentration. Il est ainsi possible de mesurer un effet de la rénovation urbaine sur la pauvreté avec une diminution moyenne d'un point du premier quartile et jusqu'à quatre points dans les 25% des QRU ayant eu le plus de démolitions. Cette évolution est pour partie corrélée à l'évolution du parc de logements mais également à une évolution des politiques d'attributions qui sont plus exigeantes –venant, paradoxalement expliquer le maintien d'une vacance élevée dans ces quartiers en mutation- (Guyon 2017:5). Ces éléments quantitatifs vont dans le sens de cette direction de valorisation matérielle qui tend à banaliser, à normaliser par la forme, d'une valorisation immobilière par la production d'une nouvelle offre de logement non-sociaux ou encore sociologique permet d'accentuer l'intégration par le peuplement les quartiers rénovés.

Cependant, il semble que cette dynamique se heurte à des difficultés, des limites pointées qui se traduisent par le fait que « *l'attractivité des quartiers ayant bénéficié du PNRU reste faible* » (Cour des comptes 2020:17). En effet, selon la Cour des comptes, malgré les sommes sans précédent injectées dans ce programme[10] et des améliorations sensibles de l'habitat et de la qualité de vie, la persistance de problèmes de sécurité, la longueur des programmes éclipsent et

10 La cour des comptes parle d'un investissement global de 46,1 milliards d'euros dont 12 de subventions ANRU (Cour des comptes 2020:17)

diluent ces bienfaits et entretiennent une image extérieure négative. Par ailleurs, la médiatisation de ces opérations et notamment des démolitions du bâti symbolique de grands ensembles, a pu « *contribué à accentuer la stigmatisation des quartiers concernés* » (Bertier, Marchal, et Stébé 2014:2) en participant à diffuser des aprioris négatifs sur la présence de ce type de patrimoine et/ou de logements sociaux.

Ce frein à la revalorisation telle que recherchée semble être accentué et avoir, en retour, une incidence sur l'objectif de mixité sociale par le programme. En effet, quand d'une part « *la politique d'attribution des logements sociaux ne contribue pas davantage dans les faits à atteindre l'objectif de mixité* » (Ibid. :18), d'autre part, la diversification des logements par la production d'une nouvelle offre immobilière ne semble pas suffisante avec « *en moyenne 10% des logements au terme du programme […] avec un taux de diversification variant de moins de 1% à plus de 30% dans le quartiers* » (CES de l'ANRU 2013:60). Dans cette poursuite de valorisation des quartiers rénovés, la mixité sociale semble un indicateur, un révélateur voire un catalyseur. En effet, pour réussir à diversifier la population, par attraction ou par rétention de ménages au profil plus aisé, il faut qu'ils aient le sentiment que leur trajectoire résidentielle soit bénéfique, valorisante, sur un plan immobilier, social, économique ou géographique. Alors, si le discrédit associé aux quartiers de grands ensembles persiste, cela peut représenter un frein conséquent à la mixité sociale. En continuité, nous l'évoquions, la perspective de valorisation telle que pensée dans ce programme s'appuie sur une banalisation et une normalisation qui dépendent assez fortement de cette évolution du peuplement. En effet, les classes moyennes « travailleuses » qui sont ciblées devraient véhiculer avec elles les normes et valeurs dominantes permettant de poursuivre et d'ancrer dans la durée cette valorisation. Nous pensons ainsi que la production puis l'occupation de cette nouvelle offre immobilière joue un rôle majeur dans l'intensité de la valorisation que l'on peut espérer. C'est pourquoi, nous viserons en particulier cet aspect de la rénovation urbaine pour comprendre et analyser des QRU sous l'angle de la fabrique de la valeur. Nous présentons ici très brièvement les enjeux autour de cet objectif de mixité sociale pour notre étude puisque nous y reviendrons plus en détail dans le chapitre suivant qui y est consacré. Ainsi, près de 20 ans après l'entrée en vigueur de la loi Borloo, et une dizaine d'année après le pic des réalisations (ONPV 2020:144), cette question de la persistance, de la pérennité de la valorisation telle que souhaitée sera l'un des enjeux de compréhension que nous soulèverons dans cette étude de thèse.

Nous l'évoquions précédemment, la politique de rénovation urbaine, parce qu'elle vise à marquer fortement les quartiers en modifiant leur morphologie, leurs connexions, leurs fonctions et leur peuplement, constitue, en soit, une politique de valorisation. Parce qu'elle porte à travers ses intentions, ses objectifs certaines conceptions, certaines acceptions de la valeur et que, parallèlement, elle perturbe fortement le système de valeur local en place, la rénovation urbaine a de fortes chances de participer à la production de nouvelles valeurs dans un processus de refonte radicale et en profondeur de la valorisation. Bien entendu, face à l'impact sans précédent pour ces quartiers, le choc a de forte chance de produire de nouvelles valeurs ; cependant, face à l'inertie des réputations, face à la résistance des résidents pour qui le sens de telles opérations est totalement déconnecté, quelle pourrait être la persistance, la pérennité de cette valorisation ?

Le premier risque qui pèse sur cette valorisation espérée repose sur la surévaluation des effets provoqués par la réalisation des objectifs de la rénovation urbaine (Bonetti 2004). Ainsi, pour exemple, les porteurs de la rénovation urbaine s'inscrivent dans l'idée que « *l'espace «normal» jouerait pour ses habitants un rôle d'intégrateur dans la société, dès lors celui-ci constituerait pour les pouvoir publics un instrument de normalisation sociale* » (Genestier et Veschambre 2017:98) tandis que, dès les années 1980 et marqué par les opérations de résorption des quartiers populaires insalubres, Hubert Dudebout constatait que « *rares sont aujourd'hui ceux qui croient que la démolition résoudra les problèmes posés ou interviendra comme une réponse miracle* » (1983:77). Si la dimension spectaculaire des démolitions permet de marquer les imaginaires et de donner à voir que le « problème des quartiers » est pris avec sérieux et vigueur, elle permet d'appuyer des discours performatifs sur la fin des grands ensembles « *comme si la visibilité même des réalisations du PNRU aveuglait les promoteurs du programme et ses observateurs* » (Epstein 2012a:66). Cependant, une fois ces changements passés, la dynamique de valorisation amorcée perdurera-t-elle ? Comment les différents acteurs de la rénovation urbaine à l'initiative des programmes locaux interprètent-ils cette trajectoire de valorisation à la suite de la réalisation des programmes ? Au-delà de ces jugements ou évaluations, comment pouvons-nous donner à voir cette dynamique ?

Conclusion. La valorisation, un cadre d'analyse pour les quartiers rénovés ?

Tout au long de ce premier chapitre, nous avons voulu montrer que la notion de valeur en tant que construit social est au cœur des dynamiques urbaines. Que ce soit dans sa dimension quantitative ou sa dimension subjective, c'est à travers les différentes formes de la valeur que s'expriment, se légitiment et se maintiennent les disparités et les inégalités spatiales. Ainsi, la définition de la valeur est un véritable enjeu maitrisé par ceux qui possèdent et cumulent le plus de capitaux, dans le sens bourdieusien, et qui peuvent, dès lors, infléchir et faire évoluer ces considérations. C'est de cette définition de ce qui est valorisé que nous pouvons comprendre, par exemple, la différence de registre s'exprimant dans les discours politiques ou médiatiques dominants entre les processus d'agrégation sociale des populations les plus aisées et de ségrégation des populations les plus pauvres. Tandis que le premier processus est issu de choix et de stratégies résidentielles, le second, étant le résultat d'exclusions et souvent marqué par l'absence de choix, sera présenté comme une véritable problématique puisque pouvant être source de « communautarismes » reposant et véhiculant des conceptions différenciées de valeurs symboliques et morales. On comprend dès lors que le contrôle de la valeur subjective est un enjeu fort de maintien des dominations d'autant qu'elle a des répercussions fortes sur les valeurs d'échange et donc matérielles.

Les valeurs sont mobilisées par les différents acteurs en fonction de leurs intérêts et de leurs ressources. Etant relatives à ces différents acteurs, la définition de ce qui est valorisé et valorisant change et crée des divergences, des oppositions voire des confrontations entre ces différentes conceptions. Dans ces rapports de forces qui peuvent s'exprimer consciemment ou inconsciemment, se fixe un ensemble de valeurs qui vont exercer un rôle de tri, de sélection jusqu'à ce que des événements reviennent mettre en cause cet état. Cette perturbation des valeurs locales, dont le projet urbain est une des formes, peut être caractérisée par différentes intensités et rythmes et/ou par différentes approches plus ou moins en opposition avec ces valeurs préexistantes en fonction de sa nature.

> *« La valorisation se mesure en effet en termes de plus-values (économiques, foncières, sociales, d'image, etc.) dont l'obtention, ne serait-ce que symbolique, est également nécessaire pour faire entrer les projets en cours dans un cercle vertueux, une spirale positive » (Ripoll et Gravari-Barbas 2011:9)*

Alors que les premières interventions urbaines dans les grands ensembles ont plutôt cherché à s'appuyer sur les valeurs locales afin d'inverser la dynamique de dévalorisation, ces opérations ne semblent pas avoir été couronnées de succès si l'on considère la dynamique de paupérisation qui s'est poursuivie. Ce sentiment d'échec malgré les moyens alloués, la persistance d'événements violents ont favorisé une généralisation des problématiques maintenant associés aux grands ensembles et l'apparition d'un sentiment de défiance réciproque entre les responsables politiques et les habitants de ces quartiers. Face à cette situation, l'impératif d'une solution efficace s'est imposé favorisant, de fait, la mobilisation de la réponse urbaine puisque pro-

mettant, par une modification de l'espace conçu, des réalisations visibles sur lesquelles s'appuyer. Ainsi, s'impose l'idée d'une opération de rénovation renouant avec la tradition d'une intervention urbaine et sociale d'ampleur voire violente puisque s'attaquant aux valeurs localement instituées et considérées comme étant déviantes ou dangereuses.

Le programme de rénovation urbaine a ainsi pour objectif d'impulser une certaine revalorisation des quartiers de grands ensembles ciblés qui se joue par une restructuration profonde du parc de logements et un désenclavement spatial. Cette impulsion doit permettre à ces espaces d'être pleinement intégrés spatialement, symboliquement et socialement et donc d'inscrire via cette banalisation une trajectoire valorisante comprise dans un prisme urbain dominant. Cependant, nous l'évoquions, la dynamique de projet urbain permet aux acteurs publics d'enclencher certains leviers de revalorisation sans assurance de réussite. D'autant que l'approche frontale impulsée par la rénovation urbaine remet en question les configurations locales en cherchant à favoriser l'attraction de nouveaux acteurs urbains, ceux qui, « normalement », produisent la ville. En effet, l'attraction de promoteurs immobiliers pourrait être vue comme le gage d'une certaine réussite de l'opération puisque cette arrivée serait le symbole du retour des grands ensembles rénovés dans le cercle de la valorisation immobilière et résidentielle. Mais, plus que cette attraction, la mixité sociale au cœur du projet de revalorisation porté par le PNRU pose un certain nombre d'enjeux à court et moyen terme qui seront déterminants quant à la poursuite ou au maintien de la trajectoire de valorisation. D'une part, la prégnance que les acteurs locaux placent dans le mythe de la mixité sociale va conditionner les objectifs du projet et l'importance associée dans l'attraction d'acteurs produisant une nouvelle offre immobilière non sociale puis des futurs habitants porteurs de cette mixité. D'autre part, l'implication de nouveaux acteurs –privés– avec des intérêts de valorisation différents des acteurs publics en place ne peut-elle pas influencer, modifier ou perturber la revalorisation impulsée ? Au-delà de ces influences, c'est la question des échanges de valeurs, qu'elles soient financières, symboliques ou sensibles, qu'il conviendra de poser permettant de mettre au jour les intérêts de chacun dans une dimension systémique de la caractérisation de la trajectoire globale de valorisation. Enfin, le succès puis la pérennité de la revalorisation passe par l'attraction puis le maintien de populations « diversifiantes » qui doivent, par leur présence, témoigner, prolonger voire accentuer la pérennisation de la trajectoire de valorisation impulsée.

Ainsi, l'approche que nous proposons de la rénovation urbaine par le biais de la dynamique de valorisation nous permettra d'avoir une démarche transversale à plusieurs niveaux. En comprenant le processus de valorisation comme dessinant une forme de trajectoire nourrie et déterminée par les rencontres et les confrontations de plusieurs types d'acteurs sur les différentes temporalités du programme, nous défendrons une transversalité temporelle et actorielle dans notre étude afin d'éclairer l'amorce, le lancement, la réalisation puis la prolongation de la trajectoire de valorisation souhaitée dans un projet urbain.

Chapitre 2. Mettre en œuvre une mixité sociale au cœur de la trajectoire de revalorisation

On a vu que la rénovation urbaine incarnait une vision assez frontale de la valorisation par une opération urbaine. Elle vise par une stratégie du « choc » fondée sur l'intensité des changements urbains et sociaux à engager une réélaboration des valeurs qui caractérisent ces quartiers, soit une revalorisation de ces morceaux de ville. Comme les rénovations urbaines précédentes, elles s'appuient sur une justification légitimant ces interventions qui pourraient apparaitre brutales voire violentes. Contrairement au programme de rénovation des faubourgs populaires durant les années 1970, le PNRU ne s'appuie pas sur un argument de salubrité mais plutôt sur la diversification résidentielle et la mixité sociale présentées comme une réponse positive et efficace aux maux issus de la concentration sociale de catégories populaires et immigrées. Ainsi, nous verrons que la stratégie nationale de rénovation urbaine s'appuie sur cet objectif mixité sociale dont l'idéalisation des effets tend à l'inscrire dans une certaine mythologie de la ville intégratrice. Dans ce chapitre nous reviendrons sur cet argumentaire permettant de justifier et de légitimer le sens de ces interventions puisqu'il donne à voir comment, du point de vue de l'ANRU, se joue la trajectoire de revalorisation espérée pour les quartiers rénovés.

Sur un plan plus opérationnel, mettre en œuvre la mixité sociale passe par la réalisation de stratégies de diversifications résidentielle, immobilière et fonctionnelle dont nous détaillerons les principes de mise en œuvre. Cependant, la production, la vente et l'occupation de ce nouveau parc de logement, indispensable dans la poursuite de l'objectif de mixité sociale, ne dépendent pas des acteurs publics à l'initiative de ces PRU mais sont confiés à de nouveaux acteurs de la promotion immobilière. Ainsi, la perspective de revalorisation des quartiers en rénovation urbaine se heurte aux différents intérêts et stratégies d'acteurs multiples privés et publics impliqués dans ces diversifications, qui dans un rapport de force et d'influence, font évoluer l'ambition initiale. Alors, de l'ANRU à la collectivité, de l'aménageur au promoteur, du bailleur historique à l'arrivant dans le nouveau parc immobilier, cette intention sera sans cesse renégociée dans un processus de valorisation du quartier compris comme une évolution profonde des valeurs matérielles et sociales urbaines.

En effet, si la mixité sociale est au cœur de la revalorisation espérée des QRU, elle revêt une dimension contradictoire qui entraine nécessairement cette renégociation. La mixité sociale semble valorisée dans les discours et dans les représentations dominantes mais ne correspond qu'à des exceptions géographiques, architecturales ou transitoires tandis que le paysage urbain est plus systématiquement caractérisé par des divisions plus ou moins profondes. Cette répartition fractionnée, son organisation, ou son évolution ont été éclairé par de nombreuses modélisations ou études urbaines (Bourne 1981; Florida 2018; Logan et Molotch 1987; Park, Burgess, et McKenzie 1925) qui mettent en avant le rôle de la valeur dans la ville libérale comme instrument matériel et sensible permettant ces structurations et leur persistance. Alors, ces politiques publiques en faveur de la mixité allant à l'encontre de ces dynamiques agrégatives rencontrent des freins en

suscitant des tensions entre des logiques politiques et des logiques de marché. Sa réalisation via des objectifs de diversification est au cœur de négociations et de rapports de forces qui influencent la trajectoire de valorisation des quartiers considérés tout au long des programmes et même après.

Dans ce chapitre nous reviendrons sur l'utilisation et la justification de l'objectif de mixité sociale telle que comprise dans la loi Borloo puis portée par l'ANRU en nous appuyant sur les nombreux travaux scientifiques réalisés en la matière. Ce retour nous permettra de rappeler le système de valeurs dans lequel s'inscrit cette politique et qui caractérise, donc, la revalorisation que souhaite impulser l'ANRU notamment. Nous montrerons comment cette revalorisation orientée par ce mythe de la mixité sociale se concrétise à travers des objectifs plus opérationnels de diversification. Cependant, nous verrons que pour mettre en œuvre cette revalorisation des quartiers ciblés, le programme s'appuie sur une pluralité d'acteurs qui n'ont pas les mêmes intérêts, stratégies ou temporalités d'intervention. Ces acteurs sont ceux qui nous intéresseront le plus dans ce travail puisque malgré leurs divergences et leurs différences d'intérêt, ils s'inscrivent tous directement dans cette quête de mixité sociale. Bien entendu, cette perspective de revalorisation est appréhendée de façon singulière par ces acteurs qui s'approprient voire contestent cet horizon à travers leur stratégie et leurs interventions. Ces discussions, renégociations voire oppositions plus ou moins tacites, plus ou moins évidentes participent sur un temps long à faire dévier la revalorisation impulsée par l'ANRU dans un système produisant une trajectoire de valorisation singulière et contextuelle. Cette valorisation s'élabore par ces interactions en amont du projet urbain, pendant sa mise en œuvre puis perdure à sa suite. Nous montrerons ainsi qu'appréhender les quartiers rénovés par le prisme de la valorisation présente l'avantage de restituer une étude transversale des effets liés à la mise en œuvre de cet objectif de mixité sociale sur ces quartiers.

1. Un objectif de mixité sociale au cœur de la revalorisation

Depuis la LOV en 1991, la mixité sociale par l'habitat ou le peuplement est devenue un objectif incontournable des politiques publiques urbaines qui s'est déclinée avec une force et une intensité particulièrement importantes dans les quartiers populaires. Associée au vivre ensemble et à la cohésion sociale, la mixité sociale semble porter de nombreuses vertus à un tel point qu'elle est unanimement reprise quel que soit le positionnement politique lorsque l'on évoque des espaces précarisés (Genestier 2010). Cette apparente convergence d'acteurs différents derrière cet objectif politique rend cette notion floue et consensuelle. Elle passe donc pour une ambition partagée, consensuelle et positive sans que soient toujours définis la compréhension et les objectifs que chacun de ces acteurs placent derrière (Lévy et Simon 2005:83-84).

La mixité, placée au cœur de la loi Borloo, est liée à l'objectif chiffrable de diversification des statuts résidentiels à l'échelle des périmètres prévus dans les conventions et correspondant peu ou prou aux zonage ZUS en vigueur. Cependant, ainsi que nous l'évoquions dans le chapitre précédent, la situation de mélange socio-spatial recherchée semble paradoxale si on la considère sous l'angle des valeurs urbaines. D'un côté, la rénovation urbaine cherche à enclencher une revalorisation dont la mixité serait l'un des vecteurs et l'une des incarnations de réussite. En effet, l'objectif de mixité sociale à destination de quartiers populaires s'inscrit dans un imaginaire collectif sa concrétisation serait gage d'un enrichissement social mutuel et synonyme d'un retour de quartiers à la normale. Au-delà de cette légitimation, cette réalisation doit s'appuyer, dans le cadre des quartiers de grands ensembles, sur une diversification des statuts et typologies résidentiels censée permettre la concrétisation d'une diversification sociodémographique. De l'autre côté, cette diversification signifierait l'avènement d'une attractivité immobilière et résidentielle elle-même synonyme d'un retour de la valeur matérielle, sociale et symbolique.

Cependant, la dévalorisation des quartiers de grands ensembles est telle que l'on peut se demander si une rénovation suffira pour convaincre –durablement– de la perspective d'une valorisation immobilière pour les promoteurs de cette diversification puis d'une valorisation résidentielle pour attirer les trajectoires résidentielles espérées, c'est-à-dire de ménages des couches moyennes et supérieures venant de l'extérieur de ces quartiers (Fol 2013:16). Au-delà de la faisabilité de cette diversification, on peut également questionner le résultat de telles situations de mélange en se demandant si ce contexte ne serait pas, paradoxalement, plutôt qu'un facteur de mélange, un vecteur de division, de mise à distance de stigmates persistants de la part des nouveaux arrivants afin de s'en protéger et de préserver les valeurs acquises (Gilbert 2013; Le Guirriec 2007). En conséquence, si la mixité sociale est au cœur des objectifs de la rénovation urbaine, elle est également à l'intersection de différentes compréhensions et intérêts qui touchent la réalisation de cette diversification immobilière. Dans cette partie, nous montrerons qu'en tant qu'élément central dans la justification de la rénovation urbaine, la mixité sociale conditionne assez fortement l'imaginaire de revalorisation portée par l'Etat pour ces quartiers. Puis, au-delà de cette dimension discursive, nous rappellerons par quels biais l'ANRU a opérationnalisé cette idée en objectifs concrets de diversification, avant de nous interroger sur les freins de sa mise en œuvre.

1.1 Une mixité sociale contre la dévalorisation ? Justification et légitimation des ambitions de revalorisation de la rénovation urbaine

Dans cette sous-partie, nous introduisons la mixité sociale en s'attachant à inscrire sa justification dans un cadre théorique. Sur quelles bases se fonde cet objectif ? Pourquoi cet objectif ? Comment va-t-il influencer la revalorisation des QRU en s'appuyant sur les valeurs et croyances qui entourent le mythe de la mixité sociale ? Plutôt que de s'attacher à préciser longuement la généalogie dans laquelle s'inscrit l'approche de la mixité sociale telle que déclinée dans les PRU, nous avons préféré détailler sur quelles lectures des dynamiques socio-résidentielles et quelles croyances des effets de la proximité socio-spatiale s'inscrit l'ANRU.

1.1.1 Ségrégation et effet de quartier, les fondements du recours à la mixité dans le PNRU

En tout premier lieu, la mixité sociale s'appuie sur le constat de concentration sociale de populations précarisées, dans les quartiers de grands ensembles sociaux, jugée dévalorisante et problématique et contre laquelle il faut agir. Précédemment, nous évoquions que ces concentrations étaient à la fois le résultat d'une dévalorisation résidentielle puis la cause d'une dévalorisation subjective et symbolique, qui, à travers les discours et les représentations dominantes stigmatise ces espaces, leurs habitants et perpétue ce cercle vicieux d'une forme de répulsivité résidentielle. Face à cette dévalorisation, des tentatives d'objectivation du caractère négatif de ces concentrations de résidents populaires ont été avancées pour justifier et légitimer du caractère injuste de cette assignation territoriale. Cette situation semble faire écho, depuis les années 1970 avec l'avènement de la politique de la Ville, avec la trajectoire de spatialisation des problématiques sociales, selon Philippe Genestier, plaçant ainsi le quartier au cœur des considérations politiques à la fois « *comme problème et comme solution* » (1999:142-43). L'auteur précise que cette évolution s'appuie sur l'idée que le quartier « *devient alors hypothétiquement le lieu du lien social* » voire l'échelle d'une « *substantialisation sociétale* » qui facilite la délimitation, la caractérisation puis le traitement des problématiques sociales en les délimitant, en les localisant (Ibid. :144-45). Ce glissement s'accompagne de thèses ou de concepts développés comme l'*effet de quartier,* qui, en s'appuyant sur plusieurs travaux comme *l'underclass* ou la théorie de la contagion (Bacqué et Fol 2011), développent l'idée que ces concentrations spatialisées de difficultés socio-économiques produiraient des accentuations, des renforcements de ces problématiques aggravant de fait le phénomène ségrégatif.

Adrien Decamps définit l'effet de quartier comme « *l'articulation à l'échelle du quartier des mécanismes ségrégatifs conduisant à la formation de zones socialement homogènes avec la valorisation d'externalités de voisinage* » (2009:15). Cette définition est relative et variable en fonction de l'espace puisqu'en fonction du degré de valorisation de ces externalités, le caractère choisi ou subi de la ségrégation ou de l'agrégation sociale sera différent et exercera –quoiqu'il en soit– une homogénéisation de la population. Ces externalités exercent alors un rôle cumulatif sur cet effet

de quartier en se déclinant en plusieurs mécanismes internes (socialisation, diffusion des normes sociales, socialisation sélective, cercle social, compétition, précarité relative, stigmatisation) et externes (inadéquation spatiale, ressources institutionnelles locales et services publics) (Galster 2007:21-23).

En s'attardant aux cas des quartiers caractérisés par une population plus précaire, ces *externalités de voisinage* et les mécanismes ségrégatifs à l'œuvre font de l'effet quartier une dynamique cumulative négative pour les populations de telle sorte qu'« *habiter dans un quartier dit "difficile" ou "pauvre" serait pénalisant, en raison "d'effets de quartier" caractérisés par l'isolement social et la diffusion de normes "déviantes"* » (Bacqué et Fol 2011:263). Ainsi l'effet de quartier est la source de deux forces internes et externes sur les populations accentuant leurs fragilités et leur isolement par rapport au reste de la société. Ces difficultés se répercutent alors jusque dans les mobilités résidentielles pérennisant et accentuant le caractère inégalitaire des répartitions socio-résidentielles.

Cependant, et ce malgré les travaux qui alimentent cette thèse, l'effet de quartier ne fait pas consensus dans la sphère universitaire. En effet, cette théorie se base sur des travaux américains et, alors que les configurations urbaines ségrégatives sont bien plus marquées qu'en Europe, elle est assez largement critiquée et discutée outre Atlantique. Cette critique se fonde sur deux axes principaux. D'une part, « *si l'environnement social du quartier semble jouer un rôle dans les socialisations, la réussite et l'insertion sociale des individus, il reste très difficile de distinguer, parmi ces effets, ce qui relève du quartier à proprement parler et ce qui ressort des caractéristiques sociales des individus et des familles.* » (Bacqué et Fol 2011:264). Tandis qu'il est difficile d'identifier les facteurs d'influences négatives imputables au quartier connaissant ces phénomènes de concentration, le deuxième pan de la critique de cette théorie repose plutôt sur le positionnement adopté lorsque sont caractérisées les externalité d'un effet de quartier. Ces dernières étant définies dans un prisme dominant il est difficile de considérer que ces regroupements résidentiels puissent, inversement, être source d'effets positifs que Frederik Boal distingue en quatre fonctions : un rôle défensif pour les minorités, un rôle de sas, un rôle de préservation de l'héritage et un rôle d'assise politique (1976). Malgré ces limites et cette absence de consensus scientifique, la théorie de l'effet quartier sert des « *politiques de déségrégation [qui] rencontrent pourtant un vif succès, en [...] en France* » (Bacqué et Fol 2011:265).

Ainsi, l'effet de quartier sert d'argument à des interventions déségrégatives qui seraient en faveur des populations des quartiers populaires victimes de ces externalités négatives bridant ou empêchant une ascension sociale. Tandis qu'inversement, nous pourrions rétorquer qu'elles soient des interventions visibles permettant de masquer partiellement une certaine crainte voire un aveu d'échec puisque, « *devenue intolérable, la ségrégation menace la norme égalitaire sur laquelle se fonde l'État démocratique.* » (Lévy et Simon 2005:87). Si cette mise en perspective critique de l'effet de quartier a permis de nuancer assez fortement sa pertinence, observe-t-on de telles situations de concentrations voire de ségrégations socio-résidentielles dans les quartiers de grands ensembles sociaux français ?

De façon assez générale, s'il existe un certain consensus pour affirmer que ces espaces urbains sont caractérisés par des concentrations socio-résidentielles de populations défavorisées, la qualification de ségrégation est parfois nuancée dans certaines recherches, tandis qu'inversement d'autres auteurs poussent leurs analyses jusqu'à parler de ghettos ! Selon Pierre Merlin, il existe traditionnellement en France une ségrégation économique qui aurait évolué de telle sorte qu'« *actuellement elle est à la fois économique, ethnique et sociale* » et démographique (Merlin 2010:111). Bien entendu, ne s'agissant pas seulement d'inégales répartitions, cette ségrégation se traduit par des exclusions s'exprimant par une forme à la fois urbaine et physique, économique et sociale (Ibid. :115). En effet, par exemple, en exposant l'influence sociale passablement négative qui peut être provoquée par le commérage discriminatoire, Serge Paugam détaille des situations de stigmatisation sociale pouvant transformer de simples différences socio-spatiales en des phénomènes ségrégatifs (2004).

D'avantage, pour Didier Lapeyronnie, dans un nombre important de quartiers populaires il faut parler de ghettos parce que selon lui ils ne sont seulement marqués par une concentration de populations précaires –soit une ségrégation- mais ils réagissent par des constructions sociales permettant de répondre et de se défendre du stigmate (2008). Cette double dynamique intérieure et extérieure entraîne un isolement de ces quartiers par rapport au reste des espaces urbains que l'on peut retrouver par exemple chez « les jeunes » qui, « *en s'appropriant le mot «ghetto» plus que les autres, se sont forgés une identité réactive : identité-riposte fondée sur l'artifice et la recherche de l'aventure ; mais aussi identité défensive qui participe de la fermeture territoriale* »(Vieillard-Baron 1996:66). Cependant, cette lecture faite par Didier Lapeyronnie est assez largement remise en question puisque les quartiers sont davantage marqués par la dépendance extérieure que par l'autonomie d'une part, et les indicateurs sont bien moins extrêmes que pour les ghettos américains et les habitants ne se sentent pas vivre dans un ghetto d'autre part (Vieillard-Baron 1996:52;60). Dans cette perspective, de nombreux travaux ont également nuancé et précisé l'acception à faire de la ségrégation des quartiers de grands ensembles sociaux français. Par exemple, en orientant notre lecture de ces phénomènes urbains afin de ne plus les comprendre de façon statique mais en y ajoutant une dimension dynamique comme celle des mobilités résidentielles, Jean-Louis Pans Ké Shon montre que dans ces quartiers « *les résidents n'y sont donc pas tous "pris au piège"* » (2009:454). En effet, dans les ZUS la mobilité résidentielle est plus dynamique qu'ailleurs mais elle ne concerne pas forcément tous les habitants et « *l'aspect pathologique de la ségrégation française en ZUS vient de la concentration, année après année, de certains types de populations qui rencontrent plus de difficultés à "circuler"* » (Ibid. :478). D'autre part, comme le montre Serge Paugam, les populations associées à des espaces dévalorisés se protègent du stigmate qui leur est renvoyé en constituant des normes et des valeurs propres dans un réflexe de défense (2004). C'est cette constatation de constitution de communautés habitantes dans les quartiers populaires se différenciant de la société dominante qui fait craindre que ces portions de l'espace urbain soient dans une dynamique « séparatiste » du reste de la ville ou de la société. D'ailleurs, le terme communautarisme est connoté négativement dans les discours politiques dominant en France puisque relevant de cette crainte de l'échec de l'idéal universaliste républicain.

Nous comprenons bien, à travers cette rapide exploration des situations de division ou de ségrégation socio-spatiale, la difficulté qui réside dans la qualification et la compréhension de tels phénomènes. Cependant, malgré ces observations, Philippe Genestier rappelle que les acteurs publics s'encombrent rarement d'une compréhension fine et nuancée d'un processus de

division voire de ségrégation. En effet, en évoquant de telles observations ils cherchent avant tout à produire un discours performatif en profitant de la force symbolique négative de notion comme ségrégation ou ghetto qui légitime et justifie d'action spatiale et de la quête de la mixité comme autant de réponses nécessaires et impératives pour répondre à ces maux (2010:24). D'autant qu'au-delà de ces raccourcis ou ces imprécisions, « *l'erreur majeure que commettent les politiques promouvant la mixité sociale est d'inverser les causalités*. » (Lévy et Simon 2005:84). C'est-à-dire que plutôt que de considérer la résolution des causes de la ségrégation comme la structure et la concurrence sur le marché immobilier, comme les politiques d'attribution des logements sociaux, les politiques s'appuyant sur un objectif de mixité comme la loi Borloo à l'origine de la rénovation urbaine s'attaque aux résultats de cette ségrégation.

> *« À la question de savoir si la ségrégation sociale avait augmenté dans les villes françaises, les politiques ont donc répondu oui, mais les statistiques qui habituellement valident ce type de réponse n'ont rien dit » (Préteceille in Jaillet, Perrin, et Ménard 2008:67)*

Ainsi, se dégage le « *couple notionnel mixité-ségrégation relev[ant] du discours institutionnel normatif* » l'un renvoyant à l'idée de « *justice sociale* » et l'autre à « *une dénonciation, puisque ce manque constitue en soi une injustice* » (Genestier 2010:23). Alors ces constructions discursives forment un faux dilemme opposant d'un côté la persistance de forme dévalorisantes, les quartiers populaires présentés sous l'angle de la ségrégation, et de l'autre côté la mixité sociale présentée comme une solution méliorative et donc vectrice de valorisation. Ainsi, qui s'oppose ou critique la mixité sociale pourrait se voir taxer d'accepter voire de supporter des situations de concentration et de relégation socio-urbaines. De cette façon, la mixité sociale tire une assez forte légitimité à incarner une solution positive pour ces quartiers sans avoir à en préciser la manière.

Finalement, la mobilisation de cette dichotomie ségrégation-mixité sociale en usant des valeurs morales liées à l'égalité est un des moyens de légitimation de cet objectif politique également associé à la construction d'un mythe autour des effets liés à la mixité sociale qui nous permet de préciser les attendus et les espoirs des porteurs de projet en termes de trajectoire de revalorisation.

1.1.2 Le mythe de la mixité sociale dans les projets urbains et espoirs de normalisation

Il apparaît ainsi que la mixité sociale telle qu'utilisée et justifiée dans les différents discours politiques n'est pas définie (pas plus que la ségrégation par ailleurs), puisqu'elle tire sa légitimité et son succès quasi unanime de la figure d'opposition à la ségrégation qu'elle incarne. Ce manque de définition de ce qui est attendu derrière une telle notion laisse un champs libre à l'interprétation puis l'action de chacun puisque « *l'objectif de mixité revêt des sens très différents selon le lieu et l'échelle* » (Sintomer 2001:218), mais révèle de façon assez implicite une vision dominante et hiérarchisée des espaces urbains puisqu'elle ne s'applique pas pour les secteurs où se regroupent les populations les plus aisées pourtant bien plus homogènes que les quartiers populaires. Alors, la

mixité s'ancre sur une considération subjective et dominante de la ville et des quartiers populaires qui, s'appuyant sur un mythe des effets positifs associés à la réalisation de la mixité sociale, un mythe de l'action de l'Etat en faveur d'une égalité territoriale et républicaine, conditionne la façon de considérer la revalorisation de ces quartiers en rénovation urbaine. En effet, en sous entendant l'affirmation d'une hiérarchie urbaine, elle mobilise le mythe de la mixité sociale comme un moyen de diffusion et de pérennisation de la normalisation des quartiers populaires via l'hypothèse assez déterministe d'une proximité socio-spatiale qui serait génératrice de lien, de valeur sociale dans des espaces qui en étaient dépourvus. Alors on pourrait mesurer l'effectivité voire la qualité d'une revalorisation par l'intensité des échanges entre les différentes populations ?

La mixité sociale s'appuie donc sur le registre émotionnel et dans une certaine conception du rôle de l'espace dans la régulation sociale et dans la lutte contre la pauvreté, l'exclusion ou contre la ségrégation tout en s'affirmant comme « *l'expression d'un idéal* » et finalement « *la prégnance d'un mythe* » (Genestier 2010:22;23). En effet, l'occurrence de cet objectif dans de nombreuses politiques urbaines en Europe et même aux Etats-Unis s'appuie sur la crainte d'un morcellement de la ville entre des espaces ségrégués et un étalement urbain et, à l'inverse, sur « *une nostalgie pour les vieux quartiers urbains, pensés comme étant ancrés dans une histoire, caractérisés par une architecture et des relations sociales très denses créant un sentiment de communauté* » (Dansereau et al. 2002:76). A titre d'exemple, aux Etats-Unis, la mixité sociale s'est affirmée, via l'influence des mouvements américains du *néo-urbanisme*, dans le programme de rénovation urbaine *HOPE IV* interprétant la mixité dans une double dimension avec des « *politiques place, focalisées sur la revitalisation endogène des quartiers, et politiques people, soucieuses de mobilité résidentielle* » (Kirszbaum 2008:21) vers l'extérieur.

Cette double dimension de diversification sociale interne et de déségrégation par des mobilités résidentielles extérieures est également présente dans les politiques urbaines françaises à l'instar de celles conduites par l'ANRU depuis 2003 à la différence que, dans l'hexagone, ces politiques ne s'appuient pas sur un développement communautaire mais plutôt en opposition à des concentrations de minorités qui seraient incompatibles avec les principes égalitaires et universels républicains. En revanche, à travers ces approches est commune l'idée où « *la mixité sociale résonne avec notre idéal de la ville comme espace de prédilection pour les rencontres et les échanges avec des gens qui vous sont étrangers mais dont les différences vous enrichissent* »(Oblet et Villechaise 2012:144). En s'inscrivant dans un argumentaire autour de l'idée de cohésion sociale, de vivre ensemble, de faire-société, la mixité apparaît comme une solution positive puisqu'elle s'inscrit dans les représentations sociales de la ville idéale plaçant comme l'un des attributs principaux le lien social, les sociabilités (Félonneau et Lecigne 2007). Ainsi faire appel à la mixité sociale pour résoudre des externalités négatives liées à la concentration de populations précaires correspond « *le versant non sécuritaire et non répressif des politiques publiques, dont l'objectif est de garantir l'ordre public et la paix civile par "l'intégration sociale"* » (Genestier 2010:32). En effet, la mixité sociale telle que pensée dans ces politiques urbaines repose sur l'idée double que la déségrégation et la diversification sociale provoquent, d'une part, des situations de mélanges profitables, valorisant et enrichissant permettant de remédier aux problématiques de pauvreté et, d'autre part, de masquer les rapports de dominations socio-urbaines qui s'expriment en ville en invisibilisant les expressions de la précarité (ibid.).

« Les discours sur la mixité sociale tendent à labelliser négativement les espaces et les normes de comportement des couches dominées. En faisant des classes moyennes le point de référence du « lien social », ils tendent à enfermer les classes populaires dans un filet paternaliste et à rendre plus difficile le retournement du stigmate qui pèse sur elles » (Sintomer 2001:218)

En s'attachant à l'idée de mélanges et de contacts qui seraient bénéfiques aux classes sociales plus fragilisées, les politiques de mixité sociale désignent en creux des catégories de la population, dont les caractéristiques, le rôle ou le comportement social seraient plus vertueux, et qui pourraient ainsi occuper ce rôle d'entraînement. Ainsi que le rappelle Yves Sintomer, c'est la classe moyenne sur laquelle que s'appuient ces politiques en tant que vecteur de l'effet de levier attendu de la mixité. Cette classe moyenne n'est que très rarement clairement désignée puisqu'elle est avant tout désignée par rapport à une certaine survivance du mythe de la classe moyenne, c'est-à-dire située entre les classes populaires et les classes aisées, les classes moyennes[11] peuvent se définir d'un point de vue sociologique comme étant « *dotées de capitaux économiques, mais aussi scolaires et culturels, les strates intermédiaires françaises aspireraient à une mobilité sociale ascendante et à une certaine qualité de vie* » (Damon 2012:607). Les classes moyennes sont donc un modèle d'intégration à la culture dominante par l'école, le travail, l'aspiration à la propriété individuelle et représentent alors une population cible idéale pour la réalisation de la mixité et de ces effets attendus. Ainsi, on prête aux classes moyennes un rôle dans la dynamique de valorisation de ces quartiers puisque, par exemple, « *l'investissement des classes moyennes dans les commerces et les services contribuerait à leur viabilité économique tandis que leur présence atténuerait l'image négative et discriminante du "ghetto"* » (Lelévrier 2014a:12). D'autre part, la présence de classes moyennes et propriétaires devrait également être le vecteur permettant une affirmation et une pérennisation du système de valeurs dominantes dans les quartiers rénovés. En effet, parce que les ménages des classes moyennes défendent des valeurs sociales voire immobilières qui assurent leur position socio-résidentielle, ces derniers auront donc des intérêts et des attendus différents qu'ils défendront. Alors changer le peuplement d'un espace pourrait avoir des répercussions importantes prolongeant l'intervention urbaine en elle-même puisque « *la capacité de modifier un lieu avec succès, incluant la rectification de la position d'un lieu comparé à celle d'un autre, est lié à une position individuelle dans la stratification générale du système. Les deux systèmes de stratification (spatial et social) s'interpénètrent alors* » (Logan et Molotch 1987:3). En somme, il ne faut pas seulement comprendre l'arrivée de ces nouvelles populations comme un simple indicateur de réussite de la dynamique de revalorisation souhaitée mais aussi comme la persistance durable d'une confrontation entre différents systèmes de valeurs qui vont poursuivre et transformer la dynamique de valorisation impulsée par le PRU. Par conséquent, alors que la mixité sociale est présentée dans les discours comme une intervention positive pour « soigner » les espaces urbains des effets pervers des inégalités socio-spatiales, elle serait plutôt le moyen de lutter contre ces concentrations puisque ces dernières favorisent la création et le maintien de contre-cultures, d'identités collectives, de systèmes normatifs différents et donc d'une considération différente de la valeur (Lepoutre 2001).

11 Julien Damon préfère utiliser l'expression au pluriel afin de refléter la diversité des profils qui composent les classes moyennes

« Renforcée par le discours sur la nécessité de lutter contre les "communautarismes", la référence à la mixité nourrit une représentation des quartiers populaires comme lieux à détruire plutôt que comme lieux à valoriser [...] Cependant, il s'agit moins d'aider les quartiers populaires que de les transformer en quartiers considérés comme normaux [...] Et il n'est pas rare d'entendre des élus justifier leur action en qualifiant les immeubles rasés de "verrues". On est loin de la mise en valeur » (Charmes 2009:12)

D'autre part, en parallèle de cette lecture des logiques de normalisation sous-tendues derrière ces situations recherchées de mélange social, Thomas Kirszbaum (2008:26) montre que si cet objectif de mixité sociale dans les politiques urbaines et notamment celles à destination des quartiers populaires fait figure d'une consensualité politique assez fortement partagée et rarement remise en question parmi les décideurs, cet situation est beaucoup plus discutée lorsqu'il s'agit des habitants, des professionnels de la promotion et de l'immobilier mais aussi dans les sphères universitaires. En effet, d'une part, on peut se demander si le principal concerné, soit la population « *regarde la diversité dans son quartier comme un élément positif dans leur standard de vie ? Sont-ils plus satisfaits que les populations des quartiers non mixtes ?* » (Sarkissian 1976:244). D'autre part, en s'éloignant de la charge subjective de la mixité telle que véhiculée dans les discours politiques, Philippe Genestier rappelle qu'il existe une dissension entre ceux qui « *conçoivent la mixité comme un idéal* » et ceux qui « *développant une approche analytique, perçoivent sa part mythique et sont plus réservés* » (2010:27).

Ainsi, l'utilisation de l'idée de justice spatiale et de mixité sociale figurent plutôt d'un idéal rêvé, d'un mythe puisqu'elles ne s'appuient en aucun cas sur les apprentissages et les expériences des travaux de recherche pourtant nombreux en la matière. De ces recherches concernant les situations de mélange social, deux approches universitaires se dégagent. La première, illustrée par l'article de Chamboredon et Lemaire (1970), basée sur les classes sociales, considère que « *les relations de sociabilité restaient dominées par le phénomène de stratification sociale* » (Tanter et Toubon 1999:60) et que « *la rencontre des populations était nécessairement provisoire en raison de trajectoires fondamentalement divergentes* » (ibid.). Ainsi, dans cette vision de la mixité sociale, « *les quartiers hétérogènes socialement sont le théâtre permanent d'affrontements sans fin entre les valeurs et les groupes qui en composent la mosaïque sociale* » (ibid.) où les groupes qui ont une légitimité dominante risquent d'imposer in fine des « *formes légitimes d'habiter* » (Genestier 2010:28). Pour résumer, ces auteurs pensent les situations de mixité sociale comme étant provisoires du fait des trajectoires différentes résidentielles et de cette source de conflictualité lié au contraste social. Pour eux les relations sociales sont essentiellement intra-groupe (Tanter et Toubon 1999:60).

Une deuxième vision de la mixité sociale est explicitée par les auteurs : celle-ci consent « *plutôt à démontrer qu'il n'existe pas de relation univoque entre le degré d'homogénéité sociale et le type de rapports sociaux* » (ibid.). Pour eux une proximité spatiale de populations différentes n'engendre pas forcément des situations conflictuelles. Le type d'interaction entre ces catégories différentes dépend de la manière dont sont perçues les différences sociales (valorisées ou non) ainsi que des « *représentations que se font les habitants de leur place et celle des autres dans la société et de leur possibilité d'avoir encore un avenir social qui constituent les variables importantes délimitant selon la conjoncture (morphologie des ensembles, histoire du peuplement, réputations à l'œuvre, singularité des modes de gestion) des rapports d'alliance ou d'antagonisme* » (Tanter et

Toubon 1999:61). Malgré cette seconde approche plus nuancée concernant les conditions d'une coprésence voire d'une cohabitation il semble que « *si l'environnement physique a un impact sur la fréquence des contacts visuels entre les gens, le lien entre la fréquence des contacts et la création d'un "sentiment de communauté" reste à démontrer* » (Dansereau et al. 2002:77). Par conséquent, selon les approches scientifiques de la mixité sociale, cette dernière pourrait-être à l'origine de tensions voire de conflits mais pourrait, inversement, dans des conditions où les différents groupes se sentent valorisés les uns par rapport aux autres, être source de liens plus ou moins forts mais assez fragiles semble-t-il de telle sorte que personne n'a montré que « *la mixité sociale est la voie vers l'égalité dans une société capitaliste* » et que au mieux on a pu montrer que les quartiers mixtes pouvaient offrir plus d'opportunité aux plus pauvres que dans les « ghetto » (Sarkissian 1976:243). D'autant que, l'auteur rappelle que présentée comme un vecteur de résolution des problématiques sociales, la mise en œuvre de la mixité sociale ne s'est appuyée que sur des interventions sur l'espace conçu. Alors, sans que cette mixité programmée n'ait montré de réels effets bénéfiques pour les habitants les plus précaires, ces programmes s'apparentent alors plutôt à des « *politiques urbaines de "reconquête" des quartiers défavorisés [qui] n'ont pas été élaborées en réponse à une demande sociale issue des quartiers visés* » (Epstein et Kirszbaum 2003:11). Alors, cette référence à la mixité fait appel à un idéal d'équilibre, d'ordre urbain propice à l'établissement d'une valorisation sociale et urbaine durable qui s'incarne dans l'imaginaire du village d'antan caractérisé par une harmonie sociale. Cette vue trouve écho dans une critique marxiste qui « *perçoit dans l'idéologie du brassage un projet d'occultation des divisions sociales et des conflits dans la ville aux fins de renforcer l'emprise des classes dominantes sur les classes dominées et d'étouffer l'émergence d'un mouvement social dans les banlieues* » (Epstein et Kirszbaum 2003:14)

En conclusion, nous pouvons dire que cette lecture de l'objectif de mixité par le prisme de la valeur révèle trois dimensions complémentaires qui structurerons pour partie nos enquêtes et nos analyses dans la suite de cette thèse. A travers la justification et la légitimation de tels objectifs de mixité, les porteurs de ces programmes urbains en s'appuyant sur les représentations dominantes des hiérarchies urbaines participent à disqualifier les quartiers populaires, dans un processus de généralisation, en les renvoyant à des caractères dévalorisants. Ainsi, dans cette construction argumentative autour ce faux dilemme, où l'objectif de mixité sociale est vecteur de justice sociale parce qu'il s'attaque aux concentrations socio-spatiales voire à des phénomènes ségrégatifs rarement éprouvés mais utilisés pour leur dimension performative, ces discours conduisent à renforcer voire à fabriquer la dévalorisation de ces quartiers touchés par les maux liés à ces concentrations jugées négatives via la thèse de l'effet quartier. En revanche, si ces procédés discursifs sont utilisés par l'ANRU, comment les acteurs locaux mobilisent l'objectif de mixité sociale dans les récits et les discours justifiant les orientations spécifiques à chacun des PRU ?

Au-delà de cette construction discursive nous avons rappelé que l'objectif de mixité sociale tel que porté dans ces politiques urbaines comprend plus qu'une dimension démographique consistant à diversifier la population initiale via une diversification du parc de logement mais véhicule des croyances qui se fondent sur l'hypothèse d'une « *atténuation de la distance sociale par la proximité spatiale* » (Lelévrier 2010:60). Ces rapprochements socio-spatiaux sont présentés comme des vecteurs d'enrichissements au bénéfice notamment des populations les moins bien

dotées mais cette dimension est loin d'être équivoque. En revanche, ces présences nouvelles de ménages mieux intégrés sur le plan socio-économique devrait être source d'une évolution des marquages sociaux de ces quartiers et donc d'une normalisation au cœur de la dynamique de revalorisation impulsée.

Cependant, la mise en place de la mixité sociale et des effets associés, n'est permise que si, au préalable, ces programmes urbains réussissent à attirer des promoteurs pour produire une diversification du parc résidentiel, puis des habitants plus aisés qui accéderont à cette nouvelle offre. Par conséquent, la réalisation de la mixité sociale implique qu'il existe une valorisation réelle ou potentielle de ces quartiers suffisante pouvant passer la banalisation des formes, des fonctions par le récit du changement et de la perspective de revalorisation, afin de susciter une attractivité en mesure de faire venir ces acteurs. En somme, comment les projets urbains pensent ces nouveaux enjeux et comment confrontent-ils les intérêts de ces acteurs dont la venue est indispensable à la réussite de la diversification socio-résidentielle préalable à la mixité sociale ?

1.2 Diversifier et mettre en œuvre la mixité dans le cadre de la rénovation urbaine.

Nous avons montré que la rénovation urbaine, s'appuyant sur la mixité sociale pour construire une légitimité de son action, véhicule des valeurs –dominantes– qui s'inscrivent en opposition avec la réalité décrite, sans trop de nuances, comme systématiquement problématique et dévalorisante. En effet, cette justification ne s'appuyant pas sur des éléments tangibles, s'ancre dans une dimension plus sensible, émotionnelle participant à travers l'élaboration de ce mythe de la mixité à confirmer une hiérarchie urbaine où les quartiers dévalorisés tireraient profils d'une meilleure intégration et assimilation à des contextes urbains jugés plus valorisants qui les tireraient « vers le haut ». Par conséquent, la mixité sociale est érigée en valeur remède contre les phénomènes de dévalorisation qui font craindre un glissement des quartiers populaires vers des scissions communautaires. L'objectif de mixité sociale est alors moins un objectif opérationnel qu'un vecteur de mise en valeur de ces territoires. Une mise en valeur par les discours qui prêtent à ces programmes urbains de réintégration socio-spatiale, avant même leur mise en œuvre, des vertus en termes de lutte contre les inégalités. Une mise en valeur par des opérations physiques de déségrégation et de diversification qui vont profondément affecter les paysages urbains et sociaux de ces quartiers par des démolitions et des reconstructions notamment. Jusque-là nous nous étions contentés de situer la mixité sociale telle qu'utilisée dans le cadre de la rénovation urbaine dans un champ théorique plus large. Dans cette seconde sous-partie, il s'agit, non pas de présenter un bilan de la mise en œuvre de la mixité sociale mais plutôt de détailler les leviers prévus dans les PRU à des fins de diversifications résidentielles et sociales

Nous avons montré précédemment que la notion de mixité sociale ne recouvrait pas de définition précise, elle est plutôt un instrument discursif qu'opérationnel. Le modèle des quartiers mixtes s'est répandu auprès des aménageurs et urbanistes depuis la conception des villes nouvelles : « *sans toutefois être précis sur les façons dont ils aimeraient voir les populations vivre, de nombreux aménageurs ont compté sur les solutions physiques pour résoudre les problématiques sociales* » (Sarkissian 1976:243). Cette mise en œuvre repose sur une double compréhension

des politiques de peuplement en agissant à la fois sur les stocks et sur les flux. Afin de la mettre en œuvre dans le cadre du PNRU, elle est décomposée en plusieurs types de diversifications (résidentielle, sociale ou fonctionnelle) plus facilement quantifiables et donc réalisables. La mixité dans le cadre de la rénovation urbaine est alors comprise comme le résultat attendu de ces diversifications. En somme, la logique de diversification de l'ANRU se résume de la façon suivante :

> *« L'objectif de la démolition était double : effacer les principaux stigmates des grands ensembles et libérer des terrains dans les quartiers pour diversifier l'habitat, car la reconstruction des logements sociaux devait se faire au moins pour moitié hors des quartiers. Les terrains libérés dans les quartiers pouvaient dès lors accueillir des logements diversifiés, en accession à la propriété ou en locatif libre : les quartiers recouvraient alors leur place dans le fonctionnement normal des villes. »(CES de l'ANRU 2013:59)*

Dans cette partie, nous proposons de détailler cette logique ainsi présentée et nous allons nous demander, quels sont les attendus de la diversification et quelle place pour la nouvelle offre de logements non-sociaux dans les objectifs de la rénovation urbaine ?

1.2.1 Une diversification résidentielle et sociale

Si la mixité sociale est l'objectif et le catalyseur de toutes les croyances et les fantasmes, elle s'opérationnalise, se concrétise par la réalisation de diversifications socio résidentielles en s'appuyant sur le postulat qu'une diversification du parc de logements (tant de la typologie, des formes que des statuts) est un levier efficace se traduisant de façon causale dans une diversification de la population. Ainsi, dans cette approche par les stocks, l'ANRU promeut cinq produits logements qui participent selon l'agence de cette diversification des statuts qui composent le parc résidentiel des quartiers en rénovation (Saint-Macary 2011:66).

En premier lieu, on retrouve le locatif libre souvent composé par l'offre produite puis louée par l'Association Foncière Logement (AFL) à destination des ménages salariés mais pouvant être constitué de logements acquis pour de l'investissement locatif. L'ANRU compte également sur la construction de logements ou la vente de logements sociaux en accession aidée, c'est-à-dire des logements bénéficiant d'au moins un des dispositifs d'aide à l'accession[12]. Ces aides à l'accession sont soumises à condition de ressources et imposent une occupation en tant que propriétaire occupant sur une période de 5 ans à partir de la date de signature de la réservation du logement. On retrouve dans la diversification l'accession libre, soit les logements vendus ne disposant d'aucune aide à l'accession mais qui peuvent être réalisés dans le cadre de dispositifs fiscaux d'investissement locatif[13]. Enfin, l'ANRU comptabilise également les logements sociaux classés en Prêt Locatif Social (PLS) puisque correspondant à la tranche la plus aisée des bénéficiaires HLM, ces logements sont souvent à destination de petites classes moyennes.

12 On y retrouve principalement dans le cadre de ces opérations des prêt social location-accession (PSLA), ou l'abattement de la TVA à 5,5% dans les secteurs ANRU plus périmètre de 500 ou 300m, etc.

13 Comme les dispositifs Scellier ou Pinel

Derrière la production de cette offre de logements, l'idée est de diminuer la part du parc de logement social dans les ZUS concernées par un PRU. Ainsi, l'ANRU incite les porteurs de projet locaux –qui correspondent aux différents acteurs locaux qui portent et pilotent politiquement ou techniquement chacun des PRU, c'est-à-dire les élus des collectivités, les agent et techniciens de ces mêmes collectivités voire les bailleurs ou les assistants maitre d'ouvrage parfois mandatés– à démolir une partie du parc de logements sociaux en les subventionnant à largement ces opérations puis en encourageant, si ce n'est en contraingnant à la reconstitution intégrale[14] de ce parc supprimé en dehors des ZUS. A l'échelle du quartier cette diminution du nombre de logements sociaux par des démolitions est également l'occasion de libérer des assiettes foncières qui sont autant d'opportunités de prolonger la déconcentration du parc social par la production d'une nouvelle offre résidentielle non sociale telle que définie par l'ANRU. Par la réduction du parc social, par l'atténuation de l'empreinte symbolique de l'architecture et l'urbanisme de grands ensembles et par la dynamique de mutations et de changements urbains les acteurs à l'initiative de ce ces PRU espèrent « *modifier en profondeur l'image de ces quartiers d'habitat social, perçus de plus en plus comme des espaces à part, déconnectés du reste de la ville* » et ainsi « *redonner une valeur foncière et immobilière à ces espaces, pour inverser le cycle de dévalorisation économique* » (Veschambre 2008:122)

Dans cette stratégie de diversification, une partie du foncier libéré est dans un premier temps réservé par l'AFL pour qui « *son intervention est une obligation fixée par l'ANRU, dès lors que les projets comprennent des démolitions de logements* » (Saint-Macary 2011:70). Bras armé pour la production de logement locatif du principal financeur de la rénovation urbaine Action Logement, l'AFL a au cœur de ses missions statutaires la production de logements à destination des salariés des entreprises cotisant au 1% logement et devant participer à un objectif de diversification dans les territoires engagés dans un PRU notamment.

Le restant du foncier disponible doit être en priorité dédié à réaliser de la diversification immobilière selon les injonctions de l'ANRU. Ainsi, consciente du manque d'attractivité résidentielle de ces territoires, l'ANRU a mis en œuvre des dispositifs fiscaux (TVA abaissée à 5,5% au lieu de 20%) à l'intérieur d'un périmètre de 500m autour des QRU et attribue exceptionnellement pour les cas les plus difficiles des aides de 10.000 à 15.000 euros par logement[15] (JORF 2011). On comprend bien que ces aides sont prévues en partie pour compenser l'absence d'attractivité des quartiers rénovés et donc pour minimiser le risque pris par les acteurs de la production immobilière qui peuvent ainsi proposer des logements à des tarifs moins élevés qu'ailleurs. De ce point de vue, il semble que l'ANRU fasse un pari sur cette réalisation puisque l'intervention de ces acteurs est un élément nouveau dans ces quartiers.

Cependant, le principal enjeu de cette politique de diversification est de réussir à produire une nouvelle offre immobilière plutôt centrée sur l'accession à la propriété. En effet c'est par ces réalisations que « *la diversification visait la population nouvellement logée, qui devait appartenir à des couches moyennes et supérieures et venir de préférence de l'extérieur du quartier* » (Fol

14 Cette reconstitution un pour un des logements sociaux démolis peut être exemptée pour les communes qui ont un marché du logement très détendu se caractérisant par une vacance élevée dans le parc social

15 Cette subvention « est appréciée au vu du marché local de l'habitat, de la localisation géographique de l'opération d'accession par rapport au cœur de quartier du projet, de la qualité de l'opération, de l'équilibre du montage financier de l'opération à travers la mobilisation des autres aides publiques à l'accession, des ressources des acquéreurs potentiels, de l'aide éventuelle des collectivités locales à l'acquisition du foncier » (JORF 2011)

2013:16). Il est à noter que ce sont des ménages extérieurs aux quartiers en rénovation que l'on cherche initialement à attirer afin de réaliser une diversification sociale exogène. Si cette priorisation peut s'avérer plus difficile à mettre en œuvre puisque ces populations peuvent être plus facilement influencées par les images négatives que celles qui y vivent dores et déjà, elle repose sur le présupposé que les ménages extérieurs seraient plus à même de refuser les normes et valeurs sociales locales, que la rénovation urbaine cherche à contrer, n'ayant pas de lien avec le quartier. Leur venue et surtout leur installation dans le quartier serait alors un vecteur plus important de normalisation permettant de perpétuer la dynamique de valorisation. Ainsi, l'approche par les stocks est également accompagnée par une approche par les flux et les trajectoires résidentielles qui sont de deux ordres : disperser et déconcentrer à l'extérieur du quartier les populations des logements sociaux démolis (Kirszbaum 2008:11) dans la perspective de leur proposer idéalement des trajectoires résidentielles positives –un meilleur logement et/ou une localisation mieux réputée– et, d'autre part, faire venir des populations plus aisées que la moyenne du quartier. Cette attraction ou rétention de profils de ménages mieux dotés se réalise au moyen de cette nouvelle offre immobilière conçue mais aussi par les restructurations du parc social par les bailleurs qui peuvent également profiter de ces opérations afin de reconfigurer les typologies voire les statuts et donc par là même modifier le peuplement de l'offre restante. En conséquence, la diversification sociale attendue serait proportionnée et corrélée à la nature et à la proportion de cette diversification résidentielle.

A l'orée de cette diversification résidentielle et sociale s'appuyant sur la constitution d'un nouveau parc de logements privés, des auteurs comme Pierre Merlin s'inquiètent, au regard des expériences passées, que cet objectif de diversification immobilière puisse être voué à l'échec ? En effet, il évoque le cas des copropriétés qui se sont dégradées (Grigny 2 par exemple) et qui abritent aujourd'hui des populations de propriétaires encore plus exclues que celles habitant dans les HLM environnants (2010:121). De ce point de vue, il est aisé de se demander si l'objectif de l'ANRU de remplacer les logements sociaux détruits par de l'habitat en accession est une bonne idée étant donné ce passif même si nous pouvons nuancer cette inquiétude en soulevant les différences qu'il existe, notamment en termes d'échelle, entre ces copropriétés et les nouvelles résidences.

1.2.2 Diversification architecturale, urbaine et fonctionnelle

Nous évoquions précédemment une évolution importante de la structure du parc de logements dans les quartiers rénovés puisqu'impacté par des démolitions, des réhabilitations et des constructions neuves. Ainsi, en addition à la diversification résidentielle et sociale se produit une diversification urbaine et architecturale qui modifie le paysage de ces quartiers souvent également associée à une diversification fonctionnelle afin de rompre avec la spécialisation sociale et résidentielle de ces quartiers. Ces diversifications, doivent également participer à accompagner et amplifier, par des effets de banalisation et d'intégration, la normalisation attendue.

D'une part, la recherche d'une diversification des formes urbaines s'appuie sur l'hypothèse de la *seamless integration* ou intégration homogène puisqu'elle « *homogénéise un développement et contribue de faire que les résidents se sentent égaux par rapport aux autres* » (Levy, McDade, et Bertumen 2010:5). Cette intégration passe d'une part par les formes grâce à la démolition d'une partie du patrimoine caractéristique de grands ensembles. La place libérée par la disparition de tours et/ou de barres peut permettre d'une part de « *transposer dans les quartiers d'habitat social la trame urbaine du centre-ville, sous prétexte que cela devrait permettre aux habitants de se sentir intégrés à la ville !* » (Bonetti 2004:34). Cette évolution de la trame s'appuie sur une restructuration en profondeur des circulations et des espaces publics qui sont redécoupés, segmentés, hiérarchisés avec des résidentialisations par exemple pour être associés à des usages précis. D'autre part, ces démolitions en dégageant du foncier permettent de reconstruire de nouveaux bâtiments résidentiels qui vont « *marquer une différence de forme urbaine et architecturale* » en plus de diversifier l'offre de logements (Fol 2013:16).

D'autre part, les quartiers de grands ensembles sont caractérisés par une très forte spécialisation résidentielle et sociale. La rénovation urbaine peut apparaître comme l'occasion d'attirer et de localiser de nouvelles fonctions, de nouvelles activités. Ces dernières peuvent compléter l'offre de service et d'équipements déjà présents ou avoir pour vocation de faire venir de nouveaux publics extérieurs dans les quartiers. En finançant des équipements de dimension municipale, en créant une offre de bureaux, cette diversification fonctionnelle doit permettre d'accentuer l'intégration des QRU au reste de l'environnement social et urbain et ainsi de diminuer la distance.

Ainsi, la rénovation urbaine produit un gros effort en terme de diversification fonctionnelle et urbaine, de connexion/accessibilité et d'intégration du quartier. Ces changements sans précédents dans le paysage de ces quartiers ont ainsi pour objectif de briser l'image négative qui leur était attribuée. Cette évolution radicale devrait faciliter l'arrivée de promoteurs et autres acteurs de la production immobilière puis dans cette nouvelle offre résidentielle des ménages participant de cet objectif de mixité sociale. Le succès de l'attraction de ces acteurs puis habitants est d'une part un gage de la réussite du pari de la diversification mais surtout le moteur à moyen et long terme de la revalorisation de ces quartiers. En somme, « *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 permettant de sortir des spirales de dévalorisation"(Onzus [2013], p. 28)* » (Baumont et Guillain 2016:400).

En somme, la mise en œuvre de diversifications doit participer à banaliser les caractéristiques urbaines et sociales en conformant ces quartiers à des valeurs urbaines et sociales plus conformes aux schémas dominant les villes françaises par de la valorisation foncière et immobilière, par une valorisation des fonctions et de la composition sociale ou encore par une valorisation symbolique liée aux discours et à la réalisation physique et esthétique de l'opération. Cependant, si l'impulsion de la diversification est faite par les acteurs publics à l'initiative du projet urbain, sa réalisation, et notamment sur le plan résidentiel au cœur de l'objectif de mixité sociale, dépend d'acteurs privés producteurs d'offre immobilière. Ces acteurs n'ont assurément pas les mêmes intérêts que la collectivité porteuse de projet mais partagent les mêmes objectifs à savoir attirer de nouveaux résidents. Cette association d'intérêts et d'interventions différentes pourrait faire évoluer les intentions initiales de revalorisation portées par l'acteur public à l'initiative.

1.3 Réaliser la mixité de l'impulsion de revalorisation à une trajectoire de valorisation déterminée par les interactions entre acteurs

La réalisation de cette diversification résidentielle semble aller à l'encontre des dynamiques urbaines classiques qui favorisent certaines formes d'entre-soi socio-économique et culturel. En effet, cette mise en œuvre questionne les valeurs subjectives et sociales qui fondent ces quartiers. Ces dernières étant plutôt considérées d'un point de vue extérieur et dominant comme « négatives » puisque répulsives à un tel point qu'elle peuvent affecter les valeurs immobilières à proximité (Desponds et Bergel 2014). Aussi, recréer les conditions pour attirer ces nouvelles populations peut sembler compliqué puisque pour des ménages venir habiter ou investir dans ces quartiers et ce malgré la rénovation urbaine pourrait s'apparenter à un risque de déclassement. Ici, nous proposons d'explorer à travers un état de l'art comment chacun des acteurs impliqués directement dans la diversification résidentielle peut opposer des freins ou des limites en fonction de sa position et de son intérêt à la réalisation de cette mixité sociale.

Comment chacun des acteurs, des porteurs de projet, aux promoteurs immobiliers puis aux habitants se positionnent dans cet objectif de diversification et de mixité sociale. Comment leurs positionnements et leurs stratégies orientées par leurs expériences et intérêts s'approprient ces enjeux et quelle pourrait être leur influence dans cette production ?

1.3.1 Influence des différents acteurs sur la réalisation de l'objectif de diversification

L'idée de la mixité sociale et de la diversification résidentielle associée pourtant préconisée par l'ANRU, n'est pas nécessairement partagée de façon identique par les pouvoirs politiques locaux. Les maires étant en charge de la candidature puis de la conduite des projets de rénovation urbaine ils vont nécessairement, en fonction de contextes locaux –objectivés ou idéalisés-, en fonction d'orientation ou de traditions politiques locales, en fonction de capacités financières accordées à ces programmes, intégrer avec plus ou moins de fidélité ou de zèle les orientations en terme de diversification préconisées par l'ANRU. Restant consciente que le portage local de ces projets pourrait permettre ces prises de latitude, l'agence procède au conventionnement des différents PRU. Ce dispositif conditionne les financements distribués au respect des objectifs portés par le PNRU et représentés dans les différentes conventions et inscrit dans une certaine mesure les projets dans une logique de revalorisation portée par la loi tout en s'adaptant aux contextes et dynamiques locaux.

Cependant, avec les vagues successives de décentralisation et le transfert important des compétences d'urbanisme et de projet urbain aux collectivités municipales, l'immixtion d'une agence de l'Etat dans les prérogatives municipales en termes d'orientations et de politiques urbaines peut être vue d'un mauvais œil par le pouvoir politique local. Inversement, la manne financière apportée par l'ANRU peut être une opportunité à saisir pour les communes afin d'opérer des

investissements urbains plus ambitieux qu'ils n'auraient pu. Nous pouvons ainsi nous demander comment les acteurs publics locaux comprennent les quartiers de grands ensembles et en envisagent leur revalorisation à travers le mythe de la mixité sociale ? Comment considèrent-ils les crédits/financements et se positionnent-ils par rapport aux injonctions de l'ANRU ?

Dans les premières années de lancement du programme (2004-2005) cette « tension » ne s'est pas vraiment exprimée puisque la crainte de ne pas avoir assez de communes candidates, semble avoir un conventionnement plus « laxiste » (Saint-Macary 2011:102-3) pouvant laisser plus de marge quant au plein respect des intentions de revalorisation portées par l'ANRU.

Au-delà de ces effets de calendrier sur les rapports de forces dans les négociations entre ces acteurs publics, il semble qu'assez rapidement la question de la démolition soit devenue un enjeu dans ces échanges préalables au conventionnement. Or, nous l'avons vu, elle est au cœur de la stratégie de diversification envisagée par l'ANRU. En effet, localement, la question de la démolition du patrimoine de logements sociaux peut rester sensible. Philippe Van de Maele lorsqu'il participait à la préparation de la loi en tant qu'adjoint du cabinet du ministre Borloo parle même de « *bataille psychologique* » avec les acteurs locaux pour imposer cette idée (2017:44) qui peut aller à l'encontre de logiques financières ou mémorielles. A l'inverse, Emilie Saint-Macary évoque une double logique favorable à l'adhésion locale des objectifs de démolition, avec d'une part l'influence des déceptions passées qui ont suivi face aux faibles retombées de simples réhabilitations sur certains acteurs locaux et à l'inverse l'incitation et l'opportunité financière de démolitions financées à 100% afin de repenser largement et en profondeur les quartiers ciblés. En parallèle, l'auteure note le rôle endossé par l'ANRU dans ces négociations en tant qu'« *"incitateur" pour les porteurs de projets, en conditionnant ses financements à une "démolition suffisante"* » (Saint-Macary 2011:42). Dans le contexte où la loi impose des objectifs nationaux chiffrés à l'ANRU, nous pourrions même parler d'une stratégie de contrainte de la part de l'agence quant aux démolitions puisque ces dernières sont la pierre angulaire de la logique de diversification que nous présentions précédemment.

Nous comprenons bien à travers cet exemple que les enjeux portés par la rénovation urbaine ne sont pas nécessairement partagés par les autres acteurs publics impliqués et, au-delà, si l'objectif de mixité sociale ne semble pas tellement discuté sur le fond dans un certain nombre de cas, sa mise en œuvre locale dans les quartiers de grands ensembles sociaux fait figure d'expérimentation pour ces acteurs publics. En effet, la perspective de mixité sociale portée par ce programme implique « *le retour de l'attractivité dans les quartiers d'habitat social* » qu'il faut concevoir « *à la fois comme une cause et une conséquence du changement provoqué par la "diversification des statuts"* » (Saint-Macary 2011:109). Cette implication oblige les porteurs de projet à opérer une transformation radicale des façons de considérer ces espaces qui, étant constitués de logements sociaux hors du marché immobilier et étant caractérisés par des représentations leur attribuant une dévalorisation quasi-incurable, n'étaient, jusque-là, pas considérés comme pouvant être potentiellement attractifs. Ce changement et la réussite de la diversification impliquent dès lors « *la restauration de l'attractivité des quartiers de la politique de la ville, qui conditionne une mixité sociale future, passe par une action sur l'ensemble des facteurs de leur dévalorisation, au-delà de l'action sur l'offre de logements et les parcours résidentiels* » (Epstein et Kirszbaum 2003:9). Face à ce revirement nécessaire à la réussite de la diversification, les collectivités inégalement expéri-

mentées en matière de renouvellement urbain et inégalement dotées en ingénierie territoriale, ne devraient pas appréhender cet objectif de la même façon de telle sorte que l'on peut se demander comment la confiance dans la possibilité de réalisation de cette mixité par une diversification immobilière peut influencer la trajectoire de revalorisation du quartier portée par ces acteurs ?

En effet, il semble, par exemple, que la réalisation d'étude de marché (foncier, immobilier, des trajectoires et besoins résidentiels) en amont, les choix en terme de libération de foncier, la connaissance et la maitrise du marché immobilier local ou encore la carte scolaire soient des éléments déterminants dans la réussite de la diversification (ANRU 2021). Tandis que, parallèlement, l'habitude et la confiance de travail avec les acteurs de la promotion immobilière pourraient également conditionner l'ambition puis les conditions de réalisation de la diversification. Par exemple, une collectivité dans sa stratégie de libération de foncier pourrait surévaluer ou sous-évaluer le potentiel d'attractivité immobilière et résidentielle du quartier rénové et ainsi contraindre la diversification immobilière et sociale à sa connaissance des dynamiques territoriales engagées.

Les intérêts en terme de valorisation des promoteurs et autres acteurs de la production de logements non-sociaux sont bien différents de ceux portés par la collectivité. Dans la mesure où ces acteurs sont aujourd'hui incontournables dans la production de logements, dans la mesure où leurs actions et leur influence sont importantes puisqu'elles marquent les paysages, changent la structure du parc résidentiel, qu'elles peuvent marquer les imaginaires et les représentations en promouvant certains aspects plutôt que d'autres dans les architectures et leurs communications, ce type d'acteur exerce un rôle non négligeable dans le trajectoire de valorisation de la rénovation urbaine. D'autant plus si l'on considère que la réalisation de la diversification immobilière puis résidentielle dépend de leur intervention. Ces interventions au service de l'objectif de diversification pourraient faire évoluer la trajectoire et la dynamique de revalorisation initialement impulsée. Voici au regard de travaux quelques réflexions qui appuient cette perspective.

Dans un premier temps, considérant que « *la promotion immobilière se caractérise par le fait qu'il s'agit de réaliser de façon habituelle en prenant un risque capitaliste des bâtiments destinés à des tiers acquéreurs ou locataires* » (Ledoit 2012:185), nous pouvons comprendre les promoteurs comme étant des acteurs économiques, qui ont pour intérêt d'être assurés de pouvoir vendre à bon prix[16] et dans des temporalités acceptables leur production afin de pouvoir les attirer sur les parcelles prévues.

Alors, l'attractivité résidentielle potentielle devient un enjeu si l'on considère que « *l'offre précède souvent la demande, mais elle se fonde sur des hypothèses de besoins* » (Sélaudoux et Rioufol 2005:70). Appréhender et connaître ces besoins est donc important puisque la décision du promoteur de venir construire dépend de la perception et des représentations qu'il projette sur cette demande et donc sur la facilité/rentabilité qu'il peut dégager dans cette opération. Or, il semble que la présence de ces quartiers ait une influence proportionnelle à la proximité du bien en question et ce particulièrement dans une bande de 750m autour des ZUS étudiées. Cette

16 Concernant le niveau des prix, André Ledoit rappelle qu'il existe une différence entre la promotion publique et la promotion privée, puisque si la première peut chercher à atteindre l'équilibre financier, la seconde a pour objectif derrière ces opérations la recherche de profil ou de rentabilité (2012)

dépréciation ne serait pas expliquée par l'état du parc immobilier mais bien par des effets de « *mauvaise réputation* ». (Desponds et Bergel 2014:21) On peut dès lors se demander si les dispositifs de diminution de la TVA dans les secteurs ANRU élargis de 500 mètres soient suffisants pour rassurer ces acteurs de la promotion quant à la capacité de vendre.

La faible attractivité et le risque que peut représenter de tel investissement pourrait créer un rapport de force défavorable aux objectifs initiaux. En effet, avec ce déficit d'attractivité il se peut que les porteurs de projet, ne pouvant pas ou peu s'appuyer sur une mise en concurrence de plusieurs promoteurs, doivent ajuster plus ou moins fortement certains objectifs afin de s'aligner sur les représentations et perceptions des promoteurs de ce qui serait plus profitable. Ces adaptations peuvent se jouer en amont même des échanges avec les promoteurs. A ce titre Antoine Guironnet note que dans des projets de renouvellement urbain étudiés, les porteurs de projet se sont appropriés les codes et les attentes de ces acteurs de l'immobilier dans la conception de ces programmes afin de garantir l'attractivité (et la rentabilité) de l'offre qui devra être produite (2021). Par la suite, l'urbaniste montre que dans les échanges entre ces parties et face à la pression « *la municipalité a fini par amender son projet au profit des acteurs de l'immobilier* » (ibid.) en reniant sur certains objectifs ou contraintes initialement prévues dans le projet. Bien évidemment, l'auteur parle dans sa recherche plutôt d'immobilier d'entreprise dont les contraintes et les critères d'attractivité sont bien différents de la production d'immobilier résidentiel qui nous concernent. En revanche, ces recherches mettent l'accent sur la question des rapports de force et de la construction des objectifs des projets urbains dont nous souhaitons éclairer les influences. Ainsi, plus un programme fait la part belle à l'objectif de diversification résidentielle et mixité sociale, plus il doit être conditionné pour réunir les caractéristiques et les facteurs d'attractivité foncière, immobilière et résidentielle. Par conséquent, la trajectoire de revalorisation de ces quartiers est dépendante de l'attractivité potentielle ou perçue par les acteurs de la promotion immobilière puis par les futurs acquéreurs ou habitants.

Un autre exemple du poids des représentations des acteurs de la promotion immobilière sur les objectifs des projets urbains nous est donné par Anne-Laure Jourdheuil qui s'intéresse aux stratégies déployées par ces acteurs pour compenser le déficit d'attractivité que ces derniers perçoivent par rapport à la présence obligatoire d'une part de logements sociaux dans certains programmes. En effet, selon les promoteurs, l'image associée au logement social est un frein à la décision d'acheter pour les clients potentiels. Si l'auteur questionne le bienfondé de ce frein qu'ils perçoivent en avançant l'idée qu'en région parisienne les acheteurs sont de plus en plus habitués à l'idée de la présence de logements sociaux dans les grands programmes, elle met au jour différentes stratégies architecturales, promotionnelles ou communicationnelles employées par les promoteurs afin de mettre à distance, minimiser voire masquer la présence de ces logements. Nous pouvons alors noter à travers cet exemple que les représentations et les perceptions de ces acteurs au cœur de la diversification influent les objectifs initiaux, au-delà de leur discussion même, la façon dont ils seront mis en place puis présentés (ou non).

Par conséquent, nous pouvons faire l'hypothèse que se jouent des rapports de force entre les acteurs du projet urbain et les promoteurs qui se cristallisent autour de cette attractivité résidentielle perçue. Les acteurs privés auraient intérêt à surévaluer le risque aux yeux des acteurs publics afin de pouvoir négocier certaines faveurs tandis et inversement, l'acteur public a tout intérêt de maîtriser cette compréhension des dynamiques afin de protéger les objectifs du projet

urbain ou tout simplement de céder le foncier au prix du marché. Au-delà de ces rapports de forces qui peuvent faire évoluer certains des objectifs initiaux, il convient de saisir les représentations qu'ont ces acteurs de ces quartiers et la perception qu'ils se font de la demande résidentielle, puisque l'image qu'ils se font de la désirabilité de ces lieux semble être un facteur d'influence sur les programmes. De ces hypothèses, nous pouvons alors penser que l'intervention des acteurs de la promotion immobilière sera un élément déterminant dans la trajectoire de valorisation (immobilière, sociale et symbolique notamment) des quartiers rénovés. En somme, « *la démarche de projet procède d'une "théorie interactionniste de l'action collective"* » (Pinson 2005:207) faisant la part belle aux négociations qui vont, inévitablement, en fonction des types de gouvernances de projet, en fonction des contextes urbains et en fonction des acteurs impliqués faire évoluer la réalisation de la diversification dans les terrains étudiés en impactant de fait la trajectoire et la dynamique de valorisation.

1.3.2 Influence des choix et des trajectoires résidentielles sur la diversification

> *« Quand on considère la valorisation extrême des anciens quartiers insalubres aujourd'hui reconstruits qui attirent une population aisée, on peut se demander si plusieurs quartiers d'habitat social ne pourraient pas être requalifiés sans que soient chassés leurs habitants. Un grand nombre de ces quartiers sont situés à des points névralgiques dans les agglomérations qui ont une valeur intrinsèque indiscutable » (Lévy et Simon 2005:90)*

Nous avons vu précédemment que la compréhension des choix résidentiels est un élément décisif dans la détermination des produits immobiliers réalisés, puis, de fait, dans le type de trajectoires résidentielles attirées et donc sur la nature de la diversification résidentielle et sociale. Nous proposons, de ce fait, d'explorer les connaissances scientifiques en la matière afin de comprendre comment se forment et se hiérarchisent les différents critères qui peuvent orienter le choix résidentiel d'un ménage.

Depuis longtemps, la question des facteurs de choix est appréhendée afin d'éclairer les mobilités résidentielles qui, à une échelle plus globale, sont une clé de lecture afin de comprendre la répartition et l'évolution des structures socio-spatiales. Les premières approches pour comprendre les répartitions, les organisations et les dynamiques socio-résidentielles s'appuient sur des approches d'économie urbaine qui placent la notion de préférence au cœur des choix résidentiels et de concurrence entre les acteurs au cœur de l'explication de ces structurations. « *L'espace urbain est supposé organisé autour d'un centre-ville (ville monocentrique) et les agents économiques sont en concurrence pour la surface de sol ou de biens immobiliers. Les individus sont supposés avoir tous le goût pour le centre et le goût pour la surface. Ces goûts s'expriment sous la forme d'une fonction de préférence* » (Cormuel 2010:16). Bien entendu, cette dichotomie est assez simplificatrice des choix résidentiels et on enrichit ces premières approches en considérant que « *les biens immobiliers sont désirés pour leurs caractéristiques, dites "hédoniques" parce que ce sont ces caractéristiques qui sont à l'origine de la satisfaction que procure le bien. Ces caractéris-*

tiques ne se limitent plus à la taille et à la distance du centre » (ibid. :18). Malgré cet enrichissement, ces approches centrées sur les besoins et les critères de préférence et de la concurrence reflètent peu ou mal que les choix résidentiels s'ils sont influencés par les préférences personnelles du ménage sont surtout le fruit de contraintes extérieures ou propres au ménages. Les premières contraintes sont celles qui poussent le ménage à déménager. En effet, un ménage va prendre la décision d'exercer une mobilité résidentielle avant tout parce que ses conditions résidentielles ne lui conviennent plus suite à un changement –lié au ménage ou non– (Bourne 1981; Jansen, Coolen, et Goetgeluk 2011; Kim, Pagliara, et Preston 2005) et dans la perspective –exceptant les cas de mobilité contrainte– que « *la valeur des bénéfices dérivés de ce mouvement dans une nouvelle unité de logement excède le coût associé à ce mouvement* » (Quigley et Weinberg 1977:56). Si John Quigley et David Weinberg ne considèrent ces coûts que d'un point de vue économique et quantitatif, nous pouvons également élargir cette assertion en comprenant le coût social, subjectivé de ce mouvement résidentiel. En effet, la décision de mobilité est liée à un besoin d'amélioration de conditions résidentielles qui va influencer les choix des ménages de telle façon à ce qu'il exerce une mobilité qu'ils jugent suffisamment valorisante avec l'idée qu'« *en théorie, encore, tous les ménages sont affectés au logement qu'ils préfèrent et qu'ils peuvent payer, après que tous les autres ménages ayant des préférences similaires et un prix acheteur plus élevés aient été affectés* » (Bourne 1981:76).

L'évocation de ces travaux nous permet de poser et de lier deux notions : « *la préférence est appréciation sans contrainte de l'attrait [...] le choix sera toujours le reflet d'une combinaison d'influence des préférences, des conditions du marché, des régulations, des disponibilités et des facteurs personnels internes et externes comme le style de vie et la classe sociale* » (Jansen, Coolen, et Goetgeluk 2011:2). Dans notre travail, si nous focaliserons les analyses sur la nature et le niveau de compromis résidentiel dans le choix des ménages qui emménagent dans cette nouvelle offre immobilière, nous évoquerons, en guise de repère, les préférences résidentielles des ménages comme une façon de donner à voir le niveau d'accomplissement que représentent la trajectoire et la situation résidentielle présente par rapport aux attentes placées dans la mobilité et plus largement à celles placées dans le parcours résidentiel souhaité par le ménage. Il ne faut cependant pas placer trop de crédit autour de la notion de préférence puisque « *les personnes qui recherchent une autre habitation n'ont généralement pas de préférences bien articulées. Nous pensons que la préférence résidentielle est, au moins en partie, construite lors de la résolution du problème* » (Jansen et al. 2011:6) que doit résoudre la mobilité résidentielle. Dans cette acception, la dimension choisie d'une mobilité résidentielle repose moins sur le goût et la préférence que sur les raisons qui ont poussé un ménage à la décision de mobilité résidentielle (Kim, Pagliara, et Preston 2005:1633). Ces décisions peuvent être liées à des contraintes ou des événements extérieurs à la volonté du ménage, des raisons professionnelles, des évolutions de la composition familiale ou des stratégies patrimoniales et immobilières.

Une fois ces enjeux posés, Jean-Paul Lacaze (2004) synthétise trois facteurs déterminants qui influent sur le choix résidentiel lors d'un achat. Le premier facteur déterminant est le « *butoir financier* » (ibid. :443) et correspond à la somme maximale dont un ménage peut disposer pour un achat immobilier. Selon l'auteur, le butoir financier est lié à la notion de taux d'effort et aux taux d'intérêts en vigueur. Le second renvoie à une dimension plus sensible, subjective et individuelle puisqu'il caractérise le facteur de préférence irrationnelle pour un logement que l'auteur nomme « *coup de cœur* » (ibid. :444) parce qu'il est imprévisible pour les professionnels de l'immobilier

notamment. Si cette influence irrationnelle sur le choix est importante c'est aussi parce que « *le coup de cœur place les occupants en situation de logement choisi et non de logement subi, distinction qui présente beaucoup d'importance pour faciliter l'appropriation de ce logement* » (ibid.). En addition de ces deux facteurs, le troisième en renvoyant à « *la référence implicite aux images sociales* » (ibid.) a une influence directe sur la localisation. En effet, le poids des réputations et des imaginaires urbains exerce des effets de tri socio-spatiaux selon des logiques agrégatives expliquant que les efforts financiers consentis par certains ménages plus favorisés pour accéder à des logements dans les quartiers mieux réputés. Cette logique est d'autant plus renforcée par les « *intermédiaires [qui] orientent les recherches des candidats en se référant implicitement à la géographie sociale de la ville* » et malgré les discours sur la mixité sociale, « *cette tendance pousse bien sûr à renforcer les différences de marquage social entre les quartiers* » (ibid.). Si nous développerons par la suite l'influence de marquages socio-spatiaux sur ces choix, l'évocation des intermédiaires, comme les agents immobiliers, amène à mentionner un autre type d'influence : « *les informations disponibles pour le chercheur ; les informations possédées initialement par le chercheur ; et la façon dont le chercheur mobilise les informations disponibles avec celles qu'il a déjà en sa possession. En addition, le temps à disposition influence fortement le comportement du chercheur* » (Brown et Moore 1970:6). En effet, en fonction du contexte dans lequel s'exerce la mobilité (Jansen et al. 2011:4), la contrainte de temps peut être sensiblement différente et réduire les opportunités immobilières et donc la possibilité d'exercer un choix. D'autre part, la maitrise, la connaissance du marché immobilier et du contexte local varient d'autant lorsque des ménages exercent des mobilités extrarégionales par exemple. A ce titre les agents immobiliers rencontrés évoquent pour la plupart la plus grande facilité à faire venir des ménages extérieurs au territoire dans ces quartiers puisqu'ils sont moins sensibles à l'influence des réputations négatives qui restent souvent contenues aux territoires. Alors un individu s'installant dans une ville qu'il connait mal a de grandes chances d'exercer, à nouveau, une mobilité résidentielle vers un quartier préférentiel (Cadwallader 1996:238).

Les recherches sur les mobilités résidentielles font bien état d'une influence du quartier et des représentations socio-urbaines sur les choix résidentiels des ménages. La première est d'ordre matériel si l'on considère le quartier dans sa dimension purement spatiale. Il apparait ainsi que « *la localisation n'est pas un facteur premier des stratégies résidentielles des ménages. Mais si on intègre la distance, l'éloignement ou la proximité à un certain nombre de services, de lieux fondamentaux pour le ménage, de relations sociales ou familiales, de lieu de travail ou de loisirs, alors l'espace réapparaît avec force et ce n'est pas seulement une variable – relais ou une variable connexe, ou encore un élément d'arbitrage ultime* » (Dodier 2004:122). Cette approche individualiste apporte de donner du contexte aux choix et de la nuance à une approche plus globale qui « *permet de révéler l'inertie voire le renforcement des principes d'organisation collective qui structurent l'élaboration des choix résidentiels* » (Cailly 2007:185). En effet, l'espace urbain n'est pas que structuré par des variables d'accessibilité, de proximité et de valeurs financières, il est, comme tout espace social, approprié et socialement marqué. Cette dimension est essentielle puisque « *tout en cherchant à être entre-soi et en évitant des quartiers où se concentrent les populations modestes, les ménages de classes moyennes et aisées choisissent également des quartiers accessibles à l'emploi et proches des services et des équipements centraux* » (Aissaoui, Bouzouina, et Bonnel 2015:652). Dans des contextes d'étalement urbain mais aussi de renforcement de l'attractivité des centres-villes, certains quartiers de grands ensembles occupent une localisation urbaine devenue privilégiée puisqu'à la jonction entre les espaces centraux et périphériques, à ceci près qu'ils sont

dans les représentations sociales locales marqués par le poids des représentations négatives qui peuvent persister. En effet, ces trajectoires sont orientées par l'image sociale des logements qui est, elle-même, dépendante du type de logement et du quartier dans lequel il se trouve. Cette image sociale est intégrée par les habitants d'une ville puisqu'elle se diffuse, se maintient, se transforme au gré des discussions et des échanges entre les habitants d'un espace urbain (Lacaze 2004:443).

Enfin, le contexte particulier de cette nouvelle offre immobilière constituée au sein de quartiers en pleine mutation urbaine et maintenant pour la principale passée, peut également être une source d'influence sur le choix des ménages. Christine Lelévrier, enquêtant en plein cœur de ces opérations urbaine montre qu'à ce moment les ménages « *ont fait un choix de logement, pas de quartier, ils connaissaient la réputation de ces quartiers, mais ont misé sur un changement d'image, une manière de minimiser les risques* » (2014 :71). La plupart des décisions préalable à l'arrivée des primo-occupants de cette nouvelle offre ont été faites dans ce contexte où la perspective de changement rassure le choix de venir s'installer dans les quartiers. Ainsi, un peu à la manière du *gap rent*, ces trajectoires et investissements résidentiels s'appuient sur le pari que la rénovation urbaine sera vecteur d'un transfert de valeurs (Gourdon et Perrin 1995) qu'elles soient sociales ou immobilières qui bénéficiera à ces habitants. Cependant, aujourd'hui à mesure que ces opérations urbaines s'achèvent quelle est la confiance que ces résidents placent dans l'évolution positive du quartier telle qu'initialement espérée ? Comment les vagues d'arrivées résidentielles appréhendent cette perspective de changement qui s'estompe ? L'éventuelle déception face aux promesses d'évolution peuvent-elles nourrir et motiver des départs et amorcer l'impression d'une « fuite » liée à un niveau de rotation résidentielle perçu par les ménages qui peut également participer à des intentions de départ (Lee, Oropesa, et Kanan 1994:263) ?

Les choix, les préférences, les contraintes résidentielles sont des dimensions essentielles pour éclairer la nature des mobilités résidentielles mais il est essentiel, en revenant à l'échelle des ménages en eux-mêmes, de comprendre ces mobilités comme dessinant des trajectoires[17] qui s'inscrivent dans un parcours résidentiel étroitement lié au parcours sociodémographique du ménage. En effet, à différentes périodes de sa vie un ménage n'aura ni les mêmes besoins, ni les mêmes moyens, contraintes ou préférences, ainsi le cycle de vie des ménages influe directement sur les mobilités résidentielles. Ainsi, les mobilités causées par « *les motivations professionnelles, familiales et résidentielles se combinent largement chez les plus jeunes, tandis que les motivations familiales et résidentielles prennent le pas sur les motivations professionnelles chez les plus de 25 ans, sans pour autant que ces dernières ne disparaissent* » (Authier et al. 2010:15). Les auteurs précisent que « *les événements familiaux (**"**migrations nécessaires**"** liées à la mise en couple ou à la naissance d'un enfant) sont plus souvent la raison des migrations avant 30 ans, après quoi les motifs liés au logement sont plus fréquents (**"**migrations de confort**"**) : désir d'habiter un logement plus grand, une maison individuelle, d'accéder à la propriété ou de changer de quartier (Baccaïni, 1994). La part des mobilités de courte distance augmente aussi avec l'âge. Entre 35 et 50 ans, la tendance générale est plutôt à la stabilisation des ménages dans leur logement, et la mobilité résidentielle résulte pour un tiers des séparations et des divorces. Enfin, après 50 ans, la mobilité continue de*

17 « Toutes les trajectoires résidentielles consistent en séquences et en combinaison de transitions, que l'on appelle trajectoire. Le temps entre les transitions est appelé période » (Jansen et al. 2011:4)

diminuer et est surtout motivée par le passage à la retraite » (ibid.). Ainsi, la compréhension des parcours et des trajectoires résidentielles des ménages permet à la fois d'éclairer et de comprendre les facteurs de mobilité et les critères de choix mais permet aussi de contextualiser voire d'anticiper les comportements futurs en matière de mobilité résidentielle.

Alors, paradoxalement, les raisons et les facteurs qui ont pu conduire à l'arrivée d'un ménage dans un logement et un quartier sont les même qui, plus tard, pousseront ce même ménage à exercer une mobilité résidentielle pour un autre logement voire pour un autre quartier. En effet, à mesure de l'évolution d'un ménage mais aussi de l'environnement socio-résidentiel dans lequel il évolue peut se constituer un décalage qui pousse ce dernier à envisager une mobilité.

Enfin, en parallèle de l'influence du cycle de vie, le niveau social exerce une influence sur les comportements résidentiels des ménages avec par exemple « *les plus diplômés connaissent une plus forte mobilité, en raison du décalage de leur calendrier familial (ils constituent un couple et ont des enfants plus tardivement) et des exigences de leur milieu professionnel* » (ibid.) mais surtout parce que les « *les préférences [...] sont elles-mêmes socialement constituées* » (Grafmeyer 2010:39) et dessinent des parcours en fonction de « *la perception de l'espace, et donc les stratégies résidentielles des ménages, [...] représentatives et constitutives du positionnement social* »(Dodier 2004:122). De telle sorte que « *certains ménages ont des visions de l'espace typique des cadres, sans être forcément cadres, sans même avoir des moyens financiers équivalents, mais parce qu'ils ont cette vision, ils vont faire l'effort d'aller résider dans le quartier péricentral huppé de l'agglomération. Inversement des cadres avec des ressources financières moyennes et qui justement ont des représentations de l'espace ordinaires, ne font pas objectivement partie des cadres (origine sociale modeste, etc.) et choisissent donc d'autres localisations.* » (Ibid.). Ainsi, le positionnement résidentiel dans l'espace urbain se révèle stratégique pour les ménages parce qu'il a un coût immobilier différent et parce qu'il permet de bénéficier des effet d'image ou d'agrégation socio-spatiale.

A travers cet éclairage des mobilités résidentielles, nous comprenons alors l'importance du rôle du promoteur dans la réalisation de la diversification résidentielle puis sociale. En fonction de la latitude laissée par les porteurs de projet, il va, à travers son expérience et sa perception, définir des produits immobiliers et une stratégie commerciale s'adressant à des besoins résidentiels identifiés. L'expérience, la perception et les représentations de cet acteur seront donc décisives dans cette diversification d'autant, qu'au-delà d'en influencer les contours, ils contribuent par des discours et des communications à diffuser leurs représentations de ce qui fait valeur, de ce qui est à valoriser et inversement de ce qui est dévalorisant.

Idéalement, l'objectif de diversification de la population porté par l'ANRU devait se faire par des apports extérieurs de populations puisque ces ménages n'étant pas familiers du quartier doivent plus facilement s'opposer à des normes et valeurs déviantes voire transgressives par rapport à leurs précédentes expériences résidentielles. On peut se demander si, aux vues des réputations persistantes qui sont attachées à ces territoires, cet objectif d'attraction de trajectoires résidentielles extérieures n'est pas plus risqué parce que plus influencé par ces représentations. Il conviendra de ce fait de questionner les stratégies des promoteurs dans leur capacité à influer sur le peuplement et dans leur faculté à diffuser certaines images.

Enfin, si les acteurs à l'initiative du projet urbain et de la production de cette nouvelle offre résidentielle non sociale exercent une certaine influence sur la diversification en attirant certain type de trajectoires résidentielles, il s'agit également de considérer le rôle essentiel des habitants qui viennent peupler ce parc de logement. En effet, l'arrivée de ces ménages n'est pas anodine puisqu'étant le résultat de choix et d'arbitrages entre leurs besoins, leur désir et le contexte résidentiel local, elle se situe dans la trajectoire résidentielle de ces ménages. Tout en restant influencée et contrainte par le contexte résidentiel extérieur dans laquelle elle s'inscrit, la trajectoire permet de considérer que la présence d'un ménage est le fruit de positions passées et de considérations d'un futur résidentiel souhaité. En conséquence, comprendre les facteurs qui ont compté dans le choix d'arrivée puis qui influencent les conditions de l'habiter puis enfin qui alimentent le souhait de rester ou de partir permet de saisir la trajectoire de valorisation des quartiers rénovés sous plusieurs aspects.

D'une part, le choix résidentiel ne peut se faire sans considérer la localisation dans le contexte urbain puisqu'un bien immobilier possède la particularité d'être immobile. Ainsi, les facteurs qui ont orienté ce choix témoignent de certaines lectures de l'espace révélant les qualités, les éléments de (dé)valorisation d'un lieu par rapport à d'autre. Ainsi, il peut être intéressant de considérer le niveau de contrainte qui pèse sur ces mobilités puisqu'elles sont révélatrices de la hiérarchie des secteurs résidentiels et donc de l'attractivité résidentielle. Considérant que les trajectoires les plus contraintes réduisent les paramètres de choix au strict nécessaire afin d'augmenter les chances de mobilité, la présence en nombre de ce type de profils dans un quartier peut être révélateur de difficultés d'attractivité résidentielle laissant une place aux ménages plus en difficulté.

D'autre part, si la nature de ces trajectoires permet de faire ces lectures et peuvent être assimilées à une réussite de l'objectif de mixité sociale, elles n'en sont, en réalité, qu'une des étapes. De fait, ainsi que nous l'avancions précédemment l'hypothèse des effets positifs de la mixité sociale se noue autour de l'idée d'un mélange social qui serait enrichissant. Cependant, en attirant des trajectoires résidentielles qui peuvent ne pas avoir l'expérience de ces quartiers, en légitimant certains modes d'habiter, certains comportements plus légitimes au regard des normes et valeurs dominantes, la mixité sociale peut engendrer des tensions, des conflits d'appropriation qui sont souvent défavorables aux classes populaires aux pratiques et usages de l'espace moins légitimes d'un point de vue dominant. En effet, loin du mythe de la mixité un certain nombre d'expériences de mixité programmées ou contextuelles ont révélé des sources de déstabilisation et de conflictualité. Par exemple, Simon et al. citent le travail de Libson dans un nouveau quartier de la Nouvelle Orléans où la mixité sociale se trouve au centre et où des différences dans les comportements et les perceptions ont pu alimenter ces tensions : « *les équipes de gestion ont signalé que les résidents du marché libre se plaignaient souvent du comportement des résidents des logements sociaux. Les résidents du parc social disent qu'ils ne se sentent pas respectés par les autres résidents ou les équipes de gestion* » (Levy et al. 2010:17)

Alors, l'arrivée de populations, selon l'ANRU, idéalement extérieures et mieux dotées que celles vivant dans les quartiers doit être le vecteur d'une normalisation qui viendrait s'opposer aux pratiques associées aux classes populaires et souvent jugées d'un point de vue extérieur comme étant déviantes, transgressives et donc source et symbole d'une dévalorisation socio-spatiale. Cependant, cette normalisation via le mélange n'est pas vécue comme un enrichissement ou un

apport de valorisation, « *elle peut au contraire être à l'origine de conflits de normes et d'appropriation. Les classes dominées ne sont pas forcément mieux placées dans des quartiers mixtes où les membres des classes supérieurs ont régulièrement tendance à monopoliser les activités associatives* » (Sintomer 2001:219) par exemple. Cependant, ce rôle tacite confié à ces nouveaux types d'habitants n'est pas systématique et les comportements et interactions liés à cette nouvelle cohabitation peut susciter « *quatre types de réactions à la proximité de l'Autre* » (Le Guirriec 2007:130). En premier lieu nous pouvons retrouver les types d'habitants qui en valorisant dans les discours voire les actes la mixité sociale dans une « *position idéologique et militante* » (Ibid.) correspondent le mieux au profil tel qu'imaginé dans le mythe de la mixité de cet habitant volontaire qui dans une attitude presque paternaliste confèrent à la mixité –et leur présence– comme une chance pour ces quartiers dévalorisés. En second lieu l'auteur détaille un profil d'habitant qui expose un « *regret que cette mixité ne soit pas plus développée* » (Ibid.) associant ainsi la présence de populations plus précaires au risque d'une reprise de la dévalorisation. Enfin, le sociologue détaille deux autres types de réaction à cette proximité socio-spatiale bien plus en retrait avec une partie se réfugiant dans l'ignorance de ces différences et une partie pratiquant un évitement du quartier dissociant dans les pratiques et les représentations le logement des espaces de vie extérieur témoignant de la capacité des « *classes moyennes [...] de parvenir néanmoins à utiliser les ressources d'un espace fortement diversifié, à ses différentes échelles, pour se construire un environnement résidentiel adéquat* » (Bacqué et Vermeersch 2014:81-82).

On comprend bien à travers la mobilisation de cette étude que le rapport entretenu par les ménages résidant cette nouvelle offre immobilière avec le quartier est hétérogène et, par conséquent, source de perturbations et d'influence différentes vis-à-vis du quartier. Alors, nous pourrons nous demander comment ces nouveaux habitants dans leur diversité de rapports participent et influencent la trajectoire et la dynamique de valorisation amorcées par le programme urbain ? Aussi, nous pourrons nous demander, alors que certaines de ces résidences non-sociales ont plus de dix ans aujourd'hui, comment l'expérience du quartier peut faire évoluer ces perceptions, ces représentations du quartier et du rôle et des relations qu'entretiennent ces habitants avec cet espace de vie ? En tant qu'acteurs du quartier, ces habitants exercent une influence directe par leurs présences ou leurs pratiques mais également indirecte en participant à la fabrique et la diffusion des représentations à l'égard de ces lieux, il sera ainsi profitable pour notre étude de comprendre si cette présence résidentielle est valorisée et valorisante selon ces profils d'habitants au cœur de l'objectif de mixité.

En revanche, et nous le préciserons plus tard, les différents PRU ont proposé un éventail de projets qui sont caractérisés par des intensités très hétérogènes dans le nombre de démolitions, l'investissement dans les réhabilitations, l'ambition de diversification du parc, le réaménagement des espaces publics, les financements d'équipements publics, etc. Ainsi, les PRU ont impacté les quartiers de façon disparate et programmé des niveaux de mixité hétérogènes (Saint-(Saint-Macary 2011). Alors, ces différences parce qu'elles s'appuient sur des contextes locaux différents, parce qu'elles s'appuient sur des systèmes d'acteurs différents dans leur composition et leur relation et parce qu'elles s'attachent à objectifs différents vont inévitablement introduire des dynamiques et des trajectoires de valorisation différenciées que nous souhaitons mettre au jour.

2. Comment le bilan des diversifications résidentielles et sociales permet de tirer des premiers enseignements sur la dynamique de valorisation à l'œuvre ?

La nouveauté que représente cet objectif de diversification résidentielle et sociale, l'inconnu que représentait l'arrivée de promoteurs privés dans ces quartiers à la marge du marché immobilier, l'intérêt derrière la compréhension de la venue de ménages pour habiter ce nouveau parc ont suscité de nombreuses recherches dans la première moitié des années 2010. Elles témoignent par là même des interrogations suscitées quant à la réussite et aux conditions de la réalisation de la diversification résidentielle puis sociale tant cette mise en œuvre semblait à contre-courant des stratégies classiques de valorisation immobilière et résidentielle. Dans cette partie, nous nous appuierons sur les différentes études et rapports qui ont traité cette diversification afin de préciser les hypothèses et interrogations que nous portons. Plus qu'un état de l'art, cette approche est essentielle puisque, nous l'évoquions précédemment, la dynamique de valorisation doit s'appréhender sur un temps long rythmé par les différents moments du projet urbain tout au long desquels elle est réélaborée par les différents acteurs en présence. Par ailleurs cette recension nous sera utile pour la suite de notre travail puisque permettant de contextualiser et situer nos terrains d'étude ainsi que les différentes mises en œuvres de la diversification que nous avons retenus.

2.1 Une diversification résidentielle : produire une offre immobilière non –sociale

Le recul d'une dizaine d'années que nous pouvons avoir avec la période où s'est concentré le cœur des opérations de rénovation urbaine en terme d'intensité de réalisation permet de porter un premier regard global sur l'ampleur et les conditions de réalisation de la diversification résidentielle et sociale. En s'appuyant sur différentes études, rapports ou travaux de recherches nous dresserons un bilan comptable et global sur la réalisation de l'objectif de diversification résidentielle avant d'en éclairer plus spécifiquement les conditions de réalisation.

2.1.1 Quel bilan national tirer de la diversification socio-résidentielle ?

De façon assez paradoxale, alors que la diversification résidentielle portée par l'ANRU était critiquée, tant sur le fond puisqu'elle s'appuie sur le mythe de la mixité sociale que sur la forme puisque la stigmatisation importante de ces espaces urbains supposait une difficulté d'attractivité résidentielle très importante, il n'existe pas ou peu de rapport ou d'évaluation officielle de cet objectif. En effet, nous aurions pu nous attendre à ce que cette innovation dans les objectifs urbains de la politique de la ville soit évaluée, analysée afin de saisir son impact mais l'absence d'objectifs chiffrés précis n'ont peut-être pas permis à l'ANRU de prévoir les indicateurs de mesure en amont et les seules publications de l'agence en la matière sont sous forme de « *guides pratiques [pour]*

diversifier l'habitat » à l'attention des porteurs de projet locaux (ANRU 2014). Cependant, malgré cette relative discrétion nous pourrons nous appuyer sur des rapports commandés par l'agence et sur des études universitaires afin d'appréhender un bilan de la diversification résidentielle à l'échelle globale du PNRU.

En premier lieu et selon l'actualisation du bilan de la diversification des logements réalisée par le bureau d'étude *Cf. Géo* et présentée lors des Journées d'Echange des acteurs du Renouvellement Urbain (JERU) en 2021, le taux de diversification[18] moyen de 5% sur l'ensemble des PNRU (cf. Géo in ANRU 2021). A première vue, si ce chiffre peut sembler faible, il faut rappeler qu'avec un pic des démolitions entre 2008 et 2013, nous pouvons comprendre que le démarrage timide (Fol 2013) de la diversification (couplé aux effets la crise immobilière de 2008) avec moins de 20.000 logements livrés en 2012 (fig. 5) puisse avoir ralenti cette production. D'autant qu'aujourd'hui, le nombre de ces diversifications a triplé avec 61.000 logements qui répondent à ces critères (cf. Géo in ANRU 2021). Il reste cependant difficile de juger de la réussite de cet objectif de diversification d'un point de vue général puisque contrairement aux démolitions il n'était pas chiffré, seule une estimation nationale de 80.000 logements à la fin du programme est glissée dans un des rapports de l'Observation National de la Politique de la Ville (ONPV) et pourrait nous permettre de positionner ces mesures (ONPV 2016:42). En revanche, et ce malgré ces proportions qui semblent assez minces, « *il y a bien eu un effet «accélérateur» du programme de l'agence Nationale de Rénovation Urbaine, les premières opérations réalisées poursuivant et concrétisant des projets déjà conçus et/ou engagés dans le cadre de programmes antérieurs* » (Lelévrier 2014a:13).

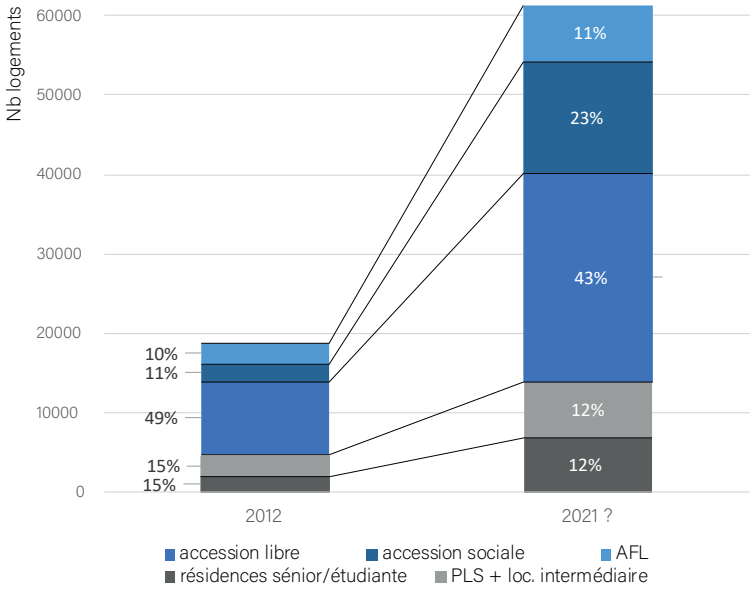


Figure 5. Nombre de logements comptés comme participant à la diversification résidentielle selon l'ANRU. Sont dans des nuances de bleu et avec des contours en tirets noir les types de logements retenus dans notre étude. Sources : pour les données de 2012 (ANRU, 2014), de 2021 (Cf. Géo in ANRU 2021). Remarque : nous ne pouvons être sûrs de la qualité de comparaison des données, celles de 2012 ont été publiées par l'ANRU directement tandis que celle de 2021 (?) ont été publiées lors de la présentation du bureau d'étude Cf. Géo -mandaté par l'ANRU- pour un bilan des diversifications. Nous ne savons pas précisément de quand datent les données publiées en 2021, ni si les méthodes de calcul sont identiques

18 Soit la part à terme la part des logements qui répondent aux caractéristiques de la diversification résidentielle fixée par l'ANRU. Sont ainsi comptabilisé les logements au sein des programmes réalisés dans le cadre du PNRU et qui ont un statut privé (accession libre, sociale ou aidée, location), les logements sociaux de type PLS et les résidences (résidence sénior, étudiante, EPAHD, etc.)

Quoiqu'il en soit, ces chiffrages globaux sont assez trompeurs des réalités observées puisqu'ils masquent une très forte hétérogénéité entre les différents programmes. Quand certains n'ont pas réalisé de diversification, d'autre affichent, à l'inverse, des taux de diversification de l'ordre de 59% du parc de logements (cf. Géo in ANRU 2021). Face à ces écarts très importants, plusieurs hypothèses sont amenées. La première s'appuie sur la corrélation positive entre le niveau de démolition et le niveau de diversification (tab 1). Cette relation semble logique en deux points. D'une part, d'un point de vue purement spatial puisque les démolitions permettent de libérer du foncier afin d'envisager la diversification attendue par l'ANRU, d'autre part l'ampleur des démolitions peut également souligner une certaine volonté politique d'opérer des mutations profondes dans ces quartiers. En effet, si elles jouent principalement sur le peuplement, elles marquent aussi souvent l'intention de marquer durablement le paysage caractéristique des grands ensembles en abattant par exemple les bâtiments hauts avec une diminution de 11% des logements sociaux au dixième étage. Cette diminution grimpe à 24% dans les QRU les plus touchés par les démolitions (Guyon 2017:4). Cependant cette relation est contredite par la présence de 43% de quartiers qui sont caractérisés par de fortes démolitions et une faible diversification (cf. Géo in ANRU 2021). Pour Christophe Noyé, qui représente le bureau d'étude, cette logique s'explique soit par une stratégie de dédensification dans des secteurs où le marché immobilier est peu tendu, soit par une amorce tardive de la diversification qui n'aurait pas véritablement démarré au moment de l'étude (Ibid.). Ainsi, au regard de ces mesures, il s'avère qu'il existe une assez grande disparité à la fois dans l'intensité et dans la temporalité de la réalisation de ces diversifications qui semble être liée à des facteurs politiques, à des facteurs liés aux dynamiques locales démographiques ou de marché immobilier ou, peut-être encore, à la perception que se font les acteurs publics du potentiel d'attractivité de ces quartiers. Si ces positions, ces représentations et ces relations sont au cœur de la définition de l'objectif de diversification, nous tenterons de les appréhender notamment parce qu'elles possèdent une dimension performative et actionnelle sur la trajectoire de revalorisation.

	Taux de diversification		
Démolitions	<5%	5 - 10%	>10%
<10%	79%	14%	7%
10 - 20%	67%	20,5%	12,5%
>20%	61,3%	16,8%	21,9%

Données : Cf. Géo, 2021

Tableau 1. Un taux de diversification corrélé avec les démolitions (Cf. Géo in ANRU, 2021)

Nous l'évoquions précédemment mais derrière la notion de diversification sont regroupés une diversité de statuts de logements, du logement PLS au logement en accession libre dont la répartition implique des stratégies de production puis des configurations de peuplement assez différentes. On observe de façon assez surprenante une part importante de logements en accession libre alors qu'initialement les mesures fiscales de réduction de la TVA mises en place par l'ANRU ont cherché à favoriser les logements en accession sociale (fig. 5). Cette sous-représentation des logements en accession aidée en 2012 pourrait s'expliquer par la relative nouveauté de ces méthodes de financement dans les années 2000 et donc d'une certaine frilosité d'en expérimenter la commercialisation. En effet, la part de ce type de logements a doublé durant la période considérée. Ainsi, en poursuivant cette dynamique, la répartition des types de logements

comptabilisés dans la diversification devrait s'équilibrer avec un tiers d'accession aidée, un tiers d'accession libre et un tiers de locatif (AFL, PLS, EPAHD, résidences séniors ou étudiantes). Nous n'avons cependant pas d'idées de la ventilation de ces différentes catégories entre les QRU qui nous permettraient de distinguer plus finement des stratégies de diversification résidentielle.

En revanche, avant de poursuivre cet éclairage de la réalisation de cette diversification et à l'instar d'Emilie Saint-Macary (2011), nous ne retiendrons pas sous les mêmes critères l'offre de logements qui participent à la diversification. En effet, nous ne retiendrons que les logements non-sociaux et non-spécialisés. Nous ne considérerons donc pas les résidences (séniors, ou étudiantes) ni les logements sociaux reconstruits dans les PRU mais uniquement les logements en accession libre et sociale ainsi que le parc de logement locatif produit par l'AFL. Bien entendu, cette partie que nous excluons de l'analyse participe indéniablement d'une certaine forme de diversification résidentielle et sociale mais sont à la fois moins représentatifs ou constitutifs des dynamiques urbaines, sociales et résidentielles que nous souhaitons interroger et à la fois bien moins importantes en terme de proportion de l'offre de diversification. En effet, ces logements spécialisés obéissent à des logiques qui sont différentes parce qu'ils répondent à des besoins, des commandes, des cahiers des charges puis des dynamiques résidentielles particulières. Il est, par exemple, difficile d'interroger la place des représentations socio-spatiales et donc du quartier dans ces trajectoires résidentielles qui répondent à d'autres formes de contraintes et de logiques. Ce choix de ne retenir que les logements locatifs ou en accession privée s'explique d'autant qu'en ayant pris le parti de considérer la question de la diversification socio-résidentielle sous l'angle de la dynamique valorisation, nous voulons éclairer comment les stratégies liées à la production immobilière puis aux choix et présences résidentielles donnent à voir et influencent les quartiers rénovés compris au sein des hiérarchies et des concurrences urbaines qui leur étaient jusque-là défavorables. Parallèlement, en prenant acte de la dévalorisation marquée de ces espaces les conduisant à la marge des marchés immobiliers,« *la loi de rénovation urbaine fait l'hypothèse qu'une action publique vigoureuse se substitue au secteur privé pour réinscrire les quartiers HLM dans le marché urbain ordinaire* » (Estèbe in CES de l'ANRU 2014:94). Ainsi, les objectifs des PRU sont en partie construits de telle sorte de produire « *un processus de rupture, en privilégiant une logique de revalorisation immobilière et de retour aux mécanismes du marché* » (Bonneville 2004:9) des quartiers de grands ensembles. Ainsi en se fondant sur la recherche d'une attractivité territoriale et résidentielle, l'arrivée des acteurs de la promotion immobilière puis des habitants de cette nouvelle offre « libre » apparaissent être des résultats positifs à cet égard, tandis que la construction de logements sociaux en PLS ou de résidences de logements « spécialisés » viennent en substitut là où le marché ne décolle pas.

Ainsi, cette offre de logements parce qu'elle est soumise à la concurrence du marché, sa valeur matérielle et subjective devient un enjeu fort et continu qui se synthétise dans une valeur immobilière, un prix. La présence nouvelle ou renforcée de cette nouvelle offre pérennise l'enjeu de la valorisation immobilière dès lors que le PRU s'achève (Trannoy, Michelangeli, et Barthélémy 2007) puisqu'elle est occupée par des propriétaires, des salariés qui possèdent un intérêt direct ou indirect de préserver, protéger ces valeurs immobilières et/ou subjectives. En outre, la mixité sociale s'ancre également dans une vision libérale en s'appuyant sur des représentations romancées d'une classe moyenne travailleuse, éduquée –voire propriétaire à présent– qui a construit sa réussite sociale et qui cherchera à la maintenir. A l'opposé, cette lecture libérale des changements

socio-urbains s'appuie sur une responsabilisation individuelle des catégories dans leur capacité à se saisir des –nouvelles– opportunités et des ressources mises à disposition. Bien entendu, cette entrée par les logiques libérales de production de la ville a ses limites puisque par exemple, dans les secteurs plus détendus, elle ne semble pas permettre de répondre à l'objectif de diversification. Néanmoins, il sera intéressant de comprendre, dans ces contextes moins favorables, quelles sont les stratégies de diversifications mobilisées par les acteurs locaux, quelle peut être l'influence de ces modes de penser la ville sur ces stratégies, sur les valeurs mobilisées dans ces projets urbains.

2.1.2 Qui sont les acteurs de cette nouvelle offre non-sociale ?

A travers la présentation du bilan de la diversification, nous avons compris que la diversité des configurations des projets pouvait s'interpréter au regard de la nature et de l'ambition de revalorisation que souhaitent impulser les porteurs de projets locaux. Cependant, cette répartition des profils de produits résidentiels afin d'être une réussite doit s'appuyer sur une prise en compte des besoins et des contextes locaux. Si l'acteur public peut porter une certaine expertise afin de dessiner des objectifs pertinents, il semble plus vraisemblable que cette expérience se trouve du côté des acteurs réalisant la promotion. Ces derniers maîtrisent mieux par habitude et par intérêt l'économie de projet et la compréhension des besoins résidentiels locaux et peuvent s'appuyer sur cette connaissance pour affiner les objectifs initiaux des projets voire, tout simplement, ne pas s'y risquer si ces derniers paraissent trop contraignants ou difficiles pour l'adéquation financière attendue. Ainsi identifier les acteurs de cette production immobilière apparaît essentiel afin de pouvoir comprendre quel type d'intérêt, d'expérience il cherchera à défendre.

En s'appuyant sur l'étude d'Emilie Saint-Macary, nous pouvons identifier trois grands type d'acteurs qui sont impliqués dans cette diversification : les bailleurs, les promoteurs et l'AFL (tab. 2). Les bailleurs locaux, propriétaires du parc social des QRU et régulièrement d'une partie du foncier de ces quartiers occupent une place centrale dans la rénovation urbaine malgré le pouvoir donné aux maires par l'ANRU. En effet, l'effort patrimonial consenti avec des démolitions de logements souvent rentables parce que remboursés, l'effort financier accordé principalement dans la réhabilitation des logements restant et la reconstitution de l'offre démolie, font des bailleurs des partenaires incontournables de ces opérations urbaines. Pourtant, selon Emilie Saint-Macary, les bailleurs, avec un rôle assez marginal dans la diversification, restent en retrait dans la production de cette nouvelle offre malgré une participation qui semble croissante. Nous verrons, que cette observation du rôle des bailleurs ne correspond pas au cas de Lorient où le bailleur occupe une position dominante dans tout le programme urbain et jusque dans sa participation à la diversification immobilière.

Les acteurs /Les produits de la « diversification »	Locatif privé	Accession sociale	Accession libre	Vente de logements sociaux
Bailleurs sociaux		X		X
Promoteurs privés	X	X	X	
AFL	X			

Tableau 2. Participation des différents acteurs à la diversification résidentielle (Saint-Macary, 2011:68)

A la suite, nous devons évoquer le rôle de l'Association Foncière Logement (AFL) dont l'objectif est la production de logements pour le compte des salariés des entreprises cotisant au 1% patronal (aujourd'hui Action Logement). En échange, du soutien financier d'Action Logement à la rénovation urbaine, les porteurs de projets doivent accorder la primauté à l'AFL de sélectionner du foncier. Sur ces *contreparties* foncières, l'AFL « *intervient dans chaque projet entre 15% et 35% de parcelles libres après les démolitions* » (2011:70) pour y construire ces résidences dédiées à la location de ménages salariés. Cependant, plutôt que de participer à cette production, l'AFL « *qui devait jouer un rôle de locomotive de la diversification, a eu au contraire une attitude très « timorée » [...]. Proposant des produits locatifs haut de gamme, l'AFL ne peut guère se permettre de prendre des risques et elle attend la plupart du temps que le processus de diversification soit enclenché par d'autres acteurs : elle a donc une position attentiste* » (Fol 2013:17). Suite à cette constatation de Sylvie Fol, il ne semble pas que l'AFL ait persisté à produire des logements sur les parcelles acquises puisque sur deux des trois sites d'étude, à Lorient et au Mans, respectivement seule une des deux parcelles réservées a été bâti par l'AFL au cœur des programmes urbains cédant le reste du foncier à des filiales locales d'Action Logement. Si cette décision de ne pas produire autant de logements qu'initialement prévu a une cause nationale, les parcelles bâties et celles cédées ont été sélectionnées selon une logique qui pourra être pertinente de questionner. Sur quels indicateurs, sur quels critères cet acteur national choisi le type d'offre à produire et les secteurs à privilégier ?

Enfin, les derniers acteurs participant à cette production immobilière, et non des moindres, recouvrent ceux assimilés à la promotion immobilière si l'on retient la définition qui les caractérise simplement comme des professionnels de « l*a conception, la réalisation et la commercialisation* » de produits immobiliers (Sélaudoux et Rioufol 2005:29). Dans cette réalisation, « *ils sont fortement sollicités par l'ANRU pour "fournir une offre différente", et qualifiés de "maillons essentiels dans la diversité urbaine". Ils doivent par ailleurs "soutenir les efforts des bailleurs sociaux" dans les interventions sur les quartiers défavorisés* » (Saint-Macary 2011:76). Ainsi, leur rôle est pensé en complément des autres acteurs de la diversification et spécialisé dans leur domaine d'exercice classique soit dans la production de logement pour l'accession (aidée, libre ou investisseur). Il faut, en revanche rappeler que ces acteurs réunis ici derrière la même dénomination recouvrent des réalités différentes qu'Emilie Saint-Macary divise en deux types. D'une part, ceux qui s'autoproclament être « *"des promoteurs sociaux", spécialisés dans le produit de l'accession sociale* » (Saint-Macary 2011:188) et souvent caractérisés par un ancrage local plus fort. D'autre part, l'auteure distingue les promoteurs de taille nationale qui spécialisent une partie de leur activité dans des offres accessibles à la classe moyenne depuis les années 2000. « *Ces promoteurs disent consacrer une faible part de leur activité à ce qui constitue pour eux une nouvelle cible de ménages* » (Ibid. :189) voire une nouvelle opportunité de marché.

Ainsi, malgré l'apparente complémentarité à la diversification résidentielle entre les acteurs, leur répartition et leur participation aux différents programmes semblent différenciées. Il s'agira pour nous d'identifier les facteurs de cette répartition et notamment les raisons aux différents moments de ces projets qui auraient pu favoriser ou attirer certains types d'acteurs plutôt que d'autres. En somme, tout au long puis suite à la rénovation urbaine, ces quartiers de grands ensembles en prise sont-ils ainsi considérés différemment par les promoteurs ou les habitants, deviennent-ils des potentiels de valorisation immobilière, comme les autres quartiers ? Enfin,

éclairer les raisons de l'implication de ces différents acteurs de la promotion est important dans le sens où chacun en fonction de leur position par rapport au porteurs locaux de ces PRU et en fonction de l'expérience en lien avec ces quartiers populaires vont jouer des rôles et les influences singulières sur la diversification en elle-même puis sur la trajectoire de valorisation plus largement.

2.1.3 Retour d'expérience, leviers et freins à la diversification

La conduite de cette diversification dans des quartiers souvent stigmatisés est une intention et un objectif qui semble aussi risqué qu'il n'est nouveau. Alors face à cette expérimentation, l'engagement politique local dans la conduite de l'objectif de diversification apparaît décisif sur la définition de son importance, ses caractéristiques (typologies, localisation, etc.) et l'efficience de la mise en œuvre, sa réalisation. En effet, c'est localement que le curseur de cette ambition de diversification est impulsé puisque si l'ANRU incite et encourage –financièrement notamment– un niveau de démolition important afin de libérer du foncier pour de la diversification résidentielle, des freins importants peuvent se manifester localement (opposition du bailleur à la démolition de son patrimoine, un objectif de diversification pas/peu porté localement pour des raisons politiques ou par crainte –fondée ou fantasmée- de ne pas parvenir à le réaliser). L'articulation de ces facteurs fondent de grandes différences dans la mise en application de la diversification « *en fonction de l'échelle du portage de projet puis de celle du positionnement des communes par rapport aux injonctions nationales* » en terme de mixité sociale (Saint-Macary 2011:383).

Si « *ce sont bien les maires, entourés d'un système d'acteurs locaux plus ou moins soudés, qui déterminent l'ampleur des projets et leurs objectifs précis* » (CES de l'ANRU 2013:63), la « réussite » de la diversification d'un programme dépend d'une anticipation stratégique, d'une connaissance des besoins et des demandes du marché immobilier local dès la définition des démolitions afin de libérer le foncier qui soit plus facilement valorisable (ANRU 2021) du point de vue de cette promotion et à des fins de réussite de l'objectif de mixité sociale. Ainsi, on comprend l'influence que peut avoir la présence de cette ambition de mixité sociale sur la définition des objectifs de la rénovation urbaine puisque s'ils ne mettent pas en œuvre une stratégie de revalorisation adaptée aux attentes des acteurs de la promotion, la diversification peut être ralentie voire compromise.

En parallèle d'une stratégie favorable à la diversification, il semblerait que cet objectif doit être porté politiquement au niveau local pour débloquer, convaincre ou contraindre ces investissements. En effet, la nouveauté de ce type de programme pouvant apparaître risqué, les porteurs de la rénovation urbaine ont pu s'appuyer sur des négociations sous forme de compensations financières directes (prix du foncier) ou indirectes en facilitant en échange la réalisation d'opérations dans des secteurs plus attractifs.

Les logiques et les intérêts des différents acteurs de la promotion sont différents de l'acteur public portant le projet mais s'inscrivent dans un objectif commun. Ces quartiers ayant été financés par des acteurs publics, étant composés en très grande majorité de logements sociaux, n'ont que très marginalement connu des constructions de logements privés et étaient généralement en dehors de toute logique de valorisation foncière et immobilière. Cet objectif inédit de diversification implique l'arrivée de nouveaux acteurs et pose de nouvelles questions liées à ces

configurations originales pour ces quartiers et les acteurs y travaillant. En effet, nous pouvons nous demander comment les promoteurs associés « *qui agissent habituellement en dehors des projets urbains et sociaux d'intérêt général* » s'approprient l'enjeu de mixité sociale lié à leur mission de diversification de l'offre de logements dans les PRU (Saint-Macary 2011:83-84). Pourquoi les acteurs de la promotion immobilière investissent dans ces quartiers peu attractifs ? Quel équilibre et modèle économique pour ces opérations ? Est-ce que les promoteurs se sont adaptés à ces contextes nouveaux ? Quels types de produits ont-ils réalisé et selon quelle logique ? Quelles parcelles ont-été désignées et attribuées/négociées et à quelles conditions ?

Déjà cité précédemment pour leur responsabilité dans la définition de l'ambition donnée à l'objectif de diversification, les acteurs publics semblent avoir joué un rôle essentiel pour renforcer les conditions de l'attractivité en assurant une confiance à un tel point qu'Emilie Saint-Macary observe dans ses cas d'étude que « *le marché des quartiers ZUS était considéré comme rentable par les acteurs privés, dans la mesure où ils pouvaient s'appuyer sur des partenariats locaux avec les collectivités et mutualiser les risques liés à l'investissement* » (ibid. :383). En effet, plus que les arrangements ou contreparties, les abattements fiscaux et aides financières proposées par l'ANRU offrent des garanties des prix attractifs, qui, malgré quelques contraintes à respecter[19], permettent de compenser le déficit d'image de ces quartiers. A certains égards, les dispositifs mis en œuvre pour encourager cette diversification semblent fonctionner et « *cet avantage explique en partie le développement et le maintien de programmes privés dans ces quartiers malgré la crise* » (Lelévrier 2014a:10).

Cette tendance semble d'ailleurs s'exprimer au-delà de cette circonstance économique désavantageuse puisque Emilie Saint-Macary note plusieurs indices chez les promoteurs qui semblent indiquer la volonté chez les gros promoteurs de s'investir plus durablement dans les ZUS dès la fin des années 2000 (Saint-(Saint-Macary 2011:382). En effet, dans son travail de thèse, l'auteure montre qu'au-delà de leur présence importante sur ses trois terrains d'étude, les gros promoteurs réorganisent et adaptent leurs services pour se spécialiser dans les opérations ZUS. De fait, l'offre de logements produite et la clientèle recherchée n'étant pas celles habituellement ciblées du fait des plafonds tarifaires et de revenus pour l'accession impliquent de nouvelles façons de faire et donc des adaptations. Ainsi, aux yeux de ces acteurs les opportunités permises par ce nouveau segment du marché sont également un moyen de parer à la difficulté dans un certain nombre d'agglomération, de trouver du foncier disponible.

En revanche, si ces éléments permettent de compenser certaines conditions défavorables, la réalisation de ces programmes dans des quartiers assez largement associés à des représentations dominantes négatives reste un risque important de déficit d'attractivité que la seule promesse d'une opération urbaine d'envergure peut avoir du mal à compenser. Ainsi, l'un des enjeux de notre travail sera de montrer les stratégies des acteurs de la promotion afin de limiter ces externalités négatives et leurs éventuelles répercussions dans le projet urbain en lui-même. Par exemple, pour compenser la construction de résidences avec de nombreux logements en accession, les promoteurs demandent des parcelles bien placées, mises en valeur, soit généralement une assez forte préférence pour les franges du quartier rénové (Saint-Macary

19 Succinctement, les obligations en retour de ces avantages financiers sont un plafonnement des prix de vente des logements, et des critères de sélection des ménages accédant (plafond de revenu, être propriétaire occupant pour une durée minimale de 5 ans) (JORF 2021)

2014:143). Dans ce cas de figure, soit les acteurs à l'initiative du PRU ont intégré en amont dans la définition du projet urbain ces attentes en terme d'attractivité et de valorisation foncière, soit ils adaptent leur programme en réorganisant leurs assiettes foncières, en modifiant les objectifs de diversification ou en mobilisant d'autres acteurs ou d'autres contreparties. Cet exemple montre que pour compenser les stigmates du quartier, des négociations sont menées entre promoteurs et porteurs de projet d'autant que cette approche est aujourd'hui largement répandue dans les projets urbains (Pinson 2005).

La prise en compte de cette influence sur le programme de ces acteurs semble d'autant plus importante à saisir que « *la mise en œuvre de la diversification de l'habitat donne lieu à des différences entre les intentions annoncées des porteurs de projets et la programmation des logements privés* » (Saint-Macary 2011:384). Cette évolution ne semble pas se faire au détriment de la qualité puisque l'AFL malgré une présence moins forte que prévue propose une offre moins chère que le marché, de très bonne qualité et à destination de publics extérieurs au quartier. Tandis que les promoteurs semblent réaliser des programmes très classiques en comparaison avec des réalisations antérieures même si la contrainte du prix peut pousser dans certains programmes à revoir certaines exigences à la baisse afin de garantir un prix de sorti intéressant (Ibid. :257). La principale différence avec les intentions de l'ANRU se noue dans les objectifs de peuplement. Initialement les PRU étaient censés produire une diversification des statuts des logements pour attirer des populations extérieures en vue de l'objectif de mixité sociale (Ibid. :386). Cependant, en créant une nouvelle offre où l'accession libre et l'accession sociale ne se distinguent pas : « *l'accession intermédiaire* » (Ibid. :385), fondée sur des prix attractifs puisqu'en moyenne moins élevés dans « *fourchette [...] inférieure de 10 % à 25 % aux prix moyens de référence sur le marché local* » (CES de l'ANRU 2013:61), les promoteurs ont plutôt cherché à profiter de la manne que représentent les profils les plus aisés des habitants du parc social de ces quartiers en muant l'objectif de diversification sociale exogène en une valorisation des parcours résidentiels ascendant des populations endogènes. Ces ménages solvables connaissant le quartier semblent moins freinés par les a priori et apparaissent être une aubaine au point où Emilie Saint-Macary note qu'il ne s'agit pas d'une clientèle par défaut pour les promoteurs mais bien de celle ciblée par la communication qu'ils mettent en place (2011:385). Cependant, d'après nos premières observations, cette stratégie commerciale semble ne pas avoir été mise en œuvre par les opérateurs privés de cette diversification dans nos trois quartiers d'étude et ce, particulièrement à Malakoff. Au-delà d'interroger les motivations et raisons de cette stratégie, cette diversification exogène pourrait également avoir des répercussions sur les rapports que ces habitants entretiennent avec le quartier mais nous y reviendrons.

Enfin, la production de cette nouvelle offre s'inscrit dans une recherche de distinction entre la nouvelle offre privée et les logements sociaux, d'une part, en termes de forme et d'esthétique architecturale, en termes de protection vis-à-vis des espaces publics du quartier. Par exemple, « *les opérateurs privés avaient tendance à orienter les entrées de leurs programmes de logements vers l'extérieur du quartier quand ils sont situés aux abords, ou en tout état de cause, à l'opposé des logements sociaux existant* » (Saint-Macary 2011:256). D'autre part, cette distinction se joue également dans « *la définition des emplacements des logements privés dans la ZUS [qui] était liée aux représentations des acteurs locaux sur le grand ensemble* » et souvent exprimée dans une dichotomie spatiale cœur/frange du quartier (Ibid. ; Lelévrier, 2014a). Alors, ces réalisations se concentrent principalement aux abords des secteurs ANRU et dans les 500m autour de la ZUS et

ce particulièrement dans les quartiers caractérisés par un faible revenu médian et une taille importante de plus de 5.000 habitants. Cette dichotomie a entraîné une considération différente de ces secteurs qui conduisent à accentuer des différences, des micro-spécialisation : « *ces franges, réinvesties par la promotion privée, ont tendance à se privatiser, voire à s'autonomiser par le biais d'aménagements urbains tels que des parcs, ou des grilles mais également une refonte de la carte scolaire* » (Lelévrier 2014b:187). Ces reconfigurations plus ou moins marquées de l'espace social des quartiers de grands ensembles rénovés pourraient être à l'origine de nouvelles distinctions ou fragmentations socio-spatiales qui, en s'inscrivant dans le temps, entraînent des recompositions de l'espace social et des valeurs associées.

Cependant, malgré ces stratégies d'adaptation et de valorisation des contextes locaux afin d'assurer une certaine attractivité résidentielle indispensable à la péréquation financière de ces acteurs économiques, l'influence et le contexte de ces quartiers doit également être éclairés à des échelles plus larges. En effet, valeur, valorisation et attractivité s'inscrivent dans des situations urbaines surplombantes et « *les potentialités de développement diffèrent selon que le quartier se situe dans une agglomération dynamique en matière économique, en périphérie d'une ville moyenne ou en grande couronne parisienne. La situation du marché de l'immobilier impacte également la potentielle diversification de l'habitat, les promoteurs immobiliers répondant aux règles du marché, de même que la plus ou moins forte stigmatisation du quartier*. » (CES de l'ANRU 2013:63).

A travers les premières études réalisées autour de cette question, il semble qu'un tournant se soit opéré durant ces programmes permettant de réaliser une transition entre espaces à problèmes voire à éviter et espaces à potentiels de valorisation immobilière. A priori assez largement impulsés par les collectivités locales, il semble que les premiers succès commerciaux et le faible risque associé à cette promotion aidée voire subventionnée aient réussi à convaincre de cette transition de la perception de ces espaces de problème à potentiel.

Nous souhaitons prolonger les questionnements issus des études que nous venons de présenter dans les contextes que nous avons retenus et avec un recul temporel plus important alors que ces premiers programmes immobiliers ont presque 15 ans. En profitant de cet échelonnement temporel nous chercherons à mettre en évidence ce que nous disent ces interventions de la valeur perçue des quartiers et des effets de la rénovation urbaine ? En somme, nous cherchons à montrer l'influence que peuvent avoir ces acteurs de la promotion sur les programmes et sur la trajectoire de valorisation en tant qu'intervenant direct et en tant que maillon essentiel dans la quête de l'idée de mixité sociale.

2.2 Caractériser la diversification sociale et appréhender son influence

Précédemment nous avons rappelé que l'objectif de l'ANRU est de s'appuyer sur une diversification résidentielle qui favorise l'arrivée de nouveaux ménages plus aisés que la population initiale des quartiers considérés et issus de trajectoires résidentielles extérieures. Cet apport de capitaux économiques, culturels, sociaux ou spatiaux extérieurs aux quartiers de grands en-

sembles devrait participer à faire évoluer plus efficacement le système local de normes et de valeurs jusque-là stigmatisé. C'est pourquoi il apparaît essentiel de comprendre ces trajectoires de peuplement puis les relations habitées au quartier qui sont autant de vecteurs d'influence escomptées sur la dynamique de valorisation du quartier.

2.2.1 Diversifier c'est gentrifier ?

On a vu que l'objectif de la politique de rénovation urbaine est d'investir massivement dans l'amélioration de l'espace urbain afin notamment de favoriser une diversification socio-résidentielle par un double processus de diminution du parc social et de création ou renforcement du parc de logements privés. Par conséquent, en schématisant, la rénovation urbaine s'appuie sur une réduction du poids des classes populaires par diminution du nombre de logements sociaux au sein même du quartier et leur reconstruction en dehors à la demande de l'ANRU. Par la même occasion, les fonciers libérés sont fléchés prioritairement pour édifier des logements non-sociaux destinés à attirer (ou retenir) des ménages « moyens », c'est-à-dire plus aisés que ceux du parc social. Cette ambition de mixité sociale conduit malheureusement au déplacement de populations qui questionne aussi bien l'ampleur que la légitimité de la politique de rénovation urbaine.

	Poorer Group Gains	Poorer Group Loses
Neighborhood Improves	UPGRADING IN PLACE	GENTRIFICATION
Neighborhood Declines	UPWARD FILTERING	DOWNWARD TAILSPIN

Tableau 3. Les quatre types de changement socio-résidentiel d'un quartier populaire (Kennedy 2002: 73)

Nous proposons de questionner ces évolutions socio-résidentielles à travers un schéma de Duncan Kennedy (2002: 72-73) (tab. 3) qui identifie quatre types de changement socio-résidentiel dans un quartier populaire. Les deux premiers cas décrivent des situations de dépérissement social et résidentiel. Une première configuration qu'il nomme *filtrage par le haut* présente le cas d'une croissance de la population pauvre qui, en diversifiant la composition sociale du quartier, entraîne le départ des quelques ménages les plus riches, eux-mêmes remplacés par des ménages moins aisés. Dans ce cas de figure, l'auteur précise que les valeurs immobilières sont instables. Le second cas est décrit comme étant une *spirale négative* caractérisée par une perte de valeur et une augmentation de la vacance à mesure que les ménages qui le peuvent partent, ne laissant que les ménages les moins dotés et coincés dans une situation de ségrégation sociale marquée.

Etant donné les investissements réalisés récemment dans ces quartiers, nous pouvons faire l'hypothèse que ces configurations de déclin ne devraient pas les concerner, que ce soit à l'échelle du quartier ou de la nouvelle offre immobilière produite. A l'inverse, il apparaitrait plus probable de constater des situations de valorisation du quartier, qu'elle soit *endogène* (« *upgrading in place* » (ibid.)) grâce aux divers investissements réalisés dans le quartier et pouvant inciter la frange la plus aisée du quartier populaire à y investir la nouvelle offre immobilière sans pour autant évincer les plus précaires. Cette dynamique positive décrite par Duncan Kennedy entraine une augmentation des valeurs immobilières et une chute de la vacance ainsi que l'amorce d'attraction

de nouveaux ménages issues de la classe « moyenne ». Enfin, le dernier cas de figure de changement socio-résidentiel d'un quartier populaire présenté par l'auteur, et peut-être le plus célèbre aujourd'hui, correspond à la gentrification, processus de valorisation plus intense du quartier au fur et à mesure de l'arrivée de ménages plus aisés et extérieurs principalement et remplaçant des populations plus pauvres évincées par la hausse importante des valeurs immobilières.

Si l'on se réfère en effet à la définition initiale donnée par Ruth Glass, la *gentrification* correspond à un phénomène où des « *quartiers de classes ouvrière (…) ont été envahis par les classes moyennes –supérieures et inférieures* » (1964: xviii). Si le phénomène de gentrification correspondait à l'origine à un mouvement disparate et non coordonné de ménages poussés par la pression immobilière à considérer des espaces jusque-là dévalorisants comme pouvant être des opportunités, aujourd'hui, suite à ces dynamiques de valorisation, les pouvoirs publics se sont emparés de ces succès pour planifier la régénération de quartiers populaires dans ce qui a pu être qualifié de seconde vague de la gentrification (Lees, Slater, et Wyly 2008:175) ou de *state-led gentrification* (gentrification pilotée par l'Etat) (Shmaryahu-Yeshurun et Ben-Porat 2021). De fait, les sciences sociales ont montré comment certaines politiques de revalorisation urbaine impulsées par les pouvoir publics pouvaient accélérer voire provoquer un processus de déplacement-remplacement socio-résidentiel caractéristiques de la gentrification. Ici, malgré l'intervention des acteurs publics, « *comme dans la gentrification classique, les ménages attirés dans ces opérations de redéveloppement sont des classes moyennes urbaines. Et le résultat est le même –le déplacement de ménages à bas revenus par une classe moyenne arrivante– même si le processus de déplacement est moins explicite* » (Lees et al. 2008: 140). Pour autant, les modèles développés en ce sens s'appuient généralement sur des contextes anglo-saxons (Londres dans le cas de R. Glass) et/ou des espaces urbains de taille importante (en comparaison des contextes lorientais et manceau).

Cela étant, on ne saurait ici tenter de faire entrer les contextes étudiés dans un schéma de gentrification, d'autant que le concept fait aujourd'hui l'objet de critiques en sciences sociales du fait de son caractère hétérogène. Il s'agit plutôt de réutiliser les grilles de lecture –généralement critiques– afin d'appréhender les dynamiques socio-résidentielles liées à l'arrivée d'une nouvelle offre immobilière dans ces quartiers d'habitat social. En effet, l'usage de la notion de gentrification que nous proposons permet d'inscrire plus explicitement notre analyse des évolutions socio-résidentielles et des valeurs immobilières dans une dimension critique puisque ce concept s'est, au fil des années, chargé symboliquement et politiquement d'une telle dimension critique. Depuis son développement dans les sciences sociales anglo-saxonnes, elle a en outre été largement remobilisée par des citoyens ou des associations contre des projets, conférant dès lors à la notion une symbolique intéressante. Intéressante parce qu'elle attire le regard et facilite la vulgarisation d'un sujet complexe – combien de fois au gré d'échanges informels ce rapprochement n'a-t-il pas été proposé ! Intéressante également parce qu'elle permet de questionner notre objet au regard des représentations collectives sur ces dynamiques. Enfin, en comparaison de la notion de *mixité sociale*, le terme de gentrification est beaucoup plus puissant puisque, si la mixité sociale est assez vivement critiquée et remise en question en tant qu'objectif politique par les sciences sociales depuis longtemps, elle garde cependant une dimension beaucoup plus positive dans les imaginaires urbains et ne revêt donc pas la dimension critique que nous souhaitons.

Avant de questionner ces dynamiques de peuplement, nous proposons donc de discuter synthétiquement du rapprochement entre la *state-led gentrification* et la politique de rénovation urbaine conduite en France. Différents travaux (Kirszbaum 2013) ont souligné la proximité discursive entre la rénovation urbaine française et ses homologues anglo-américaines, taxées à certains égards de politiques publiques de gentrification. L'impulsion et la justification de ces dernières se fondent sur des représentations très négatives et une stigmatisation des quartiers populaires ciblés. Loretta Lees (2014) montre par exemple que la rénovation urbaine du quartier d'Aylesbury à Londres produit un discours dévalorisant les formes urbaines et la concentration sociale dans le but de rendre la démolition-reconstruction apparemment incontournable pour requalifier le quartier (Ibid.:927). Cette construction politique et médiatique de l'intérêt de la rénovation-diversification sociale est interprétée dans le cas londonien comme relevant d'un positionnement manichéen « *entre la gentrification et le déclin du quartier* » (Lees 2014 : 933). S'appuyant sur l'imaginaire positif du mythe de la mixité sociale, cette disqualification de l'opposition à ces programmes permet, comme dans le PRNU français, de légitimer des programmes de démolition de logements sociaux de grands ensembles afin de tenter d'attirer des programmes immobiliers permettant de diversifier les formes, les modes d'occupation ou encore les fonctions. Au-delà de ces proximités discursives, nous pouvons aussi faire un parallèle sur les interactions entre acteurs publics et privés –ceux de la promotion immobilière notamment– puisque ces interventions dirigées par la puissance publique ciblent les « *quartiers et les zones qui ont longtemps été considérés comme "non-gentrifiables"* » (Mösgen, Rosol et Schipper 2019:420), que les auteurs définissent comme « *des aires vraisemblablement non-gentrifiables quand les forces du marché seules sont incapables de valoriser socialement un quartier pourtant attrayant et situé au centre, et ce même dans une région urbaine en croissance avec une forte demande de logements* » (ibid.). Ce type de gentrification est alors présenté par les porteurs de projet comme un processus gagnant-gagnant pour les acteurs publics, les acteurs de la promotion immobilière mais aussi les habitants et la ville en général, en permettant d'impulser une valorisation potentielle sans risque pour la production privée au cœur de ces dispositifs de valorisation économique et sociale des espaces déshérités encore à la marge des dynamiques urbaines environnantes (Lees, Slater, et Wyly 2008). Dans la logique de ces opérations, les acteurs privés (petits investisseurs, opérateurs, promoteurs, etc.) doivent donc prendre le relais de l'initiative publique en vue d'assurer une revalorisation de ces secteurs et, à terme, leur réintégration dans le marché immobilier. Leurs programmes ciblent des ménages plus aisés ou incarnant des trajectoires résidentielles ascendantes.

Il faut cependant nuancer cette comparaison avec les contextes anglo-américains où un lien plus évident –mais pas systématique (Pinson, 2020)– peut être établi entre projets urbains, démolitions et amorce de gentrification sociale. En effet, au regard de l'ambition du ministre Borloo d'entamer « *un processus de rupture, en privilégiant une logique de revalorisation immobilière et de retour aux mécanismes du marché* » (Bonneville 2004:9), nous avons évoqué que les réalités de la mise en œuvre du programme, particulièrement dans ses modalités comme dans l'intensité de l'objectif de diversification, sont très différentes d'un territoire à l'autre parce que dépendant fortement de l'intention des acteurs politiques locaux qui portent le PRU. Si les intentions qui prévalent ne sont pas du même ordre de grandeur en ce qui concerne l'association des acteurs privés, néanmoins se pose la question du déplacement des populations les plus fragiles par les démolitions et de leur remplacement par des profils plus aisés attirés par une nouvelle offre immobilière, à l'instar des quartiers populaires anciens en proie aux processus de gentrification. Comme « *la gentrification ne constitue pas un processus uniforme et inéluctable* » (Giroud et Ter

Minassian in Chabrol, 2016 : 176), il faut plutôt s'intéresser selon ces géographes aux effets de ces politiques avant de qualifier les processus à l'œuvre. On est donc en droit de se demander si la rénovation urbaine, qui déplace et répartit à l'échelle de la ville voire de l'agglomération les populations concernées par les démolitions, n'est pas une politique conduisant à l'éviction d'une partie des catégories populaires de ces quartiers.

En premier lieu, la gentrification est un processus de changement social dans lequel les populations les moins aisées sont remplacées par des ménages mieux dotés. Christine Lelévrier propose une lecture des trajectoires résidentielles à partir de l'étude des relogements des ménages touchés par les démolitions qui ne semble pas confirmer l'hypothèse d'une « *dispersion massive des plus pauvres* » (2018 : 2). Il s'agirait au contraire d'une reconcentration des ménages les plus fragiles –dont l'offre de logement correspondante a été réduite– dans les mêmes quartiers. Ce phénomène est également accentué par le départ volontaire des ménages les plus aisés du parc social profitant de cette occasion. Ainsi, la rénovation urbaine n'aurait pas particulièrement évincé les populations les plus fragiles, mais conduit à des formes de regroupements au niveau d'îlots voire d'immeubles ou même de cages d'escalier. Inversement, la nouvelle offre de logement n'aurait pas réussi à attirer des profils de ménages beaucoup plus aisés que ceux résidant dans le logement social et donc assez éloignés du « *profil des "gentrifieurs" bourgeois des quartiers populaires centraux* » (ibid.). Enfin, cette proximité sociologique accentuée par la présence non négligeable parmi les ménages ayant accédé à la nouvelle offre non sociale d'un profil que l'on pourrait qualifier d'« *enfant ou familier de la cité* » n'entraine pas dans les quartiers observés de tensions entre différentes populations à la mesure de celles observées dans des quartiers en gentrification (ibid. : 4-5).

Ainsi, en considérant l'étude des trajectoires résidentielles provoquées ou induites par la rénovation urbaine, il n'y aurait ni éviction, ni remplacement significatif de la population initiale autorisant à assimiler les effets de cette politique à un processus de gentrification. Ces effets limités s'expliquent assez bien en analysant la nouvelle offre de logements privés censée apporter la mixité sociale recherchée. En effet, ces résidences ne représentent que 5 % du parc de logements des quartiers rénovés en 2021 (Géo in ANRU 2021) et les types de logements produits sont différents de ceux escomptés par l'ANRU, avec une offre qualifiée d'intermédiaire ciblant les populations du quartier en capacité de réaliser cette accession (Saint-Macary 2011). Cet écart entre les attentes de l'ANRU et la diversification réalisée semble pouvoir s'expliquer par le déficit d'attractivité des quartiers malgré les opérations de rénovation urbaine qui y sont conduites. En effet, selon le rapport de la Cour des Comptes (2020) mais également l'étude de Nina Guyon (2017), les quartiers rénovés peinent à améliorer leur attractivité résidentielle : « *le PNRU n'avait pas encore réussi à attirer une population moins précarisée dans les quartiers ciblés* » (Guyon 2017:5-6). Cette difficulté d'évolution, alors que « *le cadre et les conditions de vie de leurs habitants se sont améliorés* », s'explique par la mauvaise image persistante des quartiers considérés qui « *demeure ternie par les problèmes de sécurité* » (Cour des Comptes, 2020 : 16). Aussi les promoteurs ont-ils sécurisé leur commercialisation en s'adressant aux profils sans doute les moins découragés par ces représentations négatives, à savoir les habitants mêmes de ces quartiers.

Cependant, ces études se fondant essentiellement sur les trajectoires résidentielles des habitants du parc social ou privé neuf semblent ne pas refléter d'autres travaux récemment conduits. Ainsi Lucie Letrouit (2020) a-t-elle observé à l'échelle de l'ensemble du parc privé (ancien et neuf) des quartiers rénovés les effets de la rénovation urbaine sur le segment privé des quartiers concernés sur la période 2000-2014 qui semblent, au contraire, « *suggérer un intérêt croissant des classes socio-professionnelles supérieures à investir dans les quartiers rénovés ou d'y rester* » (2020 : 191). Cette arrivée croissante de populations plus aisées peut s'expliquer par une attractivité d'opportunité liée à une offre moins chère ne provoquant pas « *une augmentation significative des valeurs immobilières sur la moyenne des quartiers traités dans la période de temps considérée* » (ibid. : 190). Par conséquent, contrairement aux quartiers en processus de gentrification, la déconnexion des valeurs immobilières avec les capacités financières des habitants historiques ne semble pas non plus avoir eu lieu.

En se référant à ces études, il apparait que la rénovation urbaine étudiée globalement n'entraine pas de dynamique assimilable à l'amorce d'une gentrification. Cependant, une partie importante des investissements immobiliers relevant de la diversification était programmée sur la deuxième partie du programme, soit à partir de 2010 (le temps de libérer du foncier, de convaincre les promoteurs et que s'estompent les effets de la crise de 2008). D'autre part, comme le relèvent Christine Lelévrier et Emilie Saint-Macary, les programmes neufs semblent concentrés sur les marges des PRU. Or, les études les plus récentes de Nina Guyon et Lucie Letrouit proposent une analyse globale qui ne tient pas compte de cette micro géographie. Si les intentions, les objectifs et les réalisations à l'échelle nationale de la politique de rénovation urbaine permettent difficilement de parler de politique de gentrification menée par les acteurs publics, le cadre de cette politique conventionnée localement ne semble pas pour autant empêcher l'émergence de telles intentions politiques –conscientes ou non– capable d'entrainer, par la suite, des processus assimilables à une micro-gentrification cantonnée aux secteurs les plus marqués par la diversification.

2.2.2 Caractéristiques sociodémographiques des nouvelles résidences et approche par les trajectoires résidentielles

Cette diversification sociale devait principalement s'appuyer sur une intervention massive de l'AFL en vue de proposer des logements pour des salariés moyens et supérieurs puis sur un réinvestissement de la part d'acteurs de la promotion (immobilière) dans des programmes de logements en accession sociale bénéficiant d'une baisse de la TVA sous condition de ressources plafonnées au PLS. Ces nouvelles propositions immobilières doivent permettre d'attirer ces ménages extérieurs et plus aisés quand en parallèle, la stratégie de rénovation urbaine s'est appuyée sur une reconfiguration du peuplement initial des quartiers concernés puisqu'impactés par les démolitions de logements sociaux et la redéfinition du parc restant. Cependant, entre les intentions initiales du PNRU et les réalisations en terme de diversification résidentielle puis sociale, il existe évidemment une différence que nous proposons ici d'approcher à travers la littérature existante en s'appuyant principalement sur l'étude la plus complète sur le sujet et dirigée par Christine Lelévrier pour le PUCA (2014). Par ce travail, la sociologue a offert un éclairage du peuplement des logements de la diversification résidentielle sur trois quartiers en rénovation urbaine (la Duchère à Lyon, Beauval et Pierre-Collinet à Meaux et Le lièvre d'Or à Dreux) et leur rapport au quartier. Cette étude s'appuie sur une enquête par entretien, conduite auprès de 83 ménages

sur les trois quartiers en 2011 soit deux à trois ans suite à la livraison des nouvelles résidences. Nous proposons dans cette dernière partie de chapitre de présenter ces enseignements que nous mobiliserons plus tard dans cette thèse en les croisant avec les résultats des enquêtes que nous avons réalisées auprès des habitants de cette nouvelle offre sur nos territoires d'étude et dans des temporalités différentes par rapport au cœur de ces programmes de rénovation urbaine.

Entre les démolitions d'une partie du parc social, la reconfiguration des typologies de la partie maintenue et réhabilitée, la reconstruction d'une partie de ces logements sociaux sur site –malgré l'opposition de l'ANRU, la constitution d'une offre locative libre par l'AFL et la production de logements en accession libre ou sociale par des promoteurs voire des bailleurs, les changements de peuplement des QRU sont à priori proportionnés à ces changements du parc de logements. C'est du moins l'hypothèse sur laquelle se fonde l'objectif de diversification sociale. Ces changements interrogent inévitablement la trajectoire de valorisation qui sera impulsée suite à ce programme, il apparaît ainsi important de comprendre et d'appréhender finement ces changements de population qui permettent de saisir l'impact à moyen et long terme de cette politique et de mettre en exergue l'objectif affiché de mixité sociale.

Les études portant sur les profils socio-économiques de ces nouveaux résidents font apparaître une diversification sociale limitée. En effet, si nous avons montré précédemment que la proportion de logements participant à la diversification telle qu'entendue par l'ANRU est assez faible au niveau global (5%) malgré de très fortes variations entre les différents sites de la rénovation urbaine (de 0% à près de 60%), il semble qu'au sein même de ces logements le profil des ménages ne soit pas très différent des caractéristiques sociodémographiques environnantes. Par exemple, et de façon assez surprenante, Nina Guyon note que les ménages des nouveaux logements privés en 2013 dans les quartiers qui ont le plus démoli (25%) sont plus pauvres que ceux des autres logements privés du quartier et des logements privés –neufs ou anciens– des autres QRU qui ont moins démoli (2016:86). Pour expliquer cette différence l'auteur avance l'hypothèse que le nombre plus important de relogements dans les quartiers les plus touchés par les démolitions aurait pu favoriser le maintien d'une part plus élevée de ces ménages dans la nouvelle offre privée. Nous pourrions également faire l'hypothèse que les quartiers les plus touchés par les démolitions sont également ceux dont l'image et les représentations sont les plus durablement affectées puisqu'ils étaient –également– les quartiers les plus pauvres en 2003 (Ibid. :52). Ainsi, pour parer à cette contrainte en termes d'attractivité, les logements ont peut-être été vendus moins chers et/ou plus souvent fléchés vers des ménages issus du quartier. Alors, il semblerait que ce soit plus vraisemblablement l'intensité des démolitions qui exerce une influence marquée sur le niveau de pauvreté puisque le parc de logement prioritairement démoli est généralement celui en moins bon état et logeant les profils les moins favorisés du quartier (ibid.).

Ces observations sont également partagées par Christine Lelévrier et Christophe Noyé qui précisent que « *la diversification de l'habitat ne sert pas tant à diversifier le peuplement, au moins à court terme, qu'à offrir des opportunités résidentielles aux "petits ménages salariés" locaux, aux "petites classes moyennes", comme ils se désignent eux-mêmes* » (2012:204). Cet effet de diversification limité s'explique-t-il parce que dans cette période « *le PNRU n'avait pas encore réussi à attirer une population moins précarisée dans les quartiers ciblés* » (Guyon 2017:5-6) à cause de

difficultés d'attractivité pressenties par les acteurs en lien avec la constitution de cette nouvelle offre ? Une fois les clauses limitant les possibilités de revente pour l'accession aidée pendant 5 ans passées et les premières rotations résidentielles passées, quelle évolution des profils des occupants de ces logements ?

De façon plus précise que ces observations globales, Christine Lelévrier détaille plus finement les caractéristiques sociodémographiques des habitants des nouvelles résidences présentes sur ces quartiers d'étude (2014a). Elle note que les ménages sont jeunes, la plupart ont moins de 44 ans et en majorité des familles d'un ou deux enfants. A la différence du quartier, il y a très peu de retraités, les ménages sont de plus petite taille et la sociologue note également une quasi absence des familles monoparentales en raison du niveau de revenus minimum qu'impose cette nouvelle offre en accession ou en location AFL. Les habitants de ce parc se disent appartenir à la « petite classe moyenne » avec un revenu moyen des ménages de moins de 3000€ (fig. 6) mais avec une surreprésentation de cadres par rapport à la population historique de ces quartiers (Ibid.). Il semble, de façon globale, qu'entre 2000 et 2014 la rénovation urbaine et cette production immobilière aient un effet puisqu'on observe un nombre croissant de professions intermédiaires et de cadres y achetant et semblant « *suggérer un intérêt croissant des classes socio-professionnelles supérieures à investir dans les quartiers rénovés ou d'y rester* » (Letrouit 2020:191)

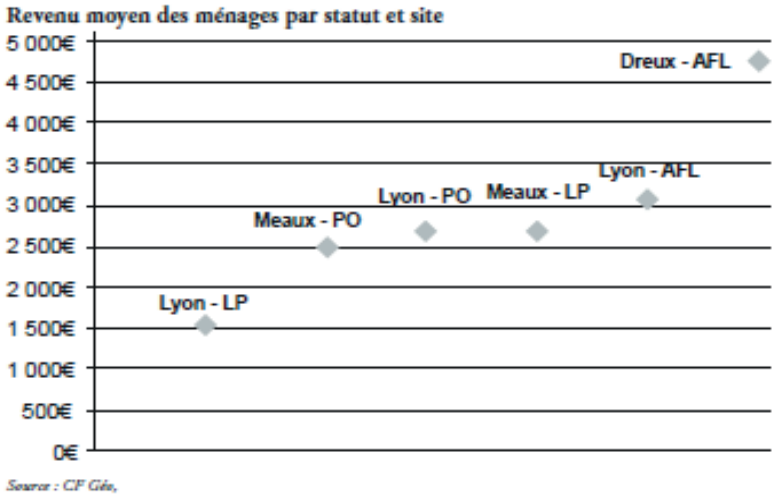


Figure 6. Revenus moyen des habitants interrogés sur les trois sites d'études et selon le statut d'occupation du logement (LP : locataire privé ; PO : propriétaire ; AFL : locataire AFL) (Lelévrier 2014 :42)

Cependant, en complément de cet éclairage sur la sociodémographie de ces premiers habitants, il convient de préciser les raisons qui ont influencé leur choix, leur motivation à venir dans ces logements et dans ces quartiers. A cet égard, il semblerait qu'une partie de ces résidents vienne du quartier. D'une part parce que les promoteurs ont vu dans les habitants initiaux des quartiers en rénovation une nouvelle clientèle venant contrarier les attentes initiales de l'ANRU à propos d'une diversification sociale exogène. En effet, ces profils de ménages que les promoteurs ne ciblaient pas auparavant sont suffisamment aisés pour accéder à la propriété, suffisamment habitués au quartier pour ne pas être influencés par les représentations dominantes et négatives (CES de l'ANRU 2013:61-62). Du point de vue des accédants, cette mobilité de proximité s'apparente à un choix où « *cette familiarité est activement recherchée* » (Gilbert 2013:89). Christine

Lelévrier précise cette proportion de trajectoires résidentielles endogènes en indiquant que sur 81 enquêtés, un nombre « *non négligeable* » de ces habitants, soit 21, ont connu une étape antérieure de leur parcours résidentiel dans le quartier que l'on peut également appréhender comme une forme d'ancrage (Lelévrier 2014a:45)

Cette adaptation de l'offre de promoteur semble favoriser la mise en œuvre de trajectoires résidentielles que l'on pourrait qualifier de positives dans la mesure où elles semblent correspondre à une progression/valorisation des caractéristiques résidentielles du logement occupé. En effet, dans des agglomérations où les prix de l'immobilier progressent plus vite que les revenus des habitants, la constitution de cette nouvelle offre s'inscrit dans un nouveau segment du marché plus accessible pour les petites classes moyennes et permettant à des ménages plus modestes d'accéder à la propriété en ville tandis que ce profil de ménage est relégué de plus en plus loin dans les périurbains afin de pouvoir accéder à la propriété. Ainsi, cette nouvelle offre représente une opportunité intéressante sur le plan qualité-coût d'effectuer une trajectoire résidentielle positive tant sur le point de l'accession que de l'amélioration de leurs caractéristiques puisque « *la plupart des ménages interrogés accèdent à un logement plus grand ou équivalent en nombre de pièces (mais surtout en surface)* » (Lelévrier 2014a:47).

Cette offre bon marché et dans un milieu urbain attire plutôt des jeunes ménages dont la proportion est surreprésentée dans ces nouvelles résidences. Or, ces profits de résidents ont un potentiel de mobilité accru en raison de la forte probabilité d'évolution du ménage dans ces caractéristiques sociodémographiques, d'autant que l'on peut se demander si l'acquisition d'un tel logement correspond pleinement aux aspirations résidentielles de ces ménages. Ainsi, cette présence importante alerte quant à propension de ménages qui se stabiliseront dans ce nouveau parc qui risque, dans un premier temps tout du moins, de connaitre des taux de rotation importants. A l'inverse, il semble que seul le profil de fin de parcours résidentiel –assez minoritaire dans l'échantillon- des personnes de plus de 55 ans qui signent par cette trajectoire un retour dans le quartier soit stabilisé et pérenne (Ibid.).

A cette caractérisation succincte des trajectoires résidentielles, se pose en filigrane la question du choix et de la motivation qui prévalent : pourquoi venir habiter ici ? Pour Christine Lelévrier, hormis quelques profils de ménages caractérisés par des formes d'attachement au quartier, la plupart des choix qui ont conduit à cette trajectoire se sont déterminés par rapport au logement et non par rapport au quartier correspondant « *plutôt d'un choix par défaut* » (Ibid. :61). Nous l'évoquions précédemment mais la capacité de cette nouvelle offre résidentielle à proposer un très bon rapport qualité-prix dans du neuf a permis à de nombreux ménage d'acheter ou de louer des logements avec des caractéristiques plus avantageuses. L'autrice parle alors d'un compromis à deux niveaux. L'un concernant le logement puisque même s'il est vécu comme une opportunité, il ne correspond pas pleinement à l'aspiration résidentielle de ces ménages. Quand, d'un côté, les ménages locataires de ce parc privé auraient préféré acheter, les accédants, eux, auraient préféré acquérir un logement individuel. Il est d'ailleurs intéressant à cet égard de noter que l'on retrouvait un compromis similaire parmi les premiers habitants des grands ensembles (Clerc 1967) qui a

généralement motivé leur départ dans les années 1970. Le second niveau de compromis se trouve avec le quartier. En effet, à la fois sa réputation n'est pas source de désirabilité mais les habitants sont conscients qu'elle permet de proposer une offre de logements plus abordable qu'ailleurs ouvrant la possibilité d'effectuer une trajectoire ascendante peut-être le temps de trouver mieux ?

> *« Pour accéder à la propriété aux Minguettes, y investir ses économies et consacrer d'importants efforts au remboursement du crédit, il faut donc, à l'encontre des représentations dominantes situant ce quartier à l'extrémité inférieure de la hiérarchie résidentielle locale, considérer qu'il est possible d'y connaître une promotion résidentielle » (Gilbert 2013:88)*

Enfin, si beaucoup de ces arrivants, mis à part les ménages ayant déjà habité le quartier ou ceux arrivant de l'extérieur de ces villes, connaissaient cette réputation et ont pu s'en inquiéter, l'opportunité que représentait le logement les a encouragés à reconsidérer les atouts de ces quartiers. Ces derniers que les habitants mettent en avant sont de trois natures différentes : la proximité/accessibilité grâce à une bonne desserte, la présence importante d'équipements, de services et de commerces de proximité et la qualité environnementale des quartiers qui en font des morceaux de « *la ville à la campagne* » (Lelévrier 2014a:68-70).

Le dernier élément qui a pu compter dans le choix n'est pas des moindres puisque Christine Lelévrier note sa grande transversalité entre les sites et les profils. En effet, si la qualité ressentie de la trajectoire résidentielle a pu être atténuée par une crainte envers le quartier, la plupart des habitants se rassurent et se convainquent de leur choix en affichant une adhésion au projet et à la mixité. Cette caractéristique commune s'explique par la communication importante autour du projet, de l'idéal opposant le couple ségrégation/ghetto urbain à mixité et mélange socio-ethnique, le tout attisé par le souvenir et la médiatisation des démolitions spectaculaires des barres et tours symbolisant ce renouveau à venir. Cependant, cette croyance dans les effets du changement et du mélange se confronte assez rapidement à certaines formes de persistances : « *il y a néanmoins quelques doutes et interrogations à la fois sur la durabilité de ces changements et sur l'effet sur le changement d'image, certains contribuant à essayer de donner une autre image du quartier aux personnes extérieures. Mais l'image semble persister…* » (Ibid. :73).

Alors, au regard de ce travail de caractérisation des trajectoires résidentiels des habitants de cette nouvelle offre, il ressort la fragilité probable de l'ancrage de ces populations. En effet, entre un compromis résidentiel souvent motivé par le compromis qualité prix de cette offre, des profils de ménages assez jeunes qui sont généralement à un moment particulièrement dynamique de leur vie résidentielle et avec l'écart qui existe entre cette situation résidentielle et les aspirations auquel il faut rajouter les éléments de doute quant à la persistance de la dynamique impulsée par la rénovation urbaine, de nombreux éléments conduisent à construire l'hypothèse d'une présence résidentielle assez courte et génératrice de peu d'ancrages locaux.

Ainsi, nous avons vu que la diversification résidentielle ne conduisait pas nécessairement à la diversification sociale espérée tant si on la considère en termes de caractéristiques sociodémographiques qu'en termes de pérennité des présences attendue voire d'ancrages espérés, alors « *la politique menée interroge à la fois sur les capacités des programmes privés à attirer d'autres groupes sociaux et sur les interactions qui pourraient découler d'une telle co-présence* » (Lelévrier 2014a:12). Si considérer ces évolutions sous le prisme des diversifications résidentielles et sociales permet plus facilement de comptabiliser leur ampleur et de caractériser leurs spécificités, elles ne permettent pas, en revanche, d'évaluer l'objectif de mixité sociale inscrit dans la loi Borloo. Si la diversification socio-résidentielle et la notion de mixité sociale sont souvent confondues dans les discours politiques, nous pouvons considérer, d'un point de vue scientifique, qu'une mixité sociale « effective » se traduit surtout par des interactions renforcées entre les différentes populations du quartier à travers leurs modes d'habiter le quartier.

Nous l'avancions précédemment, selon les travaux d'ores et déjà réalisés sur cette diversification, pour assurer l'attractivité de leur programme les promoteurs ont cherché à distinguer les résidences privées du reste du quartier, en favorisant les parcelles sur les frange du PRU, en installant le bâtiment sur la parcelle de telle sorte qu'il tourne le dos au quartier, en se distinguant architecturalement du reste du quartier ou encore en sécurisant ostensiblement leurs programmes. Ces configurations spatiales, renforcées par les différences socio-résidentielles et des représentations des nouveaux habitants à l'égard de ces quartiers sont-elles à même de générer au sein de ces quartiers des phénomènes de micro fragmentation socio-spatiales ?

Bien sûr, les relations que ces nouveaux habitants entretiennent d'un point de vue pratique mais aussi mental avec ces quartiers ne s'enferment pas dans un manichéisme entre séparation et intégration mais s'inscrivent dans un éventail de rapports à ces « nouveaux » territoires. Dans cette perspective, Christine Lelévrier identifie trois types de rapport « *de la plus grande distance et extériorité à la plus grande proximité* » qui s'expriment « *entre distance, empathie et investissement* » (Lelévrier 2014a:78). Ces modes « *d'accommodement* » (ibid.) sont orientées et influencées en partie par l'activité des individus et donc leur présence dans et en dehors du quartier, par la fréquentation de l'école par les ménages ou encore par la ressource que peut constituer une expérience résidentielle passée dans le quartier pour le ménage.

Selon le travail de Christine Lelévrier, on comprend qu'une courte majorité des habitants sont dans une relation par rapport au quartier plutôt marquée par un retrait, une mise à distance. Ce type de rapport s'il est principalement l'apanage de ménages de *passage*, c'est-à-dire locataires du nouveau parc privé et n'entretenant jusque-là pas de relation avec le quartier, il est également bien représenté chez les propriétaires (21/51) qui sont également dans ce type de rapport. Cette attitude est également facilitée voire renforcée par une assez bonne homogénéité entre les profils des habitants de chacune des résidences qui deviennent le support de la construction d'un antagonisme entre *cités* et résidences (Lelévrier 2014a:103). Ainsi, ces résidents mués par une « *volonté partagée d'une certaine distance avec les normes de la cité, les espaces communs sont le support de pratiques collectives* » (ibid.), s'appuient sur la séparation physique et spatiale, des différences morphologiques et architecturales de leurs résidences respectives, l'éloignement spatial relatif des *franges* où sont localisées la plupart des résidences par rapport au *cœur* du quartier ou encore des « *tensions avec les jeunes qui ont amené une partie de ces nouveaux arrivants à des*

Tableau 4. Caractérisation des différents types de rapport au quartier (Lelévrier 2014a:78-87)		
Type de rapport	Lien au quartier	Description
Distance (45/83)	Allochtones distants (42)	Beaucoup de locataires de la foncière notamment
		Aucune relation antécédente avec le quartier et les quartiers de grands ensembles, issus du parc privé
		Aucune pratique dans le quartier, habitudes et relations sociales extérieures
		Présence considérée comme un passage, pas de recherche d'ancrage
	Familiers de la cité (3)	Une majorité de personnes ayant des attaches (connaissances familiales, passage résidentiel passé) avec le quartier, une minorité de personnes venues directement du quartier (autochtones)
		Mise à distance pour « concrétiser une forme d'ascension sociale », la proximité spatiale est décrite comme une contrainte et « la mixité n'est pas forcément valorisée » (ibid.)
		Ici la mise à distance est plus revendiquée dans cette tendance que dans la première. Les deuxièmes étant « beaucoup plus menacés de déclassement social » (ibid.)
Empathie (27/83)		Beaucoup d'accédants, l'auteure pose la question de la relation entre le statut de propriétaire et le plus fort engagement dans le quartier
		Ce rapport est caractérisé par « des discours plutôt enthousiastes et de confiance par rapport au quartier et à leur choix » (ibid.)
	Autochtones (15)	Le quartier est choisi
		Un ancrage dans le quartier par la familiarité et la présence de réseaux de proches
		« Ils sont fiers de leur quartier et relativisent en permanence la violence, la délinquance, ce qui est aussi une manière de se dégager de la stigmatisation qui pèse sur leur lieu de résidence » (ibid.)
	Allochtones (12)	Attachement local et un parcours de vie qui facilite un regard d'empathie vis-à-vis du quartier
		Discours positif sur « la diversité culturelle, condamnant le racisme et valorisant la mixité [...] le côté "populaire, vivant, villageois" » (ibid.)
		Le choix du quartier est considéré comme positif, envie de participer au changement
Investissement (11/83)		Locataires et propriétaires
		« Non seulement [ils] adhèrent à la mixité mais pour qui la volonté de participer à ce changement a pesé dans leur choix résidentiel » (ibid.)
		Plus que de l'empathie, ils s'engagent dans le quartier de trois façons : médiation dans les conflits, participation dans des actions collectives et dans des associations
		Cet engagement est liés à l'autochtonie, à des types de métiers ou d'engagement plus anciens

attitudes plus défensives » (ibid. :106) sont autant de contextes qui facilitent cette distanciation par une identification précise des différences et de ce qui fait commun. La sociologue relate à travers les discours des habitants plusieurs manifestations de cet antagonisme entre résidences et cités : une opposition entre travailleurs/chômeurs, « *une opposition entre "gens calmes", "gens bien" de la résidence et "voyous" de la cité* » (Lelévrier 2014a:91), cosmopolitisme/concentration. Par ces procédés discursifs s'appuyant sur des considérations stéréotypées des quartiers, ces résidents marquent nettement et clairement des différences entre les résidences et les gens de la cité afin de permettre de ne pas être atteint par le stigmate rappelant les stratégies de *commérage discriminatoire* décrites dans des contextes de dualité socio-spatiale similaires par Serge Paugam (2004:168). Afin de maintenir cette mise à distance et la bonne lisibilité de ces antagonismes, le commun créé entre ces nouveaux résidents peut se muer en un contrôle social afin d'assurer « *une vigilance quotidienne assurée par une grande partie des occupants, et pas seulement dans les copropriétés. Dans ces conflits, les « locataires » dans les copropriétés sont parfois objet du procès, accusés de favoriser le basculement vers la cité* » (ibid. :105).

En parallèle de l'étude faite par Christine Lelévrier, Pierre Gilbert note également que dans le quartier des Minguettes à Vénissieux, même chez les habitants issus du quartier, des stratégies de mise à distance, de distinction peuvent s'appuyer sur leur nouveau statut, sur une morphologie urbaine différente et s'exprimer par une croyance dans les discours des porteurs du PRU, une critique des modes d'habiter des habitants historiques ou des changements dans les lieux pratiqués vers des espaces moins marqués par le quartier (2013).

Enfin, de l'autre côté, cette tendance de mise à distance de la part de nouveaux habitants pourrait également se trouver renforcée par l'attitude des « jeunes » qui ont du mal à accepter cette immixtion de nouvelles résidences et de nouveaux publics dans des espaces qu'ils se sont appropriés (Lelévrier 2014a:97). Ainsi, ils font ressentir ce malaise par des actes plus ou moins violents envers ces nouvelles résidences. Inversement, cette assimilation à des « riches », des personnes aisées de la part des gens de la cité ne convient pas à ces nouveaux arrivants qui ne se considèrent, de ce point de vue, pas si éloignés socialement des habitants historiques. De fait, ces mises à l'écart voire ces tensions si elles sont généralement assez discrètes et conscrites, posent la question de l'influence de cette diversification résidentielle et sociale sur ces contextes. D'autant si l'on se rappelle que la justification et la réalisation de cet objectif reposent sur une vision fantasmée de la mixité sociale par les porteurs de projets s'appuyant sur une relation à priori logique entre proximité sociale à la proximité spatiale mais depuis longtemps infirmée (Chamboredon et Lemaire 1970). Ainsi, si cette diversification ne se révèle pas comme un levier d'intégration sociale et de diffusion des normes et valeurs dominantes dans ces quartiers, comment les porteurs de projets et les acteurs politiques appréhendent les effets de la nouvelle offre non-sociale sur ces contextes ?

En revanche, ces relations « difficiles » entre les résidents et le quartier souvent plus perceptibles ne doivent pas essentialiser ces rapports. En effet, 45% des personnes interrogées dans l'étude de la sociologue entretiennent un rapport allant de l'empathie à l'investissement dans le quartier (tab. 4) et participent à créer un lien difficile en s'appuyant sur leurs réseaux de connaissances dans le quartier ou sur leur engagement. Dans la mesure où l'une des causes de l'empathie ou de l'engagement qui concerne le reste de ces habitants est liée à la perspective

de participation au changement à venir/en cours et à la promesse d'une mixité sociale qu'ils valorisent, comment ces profils d'habitants risquent-ils de faire évoluer leur rapport au quartier à mesure des succès ou des désillusions qu'ils auront dans leur expérience du quartier ? Au-delà de ces expériences personnelles, la croyance au changement et au projet de mixité faisant à différentes intensités partie du choix de ces nouveaux arrivants, aujourd'hui que les PRU sont achevés, que les diversifications sont réalisées, quels regards portent les habitants sur ces perspectives initiales de changement ?

Conclusion. La diversification résidentielle et sociale au cœur des intentions de revalorisation. Implication et questions de recherche

Lors de ce second chapitre, nous avons montré comment l'avènement de l'objectif de mixité sociale au cœur du programme de rénovation urbaine porté par l'ANRU est un élément moteur dans la définition de la trajectoire de valorisation de ces quartiers. Dans un premier temps la mobilisation de la mixité sociale comme argument participe à faire évoluer les représentations à l'égard de ces quartiers. En effet, nous avons vu que cet objectif en étant mobilisé comme argument de légitimation de ces interventions urbaines donne à voir les quartiers de grands ensembles comme des espaces ségrégués, dépourvus de qualités et de valeurs où « il faut agir » dans une logique de justice socio-spatiale. Ainsi, cette stratégie discursive participe à accentuer les représentations négatives à l'égard des symboles de ces quartiers souvent incarnés dans l'architecture mais aussi, à l'inverse à susciter l'espoir d'une revalorisation de ces espaces par des interventions urbaines cherchant une atténuation des particularismes socio-urbains. Par conséquent, l'objectif de mixité sociale à travers « *une représentation cognitive et une fonction prescriptive* » incarnée par les objectifs de diversification (Saint-Macary 2011:47) impose également un changement de considération de ces quartiers de la part des acteurs locaux à l'initiative de ces opérations. En effet, afin de mettre en œuvre cette diversification résidentielle, les porteurs de projet locaux doivent faire intervenir de nouveaux acteurs de la promotion souvent privés. Les intérêts différents qui orientent l'action de ces derniers imposent aux projet de rénovation urbaine de considérer l'attractivité foncière et immobilière comme un objectif incontournable. Par conséquent, l'avènement de l'objectif de mixité sociale dans ces programmes impose une forme de mise en valeur de ces territoires par des discours, des récits mais aussi et surtout des interventions conséquentes sur l'espace conçu devant permettre de réunir les conditions d'une perspective de valorisation en cours et à venir.

Cependant, la relative liberté que permet le conventionnement aux porteurs de projet locaux par rapport aux objectifs fixés par l'ANRU engendre des différences assez importantes entre les PRU et notamment dans l'importance de la prise en compte de l'objectif de diversification et de mixité sociale sous-jacente. Ainsi, en fonction de ce positionnement politique des porteurs de projet vis-à-vis de cet objectif puisque certains s'y opposent mais aussi en fonction de l'évaluation que ces derniers font du potentiel d'attractivité foncière et immobilière, l'importance et la nature de la diversification seront différentes. A la suite de cette première influence en amont des programmes, nous avons montré que chacun des acteurs en lien direct avec la diversification socio-résidentielle avait des intérêts propres à sa position et son rôle/sa stratégie. Nous nous demanderons comment les interactions et les rapports de forces entre les porteurs de projets et les promoteurs de la diversification résidentielle peuvent à la fois être des témoins et des vecteurs d'influence de la trajectoire de valorisation de ces espaces. Comment évolue l'attractivité perçue de ces territoires pour chacun de ces acteurs ? Les changements urbains ont-ils permis de revaloriser l'image et les représentations de ces quartiers ? Comment ces derniers jugent et qualifient l'impact présent et futur de la rénovation urbaine et comment cette perception pourrait affecter leurs attitudes et leurs stratégies vis-à-vis du quartier notamment ? Quelle peut être l'influence des différents types de promoteurs ? Comment les uns peuvent interférer avec les objectifs des autres acteurs ? Par exemple, pour valoriser une présence résidentielle, les promoteurs semblent

être mués par une volonté de se distinguer, de se différencier des marqueurs historiques des quartiers alors que cette relation à l'égard du quartier va plutôt à l'encontre de l'idéal du mélange et de mixité sociale promu par l'ANRU et généralement les acteurs publics locaux. Comment se négocient ces intérêts parfois opposés ? Par conséquent, nous chercherons dans cette thèse à montrer comment se définissent à travers ces jeux d'acteurs les valeurs attribuées à ces quartiers tout au long de la réalisation de ces programmes, puis comment à travers les différentes interventions et stratégies de ces acteurs se noue une trajectoire de valorisation.

L'approche par la valorisation que nous avons choisie pour étudier cette nouvelle offre de logements non-sociaux prend tout son sens en nous permettant de comprendre sa constitution, son occupation, son rapport puis son évolution de façon transversale dans le temps et entre les différents acteurs impliqués. Alors, une dizaine d'année après les diverses enquêtes conduites auprès des habitants de ces nouvelles résidences (Gilbert 2013; Lelévrier 2014a; Saint-Macary 2011), nous souhaitons questionner la persistance de l'influence de l'image de ces quartiers sur les choix résidentiels, puis l'évolution des relations et rapports dans l'espace des pratiques et des représentations de ces habitants. Les travaux conduits autour du programme de rénovation urbaine et de la diversification connaissent un « pic » autour des années de 2010 à 2014 et permettent de dresser des premiers constats quant aux dynamiques et aux effets impulsés par le PNRU. Cependant, étant donné les temporalités des enquêtes, ces études n'ont pu s'attarder que sur les premières retombées de cette politique, or dans la perspective de notre étude nous cherchons à éclairer le processus socio-spatial qui peut être appréhendé à différentes temporalités. D'une part, alors que ces premières études montraient le rôle important de la perception d'une trajectoire de changement jugés mélioratifs dans les choix puis dans le regard que portent ces « nouveaux » ménages, comment la retombée de cette perspective de changement suite à l'achèvement de ces programmes est perçue par ces ménages et comment perçoivent-ils l'évolution de leur quartier voire comment cherchent-ils à l'influencer par des pratiques, des discours voire des engagements ? Dans ce contexte, quelle est l'évolution des rapports entre ces nouvelles résidences et le cœur de ces quartiers rénovés ? Assiste-t-on à une poursuite voire un renforcement des micro-différenciations socio-résidentielles ou, au contraire à une fluidification des rapports voire une intégration de ces résidences au reste du quartier ?

Enfin, en parallèle de cette lecture de la trajectoire de valorisation à travers les choix résidentiels et les rapports habités, nous pourrons questionner l'évolution des valeurs immobilières de ce nouveau parc de logements non-sociaux. En effet, par cette diversification réintroduisant des logements privés, nous devons rappeler que cette approche peut être risquée voire se révéler contre productive vis-à-vis des effets recherchés puisque ces derniers sont soumis au marché immobilier ils peuvent subir des phénomènes de dévalorisation, comme cela a été observé dans les copropriétés dégradées, ou, à l'inverse ils peuvent, en cas de forte valorisation financière, être source d'exclusion et d'un creusement d'écart important avec les populations des grands ensembles. Au-delà de l'analyse de l'évolution de ces valeurs d'échange, nous questionnerons l'évolution des profils socio-résidentiels de cette nouvelle offre sur cette dernière décennie mais aussi les caractéristiques de cette occupation.

Chapitre 3. Choix et présentation des terrains d'études et méthodologie de recherche

Le travail que nous proposons sur les dynamiques de valorisation liées à un programme urbain et dont nous avons détaillé les questionnements et hypothèses dans les deux premiers chapitres, s'appuie sur plusieurs dimensions qui ont orienté la construction de la méthodologie de recherche que nous avons déployée. En effet, la valeur peut se comprendre à travers une composante quantitative relevant de différents ordres de grandeur (valeur d'échange, valeur matérielle ou composition sociodémographique), et une composante qualitative (valeur symbolique ou sociale, valeur sensible). Ces différentes formes de valeur peuvent être utilisées à des fins de justification, de légitimation ou de hiérarchisation. Enfin, la valeur varie selon les acteurs, de leurs intérêts et en fonction du temps, puisque malgré leur force d'inertie, les valeurs sont mouvantes.

Ainsi, afin de comprendre la valeur, dans ses différentes dimensions, telle qu'élaborée au cœur de ces programmes urbains et plus particulièrement dans une perspective dynamique de valorisation, nous nous sommes appuyés sur trois terrains de recherche différents et sur une méthodologie plurielle permettant de saisir cette complexité. Dans ce chapitre, nous présenterons et définirons le choix des terrains afin de montrer comment nous mobiliserons cette étude multi site dans nos analyses. A la suite de ces précisions, nous aborderons plus spécifiquement la présentation des méthodes de collectes des données, les jeux de données exploités puis les méthodes d'analyses de ces différents matériaux.

1. Choix des échelles et des terrains : construire la comparaison

1.1 Échelles géographiques et temporelles : délimiter le terrain de recherche

Nous avons indiqué dans les deux premiers chapitres que les concepts de valeur et de valorisation permettaient de comprendre des configurations et des dynamiques socio-économiques à l'échelle de l'espace urbain notamment. S'agissant de notre sujet, la question n'est pas de conduire une réflexion à cette échelle mais plutôt à celle de quartiers en rénovation urbaine. La compréhension des échelles choisies dans une étude, qui plus est géographique, est déterminante puisque cette définition permet de rappeler ce que l'on peut voir et ne pas voir.

Ainsi, les contextes et les dynamiques de (ré)élaboration de la valeur seront compris à cette échelle plus fine sans pour autant occulter l'influence des contextes urbains dans lesquels ces quartiers se positionnent et évoluent. En effet, s'il est important de cadrer et de limiter nos terrains d'étude, il nous parait nécessaire de rappeler que, lorsque l'on parle de valeur notamment, « *il n'est pas pertinent de raisonner à l'échelle d'un quartier en difficulté. Ces quartiers ne peuvent être considérés comme des îlots dans la ville* » (Baumont et Guillain 2016:411). A travers le travail que nous proposons se pose la question de la réintégration politiquement souhaitée des quartiers de grands ensembles aux dynamiques urbaines de la valeur matérielle, financière ou symbolique et donc de l'évolution des hiérarchies urbaines existant entre les espaces urbains. En conséquence, avant de discuter de la délimitation géographique de notre étude, il nous apparait important de rappeler le caractère essentiel d'une approche multiscalaire mêlant la finesse de la compréhension de reconfigurations internes au quartier à des approches plus globales comprenant ces espaces dans leur environnement urbain. Ainsi, tout en nous concentrant sur ces secteurs urbains, nous mettrons en relief et en relation les dynamiques impulsées par ces programmes urbains.

1.1.1 Le quartier, l'unité géographique au cœur de notre enquête de revalorisation impulsée.

Nous évoquions que le quartier serait notre cadre d'analyse privilégié. Cependant, ce choix introduit des questionnements que nous devons ici aborder afin de préciser et éclaircir notre choix. D'une part, comment définir le quartier, comment le délimiter ? La définition la plus évidente afin de comprendre le quartier serait « *une première approche [qui] définit le quartier par la morphologie spatiale et sociale de la ville tout entière : elle se place dans la tradition du quartier envisagé comme zone homogène* » (Humain-Lamoure 2007:45). Alors, dans le cas de l'étude de quartiers en rénovation urbaine, le découpage des PRU semblent pouvoir répondre à cette première définition puisqu'ils sont basés sur un autre découpage antérieur, celui des ZUS. Ce dernier, dont le critère de définition distingue les « *grands ensembles ou de quartiers d'habitat dégradé et par un déséquilibre accentué entre l'habitat et l'emploi* » (JORF 1996) se retrouve dans l'acception faite par la géographe du quartier. Par ailleurs, au-delà de cette apparente homogé-

néité socio-urbaine qui caractérise les secteurs ANRU, s'appuyer sur cette délimitation est une sorte d'évidence puisqu'elle est le cadre géographique où se concentrent tous les financements et les opérations liées à la politique de rénovation urbaine que nous proposons de comprendre dans son rapport à la valeur. Dans nos cas d'étude, la politique de rénovation urbaine concentre les opérations soutenues financièrement sur des territoires strictes recoupant tout ou partie des ZUS, à ceci près qu'elle pourra avoir des effets indirects au-delà de ce zonage ANRU en proposant une diminution de la fiscalité pour les programmes qui s'inscrivent dans un périmètre de moins de 500m du PRU[20]. Par conséquent, face à la difficulté de retenir des délimitations parfaitement concordantes entre ces différents volets de la politique de la Ville mais aussi avec les délimitations des *Ilots Regroupés pour l'Information Statistique* (IRIS) mis en place par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) pour publier des données à un niveau infra communal, nous ne nous astreindrons pas à une limitation fixe de nos territoires d'études

En effet, afin de contourner cette difficulté nous définirons deux espaces d'étude entre le centre et les abords. Le centre est la zone qui concentrait à la fois les principales difficultés puis les principaux investissements liés directement à la rénovation urbaine. Les abords, sont les espaces périphériques au *centre* qui ont très peu, voire pas bénéficié de ces crédits mais qui pourraient bien profiter de la dynamique de revalorisation impulsée. Notre travail se concentrera assez majoritairement sur le cœur de cette rénovation urbaine où les mutations pourraient rendre plus

Carte 1. Difficulté de définition des quartiers d'étude avec la multiplication des découpages géographiques qui s'y réfèrent

20 Cette extension pour étendre les effets du renouvellement urbain sur les franges extérieurs a été ramené aujourd'hui à 300m

aisé la lecture d'un processus de revalorisation. Ainsi, si la délimitation de cette centralité de notre étude sera précisée quartier par quartier dans le chapitre suivant, nous pouvons en généraliser la définition comme étant le croisement entre le secteur du PRU et le périmètre de la ZUS en vigueur au démarrage de ces programmes (carte 1).

D'autre part, nous pourrions également discuter de la pertinence de retenir ces découpages administratifs et statistiques dans le sens où ils pourraient ne pas correspondre au quartier tel qu'il pourrait s'entendre à travers les rapports vécus et perçus des habitants et autres acteurs de la ville (Humain-Lamoure 2007:47). Cependant, nous avançons l'hypothèse que ces découpages pourraient tout de même observer une certaine pertinence à cet égard puisque des secteurs recouvrent des formes et des ambiances urbaines de grands ensembles qui sont facilement identifiées dans les représentations générant des stéréotypes. D'ailleurs, la concentration et la territorialisation de la politique de la Ville sur ces quartiers aurait facilité la fixation de forme de stigmatisation de ces espaces ciblés dans ces interventions (Lévy et Simon 2005). Ainsi, d'un point de vue extérieur tout du moins, il existerait bien un lien entre ces limites administratives et une certaine forme de réalité perçue voire vécue. D'autant que dans un certain nombre de grands ensembles, leur isolement socio-spatial renforcé par cette stigmatisation peut entrainer et faciliter le développement de modes d'habiter assez fortement enracinés voire, pour certains, bloqués. Les quartiers de grands ensembles semblent être la source et le lieu d'appropriations intenses et de significations collectives marquées dont on a vu dans le premier chapitre qu'elles pouvaient être source de valeurs symboliques et sensibles singulières contre lesquelles le PRU cherche à agir. Cependant, le désenclavement par une meilleure connexion aux transports (en commun, continuités piétonnes ou automobiles, etc.) apportée par la rénovation pourrait fragiliser la pertinence du quartier comme espace de vie privilégié en rendant les limites plus poreuses. En effet, par ce développement des relations habitées, par une intégration paysagère permise par les démolitions notamment, on peut s'attendre à une banalisation et une normalisation des rapports qui fondaient des valeurs sociales propres à l'identification singulière de ces quartiers qui pourraient être absorbés dans des identités plus larges. Ainsi, dans cette étude qui s'appuie sur une politique territorialisée et où nous développerons des analyses basées sur des données localisées nous privilégierons et focaliserons notre travail à l'intérieur de ces zonages recoupant ces quartiers mais tout en gardant à l'esprit cette évolutivité et cette perméabilité des limites lors des approches plus sensibles de nos enquêtes et analyses. D'autre part, afin de comprendre les dynamiques de valorisation il faudra s'extraire de cette focale en croisant les échelles géographiques notamment. En effet, la valeur produit des hiérarchisations urbaines et sociales, et inversement, de sorte que comprendre la dynamique de valorisation d'un espace urbain sans l'inscrire dans un contexte plus large ne fait pas sens. Ainsi, sans en faire le cœur de l'étude, nous l'avons enrichi par ces croisement d'échelles afin de contextualiser nos terrains dans leur environnement urbain et social. Au-delà de la contextualisation des discours et des stratégies de ces acteurs, le croisement de ces différentes échelles de perception du quartier et de la trajectoire de valorisation à l'œuvre devrait mettre au jour des divergences entre les parties prenantes liées à des représentations, des positions et des intérêts différenciés.

En conclusion, nous concentrerons l'effort de notre étude sur l'échelle du quartier (en rénovation urbaine) que nous avons défini comme le croisement entre les découpages administratifs de la politique de la ville et du programme de rénovation urbaine et une compréhension plus sensible de ces quartiers qui permettra tout au long de l'enquête de comprendre le *quartier* comme un espace géographique et social mouvant dans sa forme et sa signification (Humain-Lamoure 2007).

1.1.2 Temporalité de projet urbain et d'enquête : un recul intéressant pour comprendre la trajectoire de valorisation ?

Dans le premier chapitre nous évoquions la dévalorisation des grands ensembles sur le temps long à l'échelle de leur existence afin de comprendre l'apparition de la rupture qu'incarne la politique de rénovation urbaine dans la façon de considérer les quartiers de grands ensembles et les solutions à envisager. Cependant dans nos analyses nous ne nous appuierons que marginalement sur cette prise de recul aussi importante notamment parce que le cœur de notre étude se situe plutôt dans la compréhension des effets et des dynamiques post-rénovation urbaine et liées à cette nouvelle offre immobilière. Nous ferons appel à cette prise de recul au-delà de la période même de la politique de rénovation urbaine que dans les cas où elle permet de comprendre des orientations particulières des ambitions de (re)valorisation portées localement. Par ailleurs, ce choix correspond aussi à une limite puisque les éléments ou données permettant ce travail datent et sont difficilement accessibles. Pour ces raisons, notre travail se concentrera sur la période où les conventions de rénovation urbaine étaient en vigueur soit au maximum entre 2003 et 2020, puis dans la période qui suit l'arrêt de ces conventions jusque 2022 et l'arrêt des enquêtes de terrains.

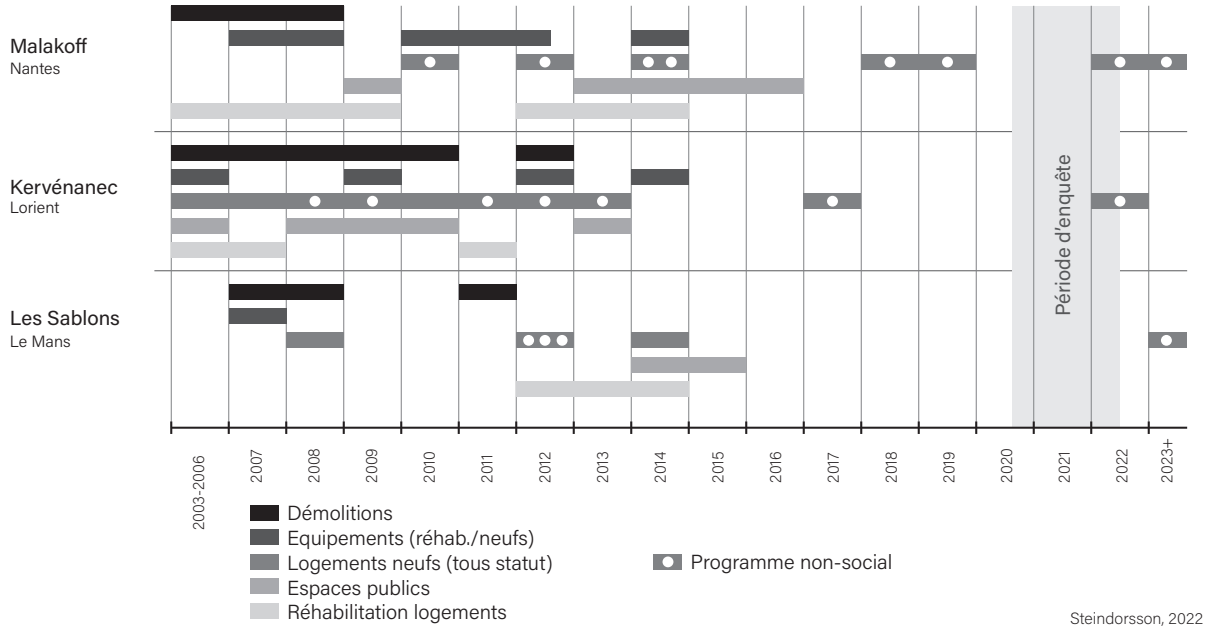


Figure 7. Année de livraison des principales réalisations liées aux conventions de rénovation urbaine

Notre travail d'enquête et d'analyse se situe environ six ans après la livraison des principales réalisations de nos trois terrains d'étude et plus de dix ans après les premiers programmes non sociaux livrés (fig. 7). Nous faisons l'hypothèse que la période dans laquelle notre travail intervient se situe à une charnière intéressante de retombée de l'effet de nouveauté lié à la mise en œuvre du projet urbain et de premiers constats de la part des différents acteurs impliqués dans ce programme. A ce titre, le focus que nous proposons autour de la constitution d'une nouvelle offre non-sociale afin d'interroger la revalorisation de ces quartiers présente l'intérêt –et l'inconvénient– d'une assez large période séparant le premier programme (2007 à Kervénanec, et les dernières livraisons d'un programme par quartier fin 2022-2023). Un intérêt tout d'abord puisque nous pourrions percevoir des différences entre les premiers programmes et les derniers à la fois dans l'attractivité foncière des terrains disponibles mais aussi, par exemple, dans les relations architecturales et urbaines de ces programmes avec le quartier historique. En revanche, cette distance temporelle aura rendu difficile l'accès aux professionnels en charge de ces programmes et/ou à de la documentation à leur propos mais nous y reviendrons.

1.2 Construire la relation entre trois sites en rénovation urbaine, de la comparaison au croisement

La délimitation et la justification des échelles spatiales et temporelles sont des premiers éléments avec la dimension nationale des objectifs du PNRU qui permettent de constituer un cadre de communs suffisants pour pouvoir justifier d'une mise en perspective et en relation des observations et analyses réalisées sur chacun de ces trois terrains. Ainsi, l'articulation entre les études conduites sur les trois terrains est un enjeu important dans cette recherche puisqu'elle permet de mettre en évidence des différences ou des similitudes qui devront nous aider à construire des montées en généralité. Ainsi, notre premier réflexe a été de penser cette relation comme pouvant s'articuler autour de la comparaison. En effet, la comparaison est au cœur du travail de recherche (Vigour 2005) puisque, à la fois, dans une approche inductive ou déductive, tout le raisonnement scientifique est basé sur des processus de comparaison, que ce soit entre les cas, les matériaux, les objets mais aussi entre le matériau empirique et les hypothèses théoriques que l'on cherche à confirmer ou infirmer. La comparaison est au cœur de l'activité de recherche. Cependant, cette première approche par la comparaison révèle des limites, en géographie urbaine notamment, qui doivent nous amener à détailler et repréciser cette première intention.

En premier lieu, la singularité –géographique, urbaine, sociale, politique, dynamique– des territoires sur lesquels nous travaillons ne peut être évacuée ou sous-estimée malgré le cadre de similarité relatif qui existent entre les quartiers de grands ensembles et les quartiers en rénovation urbaine. En effet, Malakoff à Nantes, Kervénanec à Lorient et les Sablons au Mans sont trois quartiers qui ont connu un programme de rénovation urbaine les quinze dernières années ; dans ce cadre ils ont chacun conventionné avec l'ANRU. Cette décentralisation et cette territorialisation de l'action publique à destination des quartiers « en difficulté » dans laquelle s'inscrit le PNRU permet à la fois à l'ANRU de veiller à la présence et au respect des orientations de cette politique nationale en pesant sur les objectifs de chacune des opérations tout en laissant suffisamment de libertés à la collectivité porteuse de projet –dont celle de participer ou non au programme– afin d'adapter ces injonctions à la politique locale du territoire et aux contextes de ces territoires. Cette

disposition a pour rappel fait varier le niveau de diversification et la façon de réaliser cet objectif entre les différents QRU. Ainsi, nous cherchons principalement dans cette recherche à montrer s'il existe un lien entre les différentes modalités et intensités de cette diversification non sociale et la trajectoire de valorisation du quartier concerné. Alors la comparaison que nous envisageons se situe à plusieurs moments et sur des plans différents (spatial, temporel, thématique) et ne doit pas se comprendre comme une confrontation globale entre les trois sites retenus. De surcroit, la notion de comparaison en s'appuyant sur des dissemblances ou des ressemblances peut entrainer l'impression d'une hiérarchisation –le plus, le moins, égal– qui serait produite par ces études et ne correspondant pas au positionnement que nous souhaitons mettre en œuvre. Ces premières précisions conduisent alors à nous demander comment concilier la prise en compte des contextes locaux et la comparaison des territoires entre eux, « *comment intégrer enfin le va-et-vient entre des terrains parfois radicalement différents, avec lesquels le chercheur entretient des degrés divers de distance ou de proximité ?* » (Fleury 2008).

Dans la lignée de ces questionnements, Antoine Fleury propose de plutôt considérer la relation entre différents cas ou terrains à partir de l'idée de croisement plutôt que de comparaison. En effet et dans un premier temps, au-delà du cadre de la méthode de recherche, la notion de croisement permet d'ancrer notre travail dans cette dimension dynamique de production et reproduction de la valeur que nous portons à travers les différents temps du projet urbain et surtout en aval, à travers les différents acteurs intervenant dans ce processus et entre les trois territoires que nous avons retenus. « *Croiser c'est aussi entrecroiser, entrelacer, c'est-à-dire croiser à plusieurs reprises, selon des temporalités éventuellement décalées. Ce caractère au moins partiellement processuel est le troisième aspect constitutif d'une problématique des croisements. Il renvoie à l'analyse des résistances, des inerties, des modifications – de trajectoires, de formes, de contenus –, ou des combinaisons nouvelles qui peuvent à la fois résulter du et se déployer dans le croisement. Ces transformations ne se limitent d'ailleurs pas nécessairement aux éléments en contact ; elles peuvent toucher aussi leur environnement proche ou lointain et se manifester selon des temporalités différées.* » (Werner et Zimmermann 2003:16). Pour ces raisons, l'idée de croisement est donc plus souple, plus évolutive, plus dynamique et plutôt que de plaquer une approche globale, elle propose de penser et de définir les intersections entre les objets d'études et les terrains. Alors, considérer de cette façon la relation entre les trois terrains nous permet de produire trois études de cas distinctes mais avec une base de grille de lecture commune qui nous permet de multiplier à la fois « *les croisements intrinsèques à l'objet de recherche* » (ibid.), les croisements thématiques entre les terrains et le croisement qui nait des « *rapports entre l'observateur et son objet* » (ibid.).

D'une part, les croisements internes aux terrains de recherche se jouent sur l'échelle temporelle. Nous l'avons évoqué mais nous proposons de questionner la trajectoire de valorisation à travers différentes temporalités et surtout dans l'interaction entre les différents acteurs –entre eux et avec le système de valeur présent– catalysée par la situation de projet urbain. En parallèle, nous développerons des croisements entre nos trois terrains de recherche. Dans une approche hypothético-déductive, nous avons construit à travers l'état de l'art un certain nombre d'hypothèses qui fondent des catégories et des thématiques propices à l'établissement d'intersections entre les trois terrains d'études. Ce travail d'exploration préalable nous permets de construire cette grille de lecture avec un socle commun mais pas contraignante afin de laisser place à des configurations, situations singulières et non prévues permettant d'exprimer la diversité des dynamiques locales.

En effet, comme le rappelle Christophe Noyé, nous pourrions « *considérer le PNRU comme une politique très normative et insuffisamment différenciée en fonction des contextes locaux* » cependant, l'ampleur des programmes dépend avant tout des engagements financiers des acteurs locaux et « *l'interprétation locale des catégories génériques de l'action publique* » a favorisé la « *très grande diversité de projets mis en œuvre* » (Noyé in CES de l'ANRU 2014:83). Cette diversité masquée derrière une politique nationale « unique » conforte et motive notre choix d'une approche au cas par cas (croisement intra QRU) avant de réaliser des croisements inter QRU.

Enfin, à travers ce positionnement, nous pouvons interroger et détailler la différence qui existe dans le rapport du chercheur à ses terrains d'étude puisqu'exerçant une influence à plusieurs niveaux sur la recherche. En effet, avec la multiplication des terrains de recherche et même si une certaine forme d'impartialité, d'objectivité et d'égalité peut être visée dans les relations qu'entretient le chercheur avec ces derniers, de nombreux facteurs objectifs ou subjectifs, extérieurs ou propres à l'expérience sensible du chercheur viennent interférer et caractériser ces rapports en créant des déséquilibres qu'il convient d'appréhender afin de mesurer l'influence. Ces écarts peuvent se déterminer dès le choix des terrains et lors de la construction du sujet puisque, par exemple, un degré de connaissances préalables inégal de ses terrains peut influencer lors de la construction du sujet puisque certaines orientations peuvent être choisies en lien avec ces informations. Par la suite, au regard de la pluralité des terrains de recherche combinés à un temps d'enquête contraint par la temporalité de la thèse, il parait difficile d'entretenir un rapport équilibré voire égal aux terrains de recherches. Antoine Fleury (ibid.) évoque, à juste titre selon notre expérience, que dans le cadre d'un travail doctoral, il peut être difficile de s'investir à part égale entre les différents terrains d'étude pour des raisons qui sont d'ordre géographique, financière, sensible, etc.

En conclusion, ce positionnement possède l'avantage de considérer les trois terrains individuellement, dans la singularité de leurs contextes locaux, de configurations ou dynamiques impulsées par la rénovation urbaine avant de croiser, de mettre en perspective ces observations et analyses entre ces situations. Cette posture rendra plus délicate toute montée en généralité mais permettra de révéler ces singularités locales grâce à une lecture par le prisme de terrains différents de ces tendances. Parallèlement, une autre difficulté est à noter selon nous. Nous avons choisi de parler de la valeur en nous intéressant d'avantage aux processus sociaux qui la définissent et la maintiennent, la valeur est communément utilisée et utile pour comparer, hiérarchiser des objets et il faudra être prudent de ne pas tomber dans cette dimension. D'autre part, en fondant notre analyse sur une compréhension contextualisée des questionnements et des hypothèses de notre travail, il faudra résister à « *la tentation d'une autonomisation irréductible de l'échelle locale* » (Girardin 2020:110) qui rendrait difficile tout travail de montée en généralité.

1.3 Contraintes et critères de choix des terrains d'enquête

Jusque-là, nous nous sommes contentés à quelques reprises d'évoquer les trois terrains d'étude que nous avons retenus sans pour autant avancer quelques explications ou justifications fondant leur choix. Nous proposons de détailler succinctement les raisons qui ont orienté notre choix avant de détailler dans le quatrième chapitre les contextes locaux. La sélection de ces

terrains d'enquête s'est faite par une combinaison de contraintes exerçant un filtrage parmi les possibilités envisagées. Le premier niveau de contrainte est celui fixé par le financeur de la thèse CIFRE, l'association RésO Villes. En effet, pour que la structure garde un intérêt dans ce partenariat, nous nous sommes mis d'accord pour que le sujet s'articule autour de la rénovation urbaine et que le choix des terrains d'étude se fasse parmi les deux régions où elle exerce : la Bretagne et les Pays de la Loire. Cette condition présente néanmoins l'avantage d'une proximité géographique entre les terrains de recherche devant faciliter une présence plus régulière sur les sites.

Ainsi, entre les 31 quartiers répartis dans sept agglomérations sur les deux régions, nous avons retenu les programmes de rénovation urbaine de Malakoff à Nantes, de Kervénanec à Lorient et des Sablons au Mans. Compris au regard des configurations socio-urbaines au niveau national, nos quartiers d'étude ne sont pas nécessairement représentatifs des configurations que l'on peut trouver parmi les quartiers de grands ensembles rénovés. Par exemple, ces derniers sont loin des configurations en termes de taille, de caractéristiques sociodémographiques ou d'isolement spatial par rapport aux espaces centraux et autres bassins d'emplois tel que l'on peut l'observer en région parisienne par exemple. Cependant, si nos terrains n'ont pas cette ambition de représentativité de l'ensemble des QRU, au regard des contraintes géographiques posées par le financeur, les trois terrains sur lesquels nous nous appuyons sont, en revanche et selon les premières observations faites, représentatifs de trois configurations complémentaires en termes de contextes social et urbain, en termes de programme urbain et en termes de diversification résidentielle. Cependant, les objectifs et réalisation à termes de la diversification ne sont que très rarement explicitées par les différents programmes. Cette relative opacité peut s'expliquer, d'une part, par l'échec relatif de la poursuite de cet objectif de l'ANRU qui, de fait, met peu en avant cette perspective. D'autre part, les acteurs locaux à l'initiative des différents programmes de rénovation urbaine ont plus souvent tendance à focaliser les évaluations et autres rapports sur des thématiques et enjeux qui attraient aux problématiques du logement social et de la politique de la ville plus largement. Par conséquent, la sélection des terrains au regard du positionnement des acteurs locaux puis de la prise en compte de la diversification dans ces programmes n'ont pas pu se focaliser sur des critères précis. L'idée a été de choisir trois terrains où l'objectif de mixité social a été appréhendé différemment et où la diversification a été de nature et de proportion disparate. Nous y reviendrons en détail dans le chapitre suivant, mais les trois territoires représentent trois types de positionnement en un site archétypal pour Nantes, site expérimental pour Lorient et un site plus conservateur pour Le Mans.

Cependant, ainsi que nous l'évoquions dans la partie précédente, il convient de préciser que dans le rapport chercheur terrain il existe des déséquilibres. Dans notre cas, ayant déjà travaillé sur le site de Malakoff dans le cadre d'un mémoire de Master (Steindorsson 2018) et vivant à Nantes, ce terrain occupe dès lors une place singulière par rapport aux deux autres. Soumis à la même relation inégale entre ses terrains de recherche que décrite par Antoine Fleury (2008), il nous faut considérer ce déséquilibre. En premier lieu, la connaissance préalable que nous avions de la rénovation urbaine, de l'objectif de diversification et des dynamiques socio-urbaines à l'œuvre à Malakoff, ont très vraisemblablement exercé une influence dans les réflexions en amont de la construction du sujet. En effet, le PRU de Malakoff par les investissements publics injectés, par l'importance relative de la diversification résidentielle et de l'objectif de mixité sociale, par la communication faite autour du projet ou encore par les récompenses –Gérard Penot, l'urbaniste

Tableau 5.	Liste des programmes non-sociaux réalisés sur du foncier dégagé lors du PRU					
Quartier	Programme	Promoteur	Individuel/ collectif	Type de produits	Nb logements	Date de livraison
Malakoff	Les jardins de Loire	AFL	Collectif	Location AFL	70	2010
	Résidence Giardini	FONTA	Collectif	Accession libre/aidée	63	2012
	Namétis	Groupe Carrere	Collectif	Accession libre/aidée	72	2014
	Le Sémaphore	Nantes Métropole Habitat	Collectif	PSLA	14	2014
	Ylora	GHT	Collectif	Accession aidée	50	2018
	Le Cabestan	Linkcity	Collectif	Accession libre	28	2019
	Eriol	GHT	Collectif	Accession aidée	50	2022
	Rives de Loire	Cogedim	Collectif	Accession libre/aidée	65	2023
Kervénanec	Jules Vallès	Lorient Habitat	Individuel	PSLA	9	2007
	Résidence du Ter	AFL	Individuel	Location AFL	16	2009
	Hameau du Venzu	Lorient Habitat	Individuel	PSLA	10	2011
	Résidence du parc	Lorient Habitat	Collectif	PSLA	21	2012
	Les terrasses de Kreisker	Lorient Habitat et le foyer d'Armor	Collectif	Location AFL	30	2014
	Les Marquises	Espacil Accession	Mixte	Accession aidée/libre	33	2017
	Andalouse	Espacil Accession	Mixte	Accession aidée/libre	33	2023
Les Sablons	Ilot Piscine	Le Mans Métropole Habitat et le Foyer Manceau	Individuel	PSLA	18	2012
	Secteur des Vosges	AFL	Individuel	Location AFL	27	2012
	Tour de l'Espal	Le Mans Métropole Habitat	Collectif	PSLA/accession libre	70	2012
	Les belles de l'Huisne	Podeliha Accession	Individuel	Accession aidée	22	?

assistant maitrise d'ouvrage sur le programme a reçu le grand prix de l'urbanisme 2015 pour cette opération notamment– fait figure de référence. Par conséquent, face à l'ampleur de ces mutations il nous est apparu intéressant de questionner ce projet « phare » à l'aune de la valorisation. Ainsi,

et nous y reviendrons plus en détail dans le chapitre suivant, les deux autres porteurs de projet, de Kervénanec à Lorient et des Salons au Mans, ayant abordé différemment la rénovation urbaine et notamment la question de la diversification, ces quartiers semblent porter des ambitions et des attentes en terme de valorisation sensiblement différente du cas nantais. Si cette différence a été recherchée et vient enrichir notre étude, il faudra cependant faire attention à ne pas tomber dans une comparaison entre Malakoff et les deux autres quartiers mais bien, et ce malgré les déséquilibres, veiller à préserver cette logique de croisement qui nous semble plus pertinente.

Enfin, au-delà des précisions concernant le choix de ces quartiers, notre étude s'appuie sur la réalisation de la diversification résidentielle et sociale. Nous avons précisé dans le chapitre deux que nous ne comprenions comme logement procédant de cette diversification uniquement ceux en accession (libre, aidée ou en investissement locatif) et ceux en locatif AFL. Au-delà de ces statuts que nous retenons pour notre étude, il semble important de préciser comment nous avons retenu les programmes immobiliers ciblés par notre étude. Ces derniers doivent être liés directement au programme ANRU, c'est-à-dire liés par une convention ou avoir été réalisés sur du foncier dégagé dans le cadre du programme dans un objectif de diversification (les contreparties non utilisées puis cédées de la Foncière Logement sont comprises ainsi que les programmes n'ayant pas conventionné avec l'ANRU puisque ne produisant pas d'offre en accession). Sur cette base, nous avons retenu huit programmes sur Malakoff dont deux en cours de réalisation au moment de l'enquête (sur 9 au total), 3 au Mans (sur 6 au total), et 7 à Lorient dont un en cours de réalisation (sur 15 programmes neufs au total).

2. Méthode d'enquête et d'analyse. Interroger la trajectoire de valorisation à travers l'objectif de diversification immobilière

Tout programme urbain accélère la dynamique de réélaboration de la valeur en propulsant des trajectoires de valorisation sur un territoire donné et même au-delà. En effet, en intervenant directement sur l'espace conçu et, plus ou moins directement, sur l'espace des représentations, ces modifications vont toucher l'espace des pratiques et donc, in fine, influer l'espace social proportionnellement à l'intensité du programme urbain. Par conséquent, les valeurs, étant une expression de cet espace social qu'elles protègent et maintiennent en retour, seront perturbées voire profondément redéfinies par ces mutations urbaines et sociales. Cependant, plus qu'un simple témoin de ces mutations, le processus de valorisation se révèle être un enjeu important dans le cadre de ces programmes urbains puisque les valeurs sont un puissant vecteur d'inertie. A ce titre, la stratégie portée par la rénovation urbaine, nous l'avons montré dans le premier chapitre, s'appuie plutôt sur une confrontation, une opposition frontale avec le système de valeurs locales puisque considéré, d'un point de vue dominant, comme source de discrédit voire même comme élément symptomatique des difficultés socio-économiques qui y sont concentrées. Alors pour comprendre la trajectoire de valorisation, il faut, dans un premier temps, éclairer l'impulsion qui a prévalu à travers les objectifs et les discours produits par les acteurs publics locaux porteurs de ces programmes.

Nous l'avons vu dans le chapitre deux, nationalement, la perspective de cette revalorisation est en grande partie adossée à l'ambition de mixité sociale perçue comme un vecteur puissant de normalisation et de banalisation et donc de retour de ces quartiers dans les circuits classiques des valeurs immobilière, symbolique ou sociale. Alors, au-delà de comprendre la place de cet objectif de diversification dans les différents programmes et donc de son incidence potentielle sur la trajectoire de valorisation, nous souhaitons également questionner l'intervention de ce nouvel objectif dans les quartiers politique de la Ville. En associant de nouveaux acteurs, de nouvelles logiques d'investissement et d'intervention associés à cette production immobilière, cette arrivée devait inévitablement faire apparaitre de nouveaux enjeux, de nouvelles problématiques. Cette

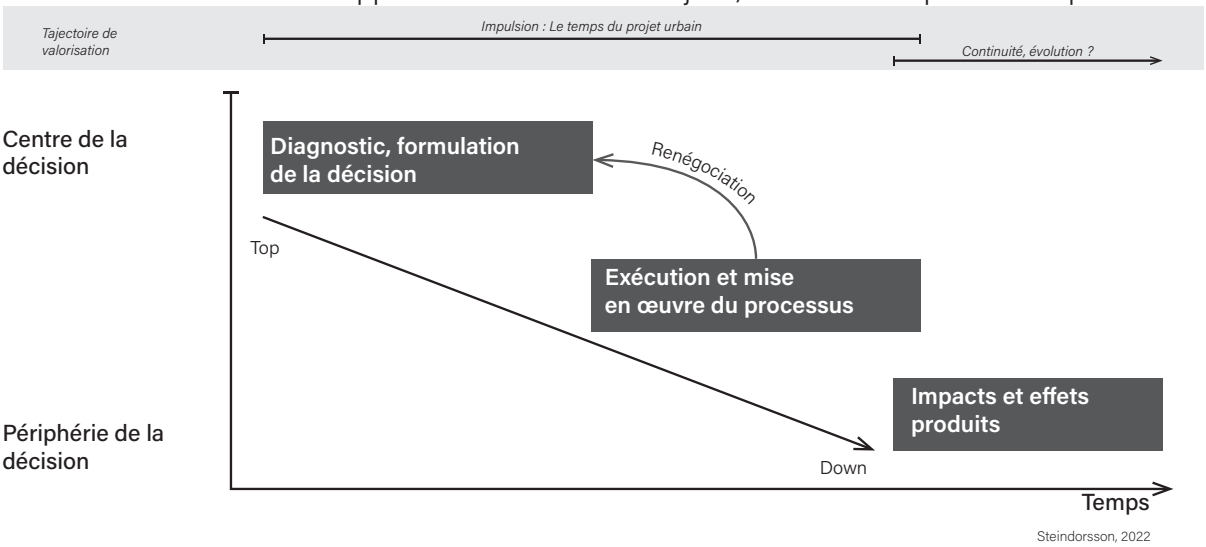


Figure 8. Les temps du projet urbain et influences sur la trajectoire de valorisation (adapté de Bernoux et al. 2001 :58)

revalorisation adossée à cette normalisation que doit véhiculer la diversification immobilière et sociale ne se joue pas de la même façon en fonction des différentes phases du projet urbain. En nous inspirant de l'approche *top-down* du déroulement d'une politique publique (Bernoux et al. 2001:58), nous pouvons distinguer les différents temps qui structureront l'analyse et la présentation des résultats de ce travail de thèse (fig. 8). Ces deux principaux temps qui rythment et impactent la trajectoire de valorisation structurent la méthode et les résultats de ce travail de thèse seront abordés respectivement dans les parties deux et trois.

Les trois temps du projet urbain délimitent deux grands types d'influence que nous avons distingués sur la trajectoire de valorisation. En premier, il y a l'impulsion de cette trajectoire durant le temps du projet urbain. Sur cette période, un premier niveau d'influence s'articule autour de l'élaboration des objectifs inscrits dans la convention de rénovation urbaine. Ces derniers se négocient entre le niveau de la collectivité locale, du bailleur et de l'ANRU et cette formulation donne une première idée de la prise en considération de la diversification immobilière et de la trajectoire de valorisation liée. A la suite de cette définition, alors que la mise en œuvre du projet et de la diversification implique l'association de nouveaux acteurs, cette présence nouvelle pourrait, à travers les jeux d'acteurs, influencer la trajectoire de valorisation telle qu'initialement pensée dans le programme urbain. En effet, afin de produire une nouvelle offre résidentielle, les porteurs de projet doivent s'associer à des acteurs de la promotion qui portent dans leur intervention d'autres intérêts pouvant être divergeant voire en contradiction avec les attentes et objectifs initiaux. Ainsi, comment ces relations, ces confrontations peuvent (ré)élaborer plus ou moins fortement la trajectoire de valorisation ?

Une fois l'influence des effets liés à la dynamique de changements urbains retombés, atténués, nous nous intéresserons à saisir et éclairer la continuité de cette trajectoire de valorisation. En somme, après avoir compris l'amorce d'une trajectoire de valorisation comme issue des rapports entre des acteurs publics, parapublics ou privés impliqués dans la réalisation du programme et n'ayant pas la même relation à la notion de valeur, nous souhaitons appréhender voire mesurer cette dynamique au-delà du programme. Si les changements importants de la morphologie urbaine de ces quartiers, entre démolitions spectaculaires et dilution de la forme urbaine symptomatique du grand ensemble, accompagnés d'une communication sur le renouveau, ont pu créer un *effet projet* où l'impression d'un quartier en devenir alimente le sentiment que la valorisation matérielle sera suivie d'une valorisation symbolique et sensible. Nous faisons l'hypothèse dans ce travail que notre enquête se situe à un moment charnière où les mutations urbaines les plus marquantes du programme sont passées depuis quelques années, où la quasi-totalité des opérations immobilières sont livrées et où cet effet de projet urbain pourrait retomber et laisser place à une sorte de normalité après l'effervescence du projet.

La focale que nous avons choisi d'établir sur la relation entre la diversification immobilière et la (re)valorisation, se justifie particulièrement à l'égard de cette continuité de la trajectoire de valorisation que nous souhaitons tester, questionner. En effet, au-delà de l'influence potentielle des producteurs de cette offre sur le programme en lui-même, la présence durable d'une offre immobilière privée est pour nous une opportunité de tester cette trajectoire de deux façons différentes. D'une part, elle permet d'éprouver le principal argument fondant le mythe de la mixité sociale qui s'articule autour de l'idée d'un mélange, d'une cohabitation vectrice d'enrichissement

permettant d'envisager durablement et à long terme une valorisation de l'espace des représentations et des pratiques. D'autre part, en étant soumise dans une logique de marché immobilier à la concurrence d'autres types de biens et d'autres secteurs géographiques, il nous semble que cette approche à travers les prix de l'immobilier et les occupations ou trajectoires résidentielles peut être pertinente pour tester la pérennité de la valorisation amorcée par le programme de rénovation urbaine.

Dans cette partie, nous présentons et justifions les choix des matériaux et des méthodes de récolte associées et nous revenons sur le déroulé et les conditions qui ont pu affecter cette collecte. Par la suite, nous détaillons les méthodes d'analyses choisies et mobilisées dans la partie deux de cette thèse.

2.1 Jeux d'acteurs et élaboration de la revalorisation espérée et impulsée.

Le PRU a pour ambition de marquer fortement et durablement l'espace social avec des interventions significatives sur l'espace conçu, une influence à travers les discours qui portent ce programme sur l'espace des représentations le tout devant se traduire, contraindre l'espace des pratiques. Nous l'avancions dans les chapitres précédents, la rénovation urbaine s'appuie sur une vision frontale de l'aménagement où l'ambition est de surimposer par une métamorphose de l'espace conçu et par un travail sur l'espace des représentations la perspective d'un espace normalisé, banalisé. Bien entendu, cette intention est foncièrement dépendante et liée aux expériences, représentations qu'ont ces acteurs du territoire qualifié de « problématique », mais également –et surtout– des solutions de valorisations. Alors, en reprenant la thèse de Clément Barbier, ces programmes pourraient signer un changement de paradigme pour ces acteurs se traduisant par le déclenchement de l'articulation entre « *problème des quartiers* » et « *promotion de l'attractivité* » (Barbier 2015:289). Ce revirement, s'il se confirme, impose de fait de nouvelles questions : comment construire une attractivité pour ces quartiers ? Comment les acteurs intervenant dans ces projets urbains considèrent cette question ? En somme, comment l'acteur public porteur du programme attire-t-il des acteurs en capacité de produire et vendre une offre immobilière ? Comment la conception du projet urbain puis la stratégie des promoteurs considèrent-ils les facteurs, les potentiels d'attractivité pour attirer des acheteurs potentiels ?

L'arrivée de cette nouvelle offre immobilière (ré)interroge les façons de voir, de considérer les quartiers par les différents acteurs. En effet, une partie des enjeux vont être dirigés vers la constitution d'une attractivité envers les producteurs de cette nouvelle offre immobilière puis de façon combinée envers les futurs acquéreurs et habitants de ce parc de logements. Cet effort engage donc les différents acteurs liés à cette réalisation de révéler ou de créer des valeurs existantes ou potentielles sur lesquelles s'appuyer pour être attractif pour des ménages extérieurs au quartier –idéalement selon l'idée initiale de l'ANRU– et désireux d'accéder à la propriété. Comment les différents acteurs impliqués perçoivent la dynamique à l'œuvre lors du projet et suite au projet ? Sur quelles valeurs s'appuient-ils pour qualifier la valorisation du quartier ? Sur quels éléments s'appuient-ils pour porter ce jugement ?

Ainsi, dans ce travail, nous souhaitons promouvoir une approche transversale et *top-down* (fig .8), depuis l'acteur public local à l'initiative de la rénovation urbaine et de l'ambition de diversification immobilière jusqu'aux habitants de ces nouveaux logements afin d'interroger et de comprendre le processus de valorisation potentiel à l'œuvre. En s'inspirant des approches systémiques, nous souhaitons par cette étude transversale mettre l'accent sur ces relations, ces liens, cette « *dialogique [qui] rendra compte du fait que deux ou plusieurs logiques différentes sont liées en une unité de façon complexe, sans que la dualité se perde dans l'unité* » (Aït Abdelmalek 2004:113). Nous l'abordions précédemment, l'unité est ici double. Elle est à la fois géographique et programmatique puisque ces acteurs –à des échelles spatiales et temporelles différentes– interagissent sur un même territoire dans le cadre ou suite à un programme urbain. Elle est également à dessein puisque malgré des positionnements différents voire antagonistes, chacun de ces acteurs cherche à inscrire son intervention dans une logique de valorisation qui lui est propre.

En outre, le projet urbain dans le cadre d'une rénovation urbaine s'inscrit dans « *une approche nouvelle du territoire* » (Avitabile 2005:17) qui diffère du courant planificateur, de l'urbanisme moderne de la charte d'Athènes, de « *l'urbanisme aménageur* » des opérations de rénovation urbaine de l'après-guerre. Tout en préservant un rôle important de prescription et de soutien financier, l'Etat cède aux collectivités la conduite de ces programmes qui associent un nombre plus ou moins conséquent d'acteurs locaux comme les bailleurs, les aménageurs, promoteurs, etc. Ainsi, la rénovation urbaine suit cette évolution des façons de faire la ville en proposant un cadre compatible au projet urbain que l'on peut, rapidement, définir « *dans son acception dominante, [comme] s'inscri[van]t dans une perspective opérationnelle de transformation urbaine* » et comme étant initié et conduit par la collectivité locale. Le projet urbain est également un « *mode opératoire* » et donc une « *nouvelle culture de l'action* » (Avitabile 2005:17; 25) puisque « *les réformes de décentralisation ont abouti à un renforcement considérable des grands groupes privés et à une fragmentation du gouvernement local* » (Le Galès 1995:90). Ainsi, les projets urbains sont moins dirigés de façon centralisée et descendante que lorsqu'ils étaient l'apanage de l'Etat mais, parce que les rapports de forces entre les acteurs se sont équilibrés, dans une gouvernance pluriactorielle. « *À travers l'instrument "projet", l'action publique urbaine devient une action pragmatique dans laquelle le "faisable" tend à l'emporter sur le souhaitable* » (Pinson 2005:206) dans une logique d'adaptabilité et de négociation.

Cette libéralisation du portage de la fabrique urbaine peut par exemple se refléter dans le caractère flou et la définition différenciée de la notion de projet urbain. En effet, Alain Avitabile montre que la notion renvoie à des acceptions et des compréhensions différentes dépendant de la position et de la nature de l'intervention des différents acteurs. Par exemple, il montre que pour l'élu la notion de projet urbain est comprise comme étant au service d'un projet ou d'une ambition de territoire donc comme ayant un intérêt et des répercussions plus larges (l'échelle du quartier, de la ville ou de l'agglo) tandis que pour les opérateurs aménageurs, le projet urbain renvoie au processus large de définition de l'opération. Son enjeu est d'être associé le plus tôt possible à l'opération afin de maitriser et de peser sur les objectifs (2005:15)

La politique de rénovation urbaine portée par ce nouvel objectif de diversification résidentielle s'inscrit dans cette démarche de projet urbain impliquant la mobilisation d'une diversité d'acteur publics, parapublics ou privés. Au-delà des rôles, des relations et des pouvoirs politiques ou économiques de chacun, cette configuration pluriactorielle implique un entrecroisement voire une confrontation entre différents intérêts allant de l'intérêt général à des intérêts privés ou particuliers. Alors la démarche de projet urbain sous l'angle de la multiplication des acteurs et de la dimension de négociation peut se résumer par le fait que « *nous sommes dépassés par ce que nous fabriquons. Agir c'est faire agir* » (Latour 1994:601) Impliquer de nouveaux acteurs dans les quartiers de grands ensembles et dans les projets urbains qui s'y déroulent afin de réaliser –entre autres– une diversification immobilière, c'est donc accepter de laisser place à de nouveaux enjeux, de nouveaux intérêts et de nouvelles stratégies portés par ces nouveaux acteurs qui viendront s'inscrire dans le rapport de force du projet urbain et de la fabrique de la ville en général. Ainsi, cette dimension partagée et adaptative des projets urbains laisse penser qu'il existe une marge de manœuvre non négligeable sur les objectifs initiaux qui pourrait dès lors influer la trajectoire de revalorisation telle qu'initialement pensée/souhaitée. Comprendre et interroger les relations entre les différents acteurs du projet urbain impliqués dans la diversification apparait dès lors essentielle parce qu'elle est révélatrice de rapports de forces s'articulant autour d'enjeux et de représentations territoriales.

En inscrivant notre approche dans cette approche pluriactorielle du projet urbain nous souhaitons interroger comment la configuration des différents intérêts s'entrecroise et se noue dans des rapports de forces susceptibles de faire évoluer sensiblement le rapport aux valeurs locales existantes et à la valorisation impulsée et soutenue initialement par le programme urbain. « *Les jeux d'acteurs désignent les positions de ces différents acteurs, respectivement, par rapport au système (la représentation, la vision qu'ils en ont), ainsi que les positions de ces différents acteurs les uns par rapport aux autres, dans l'absolu et relativement au système : conflits, alliances, etc.,* » (Cohen in Bernoux et al. 2001:80). Par cette étude des relations entre les acteurs, on cherche à accéder, par les discours et les productions liés à la rénovation urbaine et la diversification et permettant de saisir comment chacun d'entre eux à travers ses intérêts, ses représentations et ses expériences comprend le système de valeur local, la valorisation en cours et potentielle à venir.

Alors, cette approche permet de saisir la complexité qui forme le processus de valorisation en s'attachant à mettre en évidence les liens –des relations, des influences, des concurrences, des oppositions, etc.– qui s'établissent entre les acteurs, le territoire et le cadre de l'opération urbaine et participent à produire les valeurs dans leur nature, leur forme ou leur intensité. Par ailleurs, cette approche inspirée des systèmes trouve sens lorsque met au cœur de notre travail la notion de valeur. Ainsi que nous le développions, il serait réducteur d'en parler au singulier puisque derrière cette notion se trouve en réalité un ensemble de valeurs complémentaires et en (inter) relation qui peuvent se comprendre, se synthétiser sous la forme d'un système de valeurs. En se concentrant sur la compréhension de chacune de ces valeurs, nous pouvons définir à différents niveaux d'échelle spatiale et temporelle, le système de valeur d'un territoire et, dans une perspective dynamique, en accentuant l'analyse sur les liens et les relations internes et externes de ce système localisé qui permettent de comprendre la (ré)élaboration des valeurs, nous pouvons comprendre le système de valorisation à l'œuvre.

2.1.1 Le discours, matériau privilégié pour saisir les dynamiques interacteurs au cœur du projet urbain

Afin de révéler les intérêts, les stratégies des acteurs puis leur relation et les rapports de forces qui s'exercent autour de la définition, la conduite et la production d'une nouvelle offre immobilière dans le cadre de la rénovation urbaine, nous avons choisi de nous appuyer principalement sur une récolte et une analyse des discours que les différents acteurs à l'initiative de ces PRU ou liée à la réalisation de la diversification résidentielle produisent. Le recours à ce matériau dans le cadre de notre recherche se justifie parce que « *agir exige de synthétiser l'hétérogène, d'établir une congruence entre les choses, les hommes et les événements et d'énoncer un récit — total ou partiel — de cette expérience sociale, maîtrisée, contrôlée, intégrée par l'individu, in fine, grâce à la compétence narrative.* » (Lussault 2001:148-49). La mise en récit fait donc partie de l'action et particulièrement lorsque l'on parle de projets de territoire comme le projet urbain, rappelle le géographe, où le discours sert à donner sens à un projet, au programme, à une vision idéale du futur urbain. Ainsi, dans le cadre de ces programmes et pour un même type d'acteur on note plusieurs sources de discours où varient le niveau et le type d'informations mais aussi le ton et la façon d'argumentations en fonction de l'objectif ciblé. Entre la présentation et la justification du projet de la part des porteurs de ces programmes auprès de l'ANRU afin d'obtenir des financements, auprès des habitants afin de légitimer le bien-fondé des interventions urbaines ou encore auprès des acteurs de la promotion afin de rassurer leur investissement, les discours n'ont pas les mêmes finalités et peuvent être différents. Si nous mobilisons ce matériau issu de documents publics ou transmis par les collectivités, nous privilégions dans notre travail une récolte des discours par l'entretien puisque cette méthode, en introduisant un nouvel intermédiaire –le chercheur– extérieur au terrain et à l'action, implique aux locuteurs de nouvelles réactions dans lesquelles ils formulent des positions et des formes de justification qui nous intéressent. Accéder au discours par l'entretien, c'est chercher à éclairer comment les acteurs verbalisent, décrivent voire justifient leurs interventions, les choix qu'ils ont fait ou qui ont été faits, c'est montrer comment ils rendent leurs actions pertinentes, valorisantes dans le cadre de l'intervention urbaine mais aussi dans le cadre de leurs intérêts ou leur stratégie. En somme, « *l'entretien révèle la logique d'une action, son principe de fonctionnement* » (Blanchet et Gotman 1992:40).

Cependant, nous ne considérons pas que le discours soit « *un véhicule neutre et transparent dont la fonction première est la transmission des informations* ». Nous nous baserons plutôt « *sur une conception interactionnelle et praxéologique du discours, qui le conçoit comme constitutivement lié aux situations où il apparait, comme émergeant au fil d'un travail de négociation, de construction interactive, d'élaboration collective, comme s'ordonnant de façon endogène au cours de son accomplissement pratique* » (Grosjean et Thibaud 2001:198). En effet, par ce matériau, nous souhaitons donner à voir à travers les stratégies des différents acteurs impliqués, c'est-à-dire révéler l'« *"horizon d'attentes", [ou] autrement dit la représentation d'une situation souhaitable* » (Lussault et Lévy 2013:961) associée à leur intervention spatialisée. Notre analyse s'attachera à mettre en regard les discours des différents acteurs impliqués dans ces programmes et surtout dans la production de la diversification résidentielle. Entre les acteurs que nous nommons à l'initiative ou porteurs de ces PRU (soit tous les acteurs liés directement ou indirectement à l'écriture des objectifs et la mise en œuvre du programme : élus, techniciens de la collectivité, aménageurs, AMO) et les acteurs de la promotion immobilière s'ils sont réunis autour d'un objectif commun, les enjeux et les intérêts qu'ils portent sont différents puisqu'ils s'inscrivent dans des logiques

d'action divergentes. Quand l'un est public et cherche, sous couvert de mixité sociale, à faire bâtir des terrains avec de l'habitat dans des quartiers populaires, l'autre est privé et cherche à intervenir sur des opérations qui lui seront rentable au minimum d'un point de vue économique. Ainsi, nous chercherons à éclairer comment à travers ces différences, ces oppositions ou confrontations les différents acteurs mobilisent les valeurs des quartiers en questions pour motiver et légitimer leurs position et intentions, comment les rapports de forces entre eux peuvent favoriser certaines lectures de ces espaces et, in fine, influencer et modifier la trajectoire de valorisation de ces quartiers en rénovation. Par conséquent, nous souhaitons mettre en évidence une double relation entre le lieu et les acteurs dans le cadre de ces PRU, de telle sorte que si ce n'est pas le lieu qui détermine les façons dont les individus vont se comporter mais plutôt l'inverse (Avitabile 2005) nous chercherons aussi via ces discours à comprendre l'influence des quartiers et des représentations qu'en ont les acteurs sur leur stratégies et leurs objectifs. En effet, « *l'action sur le territoire est [...] révélatrice des représentations des acteurs puisque celui-ci devient un "instrument idéal et idéel"* » (Gaudin 2013:239).

Enfin, le temps de récolte des discours des principaux acteurs de la rénovation urbaine et de la diversification –nous reviendrons plus en détail sur la méthode de récolte de ce matériau– s'est très majoritairement fait bien en aval de leur intervention (fig. 7). Ainsi, au-delà de questionnements plus prospectifs ces acteurs ont produit des discours où ils mobilisaient des souvenirs où s'entremêlent les souvenirs des phases pré-opérationnelles, opérationnelles et d'évaluation. Par conséquent, il est, à nouveau, important de considérer ces paroles de façon dynamique cette fois-ci dans ce contexte temporel où les acteurs ont déjà une idée –plus ou moins affinée– des impacts, des effets qui ont pu être observés des suites de ces opérations urbaines. Plus que de considérer cet écart comme une limite, nous souhaitons éclairer l'évolution des positionnements de ces acteurs par rapport au programme urbain qui peut se traduire en fonction du regard, de l'évaluation que chacun porte sur la réussite ou d'échec de la valorisation. Cette prise en compte nous permet de comprendre sur quelle objectivation sociale des dynamiques et sur quelles valeurs s'appuient les acteurs de la rénovation urbaine pour considérer l'écart entre la valorisation attendue et celle observée.

En somme, le recours aux discours des principaux acteurs de la rénovation urbaine et de la diversification immobilière devrait, dès lors nous permettre, de positionner les acteurs et institutions dans le programme urbain par leurs représentations, leurs actions (comment y participent-ils) et par le rapport qu'ils entretiennent au projet en lui-même et aux autres acteurs collectifs. Les éléments que nous posons ici sur les objectifs que nous associons à cette méthode d'enquête dans notre travail seront précisés tout au long des différents chapitres où est mobilisé ce matériau.

2.1.2 Retour sur la méthode de collecte du discours par l'entretien

Pour ce premier volet de notre enquête par entretiens nous cherchons à éclairer la compréhension de la valeur à travers les discours et les interventions réalisées dans le cadre de la rénovation urbaine et particulièrement celles participant à la réalisation de l'objectif de diversification. Afin d'éclairer les jeux d'acteurs derrière ces projets urbains, derrière la réalisation de la

diversification socio-immobilière, nous avons cherché à échanger avec les professionnels qui ont directement ou indirectement piloté tout ou partie de ces opérations. Pour chacun des programmes et/ou chacune des opérations immobilières nous avons cherché à rencontrer au moins une personne parmi cette désignation de « type » de professionnels (tab. 6).

Les quatre grands types acteurs ont été ciblés selon trois finalités principales qui nous permettent de préciser les professionnels recherchés en fonction de la nature de leur mission et leur rôle dans ces opérations pour conduire des entretiens. La première est celle de la contextualisation de chacun de ces trois programmes et de la conduite de l'objectif de diversification.

Tableau 6. Typologies des acteurs recherchés et nombres d'entretiens réalisés

Type acteur	Sous-type acteur	Métiers/fonctions	Nb interrogés par terrain		
			Malakoff	Kervénanec	Les Sablons
Les acteurs de la collectivité à l'initiative et porteurs du programme.	Les acteurs au cœur opérationnel/politique du PRU	Chefs de projet/ chargé de mission Rénovation Urbaine/aménageur	4	0	1
		Elus en charge/à l'initiative du PRU	1	1	0
	Les acteurs impliqués indirectement au PRU	Chefs de projet politique de la ville/ autres élus ou agents	6	3	3
	Assistance à Maitrise d'Ouvrage (AMO)		1	1	-
Les bailleurs, partenaires de la collectivité dans le PRU et à l'initiative de diversification immobilière	Chargés de mission, d'opération ou responsables en lien avec le PRU ou des programmes en accession aidée		2	4	6
Promoteurs immobiliers ayant construit sur du foncier libéré lors du PRU	Chargés d'opération ou responsable à l'initiative de l'opération immobilière		6	2	1
	Autre (Fédération des Promoteurs Immobiliers)		1*	0	1*
Etat et acteurs nationaux liés au PNRU	ANRU	Chargés de mission évaluation, diversification du PNRU	1		
	Etat déconcentré (DDT)	Chargé de suivi des PRU	2	0	1
	Association Foncière Logement (AFL)	Chargés de mission évaluation, diversification du PNRU	2		
Total (49 entretiens tous terrains confondus)			23	11	13

*La présence de l'astérisque signale qu'un acteur a été compté dans deux quartiers distincts

Pour y répondre, les agents de l'ANRU ou des Directions Départementales de Territoires (DDT) en tant que référent local en charge du suivi des conventions pour l'agence nationale, ont été sollicités. Ceux de l'ANRU ont été approchés afin de témoigner du regard voire de l'évaluation faite par l'agence de cet objectif de diversification et du suivi de cette offre résidentielle depuis sa production. Cependant, cette tentative ne s'est pas révélée très riche pour notre étude puisque les agents rencontrés ont été très frileux à communiquer dessus. D'autre part, nous avons cherché à réaliser des entretiens auprès des agents de DDT en charge du suivi de ces projets, puisque, outre leur position proche des intentions de l'ANRU qu'ils représentent, ces acteurs plus en retrait des opérations offrent un regard plus distancié au programme et du rôle et des relations de chacun des acteurs impliqués.

La seconde est celle de la définition et de la conduite du projet urbain. Les PRU étant portés puis pilotés par les collectivités locales (Nantes Métropole, la Ville de Lorient ou Le Mans Métropole en l'occurrence), notre objectif a été de rencontrer les élus, les agents en prise directe avec le programme voire les assistances à maitrise d'ouvrage (AMO) afin de retracer la genèse de ces programmes, les diagnostics sur lesquels ils s'appuient, les enjeux et objectifs affichés derrière ces interventions urbaines, la place accordée à la diversification résidentielle et à la mixité sociale puis l'évaluation que ces derniers font du programme et du quartier aujourd'hui. Pour les trois quartiers, nous avons également inclus des échanges avec le bailleur principal –voire unique– puisqu'ils ont été généralement assez fortement impliqués dans ces opérations et dans leur définition en plus de leur participation à la diversification résidentielle. En outre, en ce qui concerne le cas nantais, la création d'une ZAC sur une partie du programme a mobilisé des services supplémentaires de la collectivité et l'aménageur public qui se sont occupés des phases opérationnelles en lien avec l'objectif de production immobilière. En fonction des contextes, des agents de la collectivité en prise indirecte avec le programme et la diversification ont pu être sollicité afin d'apporter des éléments complémentaires sur le quartier et/ou le déroulement de la rénovation urbaine. Nous les appelons –un peu rapidement– « acteurs de la rénovation urbaine » puisqu'ils sont ceux qui ont les principaux pouvoir politiques, le plus de ressources financières ou communicationnelles, et de compétences opérationnelles. Ils sont ainsi les acteurs principaux dans la définition de la trajectoire de (re)valorisation impulsée par le projet urbain

Enfin, la dernière finalité ayant orienté le ciblage des entretiens est liée à la compréhension des stratégies et des intérêts liés à la production puis la vente de cette offre résidentielle non sociale. Ces acteurs peuvent être des bailleurs, des promoteurs privés ou l'AFL. Au sein de chacun de ces organismes nous avons réalisé des entretiens avec les professionnels qui sont à l'initiative de la décision d'investissement, à la manœuvre dans les relations avec les acteurs du PRU, dans le suivi de l'opération ou encore en lien avec la commercialisation et les acquéreurs/réservataires.

En ayant identifié ces acteurs types, nous avons profité de la position de RésO Villes qui, en tant que centre de ressources Politique de la ville, est en contact avec les professionnels de la politique de la Ville sur les trois territoires retenus. Ainsi, les chargés de mission ou chefs de projet politique de la Ville ont souvent été une des portes d'entrée pour les prises de contact facilitées par cette relation. Par conséquent, il a souvent été –relativement– facile d'identifier puis d'accéder aux différents professionnels que nous recherchions et travaillant dans la collectivité, pour la collectivité (AMO), avec la collectivité (DDT) ou même aux bailleurs principaux de ces quartiers puisque tous les trois les Offices Publics d'HLM (OPHLM) de la ville ou de l'Établissement Public

de Coopération Intercommunale (EPCI). En revanche, les prises de contact avec les instances nationales telles que l'ANRU ou l'AFL ou avec les promoteurs locaux n'ont pas été facilitées par un tiers, ce qui explique certaines difficultés et la durée de la période d'enquête. Cette distance a souvent été dédoublée d'une certaine méfiance de la part de ces acteurs, certains n'étant pas habitués à des travaux universitaires ou ne pouvant livrer toutes les informations à leur disposition.

Les 49 entretiens réalisés auprès de ces différents professionnels sont individuels et conduits grâce à la méthode de l'entretien semi-directif avec enregistrement audio pour retranscription intégrale. Nous vous proposons de revenir plus en détail sur cette méthode et son déploiement. Si nous avons pu avoir quelques échanges exploratoires avec des acteurs locaux, les entretiens sur lesquels nous nous appuyons dans ce travail ont été réalisés par la suite en suivant une grille d'entretien commune afin « *d'obtenir des entretiens de contenu homogène où tous les points prévus seront abordés* » (Combessie 2007:24) facilitant la perspective de croisement des différents discours. Nous avons choisi la forme semi-directive de l'entretien afin de laisser une place à l'imprévu, à l'exploration de nouvelles pistes inattendues. En effet, bien que des grilles d'entretien aient été construites afin de répondre à nos hypothèses et questionnements, eux-mêmes issus du travail de recherche bibliographique conduit en amont, il nous est apparu important de laisser cours à un certain degré de liberté afin d'adapter voire d'enrichir l'entretien en fonction des sujets ou de nouvelles pistes imprévues liées à des contextes locaux ou de stratégies d'acteurs mal identifiées. Les grilles d'entretien (annexe 3-4) ont été conçues par bloc thématique :

- Positionnement du professionnel par rapport au PRU
- Intervention et rôle de l'institution dans le PRU
- Diagnostic et objectifs généraux du PRU
- PRU et diversification, revalorisation et PRU
- Intégration de la nouvelle offre immobilière au PRU
- Participation de la nouvelle offre immobilière au PRU
- Description du programme immobilier (Promoteurs)
- Stratégies associées au patrimoine bâti (bailleur)

Ces différents blocs thématiques ont été agencés par type ou sous type d'acteur afin de former des grilles d'entretien ajustées aux rôles de chacun. De façon plus marginale, des ajustements ou des compléments ont été fait à ces blocs thématiques pour être au plus proche des rôles de ces acteurs type ou des contextes locaux. En parallèle de cette organisation générale adaptative du déroulé de ces entretiens, la grille de questions présentes au sein de chacun de ces blocs est hiérarchisée en deux niveaux. Avec, en premier, une interrogation principale dont la formulation est assez large pour laisser à l'acteur une certaine liberté de réponse sans trop influencer le contenu de la réponse. Ce premier niveau est en quelque sorte la colonne vertébrale des entretiens puisqu'en étant strictement et systématiquement abordé dans chacun des entretiens, il est la dimension commune aux différents interrogés d'un même type d'acteur. En complément, un deuxième niveau de questions pensé comme des relances permet de préciser, d'enrichir les premiers éléments donnés par l'interrogé. Ces relances sont à la fois inscrites dans la grille d'entretien commune mais peuvent aussi être spontanées en fonction de l'échange conduit avec l'interrogé. Finalement, cette division en bloc thématique et en deux niveaux de questions permet

d'avoir des grilles d'entretiens assez « flexibles » pour s'adapter aux contraintes de l'entretien, qu'elles soient liées à des contextes imprévus ou « originaux », ou que ce soit lié aux conditions de l'entretien en elles-mêmes, certains participant, ne pouvant pas ou ne voulant pas consacrer à l'exercice une heure pleine comme recommandé. Par ailleurs, au préalable des entretiens, étant donné le certain recul temporel avec le temps de l'action sur laquelle nous sollicitions l'échange, était fourni au participant les thématiques ainsi que les questions de premier niveau de l'entretien afin de permettre à ces professionnels de se replonger dans ces souvenirs facilitant la fluidité et la richesse des discours récoltés.

Encadré 6. Exemple de question tirée d'une grille d'entretien illustrant les deux

Les promoteurs de la nouvelle offre immobilière privée participent-ils à la valorisation des quartiers rénovés ?

• *Comment participent-ils à ce processus ? (Publicité, réalisation de qualité, investissement, banalisation, …. ?*

• *Quelle intensité/importance de cette participation dans la dynamique de valorisation selon vous ?*

Initialement pensés pour être réalisés en « présentiel », en face-à-face, la crise de la Covid nous a contraint à conduire ces entretiens très majoritairement à distance : au téléphone ou en visioconférence. Cependant, malgré les gains considérables de temps et de budget dédié aux déplacement, « *cette méthode est souvent considérée suspecte par la communauté académique* » (Block et Erskine 2012:429). Considérant cette mise en garde, nous avons cherché à parer aux limites qu'introduit cette condition d'entretien. En effet, ce contexte révèle une « dissymétrie » (Theviot 2021:129) entre l'enquêteur et l'enquêté que ce soit dans les conditions, l'environnement où chacun se situe lors de l'échange, entre l'attention, la concentration ou la motivation des deux parties. La plus grande différence est liée à la distance puisqu'elle prive des informations et clarifications non-verbales, cette lacune peut néanmoins être compensée par la prise en compte de cette différence dans la construction et la conduite des entretiens mais également par prise en compte de la richesse des informations contenues dans le paraverbal (Block et Erskine 2012:435). Cette distanciation créé un sentiment d'anonymisation chez l'interrogé qui peut favoriser l'échange en diminuant la distance sociale pouvant exister mais peut également se traduire par un « *manque affinitaire* » (ibid. :436) dégradant la qualité de l'échange. Ainsi, malgré ces différences et grâce à leur prise en compte, il semble que « *la majorité des études reportent qu'il y a peu de différences entre les données récoltées au téléphone [et en visio] en comparaison des interviews traditionnelles* » (ibid. :431). Enfin, le recours majoritaire à l'entretien téléphonique sur rendez-vous possède l'avantage, d'une part, de paraitre moins intrusif et moins coûteux en temps –puisqu'il est plus facile de rompre un entretien au téléphone–, et ainsi de limiter les refus de certains acteurs. D'autre part, il permet à l'enquêteur en faisant l'économie des relations non-verbales de pouvoir plus facilement prendre des notes, préparer des questions ou relances.

Pour terminer ces précisions sur la méthode d'enquête par entretiens semi-directifs, il convient de faire un retour sur les limites que nous avons rencontrées. Globalement, la prise de contact et l'accueil de l'exercice d'entretien proposé par les actants ciblés a été bon et les refus –en ne comptant pas les non-réponses– ont été assez marginaux. La principale difficulté a été

de réussir la première approche en arrivant à faire comprendre les enjeux de la recherche. De ce fait, l'expérience prise dans ce type d'exercice a pu créer un léger décalage entre les premières tentatives de présentation plus hésitantes que les dernières plus assurées et confiantes quant à la réception de la proposition.

Le tableau 6 rend compte d'une assez forte inégalité du nombre de participants entre Malakoff et les deux autres terrains que l'on peut expliquer par la plus forte ingénierie déployée du fait –notamment- de l'association du PRU à la ZAC Euronantes-Gare et de budgets plus conséquents[21]. Cette particularité déséquilibre automatiquement le nombre de professionnels impliqués dans le programme puisque se retrouvent autour du programme les services urbanisme opérationnel de la Métropole, les services de proximité de la Ville, l'aménageur public qui gère la ZAC recouvrant en partie le quartier (carte 7), l'AMO mobilisé et reconduit depuis le démarrage de l'opération urbaine. Parallèlement, et nous y reviendrons plus tard, la diversification a été conduite dans le quartier de Malakoff par un nombre plus important d'acteurs différents, expliquant également le nombre plus élevé d'entretiens réalisés.

Les opérations de rénovation urbaines, ayant même pour Malakoff et Kervénanec été précédées de Grand Projet de Ville (GPV) ou d'Opération de Renouvellement Urbain (ORU), sont dans cette dynamique de projet urbain depuis le début des années 2000. Cet éloignement temporel d'une vingtaine d'années avec le démarrage de ces opérations et d'une dizaine d'années avec le cœur des réalisations (cf fig. 7) a pu dans certain cas être un frein important. En effet, pour le cas de Kervénanec, le chef de projet du PRU est décédé emportant avec lui un pan entier de la mémoire de ce programme urbain à un tel point que mes recherches documentaires ont permis aux agents de la collectivité de retrouver des évaluations dont ils n'avaient plus la trace. De façon similaire, l'ancien maire du Mans est depuis décédé également et semble avoir été dans une position prédominante concernant les orientations et les décisions politiques dans ce programme selon les dires des différents agents rencontrés si bien qu'aucun autre élu n'a pu être en mesure de répondre aux questions que nous avions. Enfin, certains professionnels ont depuis quitté leur poste et sont soit difficilement retrouvables ou mobilisables pour répondre sur un sujet qui ne concerne plus leurs missions, cette difficulté a empêché l'enquête auprès de deux programmes immobiliers de Malakoff. Ainsi, notre situation par rapport à la chronologie de cette politique se révèle à la fois être un atout en offrant une prise de recul mais aussi une contrainte en rendant plus difficile l'accès à certains professionnels ou à certaines ressources.

Enfin, si la méthode de l'entretien permet de récolter un matériau riche et dense, cette qualité nécessite une disponibilité conséquente de la part des interrogés. En effet, certains des acteurs participants ne peuvent ou veulent pas consacrer trop de temps à l'enquête et des concessions ont dû être faites afin d'assurer une participation la plus large possible dans des contextes où les professionnels en capacité à répondre à nos questions sont parfois rares. Ainsi, alors qu'ils étaient calibrés pour une heure, quand certains entretiens ont pu durer 1h30, d'autres ont été contraint à 30 minutes. Si la durée est relative à l'efficacité de la parole de l'actant ou bien à la quantité/densité d'informations en lien avec le sujet qu'il possède, quelques entretiens auraient

21 Les annexes budgétaires détaillant par poste et par signataire de la convention de rénovation urbaine indiquent près de 264 millions d'euros pour le PRU de Malakoff contre respectivement 110 et 172 millions d'euros pour les PRU de Kervénanec et des Sablons.

mérité d'être prolongé afin d'explorer la totalité des informations en la possession de l'acteur. Néanmoins, lorsque nous avions prévu une contrainte de temps, nous avons pu hiérarchiser les blocs thématiques et les questions afin de privilégier les sujets principaux en fonction du type d'acteur.

2.1.3 Une analyse et une utilisation des discours enrichis par des apports documentaires

Entre l'hiver 2020 et le printemps 2022 nous avons réalisé 49 entretiens selon la méthode de collecte précédemment présentée. Ces entretiens enregistrés ont ensuite été retranscrits et nous précisons ici comment nous mobilisons ce matériau dans nos analyses. En premier lieu, l'usage de ces retranscriptions des entretiens n'a pas pour vocation une étude de linguistique de l'ordre de ces discours. Ainsi que nous l'avancions précédemment, nous souhaitons nous servir de ces discours pour éclairer les positionnements stratégiques, les actions entreprises par les différents acteurs du projet urbain et de la diversification résidentielle afin de comprendre comment chacun d'entre eux influence le déroulé de la rénovation urbaine. Par conséquent, c'est dans une démarche de croisement que nous souhaitons comprendre ces discours tout en les positionnant dans leur dimension contextuelle, relative et interactionnelle par rapports aux autres acteurs du projet urbain, par rapport au rôle et la fonction de chacun dans ce même projet, par rapport au site et par rapport à la temporalité d'intervention.

Afin de saisir cette approche interactionnelle du projet urbain et de la définition de la trajectoire de valorisation, nous nous sommes inspirés de la méthode MACTOR[22] (Godet 1991) pour structurer les analyses de notre corpus d'entretiens. La méthode permet de mettre en avant la nature et la force des liens entre les acteurs, entre les acteurs et les objectifs du programme, entre les acteurs, les objectifs et la caractérisation de la valorisation. Elle possède, en effet, l'intérêt de concentrer l'étude sur les relations, les échanges ou les interactions entre les différentes parties intervenant dans ces projets urbains et exerçant par leur action une plus ou moins grande influence sur la trajectoire de valorisation. En effet, cette méthode propose une analyse des jeux d'acteurs en plusieurs étapes qu'il est possible d'adapter aux contextes de projets urbains (Cohen in Bernoux et al. 2001). La première est celle de l'identification des acteurs, de leurs objectifs et leur stratégie que nous présentions précédemment et qui sera détaillée dans les deux chapitre suivants. La seconde étape doit permettre de déterminer les enjeux et objectifs liés au projet urbain et sera au cœur du propos du quatrième chapitre de cette thèse. Enfin les deux dernières étapes sont consacrées aux croisements entre les positions des acteurs par rapport aux enjeux et objectifs du projet urbain (convergence et divergence) et entre eux afin de mettre au jour les rapports de force et donc la hiérarchisation de ces convergences et divergences. En revanche, nous garderons une approche purement qualitative dans toute cette étude et nous ne nous risquerons pas à attribuer des valeurs quantitatives à des relations, des rapports de force, etc. Si cette attribution est utile pour hiérarchiser et résumer certaines interactions, cette approche serait trop réductrice par rapport aux intentions que nous portons à travers l'analyse du discours telle que nous l'avons décrit dans cette partie.

22 Matrice des Alliances, Conflits, Tactiques et Objectifs

En complément des entretiens, nous avons mobilisé des documents tels que les conventions et les *points d'étapes* fait avec l'ANRU, des rapports ou des évaluations de cette politique publique pour recontextualiser ces discours dans le temps mais aussi dans leurs objectifs argumentatifs pouvant varier selon qu'ils s'adressent à un chercheur, à un habitant, etc. En effet, cette exploration documentaire parallèle, pourrait révéler des contradictions, des non-dits, des oublis qui préfigurent d'arrangements, de réécritures de l'ordre des discours tout au long de ces programmes lancés il y a plus de quinze ans. En effet, la période de déroulement des entretiens étant également séparée de plusieurs années avec la clôture des conventions avec l'ANRU, cet accès à des ressources documentaires supplémentaires viendra enrichir, contextualiser les discours récoltés et peut être mettre à jour des stratégies de réécriture dans les récits actuels des acteurs par rapport aux intentions présentées dans ces documents. La prise en compte de documents de présentation, de communication autour des PRU mais également des différents programmes est également une façon d'accéder aux représentations et stratégies des différents acteurs. Ce qui est mis en avant, ce qui est masqué, ce qui est arrangé, etc... Une partie de ces documents est directement accessible en ligne comme les conventions de rénovation urbaine ou certains médias de communication autour du projet et des programmes immobiliers tandis que nous avons réussi à nous procurer auprès des acteurs rencontrés les diagnostics territoriaux préalables aux opérations, les différents points d'étape, bilans dans le cadre de la convention réalisée ou encore les cahiers des charges, notices architecturales et d'intentions produites par les AMO ou les promoteurs pour chacun de programmes immobiliers. Cependant, nous n'avons pas toujours pu réunir des documents de même nature entre les trois terrains ce qui nous empêche une comparabilité rigoureuse et relègue l'usage de ces productions à une utilisation complémentaire. La liste de ces documents est en annexe bibliographique. L'utilisation de tels documents doit, cependant, se faire en considérant les limites de l'exploitation et l'analyse de ces productions officielles. Par exemple, Emilie Saint-Macary expose certaines limites à l'étude des conventions de rénovation urbaine. Si elles présentent l'intérêt d'être publiques et de présenter les objectifs programmatiques de chacun des PRU, elle rappelle qu'ils restent des documents stratégiques en vue de l'obtention de subvention. Certains aspects sont ainsi minimisés tandis que d'autres sont survalorisés voire certaines conventions peuvent très largement s'inspirer des autres (Saint-Macary 2011:102-3).

2.2 Interroger la continuité et la persistance de la trajectoire de valorisation. Approches socio-résidentielles et immobilières

La compréhension de l'impulsion de la valorisation à travers les discours et les actions des différents acteurs du projet urbain est essentielle puisqu'elle permet de positionner chacun des acteurs les uns par rapport aux autres, par rapport au quartier, par rapport au projet, par rapport à leurs intérêts objectifs et donc, in fine, par rapport à leur participation dans ce système concourant à définir une trajectoire de valorisation. Cependant, dans la logique d'un programme urbain et étant donné les investissements consentis à la fois par les acteurs publics mais également par certains acteurs économiques ou certains acquéreurs dont l'arrivée peut correspondre à une certaine forme de pari sur l'avenir, il est attendu que la trajectoire de valorisation se prolonge au-delà de ces interventions afin d'entrainer le territoire dans une dynamique vertueuse où la nouvelle offre immobilière et ses résidents en deviennent par leurs comportements, à la fois des témoins et des acteurs à part entière. Afin de répondre à ces questionnements, nous proposons

une double approche. Dans un premier temps nous souhaitons par des analyses quantitatives comprendre et analyser les caractéristiques sociodémographiques et immobilières de ce nouveau parc non social afin de les contextualiser dans l'environnement urbain puis d'en comprendre l'évolution. En parallèle, nous avons mobilisé une approche qualitative et plus microsociologique afin d'éclairer le rapport de ces « nouveaux » habitants au quartier dans leur choix puis leur expérience résidentielle.

2.2.1 Interroger les dynamiques socio-résidentielles et immobilières pour comprendre une trajectoire de valorisation

Les données et les méthodes d'analyses présentées ici doivent nous permettre de mesurer l'inscription et l'évolution des caractéristiques sociodémographiques des ménages de ce nouveau parc non-social afin de comprendre la nature de la diversification sociale. En parallèle, par l'étude des données sur les transactions immobilières, notre objectif est de détailler et de contextualiser ces valeurs et leurs évolutions jusqu'aujourd'hui puisque cette donnée est de plus en plus mobilisée pour qualifier les dynamiques urbaines à l'œuvre dans un contexte de financiarisation des projets urbains (Halbert, Drozdz, et Guironnet 2020). Cependant, au-delà de cette qualité évaluative, cette étude quantitative peut se révéler être un témoin des dynamiques de valorisation à l'œuvre puisque, par exemple, un travail sur l'image d'un lieu peut avoir des répercussions sur les prix du foncier et de l'immobilier (Tiano 2010). Inversement, un niveau de prix immobilier donné et/ou les caractéristiques d'un parc de logements exercent un certain filtrage social qui peut expliquer les répartitions socio-résidentielles des ménages dans l'espace urbain. Alors cette approche, à l'échelle du nouveau parc non-social, à l'échelle de ces quartiers rénovés et à l'échelle plus large du contexte urbain, le tout dans une approche dynamique nous permettant de mettre en évidences des tendances et des évolutions localisées, doit nous permettre de qualifier la trajectoire de valorisation de ces différents espaces.

Dans un premier temps, nous nous sommes servis de la base FILOCOM afin de caractériser finement les logements de ce nouveau parc et la sociodémographie des ménages y habitant ainsi que leur évolution. Cette base fiscale est mise à disposition par la DGFIP et permet de référencer à l'échelle du logement les données recensées par cette administration (caractéristiques du logement, mode d'occupation résidentielle, composition du ménage, revenus, etc.) et mis à jour tous les deux ans sur la période 2005-2019 que nous avons retenus. La précision de ces données nous a permis d'extraire à l'échelle de ces nouvelles résidences les données des logements et des ménages, ouvrant ainsi la possibilité de réaliser des analyses statistiques que la finesse géographique imposée par notre analyse rend impossible avec les données du recensement librement accessibles. En revanche, cette précision ne nous dispense pas de la nécessité d'anonymisation étant donné le caractère personnel de ce genre d'informations. La DGFIP impose à ce titre deux règles d'anonymisation : un seuil minimal de onze ménages ou logements, et pour les données sur les ménages une représentativité des données sur un critère unique inférieure à 85 %. Ainsi, les données qui passent sous ces critères seront notées « NA ». En complément de ces données, nous avons mobilisé, dans une moindre mesure, des informations récoltées lors de l'enquête de

terrain que nous avons conduite auprès des habitants de ce nouveau parc que nous présenterons par la suite et des données obtenues auprès de certains des promoteurs. L'exploration que nous avons réalisée avec ces données s'appuie principalement sur des traitements et des analyses statistiques que nous préciserons tout au long de la présentation des résultats lors du chapitre huit.

Parallèlement, en tant que révélateurs de dynamiques socio-spatiales et inversement en tant qu'influence sur les stratégies patrimoniales, comprendre les valeurs immobilières et de leur évolution est un élément essentiel. D'une part, via des processus de filtrage résidentiel, les prix participent à déterminer les répartitions socio-spatiales des ménages, d'autre part, « *les prix immobiliers sont essentiellement une "affaire d'opinion"* » (Lacaze 2004:443). Nous rappelions précédemment que la valeur d'échange est d'abord un construit social et ne peut être résumée à une dimension objective. Ceci est d'autant plus marqué si l'on considère l'immobilier. En effet, un bien immobilier possède la double particularité d'être un bien durable et localisé, il est donc particulièrement soumis à l'environnement socio-économique et peut même être, par son architecture ou son esthétique singulière, le support de réputations, de représentations micro-locales. Alors, on comprend bien qu'en ayant introduit de nouveaux logements privés, l'enjeu de la préservation des valeurs immobilières passe par une évolution, une valorisation durable des représentations et des imaginaires associés à ces espaces longtemps discrédités. D'autant qu'« *une rénovation urbaine se donne pour objectif de rendre plus attractif le quartier en jouant sur telle ou telle caractéristique du quartier, rénovation de l'habitat, amélioration de la voirie et de l'accessibilité aux transports publics, offre culturelle, sportive, présence d'espaces verts, etc. On peut donc raisonnablement énoncer que ces améliorations doivent se traduire par une évolution positive des prix dans le quartier rénové* » (Trannoy, Michelangeli, et Barthélémy 2007:109). Alors, parce qu'elles reflètent en partie l'influence de la rénovation urbaine, parce qu'elles sont un enjeu patrimonial pour les ménages ayant accédé à la propriété et parce qu'elles possèdent une capacité de filtrage résidentiel, nous tenterons d'appréhender ces valeurs immobilières en apportant un éclairage quantitatif de leurs évolutions enrichi de matériaux qualitatifs recueillis auprès des acteurs de la rénovation urbaine, des ménages résidant dans cette nouvelle offre et des professionnels de la vente immobilière et de la gestion locative.

Afin de réaliser ce travail d'exploration des valeurs immobilières, nous nous appuierons sur les données mises à disposition par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) depuis 2018 dans la base *Demandes de Valeurs Foncières* (DVF) regroupant les transactions immobilières. L'avantage de travailler sur ce jeu de données se situe dans leur disponibilité pour les 5 dernières années mais surtout par la rapidité de leur actualisation tous les six mois. Ainsi, nous allons pouvoir présenter une analyse que nous avons réalisée tout au long de la thèse ce qui nous permet d'avoir une profondeur historique dépassant la limite des cinq ans avec une période d'analyse de sept ans et demi, de 2014 au premier semestre 2022. Ainsi, ces données immobilières viennent compléter le travail sur l'évolution sociodémographique mené sur une échelle de temps plus récente.

En revanche, cette source soulève un certain nombre de difficultés de sorte qu'« il demeure indispensable de nettoyer, filtrer, restructurer et enrichir ces données pour constituer une base permettant la mise en place d'analyses »(Mericskay et Demoraes 2022:7). Ainsi en nous appuyant sur l'expérience de travaux l'ayant exploitée (Casanova Enault, Boulay, et Coulon

2019; Mericskay et Demoraes 2022), nous avons pu préparer et nettoyer cette base de données à l'échelle des EPCI de nos trois territoires d'études (fig. 9). Ce jeu ne référence qu'assez peu de détails sur les biens immobiliers vendus en eux-mêmes (type de bien, nombre de pièces, surface, prix, type de vente, date de la vente), excluant toute approche hédonique. Par conséquent, nous avons souhaité par une analyse cartographique et statistique interroger les valeurs immobilières autour de nos quartiers d'étude. Y observe-t-on un effet de rattrapage lié à la rénovation urbaine ?

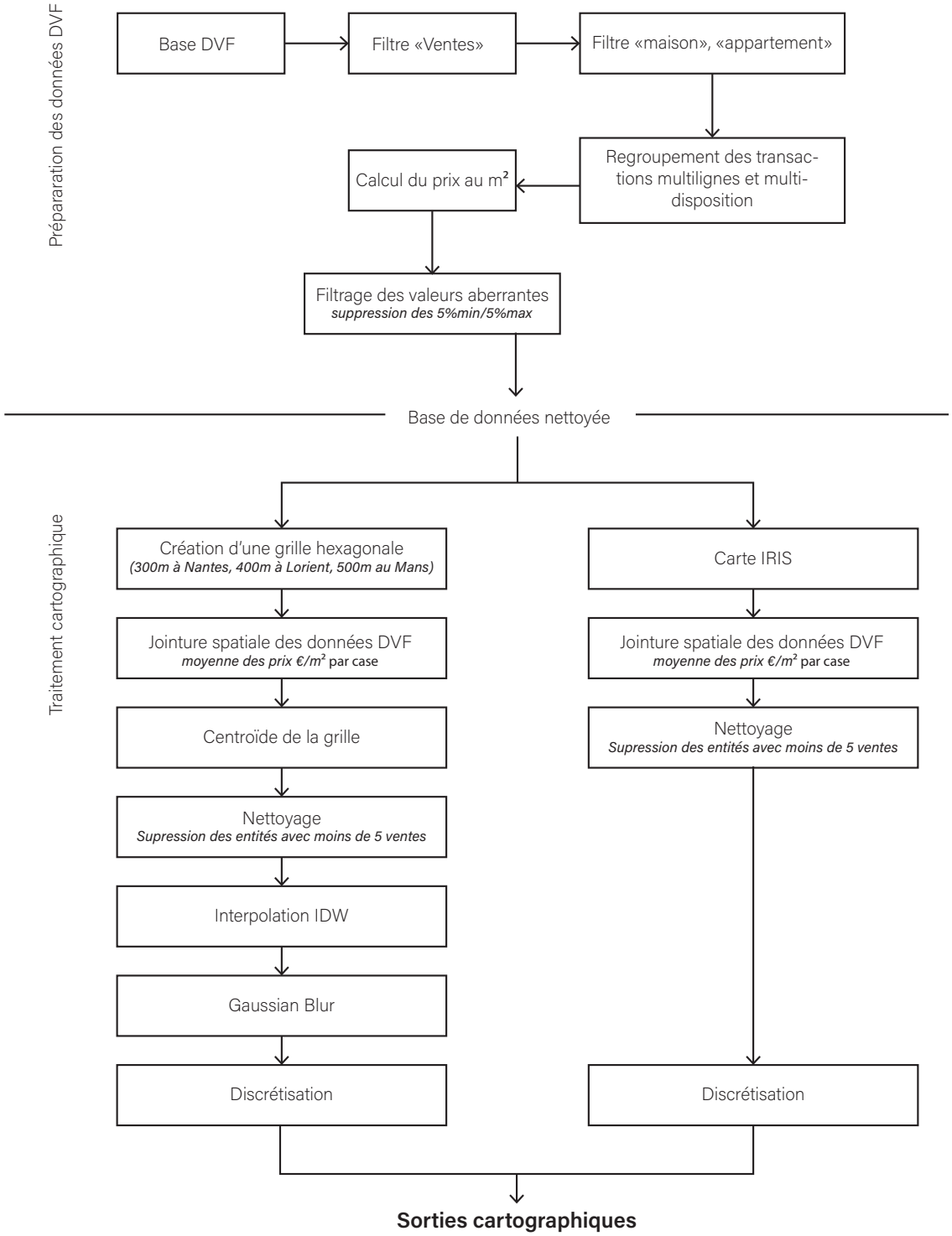


Figure 9. Préparation et traitement cartographique des données DVF

Afin de répondre aux questionnements que nous soulevons, nous avons souhaité proposer une exploration cartographique de ces données afin de saisir dans le temps et dans l'espace les évolutions de ces valeurs immobilières dans les espaces urbains qui nous intéressent. Cependant, la densité et la quantité des données (135.000 entités cumulées entre 2014 et 2022 pour les trois territoires) imposaient un traitement cartographique pour rendre lisibles et interprétables les évolutions socio-spatiales des prix immobiliers. Dans cette analyse, nous nous sommes appuyé sur l'exploration conduite par Boris Mericskay et Florent Demoraes (2022) de différentes méthodes d'agrégation et d'analyse spatiale des données DVF. Deux méthodes ont été retenues et réalisées : l'agrégation des valeurs moyennes des prix au mètre carré à l'Îlot regroupé pour l'information statistique (IRIS) et la cartographie lissée.

Les deux méthodes présentent des biais qui sont liés à l'agrégation des données mais qui, en étant mises au regard de l'autre, permettent de limiter les erreurs d'interprétation. Dans leur exploration de ces méthodes, les auteurs reviennent sur les avantages et limites de ces méthodes de traitement cartographique. La première, en s'appuyant sur des découpages connus et généralement cohérents avec la structure urbaine, offre des facilités de lecture mais aussi de comparabilité avec les données de l'INSEE. En revanche, avec ces découpages peu réguliers dans l'espace, l'agrégation des données à l'IRIS présente le risque d'être impacté par l'effet MAUP (Modifiable Areal Unit Problem) où le découpage géographique présente une influence sur les données présentées qui peuvent, de fait, varier en fonction des zones définies. La seconde méthode, celle du lissage, s'appuie quant à elle sur « *le partitionnement de l'espace d'étude à l'aide d'un maillage régulier [qui] présente plusieurs avantages, comme celui d'offrir une certaine neutralité et d'éviter les biais liés à la taille et à la forme des unités administratives* » (2022:18). D'autant qu'en plus de répondre à cette limite de la première méthode, « *les cartes lissées sont particulièrement efficaces pour donner à voir les grandes tendances de prix de l'immobilier* » (ibid. :19).

Encadré 2. Tentative d'exploration des valeurs locatives

Il n'existe, à notre connaissance, pas de base de donnée exhaustive et/ou facilement accessible des valeurs locatives qui peuvent, pourtant, être révélatrices de dynamiques immobilières et résidentielles. D'autant que, vu les rotations résidentielles plus importantes des locataires, elles présenteraient un complément intéressant, par leur volume, à l'étude de l'évolution des valeurs immobilières que nous présentons ici.

Face à l'absence de base exhaustive que ne compense pas la publication de données sur les valeurs locatives sur de nombreux sites d'annonces immobilières, nous avons souhaité expérimenter la méthode du *web scrapping* consistant à extraire leurs données. Cependant, suite à la complexité puis à l'échec relatif de plusieurs méthodes de collectes ne présentant pas assez de fiabilité ou à cause de données difficilement exploitables, nous avons choisi de ne pas recourir à ces sources.

Pour chacun des trois quartiers, nous présenterons et analyserons donc une planche cartographique où seront associées dans une série chronologique les cartes lissées des transactions immobilières pour quatre périodes : 2014 à 2016, 2017 à 2018, 2019 à 2020 puis 2021 et le premier semestre 2022. En complément, sur chacune de ces planches une carte représentant ces mêmes valeurs agrégées à l'IRIS sur la dernière période sera proposée afin de comparer et compléter les informations des cartes lissées. Enfin, nous avons représenté par un graphique le transect des valeurs de ces transactions afin de donner à voir d'une autre façon les écarts entre les valeurs mesurées dans les QRU et dans les quartiers voisins/centraux. En complément, nous avons adjoint deux graphiques afin d'enrichir nos analyses. Le premier représente les valeurs

Tableau 7. Entretiens réalisés auprès de professionnels de la vente et de la gestion locative et/ou de copropriété

Code entretien	Ville	Type de transaction dans le quartier	Expérience	Durée de l'entretien
MIMO1	Nantes	Vente	Depuis 6 ans à Nantes	20′
MIMO2	Nantes	Gestion locative	Depuis 5 ans à Nantes	19′
MIMO3	Nantes	Vente de biens neufs	Depuis 17 ans à Nantes	46′
MIMO4	Nantes	Vente	Depuis 30 ans à Nantes	18′
MIMO5	Nantes	Gestionnaire copropriété	Sur la résidence depuis 2 ans (6 pour l'agence)	24′
MIMO6	Nantes	Gestionnaire copropriété	Depuis 3 ans sur la résidence	21′
MIMO7	Nantes	Responsable relations promoteurs et investisseurs		23′
KIMO1	Lorient	Vente	Depuis 4 ans à Lorient	17′
KIMO2	Lorient	Vente	Depuis 4 ans à Lorient	16′
KIMO3	Lorient	Gestionnaire de copropriété		22′
KIMO4	Lorient	Gestionnaire de copropriété		14′
LSIMO1	Le Mans	Vente	Depuis 3 ans au Mans	15′
LSIMO2	Le Mans	Gestionnaire de copropriété	Depuis 6 mois dans le quartier	13′
LSIMO3	Le Mans	Gestionnaire de copropriété	Deux ans de gestion de la résidence AFL (2019-2021)	17′

moyennes des ventes de chacun des secteurs et les reventes individuelles réalisées dans le nouveau parc de logement. Le second s'appuie sur les valeurs lissées produites dans chacune des planches afin de comparer l'évolution des valeurs immobilières de nos trois QRU par rapport aux autres quartiers populaires nantais, lorientais et manceaux.

Enfin, afin de compléter ces analyses quantitatives, nous nous appuierons sur les entretiens réalisés avec des professionnels immobiliers, agents ou gestionnaires impliqués dans des ventes, la mise en location et/ou la gestion de copropriétés. Ces entretiens semi-directifs relativement courts[23] (15 minutes environ) effectués au téléphone avaient pour objectif d'appréhender l'expérience de ces professionnels du marché immobilier de ces quartiers. En effet, connaissant les dynamiques du marché local de l'habitat et étant également au contact des acheteurs/loueurs potentiels, cette double expertise nous intéresse. Quel regard portent-ils sur ces quartiers et cette nouvelle offre ? Quelles évolutions socio-résidentielles perçoivent-ils ? Est-il particulier d'exercer sur ces secteurs-ci ? Quels sont les retours qu'ils ont des clients potentiels ? Adaptent-ils leur stratégie et leur discours de commercialisation à ces quartiers ? Ainsi, à l'instar des communications sur ces programmes urbains et leur commercialisation, comment les acteurs de la vente immobilière contribuent-ils également à leur façon à véhiculer voire à perpétuer certaines représentations ? Selon Maurice Halbwachs, « *la transmission de cette mémoire collective des lieux de la ville» s'exerce particulièrement via les professionnels de l'immobilier (notaires, agents immobiliers, etc.)* » (Lacaze 2004:443). En reprenant cette hypothèse, nous chercherons à voir comment chacun de ces intermédiaires de vente parlent, décrivent les quartiers. Quels sont les arguments mis en avant pour promouvoir le quartier où se situent ces logements qu'ils vendent ? D'autre part, en échangeant avec ces professionnels, nous cherchons également à accéder à leur expérience d'agent ou de gestionnaire immobilier. Tant en accédant aux discours sur ces quartiers qu'ils ont de la part de leur clients potentiels, que de leurs ressentis et analyse de professionnels sur l'évolution du marché local (prix, profils, taux de rotation, etc.).

Pour cette enquête que nous avons conduite entre octobre 2021 et avril, nous ne développerons que peu d'analyses du matériau en lui-même que nous utiliserons plutôt pour mettre en relief les analyses quantitatives et plus spécifiquement celles menées dans la troisième partie de ce chapitre. Ce choix est lié d'une part au manque de temps qui ne nous a pas permis d'avoir suffisamment d'enquêtés et, d'autre part, au faible volume de vente réalisé dans ces quartiers par les agents interrogés, la plupart ne connaissant que partiellement le contexte de ces territoires et l'offre présente. Ce choix est aussi lié à la difficulté de trouver des professionnels à Lorient et au Mans où la moindre dynamique du marché de l'immobilier restreint le nombre d'agences surtout lorsqu'on cible ces secteurs où demeure une part très importante de logements en dehors du marché privé. Ce déséquilibre entre les trois territoires ne nous a donc pas permis de réunir

23 Ces entretiens ont été prévus et conçus pour être succincts pour plusieurs raisons. La première est d'ordre pratique puisque ces professionnels se sont révélés plus difficiles à approcher, ainsi la sollicitation pour des échanges d'une vingtaine de minutes au téléphone a facilité les réponses positives lors de notre démarchage. D'autre part, nous n'avions pas pour ambition de conduire des entretiens aussi approfondis que ceux précédemment présentés. Ainsi en ayant conçu cette enquête comme une source complémentaire d'informations, nous avons concentré des questions surtout fondées sur le ressenti, l'expérience et la stratégie commerciale dans ces quartiers afin d'en faciliter le traitement et l'analyse par la suite.

suffisamment de matériau pour en faire une analyse spécifique des discours et des stratégies de vente. En revanche, nous nous servirons de ces témoignages comme des éclairages venant confirmer, préciser ou nuancer les analyses quantitatives des évolutions socio-résidentielles et immobilières.

2.2.2 Des enquêtes auprès des habitants des logements issus de la diversification résidentielle

Nous le montrions dans le chapitre deux, les habitants de cette nouvelle offre immobilière sont au cœur de la trajectoire de revalorisation souhaitée par les porteurs du programme urbain. D'une part, à l'instar des démolitions présentées comme des résultats concluants de la rénovation urbaine (Epstein 2012), l'arrivée et la présence de nouveaux ménages propriétaires ou locataires de cette nouvelle offre immobilière non sociale peut être appréhendée par les porteurs de projet comme le témoin de la réussite d'une attractivité retrouvée pour ces quartiers. Cependant, ainsi que le montrait Christine Lelévrier, en éclairant les choix et parcours résidentiels de ces nouveaux habitants (2014), une compréhension plus fine des mobilités résidentielles ne permet pas de faire de liens aussi évidents entre ces arrivées et attractivité résidentielle signe d'une revalorisation des atouts et qualités prêtés à ces quartiers rénovés. En effet, avec par exemple des effets d'opportunité financière liés à cette nouvelle offre aidée, certaines arrivées sont davantage motivées par le logement en lui-même que par le quartier. Alors, en mettant en regard les observations de la sociologue, il s'agira d'observer, d'une part, d'éventuelles évolutions des choix et/ou des trajectoires résidentielles qui ont précédé l'arrivée de ces ménages depuis les premiers accédants jusqu'aux plus récents puisqu'ils peuvent être les témoins de dynamiques de valorisation résidentielles et/ou immobilières. D'autre part, afin de tester l'évolution de la trajectoire de valorisation de ces territoires, nous pourrons également nous appuyer sur le regard et la perception a postériori que portent ces ménages sur cette mobilité et cette présence résidentielle puisque les plus anciens ont une expérience d'une dizaine d'années de ces quartiers.

Cependant, parler des choix et des trajectoires ne doit pas faire oublier que dans cet objectif de mixité sociale porté par l'ANRU et plus ou moins intégré dans les programmes urbains, il est attendu que ces nouveaux habitants et principalement les propriétaires s'investissent directement ou indirectement, consciemment ou inconsciemment, pour entretenir voire dynamiser la trajectoire de valorisation amorcée par le PRU. Nous devons alors nous demander quel est l'influence –réelle ou prêtée– de la mixité sociale dans cette poursuite post-projet urbain de la trajectoire de revalorisation pensée ou souhaitée. Si l'on s'appuie sur les attendus de la mixité, elle devrait produire une interaction positive liée à l'idée que « *l'apport de catégories sociales plus aisées –en particulier de propriétaires– et leur proximité spatiale avec les autres groupes sociaux sont censés avoir un effet «intégrateur» pacificateur, servant de modèles de référence et porteurs de capital social* » (Lelévrier 2014:12). Sans revenir sur cet effet attendu en termes de normalisation –que nous pouvons comprendre comme l'importation et l'affirmation de normes et valeurs symboliques et sociales dominantes–, il semble essentiel de chercher à éclairer les liens réels, matériels, relationnels et idéels que ces nouveaux habitants entretiennent avec leur nouveau quartier. Par cette observation nous espérons saisir l'influence de cette diversification sociale sur le système de valeur local jusque-là en vigueur, responsable de la dévalorisation qui caractérisait ces espaces urbains. Dans les faits, cette diversification immobilière et sociale peut être à double

tranchant. En se fiant au mythe de la mixité, cette diversification devrait être source d'enrichissement ainsi que nous l'exposions. Cependant, cette croyance des bénéfices tirés du mélange et de la mixité peut, plus prosaïquement, être considérée, au regard des travaux universitaires conduits en la matière, comme un mirage. En effet, nous l'évoquions précédemment, les situations de mélange social sont régulièrement source de tensions, de conflits plus ou moins ouverts (Giroud 2007) entre les groupes sociaux aboutissant la plupart du temps à une évolution des occupations vers une spécialisation sociale.

Ainsi, entre mars et septembre 2021 nous avons interrogé les habitants de ce nouveau parc de logements présent dans les trois quartiers. Initialement, nous cherchions plutôt à réaliser des entretiens afin de récolter précisément le discours de ces nouveaux habitants par des entretiens semi-directifs enregistrés –à l'image de la méthode employée par Christine Lelévrier (2014)–, cependant nous avons fait face à la difficulté de trouver des intermédiaires de confiance (syndics de copropriété, associations, relais locaux de la collectivité, etc.) pour accéder à ces nouveaux habitants. Alors, face à ce risque d'une faible représentativité en termes de nombre et de profils nous avons fait évoluer nos intentions en proposant une forme « hybride » entre le questionnaire et l'entretien court permettant de répondre aux contraintes qui étaient les nôtres. Etant contraint de procéder à des prises de contacts en porte-à-porte et souhaitant assurer une certaine représentativité des répondants à l'échelle de chaque résidence, nous nous sommes astreint à un objectif de 30% de ménages interrogés par résidence en harmonisant au maximum les horaires d'enquête sur la plage de 17h30 à 20h afin d'assurer qu'un maximum de ménages –et notamment les actifs– soient présents. En conséquence, était planifié la réalisation de 159 enquêtes au minimum (tab. 8). Cette perspective a ainsi contraint notre façon de récolter le matériau. Conscient des limites d'une « simple » enquête par questionnaires en termes d'interprétation notamment, nous avons conçu un questionnaire avec une bonne proportion de questions ouvertes (environ la moitié) que nous pouvions prolonger par des relances en fonction des réponses et du temps de disponibilité donné par les participants (Annexe 2). Ainsi, pour une personne peu bavarde ou qui ne souhaitait pas y passer trop de temps, le déroulé du questionnaire prenait environ une quinzaine de minutes, tandis que pour des enquêtés qui pouvaient/voulaient s'épancher plus en longueur sur nos questions, l'échange a pu durer vingt minutes et même jusqu'une heure pour les cas les plus « extrêmes » !

Tableau 8. Nombre de ménages enquêtés par quartiers

Quartier	Nb logements non sociaux neufs (2021)	Nb de logements à enquêter (30%)	Nb de questionnaires réalisés	% enquête réalisée
Malakoff	297	89	92	104%
Kervénanec	119	36	38	106%
Les Sablons	115	35	43	123%
Total	529	159	173	109%

Les questionnaires sont organisés en six catégories de questions organisées selon un gradient allant des questions centrées autour du ménage et du logement –plus intrusives mais plus faciles à répondre– permettant de comprendre la trajectoire et le choix résidentiel des habitants rencontrés. Puis, nous élargissions la perspective des sujets abordés en s'éloignant de ce cercle plus intime vers les liens avec la résidence puis, surtout, le quartier. Ci-dessous, nous avons résumé les six thèmes abordés dans l'ordre avec les enquêtés et dont le détail est en annexe 2 :

- Caractéristiques du logement actuel
- Dernier logement occupé et motivation du déménagement (choix et trajectoire résidentielle)
- Expérience résidentielle du quartier
- Perception des changements urbains
- Relation aux lieux du quartier
- Sociodémographie

Etant donné le contexte de la prise en contact, nous n'avons pas souhaité enregistrer les échanges avec les habitants puisque cette proposition apparaissait comme beaucoup trop intrusive voire intimidante pour des personnes avec qui nous venions d'établir un premier contact via un porte-à-porte. Pour parer à cette nouvelle contrainte, nous avons réalisé tous les questionnaires en binôme. En effet, nous avons eu la chance de pouvoir compter sur le recrutement d'une stagiaire de l'Ecole d'architecture de Nantes, Amélie Alexis, par RésO Villes pour effectuer ce travail de collecte avec nous. Cette réalisation en binôme, volontairement mixte pour éviter des refus, permettait de répartir les tâches avec l'un des deux enquêteurs en « première ligne », concentré sur le lien avec les enquêtés –premier contact, présentation, conduite du questionnaire et relances– et le second plus en retrait afin d'assurer une prise de note la plus exhaustive possible des réponses. Cette méthode nous a permis de relever de nombreuses informations qualitatives par des questions ouvertes qui, en orientant moins les réponses, permettent d'accéder au rapport sensible, aux représentations de ces ménages. Cependant, il faut souligner ici que ce mode de récolte possède un biais de sélectivité des informations. En effet, la prise de note, même si elle est réalisée dans l'objectif de préserver au mieux les récits et discours des interrogés, oblige à certains résumés qui sont orientés par une hiérarchisation inconsciente des informations de la part du preneur de notes. Pour parer en partie à ce biais, nous sommes revenus systématiquement sur chacun des questionnaires dans la foulée de leur réalisation afin de compléter ces notes par des ressentis, des éléments et détails qui n'apparaissent pas dans les réponses mais qui pour autant donnent un contexte, un sens particulier qui enrichit les questionnaires.

Les données récoltées sont ainsi trop spécifiques et détaillées pour ne faire qu'une analyse quantitative, telle que nous avons pu faire dans le chapitre. Cette richesse d'information nous permet d'aborder des dimensions plus sensibles liées à l'expérience de ces habitants mais ont pour principale problématique de présenter un corpus de données assez dense. Afin d'analyser ces données assez volumineuses nous avons recouru à une alternance de traitements qualitatifs et quantitatifs des informations récoltées.

D'une part nous avons construit des grilles de lecture correspondant aux grands axes d'analyse que nous souhaitons développer dans ce chapitre et regroupant les questions posées aux habitants. A travers ces prismes thématiques et problématisés, nous avons parcourus les notes issues de ces échanges avec les résidents de ce nouveau parc immobilier en croisant les réponses qui ont été apportées aux différents endroits puisque la modalité assez ouverte de l'exercice a souvent conduit à des réponses pouvant avoir été dites en dehors des questions initialement prévues. Cette agrégation nous permet par la suite de constituer des typologies liées à ces grilles de lectures. Dans un premier temps nous analyserons le profil sociodémographique de ces nouveaux ménages dans la lignée du chapitre précédent. Au-delà de cette caractérisation, ce travail nous permettra de comparer l'échantillon d'habitants enquêtés en 2021 par rapport aux données de 2019 de la base FILOCOM. Puis nous déterminerons les différentes trajectoires résidentielles en mettant en regard les éléments qui composent et influent ces mobilités comme le contexte de déclenchement, les conditions et la nature du compromis résidentiel et ce notamment vis-à-vis de la place du quartier dans le choix. A travers cette grille nous pourrons affiner notre compréhension de la sociodémographie de ces résidents en appréhendant leur présence dans ce logement et dans ce quartier au sein de leur parcours résidentiel et ainsi appréhender le degré de contrainte qui peut peser sur cette mobilité et cette présence notamment au regard des ambitions et désirs résidentiels à moyen termes.

Enfin, deux grilles de lecture se serviront des données récoltées sur l'expérience sensible de ces nouveaux habitants dans ces quartiers comme témoins situés des dynamiques socio-urbaines à l'œuvre depuis ces politiques urbaines. Ces éléments permettent aussi de comprendre comment ces résidents habitent ces quartiers en y déployant des pratiques, des usages ou des présences mais aussi des représentations dans ces espaces. Plus que d'énumérer des jugements, des ressentis, des pratiques et des représentations qu'ont ces habitants à l'égard de ce nouvel espace résidentiel, nous souhaitons à travers ces témoignages donner à voir comment ces derniers participent à construire, faire évoluer, redéfinir voire concurrencer l'espace social de ces quartiers par ces interactions.

Ces grilles de lectures permettent d'aborder et de résumer les différents questionnaires à l'aune de ces questionnements problématisés mais aussi de caractériser ces « nouveaux » habitants à travers différentes typologies qui faciliteront les croisements entre les différentes grilles et axes de lectures de ces entretiens.

En parallèle de cette enquête en porte à porte nous avons souhaité engager une enquête complémentaire auprès des futurs habitants réservataires de logements en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) des trois programmes en cours de construction au moment de l'enquête. En revanche, étant donné les conditions du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), les promoteurs ne peuvent pas transmettre les coordonnées des acheteurs sans leur aval. Alors, pour garantir que cette prise de contact via un intermédiaire soit efficiente, nous avons conçu directement un questionnaire en ligne reprenant peu ou prou le premier. A ceci près que, les questions sur l'expérience habitante du quartier se sont transformées pour comprendre la connaissance et l'idée qu'ils se font –par l'expérience ou par la perception/représentations– de leur futur quartier. Trois résidences déjà vendues en VEFA ont été ciblées. Sur l'une dans le quartier de Malakoff nous avons eu 28 répondants sur 50 réservataires, sur la deuxième à Kervénanec –et ce

malgré les relances du promoteur– seules deux réponses sur 33 réservataires nous contraint de ne pas la comptabiliser. Enfin, après quelques difficultés de mise en contact, nous avons obtenu l'accord d'un second promoteur sur le quartier de Malakoff ayant vendu le dernier programme immobilier neuf du QPV avec 20 répondants sur les 65 logements en accession ANRU ou libre.

Conclusion du chapitre 3

L'objectif de ce troisième chapitre a été de présenter, détailler et justifier les méthodes d'enquête et d'analyse que nous avons déployées afin de répondre aux questionnements issus des réflexions et de l'état de l'art réalisé sur les deux premiers chapitres. Notre étude s'inscrivant en géographie et en urbanisme, nous avons initié notre propos en précisant notre compréhension des échelles spatiales et temporelles dans laquelle se déroule notre travail. Ces précisions sont d'autant plus importantes que notre thèse s'appuie sur une étude de trois territoires. Dans le cas de notre sujet ces délimitations sont facilitées par le découpage territorial de la politique de la ville (ZUS et PRU) puisqu'il s'appuie sur des critères identiques à l'échelle nationale qui dégagent des entités spatiales qui sont chacune relativement homogènes d'un point de vue social et urbanistique. En prime de ces similitudes socio-urbaines, le cadre commun des interventions urbaines assuré par l'ANRU facilite la distinction et la construction d'éléments communs sur lesquels s'appuyer pour mener une étude croisée de ces trois territoires. Cependant, au-delà de ces prismes communs, nous préciserons dans le chapitre suivant les contours que nous ferons de chacun de ces espaces afin de rapprocher ces délimitations politiques parfois arbitraires ou opportunistes des considérations plus sensibles de ce qui caractérise ces quartiers.

Notre travail d'analyse et d'étude est divisé en deux axes déterminés par rapport à la temporalité du projet urbain et orientant les méthodes d'enquêtes et d'analyses mobilisées. La première partie de notre travail de thèse souhaite éclairer le temps de l'impulsion à travers la réalisation de la rénovation urbaine et surtout de la diversification résidentielle afin de montrer comment les différents acteurs impliqués dans cette production, en fonction de leurs intérêts, peuvent influencer par la lecture qu'ils ont de ces quartiers et ce qui fait valeur la concrétisation de cet objectif. A cette fin, nous nous appuierons sur la réalisation puis l'analyse d'entretiens semi-directifs des différents acteurs qui portent ces PRU et des différents acteurs de la promotion immobilière impliqués. Cette étude croisée des discours a pour objectif de révéler les différentes stratégies des acteurs et les rapports de forces qui se nouent sur ces territoires. Ces jeux d'acteurs, au-delà de donner à voir comment chacun considère et use des valeurs locales, au-delà de comprendre l'évolution de ces positionnements aux différents temps du projet urbain, nous permettrons de questionner l'influence de cet objectif et cette production immobilière sur les projets et les territoires.

Notre thèse se situant une dizaine d'années après la réalisation des premiers programmes immobiliers et plus de cinq ans après la clôture des conventions de rénovation urbaine sur ces territoires, nous souhaitons comprendre à travers l'évolution de ce nouveau parc de logements saisir et caractériser la dynamique et la trajectoire de valorisation qui suit ces PRU. Cette étude s'appuie à la fois sur l'exploitation de données quantitatives issues, d'une part, de la base de données FILOCOM permettant d'accéder aux données sociodémographiques de la DGFIP afin de caractériser le peuplement de cette nouvelle offre immobilière et ses premières évolutions. D'autre part, nous mobiliserons les données des transactions immobilières de la base DVF afin d'interroger l'évolution des valeurs immobilières dans ces quartiers et de revente de ces nouveaux logements. L'étude de ces données nous permettra de comprendre cette nouvelle offre dans un contexte urbain plus large afin de comprendre dans quelle mesure elle permet effectivement une diversification sociale et comment ces indices nous permettent d'appréhender par l'attractivité

résidentielle et par la valorisation sociale et immobilière la réintégration de ces territoires rénovés aux dynamiques locales. Cependant, ces entrées principalement quantitatives, si elles peuvent être des témoins des dynamiques sociales et immobilières sur ces territoires, elles doivent être précisées et complétées d'approches plus sensibles permettant d'interpréter la dynamique de valorisation de ces territoires

Si la phase d'enquête présentée à l'instant auprès de ces ménages devra révéler des informations essentielles participant à montrer de quelle façon ces acteurs individuels, cependant réunis par certains intérêts communs, s'approprient des enjeux locaux de telle sorte qu'ils pourraient participer à influencer les dynamiques de valorisation. . Cependant, par cette entrée microsociologique nous arrivons bien à saisir les rapports et les représentations individuelles de ces acteurs au quartier qui, cumulées, mises en relation permettent de comprendre leur prévalence et leur influence sur l'espace habité.

Conclusion de la partie 1

Cette première partie avait pour objectif de positionner notre sujet et les principales notion et contextes étudiés à travers un état de l'art de la recherche scientifique. Les notions de valeurs et de valorisation étant au cœur de l'angle d'analyse que nous proposons, nous avons amorcé cette partie en présentant notre acception et les intérêts que représentent l'usage de tels concepts dans le cadre de notre recherche. Les valeurs dans leur dimension spatialisée et plus particulièrement urbaine reflètent les usages et les utilisations mais aussi les rapports de forces entre différents acteurs. En étant relatives aux différents acteurs d'un territoire en fonction de leurs intérêts, leurs objectifs, leurs expériences sensibles, des valeurs différentes voire divergentes peuvent caractériser un même espace. En coexistant, se concurrençant voire en se confrontant, elles donnent à voir les rapports de domination d'une société. C'est dans ce cadre que le PRNU intervient. En effet, face à l'impuissance de la politique de la Ville à résorber les difficultés socio-économiques et dans un contexte où les écarts se creusent entre ces quartiers populaires et le reste de espaces urbains, les discours dominants en viennent à la conclusion que les quartiers de grands ensembles seraient des espaces sans valeurs. Ainsi, pour rompre avec la spirale de dévalorisation de ces espaces, le programme de rénovation urbaine s'appuie sur la mise en œuvre d'opérations urbaines d'ampleur, globales et frontales où sont visés les marqueurs et les symboles de ces quartiers. Ainsi au cœur de cette politique urbaine s'affiche un objectif nouveau : « *la "diversification", affichée par la nouvelle ANRU, est censée produire "de façon quasi révolutionnaire" la mixité sociale qu'aucun dispositif n'aurait jusqu'ici réussi à produire. Elle vient donc compléter les outils préexistants que sont la démolition, la reconstruction de logement, la réhabilitation et la résidentialisation, et constitue donc le nouvel outil pour mettre en œuvre l'idéal urbain et social recherché* » (Saint-Macary 2011:51). Cependant, cette logique de revalorisation recherchée par l'ANRU, rencontre différentes oppositions entre les lectures des valeurs associées à ces territoires en fonction des intérêts et des objectifs de chacun des types d'acteurs impliqués. En effet, si les porteurs programmes de rénovation urbains voient derrière ces réalisations immobilières des objectifs d'intégration socio-urbaines, les promoteurs immobiliers voient derrière une intervention dans ces territoires mal réputés un risque supplémentaire et pourraient, au contraire être tentés de mettre en œuvre des procédés afin de se protéger de ces influences territoriales négatives. En somme, nous chercherons à comprendre notamment par une étude des discours collectés lors d'entretiens comment, à travers les jeux d'acteurs et les rapports de forces, les différents acteurs mobilisent et cherchent à imposer leur lecture de la valeur de ces espaces. Autrement dit, comment l'objectif de diversification résidentielle peut être un vecteur d'influence sur la trajectoire de revalorisation initialement recherchée par les porteurs de ces programmes.

Aussi, l'approche que nous proposons de la rénovation urbaine par le biais de la dynamique de valorisation nous permet une démarche transversale à plusieurs niveaux. En comprenant le processus de valorisation comme dessinant une forme de trajectoire nourrie et déterminée par les rencontres et les confrontations de plusieurs types d'acteurs sur les différentes temporalités du programme, nous défendrons une transversalité temporelle et actorielle dans notre étude afin d'éclairer l'amorce, le lancement, la réalisation puis la poursuite de la trajectoire de valorisation souhaitée dans un projet urbain. Dans le cas de notre focalisation sur la diversification résidentielle, la production et la commercialisation de ces logements puis leur occupation et son évolution se révèlent être autant de témoins mais surtout de vecteurs d'influence sur la dynamique de valorisation à l'œuvre dans ces espaces ayant bénéficié d'une rénovation urbaine.

Partie 2. Rénovation urbaine, production de la nouvelle offre immobilière et influence sur la valorisation des quartiers

Nous avons montré qu'à l'instar de nombreux quartiers de grands ensembles, nos trois quartiers d'études sont considérés à l'orée de la rénovation urbaine comme les secteurs les plus dévalorisés des trois aires urbaines étudiées. Cette dévalorisation est perçue comme un frein très fort à l'attractivité résidentielle des quartiers à un tel point qu'il était attendu que les habitants concernés par des démolitions vivent ce départ comme une mobilité résidentielle positive.

Les trois collectivités qui ont porté un PRU, se sont saisies de ce programme pour porter un projet de revalorisation de trois quartiers de grands ensembles sociaux qui suit plus ou moins fidèlement les prescriptions fixées par l'ANRU et notamment en ce qui concerne la poursuite de l'objectif de diversification résidentielle. Si ces trois projets ne peuvent pas être distingués du point de vue de l'ambition pour ces quartiers qu'impulsent les acteurs porteurs de ces programmes, ils sont pourtant très différents puisqu'ils s'appuient sur trois façons de concevoir les objectifs et d'appréhender un futur qui apparaissent plus valorisant. Les trois collectivités s'appuient sur des considérations différentes de la revalorisation de ces quartiers, quand Nantes souhaite ouvrir et intégrer le quartier socialement et spatialement afin de rompre avec les dynamiques que les acteurs décrivent comme ségrégatives, Lorient souhaite par un programme urbain intense révéler des qualités existantes du quartier sans en bouleverser sa fonction, tandis que le Mans dans un dynamique plus conservatrice et pragmatique oriente la plupart des budgets de cette opération afin de remettre en état le parc social existant dans une logique de renouvellement plutôt que de rénovation urbaine. Bien entendu, au cœur de ces trajectoires de revalorisation que dessinent ces porteurs de projet, la diversification résidentielle occupe une place très différente au sein de ces stratégies urbaines projetées.

Néanmoins, même si les proportions varient beaucoup, les trois programmes urbains ont intégré avec plus ou moins de volonté et de facilité des projets résidentiels non-sociaux. Cependant, cette réalisation nécessite généralement l'arrivée de nouveaux acteurs spécialisés dans ces productions immobilières mais surtout, cette réalisation implique de considérer des logiques et des besoins qui sont propres à la nécessité de susciter une attractivité résidentielle (Barbier 2015; Baumont et Guillain 2016). A mesure de l'importance accordée à la diversification immobilière, nous avons montré que ce raisonnement est intégré directement dans la conception du programme urbain. Si les prédispositions liées à cet objectif devraient influencer d'ores et déjà le contenu de ces programmes urbains, que dire de l'intervention en tant que telle d'acteurs de la promotion dont l'action n'est pas dirigée par les mêmes objectifs et intentionnalités que les porteurs publics de ces PRU.

Dans un second temps de cette seconde partie, nous souhaitons détailler les différents types d'acteurs de la promotion qui ont participé à cette diversification immobilière dans nos trois quartiers d'étude. A travers une typologie nous souhaitons explorer comment ces acteurs publics, parapublics ou privés, plus ou moins fortement spécialisés dans la production de logements en accession, s'approprient ces contextes urbains en fonction de l'expérience qu'ils ont de ces territoires, de leurs objectifs d'intervention en leur attachant des valeurs, des perspectives de valorisation. Par cette compréhension des raisons qui conduisent ces acteurs à intervenir et des rapports qu'ils entretiennent avec ces territoires, nous souhaitons poser dans ce chapitre cinq les bases qui nous permettront dans le chapitre six de comprendre comment s'exerce l'influence de ces acteurs sur l'objectif de diversification et plus largement de la rénovation urbaine. A travers, une architecture, une inscription urbaine, une stratégie immobilière, de communication ou de

vente les promoteurs participent à travers la conduite et la réalisation de ces programmes à influencer les valeurs matérielles, symboliques ou sociales qui fondent une trajectoire de valorisation amorcée par la rénovation urbaine. A l'inverse, dans cette partie, nous nous demanderons comment la réalisation, la perspective de réussite du programme de rénovation urbaine peut renforcer l'attractivité perçue de ces quartiers et à son tour exercer en fonction de ces différentes temporalités une influence sur l'action des promoteurs et sur le rapport de force entre ces derniers et les acteurs du projet urbain dans la (re)définition du système de valeur local.

Chapitre 4. Construire la revalorisation, intentions des programmes urbains et place de la diversification immobilière

Afin de comprendre le contexte urbain et politique propre à ces quartiers et à ces programmes, nous proposerons une présentation de ces territoires pour inscrire notre travail dans une considération les particularismes locaux pouvant influencer la construction puis la conduite des objectifs de rénovation urbaine. Suite à cette contextualisation, nous nous appuierons sur les documents produits par les porteurs de projet sur d'éventuelles études réalisées ainsi que sur les différents discours récoltés lors de nos entretiens avec les responsables des collectivités, bailleurs, services de l'Etat et tout autre acteur impliqué dans ces programmes, afin d'exposer les intentions et les objectifs de ces trois PRU dans leur singularité. En effet, nous l'évoquions, le PNRU s'appuie sur une contractualisation avec les porteurs de projet locaux qui doit garantir un certain respect des principes de la politique nationale tout en laissant une certaine marge d'adaptation en fonction des projets et des intentions politiques locales. Alors, nous détaillerons à la fois le diagnostic ayant guidé et légitimé certaines orientations et objectifs, puis la présentation et la justification que font les acteurs des choix et des intentions du PRU dont ils sont à l'initiative. Ce cadrage général des trois PRU de Malakoff, Kervénanec et des Sablons nous permettra de détailler les valeurs mises en avant, existantes ou recherchées, par ces acteurs et présidant aux objectifs et stratégies qui caractérisent ces interventions urbaines visant la mise en œuvre de trajectoire de valorisation. Enfin, pour terminer ce chapitre et en guise d'ouverture, nous chercherons à montrer comment est considéré l'objectif de diversification immobilière dans ces trois programmes. Cette analyse nous permettra de comprendre les ambitions différentes des porteurs de projet à cet égard et ainsi l'influence de cet objectif dans la perspective de revalorisation impulsée. En somme, ce chapitre par cette présentation du contexte des quartiers, des programmes et de la place de l'objectif de diversification socio-résidentielle est un préalable à la suite des analyses de cette thèse.

1. Comprendre les quartiers et les projets urbains à l'aune des contextes locaux

Nous exposions dans le chapitre précédent les raisons qui ont fondé le choix des trois terrains d'étude de Malakoff à Nantes, de Kervénanec à Lorient et des Sablons au Mans. N'étant pas dans une logique comparative mais bien de croisement entre trois programmes de rénovation urbaine, il est essentiel de présenter les caractéristiques de chacun des sites et les contextes urbains dans lesquels ils s'inscrivent. Ainsi, nous nous attarderons brièvement à décrire respectivement Nantes, Lorient et Le Mans afin de saisir les contextes et dynamiques de ces trois villes de l'Ouest et plus particulièrement le rapport politique de ces collectivités locales aux projets urbains et aux quartiers populaires.

1.1 Malakoff un quartier emblématique au cœur de la métropole nantaise

1.1.1 La dynamique nantaise et la question des quartiers populaires

Le premier des trois terrains que nous présentons se situe à Nantes. C'est la commune et l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) de loin les plus importants au sein de nos trois terrains. En effet, Nantes figure aujourd'hui parmi les plus grandes villes françaises, et son territoire est surtout marqué par une croissance très soutenue de sa population depuis les années 1990, à un tel point que l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) a publié en 2011 avec l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise (AURAN) une estimation de 653 500 habitants dans la métropole à l'horizon 2030[1] largement sous-évaluée puisqu'elle était déjà dépassée en 2018 (Tableau 9). De fait, la croissance de la ville et de la Métropole s'accélère depuis les années 2000 au point de doubler à l'échelle de la commune de Nantes : selon l'AURAN la croissance démographique annuelle de la ville de Nantes entre 2008 et 2013 a été de 0,7% et s'est élevé à 1,4% sur la période 2013-2019[2]. Malgré cette croissance dans la ville-centre, c'est surtout le reste des communes de la Métropole qui enregistrent les plus fortes dynamiques démographiques en volume et en taux, ce qui réduit progressivement le poids de la ville centre.

Tableau 9. Evolution de la population nantaise (2006-2018)

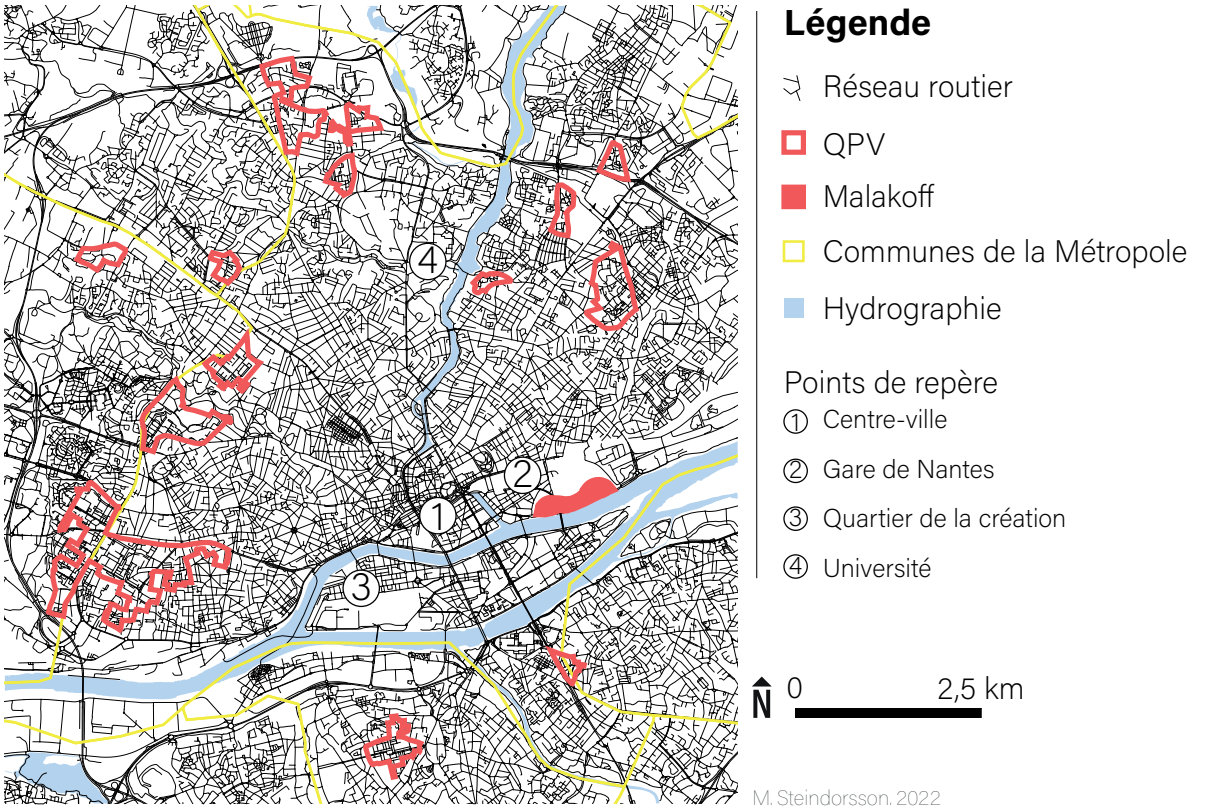
	2006	2018	Tx de croissance
Ville de Nantes	282 853	314 138	11,1%
Nantes Métropole	579 131	656 275	13,3%

Source : INSEE

1 AURAN et INSEE Pays de la Loire. 2011. Nantes Métropole pourrait gagner 100 000 habitants d'ici 2030. Etudes, n°96. URL : https://agence-api.ouest-france.fr/uploads/article/1c73d9744ffd2da504bafd61151e97d27f8fb100.pdf?v=13 [consulté en 06-2022].

2 AURAN. 2022. Croissance démographique en Loire-Atlantique : pas d'inflexion en vue !. Les synthèses de l'Auran n°76. URL : https://auran.org/publications/croissance-demographique-en-loire-atlantique-pas-dinflexion-en-vue-les-syntheses-de [consulté en 06-2022].

Ainsi, l'agglomération nantaise est soumise à une croissance rapide qui n'est pas n'est pas sans produire des tensions foncières ou immobilières. Cependant, malgré ces pressions, il semble que la ségrégation socio-spatiale ait diminué entre 1975 et 2015 à l'échelle de la Métropole (Rivière et al. 2021). Cette tendance globale masque des dynamiques contrastées puisque « *relativement aux autres, la concentration spatiale des deux groupes situés aux extrémités de la hiérarchie socio-professionnelle [les ouvriers et les cadres et professions intellectuelles supérieurs] s'est affirmée […]. Ils connaissent toutefois des dynamiques diamétralement opposées en termes d'évolution numérique, car si la part des cadres a explosé, celle des ouvriers est en forte diminution sur toute la période* » (Ibid. 2021:9). Les évolutions du poids de ces groupes socio-professionnels, si elles sont influencées par les évolutions contextuelles et les politiques locales précédemment exposées, sont en revanche un cas de figure assez commun pour les villes européennes de cette échelle. Les auteurs proposent en plus de cet éclairage au niveau des Catégories Socio-Professionnelles (CSP) de comprendre les évolutions de la répartition spatiale des CSP à l'échelle de l'aire urbaine nantaise. Au-delà de montrer les dynamiques de gentrification et d'embourgeoisement qui traduisent spatialement cette forte augmentation des cadres principalement, les auteurs montrent que les principaux quartiers populaires maintiennent des caractéristiques socio-professionnelles similaires malgré une baisse du nombre d'ouvriers et sont, de fait, aujourd'hui classés comme QPV. Cette stabilité apparente des profils d'habitants correspond en revanche à « *un processus de paupérisation relatif* » des quartiers populaires (ibid. :16) par rapport aux autres quartiers plus aisés. Ces QPV sont au nombre de neuf représentaient en 2018 près de 55.000 habitants soit environ 8% de la population de la Métropole tandis que cette proportion monte à 14% pour la



Carte 2. Contexte urbain nantais et localisation des QPV dans Nantes Métropole

commune de Nantes où se situent la plupart de ces quartiers. Cette observation introduit alors la question de la place de la politique de la Ville et des politiques locales à destination de ces quartiers en difficultés mais également, à une échelle plus large, de la politique du logement à l'échelle de l'agglomération nantaise.

Pour cela, il nous faut préciser, en complément de ce contexte sociodémographique, les orientations et les choix politiques qui ont prévalu. Au regard de la période d'après-guerre et jusque dans les années 1990 ce dynamisme contemporain de la ville centre apparait comme une rupture relative. En effet, durant cette période, la ville est d'abord affectée par les importantes démolitions causées par la guerre, puis, à la fin des trente glorieuses, elle est marquée par de multiples difficultés comme le départ d'activités industrielles structurantes à l'instar des chantiers navals. En déclin démographique, marquée par de vastes friches, la ville doit se réinventer. Ainsi, « *c'est pour rompre avec cette image et redynamiser le territoire que l'équipe municipale élue en 1989 a placé la culture, conçue comme un axe décloisonnant des politiques urbaines, économiques et sociales, au cœur de sa stratégie et de la fabrique de la ville* » (Michel 2020). Progressivement expérimentée lors d'événements dont la taille et la renommée ne sont aujourd'hui plus à faire, cette politique culturelle se déploie également dans le développement d'une industrie culturelle et créative dont le *quartier de la création* sur l'ile de Nantes est l'un des lieux phare. Alors, « *grâce à l'éclat de ces manifestations culturelles, Nantes a vu progressivement s'imposer la réputation, reprise à satiété dans la presse tant régionale que nationale, d'une ville qui n'en finirait pas de bouger* » (Masson et al. 2013:19). C'est par « *une double conversion* » à la fois *physique* –en privilégiant une densification du centre à un étalement– et *symbolique* « *en travaillant sur l'image du territoire pour en renforcer l'attractivité* » (ibid. :25) que le territoire nantais se hisse parmi les villes françaises les plus dynamiques sur un plan économique, démographique, etc.

Dans le même temps, alors qu'elle est battue en 1983, la gauche nantaise tire les leçons de cette défaite et construit le programme sur lequel elle sera réélue en 1989 en se basant, entre autres, sur l'idée que « *c'est sur le socle idéologique fort d'une reconquête des territoires HLM par la ville, que se structure au départ l'idée de la politique de la ville, conquête aussi bien par les élus que par les services municipaux* » (Devisme et al. 2009). Ainsi au démarrage des années 1990, sur les cinq quartiers candidats à l'appel national, trois sont retenus au titre des opérations Développement Social des Quartiers (DSQ) et marquent le début de l'engagement de la municipalité dans la politique de la Ville, d'autant que parallèlement ses élus sont moteurs au niveau national dans l'écriture et la défense de la loi SRU mise en œuvre depuis 2000. Alors dans cette logique de correction ces phénomènes de concentration des populations les moins aisées, depuis 2004, un Plan Local de l'Habitat (PLH) définit l'échelle de la Métropole tente de rééquilibrer la répartition des logements sociaux sur l'ensemble de la collectivité avec pour objectif d'atteindre les 25% pour ce type de logement dans chacune des 24 communes de Nantes Métropole (Masson et al. 2013:24). Ainsi, on comprend que les politiques locales sont assez fortement influencées par cette recherche d'égalité territoriale qui doit notamment se traduire par la diffusion du dynamisme local jusque dans les quartiers populaires.

1.1.2 Malakoff, un quartier atypique à contre-courant de la dynamique nantaise

Le quartier de Malakoff, livré en 1969, est le dernier quartier de grands ensembles construit à Nantes. Bâti entre la Loire au sud et un nœud ferroviaire au nord, le secteur s'inscrit dans le prolongement du quartier au sud de la gare –que l'on nommera par la suite *le vieux Malakoff*– contrairement à la plupart des quartiers de grands ensembles généralement construits à la marge. La particularité de la ZUP est son emprise de part et d'autre de la Loire et la division entre ces deux secteurs des statuts de logement avec au sud, sur la partie est de l'ile de Nantes, des logements en accession, des bureaux et des équipements et sur la partie nord, le quartier de Malakoff et ses 1658 logements sociaux gérés par l'Office Public de l'Habitat (OPH) de la commune[3] et répartis en onze tours de seize étages et cinq barres incurvées de onze étages rapidement surnommées « *bananes* ». Ainsi, le quartier de Malakoff est un petit quartier de grand ensemble en comparaison aux autres sites nantais et encore plus en comparaison aux sites emblématiques de la politique de la Ville (Amouroux 2012:8). Sa dimension réduite avec 3.087 habitants en 2006 pour 25 hectares, mais surtout son homogénéité fonctionnelle, sa localisation, son site et sa forme avec « *le mouvement ondoyant des bananes confère au quartier son identité distinctive* » (Ibid. :14) dans le paysage nantais.

Photographie 1. Aperçu du site de construction du quartier de Malakoff au démarrage des constructions (Photo Madec, 1960-1970)

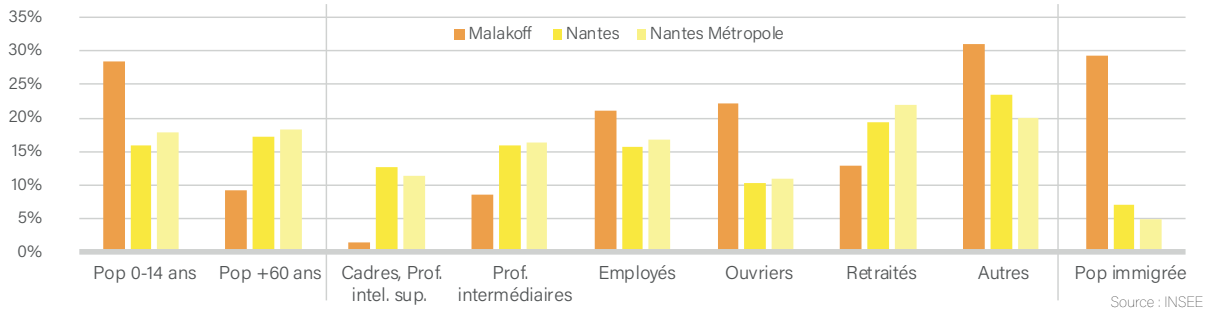


Figure 10. Comparaison des caractéristiques sociodémographiques de Malakoff en 2006 aux échelles urbaines

A peine sorti de terre, le quartier est rapidement, à l'instar des autres grands ensembles sociaux, frappé par des difficultés socio-économiques qui se manifestent, selon la Ville en 1990, par « *un taux de vacance des logements très important (400 logements vides pour une cité de 1600 logements) et un fort climat d'insécurité* » (Cloutour 2012:16). Cette situation difficile est prise en considération par la nouvelle majorité municipale de gauche qui, à la suite d'une signature de convention de quartier à Malakoff en 1990, met en œuvre rapidement des actions qui visent à

3 Aujourd'hui Nantes Métropole Habitat (NMH)

améliorer les équipements existants et à réaliser ceux manquants, à réhabiliter les parties communes et les espaces publics « problématiques ». Durant les années 1990, ces interventions de proximité vont être poursuivies tandis que le quartier est classé en ZUS en 1994. Cependant, malgré cette mobilisation et ces actions, le quartier est toujours en proie à des difficultés importantes qui se traduisent notamment par des actes de violence. Entre 1996 et 1999, ce ne sont pas moins de six incendies qui sont recensés dans le quartier et qui touchent des équipements publics symboliques comme la piscine ou le bar du centre commercial en 1998. La violence de ces événements affecte sérieusement et durablement l'image et la réputation du quartier, tandis que le choc et l'incompréhension liés à ces événements motivent de la part des pouvoir publics d'inscrire à l'agenda politique la nécessité d'une intervention plus forte qui s'attaquerait à la source des problématiques. De ce fait, dès la fin des années 1990 et profitant de la mise en place nationale du GPV puis de leur amplification sous l'égide de l'ANRU dès 2003, le quartier est inscrit dans ces deux dispositifs qui sont l'occasion de réaliser un programme urbain d'ampleur.

En effet, fort de la culture du projet urbain qui se crée à Nantes avec le développement du projet plus connu et médiatisé de l'ile de Nantes et dans cette logique interventionniste forte dans les quartiers populaires, les objectifs politiques qui conduisent localement à envisager une intervention s'inscrivent parfaitement dans la logique portée par l'ANRU.

1.2 Kervénanec et le laboratoire lorientais du renouvellement urbain

1.2.1 Lorient : dynamiques d'une ville moyenne marquée par la reconstruction

Tableau 10. Evolution de la population Lorientaise (2006-2018)

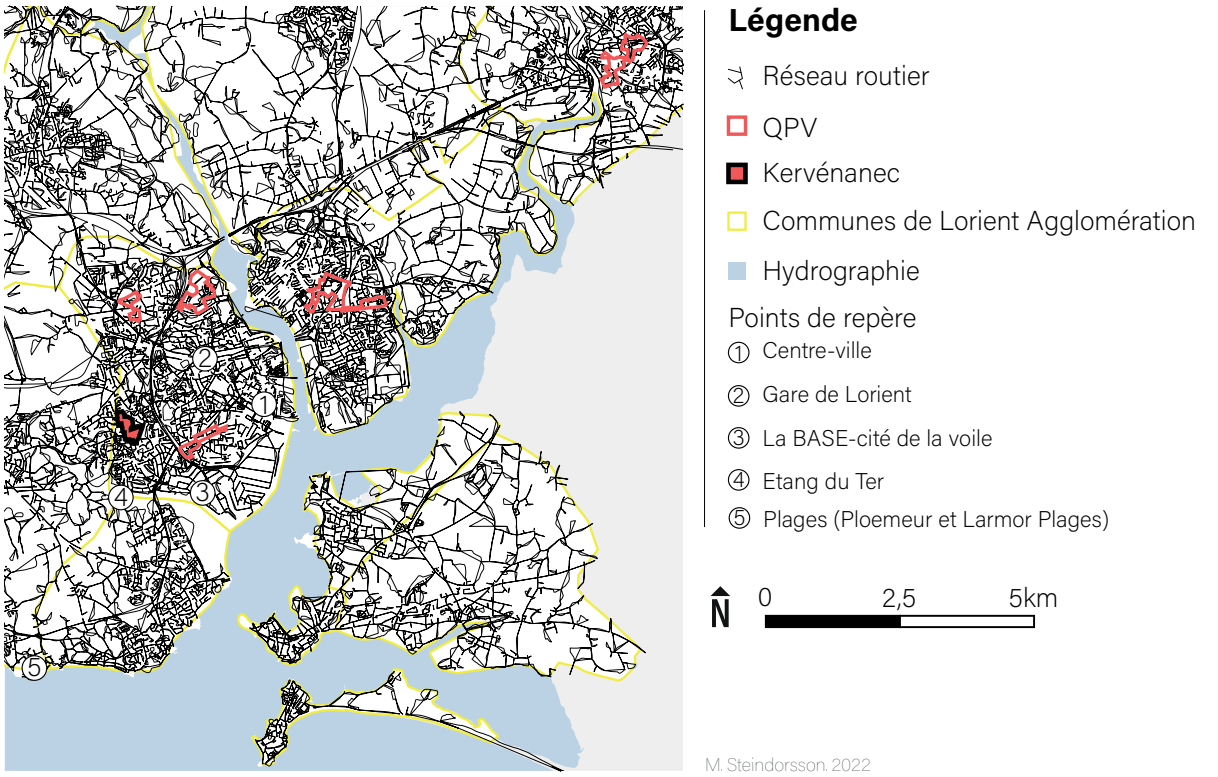
	2006	2018	Tx de croissance
Ville de Lorient	58 547	57 084	- 2,5 %
Lorient Agglo.	197 413	204 107	3,4 %

Source : INSEE

Lorient est la troisième agglomération de la région Bretagne. Située sur le littoral sud de la péninsule, elle tire depuis longtemps profit des activités liées à la mer comme le commerce, la pêche ou l'industrie navale –la ville se décrit comme la ville aux six ports sur son site municipal. Malgré la déprise de ces activités, l'agglomération continue à profiter de cette situation grâce aux communes limitrophes qui développent une économie touristique. Ainsi, ce déséquilibre récent dans la dynamique économique est doublé du phénomène de périurbanisation soutenant la croissance démographique du territoire de Lorient Agglomération. En effet, sur la période 2006-2018, la ville de Lorient perd très légèrement des habitants tandis qu'au niveau de l'agglomération on observe une faible croissance (sous les 0,5% annuels) principalement portée par les communes de la seconde couronne et du littoral.

Par cet héritage portuaire et par la présence d'un nombre important de logements sociaux (29,3% en 2014), la ville de Lorient est caractérisée par une population assez modeste en comparaison avec l'échelle départementale ou nationale puisque le revenu annuel disponible médian par Unité de Consommation (UC) en 2019 est de 19.700€ soit environ 2.000€ de moins. En revanche, si l'on s'intéresse à l'échelle de l'agglomération, cette dernière est similaire aux revenus nationaux puisque, de façon similaire à la dynamique démographique, il existe d'assez fortes disparités entre les communes du cœur d'agglomération et les communes de l'ouest bordant l'océan[4]. Afin de comprendre ces disparités et surtout la grande concentration de logements sociaux à Lorient, il faut revenir rapidement sur l'histoire urbaine et sociale récente de la ville.

La ville de Lorient fait partie de ces villes de la façade atlantique marquées par une destruction quasi-totale lors de la seconde guerre mondiale. Ainsi, jusqu'en 1963 se déroule la période de reconstruction mais durant laquelle la ville ne parvient pas à résorber totalement le déficit de logement puisqu'en 1962, 2000 ménages résident toujours dans les baraquements temporaires, sachant que « *3000 demandes sont en instance à l'office communal d'HLM de Lorient* » (Richard 2000). C'est dans ce contexte que la ville s'est saisie de la création des ZUP et de l'avènement de l'urbanisme de grands ensembles afin de produire les logements qui faisaient encore défaut. Ainsi, la collectivité, s'associant à des architectes et urbanistes, s'appuie sur cet enjeu et les perspectives de développement urbain pour penser de façon concomitante de nouveaux quartiers à l'ouest au sein d'un plan global de développement du système de circulation.



Carte 3. Contexte urbain lorientais et localisation des QPV

4 La commune de Larmor-Plage, par exemple, a un revenu médian disponible par unité de consommation de 28.220€ en 2019

Si les plans de développement urbain sont progressivement revus à la baisse, plusieurs milliers de logements sont construits principalement dans deux ZUP : Bois du Château (environ 2.500 habitants) et Kervénanec (près de 4.000 habitants). Cependant, comme dans de nombreux quartiers de grand ensembles, ces derniers montrent assez rapidement des faiblesses. Historiquement ancrée à gauche et dans une dynamique sociale et urbaine post-reconstruction marquée par un essoufflement de la dynamique démographique lorientaise, la collectivité s'investit très rapidement et saisit les différents programmes de la politique de la Ville depuis les premières opérations HVS dans les années 1970, pour le quartier de Kervénanec en l'occurrence, puis dans chacun des plans de la politique de la Ville.

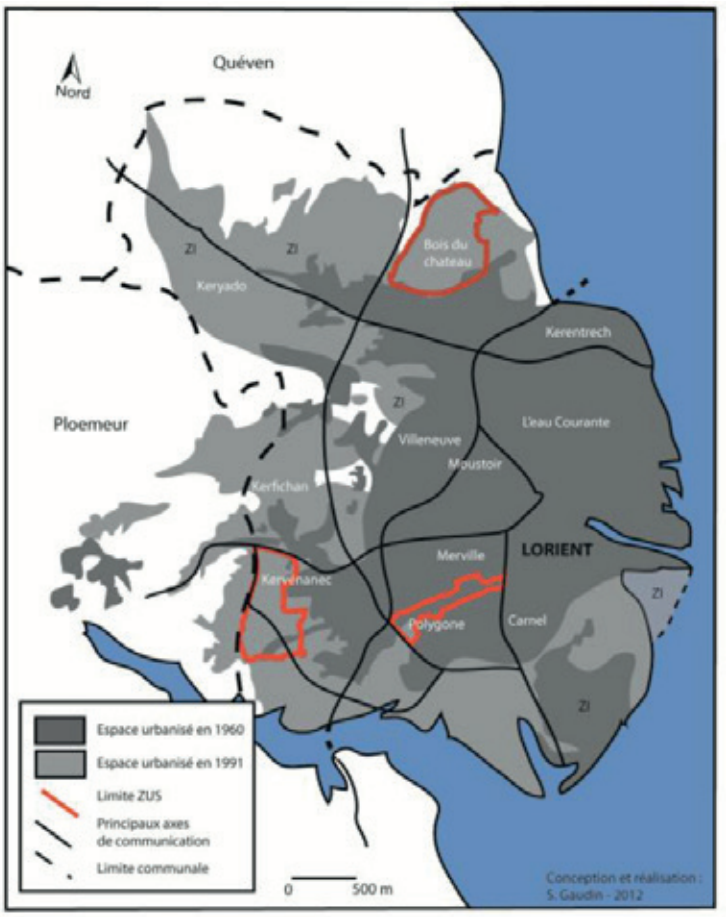
La ville de Lorient ayant été marquée par les démolitions de la guerre, puis s'étant emparée plus récemment de la reconquête urbaine de friches militaires, industrielles et portuaires a développé un certain savoir-faire en ce qui concerne les projets urbains dans un contexte de renouvellement ou de reconversion. Mêlant l'engagement politique en faveur du logement social et cette expérience de l'intervention urbaine, la ville s'engage dans les années 1990, hors de tout cadre national, dans un vaste programme de renouvellement urbain du *quai de Rohan,* la première ZUP de Lorient. Sous l'impulsion de l'architecte Rolland Castro cette opération s'est orientée vers un remodelage en profondeur préservant les implantations et les codes de l'architecture d'après-guerre tout en amenant de nouvelles qualités aux bâtiments et aux logements. Ce projet est assez unanimement reconnu pour sa qualité architecturale et urbaine mais aussi pour les innovations en termes de financement ou encore dans la capacité de maintien des habitants durant les travaux. Cette opération marquante par ces aspects signe, en quelque sorte, le démarrage des opérations de renouvellement urbain des quartiers de grands ensembles sociaux comme Kervénanec puis aujourd'hui Bois du Château.

1.2.2 Kervénanec, la plus grande ZUP de Lorient

Le quartier de Kervénanec issu de ce plan de développement par la ZUP, est le plus grand quartier d'habitat social de l'agglomération lorientaise et, achevé en 1971, et le dernier construit dans la ville. Avec ses 2.078 logements composés à 80% de locatif social –dont les ¾ sont gérés par l'OPH de la commune[5]– le quartier logeait en 2006 3.900 habitants. A l'instar de toutes les ZUP, la fonction principale du quartier est de parer aux carences locale en matière d'offre de logements mais, fort de son expérience de la reconstruction, l'ambition est aussi de produire un quartier durable en développant notamment des qualités résidentielles et urbaines. En effet, « *la plupart des carences qui seront reprochées au grands ensembles étaient pourtant prises en compte dans la programmation : […] carence sociale des grands ensembles, ségrégation du quartier face à la ville existante, ou de partie du quartier* » (Richard 2000:16). On notait aussi dès l'origine la présence importante d'équipements (centre commercial, école, services publics) se concentrant dans le cœur géographique du quartier. Enfin, fidèle au mouvement architectural moderne, on a recherché une uniformité et une répétition du style architectural sur le principe d'un modèle composé de

5 Lorient Habitat et aujourd'hui passé à l'échelon de l'EPCI

deux formes devant, au-delà des économies d'échelle et de standardisation, « *donner une identité au quartier* » (Richard 2000:16). Sont ainsi produits sur les 32 hectares du quartier sept tours de 14 étages et des barres de quatre étages plutôt concentrées sur les extrémités nord et sud de Kervénanec.



Carte 4. Le quartier de Kervénanec est progressivement intégré au tissu urbain lorientais (Gaudin 2013:340)

Enfin, nous l'évoquions précédemment, mais la ZUP de Lorient s'inscrit comme de nombreuses autres dans une logique d'extension urbaine et s'élève à la place de terres agricoles à la marge de Lorient (carte 4). Cependant la ZUP est également adossée à des réflexions globales en termes de desserte. Ainsi la qualité des connexions ne semble pas poser problème et pour cause, elles sont surdimensionnées puisque le quartier est traversé sur l'axe nord sud par une 2x2 voies qui complique du reste les liaisons internes. Parallèlement, la marginalisation géographique s'estompe à mesure que la ville et les communes adjacentes s'étendent et intègrent Kervénanec dans le tissu urbain.

Malgré cette situation et ces « précautions » quant à la qualité du quartier dans une perspective de pérennité urbaine, Kervénanec reste le quartier concentrant le plus de logements sociaux et n'est pas exempt de paupérisation du peuplement de son parc résidentiel et des difficultés structurelles régulièrement imputées à cette forme urbaine. Dès lors, dès 1975, soit 4 ans après la livraison du quartier, Kervénanec est inscrit au programme HVS principalement pour

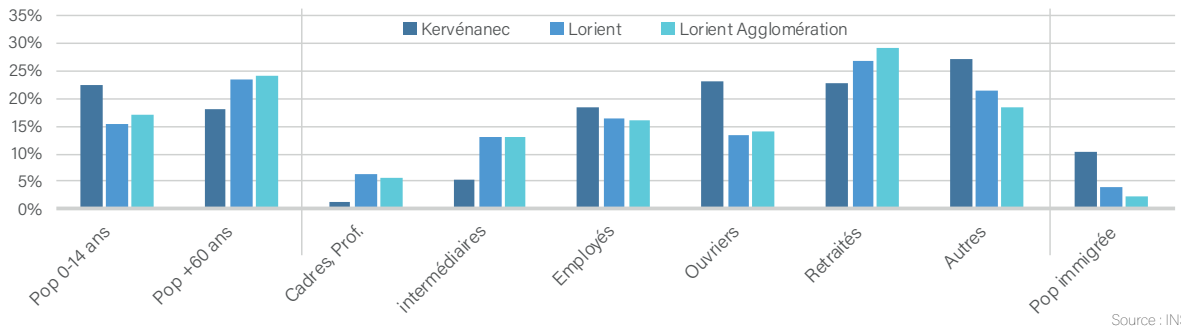


Figure 11. Comparaison des caractéristiques sociodémographiques de Kervénanec en 2006 aux échelles urbaines

des opérations sur l'espace public. Par la suite, à l'instar de cette première intervention, la ville continue à investir dans le quartier dans des actions sociales et urbaines qui font que « *depuis les années 1990, notamment à travers le contrat de ville, le quartier est doté en équipements culturels et sociaux (centre social, médiathèque, maison des associations) mais les impacts demeurent limités quant à l'image et l'attractivité des lieux* » (Gaudin 2013:575).

Par conséquent, en croisant ce mode d'intervention ponctuel qui ne semble pas faire espérer une amélioration des difficultés du quartier et le succès de l'importante opération de renouvellement urbain important conduit sur les quais de Rohan au début des années 1990, c'est assez logiquement que les élus de Lorient inscrivent le quartier dans les ORU intégrées dès 2003 au PNRU.

1.3 Les Sablons, quartier symbolique de l'interventionnisme municipal sur le logement

1.3.1 La dynamique mancelle et la question des quartiers populaires

Tableau 11. Evolution de la population mancelle (2006-2018)

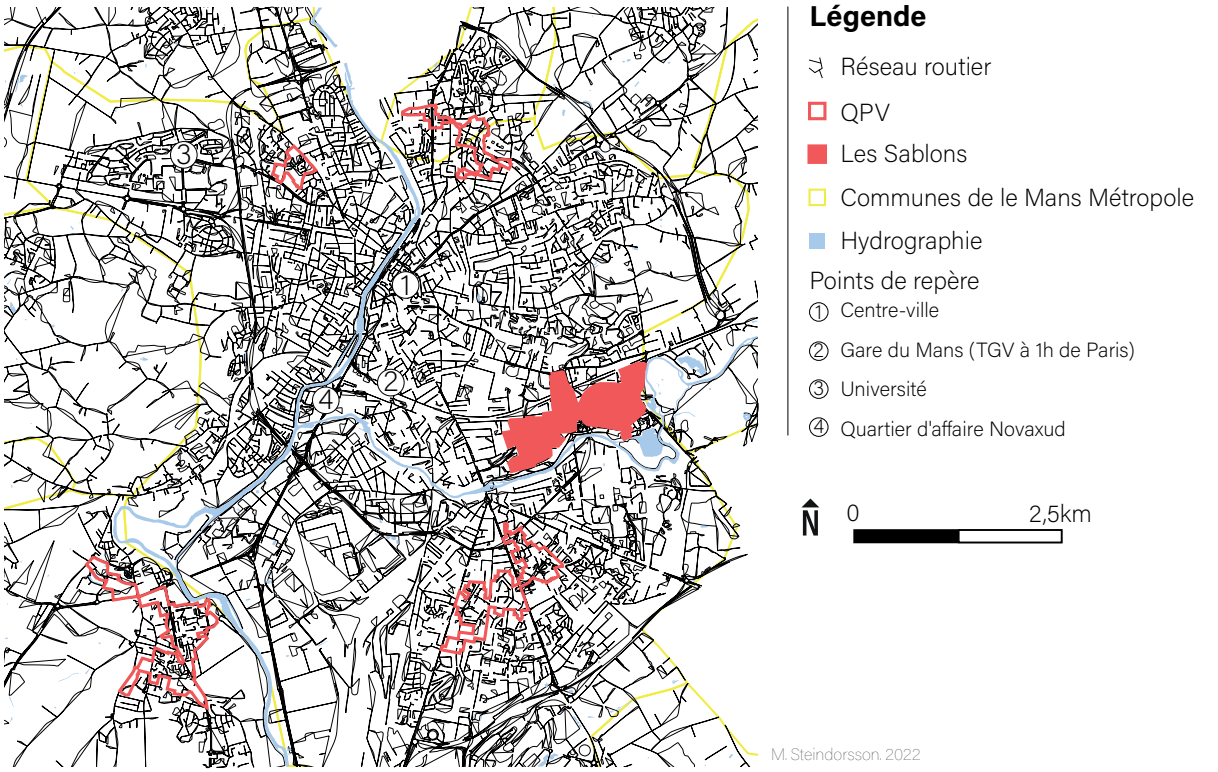
	2006	2018	Tx de croissance
Ville du Mans	144 016	143 252	- 0,5 %
Le Mans Métropole	204 048	205 811	0,9 %

Source : INSEE

Située à mi-chemin entre Nantes et Paris, la ville du Mans fait partie des grandes villes de l'Ouest puisqu'elle est la troisième ville des Pays-de-la-Loire. Cette importance est relativement récente puisque Le Mans a connu un développement très rapide grâce à la décentralisation et à la vitalité des activités industrielles durant les Trente Glorieuses. Avec des firmes importantes comme Renault qui employait en 1974 près de 10.000 salariés, la ville gagne plus de 50.000 habitant entre 1946 et 1975. Cet essor rapide a produit une juxtaposition de cités ouvrières puis de quartiers de grands ensembles qui, malgré une certaine vitalité interne, peinent parfois à être intégré dans un ensemblier urbain (Bertrand et al. 2000:116). Cependant, le déclin des activités industrielles depuis les années 1970 et la concurrence causée par les capitales régionales Nantes et Rennes ont conduit le Mans à connaitre une stagnation de sa population qui semble se poursuivre sur la période contemporaine (tableau 11).

Depuis, la collectivité tente de parer cette nouvelle situation en opérant une transition vers le secteur tertiaire avec la création d'une université à la fin des années 1960, puis la création d'un quartier d'affaire autour de la gare TGV dans les années 1990 favorisant la présence de plusieurs siège sociaux. En effet, à en juger sa communication, la ville tente de profiter de sa situation géographique et sa bonne connexion avec le TGV notamment en se plaçant comme un territoire relais entre la région Parisienne et l'Ouest français.

Cependant, cette stratégie semble peiner à produire des effets puisque, la croissance de la population de cadres et de professions intermédiaires témoins de la tertiarisation que l'on observe dans les grandes villes est très timide dans la commune du Mans (Bertrand et al. 2000:100). A cette faible croissance, il faut ajouter que, assez logiquement, le niveau de revenu annuel médian par unité de consommation en 2019 selon l'INSEE, au Mans comme à Lorient, est légèrement inférieur à médiane nationale (1480€ de moins) et de la communauté urbaine (680€ de moins). Il semble tout de même important que cette mutation difficile de la ville n'est pas le seul facteur explicatif de ces caractéristiques sociodémographiques puisque la politique publique en terme de logement semble avoir une influence assez importante.



Carte 5. Contexte urbain manceau et localisation des QPV

En effet, en 2017, la ville du Mans comptait 27% de logements sociaux –soit une proportion équivalente à Lorient– tandis que la part de ce parc de logements dans la Communauté urbaine s'élevait à 25,9%. Dans un premier temps, ces proportions importantes doivent être mis au regard du poids de la commune-centre qui représente près de 70% de la population de l'EPCI. D'autre part, elles soulignent la politique et la stratégie très interventionniste de la municipalité sur les questions d'habitat. En effet, la ville du Mans a été particulièrement active dans la période

d'existence des ZUP puisque la croissance rapide de l'activité industrielle imposait la construction rapide et importante de logements. Cependant, durant les années 1970, alors que la plupart des collectivités, y compris les plus engagées sur la production de logements sociaux, ont mis un coup d'arrêt à ces productions, la ville du Mans a basculé dans une majorité de gauche emmenée par un maire communiste et continué à produire des logements sociaux de façon importante. En s'appuyant sur une politique d'acquisition foncière agressive et une mainmise sur la production de logements, la collectivité a ensuite tenté, en vain, de rééquilibrer les déséquilibres socio-spatiaux observés (Bertrand et al. 2000:102). Cette politique volontariste semble limitée puisque les volumes de logements produits ne sont pas suffisants pour réellement influer sur la composition sociale des quartiers, surtout vu la concurrence de villes limitrophes où « *une politique de l'habitat laissant libre cours aux initiatives privées (individuelles ou en lotissement)* » attire les populations de cadres (ibid.).

En parallèle de cet interventionnisme municipal dans sa politique de l'habitat, la collectivité saisit rapidement les différentes opportunités financières de la politique de la Ville. Dès 1977, la nouvelle municipalité de gauche s'empare des opérations HVS « *au nom d'un héritage […] d'un parc social "dans un état lamentable"* » (ibid. : 113). Depuis, la collectivité consent un effort important pour réhabiliter ou remplacer progressivement le parc social présent sur le territoire avec par exemple la réhabilitation de 1.700 logement sur 4.400 aux Sablons dès 1984 dans le programme DSQ. Ces différents exemples permettent de mettre en évidence la culture politique très forte et très ancrée en matière d'interventionnisme municipal sur la question de la politique et de la production de logements afin de favoriser la présence de logements correspondant aux différentes populations en situation de fragilité.

1.3.2 Les Sablons, deuxième plus grand quartier de grands ensembles de l'ouest

Parmi les différentes ZUP crées dans l'agglomération mancelle, la ZUP des Sablons est de loin la plus grande. Profitant de la superficie importante de la commune, la ZUP distribue sur 107 hectares 5.825 logements. La zone est divisée et construite en 10 ans par la

Photographie 2. Carte postale montrant la certaine diversité architecturale et la dimension de la ZUP (source : https://twitter.com/renaud-epstein/status/1126366699517825025/photo/1 [consulté le 30/07/2022])

Société d'Équipement du Mans en 75 lots qui seront répartis entre différents architectes qui, malgré le contrôle de l'unité et des proportions, donnent au quartier –surtout si on le compare à Malakoff et à Kervénanec– une certaine diversité malgré la standardisation de la production (photo 2).

Ce quartier a été analysé avec précision voici une vingtaine d'années par Louisa Plouchart (1999). Il est traversé de part en part par une rocade qui sépare assez nettement le quartier en deux entités principales. Corroborant cette séparation « *l'est apparaît plus vert et moins densément peuplé. L'ouest est plus complexe dans son organisation et plus minéral. Cette dissymétrie est/ouest est également fonctionnelle. L'est s'affirme davantage au plan de ses équipements socioculturels et de loisirs. L'ouest cristallise les fonctions commerciales, administratives ainsi que les principaux services de la ZUP* » (Plouchart 1999:71). Outre cette grande division, on identifie plus finement des secteurs en fonction de la répartition de logement sociaux qui créent des poches résidentielles plus ou moins aisées assimilables à des « *zones de micro-ségrégation* » (Plouchart 1999:225). Ces segmentations sont facilitées par la diversité et l'inégale répartition géographique des statuts résidentiels que l'on retrouve avec du locatif social (64%) mais avec aussi en belle proportion (36%) du logement privé. La taille du quartier et ses 11.263 habitants en 2006[6], mais également par sa proximité par rapport au centre-ville du Mans sont également des éléments qui participent de ces micro-fragmentations.

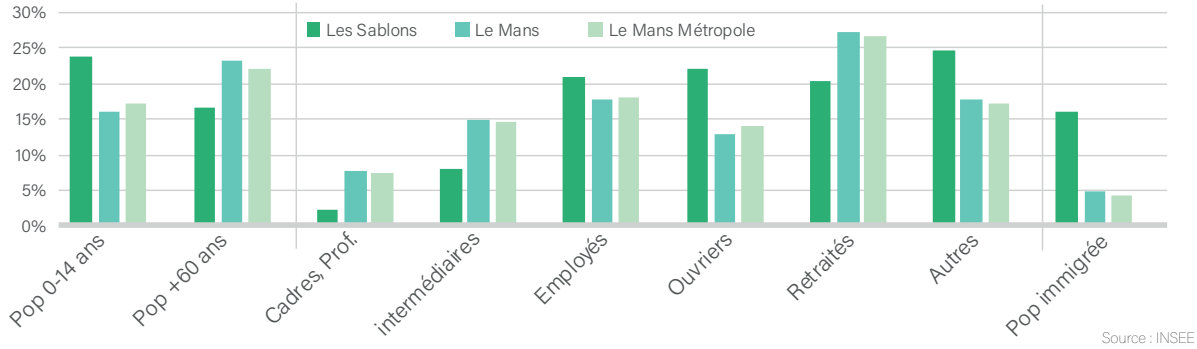


Figure 12. Comparaison des caractéristiques sociodémographiques des Sablons en 2006 aux échelles urbaines

Enfin, il est à noter que, malgré l'apparente mixité due à la structure du parc de logements, les Sablons figurent parmi les quartiers de l'Ouest qui connaissent le plus de difficultés sociales avec un revenu annuel médian par unité de consommation aux alentours de 11.500€ en 2014, un taux de chômage de près de 25% –soit le triple de la moyenne communale– mais également par la présence particulièrement importante de très grandes familles en raison de la forte proportion de logements de grande taille. C'est pourquoi le quartier, et ce malgré les nombreux atouts qu'il possède puisque c'est l'un des quartiers de Mans les mieux dotés en terme d'équipements et d'espaces vert avec notamment la présence de la rivière Huisne longeant le quartier au sud, « *a une image négative parce qu'il est une ZUP, et que les ZUP sont des édifices d'un autre âge, hérités d'un passé récent et déjà obsolètes. Pour Les Sablons, l'environnement au sens général du terme n'est pas véritablement en cause ; en revanche, la forme d'habitat est souvent jugée inadaptée à l'individu et à ses besoins. Car le cadre extérieur et la place laissée aux espaces verts sont ici exceptionnels*. » (Plouchart 1999:170).

6 Recensement INSEE 2006

Cette réputation globale ne doit pas faire oublier qu'en interne ces considérations négatives ne font pas l'unanimité puisqu'« *il existe çà et là des îlots de stabilité. Ils traduisent l'existence de solidarités, de bonnes relations internes au quartier, et de bonne opinion des habitants des Sablons pour leur quartier* », mais également d'un certain attachement (Plouchart 1999:127). A contrario, la géographe montre à travers ses enquêtes auprès des habitants que 35% de la population interrogée ne « *trouve aucun avantage à leur quartier* » plaçant de loin les Sablons comme étant le quartier le moins plébiscité, mais cette dimension peut également s'expliquer par le fait que ces habitants sont également ceux qui fréquentent le plus le centre-ville en comparaison avec les autres QPV du Mans (idib. : 222).

Fidèle à la culture politique en faveur du logement social particulièrement développée depuis la fin des années 1970, la ville s'est inscrite dans les différents programmes de la politique de la Ville. Si le quartier des Sablons n'a pas bénéficié d'HVS, il a profité de tous les programmes suivants (DSQ, ZUS, ZFU, PRU, etc.) sous l'impulsion de la nouvelle majorité communiste à la ville. Dès lors, la municipalité a investi tout au long des années 1980 et 1990 dans la réhabilitation du parc social existant. Preuve de cet engagement, elle réalise sans financements de la politique de la Ville un programme de renouvellement urbain dans le secteur dit des *Monts d'Arrée* sur la partie nord-est du quartier en démolissant trois tours jugées de trop mauvaise qualité et trop difficiles à réhabiliter pour y reconstruire des logements sociaux sur un profil de type intermédiaire (R+2) similaire au tissu pavillonnaire voisin. Parallèlement, l'agglomération a décidé l'implantation d'une ligne de tramway irriguant tout le quartier et le connectant directement aux quartiers centraux en amont du programme de rénovation urbaine puisque cet équipement a été livré un an après la signature de la convention ANRU, soit en 2007. Ces exemples montrent, une nouvelle fois, l'engagement politique de la collectivité en faveur des quartiers d'habitat social dans le cadre d'une stratégie interventionniste active se saisissant de la politique de la Ville comme un levier presque parallèle de financement de ses objectifs. Enfin, le quartier est inscrit dans le programme Zone Franche Urbaine (ZFU) et développe notamment autour du principal centre commercial de l'immobilier tertiaire afin d'attirer des entreprises au cœur du quartier.

Tableau 12. Entretiens utilisés dans le chapitre 4 (les fonctions et les institutions de rattachement sont celles de l'époque du PRU)

Code	Institution	Fonction occupée	Date intervention	Date et durée entretien
Malakoff (M)				
MBA1	Nantes Métropole Habitat	Responsable maîtrise d'ouvrage	2009-2015	10-2021 (63')
MBA2	Nantes Métropole Habitat	Dir. Du patrimoine	2010-2015	11-2021 (44')
ME1	DDTM44	Responsable unité Rénovation Urbaine	2013-...	12-2021 (96')
MCOL1	Ville de Nantes	Médiatrice puis chargée de quartier	2010-2019	01-2021 (84')
MCOL2	Nantes Métropole	Responsable développement économique	2013-...	06-2021 (48')
MCOL3	Ville de Nantes	Chargée de quartier	2009-2019	03-2021 (106')
MPRU1	Nantes Métropole	Cheffe de projet du GPV	2008-2014	03-2021 (76')
MPRU2	Atelier Ruelle	Responsable opération AMO	2004-...	06-2021 (115')
MPRU3	Nantes Métropole Aménagement	Responsable d'opération ZAC Pré-Gauchet et Malakoff Centre	2012-...	05-2021 (20')
MPRU4	Nantes Métropole	Développeur urbain, Dir. Territoriale de l'aménagement	2002-...	03-2021 (50')
MELU1	Ville de Nantes	Elue de quartier et ex-habitante	2008-...	05-2021 (47')
MELU2	Ville de Nantes	Ex-adjoint à l'urbanisme puis maire	1989-2014	06-2021 (83')
Kervénanec (K)				
KAC1	Cabinet Tetra	Chargé d'études missionné par la ville de Lorient	Missions ponctuelles depuis années 1990	08-2021 (63')
KBA1	Lorient Habitat	Chargée relogement et suivi de projet	2007-2011	04-2021 (55')
KBA2	Lorient Habitat	Chef de projet PRU	2000-2010	04-2021 (67')
KCOL2	Ville de Lorient	Cheffe de projet politique de la ville	2006-...	03-2021 (69')
KPRU1	DDL architectes	AMO	2005-2012	05-2021 (66')
KELU1	Ville et agglomération de Lorient	Adjointe urbanisme, logement, foncier et espaces verts VP de l'agglomération politique de l'habitat	2001-2020	03-2021 (30' ; 104')
Les Sablons (LS)				
LSBA4	Le Mans Métropole Habitat	Directrice	2007-...	05-2021 (38')
LSBA6	Le Mans Métropole Habitat	Chargé de mission renouvellement urbain	2007-2011	06-2021 (55')
LSE1	DDT72	Référent ANRU	2007-2015	07-2021 (59')
LSPRU1	Ville du Mans – (ex)Mission DSU	Chef de projet renouvellement urbain	2011-...	12-2020 (52') et 03-2021 (134')
LSCO1	Le Mans Métropole	Directeur du service Aménagement Urbain	1988-...	05-2021 (55')
LSCO2	Le Mans Métropole	Directrice du service habitat logement	2006-...	05-2021 (55')

NB : afin de rendre les codes plus explicites ils sont tous composés de l'initiale du quartier (M, K ou LS) suivi de « PRU » pour les acteurs en prise directe avec le programme, « BA » pour les bailleurs signataires de la convention, « ELU » pour les élus en lien avec le PRU et/ou le quartier, « CO/COL » pour les acteurs de la collectivité qui ont participé indirectement ou sur des missions ponctuelles au programme, « E » pour les agents de l'Etat en région et « AC » pour des acteurs extérieurs missionnés par exemple sur des études liées au quartier ou au PRU

2. De la dévalorisation diagnostiquée à la revalorisation projetée

Nous venons d'évoquer les contextes des trois quartiers qui composent notre étude, cette première approche donne à voir les réalités et dynamiques urbaines et sociales intrinsèques à ces quartiers puis dans le contexte plus large de l'agglomération urbaine dans lesquelles ils sont intégrés. Cette dimension est importante puisque les choix et les stratégies adoptées par les trois collectivités dans le programme de rénovation urbaine sont intimement liés à ces contextes urbains et politiques.

Dans cette seconde partie de chapitre nous souhaitons aborder les trois PRU étudiés grâce aux entretiens que nous avons réalisés et via la documentation produite par la collectivité sur ces opérations. En décrivant les programmes à travers le regard de leurs acteurs, nous cherchons à comprendre leurs intentions dans le cadre de leurs missions puisque ces dernières ne sont pas neutres. En effet, on n'investit pas sur des programmes urbains sans raisons et les collectivités s'appuient sur des discours et des récits permettant de justifier ces interventions dans un objectif d'acception et de légitimation qui s'appuient sur des valeurs jugées négatives, contre lesquelles il faut agir, et promouvant, à l'inverse, des valeurs positives sur lesquelles s'appuyer. Ainsi, nous nous attarderons à présenter la dévalorisation à travers les diagnostics de ces acteurs en lien direct ou indirect avec ces opérations.

Dans l'hypothèse d'une performativité de ces discours face à la dévalorisation de ces quartiers, nous montrerons à travers les discours et les productions des responsables liés au PRU comment la stratégie et les objectifs locaux des programmes de rénovation urbaine participent à définir une trajectoire de revalorisation. En effet, il s'agit bien de choix et d'orientations des porteurs de projets, qui occupent un rôle décisif dans la définition de valeurs tant sociales, symboliques que matérielles ou financières qui font défaut, qui déterminent les objectifs président à cette intervention urbaine de telle sorte qu'elle redonne de nouvelles valeurs à ces quartiers dépréciés. Par la production de ces discours qui influent l'espace des représentations par leur performativité mais aussi et surtout par une action « concrète » sur le tissu urbain qui modifie en profondeur l'espace conçu, les choix et les orientations des porteurs locaux apparaissent décisifs pour projeter une trajectoire de valorisation du quartier et la place de la diversification immobilière dans ce but.

Dans cette partie, nous nous appuierons principalement sur les entretiens que nous avons conduits auprès des différents acteurs impliqués dans ces programmes (tableau 12). Il convient de préciser à ce propos que pour les cas du Mans et de Lorient, des acteurs pourtant clés sont aujourd'hui inaccessibles, ce qui ampute de fait notre travail de témoignages d'autant plus précieux que l'ingénierie déployée est moins importante qu'à Nantes par exemple. Cependant, la multiplication des entretiens, des échanges informel et l'exploitation des documents et études réalisés en amont et pendant ces programmes nous permettent tout de même de reconstituer les intentions et orientations politiques qui ont guidé ces trois interventions urbaines très différentes.

2.1 Ramener Malakoff à la ville

2.1.1 Malakoff, un quartier isolé, un quartier village

Face à la succession d'événements violents dans le quartier et ce malgré les actions d'accompagnement social dans le cadre de la politique de la Ville depuis les années 1990, « *le quartier et ses habitants restent marqués par un phénomène de ségrégation urbaine et sociale. Près de la moitié des actifs sont au chômage et près de la moitié des ménages vit en dessous du seuil de pauvreté. Malgré des réhabilitations ponctuelles, les logements vieillissent et le quartier est fortement enclavé* » (Convention, 2004). Cette absence de résultats concluant voire la circonspection qui peut être associée aux nombreux incendies ayant ciblé des équipements publics à la fin des années 1990 alimente de fait un sentiment de défiance vis-à-vis du quartier, légitimant le recours à une politique d'intervention urbaine d'ampleur.

« C'est très vrai de ces quartiers qui sont parfois déconcertants par une incompréhension par une attaque en règle des espaces publics, des équipements et de ce qui traduit ou marque la présence de l'institution, par une minorité » Cheffe de projet PRU, Nantes Métropole -MPRU1

Cette incompréhension est exacerbée par le fait que la collectivité investit d'ores et déjà dans la politique de la ville en faveur de l'accompagnement social des quartiers de la Ville et facilite le partage d'un diagnostic et de la nécessité d'une intervention plus radicale puisque les actions d'accompagnement et les petites réhabilitations ne produisent pas d'effets. On cherche alors des facteurs explicatifs à cette problématique et est rapidement mis en exergue par les porteurs de ce programme un « enclavement social et physique » qui sert de constat partagé pour légitimer la nécessité d'une intervention urbaine. En effet, l'isolement géographique, comme la ségrégation socio-spatiale, sont présentés comme une entrave au projet égalitaire républicain dans un contexte où s'imposent des réglementations comme le SRU.

« J'étais révolté aussi de voir comment les gens y vivaient, étaient si loin de la ville, alors c'est le quartier populaire le plus proche » Ex-adjoint à l'urbanisme, Ville de Nantes -MELU2

La convention de rénovation urbaine signée en 2004 décrit un double enclavement à la fois physique et social. D'une part, malgré la proximité géographique du centre-ville, Malakoff est séparé et coupé du reste de la ville avec la Loire au sud, le nœud ferroviaire et les friches industrielles au nord (carte 6) et une mauvaise desserte par les transports en commun. L'AMO du projet ajoute : « *on l'avait appelé "l'arrière-cour de la ville", alors que vous voyez la cathédrale est là, le château est là, la distance en métrique est très faible mais mentalement tout ça c'était très éloigné* » (Responsable opération, AMO -MPRU2). D'autre part, les acteurs du projet urbain

décrivent un quartier qui subit un enclavement social caractérisé par une forte concentration de populations défavorisées par rapport aux quartiers voisins. Cette différence est expliquée par un parc de logement composé à 100% de logements sociaux et géré par un bailleur unique : Nantes Habitat[7].

Ce double enclavement semble expliquer ce que les acteurs décrivent comme un quartier reclus, à part, un « *quartier village* » « *avec, il faut le dire, tous les ingrédients d'une vie sociale autarcique* » (Cheffe de projet PRU, Nantes Métropole -MPRU1). En effet, il semble que cet enclavement urbain et social doublé d'une présence importante d'équipements favorisent des pratiques très localisées et donc un certain entre-soi.

> *« C'était un territoire d'initiés quoi, il y avait la tour verte, la tour violette, la tour bleue mais on se repérait à la couleur et puis il n'y avait pas d'espace public digne de ce nom, c'était, comme souvent, des bâtiments posés sur un immense terrain vague très labyrinthique et très peu lisible »* Responsable opération, AMO -MPRU2

Ces descriptions donnent à voir une pratique intense du quartier par ses habitants qui ne crée pas de contact entre le quartier et la ville et qui, de fait, favorise une appropriation très importante de cet espace urbain apparaissant comme exclusif et excluant pour ceux qui n'y résident pas. Alors aux enclavements géographiques et sociaux s'ajoute une distance sociale de telle sorte que « *Malakoff est géographiquement très proche de la cathédrale [pourtant] [...] à Dalby[8], on ne se demande jamais si on est ou non en ville, alors qu'à l'époque on pouvait encore se poser la question à Malakoff* » (Pénot 2012).

Selon le travail d'Anne Bossé (2005) et résumé par Laurent Devisme (2012), « *le désenclavement a précédé l'enclavement* ». En effet dans un travail de revue de presse, l'auteure remarque que le quartier tout juste sorti de terre n'est jamais ramené à une dimension d'isolement, d'éloignement géographique, bien au contraire, on pense que la localisation du quartier en bord de Loire sera un atout si décisif qu'il pourrait devenir « *un quartier inaccessible aux classes populaires* » (ibid.). Ainsi, la problématique de l'enclavement n'est jamais énoncée jusqu'à ce que le programme urbain, aidé par une territorialisation caractéristique de la politique de la Ville qui, en distinguant des secteurs, crée et accentue l'impression d'isolement et promeuve l'idée d'un désenclavement nécessaire voire impératif. Cette construction de l'enclavement s'appuie systématiquement dans les entretiens que nous avons réalisés sur des caractères négatifs voire néfastes de cette situation pour les résidents tandis que sont évacués les quelques avantages tirés de cette situation que les ex-habitants du quartier ne manquent pas de rappeler en invoquant des liens forts entre résidents et une solidarité remarquable.

Dès lors, on comprend que la mobilisation dans la justification du projet urbain « *obéit à l'impératif du désenclavement afin qu'il [le quartier] participe d'une ville poreuse, qu'il retrouve un ordinaire de la ville, celui, souvent fantasmé, de la mixité urbaine, de la diversité des populations, d'un frottement d'urbanités* » (Devisme 2012:60). Bien entendu, il ne s'agit pas dans cette analyse

7 Aujourd'hui Nantes Métropole Habitat, le bailleur est l'OPH de l'EPCI Nantes Métropole
8 Quartier au Nord de Malakoff de l'autre côté du nœud ferroviaire (carte 6)

M. Steindorsson 2022

Légende

- Bâtiments résidentiels
- Bâtiments industriels
- Equipements
- Espaces publics (piétons/verts)
- Rues
- Stationnement
- Espaces privés (piétons/verts)
- Petite amazonie (zone humide)
- Espace de friches
- ZI-Emprise ferroviaire
- Chemin de fer
- Loire et canal St. Félix

Carte 6. Situation de Malakoff avant la rénovation urbaine en 1983

de remettre en cause le fait que la circulation entre Malakoff et le reste de la ville était difficile, surtout pour les personnes non-motorisées mais bien de montrer que plus de nouvelles connexions, l'enjeu de ce désenclavement est de rompre avec cette idée de village. Si d'ordinaire l'imaginaire autour du village est plutôt valorisé, notamment autour de cette idée de lien social, le village est dans ce cas perçu et décrit comme un élément nocif à la pleine intégration et normalisation : le quartier doit s'ouvrir.

Nous comprenons ainsi que si la stratégie de la rénovation urbaine va s'articuler autour de la réponse aux problématiques décrites, elle va également s'appuyer sur des atouts que les acteurs à l'initiative du programme ont identifiés parfois même bien en amont : « *un quartier avec tant d'atouts et tant de pauvreté : et je me dis : "ça veut dire quoi faire de la ville si on n'est pas fichu de faire quelque chose ?"* » (Ex-adjoint à l'urbanisme, Ville de Nantes -MELU2). En effet, par exemple la présence de la Loire qui borde par le sud le quartier peut apparaitre comme une qualité urbaine telle que la présence d'un quartier « difficile » semble contre-intuitive sinon rappeler une certaine forme d'échec des politiques publiques. D'autre part, si ce n'est le site, c'est, presque paradoxalement, la localisation du quartier qui est valorisée puisque sa proximité à la gare, au centre-ville et à l'ile de Nantes sont présentés comme des atouts précieux sur lesquels s'appuyer dans le programme à venir.

Enfin, il faut souligner la force de la fabrique du consensus autour de ce diagnostic puisque en croisant entre eux les discours des différents acteurs interrogés et avec les documents réalisés en amont du PRU, le diagnostic ne varie que très superficiellement et reprend assez unanimement les éléments présentés. Cette constance témoigne de l'efficacité des discours produits et d'un consensus apparent sur ce qui caractérise la dévalorisation du quartier. Ils permettent dès lors d'ancrer la justification et la légitimation des objectifs opérationnels du programme de rénovation urbaine auprès des différents acteurs, des habitants et de limiter des oppositions qui pourraient polluer la perspective de revalorisation attendue.

2.1.2 Une rénovation urbaine adossée à une ZAC : ouvrir et intégrer Malakoff au reste de la dynamique urbaine

> *« L'idée dominante du cabinet d'urbanisme est d'imposer un nouvel axe fort, une diagonale nord-ouest/sud-est reliant la gare au conseil régional sur l'île de Nantes. Pour dégager l'espace de la place centrale, Ruelle envisage entre autres de détruire 40 % des logements et de déplacer un collège. Il propose une reconstruction par îlots sur un principe de "mixité, de diversité des programmes et des formes urbaines" »* (Guimard 2001)

Nous l'avons compris lors de la présentation des éléments qui caractérisent la dévalorisation de Malakoff, la question du désenclavement urbain et social sera au cœur des objectifs opérationnels de la rénovation urbaine. Ainsi, il s'agit dans un premier temps de connecter, de relier le quartier à la ville en créant des liaisons physiques par une restructuration viaire qui intègre pleinement le quartier puisque « *c'était un quartier que l'on évitait, il faut avoir ça en tête, on ne*

Carte 7. Carte de situation du quartier Malakoff-Pré-Gauchet (2021)

M. Steindorsson 2022

Légende

- Bâtiments résidentiels
- Bâtiments industriels
- Equipements
- Espaces publics (piétons/verts)
- Rues
- Stationnement
- Espaces privés (piétons/verts)
- Petite amazonie (natura 2000)
- Espace de friches/chantiers
- ZI-Emprise ferroviaire
- Chemin de fer
- Loire et canal St. Félix
- Limite PNRU
- Limite QPV/ZUS
- ZAC Pré-Gauchet et Malakoff-centre

traversait pas Malakoff, on tangentait Malakoff. Aujourd'hui on traverse Malakoff et de toute façon le réseau viaire nous y invite » (Cheffe de projet PRU, Nantes Métropole -MPRU1). En effet, la création d'un pont vers l'ile de Nantes, l'élargissement des franchissements sous les voies ferrées, la pacification des flux automobiles de la voie sur berge longeant le quartier ou l'arrivée de deux lignes de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) sont autant d'éléments qui doivent permettre de desserrer l'étreinte de ces infrastructures et « *que ce soit facile et compréhensible pour circuler, pour, je dirais un peu banaliser en fait et sortir du côté un peu en impasse, en cocon de Malakoff* » (Ex-chargée de quartier, Ville de Nantes -MCOL1). Si certains acteurs rappellent l'idéal égalitaire derrière cette connexion qui facilite l'accès aux habitants de Malakoff aux ressources de la ville, l'ouverture du quartier doit principalement permettre de susciter des flux qui traversent et donnent à voir le quartier afin qu'il ne soit plus un horizon inconnu voire fantasmé mais un espace banalisé par ces mobilités traversantes. Or, contrairement à l'hypothèse avancée par ces acteurs où la multiplication et l'efficacité de ces connexions entre le quartier et le reste de l'espace urbain devraient susciter la création de liens, loin d'une *société liquide* comme l'avançait dans son œuvre Bauman (2006), les dynamiques urbaines sont souvent freinées par le poids des habitudes, des réputations et des représentations.

Un autre exemple de cette logique cette rénovation privilégiant l'attractivité comme un enjeu central peut être évoqué si on retrace le retour à la Loire. Le boulevard qui sépare le quartier du fleuve était un des axes pénétrants majeurs de la ville et face à ses nuisances importantes le quartier s'en est protégé par des murs anti-bruit et autres équipements qui ont rompu le lien entre Malakoff et la Loire. Face à cet atout inexploité, « *notre travail urbain, ça a été d'ouvrir le quartier sur la Loire, de donner le contact y compris de l'espace public sur la Loire. Donc tout ça, évidemment, ça rend le quartier visible et donc du coup vous sortez du ghetto et ça devient envisageable d'y habiter, de le parcourir, au moins de commencer par ça* » (Responsable opération, AMO -MPRU2). Bien entendu, ce retour vers la Loire profitera aux habitants du parc social qui y resteront, mais cet aménagement est présenté comme ayant un objectif d'attractivité extérieure puisque profitant de l'effet « *vitrine* » (MPRU2) du quartier longeant la Loire : il est possible de mettre en scène et de donner à voir les changements, les évolutions et, donc le potentiel de valorisation du quartier.

Dans cette quête de banalisation, la simple connexion ne suffit pas et le projet compte sur une évolution des formes et du peuplement pour assurer et accentuer cette intégration. Ainsi, d'une part il est prévu de dédensifier le quartier de l'architecture des grands ensembles en réalisant des démolitions. Ces dernières étaient prévues pour 600 à 700 logements dans la première convention mais, face à la pénurie de logements sociaux dans la métropole nantaise et face à l'opposition d'habitants, cet objectif a été réduit à 400 démolitions pour 1.200 réhabilitations. Cette quête de dédensification du logement social est prolongée par la non reconstitution de logements sociaux sur le quartier. Grâce au foncier libéré, le programme prévoit la réalisation d'entre 400 et 500 (en fonction des conventions) nouveaux logements non sociaux qui doivent être un élément moteur dans la banalisation par cette diversification socio-résidentielle : « *Il y avait un objectif commun d'arriver à cette mixité sociale. C'était un peu l'alpha et l'oméga des projets* » (Ex-chargée de quartier, Ville de Nantes -MCOL1). Dans le discours des différents acteurs, la notion de mixité est systématiquement valorisée et présentée comme étant un élément incontournable de cette quête d'ouverture du quartier sur la ville. Nous détaillerons par la suite les effets prêtés et/ou attendus de cette mixité sur le quartier. Notons en attendant qu'en permettant d'attirer des ménages

extérieurs au quartier la diversification socio-résidentielle devait participer à lutter efficacement contre « l'effet quartier » décrié par la collectivité. En parallèle, dans cet effort d'ouverture, la place du bailleur de la collectivité est remise en cause en raison de sa situation monopolistique sur le parc social du quartier. Dans cette quête de diversification, Nantes Métropole Habitat a été contraint par la collectivité de vendre trois tours sur les huit restantes à deux nouveaux bailleurs (la SAMO et La Nantaise d'Habitation (LNH)[9]) qui doivent par une stratégie de peuplement plus exigeante permettre une diversification des profils à l'intérieur même du parc social. Dans cette opération, le bailleur reconnait ne pas avoir eu de réel intérêt à céder du patrimoine même s'il admet que « *les élus voulaient diversifier parce qu'il y avait forcément, des tours qui ne fonctionnaient peut-être pas très bien* » (MBA1). On note à travers cette opération une logique de mise en concurrence et d'affaiblissement de la place du bailleur municipal dans le quartier, à l'encontre des deux autres programmes urbains, qui matérialise et symbolise cette volonté de changer en profondeur les marqueurs du quartier et souligne une quête d'ouverture dans ce programme en cherchant à attirer de nouveaux acteurs.

Parallèlement, nous pouvons remarquer que les professionnels interrogés n'évoquent que rarement ou succinctement la place des habitants initiaux dans ce programme. Les méthodes et procédés en faveur de la concertation et de l'information des habitants sont peu valorisés dans leurs discours alors qu'elles ont été reconnues comme étant parmi les plus abouties en comparaison d'autres programmes de rénovation urbaine (Donzelot et Epstein 2006). Cette omission, qui vaut également pour le *Projet Social de Territoire* mis en place par la collectivité et prévoyant des politiques d'accompagnement social en parallèle de l'opération urbaine, est peut-être le fruit d'un recentrage des récits autour de la rénovation urbaine et de ce qui est le plus essentiel dans cette revalorisation du quartier, à savoir des objectifs urbains comme l'ouverture et l'intégration du quartier à la ville.

Alors, par des flux mais surtout par la diversification il est attendu que la frontière symbolique qui éloignait jusque-là Malakoff du reste de la ville s'estompe. Si la banalisation des formes est l'un des éléments pour aider à cette évolution, les acteurs du projet urbain entendent également profiter des atouts de Malakoff liés au site et à sa localisation avantageuse dans la métropole. Le site du quartier est valorisé puisque Malakoff est bordé au sud par la Loire qui est un élément d'attractivité indéniable si bien que la présence de l'eau est utilisée comme dans de nombreux projets urbain comme un élément d'attractivité en capacité de faire évoluer l'image de ces espaces (Salles 2003). Cette exploitation de la position de Malakoff est adossée à la création ou la réhabilitation d'équipements qui doivent également « *apporter au quartier une nouvelle attractivité afin de favoriser le brassage social* » selon la convention de 2004. Ainsi sont prévus la création d'un collège, d'une piscine et d'une maison de quartier, la réhabilitation des deux écoles élémentaires, du gymnase et du centre de loisirs de telle sorte que « *ce renouvellement et le déplacement de certains équipements, vise à contribuer, en parallèle au développement d'une offre d'habitat diversifié, à la mixité sociale et urbaine recherchée* » (Avenant à la convention, 2009). La plupart des objectifs de cette rénovation urbaine sont rattachés à cet enjeu d'ouverture du quartier et d'attractivité extérieure pouvant parfois porter à confusion quant à la place des habitants originels du quartier prioritaire dans ces intentions.

9 La SAMO, aujourd'hui CDC habitat, est une filiale régionalisée de la Caisse des Dépôts. LNH est une Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) implantée en Loire-Atlantique et dans le Morbihan.

Bien évidemment cette quête de banalisation sociale et urbaine ne se résume pas à ces quelques éléments mais afin de développer pleinement ces aspects, il nous faut introduire une caractéristique fondamentale de ce programme urbain. Le PRU de Malakoff intègre un projet urbain plus large puisqu'il est associé à la ZAC Euronantes-Gare, plus communément appelée Pré-Gauchet. En effet, la présence de friches importantes entre Malakoff et le centre-ville apparait comme une rupture mais surtout comme une opportunité foncière pour ouvrir et intégrer le quartier : « *la Communauté Urbaine ne cesse de soutenir que la dissociation de ces deux dossiers entrerait en contradiction frontale avec la politique de la ville qui est de mettre en relation des quartiers d'habitat social avec le reste de la ville, et propose un quartier avec une articulation très forte entre l'habitat et le reste* » (Devisme et al. 2009:70). Ainsi, fait assez rare, le périmètre du PRU de Malakoff comprend tout le secteur hors ZUS du Pré-Gauchet et si les deux ZAC mises en place ne mèlent pas les deux parties, un seul AMO est choisi suite à un concours pour mettre en œuvre un programme urbain à l'échelle des deux secteurs. Alors, profitant de la proximité de la gare TGV, le Pré-Gauchet est prévu pour être quartier mixte avec 130.000m^2 de locaux tertiaires et plus de 1.500 logements, et doit être un puissant vecteur d'attractivité. En effet, il est présenté dans le dossier de presse de 2013 comme « *un nouveau quartier d'affaires et d'habitation en plein centre-ville » dont l'un des enjeux « faire en sorte que les anciennes friches du Pré-Gauchet qui séparaient Malakoff du centre-ville deviennent un levier pour une mutation de l'ensemble de la zone* ».

Cette imbrication des deux projets s'appuie sur l'hypothèse d'un effet d'entrainement dans une logique similaire à celle décrite par l'élue de quartier évoquant qu'« *à l'échelle de la ville quand on rend Nantes attractif, c'est évidemment au bénéfice de la ville et au bénéfice des quartiers. Si Nantes décrochait les quartiers décrocheraient donc tout ça est lié* » (Elue de quartier, ville de Nantes –MELU1). Afin d'assurer cet effet d'entrainement voire de *ruissellement* de Pré-Gauchet sur Malakoff, un certain nombre d'objectifs sont pensés à l'échelle de ces deux ensembles. Premièrement, la mixité sociale est pensée sur l'ensemble du projet puisqu'à l'échelle des deux quartiers la proportion de logements sociaux descend à 50% (environ 70% à Malakoff et 25% à Pré-Gauchet). Cet équilibre résidentiel est accompagné d'une réflexion sur les équipements afin de susciter les liens entre les deux quartiers avec par exemple le déplacement du collège de Malakoff sur le secteur du Pré-Gauchet et, inversement, l'intégration dans la carte scolaire d'une des écoles élémentaires de Malakoff les nouveaux résident de la ZAC.

« Les tours ne sont pas réservées aux pauvres ! » (Pénot 2012)

Dans un deuxième temps cette intégration doit se faire par la forme urbaine. L'idée avancée par l'urbaniste est de réussir à dissocier la forme architecturale de la tour héritée de l'urbanisme de grands ensembles du stigmate qu'on lui affuble en réalisant sur tout le secteur du Pré-Gauchet une série « d'émergences » à plus de 50m (la hauteur des tours de Malakoff). Ainsi, en profitant de l'enjeu de densification et plutôt que de détruire les tours de Malakoff visibles le long de la Loire, on tente de banaliser cette forme (fig. 13) de telle sorte que « *finalement les tours ne renvoient pas qu'à la silhouette de Malakoff et aujourd'hui c'est très vrai, vous floutez complètement la perception de Malakoff à travers un paysage dans lequel vous trouvez autant de tours sur Pré Gauchet que sur Malakoff* » (Cheffe de projet PRU, Nantes Métropole -MPRU1). Cette recherche de réhabilitation de cette forme urbaine et d'intégration à tout prix du quartier populaire conduit même à se féliciter de la construction d'une tour neuve dans Malakoff de telle sorte que « *la boucle est bouclée*

parce que terminer le dernier ilot avec une tour de logement en accession sur Malakoff, bon, voilà, c'est que ça veut dire que ce n'est pas infamant d'habiter dans une tour : une tour, ça peut être un logement de qualité ! » (MPRU2). En parallèle de ce travail sur le bâti, l'AMO du projet évoque la place importante dans le programme de la prise en compte de la qualité dans la conception et l'aménagement des espaces publics pensés à l'échelle du piéton et allant jusque revendiquer la volonté de faire des rez-de-chaussée vivants et transparents à rebours des tendances à la résidentialisation.

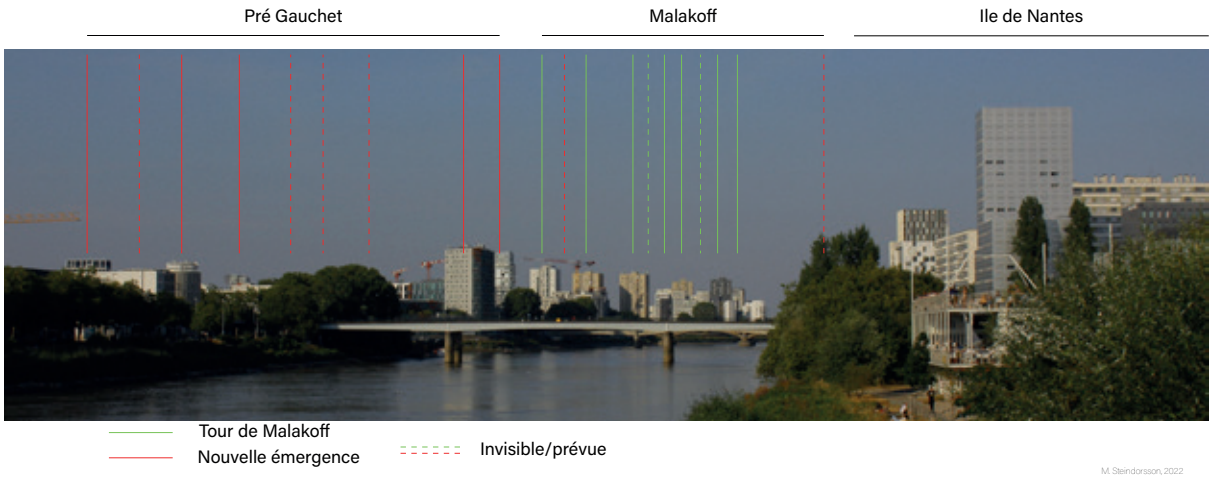


Figure 13. Banalisation de la forme urbaine de Malakoff par la réalisation de nouvelles émergences

Enfin, pour corroborer cette intégration des deux quartiers, la collectivité promeut l'emploi d'une toponymie commune aux deux secteurs censée en faire un seul et même ensemble cohérent : « *initialement Pré-Gauchet plus Malakoff devaient devenir le nouveau Malakoff. Bon ça n'a jamais pris et le concept initial pour moi ne s'est jamais traduit concrètement en nouveau Malakoff, on a toujours eu Malakoff d'un côté et Pré-Gauchet de l'autre en fait !* » (MCOL3). En effet, ni les promoteurs d'Euronantes (Veschambre 2011), ni véritablement les habitants de Malakoff n'entérinent cette évolution. Les uns souhaitent se garder du « *caractère stigmatisant du toponyme Malakoff* » (ibid. : 103) afin de préserver une certaine attractivité immobilière et les autres n'ont pas de raisons de changer leurs habitudes surtout lorsque le nouveau quartier est peu fréquenté par les résidents de Malakoff (Steindorsson 2018).

Pour les porteurs de projets, il faut cependant rompre avec Malakoff qui renvoie à des représentations négatives assez fortement ancrées localement et c'est d'ailleurs pour cette raison que le nouveau centre commercial, la nouvelle maison de quartier et le hub de transport sont nommés en référence au nouveau pont à hauban enjambant la Loire qui, tel un emblématique projet *flagship* (Genaille, 2007), vient marquer symboliquement dans le paysage la métamorphose du

Figure 14. Le Nouveau Malakoff, une dénomination de projet pour appuyer la dynamique de changement en cours à Malakoff (source : nantes-amenagement.fr)

nouveau quartier. Enfin, pour appuyer cette dynamique de changement à l'œuvre dans le quartier, le PRU est baptisé *le nouveau Malakoff* afin d'accentuer l'idée d'une refondation, d'un cycle qui repart sur de nouvelles bases et qui relègue le Malakoff dévalorisé dans une dimension passée (fig. 14).

Le décalage observé dans la toponymie entre l'intention de la collectivité de fusionner les deux quartiers et la pratique des professionnels et des habitants est finalement assez symptomatique d'un projet à deux vitesses, soit une « *ambiguïté spécifique à la double identité du GPV-Euronantes, qui correspond à un double discours politique : "Améliorer votre vie", "Attirer des sièges sociaux internationaux"* » (De Gravelaine 2014). En effet, le programme sur le Pré-Gauchet ayant pour ambition d'attirer des entreprises en étant inclus dans le quartier d'affaire Euronantes-Gare poursuit cet enjeu « *de développer le marché immobilier nantais, de favoriser l'implantation des entreprises locales, nationales et internationales, de créer des emplois, et de renforcer l'attractivité de Nantes auprès des acteurs économiques* » (Dossier de Presse, 2013). La stratégie du territoire est donc tournée vers l'extérieur afin de susciter l'attractivité nécessaire à la réalisation de ces objectifs de telle sorte que le programme urbain est annoncé en grande pompe au Marché International des Professionnels de l'Immobilier (MIPIM) afin d'assurer « *l'accréditation* » (Guironnet 2022:20) des investisseurs et promoteurs : « *ils attendent tous des signes forts, précise Jean-Marc Ayrault. Certains se montrent même impatients. Je me suis efforcé de les convaincre. De montrer la cohérence du projet* » [10]. Cette quête d'attractivité se retrouve par exemple dans les plaquettes de présentation du programme qui n'évoquent pas la présence du quartier de Malakoff mais préfèrent mentionner des marqueurs d'attractivité locale comme le voyage à Nantes ou promouvoir, par exemple, la présence d'hôtels de luxe dans le centre de Nantes (Devisme 2012:65) et d'infrastructures urbaines « branchées » à destination des entreprises et des populations aisées. La réussite de la ZAC du Pré-Gauchet étant dépendante de ces acteurs privés qui participent à la production de la ville, elle doit chercher à se conformer à leurs attentes et représentations.

Cette différence révèle des tensions dans la gouvernance de projet : « *il a été fréquent d'observer sur Malakoff-Pré-Gauchet la SEM d'aménagement faisant face à l'équipe GPV. La première était ainsi suspectée par la seconde de vouloir privilégier au maximum les acteurs économiques pour concrétiser le quartier d'affaire Euronantes. Les positions s'inversent –au risque certaines fois de la caricature– du côté de l'équipe GPV qui milite pour maintenir le cap sur les grandes options sociales du projet urbain : fréquentations croisées à engager entre la ZUS et le futur quartier du Pré-Gauchet, amorce de parcours résidentiels plus fluides entre les deux secteurs, limiter l'effet quartier d'affaires en mixant avec une diversité de produits de logements* » (Devisme et al. 2009:242)

10 Ouest France du 13 mars 2004

« Les friches du Pré-Gauchet, qui séparaient Malakoff de la ville, deviennent une chance, un levier pour créer ce lien » (Dossier de Presse, 2013)

Ce décalage n'est pas synonyme d'une invisibilisation systématique de Malakoff dans la présentation du projet urbain mais lorsque le voisinage du quartier populaire est évoqué dans les dossiers de presse, c'est avant tout pour rendre compte du rôle du projet du Pré-Gauchet dans son rôle intégrateur et de « levier », de telle sorte que « *le développement d'Euronantes irrigue le Nouveau Malakoff* » (Dossier de Presse, 2011) et comme le « *dit le pharmacien de Malakoff, "la cité disparait" absorbée dans un nouveau quartier de ville* » (Cloutour 2012:19). Dans ce schéma, Malakoff n'est pas mis en avant mais tout de même spécifié en prenant soin de rappeler le rôle bénéfique voire l'utilité sociale de la ZAC pour le quartier populaire. Cette présentation véhicule un ordre des valeurs, une hiérarchie urbaine dans laquelle Malakoff est réduit à une conception misérabiliste des quartiers populaires appelés à se fondre dans une forme de normalité urbaine valorisée. Aussi, les intérêts objectifs pour la réussite du programme de Pré-Gauchet apparaissent en décalage avec la réalité urbaine de Malakoff, avec « *d'un côté la reconquête urbaine et de l'autre la promotion immobilière* » (De Gravelaine 2014). Cette dissociation et cette différence rappellent que « *le projet Euronantes ne renvoie pas au désenclavement* » de Malakoff (Devisme 2012:65) puisque malgré les efforts de connexion physique et matérielle entre les deux entités, les écarts urbains et fonctionnels ne facilitent pas cette intégration.

Encadré 3. Phasage et sectorisation des objectifs de la rénovation de Malakoff

Sans s'attarder sur la réalisation du programme sur la ZAC du Pré-Gauchet puisque le secteur est, malgré son association dans un projet urbain coordonné, voisin du quartier d'habitat social et n'ayant pas d'habitants sur site ne répond pas aux même logiques d'aménagement urbain. Le territoire de Malakoff a été subdivisé en trois secteurs nommés par rapport à la Loire comme les secteurs amont (à l'est), centre et aval (à l'ouest). Dans cette opération, les démolitions, les opérations d'aménagement urbain (voies, espaces publics et verts) et les équipements suivent dans leur réalisation un déroulé de l'amont vers l'aval tandis que les réhabilitations et les constructions neuves s'inscrivent de façon relativement désordonnée dans ce schéma au gré des aléas qui peuvent retarder ces projets.

Ce phasage s'inscrit dans « *une stratégie volontaire de commencer par l'endroit le plus éloigné et le moins compliqué parce qu'il y avait moins d'interlocuteurs. C'était pour montrer que le projet était parti, que c'était faisable. Donc quand Malakoff amont est terminé, ça a créé des remous dans le quartier parce qu'ils ont commencé à dire que ceux-là habitaient à Beyrouth et ceux-là habitaient à Miami parce qu'il y a des palmiers, etc.* » (Responsable programme, AMO -MPRU2)

Ces distinctions faites par les habitants s'appuient sur ce décalage dans les opérations mais, fondamentalement, la petite taille du quartier n'a pas réellement favorisé une spécialisation particulière des trois secteurs qui permettrait de renforcer ce ressenti, exception faite pour le centre qui, judicieusement nommé, accueille et concentre le plus d'équipements, de services et de fonctions puisque c'est sur ce secteur que se situe la nouvelle place du centre commercial baptisée Rosa Parks et située sur une intersection entre les deux axes traversant le quartier.

Le PRU de Malakoff fait partie de ces grands projets urbains qui intègrent, au-delà des problématiques localement identifiées, « *les grands objectifs urbains et sociaux de l'agglomération* » (convention 2004) puisque « *avoir une conception globale de la politique de la ville : c'est la seule manière de remettre les quartiers populaires dans le jeu de l'urbanité* » (Rimbert 2012). En effet, le programme répond, d'une part à la stratégie de rééquilibrage socio-résidentiel à l'échelle de la Métropole tel que portée dans le Plan Local de l'Habitat (PLH) avec « *la dissémination d'une part des réalités sociales du quartier* » (Devisme et al. 2009:76) en reconstruisant l'offre de logements sociaux sur Pré-Gauchet, dans la commune de Nantes et d'autres communes de la Métropole. Cette diminution du parc de logements sociaux est alors l'occasion, en libérant du foncier disponible, de répondre au contexte de forte pression immobilière par la production de logements non-sociaux dans une logique de densification urbaine pour limiter l'étalement urbain. Ainsi, les réalisations conduites dans le PRU s'inscrivent « *dans le cadre de logiques pour une grande part exogènes au quartier (nouveaux systèmes de transport et de déplacement de l'agglomération, reconfiguration de l'offre immobilière, tertiaire et commerciale)* » (Devisme et al. 2009:76) qui corroborent la logique d'ouverture et d'intégration du quartier qui prime dans ce programme.

Enfin, le programme de rénovation urbaine porté par la collectivité se veut ambitieux et volontaire en s'appuyant sur des moyens financiers et techniques importants. Cette attention est motivée et justifiée par une logique de discrimination positive de telle sorte qu'« *on n'y avait pas porté la même attention que dans le reste de la ville* » (Rimbert 2012). En effet, d'une part les budgets alloués sont importants puisque les derniers rapports financiers des conventions relevaient, toute subventions et investissements publics confondus, 263 millions d'euros alloués à ce programme urbain. Cette manne financière est rendue possible par la mobilisation des acteurs publics locaux, par un portage peu habituel pour l'ANRU1 au niveau métropolitain qui permet au PRU d'être reconnu d'intérêt communautaire. Cette implication de différents acteurs et le recours à une assistance à la maitrise d'ouvrage (AMO) garantissent la mobilisation de compétences essentielles à la réalisation de cette transformation qui se veut aussi ambitieuse que globale. Afin s'assurer que cet engagement soit partagé, la collectivité porteuse du projet n'hésite pas à jouer sur la mise en concurrence entre les acteurs : « *Nantes Habitat mettait par appartement un montant très insuffisant et la qualité des "réhabs" était quand même très faible donc on a décidé à ce moment-là de vendre une partie du patrimoine à des logements à des bailleurs sociaux privés qui eux ont les moyens !* » (Ex-adjoint à l'urbanisme, Ville de Nantes -MELU2). Selon l'élu, suite à cette arrivée, l'OPHLM a sensiblement rehaussé le budget de ses réhabilitations en le doublant (Pénot 2012) afin de s'aligner sur le niveau de qualité de la SAMO et de LNH. Ces efforts tant financiers que dans la mobilisation large d'acteurs au service du projet urbain s'inscrit dans l'idée que ces investissements au bénéfice de changements lourds et intenses de la forme et des caractéristiques socio-urbaines suffiront pour impulser une revalorisation selon les intentions et objectifs que nous avons discutés ici qui soit proportionnée, dans l'idée d'un transfert de valeur, à cet engagement.

Si nous avons choisi le quartier de Malakoff, c'est qu'il d'agit d'un projet exemplaire du point de vue des attentes et des objectifs fixés par l'ANRU en termes de diversification résidentielle, sur laquelle nous nous attarderons plus spécifiquement étant donné notre sujet par la suite de ce chapitre, et fonctionnelle, et du désenclavement afin de réaliser le « *retour en ville* » de ce quartier (De Gravelaine 2014). La rénovation urbaine de Malakoff présente deux intentions de revalorisation qui peuvent sembler contradictoires. D'une part la collectivité socialiste souhaite

préserver « *un quartier un peu plus mixte tout en gardant cette vocation populaire* » (Ex-chargée de quartier, Ville de Nantes -MCOL1) par la préservation d'une part importante de logements sociaux à 70%, en renforçant les équipements destinés aux populations fragiles (maison de l'emploi, pôle emploi, etc.). D'autre part elle souhaite ouvrir le quartier sur la ville en l'intégrant à un nouveau quartier pensé comme un lien vers le centre-ville. Cependant, avec le maintien d'un parc social important malgré la rénovation et en raison de l'imaginaire négatif associé à ce type de logement et à ce quartier, comment les acteurs de ce projet parviennent à mettre en œuvre une diversification au sein du quartier ? Sur quels éléments liés au quartier, au programme urbain voire même au-delà avec la présence du projet Euronantes-Pré-Gauchet voisin, les porteurs du PRU s'appuient pour fabriquer une attractivité nécessaire pour capter promoteurs puis habitants dans ce quartier historiquement marqué.

2.2 Kervénanec, dans la lignée des expérimentations urbaines lorientaises

2.2.1 Un quartier en déprise : « "TSK" : Tout Sauf Kervé »

Nous l'évoquions précédemment, Kervénanec est un quartier d'habitat social précocement placé au cœur des interventions publiques puisqu'il « *a été rapidement obsolète et a dû solliciter des interventions en permanence* » (Cheffe de projet politique de la Ville, ville de Lorient -KCOL2). Cette multiplication d'interventions sporadiques et le maintien des difficultés identifiées et, parallèlement, l'influence du succès de l'opération de renouvellement urbain du quai de Rohan ont incité la collectivité à envisager une intervention plus conséquente et globale. Dans cette optique, ont été commandés plusieurs études et diagnostics à la fin des années 1990 afin d'identifier clairement les enjeux du quartier et de faire des préconisation d'intervention urbaine. Cette mobilisation de plusieurs expertises extérieures et les éléments rapportés par ces études fondent, encore aujourd'hui, assez unanimement un diagnostic partagé du quartier par les différents acteurs au cœur du programme urbain. Ainsi unis derrière ces observations et préconisations, ces décideurs ont mis en place une gouvernance peu habituelle puisque conduite par le bailleur municipal (OPHLM Lorient Habitat) et la ville de Lorient, en vue de la réalisation de ce programme qui a tenu les délais et les budgets tels que prévus dans la convention signée avec l'ANRU.

> *« La justification repose sur trois registres : la problématique des formes urbaines liée à la demande sociale, la pratique des espaces publics et le manque d'ouverture du quartier sur l'extérieur »* (Gaudin 2013:588)

Le premier constat réalisé par ce diagnostic est l'absence d'attractivité du quartier et notamment du parc social à un point tel que nous pourrions parler d'un effet répulsif. Par exemple « *les habitants disaient "TSK" : Tout Sauf Kervé, quand ils faisaient des demandes de logements !* » (Cheffe de projet politique de la Ville, ville de Lorient -KCOL2) de telle sorte qu'« *en 2006, Kervénanec totalisait 14% des refus enregistrés par l'office HLM soit respectivement 4 et 9 points de plus que les deux autres ZUS de la ville* » (Gaudin 2013:577). Pour expliquer cette situation, les

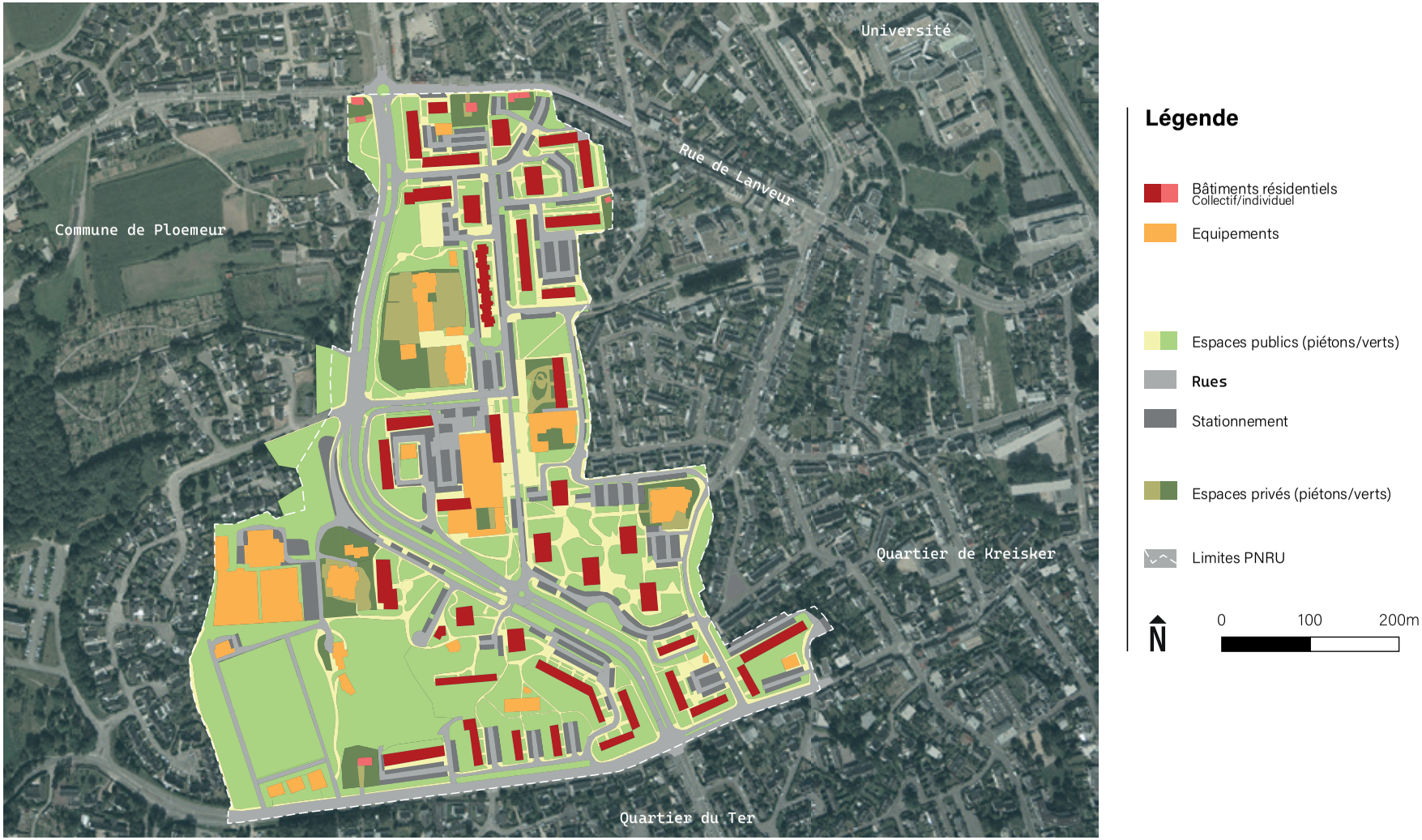
acteurs évoquent des soucis de petite délinquance ou d'incivilité qui sont gonflés par l'imaginaire d'insécurité dans les quartiers de grands ensembles sociaux et par l'éloignement symbolique de Kervénanec par rapport au reste de la ville du fait que « *c'était vraiment le quartier on passait à côté mais on n'y rentrait pas !* » (KCOL2). Si ce déficit d'attractivité cause une vacance importante dans le quartier, ce n'est pas cette conséquence qui est mis en avant mais plutôt l'incidence de cette image négative pour les habitants de Kervénanec : « *la moindre chose qui se passait dans le quartier montait en épingle : on ne disait pas c'est rue machin, on disait c'est à Kervénanec et du coup on finissait par ne plus être fiers de venir de là où on habitait* » (Ex-Adjointe à l'urbanisme, ville de Lorient –KELU1).

Ainsi, le quartier est caractérisé par de multiples ruptures avec son environnement immédiat et la ville de Lorient plus largement. La première est liée à la question de l'image que nous évoquions puisqu'il existe « *un décalage très fort de l'image du quartier vu de l'extérieur ou vu par les habitants* » (ACT consultants 2003). Cette première rupture est nourrie et renforcée par une rupture paysagère puisque le quartier, doté de dix tours de 14 étages dont sept concentrées sur la partie centre et sud, s'intègre difficilement dans un voisinage presque exclusivement composé d'habitat pavillonnaire (photo 3, carte 8). Cette configuration met en évidence une forme marquant et symbolisant le stigmate « *toutes les tours qu'il y avait au sud où, voilà, on savait qu'on entrait dans un quartier d'habitat social* » (KCOL2) et pour cause puisque Kervénanec représentait également la plus grosse concentration de logements sociaux de Lorient.

S'il est perçu comme une entité cohérente d'un point de vue extérieur, le quartier est en réalité fragmenté spatialement et par une diversité sociodémographique importante ainsi que le rapportent les diagnostics réalisés. Pour autant, la question de la non-mixité voire de la ségrégation ne transparait pas dans les discours et les rapports. Seule l'élue en charge de ce programme emploie ces termes en évoquant « *une mixité sociale qui n'était plus du tout à l'œuvre, d'un enclavement du centre qui, à la demande des habitants d'ailleurs, était extrêmement protégé mais trop refermé sur lui-même et une coupure visuelle* » (KELU1). Dans le même temps, les autres acteurs minimisent ce point de vue en rappelant qu'il existe un nombre non négligeable de copropriétés sur le quartier[11], ou encore en rappelant les logiques de mobilités résidentielles qui invalident cette idée de blocage socio-spatial. Ces derniers préfèreront ainsi parler d'un cumul de difficultés plutôt que de concentrations témoignant par la même d'un regard moins sévère que dans le cas de Malakoff sur le contexte socio-résidentiel du quartier.

Ce cumul de difficultés est renforcé par des dysfonctionnements ou incohérences spatiales internes au quartier. La configuration du grand ensemble est peu lisible et « *les bâtiments qui étaient implantés dans Kervénanec, ils étaient introuvables* » (Chef de projet PRU, Lorient Habitat -KBA2) puisque disséminés au sein de larges espaces verts sans réelles vocations ni usages clairs. Cette profusion d'espaces verts jugés peu qualitatifs et cette organisation compliquaient la gestion du quartier et sa bonne tenue (KPRU1 ; KELU1). D'autre part, « *le quartier était coupé en deux à l'époque, coupé en deux par une quatre voies* » (KBA2) et la partie sud était reliée au reste du quartier par un tunnel sous cet axe, compliquant les relations entre ces secteurs. Cette rupture

11 Selon l'INSEE, en 2006, le quartier comprenait 29% de logements non-sociaux



Carte 8. Carte d'ensemble du quartier de Kervénanec avant la rénovation urbaine en 2001

M. Steindorsson. 2022

était d'autant plus importante que dans cette partie sud le parc de logements était en piteux état et connaissait d'importantes difficultés liées à la gestion, l'usage et le peuplement. Enfin, ainsi que nous l'évoquions, le parc de logements était en proie à de la vacance causée par l'effet répulsif du quartier mais également par l'inadéquation de l'offre de logements avec la demande.

« Les qualités intrinsèques du quartier, elles existent mais sont souvent invisibles. Il suffit bien souvent juste de les révéler » (Architecte associé, AMO -KPRU1)

En parallèle de l'exposition de ces difficultés, les discours font état d'un quartier qui possédait d'ores et déjà de nombreux atouts. D'une part, ils rappellent que « *les logements ne sont pas mal et niveau équipements publics puisqu'on a : centre social, école, crèche, médiathèque, salle culturelle et parc juste à côté. Si on y va, on a une offre de services qui est presque plus qualitative que certains quartiers classiques* » (Cheffe de projet politique de la Ville, ville de Lorient -KCOL2). Ces éléments préexistants sont des atouts propres au quartier sur lesquels s'appuyer pour penser les objectifs de la rénovation urbaine. Outre ces qualités, l'autre atout de Kervénanec est que « *ce quartier était proche des centralités, bien relié par les transports en communs* » (Ex-Adjointe à l'urbanisme, ville de Lorient –KELU1). Enfin, le grand ensemble est également gratifié de potentialités puisque, par exemple, en regardant avec l'AMO des images d'avant l'intervention urbaine, ce dernier s'exclame : « *il y a des qualités, ça se voit tout de suite quand on met ces images, nous c'est pour révéler qu'il y a beaucoup de qualités paysagères et c'est là-dessus qu'il faut s'appuyer. Faut s'appuyer sur ce qui est là, plutôt qu'essayer de tout réinventer et surtout faut révéler ce qui est bien* » (KPRU1). Ainsi, la présence de ces atouts est vécue comme un vecteur facilitant pour la réussite du projet et sert de ligne de conduite : révéler et exploiter ces atouts pour améliorer les conditions et le cadre de vie des habitants sont les jalons qui sont d'ores et déjà posés dans le diagnostic du quartier.

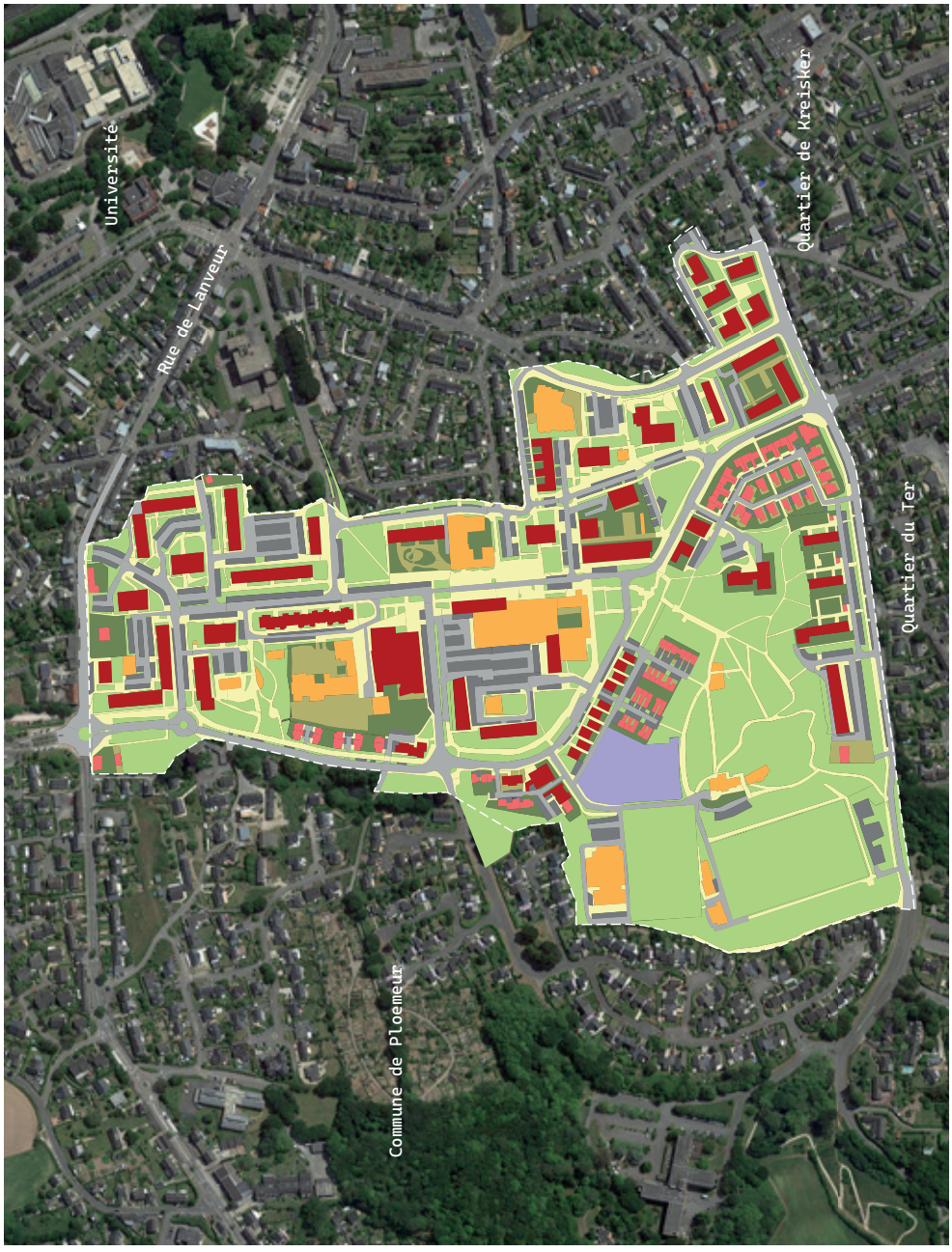
Cette tendance à s'appuyer sur les éléments positifs du quartier se retrouve par exemple dans la convention de rénovation urbaine où le choix est fait, dans la description du diagnostic territorial, de présenter en premier lieu les atouts existants et potentiels avant de présenter une description et une caractérisation des facteurs et des raisons de dévalorisation du quartier. Cette manière de présenter le quartier d'abord par ses atouts peut paraitre surprenante mais signe l'intention des porteurs de projet non pas de lutter contre le quartier mais plutôt de suivre la « *préconisation qui est faite de partir des atouts* » (ACT consultants 2003) afin de faire en sorte que le quartier retrouve une place et une image positive et attractive valorisante pour les habitants.

2.2.2 Mettre en valeur l'existant : redonner une qualité et une attractivité à Kervénanec

> « *Il fallait tout mettre du côté des habitants en leur donnant un cadre de vie qui soit un cadre de vie ordinaire, non stigmatisé, non ségrégant et donc il fallait en passer par des changements majeurs. Des changements majeurs au niveau de l'habitat, donc des démolitions, des réhabilitations majeures, […] travailler sur les équipements publics donc améliorer les services à la population, travailler sur les espaces publics aussi bien les voiries, les déplacements, etc. que sur la place et la qualité des espaces verts mais également la résidentialisation* » (Ex-Adjointe à l'urbanisme, ville de Lorient –KELU1)

Ainsi que rappelé précédemment, le PRU de Kervénanec est un projet qui s'inscrit dans une logique de continuité d'expérimentation et d'intervention lourde sur le bâti influencé par le succès de l'opération du quai de Rohan bien qu'elle s'en affranchisse en s'appuyant assez largement sur des démolitions. Cette relation se vérifie assez facilement puisque les principaux responsables politiques et techniques de la collectivité ou du bailleur qui portent le PRU de Kervénanec étaient déjà en responsabilité sur le précédent programme. Elle s'illustre, dans un premier temps, par la grande transversalité revendiquée du programme où la dimension sociale n'est pas négligée en occupant, par exemple, une part importante des études commandées en amont (Charré, ATEN, et Ville Ouverte 2000). Cette influence s'exerce également sur l'engagement financier conséquent afin de réaliser un projet global quitte à ne pas traiter le quartier dans son intégralité : « *on a fait le quartier en deux fois, on a fait le choix de ne pas soupoudrer, c'est un choix politique que tout le monde ne comprend pas* » (Cheffe de projet politique de la Ville, ville de Lorient -KCOL2). Comme à Malakoff et malgré ce phasage, l'intention est de concentrer les moyens avec un budget total de 110 millions d'euros afin d'assurer une intervention totale ne lésinant pas sur la qualité et l'ambition portée. Enfin, à l'instar du renouvellement du quai de Rohan conduit par un architecte de renom en la personne de Roland Castro, la collectivité a fait le choix d'être accompagnée par un AMO en complément des différents rapports et études diagnostiques commandés en amont : « *quand on a pour objectif de changer le cadre de vie des habitants, eh bien il fait faire appel à des spécialistes du cadre de vie et puis c'est tout !* » (KELU1). L'intention du porteur de projet est ainsi de mobiliser les expertises, les compétences et les financements afin d'atteindre les objectifs fixés du projet urbain.

La convention de rénovation urbaine (2005) détaille les différents axes du projet urbain que l'on peut regrouper en trois catégories. Premièrement, il s'agit de retravailler la morphologie interne du quartier afin de « *faire de Kervénanec un quartier "ordinaire"* » en diminuant la densité et en diversifiant les types d'habitat. Dans un deuxième temps, le PRU vise à connecter et intégrer le quartier dans son environnement urbain par l'arrivée de transports en commu et, par un travail sur les liaisons. Enfin, l'ambition est de mettre en valeur le quartier en requalifiant et structurant les espaces publics, en enrichissant l'offre d'équipement et en accueillant de nouvelles activités/ fonctions.



M. Steindorsson. 2022

Carte 9. Carte d'ensemble du quartier de Kervénanec en 2020

Dans les conventions et dans les récits qu'en font les porteurs du projet urbain, l'enjeu de

connexion du quartier à son environnement immédiat et au reste de la ville est plus anecdotique en comparaison aux deux autres objectifs et plus particulièrement en comparaison au PRU de Malakoff. D'autant que cette connexion passe pour beaucoup par la « *dilution des franges de Kervénanec dans le tissu urbain environnant pour souder le quartier à la Ville avec les quartiers voisins* » (convention, 2005). Nous allons traiter ces deux premiers objectifs simultanément puisqu'ils sont plutôt imbriqués.

Afin de redonner au quartier un caractère résidentiel, le programme s'attèle assez rapidement à requalifier la 2x2 voies qui scinde le quartier en la transformant en un boulevard urbain. Cet axe plus apaisé est aussi l'occasion de redonner une qualité paysagère et de favoriser les mobilités douces, tout en dégageant des emprises foncières en bande afin d'y réaliser de l'habitat de forme pavillonnaire ou en petit collectif intermédiaire. Cette reconfiguration s'accompagne d'un remaillage des circulations internes au quartier et de l'arrivée d'une ligne de Bus à haut niveau de service dans le quartier en vue d'améliorer substantiellement les liaisons avec les quartiers adjacents et le reste de la ville. Le fait d'ouvrir et de connecter le quartier au reste de la ville n'est pas l'objectif le plus présent dans le discours et surtout si on compare à Malakoff, il s'agit plutôt de fondre le quartier par les marges au sein du tissu pavillonnaire environnant pour en faire un quartier résidentiel « comme les autres ».

Photographie 3. En haut cliché aérien de Kervénanec dans les années 1990 (source : retrogeographie.tumblr.com). En bas, la projection du programme lauréat du concours (2005, Urbicus et Debard)

Alors pour réussir cette intégration paysagère, le PRU de Kervénanec s'appuie sur un travail important d'échelonnement des densités et des hauteurs afin de limiter les ruptures et de banaliser le quartier par la forme. En conséquence, la démolition d'une partie du parc social fait partie des outils qui ont été privilégiés de telle sorte qu'« *il y a eu des démolitions quand même assez conséquentes et il y avait cette volonté-là de trouver un urbanisme plus apaisé, quoi* » (KPRU1). En effet, il y a eu 649 démolitions soit 31% du parc de logements ou 42% du parc de logements sociaux du quartier. Ces interventions sont particulièrement visibles (photo 3) puisqu'elles sont présentes exclusivement sur la partie sud et centre du quartier et parce qu'elles ont ciblé le patrimoine le plus représentatif par sa visibilité en supprimant quatre des sept tours présentes. Cette évolution du parc de logements permet ainsi de dédensifier le quartier mais aussi de retravailler les liens, les perspectives en recomposant l'ilotage du quartier sur une trame plus classique : « *il y avait deux tours qui bloquaient l'accès,*

enfin qui bloquaient..., qui bloquaient entre guillemets l'accès entre le parc et le centre commercial. Ces deux tours-là ont été assez rapidement ciblées sur des démolitions » (Chargée relogement et suivi de projet, Lorient Habitat –KBA1). Enfin, ces démolitions n'obéissent pas qu'à l'objectif de dédensification et de circulation, puisque hormis les tours, les bâtiments ciblés étaient ceux qui connaissaient le plus de problématiques d'état général, de difficultés de gestion ou de peuplement. Face à l'ampleur des réhabilitations à effectuer afin de redonner une qualité résidentielle et face à la concentration de typologies de grands appartements, la démolition a souvent été préférée. En revanche, de façon assez paradoxale si on considère l'ampleur de ces démolitions, le bailleur rappelle la qualité du patrimoine en rétorquant : « *on a quand même défendu l'habitat en tour puisque c'est quand même de l'habitat qui reste accessible de par les ascenseurs avec des surfaces intéressantes* » (KBA1). Cette apparente contradiction doit se comprendre à travers l'attitude générale des porteurs de projet pour qui « *la démolition est envisagée et présentée comme un non-événement, celle-ci fait partie de la vie de la ville, de ses dynamiques et de son histoire* » (Gaudin 2013:576). En jouant la comparaison avec Malakoff, on s'aperçoit que la ville de Lorient a banalisé cette pratique n'hésite pas à mettre en récit ces démolitions et à diffuser des images des pelleteuses en action sur ce patrimoine[12], tandis que la collectivité nantaise invisibilise totalement ces opérations. Aucun document relatant l'histoire du quartier ou présentant le quartier nantais n'évoque à aucun moment cet événement pourtant au cœur de la mutation du quartier mais sujet à des oppositions et de l'incompréhension de la part d'habitants. A l'inverse, cet objectif, généralement perçu comme des interventions violentes et génératrices de perturbations importantes, est à Kervénanec partagé et a fait l'objet de peu de résistance (ibid. :586)

Dans ce programme aussi, les acteurs s'appuient sur l'idée qu'une banalisation de la forme via une intégration dans le paysage urbain est un moyen efficace pour amorcer un changement (positif) de l'image du quartier. En profitant de l'ampleur de ces démolitions et de la diminution d'emprises viaires, une quantité importante de foncier a été dégagée afin de reconstituer une nouvelle offre de logement sur la partie centre et sud du quartier. Cette reconstitution a permis d'opérer une diversification des formes et des typologies de logements dans un travail important sur les coutures urbaines : « *on voulait faire un épannelage progressif et qu'on ait moins ces ruptures d'échelles entre la tour et la maison et finalement ce qu'on allait reconstruire allait servir à faire des transitions douces* » (Architecte associé, AMO -KPRU1) puisqu'ont été privilégiés des programmes d'habitat de type individuel, intermédiaire ou des petits collectifs.

Au-delà de ce travail sur les formes, cette mise en disponibilité de foncier est aussi l'occasion de produire une offre de logements diversifiée qui soit plus adaptée à la demande. Une première diversification s'opère au sein du parc social en lui-même puisque, malgré les réticences de l'ANRU, 373 logements sociaux sont reconstitués sur site, soit 57% du parc démoli. Afin de redonner une qualité et une attractivité au parc social de Kervénanec, les typologies de logements sont adaptées aux besoins et à la forme puisque par exemple, si le nombre de grands logements (T4+) est réduit, ils sont tous reconstruit dans des formes pavillonnaires plus adaptées aux familles. Cette reconstitution[13] importante de l'offre locative sociale sur site s'oppose aux incitations

12 https://www.lorient.bzh/kervenanec/renovation-urbaine-du-secteur-sud-de-2000-a-2013/un-quartier-en-mutation/deconstructions/ [consulté en 07/2022]

13 Dans le jargon utilisé par l'ANRU, la reconstitution fait référence à la reconstruction de l'offre de logements sociaux détruite. Dans ce cadre l'ANRU impose une reconstitution de la totalité des logements démolis en incitant à utiliser ce levier pour répartir les logements sociaux neufs en dehors des ZUS

de l'ANRU et de la SRU en ne cherchant pas à profiter de cette production neuve pour accélérer les rééquilibrages territoriaux du parc social, surtout si l'on considère la situation locale puisque la ville de Lorient comptait 56% des logements sociaux de l'agglomération à l'orée de l'intervention urbaine.

Cependant, la collectivité défend son objectif en rappelant l'intention de maintenir le rôle social de Kervénanec mais aussi en invoquant le ressenti des habitants puisqu'« *on sait que les gens sont attachés à leur quartier et que c'est une vue de l'esprit de dire, ils seront plus heureux ailleurs ! Non, ils seront plus heureux dans des bâtiments plus qualitatifs avec du service plus qualitatif et un cadre de vie plus qualitatif et de l'emploi* » (Cheffe de projet politique de la Ville, ville de Lorient -KCOL2). Cette orientation rappelle, au regard des discours recueillis, qu'il s'agit dans le cas de Kervénanec d'un programme de revalorisation devant bénéficier aux primo-habitants[14] en premier lieu grâce à des logements sociaux de meilleure qualité, le tout en préservant dans le programme urbain un volet social important à rebours des principes du PNRU. En effet, pour la collectivité, « *le principal souci, c'était d'avoir un urbanisme un peu plus harmonieux et d'éviter la différenciation entre ce quartier là et son environnement, beaucoup plus qu'un souci relatif au type de d'occupation sociale et donc on produit logement à proprement parler.* » (Chargé d'étude, missionné par la ville de Lorient -KAC1). Enfin, dans cette reconstitution importante du parc social sur site, il faut également souligner la place prépondérante du bailleur dans la gouvernance de projet puisqu'il s'agit d'un co-pilotage entre la collectivité et le bailleur. Cette organisation, en dépit de la critique adressée par l'ANRU et concernant la place du bailleur, a été maintenue et est aujourd'hui valorisée par les acteurs locaux pour son efficience. Elle explique surtout la place importante des enjeux propre au logement social et au patrimoine du bailleur dans le quartier. Ainsi, cette diversification est principalement le moyen de retravailler les coutures urbaines afin d'intégrer visuellement le quartier dans son environnement. C'est également le moyen pour le bailleur de reconstituer un parc de logements plus qualitatif et adapté à la demande.

D'autre part, le foncier libéré et non fléché pour la reconstitution est saisi pour créer une nouvelle offre de logements non sociaux participant à la diversification résidentielle demandée par l'ANRU. Cependant, dans les discours des acteurs comme dans la convention de rénovation urbaine (2005), cette question de la diversification résidentielle et sociale est bien plus accessoire par rapport à la reconstitution du parc social précédemment détaillée. De fait, dès la convention de rénovation urbaine cette diversification résidentielle est reléguée à l'objectif flou et peu engageant de « *développer des possibilités d'accession à la propriété* » (Annexe 1 de la convention ANRU). Cette diversification produira, lorsque le dernier programme sera livré en 2023, 152 logements non sociaux (en accession ou en locatif), soit 19% du parc de logements des secteurs rénovés du quartier[15] et 29% des logements neufs issus de la rénovation urbaine. S'il semble que les intentions de maintien des primo-habitants et les intérêts du bailleur précédemment mentionnés aient réfréné cet objectif, c'est aussi « *parce qu'ils n'étaient pas plus ambitieux que ça à l'époque, ils*

14 Nous entendons par le terme de primo-habitants, les populations qui résidaient déjà dans le quartier avant le lancement du programme de rénovation urbaine

15 Cette proportion est ramenée à 8,3% du parc de logement en comptabilisant le secteur nord du quartier qui n'a pas bénéficier de la rénovation urbaine

en ont fait une partie mais ils n'ont pas prévu d'en faire plus » (KBA2). Sans avoir observé de freins particuliers à travers les différents entretiens quant à cette diversification, la réalisation de cet objectif semble en revanche assez secondaire par rapport aux enjeux soulevés par ces différents acteurs, certains s'étonnant même que notre travail s'attarde sur cette question.

En parallèle des objectifs relatifs à la forme et à l'évolution du parc de logements et dans la continuité des diagnostics, « *la ville a opté pour un projet fortement qualitatif, misant sur la revalorisation du site et de son attractivité* » (Gaudin 2013:596) en s'appuyant sur les qualités et les atouts propres au quartier et en améliorant sensiblement le fonctionnement interne. Dans cette optique, il est intéressant de noter que le projet ne s'est pas appuyé sur une réinvention de la toponymie du quartier en préservant cette référence à une identité territoriale (photo 4) jusque-là répulsive. On souhaite revaloriser l'existant sans le travestir mais en se concentrant sur un intense travail de fond pour en révéler des éléments positifs. D'une part, le programme s'appuie sur un enrichissement de l'offre d'équipement et des fonctions. Si ces investissements doivent permettre aux habitants de continuer à bénéficier de cette offre importante de services au sein du quartier, l'idée est également de recréer des éléments d'attractivité à destination de publics extérieurs au quartier. Ce double objectif passe, par exemple, par la construction d'équipements neufs avec un potentiel de rayonnement comme une salle de spectacle ou la création d'un parc, par le maintien de services qui ont un pouvoir attractif important comme la poste, par la facilitation des accès automobiles au centre commercial ou par la diversification fonctionnelle en créant quelques locaux tertiaires au cœur du quartier. Cet enjeu d'attractivité extérieure n'est pas incompatible avec le quartier mais, au contraire, il est, dans le cas du centre-commercial, nécessaire afin de maintenir la pérennité économique d'un équipement essentiel au sein du quartier.

Photographie 4. Un panneau similaire aux entrées de villes indique l'entrée sud du quartier et témoigne d'une certaine forme de reconnaissance donnée au quartier (image personnelle)

Redonner une qualité au quartier pour ses usagers passe aussi par un travail assez conséquent sur les espaces publics afin de leur redonner des usages et des fonctions claires afin qu'ils soient « *appropriés dans ce sens et qu'ils soient respectés et qu'ils ne contribuent pas à une image dégradée* » (Ex-Adjointe à l'urbanisme, ville de Lorient –KELU1). Cet objectif passe par des résidentialisations qui participent à clarifier les espaces sans pour autant s'inscrire dans une sécurisation responsable de ruptures de telle sorte qu'« *on pouvait traverser les résidences en poussant un petit porche en bois et en ressortant de l'autre côté* » (KAC1). Ce travail, associé à la redéfinition de l'ilotage dans le quartier est aussi un moyen, selon l'AMO, de redonner aux

habitants une « *chose principale, c'est d'exister au pied d'une rue, d'avoir une rue, un numéro, une adresse, c'est une façon d'exister !* » (KPRU1). On comprend, à nouveau, par cette exagération que la place du primo-habitant est un enjeu au cœur des intentions portées par le programme et qu'il est attendu (espéré) que ces opérations bénéficient à ce public.

C'est pourquoi, les habitants et les acteurs locaux considérés comme une clé de la revalorisation dans le programme de rénovation urbaine de Kervénanec et non comme l'un des freins. De ce fait, les acteurs à l'initiative de ce programme rappellent tous la place accordée aux habitants dans la sélection et la discussion des différents projets depuis la sélection du programme entre les quatre équipes retenues jusqu'à l'échelle plus fine des différents projets résidentiels ou d'équipement : « *il y avait des concours organisés à chaque fois avec plusieurs maitres d'œuvre donc les projets avant d'être retenus étaient mis en concertation avec les habitants, ils étaient présentés donc les gens arrivaient à voter* » (Chef de projet PRU, Lorient Habitat -KBA2). Si nous n'avons pas d'éléments nous permettant réellement de détailler et d'attester les conditions de cette implication des habitants du quartier, il semble, en revanche, au regard des discours, de la présence d'un point info sur le programme, de réunions publiques d'information régulières, des nombreux documents de communication réalisés et de la coopération avec le tissu associatif investi dans un rôle de relais ascendant et descendant qu'il y ait une volonté affirmée d'information des habitants et, à l'inverse, de remontée d'information de la gouvernance de projet comme un moyen identifié pour aider et accompagner au changement. En effet, comme le rappelle l'élu, « *il fallait donner confiance, la démolition c'est un traumatisme d'autant plus qu'il y avait des habitants qui y habitaient depuis la construction, ils s'y étaient mariés* » (Adjointe à l'urbanisme, ville de Lorient –KELU1). Dans cette même logique, l'élu explique que pour rassurer les habitants concernant les changements à venir mais surtout pour les convaincre des bénéfices qu'ils pourraient en retirer, le choix a été fait de réaliser un premier programme de logements sociaux en pavillon individuel et dans un petit collectif afin de donner à voir le potentiel du programme de rénovation urbaine. Même si bien entendu tous les ménages ne pourront accéder à ces logements neufs dans le quartier puisqu'ils restent tout de même moins nombreux que les démolitions, cet exemple démontre une nouvelle fois le soin pris par les porteurs de projets pour s'assurer d'une acceptation voire d'une adhésion des habitants.

Ainsi, les porteurs de projets, certains d'avoir réalisé un programme au bénéfice des habitant jouent et se servent de cette opération urbaine comme d'« *un acte politiquement symbolique que la municipalité met en scène par diverses inaugurations et par l'apposition d'une plaque commémorative non pas de l'histoire locale mais des "10 ans de rénovation urbaine" à Kervénanec* » (Gaudin 2013:586). Ce positionnement se prolonge à la diffusion d'un magasine à la clôture de la convention capitalisant et valorisant tous les changements opérés dans le quartier. Tout comme l'opération des quais des Rohan, la rénovation urbaine de Kervénanec est unanimement présentée par ces acteurs comme une réussite.

Encadré 4. Phasage et sectorisation des objectifs de la rénovation de Kervénanec

Afin de parfaire la compréhension de ce programme, il convient d'en détailler rapidement les différents objectifs et de préciser la nature de l'intervention sur les trois secteurs identifiés. D'une part, le secteur sud du quartier est celui qui connait les mutations urbaines les plus importantes puisque la quasi-totalité du parc de logement a été démolie. En profitant de cette libération foncière et de la présence très importante d'espaces verts, ce secteur est prévu, un peu sur l'idée de la cité-jardin, pour accueillir de l'habitat peu dense et un nouveau parc pour le quartier : le *parc du Venzu*. Sont ainsi construits de l'habitat individuel et intermédiaire et des petits collectifs permettant de faire le lien avec le quartier pavillonnaire au sud de Kervénanec disposés en bordure du parc du Venzu. Ce dernier est créé au bénéfice de la présence d'un ancien bois et doit pouvoir par sa qualité paysagère « *modifier radicalement l'image du quartier en interne comme en externe mais aussi offrir des usages et des cheminements nouveaux [...] le parc peut constituer un élément d'attractivité pour les habitants extérieurs au quartier* » (Charré, Makowski, et Granger 2001)

Le centre concentre les densités et occupe la fonction de cœur du quartier. C'est ainsi la zone rénovée la plus dense et la plus haute avec la préservation de 3 tours et la construction de résidences d'importance moyenne (jusqu'à R+7). C'est surtout le secteur qui regroupe la plupart des équipements publics (maison de quartier, bibliothèque espace jeune, EPAHD,...), le centre commercial requalifié, le marché hebdomadaire. Ses fonctions ont été renforcées et élargies par la création de locaux tertiaires pour de l'activité de bureaux.

Le dernier secteur de cette rénovation urbaine se situe le long de l'ancienne 2x2 voies grâce à la récupération des emprises viaires, du foncier est dégagé et fléché pour créer des circulations douces et des aménagements paysagers et pour réaliser des logements neufs en individuel, intermédiaire et collectif de faible hauteur afin de faire le lien avec les secteurs pavillonnaires de l'ouest du quartier sur la commune de Ploemeur.

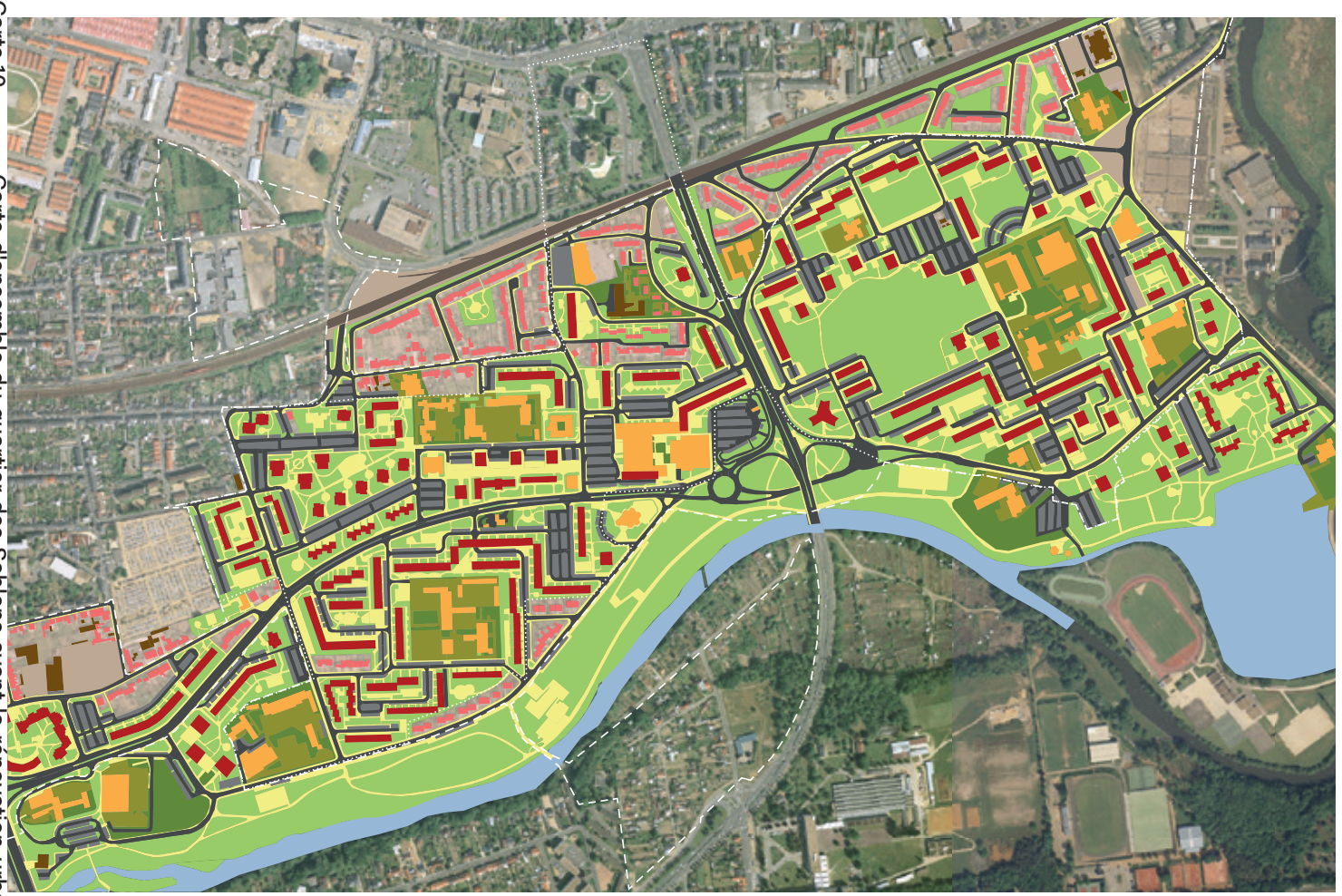
Enfin, le quatrième secteur correspondant à la partie nord n'a pas été concerné par la rénovation urbaine. En effet, ayant bénéficié d'une réhabilitation plus récente, le choix a été fait de ne pas l'inclure dans le PRU afin de concentrer les financements sur le secteur sud. Cependant, l'idée était de faire profiter ce secteur d'un futur programme urbain, effectif aujourd'hui puisque ce secteur bénéficie d'un financement régional dans le cadre du NPNRU avec cependant un budget bien moins substantiel que ceux alloués dans l'ANRU1.

2.3 Les Sablons, une rénovation urbaine empreinte du conservatisme de la politique locale de l'habitat

2.3.1 Un quartier d'ores et déjà dans une dynamique locale de renouvellement urbain

En abordant le troisième et dernier programme de rénovation urbaine sur lequel nous appuierons notre travail de thèse, la première chose qui marque c'est l'absence de diagnostic clair et établi, que ce soit dans les discours ou dans les documents produits. Alors que les deux autres programmes s'appuient sur la formulation des problématiques et l'identification des potentiels afin de justifier le programme de rénovation urbaine celui des Sablons semble inexistant. Cette absence pourrait trouver une explication dans l'éloignement temporel et la discontinuité des professionnels qui n'ont pas forcément été présents depuis le démarrage et l'écriture du programme de rénovation urbaine. En revanche, la quasi absence de diagnostic, réduit à deux paragraphes dans la première convention de rénovation urbaine, laisse à penser que les porteurs de projets n'ont pas jugé nécessaire de partager ces constats. De fait, un acteur nous précise : « *je me souviens plus concrètement s'il y avait vraiment un diagnostic clair. Pour moi, c'était en grande partie une question d'opportunité* » (chargé de mission PRU, Le Mans Métropole Habitat -LSBA6). Ainsi, il semble que cette absence soit révélatrice d'un positionnement particulier de la ville du Mans qui comprend le programme de rénovation urbaine comme une aubaine pour accélérer les opérations de renouvellement urbain qu'elle avait d'ores et déjà lancées durant les années 1990 hors de tout programme national sur le quartier. Le PRU intervient alors qu'« *un certain nombre de choses avaient été faites, notamment sur l'habitat mais c'est pas suffisant et il y avait un process un peu général de vieillissement des bâtiments, des logements, des équipements, des espaces publics qui faisait en sorte que le PNRU est arrivé au moment où il y avait besoin d'un coup de boost pour requalifier le quartier donc ça fait une opportunité d'enfin faire plus et mieux sur les quartiers* » (Chef de projet PRU, le Mans Métropole -LSPRU1).

Le PRU vient s'inscrire dans une certaine continuité de l'engagement porté par la collectivité en faveur des quartiers d'habitat social. Nous l'évoquions en présentant le contexte manceau, le déploiement de longue date de politiques d'accompagnement social et de renouvellement urbain de ces quartiers fait partie prenante de l'identité politique de la collectivité qui valorise assez fortement la fonction de ces quartiers. En effet, le chef de projet ne manque pas de rappeler que « *le quartier existe, il est important, il a une place importante dans la ville en termes d'espaces et de population qui y réside, il répond à des besoins de logement pour des personnes qui n'ont pas forcément toutes des niveaux important de revenus* » (LSPRU1). Cet investissement important ainsi justifié fait également l'objet d'une valorisation importante de ce positionnement spécifique dans les discours puisqu'il participe de l'identité et d'une certaine forme de fierté de la collectivité.



Carte 10.
Carte d'ensemble du quartier des Sablons avant la rénovation urbaine en 1992

M. Steindorsson 2022

« Sans mettre nos collectivités et nos bailleurs sociaux sur un piédestal, on peut estimer que ces grands quartiers d'habitat social, ces grands quartiers populaires n'ont jamais été à l'abandon en ce qui concerne l'intervention sociale mais aussi en termes d'intervention urbaine, d'équipement et d'habitat. » Chef de projet PRU, Le Mans Métropole -LSPRU1

Contrairement aux autres territoires de notre étude, le PNRU intervient alors qu'une dynamique de renouvellement urbain d'ores et déjà entamée. A la fin des années 1990, trois tours ont ainsi déjà été démolies sur la partie extrême nord-ouest du quartier pour de multiples raisons : mauvaise qualité, malfaçons, difficultés de gestion et de peuplement et stigmatisation (Plouchart 1999:84). De plus, leur réhabilitation aurait été trop onéreuse d'autant que le bailleur rappelle connaitre à cette époque une vacance assez élevée dans son parc. Le foncier libéré à cette occasion a permis au bailleur municipal, Le Mans Habitat[16], de diversifier son parc de logements en introduisant des formes intermédiaires similaires aux maisonnettes du faubourg qui bordent le quartier sur l'ouest. Au-delà de cette opération ponctuelle, la collectivité avait également acté et commencé les travaux d'une ligne de tramway venant irriguer tout le quartier et le connecter directement aux espaces centraux. Etant donné ce contexte, on comprend mieux que dans ce cas, l'avènement de l'ANRU n'a pas été l'occasion d'opérer un basculement ou un bouleversement des politiques urbaines localement en cours dans les quartiers d'habitat populaire. Par conséquent, le PNRU a été perçu par la collectivité comme un levier de continuité des opérations conduites jusque-là puisque quand « *était créé le programme national de renouvellement urbain et la création de l'ANRU on était complètement dans cette dynamique de faire mieux et bien sur les quartiers* » (LSPRU1).

La continuité de ces opérations est alors surtout pensée d'un point de vue technique afin de répondre à la problématique du vieillissement et de l'obsolescence du patrimoine. La question sociale est de ce fait assez absente dans les discours et dans les productions de la collectivité. Seul le chef de projet ou le référent ANRU de la DDT72 évoquent « *des indicateurs socio-économiques sur les Sablons qui le mettent à chaque fois aux alentours du 100e/150e quartier parmi les presque 1.100 QPV de France, hein !* » (LSPRU1). Cette dissociation présage, nous le verrons, d'un programme de rénovation urbaine singulier par rapport aux attentes nationale puisqu'il ne fait pas de ces concentrations de populations précarisées un enjeu à traiter.

Enfin, dans ce diagnostic des caractéristiques du quartier sont valorisées comme la présence de la rivière de l'Huisne qui, accompagné d'espaces verts généreux, le borde sur sa partie sud. En addition, les acteurs rappellent que c'est « *un quartier, certes fortement marqué par l'habitat social en collectif mais un quartier sur lequel il y a également de l'habitat privé, sur lequel il y a des activités économiques et commerciales, sur lequel il y a des équipements et un niveau d'équipement qui était déjà à un bon niveau* » (Chef de projet PRU, le Mans Métropole -LSPRU1). En revanche, ces atouts ne sont pas réellement mobilisés au-delà de cette énumération comme des éléments sur lesquels s'appuyer dans le PRU. Par conséquent, au regard du discours des différents acteurs montrant qu'il existe d'ores et déjà une certaine habitude d'investissement politique dans le quartier, qui ne remet pas en cause certaines concentrations socio-spatiales, quitte à s'inscrire en désaccord avec les intentions de l'ANRU, et qui s'appuie sur un certain niveau

16 Aujourd'hui à l'échelle de l'EPCI, l'office a été renommé Le Mans Métropole Habitat

de satisfaction concernant l'état et le niveau d'intervention dans le quartier sans pour autant nier certains ajustements à mettre en œuvre, nous comprenons qu'à l'inverse des deux autres terrains, la rénovation urbaine du quartier des Sablons s'inscrit dans une forme de continuité des politiques de renouvellement et de réhabilitation urbaine menées localement.

2.3.2 Rénover sans bouleverser : aux Sablons, le choix de la continuité

Ainsi que nous l'avons montré, l'arrivée du PNRU intervient dans un contexte manceau où les acteurs politiques locaux ont d'ores et déjà amorcé une dynamique de renouvellement urbain qu'ils entendent accélérer grâce aux financements de ce programme national. De ce fait, le PNRU apparait comme une opportunité : « *ça été quasiment automatique et naturel de dire : voilà, on a des financements pour faire plus et mieux de façon plus concentrée des opérations déjà prévues soit par la ville soit par Le Mans Métropole sur l'aménagement, soit chez les bailleurs sociaux en termes de réhabilitation* » (Chef de projet PRU, le Mans Métropole -LSPRU1). Comme le laissait présager l'absence de diagnostic poussé et la confiance placée dans les politiques locales menées dans les quartiers populaires, la collectivité du Mans a souhaité porter un programme de rénovation urbaine qui vienne appuyer les actions jusque-là engagées et prévues dans une forme de continuité revendiquée. En effet, l'intention des acteurs locaux derrière ce programme n'est pas de produire un changement radical afin de banaliser morphologiquement et sociale les quartiers concernés. Il n'y a donc pas de stratégie du « choc » comme à Malakoff ou Kervénanec avec un programme « total » qui touche en profondeur la forme et l'organisation du quartier mais plutôt un accompagnement avec des opérations circonscrites spatialement et concentrées principalement sur des opérations de réhabilitation du patrimoine du bailleur. Ainsi, la Ville du Mans ne s'est pas attaché les services d'un AMO sur ce programme, choix qui souligne assez bien cette intention de ne pas produire de changements fonciers, immobiliers ou fonctionnels d'ampleur. « *On était dans un objectif de l'amélioration du logement et du cadre de vie, on n'était pas forcément dans un objectif de restructuration du quartier […] l'idée, c'était plutôt d'accompagner l'insertion du quartier dans la ville et surtout d'améliorer les conditions de la vie des habitants qui y sont donc avec un gros effort sur le logement* » (LSPRU1). Cependant, en invoquant cette intention de concentrer les efforts sur la réhabilitation des logements sociaux du quartier, cette volonté de poursuite des ambitions locales se heurte aux orientations de l'ANRU qui incite à réduire la concentration de logements sociaux par la démolition d'une partie du parc et par la diversification.

Avant de préciser les conséquences de ces divergences entre les objectifs locaux et nationaux, il apparait important d'évoquer la gouvernance de ce projet urbain puisque cette dernière est particulièrement contrôlée par l'ancien maire du Mans. D'une part, le premier élu de la commune est également président de la Communauté urbaine et de l'office municipal Le Mans Métropole habitat, ce qui en fait la personne-clé dans la constitution de la stratégie et des intentions locales dans le programme de rénovation urbaine. Dans des organisations très hiérarchisées, avec une idée forte et ancrée de l'interventionnisme municipal dans la conduite des politiques d'habitat, les stratégies et objectifs de la politique de rénovation urbaine semblent être actés à ce niveau. Cette centralisation des décisions est si forte que les négociations avec l'ANRU sur les objectifs du programme se déroulent régulièrement à ce niveau politique sans que les techniciens de la collectivité ou du bailleur n'y soient associés. D'autre part, il semble que sous l'impulsion du maire une certaine culture de la méfiance voire de la défiance vis-à-vis de l'Etat prime puisqu'« *il*

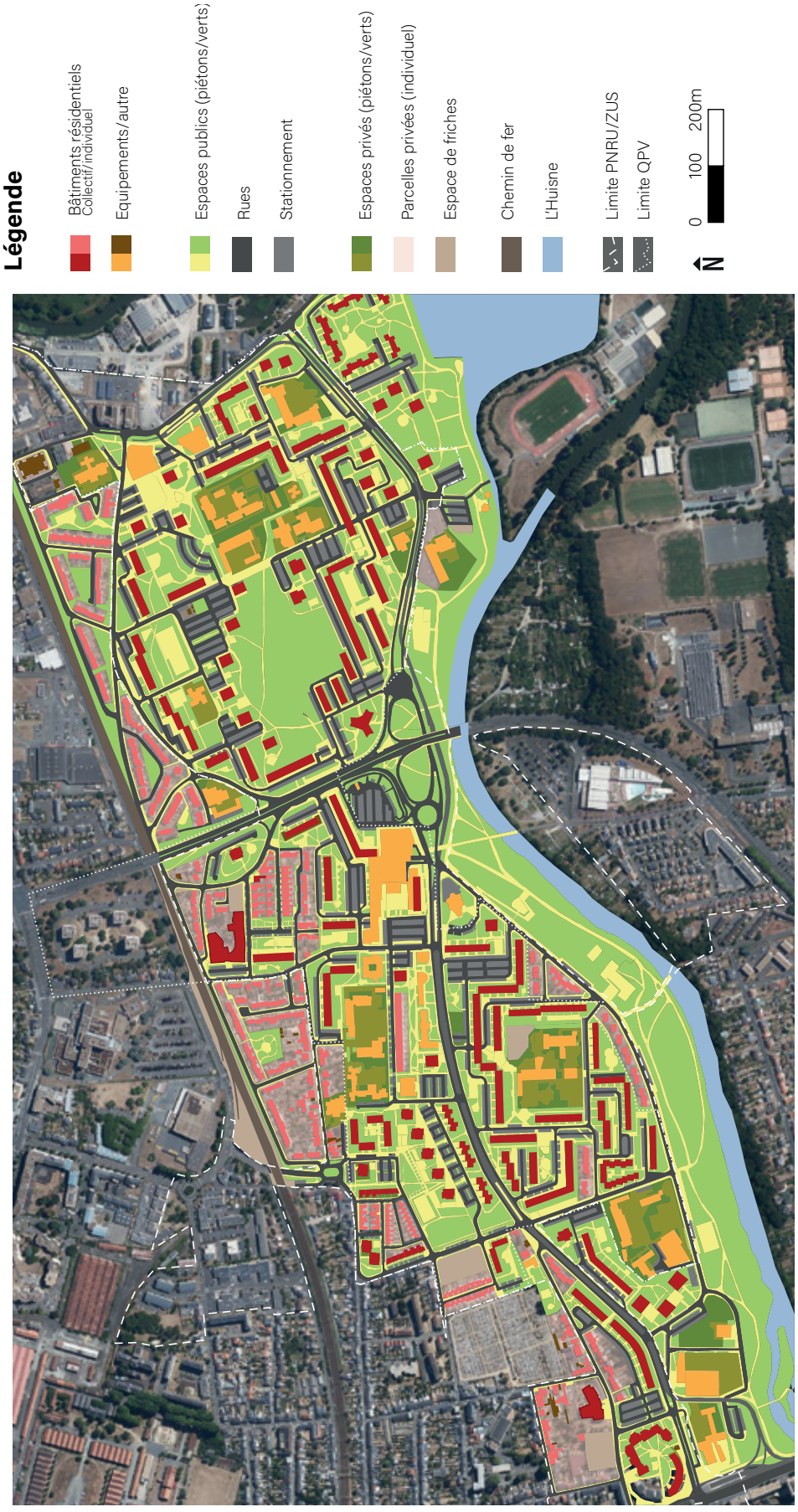
y a certaines notions qui sont importantes pour l'ANRU comme par exemple l'évaluation, et ça paraissait logique, mais pour le précédent maire l'évaluation, c'était un gros mot ! C'était un maire qui avait plein de qualités, mais qui est aussi préférait faire les choses sans trop le dire quoi, en fait donc il ne fallait pas forcément trop écrire » (chargé de mission PRU, Le Mans Métropole Habitat -LSBA6). Avec un pouvoir très centralisé et une volonté de préservation des orientations politiques locales se dessine donc une participation à la rénovation urbaine sur une tonalité plus conflictuelle que sur nos autres terrains. Cependant, au bénéfice de la proximité de l'ancien maire avec Jean-Louis Borloo et de l'exigence moins affirmée de l'ANRU dans les premières années du programme, la ville a réussi à imposer assez largement sa vision de la rénovation urbaine (référent ANRU, DDT72 -LSE1)

La première forme d'opposition aux injonctions de l'ANRU dans ce programme se retrouve dans la remise en question de l'objectif de démolition. Ici les discours s'opposant à la démolition d'une partie du parc de logement social sont assez unanimes et s'appuient sur une approche pragmatique, réaliste et conservatoire en opposition aux objectifs transposés depuis Paris aux quartiers de grands ensembles sociaux. D'une part, les acteurs locaux proclament qu'ils n'ont « *pas attendu l'ANRU pour faire évoluer le quartier* » (LSPRU1) avec des opérations plus ou moins importantes allant jusque l'arrivée du tramway en 2007. Cet engagement en amont délégitime à leurs yeux la posture de l'ANRU considéré comme une batterie d'injonctions « hors-sol » et inadaptées aux caractéristiques locales.

> *« La particularité du Mans, c'est le petit nombre de logements détruits […]. Ces deux-là, on a dû s'y résoudre, sinon, on n'avait pas les subventions ANRU, déclare, amer, le maire également président de Le Mans habitat. Mais notre volonté, et celle des habitants très attachés à leurs logements et à leur quartier, c'est de conserver, en réhabilitant, insiste Jean-Claude Boulard. Un logement réhabilité coûte en moyenne 100 € de moins par mois à son locataire qu'un logement neuf. »*[17]

Par conséquent, tout comme les démolitions réalisées avant l'ANRU, une partie du patrimoine touché par cette destruction est décrit comme « *extrêmement dégradé mais une partie a été conservée avec une grosse intervention dessus et puis le reste démoli* » (LSBA6). Alors, ces opérations pré-ANRU témoignent il n'y a pas d'opposition de principe à ces démolitions dans le cas où elles sont justifiées par des éléments tangibles liés à des défauts graves ou à des surcoûts de réhabilitation trop importants. Il y a donc une approche très pragmatique limitant le recours à ce type d'interventions. Dans cette appréhension restrictive de la démolition, les acteurs locaux invoquent également la complexité des procédures de relogement en comparaison aux réhabilitations qui n'impliquent pas nécessairement de tels déplacements. D'autre part, d'un point de vue comptable, le bailleur conteste des opérations de démolition qui sont peu économiques en foncier : « *140 logements démolis pour reconstruire 24 logements, donc vous voyez sur l'emprise ce que ça donne, quand vous démolissez une tour, vous ne faites pas grand-chose derrière* » (Directrice, Le Mans Métropole Habitat -LSBA4). En somme cette opposition à la démolition se veut pragmatique en déployant des arguments d'ordre financier ou comptables assez diversifiés et repris par les différents acteurs témoignant d'un positionnement construit qui s'oppose aux intentions de

17 Picolo Laurence « Dans les quartiers Sud, on préfère rénover que casser ». Ouest-France, 23/07/2009



Carte 11. Carte d'ensemble du quartier des Sablons en 2020

l'ANRU en répondant à cette logique presque qualifiée de doctrinale : « *pour eux, c'est totalement idéologique de dire : "on va changer". Les habitants sont là, il n'y a pas de problèmes majeurs, ok diversifier le logement, mais il y a aussi une question de développement durable aussi. Il y a des logements qui sont faits, qui ne sont pas si mauvais que ça, qui sont habités* » (Dir. Aménagement urbain, le Mans Métropole -LSCO1).

Cependant, cette attitude assez conservatrice vis-à-vis du patrimoine de grand ensemble social percute les objectifs nationaux de l'ANRU ciblant avec beaucoup d'ambition 200.000 démolitions. Alors, des négociations se déroulent dans la définition de la convention pour aboutir à la suppression de deux tours présentées par les acteurs locaux comme n'ayant pas de logique particulière puisque les logements « *sont quand même de bonne qualité* » (LSCO1).

Au-delà de ce pragmatisme bridant les destructions, cette opposition marquée et assumée aux démolitions « superflues » est révélatrice des stratégies locales puisque, selon la DDT72, le bailleur et la Ville sont dans une stratégie « *d'expansion du coup, ils ont du mal à comprendre qu'on peut démolir et reconstruire sous d'autres conditions mais eux, dès qu'on leur parle de démolition, à chaque fois ils identifient démolition à des pertes de locataires*» (LSE1) et donc d'habitants. Au-delà de cette opposition ressentie aux objectifs de croissance démographique locale, les démolitions pourraient également perturber la structure du parc de logements sociaux de l'OPHLM puisque ces dernières concernent généralement le parc de logement le moins cher et d'ores et déjà amorti. Le bailleur rétorque alors que l'impossibilité de proposer des loyers aussi avantageux dans des logements neufs l'empêche de mener à bien sa mission : loger les ménages en difficulté.

La ténacité et la mobilisation des différents acteurs locaux autour de cette opposition construite à la démolition du parc social aura tout de même assez largement porté ces fruits puisque seules 248 démolitions auront été réalisées, soit 6 % de ce parc. A l'inverse, le PRU des Sablons consacre un effort très important à la réhabilitation du parc social. Ainsi, « *le programme ANRU, c'était essentiellement sur les logements. On a eu des travaux très, très importants sur la requalification des logements* » (LSE1). Et pour cause, durant ce programme, ce sont 3.503 logements qui ont été réhabilités soit 40% de l'enveloppe budgétaire de 171 millions d'euros. Cette proportion est assez nettement supérieure à celles observées sur nos deux autres terrains puisqu'elle est plus élevée de, respectivement, 18 et 28 points en comparaison au programme de Malakoff et de Kervénanec.

« Il y a une sorte de culture partagée de la ZUP, du plan masse et de l'espace commun. C'est assez marrant. J'étais complètement déstabilisé en tant qu'urba, on se dit on va refaire un morceau de ville, on va reconstruire, on va refaire des rues, on va remettre des parcelles, on va remettre un morceau de ville et on arrivait face à des gens qui nous disaient «ben pourquoi ? Nous ça nous va comme ça ! » Dir. Aménagement urbain, le Mans Métropole –LSCO1

Ce surinvestissement dans la réhabilitation s'inscrit comme nous le montrions précédemment dans une logique de continuité des interventions orchestrée par la collectivité et le bailleur sur le logement social et d'adaptations correctrices du quartier dans ses espaces et équipements. Ainsi, le programme comporte assez peu de réaménagement des espaces publics ou viaires puisque ces opérations étaient « *liées au secteurs qui ont fait l'objet de démolitions et donc de reconstructions* » (LSPRU1). La réorganisation du foncier, qui n'avait pas évolué depuis la construction du quartier, aurait pu être à l'origine de réaménagements, mais malgré la proposition faite aux bailleurs et aux copropriétés de reprendre la gestion d'espaces, l'organisation du quartier a peu évolué, avec notamment aucune résidentialisation. En somme, l'organisation et la forme du quartier héritées de la ZUP à différentes échelles n'ont pour ainsi dire que très marginalement changé au cours de cette rénovation urbaine. A cet égard, nous pouvons noter que dans les années 2010 le bailleur municipal et la collectivité ont rebaptisé le quartier dans une démarche assumée de valorisation symbolique afin de restaurer une attractivité résidentielle en berne : « *le quartier des sablons a été renommé bords de l'Huisne. C'est un peu de la com' et du marketing mais n'empêche que c'était pas pour éliminer le terme des Sablons mais pour mettre en avant un aspect positif de ce quartier qui en a en termes de cadre de vie* » (LSPRU1). S'il ne semble pas que ces changements aient impacté l'usage des toponymies classiques du quartier par les acteurs et les habitants, ils révèlent plutôt par leur vocation à influer positivement sur les demandes d'attributions de logements sociaux que la stratégie de cette opération est dévolue à redonner une attractivité à ce parc résidentiel.

Enfin, dans ce programme, la diversification résidentielle est assez accessoire puisque les objectifs de démolition et de dédensification du parc social n'ont pas été importants de sorte que la libération de foncier a été trop limitée pour autoriser la réalisation de telles opérations. Une nouvelle fois, cette position à l'encontre des prérogatives de l'ANRU est assumée et justifiée puisque s'agissant de la diversification résidentielle, « *on était dans des ambitions relativement limitées parce que comme je vous l'ai dit il n'y avait pas forcément une volonté de changer la vocation de ces quartiers* » (LSPRU1). Partant de cette intention, la notion de « mixité sociale » n'est évoquée qu'une seule fois dans la convention et elle n'est pas associée à la réalisation d'une diversification résidentielle puisqu'elle n'est évoquée que comme résultat possible du « *renforcement de la qualité résidentielle* » (Convention, 2006). En jouant sur la confusion interprétative qui peut être faite de cette relation floue et difficile à objectiver, les acteurs manceaux s'affranchissent des codes et des attendus de l'ANRU. Par ailleurs, en comparaison aux discours construits et partagés justifiant les positions de la collectivité vis-à-vis de la démolition, la question de la diversification résidentielle voire de la mixité sociale ne jouit pas du même effort, témoignant du caractère accessoire de cet objectif. Par exemple, alors que le quartier est d'ores et déjà composé de 30% d'habitat privé sur le secteur des Sablons, les acteurs ne mobilisent pas cette caractéristique pour justifier du faible impact de la rénovation urbaine sur la composition résidentielle et sociale du quartier.

Plus étonnant, la collectivité se sert de cette demande de diversification résidentielle faite par l'ANRU afin de limiter les démolitions. En effet, l'ancien maire « *a argué par rapport à ce principe de changer, diversifier les statuts. Il a dit : "pour moi démolir n'apporte rien, à ce moment-là on la [la tour] met en accession sociale à la propriété d'un seul bloc"* » (LSBA4) « *et puis et puis les 2 autres à côté, on va les réhabiliter, point !* » (chargé de mission PRU, Le Mans Métropole Habitat -LSBA6). Ainsi, en maniant les objectifs et les attentes de l'ANRU, sous l'impulsion de son maire, la collectivité a transformé la diversification résidentielle en un outil servant dans la négociation avec l'agence nationale à limiter les démolitions.

Dans une compréhension de la diversification résidentielle similaire à celle réalisée à Lorient, une partie des logements sociaux démolis a été reconstituée sur le secteur. Avec la construction de 52 logements sociaux neufs, les porteurs de projet ont reconstitué 21% de l'offre en prenant soin de diversifier les formes afin d'adapter l'offre de logements à la demande, notamment en choisissant de faire de l'intermédiaire ou des maisons. Cependant, cette diversification des formes et la mise en cohérence avec le paysage pavillonnaire environnant ne sont pas un argument dont les acteurs se saisissent puisqu'ils se limitent à évoquer la montée en qualité de l'offre de logements sociaux que permettent ces programmes.

> *« En termes de diversification l'idée c'était au moins autant d'offrir la possibilité à des habitants actuels du quartier d'avoir des parcours résidentiels ascendants et diversifiés que de façon marginale de pouvoir faire venir des habitants de l'extérieur. Ce n'est pas la volonté de se garder à tout prix nos habitants, mais c'est offrir aux gens qui y habitent des possibilités en termes de logement sur le quartier et aussi éviter que ces locataires aillent ailleurs. On est toujours, mais on était dans cette période là où, quand des gens partaient d'un logement social, ceux qui arrivaient étaient dans des situations socio-économiques plus défavorables. »* Chef de projet PRU, le Mans Métropole -LSPRU1

La diversification résidentielle, aussi mince soit elle, est principalement envisagée comme devant appuyer une diversification sociale endogène au quartier. Cette adaptation par rapport à l'objectif initial de l'ANRU visant à attirer dans ces quartiers des ménages extérieurs fait figure, à nouveau, d'un certain conservatisme cherchant à préserver les fonctions et le profil du quartier. Ainsi, tout au long de ce programme de rénovation urbaine les acteurs locaux entendent bénéficier des financements accordés par l'ANRU tout en cherchant au maximum à imposer dans les différentes négociations les stratégies locales de préservation de la fonction de ces quartiers et de pragmatisme dans les interventions. Dans ce jeu on remarque par exemple que la convention de rénovation urbaine a un ton qui laisse deviner une volonté de « séduire », de rassurer l'ANRU quant aux intentions locales afin d'atténuer les contradictions. Cette dimension s'exprime dans le choix des qualificatifs employés en évoquant des « *équipements exceptionnels* », dans les mots utilisés comme *attractivité* ou *mixité sociale* qui renvoient à des univers lexicaux compatibles avec l'idée de l'ANRU mais qui sont peu associés à des réalisations ou des actions concrètes, ou encore en plaçant au cœur des ambitions du programme les investissements d'ores et déjà réalisés par la collectivité comme l'arrivée du tramway dans le quartier.

2.4 Les trois types de revalorisations projetées

Dans ces programmes de rénovation urbaine, le recours à la valeur est double. D'une part en s'appuyant sur la mobilisation de valeurs, les acteurs de projet usent du caractère unanime des valeurs puisqu'en étant issues et fixées par des constructions sociales, elles permettent de légitimer, à l'inverse des réorganisations de l'espace social. Dans cet esprit, nous avons montré qu'en fonction des ambitions de chacun de ces projets, les programmes de rénovation urbaine s'appuient sur une description différenciée de la dévalorisation qui frappe ces quartiers. Au-delà des différences singulières de ces trois contextes, la mobilisation de cette dynamique socio-urbaine qualifiée négativement est bien relative aux objectifs portés et s'inscrivant dans l'ordre de ce qu'avancent Philippe Genestier et Claudine Jacquenod-Desforges : « *le discours de la rénovation urbaine met en avant des notions qui sont présentées comme des valeurs morales, censées fédérer l'ensemble des habitants, telles que l'" urbanité", le "vivre ensemble" et le "civisme". Ces valeurs se rapportent à des normes comportementales, à un "savoir être" social et sont constitutives du mode de vie idéal prôné par la puissance publique en France aujourd'hui. Elles se reflètent dans l'image du cadre urbain décrit par les discours de la rénovation urbaine comme étant propice à l'épanouissement de ce mode de vie : démolition des barres et des tours (jugées "pathogènes"), reconstruction de petits immeubles "résidentialisés", réaménagement de rues pour mieux circuler et de places pour mieux se rencontrer* » (2017:74). Ainsi, à Nantes les descriptions présentent un *enclavement social et spatial* comme l'une des causes principales des difficultés rencontrées dans les quartiers afin de justifier le recours à des valeurs propres au caractère urbain comme l'ouverture, la connexion et l'intégration légitimant les objectifs de cette intervention. A Lorient, le recours à des critiques sur la qualité de l'habitat et la symbolique négative du parc de grands ensembles sur Kervénanec est le moyen de légitimer le recours à des démolitions importantes permettant de redonner une valeur sociale par le symbole. Au Mans, enfin, les porteurs de projet s'appuient, à l'inverse, sur la valorisation d'un engagement politique en faveur du logement social pour défendre l'idée d'un PRU principalement axé autour de la remise en état de ce parc davantage plutôt que de sa démolition ou que des interventions sur l'aménagement du quartier jugés moins prioritaires. Parallèlement à ces choix discursifs particuliers servant les objectifs portés localement, on retrouve l'idée commune de PRU présentés comme une démonstration de l'engagement politique en faveur de ces quartiers populaires. En s'appuyant sur ces valeurs politiques, l'action passe par l'idée générale d'un surinvestissement global, soit à la fois financier, humain et matériel afin d'opérer une sorte de rattrapage des autres quartiers par une dynamique de *valorisation différentielle* (Tabouret 1989:36) dont la nature est propre à servir le type de trajectoire de valorisation projeté pour chacun de ces territoires. Ainsi, ces PRU s'inscrivent globalement dans une certaine croyance que ces investissements publics massifs puissent être générateurs, initiateurs de trajectoires locales jugées positives : « *un programme très lourd à porter financièrement donc, mais c'était forcément du positif* » (chargé de mission PRU, Le Mans Métropole Habitat -LSBA6).

Alors, au-delà de la légitimation par le diagnostic, les valeurs mobilisées par les acteurs locaux pour justifier des objectifs et des intentions politiques permettent d'éclairer ce qui est jugé comme étant un horizon positif, comme souhaitable pour ces quartiers suite à la rénovation urbaine dans ce qui constitue une trajectoire de revalorisation projetée par les porteurs de projet. En guise de synthèse de cette partie de chapitre, nous vous proposons de revenir sur la mobilisation de ces valeurs dans la perspective de décrire cette trajectoire et que nous avons résumé dans le tableau 13.

Tableau 13. Valeurs mobilisés, type de valorisation projetée dans les discours des porteurs de projet						
Type de valeur mobilisée	Type de valorisation espérée	Levier, actions mobilisées	Dynamique de valorisation attendue	Quartier		
				Malakoff	Kervénanec	Les Sablons
Sociale et symbolique	Politique	Engagements dans le PRU, discours communication	Donner à voir un engagement politique voire électoraliste en faveur :			
			des quartiers défavorisés, du service public			
			Du maintien du logement social			
			Concertation et implication habitante			
	Symbolique	Par la qualité esthétique des réhabilitations et nouveaux programmes	Evolution de l'image par une banalisation, invisibilisation ou intégration urbaine, produisant une valorisation de la réputation et des représentations			
		Intégration et banalisation paysagère				
		Changement des toponymies jugées dévalorisantes				
	Résidentielle et sociale	Diversifier l'offre résidentielle et dédensifier le parc social	Une mixité sociale présentée comme valorisante en opposition à la concentration sociale			
		Initier des trajectoires résidentielles mélioratives	Valorisation du parcours résidentiel des habitants/futurs habitants			
	Urbaine	Stratégie du choc, rompre avec les marqueurs physiques de l'identité du quartier	Produire une nouvelle identité territoriale fondée sur des marqueurs			
		Révélation de sites de qualité environnementale et paysagère				
	Mémorielle/réputationnelle	Promotion du rôle et de la fonction des quartiers de grands ensembles sociaux	D'une revalorisation des qualités, des usages dans une continuité des valeurs sociales,...			
		Mise à distance, rupture dans le discours	...à une revalorisation en rupture voire en opposition avec les valeurs sociales préexistantes			

Tableau 13.	Valeurs mobilisés, type de valorisation projetée dans les discours des porteurs de projet					
Usages	Résidentielle	Réhabiliter/reconstruire l'offre résidentielle	Valorisation résidentielle du parc de logements sociaux			
		Produire un parc qui réponde aux besoins locaux de l'habitat	Redonner une attractivité résidentielle (baisse de la vacance et/ou valorisation immobilière)			
	Urbaine	Diversification fonctionnelle	Attirer des activités, des nouveaux acteurs et diversifier les usages			
		Amélioration et renforcement des services, création d'équipements d'échelle municipale ou d'agglomération	Renforcer l'offre existante et sa qualité			
			Créer une nouvelle attractivité territoriale s'appuyant sur des équipements d'envergure			
		Rompre avec la spécialisation dévalorisante des QPV, vers une plurifonctionnalité banalisante	Casser l'effet village, redonner une urbanité aux QRU en les réintégrant aux flux et dynamiques urbaines :			
			Attractivité résidentielle			
			Attractivité fonctionnelle			
			Dynamique immobilière			
			Rompre la distance symbolique et redonner une nouvelle identité territoriale fondée sur les valeur ici mobilisées			

NB : La discrétisation entre quatre couleurs figure du positionnement par rapport à chacun des items (vert en accord avec, rouge en opposition) dans les discours des différents acteurs publics ou para-publics porteurs de ces PRU. Les nuances de couleur figurent de la représentativité/de l'intensité de ces positionnements dans les discours des acteurs

Dans un premier, temps il faut revenir sur les valeurs en tant qu'instrument politique et mobilisées par les acteurs sur les trois terrains puisque si l'intensité et l'objectif de leurs recours varient en fonction de la nature des changements portés localement, elles sont d'ordre similaire dans ces trois municipalités socialistes. En effet, on retrouve des marqueurs caractéristiques à ce bord politique valorisant l'engagement en faveur de la place et de la qualité du logement social mais aussi en faveur de la présence des services publics. Derrière cet attachement à ces valeurs d'engagement politique, il y a l'idée d'ancrer et de revendiquer par des actes un positionnement politique dans la perspective de valoriser électoralement cet engagement.

La politique de rénovation urbaine offre la possibilité de retravailler voire de refonder en partie l'espace conçu grâce à une action sur l'espace physique mais aussi sur les symboles devant permettre de transformer l'espace des représentations jusque-là dévalorisé du point de vue extérieur. A cette fin, les porteurs de projet des trois quartiers jouent la carte de la qualité esthétique des réhabilitations, des nouvelles construction ou aménagements mais surtout dans les cas lorientais et nantais la carte de l'invisibilisation par démolition et/ou dilution et intégration du patrimoine caractéristique de grands ensembles. Par ce renouvellement plus ou moins marqué des paysages, il est espéré, surtout dans les deux cas évoqués, que les constructions sociales négatives associées à cette forme urbaine caractéristique soit contrées par ces mutation importantes. D'ailleurs, cette démolition du patrimoine de grand ensembles n'est pas nécessairement justifiée par la qualité des bâtiments mais par cette quête d'un effet symbolique fort parce que par sa visibilisation elle ancre dans l'espace le récit de cette quête de valorisation. De façon plus

anecdotique, il faut ajouter les tentatives à Malakoff et aux Sablons de changements des toponymies vers des dénominations moins marquées par les stigmates puisqu'associées à des éléments plus valorisants de l'environnement comme des cours, d'eau, des équipements ou des secteurs mieux reconnus.

Les interventions sur l'espace physique doivent être des puissants vecteurs de valorisation en forçant et favorisant une reconfiguration de l'espace des pratiques et des représentations que l'on espère banalisé et normalisé vis-à-vis du reste de la ville et des quartiers environnants. A l'image des croyances qui ont prévalues à la mise en œuvre du PNRU, il existe toujours une conviction forte à l'idée que ces interventions sur l'espace physique en améliorant la qualité, l'accessibilité des différents types d'espaces sauraient être un levier dont les répercussions pourraient aller jusque l'amélioration des difficultés sociales rencontrées comme les occupations oisives et masculines de l'espace public, les dégradations, etc.

Plus que de promouvoir des actions pour revaloriser par les symboles, les acteurs des programmes nantais et lorientais principalement s'appuient sur les valeurs prêtées à l'urbain comme espace d'ouverture, de flux, d'échanges et d'intégration jusque-là considérés comme déficitaires dans ces espaces pour justifier des orientations faites. En effet, les deux programmes promeuvent la diversification résidentielle et fonctionnelle, la création d'équipements, et l'amélioration des dessertes et la clarification des circulations afin de redonner une polarité à ces quartiers devant notamment être à l'origine de nouveaux flux. En redevenant des quartiers qui attirent plutôt que des quartiers que l'on évite, il est espéré, casser l'effet village décrié à Malakoff et plus largement l'isolement social et spatial à Kervénanec afin qu'ils redeviennent des espaces inclus dans le territoire urbain large. Bien entendu, il est attendu que par ces nouvelles pratiques et expériences, notamment de personnes extérieures au quartier, que s'ancre et s'intensifie un changement des représentations à l'égard de Malakoff et de Kervénanec qui appuie et prolonge les opérations plus symboliques précédemment citées.

En parallèle et à l'échelle des trois quartiers, cette valorisation urbaine est également pensée par le vecteur de la qualité résidentielle. Cette dernière devant être améliorée via des interventions sur le bâti existant mais aussi, et surtout pour Lorient et Nantes, par la constitution d'un nouveau parc de logements sociaux et privés conçus pour être plus proche des demandes et des attentes résidentielles, et participant à renouveler le paysage architectural de ces quartiers. Par ces actions, il est espéré une baisse de la vacance –puisqu'associée à une forme de dysfonctionnement urbain– grâce à une offre résidentielle plus attractive, mais elles sont également présentées, à Lorient, comme un moyen de redonner de la fierté aux habitants pour leur espace de vie et donc de lutter contre le stigmate. Ce travail sur l'offre résidentielle est l'occasion pour Nantes et Lorient de dédensifier le parc social et limiter les problématiques attribuées à cette concentration socio-résidentielle. A Kervénanec, cet objectif est atteint par une diminution du nombre de logements sociaux, par une dédensification des formes urbaines et par une augmentation du nombre de logements non-sociaux. A Nantes, la pression démographique locale n'oriente par vers une dédensification du nombre de logements mais plutôt vers une diversification des statuts résidentiels soutenue. Enfin, sur les trois quartiers mais toujours avec une dominante nantaise et lorientaise, cette diversification et requalification résidentielles sont présentées comme étant des vecteurs de valorisation de trajectoires résidentielles des habitants qui bénéficient de ces biens.

Enfin, cette valeur d'urbanité portant les flux et le mélange comme des caractères « normaux » et intrinsèque à tout espace urbain de qualité, les acteurs nantais et lorientais bien plus animés par cette considération associent de façon assez classique un lien de causalité entre la diversification socio-résidentielle et ce mélange. Au-delà des effets d'entrainements crées par la proximité socio-spatiale sur les populations les moins dotés, les acteurs de ces territoires espèrent que cette arrivée de nouveaux profils de ménages plus aisés et mieux intégrés sur le plan socio-économique participent du changement d'image par effet d'influence et de diffusion : « *c'est ça qui m'intéressait, c'est que la nouvelle population ait un autre regard sur la population existante et qu'en contrepartie la population existante ait un autre regard sur elle-même, c'est ça fondamentalement* » (ex-élu à l'urbanisme, ville de Nantes -MELU2).

Alors, nous pouvons distinguer trois approches et stratégies de revalorisation que les porteurs de projets ont tenté d'impulser que l'on peut globalement différencier en fonction de la mobilisation dans les discours de valeurs permettant de légimiter d'un objectif de rupture ou de continuité par rapport à l'existant. D'une part, nous avons la stratégie nantaise que nous pouvons résumer comme étant la perspective d'une revalorisation totale et frontale projetée pour rompre avec la spirale de dévalorisation et d'isolement qui, s'appuyant sur un contexte et une dynamique urbaine favorables, souhaite impulser une revalorisation fondée sur une réintégration et une ouverture de Malakoff jusque-là jugé comme trop refermé sur lui-même. A rebours de la réputation négative associée aux quartiers populaires et au patrimoine de grands ensembles mais en conformité avec l'engagement politique local en faveur du logement social, le choix a été fait de maintenir une bonne partie du parc des grands ensembles, avec une vocation sociale forte et un accompagnement important de leurs populations. En revanche, on s'aperçoit que ce maintien est régulièrement, dans les discours et la communication autour du projet, relégué derrière une valorisation systématique d'éléments ou d'événements qui participent d'une certaine forme de banalisation du quartier. En effet, nous avons montré à travers les discours des acteurs que ces influences extérieures liée à l'arrivée de nouvelles fonctions, à l'intégration du quartier dans de nouveaux flux le traversant, puis, nous le détaillons par la suite, par la diversification socio-résidentielle sont présentées comme étant positives puisque annoncées comme pouvant limiter, diluer voire contrer ou concurrencer des normes, des usages, des pratiques ou des valeurs symboliques qui renvoient à l'imaginaire négatif du quartier populaire. En cherchant à intégrer Malakoff dans un ensemble urbain plus large censé être vecteur de mixité et en procédant à une diversification résidentielle, fonctionnelle et sociale du quartier susceptible de participer à l'ouverture et au désenclavement du quartier, les discours des porteurs de projets produisent un décalage très fort entre une valorisation importante de ces éléments d'avenir qui vient, en négatif, créer un décalage important disqualifiant le quartier dans ses caractéristiques populaires.

Dans un second temps, nous avons évoqué le cas de Kervénanec à Lorient que nous pouvons résumer comme à une forme revalorisation projetée expérimentale basée autour d'une action forte sur les symboles et les usages. L'approche lorientaise se situe, par rapport aux deux autres terrains dans une sorte d'entre deux : entre préservation et valorisation forte de la fonction sociale du quartier et une quête de banalisation urbaine marquée par des changements intenses. Les terrains lorientais et manceau sont, par rapport au terrain nantais, dans un rapport de confiance plus que de défiance au quartier. Dans le cas de Kervénanec, ce rapport se traduit notamment dans la volonté assumée de préserver et mettre en valeur les caractéristiques et les atouts propres au quartier afin de redonner aux habitant une qualité d'usage et de vie, une fierté

d'y habiter. Dans la trajectoire de valorisation impulsée, la diversification résidentielle et sociale semble ainsi reléguée derrière le soucis d'une diversification et d'une banalisation des formes urbaines devant participer à restaurer une qualité résidentielle et l'image du quartier. Cependant malgré cette impression, la diversification du parc de logement de la partie sud de Kervénanec a été importante puisque près de 30% des logements construits sur le foncier libéré lors de l'opération ne correspond pas à du logement social.

Enfin, nous avons présenté l'opération de rénovation urbaine des Sablons au Mans comme une revalorisation des qualités résidentielles dans une continuité assumée et défendue avec l'existant. Des trois, c'est la plus conservatrice par rapport à la situation initiale. En effet, dans la poursuite de la politique locale en faveur du logement social mené depuis les années 1980, la collectivité concentre ses efforts sur l'amélioration de l'habitat social existant en assumant de réduire les autres formes d'interventions urbaines puisque jugées moins prioritaires pour la qualité de vie des locataires. Au Mans cette conception pragmatique de la répartition de l'utilisation des budgets associée à cet engagement politique local en faveur des quartiers a permis la réalisation d'un nombre très important de réhabilitations souvent lourdes qui bénéficient d'une valorisation importante du parc social. Le réaménagement, les démolitions, la banalisation ou la diversification apparaissent comme des enjeux secondaires par rapport à la mission de loger correctement les ménages en difficulté.

3. Place et influence de la diversification immobilière sur la revalorisation

Nous avons montré comment chacune des collectivités considèrent leur quartier à travers une perspective de revalorisation localement fixée via les attentes et les objectifs des différents programmes de rénovation urbaine. Dans cet exposé, nous avons commencé à appréhender plus ou moins directement comment chacun des porteurs de projet appréhendait la diversification immobilière dans le projet urbain. Au-delà de préciser le rôle que les porteurs de projet associent à cette contribution à la mixité sociale dans la perspective de revalorisation qu'ils projettent, la production de logements non-social dans ces quartiers soulève des questions d'attractivité résidentielle et immobilière jusque-là assez peu explorées dans ces quartiers.

Dans cette dernière partie de chapitre, nous détaillerons ainsi comment l'objectif de mixité sociale est compris et approprié en rapport avec la diversification immobilière dans les trois projets urbains et préciserons le rôle que les porteurs de projet lui confient dans leur quête de revalorisation. Puis nous verrons que, malgré les disparités de la diversification immobilière en termes de volume ou de représentativité, les porteurs de ces projets doivent se positionner stratégiquement par rapport à cette réalisation afin d'anticiper des conditions attractives nécessaires à la réussite de cette diversification et plus largement de la pleine réussite du programme urbain. Dans cette optique, nous montrerons sur quelle stratégie de mise en valeur foncière, immobilière ou territoriale s'appuient les porteurs de projets afin de susciter de l'attractivité résidentielle. Par la même, nous chercherons à éclairer comment cet objectif impacte la trajectoire de revalorisation puisque pour renforcer cette attractivité, il faut nécessairement que les conditions permettent que le rapport entre la valeur immobilière et la valeur accordée au territoire s'inscrive dans un rapport positif selon l'acteur qui réalise cet investissement.

Partant de cette idée, il faut que le projet permette un *transfert de valeur* financière, matérielle ou symbolique suffisant pour permettre cette diversification immobilière. Ce transfert défini comme « *un coût ou un avantage dévolu à un agent économique, sans contrepartie directe de sa part* » peut se concrétiser dans le cadre d'un projet urbain par « *l'intervention financière de l'Etat, sous forme de subventions ou de prêts à taux réduits aux promoteurs et organismes constructeurs, aux collectivités locales ou aux acquéreurs afin de permettre une rentabilisation suffisante des capitaux privés investis dans l'immobilier est une première forme de transfert. Mais les investissements réalisés par les promoteurs, l'Etat et les collectivités bénéficient aussi aux terrains voisins et constituent un transfert vers les propriétaires fonciers, que supporte l'acquéreur final* » (Gourdon et Perrin 1995:562). Comment les différents porteurs de projet, en fonction des objectifs fixés de diversification résidentielle et de la perception qu'ils ont du potentiel d'attractivité foncière et immobilière de ces territoires, considèrent dans leur stratégie des leviers permettant ces transferts de valeur à destination des promoteurs ?

Dans cette logique de transfert, plusieurs leviers peuvent être saisis en amont par les acteurs publics de réaliser cette diversification. D'une part en cherchant à garantir un niveau de valeur qui soit attractif, en considérant les contraintes et qualités locales afin de penser une politique foncière (choix et orientation des parcelles, prix du foncier,...), ou dans l'accompagnement voire l'aide à la production. D'autre part, le niveau et l'intensité de ce transfert de valeur

dépend également des objectifs que le porteur de projet se fixe en matière de type de « produit » logements puis en fonction du type d'acteur ciblé pour réaliser cette diversification. Ainsi, nous comprenons bien que la réalisation de cette offre participe à des logiques de valorisation qui peuvent être différentes de celles conduites jusque-là dans ces quartiers d'habitat social. Il s'agit ainsi dans cette dernière partie de montrer comment les porteurs de projet portent et assument une stratégie visant la diversification et la manière dont cette dernière pourrait concurrencer voire contredire certains objectifs généraux du projet de rénovation urbaine.

3.1 Malakoff : l'objectif de diversification place l'attractivité immobilière au cœur du projet

Le programme de rénovation urbaine de Malakoff est résolument articulé autour de l'enjeu du désenclavement par une ouverture et une intégration à la fois physique et sociale du quartier. C'est alors, assez logiquement, que les porteurs de projet se sont emparés de la mixité sociale comme un des objectifs incontournables afin de concrétiser les objectifs de changement urbain annoncés. La mairie socialiste compte dans sa majorité plusieurs élus ayant participé à l'élaboration des lois comme la SRU qui s'appuient sur la thèse de l'effet quartier mais également sur les principes universalistes et égalitaristes pour justifier leur engagement. Ce discours est très présent pour justifier la pertinence de l'objectif de mixité sociale, censé lutter contre l'injustice de l'effet quartier où « *c'est la misère qui entraîne la misère malheureusement* » (chargée de dev. Economique, Nantes Métropole -MCOL2) grâce à un mélange mutuellement enrichissant et bénéfique : « *l'objectif, c'était [...] dans tous les lieux de rencontre de mixer que les uns et les autres puissent se connaitre. Moi, c'est ça qui m'intéressait, c'est que la nouvelle population ait un autre regard sur la population existante et qu'en contrepartie la population existante ait un autre regard sur elle-même, c'est ça fondamentalement* » (Ex-adjoint à l'urbanisme, ville de Nantes -MELU2). On retrouve ainsi les discours assez usuels de promotion subjectivée et idéalisée des bienfaits de la mixité sociale même si certains acteurs évoquent plus exceptionnellement la perspective d'un contrôle social qui serait parmi lors de situations de mixité : « *la présence de bureau, ça entraîne quoi ? Ça entraîne d'autre flux en effet d'actifs qui pourraient justement amener davantage de mixité dans ce quartier là et du coup apporter encore plus de régulations dans l'usage des espaces publics quoi, on va dire* » (MCOL2).

Enfin, la diversification du parc de logements préalable à la réalisation de la mixité sociale est régulièrement présentée comme pouvant bénéficier à des trajectoires résidentielles d'habitants du quartier de telle sorte que « *sur Malakoff aujourd'hui si tu as le souhait d'acheter ou de passer dans le privé ou je n'en sais rien tu vois : il existe des logements, tu peux avoir ce parcours résidentiel sur Malakoff* » (Ex-chargée de quartier, ville de Nantes -MCOL1). Cependant cet argument en faveur d'une diversification au bénéfice des primo-habitants souffre de plusieurs contradictions quant aux intentions puis aux choix réalisés par la collectivité révélant la tension entre l'utilité sociale que l'on souhaite afficher derrière ce programme urbain et la crainte affichée des valeurs populaires locales. Nous détaillerons ce point par la suite, mais il a fallu que le bailleur

puis l'un des promoteurs de la nouvelle offre immobilière s'emparent de cette question pour que soient favorisées et encouragées de telles mobilités résidentielles internes au quartier via de l'accession. Ainsi, alors que la collectivité porte ce discours d'une diversification résidentielle censée profiter aux primo-habitant elle n'a jamais à notre connaissance fait preuve d'initiatives en ce sens.

Aussi, l'objectif de diversification résidentielle puis de mixité sociale, clairement placés au cœur des intentions et de la justification de l'intervention urbaine portée par Nantes Métropole, est également révélateur des tensions internes au projet urbain opposant une volonté de maintenir une vocation sociale et de présenter un programme au bénéfice des primo-habitants à la quête d'ouverture du quartier en une rupture à l'effet village et à l'entre-soi jugés responsables de l'aggravation des difficultés rencontrées par les populations et nécessitant de fait des interventions en faveur de nouveaux publics.

Dans cette quête de diversification résidentielle puis sociale, les porteurs de projet appréhendent des difficultés qu'ils associent en premier lieu aux phénomènes de réputation afin de réussir cette mutation. Ainsi, une stratégie adaptative s'appuyant sur l'expérience et l'expertise des différents acteurs est mise en œuvre. D'une part, la gouvernance de projet est adaptée à cette quête d'une diversification immobilière plutôt réalisée par les opérateurs classiques de la promotion immobilière. Le PRU s'appuie notamment sur deux ZAC dont une exclusivement sur le quartier du Pré-Gauchet, et une sur le secteur centre de Malakoff qui concentre le plus d'opérations immobilières internes. Afin d'assurer la réussite de ces ZAC, elles sont confiées à la Société Publique Locale (SPL) Nantes Métropole Aménagement qui, présente sur le territoire depuis 1992, peut faire profiter d'une bonne identification auprès des acteurs de l'immobilier et de son expérience dans la conduite d'une ZAC. Dans un rôle de conseil et d'expertise, « *la présence et la mobilisation des maitres d'œuvre urbain à nos côtés pour accompagner ces promoteurs a été considéré comme un investissement lourd mais en même temps a garanti une qualité dans l'acte de construire* » (Cheffe de projet PRU, Nantes Métropole -MPRU1), d'autant que Gérard Penot, le fondateur de l'agence missionnée, nommé grand prix de l'urbanisme en 2015 pour l'ensemble de son travail, devrait bénéficier à la réputation du projet urbain. De façon plus concrète, l'AMO avait pour objectif de garantir la bonne articulation et cohérence globale du projet en proposant des recommandations et en réalisant le cahier des charges qui accompagne la mise en concours des lots. Cette mise en concurrence a été présentée comme le moyen d'assurer une certaine qualité des différentes réalisations par rapport aux attentes du projet urbain mais également comme faisant partie du processus d'urbanisme concerté.

> *« Oui, pour toute nouvelle construction on avait un concours d'architecte, donc jury avec les élus. Et puis après, on se voit tous les mois avec les archis pour l'améliorer et à la fin, on a vraiment un projet qui est consensuel pour qu'ils déposent le permis de construire : c'est un permis qui est abouti et partagé »* développeur urbain, Nantes Métropole -MPRU4

Au-delà de cette recherche affichée de qualité pour chacun des programmes, cette méthode est également présentée comme un moyen de rassurer les acteurs de la promotion privée puisqu'ils sont, dans ce processus, envisagés comme des partenaires et écoutés tout au long du projet dans une attitude constructive et conciliante de la part des acteurs du programme urbain

qui assurent cependant que cette approche compréhensive ne doit pas pour autant conduire à se résigner sur les objectifs du projet urbain. En parallèle à cette méthode d'accompagnement, les porteurs de projet s'associent à différents services de la collectivité afin de garantir de meilleurs conditions d'exercice aux acteurs de la promotion puisque cette mobilisation permet, par exemple, de prévenir le risque de dégradation ou de vols sur les chantiers et d'organiser la diffusion de l'information concernant les projets et les travaux auprès des habitants du quartier.

Si l'organisation et la gouvernance du projet urbain peuvent être des facteurs d'attractivité en assurant aux acteurs de la promotion des conditions d'exécution plutôt favorables, ce contexte n'est pas suffisant pour inciter ces acteurs à s'investir sur des territoires jugés trop risqués pour pouvoir vendre convenablement. Pour parer à cette contrainte, les porteurs de projet s'appuient sur une stratégie foncière facilitée par la maitrise foncière publique dans le quartier le foncier était détenu par l'acteur public.

« On ne l'aura pas vendu cher, le foncier était quasiment donné hein ! » Ex-adjoint à l'urbanisme, ville de Nantes -MELU2

Le premier levier, et peut être le plus évident, est celui du prix. En considérant la méthode « *à rebours* »[18], l'intérêt objectif de la collectivité serait de brader le prix du foncier afin de permettre aux promoteurs de réaliser des biens moins chers que le marché pour parer au déficit d'attractivité du quartier. La bonne connaissance par les acteurs des projets urbains des mécanismes de formation des prix du foncier a probablement facilité cette décision puisque « *les prix des logements sont forcément moins chers en prix de sortie, il faut adapter la charge foncière* » (responsable d'opération, Nantes Métropole Aménagement -MPRU3).

Le second levier de cette stratégie foncière est celui de la sélection, de la localisation et de la répartition dans le temps du projet du foncier proposé à la construction. Ainsi, d'une part, la sélection du foncier pour accueillir cette diversification s'est faite de façon à ce que ces parcelles bénéficient au maximum des aménités locales. Ainsi, sept programmes sur huit sont situés directement en bordure de Loire afin de profiter de la vue sur cet élément de haute valeur symbolique et esthétique comme d'un levier de valorisation immobilière. Cette attribution des parcelles les plus qualitatives aux programmes de logements non-sociaux pose question quant à l'objectif de mixité sociale. En effet, dans ces programmes qui s'appuient sur la capacité de la proximité sociale et spatiale à susciter un mélange enrichissant, cette sectorisation des nouvelles résidences par rapport au parc social sur la frange la plus valorisée du quartier semble à contre-courant. Ainsi, l'élu en charge du programme n'avoue pas ce choix et les accusations faites par les résidents du parc social dans cette sorte de favoritisme foncier en s'en défendant par le biais d'un contre-exemple qui fait référence au seul programme de 14 logements en Prêt Social Location-Accession (PSLA) réalisé par le bailleur :

18 Cette méthode est utilisé pour calculer le prix d'un foncier en considérant le « prix de vente prévisionnel du produit bâti » pour estimer « la charge foncière admissible » (Ledoit 2012:166)

- Enquêteur : *« Est-ce que la question a été se dire que l'atout principal du quartier, c'est la Loire et du coup on y met les nouveaux habitants en fléchant ces emplacements privilégiés face à la Loire ?*

- Ex-adjoint à l'urbanisme, ville de Nantes -MELU2 : *Non, c'est là où il y avait de la place.*

- Enquêteur : *D'accord, ça n'a pas été réfléchi, enfin en tout cas, pas dans ce sens-là ?*

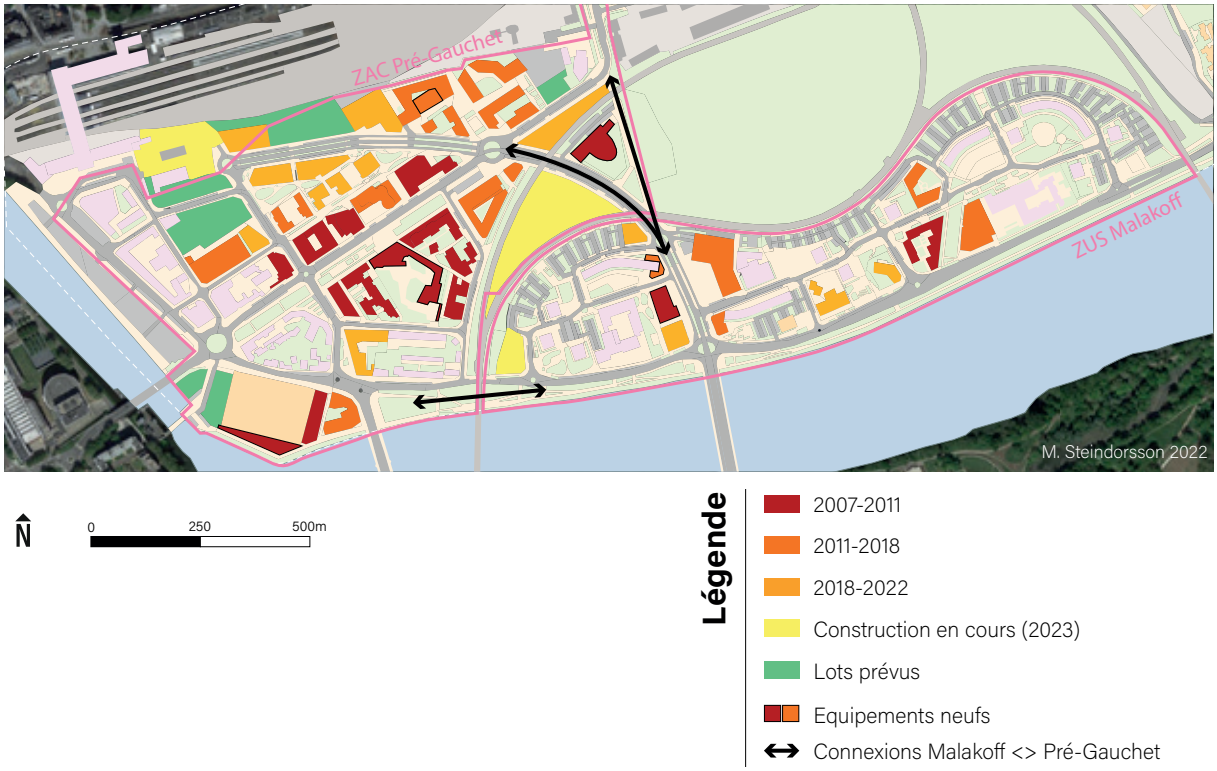
- MELU2: *Non, non, non. Et je vois aussi l'immeuble qu'on a fait au coin avant le pont (Sémaphore). Il est mixte aussi, hein ! Les gens qui y sont, sont des gens de Malakoff »*

Bien entendu, cette affirmation est démentie par des acteurs du projet urbain qui n'allaient pas se priver des qualités présentes sur le site afin de renforcer le potentiel d'attractivité de chacune des parcelles prévues pour accueillir des programmes de diversification résidentielle. Ces acteurs du projet urbain, s'ils citent principalement la Loire, mentionnent aussi la présence d'équipements important dans le quartier (transports, services,...) ou à proximité (gare) mais également la localisation du quartier à proximité immédiate du centre-ville comme étant des éléments essentiels concourant à l'attractivité de ces sites. Enfin, c'est, « *la ville de Nantes qui est quand même très attractive en termes de promotion immobilière et même si Malakoff à l'époque était un peu connoté logement social, le fait d'avoir développé en amont la ZAC du Pré-Gauchet/EuroNantes a fait que Malakoff a commencé à devenir désirable pour la promotion immobilière* » (MPRU3). C'est donc en jouant sur les effets de réputation, et les aménités du territoire et en définissant des localisations préférentielles que les porteurs de projet disent réussir à redonner une attractivité suffisante pour attirer des acteurs de la promotion immobilière au sein du quartier de grand ensemble.

« L'objectif était de positionner ces fonciers de manière assez bien répartie géographiquement avec des premières opérations qui ont été malgré tout positionnées en bord de Loire. On avait fait le constat que : imaginez la commercialisation d'un des premiers lots en cœur de quartier se révélerait très difficile dans un premier temps donc il a fallu identifier et commercialiser un premier lot très bien exposé, dans le quartier et en même temps ce positionnement plus sud en bord de Loire pour faciliter le mouvement » Cheffe de projet PRU, Nantes Métropole -MPRU1

En complément de l'exploitation des qualités du site la mobilisation du contexte local favorable, le phasage du projet a d'emblée été conçu pour occuper les parcelles qui réunissent le plus de qualités aux yeux des acteurs de la promotion immobilière. Cette organisation peut sembler cohérente avec le souci d'éviter un échec de commercialisation qui, par son propre fait et par le maintien d'une friche auraient pu nuire à l'attractivité générale du projet. Cependant, à l'instar de la localisation des parcelles pour la diversification immobilière, ce phasage décidé en fonction de l'attractivité des différentes parcelles peut suivre des logiques qui n'apparaissent pas cohérentes par rapport à l'intention générale du projet. Par exemple, nous l'évoquions dans la partie précédente, la construction du quartier de Pré-Gauchet avait pour objectif initial la pleine intégration de Malakoff afin de ramener ce dernier dans le giron de la dynamique urbaine nantaise. Sauf que la logique de mise en construction de ces parcelles semble être le résultat de deux facteurs (carte 12) : le niveau de difficulté pour préparer le foncier des parcelles en proximité de la gare (activité encore en place, démolitions plus importantes,...) et la mise à distance des points de

contacts avec Malakoff comme pour repousser le stigmate qui lui est associé. On comprend bien à travers ces exemples qu'au-delà des enjeux d'intégration et de lien porté par le projet se situe un autre niveau de contrainte : celui ayant attrait aux logiques et aux comportements des acteurs de la promotion immobilière. L'expérience de l'aménageur et de l'AMO ont ainsi permis d'anticiper cette contrainte mais au prix d'un certain repli des objectifs généraux du programme.



Carte 12. Phasage de la ZAC du Pré-Gauchet s'appuyant sur la gare comme élément d'attractivité et reléguant par cette géographie l'objectif d'intégration de Malakoff

Ainsi pour revenir au secteur de Malakoff à proprement parler, le déroulé de la réalisation de ces programmes immobilier s'appuie sur le phasage des opérations d'aménagement précédemment évoquées, soit depuis le secteur dit amont vers l'aval quitte à « *laisser des lots non construits pour construire plus tard, mais pas tout de suite si tu veux parce qu'il faut laisser le temps au temps* » (MELU2). Enfin, en addition de toutes ces précautions, le programme s'appuie sur des acteurs plus faciles à attirer, en installant le siège social du bailleur métropolitain au cœur du quartier mais surtout en s'appuyant comme il était attendu nationalement sur « *une première opération de la foncière [AFL] pour inverser la tendance, non, ce n'est pas inverser, mais en tout cas infléchir un mouvement* » (MPRU1). Ainsi, toute la stratégie portée par le programme est de maximiser les conditions de bonne réalisation des premières parcelles afin d'impulser une dynamique qui semble suffisante pour les autres acteurs de l'immobilier, les incitant à participer au programme malgré des parcelles éventuellement moins attractives. En somme, au-delà de ces jalons, l'enjeu était de produire une dynamique de valorisation territoriale dans le temps afin d'ancrer l'attractivité nécessaire à la réussite du programme.

En conclusion, nous pouvons dire que les porteurs de projet profitant de la dynamique nantaise et leur expérience déploient une gouvernance et des stratégies foncières ou programmatiques favorables à l'attraction de promoteurs immobiliers afin de lancer et crédibiliser cette nouvelle offre. Avant de détailler dans le chapitre suivant les caractéristiques de cette offre et les jeux d'acteurs qui ont participé à dessiner le contour de ces opérations, nous pouvons voir que la stratégie d'anticipation de la collectivité peut aller à l'encontre des enjeux portés par le programme urbain dans son ensemble et donc d'une certaine façon à orienter différemment la trajectoire de revalorisation de ce territoire nantais.

3.2 A Lorient, une diversification résidentielle au service du projet de revalorisation

Tout comme les acteurs du projet urbain de Malakoff, les acteurs lorientais considèrent positivement l'objectif de mixité sociale principalement sous l'impulsion politique de l'élue municipale en charge de ce projet qui évoque avec assurance cette question conformément à son discours sur la ségrégation. Tout en rappelant que la mixité sociale ne doit pas être brandie systématiquement contre les quartiers populaires parce qu'elle n'est pas plus présente dans les autres quartiers résidentiels, l'élue s'appuyant sur un raisonnement proche de la thèse de l'effet quartier rappelle que les concentrations de populations en difficulté et dans des quartiers comportant de nombreuses contraintes urbaines favorisent des modèles négatifs qui perpétuent des comportements ou des pratiques socialement voire légalement dépréciées.

> *« On appauvrit en mettant tout pareil ! Je pense que c'est ça qui justifie, ce n'est pas que se sont tous des immigrés, ce n'est pas que ce sont tous des pauvres et tout, je pense que tous pareils ça appauvrit et on devrait bien le répéter dans les quartiers riches et à Neuilly »* Ex-élue à l'urbanisme, ville de Lorient -KELU1)

En revanche, l'ancienne élue rappelle que cet objectif d'une autre répartition des populations, particulièrement dans le cas de Kervénanec, ne doit pas se faire au détriment des primo-habitants c'est-à-dire ceux du parc social. En effet, la collectivité souhaite avant tout porter un programme de rénovation urbaine au bénéfice des habitants et fait en sorte, par des stratégies d'attribution des logements neufs notamment que ces habitants ne fassent pas le raccourci : « *c'est quoi la mixité c'est de nous mettre dehors ?* » (KELU1).

Ainsi, au-delà de l'argument égalitaire, la mixité sociale est également présentée comme un vecteur d'enrichissement social à la condition « *d'amener, de concevoir des habitats et des espaces publics qui amènent inévitablement à la rencontre et à la confrontation d'ailleurs, il ne faut pas avoir peur de la confrontation* » (KELU1). Ainsi derrière cette idée de liens –positifs ou négatifs, on comprend que la mixité sociale est investie dans sa capacité à imposer des normes et des pratiques dominantes dans des quartiers populaires qui peuvent s'en détacher plus ou moins fortement. Au-delà de ces effets normatifs liés à la confrontation, la mixité présenterait l'intérêt de donner à voir, d'accélérer et de pérenniser le changement urbain puisque « *la mixité de l'immeuble se retrouve dans l'école, au collège, au lycée. Voilà pour moi c'est indispensable, c'est ce qui change*

le plus radicalement, un quartier je pense » (KPRU1). Alors, la mixité participerait d'une certaine valorisation selon les acteurs du projet de rénovation urbaine de Kervénanec, d'autant qu'en sus de ses effets localisés, la réalisation d'une mixité aurait un impact sur l'image et la réputation du quartier puisque « *les gens qui sont en accession à la propriété qui habitent sur le quartier, ils ont des amis sur d'autres quartiers, ils en parlent, ils en parlent à leurs enfants et la génération d'après, ils n'auront pas connu le Kervénanec d'avant mais j'espère que… il faut voir ça sur du long terme, il faut plusieurs générations* » (KELU1). En somme, faire des quartiers rénovés des quartiers plus mixtes s'effectue au bénéfice des populations y résidant puisque cette diversification résidentielle pourrait être le vecteur de trajectoires résidentielles ascendantes pour les primo-habitants. D'autre part, en attirant et logeant des profils d'habitants plus aisés, la mixité donne à voir une nouvelle attractivité qui participe à « *montrer que ce ne sont pas des quartiers délaissés dont les gens se désintéressent parce qu'il y a un intérêt pour ces quartiers-là, qui sont dignes d'être habités* » (cheffe de projet politique de la Ville, ville de Lorient -KCOL1).

En revanche, selon un autre acteur, cette dimension aurait pu être d'avantage poussée dans le projet de rénovation urbaine : « *c'est toute cette mixité qui n'est je pense pas assez complète pour que les quartiers vivent mieux après* » (chef de projet PRU, Lorient Habitat -KBA2). En effet, nous l'évoquions précédemment, il semble que la stratégie de diversification résidentielle non sociale du programme n'ait pas été suffisamment précisée et appuyée de sorte qu'elle apparait avoir été réalisée « à tâtons » en fonction des réussites et des échecs. Ainsi dans la convention, contrairement à Malakoff, il n'y a pas d'objectifs chiffrés concernant une diversification immobilière. Les motifs de cette minimisation des premières intentions de diversification immobilière sont liés, comme nous le montrions, à la place du bailleur dans la gouvernance de projet puisque son influence a logiquement favorisé sa mainmise sur la reconstruction et donc sur une partie de l'objectif de diversification non-sociale. Se focalisant sur son rôle premier, le logement social, et n'ayant jamais réalisé de logements pour de l'accession, le bailleur a adopté une attitude prudente en la matière. D'autre part, cette difficulté d'appréhension au démarrage de cette rénovation urbaine s'expliquent également par la problématique des porteurs de projets à cerner le rôle et l'action de l'Association Foncière Logement dont la création précède de trois ans la signature de la convention lorientaise en 2005. Nous développerons dans le chapitre suivant le rôle de l'AFL mais cet acteur national présenté comme central dans la réalisation de la diversification a, à Lorient comme dans de nombreux autres quartiers, produit moins de programmes immobiliers que prévus. Dès lors, tandis que trois lots étaient prévus dans le programme pour l'AFL, celle-ci n'investira qu'une de ces parcelles. Cette dépendance ne joue pas en faveur de la réalisation de cet objectif.

Ainsi, la diversification n'apparait pas ici au cœur des objectifs de cette rénovation urbaine. Bien qu'elle soit valorisée aujourd'hui, elle est associée à l'idée d'une possibilité à développer au gré des aléas et des opportunités du programme. De ce fait, au premier abord il n'y a pas de stratégie intégrée au projet urbain afin de susciter, de renforcer ou de créer une attractivité immobilière puisqu'il n'est pas prévu d'associer des acteurs autres que l'AFL ou le bailleur pour la réalisation de cette diversification. Cette configuration et ces objectifs de projet urbain n'incitent pas à la création d'une ZAC d'autant que le foncier –tout comme les diversifications résidentielles et immobilières– est quasi intégralement contrôlé par la collectivité ou son bailleur.

Cette minimisation de l'objectif initial de diversification et le non recours à des acteurs autres que des organismes publics ou parapublics trouve également un élément de réponse qui renvoie au contexte urbain de Lorient dans les années 2000. A cette période, la ville connaissait une dynamique territoriale assez faible, notamment en comparaison de Vannes par exemple, et souffrait d'un véritable déficit d'attractivité résidentielle principalement causé par la concurrence des communes littorales voisines. Conscient de ces difficultés locales à laquelles s'ajoutent celles liées à l'image du quartier à l'époque du « *Tout Sauf Kervé* », les acteurs du projet urbain pointent alors la peur d'un manque d'attractivité comme la principale raison de ce non-recours à des promoteurs privés.

> *« C'est impossible de faire venir des acteurs privés dans un quartier qui commence à être rénové tant qu'il n'a pas changé d'aspect, il aurait fallu qu'ils intègrent les autres à la fin de l'opération et non pas au début. On le voit bien au Bois-du-château qui commence, et dans tous les quartiers HLM en France vous avez ça, tant qu'on a pas apporté une image qui change les promoteurs privés ne viennent pas, ils viennent quand c'est plus beau ou attractif »* chef de projet PRU, Lorient Habitat -KBA2

En effet, comme nous l'avons montré dans le cas de Malakoff, s'appuyer sur des acteurs privés pour réaliser cette diversification implique une stratégie foncière et de phasage à élaborer en amont qui souffre d'un degré d'incertitude important, qui plus est dans le temps imparti par la convention de rénovation urbaine. Ainsi, confier cette nouvelle offre au bailleur permet d'assurer sa bonne réalisation, de simplifier les procédures et de garder un certain contrôle sur la production. Au-delà de ces explications concrètes fondant ce choix, il semble que les représentations des acteurs composant cette gouvernance de projet sur la promotion privée aient joué un rôle. D'une part, plusieurs d'entre eux ont été surpris par ces questions en ne comprenant pas la logique ou l'utilité de faire intervenir ce type d'acteurs dans un programme conçu d'abord au bénéfice du quartier qui continue à être pensé dans sa dimension sociale. D'autre part, le discours porté par l'élue notamment reflète une certaine critique des logiques de marché auxquelles il faut se résoudre afin d'attirer des acteurs privés alors que les indicateurs qui fondent dans cette optique l'attractivité et la vitalité d'un territoire comme le niveau de prix foncier ou immobilier peut aussi être un vecteur d'exclusion. Ce choix apparait aujourd'hui comme une orientation plus politique que contextuelle puisque, selon l'AMO, « *vous avez la base, le musée Tabarly, le pôle voile, la rade, le port de Kernével, qui est le plus grand port de plaisance du pays de Lorient, Larmor-Plage qui est la ville la plus huppée de Lorient Agglo, l'étang du Ter qui est juste un endroit formidable de balades, … Kervé c'est là (au milieu) ! C'est juste un endroit magique quoi ! Donc là il y a du potentiel pour faire du logement en accession* » (architecte associé, AMO -KPRU1)

De ce fait, en attribuant une partie de cette diversification au bailleur municipal, le projet peut préserver ses objectifs, mieux contrôler les temporalités mais également assurer une politique de prix cohérente avec l'ambition sociale du projet et flécher une accession aidée pour les locataires du bailleur notamment. Parallèlement, cette association est également présentée comme un juste retour des efforts consentis par le bailleur dans ce programme urbaine : « *si c'est Lorient Habitat c'est parce que, après avoir démoli, il faut qu'il reconstruise aussi !* » (KCOL2)

En revanche ces orientations concernant la façon de réaliser cette nouvelle offre en accession n'empêchent pas que la sélection des parcelles accueillant cette nouvelle offre immobilière soit faite dans une optique valorisation foncière. Les programmes sont ainsi situés très majoritairement sur la bordure sud du quartier et quatre d'entre eux sur sept sont positionnés de telle façon qu'ils « *donnent directement sur le parc urbain, et le parc urbain est relié au Ter et donc c'est vrai qu'il y a un côté nature de ce côté-là qui est important* » (KBA2). Cependant, cette tendance à privilégier ces secteurs plus éloignés du cœur quartier n'est pas univoque puisque, nous verrons dans la partie suivante qu'une proportion importante des reconstitutions de logements sociaux a également été réalisé sur cette zone dont deux en bordure immédiate du nouveau parc urbain.

3.3 Aux Sablons, une diversification résidentielle contrainte et reléguée dans les objectifs de revalorisation

En accord avec une approche plus conservatrice de la rénovation urbaine soutenue par les porteurs de projet, la question de la mixité sociale est assez en retrait dans les objectifs soutenus localement voire même hors sujet ! Cette dimension est évoquée marginalement lorsqu'il s'agit des politiques de peuplement du bailleur, mais le remplacement de l'offre sociale par de l'offre résidentielle privée doit plutôt se comprendre comme une réponse aux injonctions de l'ANRU en la matière que comme une stratégie portée et défendue. En ce sens, c'est assez logiquement qu'il n'existe pas véritablement de discours promouvant ou prêtant des effets à la mixité sociale parmi les porteurs du projet.

> *« Après l'ANRU avait aussi une volonté d'apporter de la mixité, enfin de… (réfléchit) de diversifier effectivement et puis avec des programmes de démolition, de reconstruction, plutôt dans d'autres quartiers, ou alors d'apporter des programmes un peu différents d'accession à la propriété, …. bon, … sur l'agglomération mancelle, […] c'est parfois difficile de démolir pour reconstruire donc, on a plutôt eu tendance à ne pas démolir (rire) en tout cas à moins démolir. »* chef de projet PRU, Le Mans Métropole Habitat -LSBA6

Ce blocage bridant assez fortement les ambitions de diversification s'explique, comme nous l'avons vu, par une volonté politique locale de ne pas produire de mutations du quartier dans ses fonctions afin de concentrer les efforts sur la remise à niveau des logements sociaux. Ainsi, cette orientation du programme ne produisant que très peu de démolitions engendre une libération très limitée de foncier dans le quartier. Cependant, cette logique est questionnée et remise en question par le bailleur notamment.

« Moi je me cramponnais parce qu'ils disent : «ah ben ce serait bien qu'on démolisse, ça aurait été plus pertinent de démolir ça !». Je regarde et je dis «mais attendez, c'est le patrimoine le plus intéressant» et il me dit : «oui mais c'est en proximité du tram, ce n'est pas enclavé». Je lui dis : «oui donc en gros il vous faut dégager les emprises foncières qui sont les plus attractives au niveau locatif pour un délaisser les populations les plus défavorisées sur le cœur du quartier qui est moins attractif et bien moi je trouve ça un chagrinant ! » directrice, Le Mans Métropole Habitat -LSBA4

La réalisation de la diversification sociale se heurte ainsi aux intérêts et aux intentions du bailleur à ne pas céder sa place dans le quartier des Sablons. Cette opposition portée ici par le bailleur de l'agglomération est à la fois objective puisqu'il ne souhaite pas réduire sa présence dans le quartier et symbolique puisqu'en se préservant de la démolition des positions ou des fonciers attractifs pour le logement il se place dans un rôle de défense des habitants les plus défavorisés. Dans son discours, la directrice de l'office HLM en vient même à décrédibiliser cet objectif de diversification résidentielle en contestant la logique qui prévaut puisque « *l'accession sociale à la propriété, ça c'est un mythe tout ça, on a des dogmes, on fonctionne avec des dogmes, dogme de la démolition, il faut démolir pour renouveler les quartiers, il faut développer de l'accession sociale à la propriété en pleine crise économique, cherchez l'erreur* » (LSBA4). En somme, le bailleur et la collectivité du Mans partagent cette vision pour le moins nuancée de l'objectif de diversification demandé par l'ANRU et positionnent ce pilier de la politique de rénovation urbaine de façon non prioritaire. Dans cette entente objective à limiter les démolitions puis la diversification de l'habitat dans les quartiers populaires, l'agent de la DDT précise : « *je pense qu'il y a une frilosité premièrement, des bailleurs sociaux, bon je dirai, ça peut se comprendre. Un bailleur social, c'est son métier, de gérer des logements sociaux. Vous vous leur dites : «écoute, on va te prendre des locataires, sortir de ton parc». Bon ils ne sont pas forcément d'accord. Après il y a une frilosité des élus, il y a certains élus de certaines collectivités qui veulent garder, enfin, je vais être un peu brutale hein, mais ils veulent garder leurs pauvres hein, parce que c'est leur électorat, il faut le savoir* » (LSE1). C'est pourquoi la question de la mixité sociale est surtout entendue au Mans comme un enjeu de soutien à la production de logements sociaux dans des quartiers aisés de la commune (Bertrand et al. 2000) plutôt que de diversification résidentielle et sociale des quartiers d'habitat social. Il faut, en revanche, préciser qu'il semble que ce positionnement semble souffrir la concurrence de discours provenant des agents de la collectivité défendant une vision de la mixité sociale dans ces quartiers plus proche de celle de l'ANRU. Par exemple, l'une d'entre elle avance l'idée que pour qu'il y ait un changement de regard et une valorisation immobilière dans ces quartiers il faut qu'il y ait une diversification –plus importante du peuplement.

Ainsi que le mentionne la directrice de Le Mans Métropole Habitat, le contexte territorial n'est pas non plus en faveur de cette réalisation. En effet, le programme de rénovation se déroule dans un contexte immobilier local assez détendu et avec des prix de l'ancien peu élevés qui ne favorisent pas la création d'une nouvelle offre immobilière et ce particulièrement sur des territoires plus connotés dans les représentations locales. Cette faible dynamique immobilière est également renforcée par le niveau de revenus qui est localement assez bas et ne favorise pas l'existence d'une demande d'accession suffisante : « *un acteur privé qui veut investir en Sarthe, c'est pas ça, parce*

qu'on a des revenus qui sont pas élevés, etc. On tourne en rond quoi ! » (référent ANRU, DDT72 -LSE1). Au-delà de ce contexte peu favorable, il faudrait également que le programme laisse une place à ce type d'acteur et « *le fait qu'il y ait qu'un bailleur social important sur le quartier, ça n'a pas permis non plus de faire entrer de nouveaux acteurs* » (LSE1).

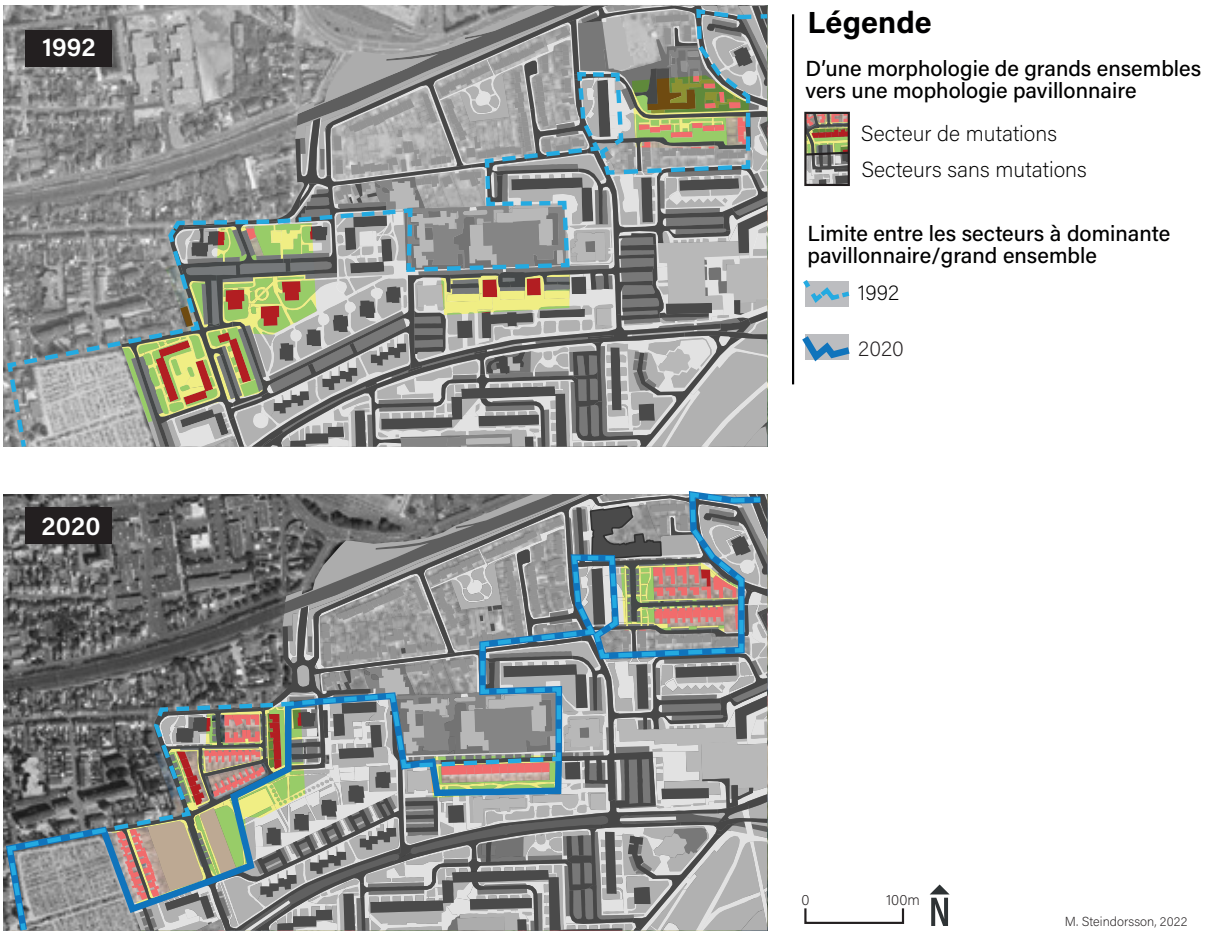
Enquêteur : *« s'il n'y a pas de promotion privée sur le quartier c'est parce qu'il n'y a pas assez de foncier, c'est trop peu attractif ?*

Chef de projet PRU, Le Mans Métropole -LSPRU1 : *« je dirais que la question s'est à peine posée parce que les seuls potentiels fonciers qui se sont dégagés étaient liés à des démolitions donc on était soit sur un patrimoine d'un bailleur social soit sur des contreparties de la foncière [AFL] qui du coup orientait la promotion. On n'a pas trop eu cette question à se poser, on a pas eu des promoteurs privés qui sont venus faire le pied de grue parce qu'ils voulaient absolument venir s'installer sur les quartiers, on n'a pas vu ça ! »*

En revanche, malgré ce positionnement s'opposant à la mutation du quartier dans ses formes et ses fonctions parce que jugées satisfaisantes par les porteurs de projet locaux, malgré une gouvernance de projet conforme à cet objectif puisque ne s'appuyant, par exemple, pas sur une assistance à maitrise d'œuvre et encore moins sur la mise en place d'une ZAC, il semble que sur les marges, des mutations s'opèrent. Certains acteurs rapportent que la stratégie portée par le maire de l'époque était de réaliser un changement urbain en commençant par les franges du quartier. Cette stratégie n'est en revanche présente dans aucun document ni dans aucun des discours des agents au sein de la collectivité mais elle se vérifie par les cartes où la plupart des changements de la forme urbaine et des espaces publics intervenus depuis la fin des années 1990 –hors tramway– se concentrent sur le front ouest du quartier, soit la zone la plus en proximité du centre-ville (carte 13). De ce fait, et mise à part la tour vendue en accession qui se situe sur le secteur est, les deux autres programmes participant à la diversification immobilière se situent dans cette frange sur du foncier considéré comme attractif puisque « *c'est un secteur où il n'y a pas de grosses contraintes en termes urbain et de forme de terrain, qui est juste à côté d'un arrêt de tram, il y a école et collège qui sont à 200 m, plutôt calme le quartier, un petit peu loin des commerces, il y a quelques intérêts* » (LSPRU1). Il faut cependant nuancer cette intention prêtée aux acteurs publics concernant une lecture urbaine des potentialités d'attractivité foncière puisque cet objectif n'étant pas prioritaire, la connaissance des possibilités de de diversification résidentielle semble imparfaite : « *certains secteurs du quartier doivent avoir une certaine valeur, notamment au bord de l'Huisne, c'est des sites qui sont plutôt agréables et qui doivent être plutôt attractifs. Je ne suis pas allé regarder les prix du marché sur ce secteur mais....* » (LSPRU1)

« Les terrains qu'on a libérés pour que les promoteurs s'installent, il n'y a jamais eu de promoteurs à s'installer. On espérait qu'avec l'arrivée du tram que ça débloque des choses » directeur de l'aménagement urbain, Le Mans Métropole -LSCO1

Les Sablons, secteur Sablonnière (nord ouest)



Carte 13. Le secteur ouest du quartier des Sablons se dédensifie au gré des interventions urbaines et évolue vers une morphologie urbaine similaire au quartier voisin

Conclusion. Crédibiliser l'idée d'une intervention pour réussir la diversification

Nous avons évoqué dans ce chapitre les contextes urbains et politiques dans lesquels s'inscrivent les quartiers de Malakoff à Nantes, de Kervénanec à Lorient et des Sablons au Mans. Cette introduction nous a permis de montrer que ces trois territoires sont caractérisés par des dynamiques urbaines, économiques, sociodémographiques différentes voire opposées sur certains aspects. En revanche nous avons noté que dans ces trois cas, les politiques locales empreintes d'une influence politique socialiste où la question du logement social, des quartiers populaires est au cœur des engagements et des investissements. Ainsi, cette posture explique, par exemple, que les trois territoires ont assez rapidement signé des conventions de rénovation urbaine avec l'ANRU profitant de cette aubaine financière notamment pour engager des programmes. Cependant, malgré cet interventionnisme municipal dans la politique de la Ville commun entre ces territoires et malgré la dimension nationale des objectifs du PNRU, les trois projets reflètent des considérations assez différentes des quartiers puis de l'ambition et du type de revalorisation projeté par ces acteurs via ces projets sur ces espaces urbains.

En effet, à Nantes la rénovation urbaine portée par la collectivité s'inscrit dans la perspective d'une revalorisation projetée totale et frontale. Malakoff est décrit comme un quartier en quasi-autarcie sociale avec 100% de logements sociaux et spatiale malgré une proximité aux espaces centraux et comme un quartier répulsif malgré de nombreux atouts de site et de situation urbaine. En s'appuyant sur la thèse de l'effet quartier et dans une considération très spatialiste, les porteurs de projet présentent puis conduisent un programme qui vient s'opposer assez fortement à cette situation qu'ils considèrent unanimement comme dévalorisante. Cette opposition est, d'ailleurs, plus marquée par les discours que par les actes comme pour assurer du bienfondé de l'intervention et des objectifs. Cette stratégie de revalorisation passe alors par une recherche d'ouverture du quartier sur la ville et d'intégration par une banalisation des formes urbaines, de la composition socio-résidentielle, des flux et des présences, etc. Ainsi, dans le projet urbain de Malakoff, la recherche d'une diversification résidentielle et sociale est présente dès le démarrage comme une des pierres angulaires d'un programme où la quête de la mixité sociale est perçue comme un moyen efficace de lutter contre les phénomènes ségrégatifs décriés dans les diagnostics. Par conséquent, nous avons vu que la gouvernance et la stratégie foncière notamment ont été pensés afin de favoriser l'émergence d'une attractivité immobilière potentielle parmi les acteurs de la promotion nécessaire à la réalisation de cet objectif central. Ce programme s'inscrit, comment l'observait Clément Barbier, dans un changement de paradigme dans la considération de l'intervention pour ces acteurs depuis le « *problème des quartiers* » jusqu'à l'avènement de la « *promotion de l'attractivité*» (2015:289)

A Lorient, Kervénanec la cible de grand bouleversements urbains puisque c'est, de loin, le quartier qui a été le plus touché par des démolitions. Cependant, malgré ce fait elle l'objectif de revalorisation porté par la collectivité apparait moins frontal qu'à Malakoff. Si les opérations ciblent explicitement un patrimoine de grands ensembles pour sa faible qualité résidentielle et/ou pour limiter cette présence symbolique négative dans le paysage lorientais, elles s'inscrivent dans un discours et une attitude de ces acteurs qui présentent cette intervention comme un levier de revitalisation et de renouvellement d'un quartier populaire dont est régulièrement valorisé sa fonction sociale. Cette différente considération est liée et renforcée par une prise en compte bien moindre de l'enjeu de diversification résidentielle par la production de logements non-sociaux. En effet, l'attractivité recherchée est avant tout celle d'un parc social connaissant une très forte vacance et non celle à destination d'acteurs de la promotion immobilière, cette différence modifiant largement le prisme de la revalorisation recherchée. Cependant, loin de s'opposer à cet objectif de diversification résidentielle, les porteurs de projet ont, au fur et à mesure et dans une démarche expérimentale, intégré à ce projet la réalisation de nouveaux logements non-sociaux.

Enfin, au Mans la rénovation urbaine conduite se distingue assez largement des deux autres. La perspective de revalorisation recherchée s'inscrit dans une continuité assumée et défendue avec l'existant et se joue avant tout sur l'amélioration des qualités résidentielles. Cette approche est beaucoup plus conservatrice que les deux premières puisque les démolitions ont été réduite au minimum négocié avec l'ANRU ou encore parce que très peu de restructuration des circulations et des espaces publics ont été réalisés afin de concentrer les efforts financiers de ce

programme à l'objectif de réhabilitation du parc social existant. Au-delà cette approche se traduit dans les discours en s'opposant et critiquant les objectifs de l'agence nationale notamment en termes de mixité sociale par une diversification résidentielle présentée comme inappropriée dans un marché immobilier manceau détendu.

Au regard de ces trois contextes de rénovation urbaines, nous voyons que l'objectif de diversification résidentielle et sociale est différemment abordé dans la perspective de revalorisation recherchés par ces acteurs à l'initiative. Ces descriptions nous permettent de montrer qu'en fonction de l'importance et de la nature de cette diversification immobilière les acteurs doivent penser et adapter à cet égard les projets dans leurs objectifs, leur gouvernance, dans leur intervention dans l'espace et dans le temps. En effet, plus ces programmes s'appuient sur une diversification forte plus ils doivent s'accorder dans une logique de crédibilisation par rapport aux représentations des intérêts et des motivations des acteurs que l'on cherche à attirer. La notion de crédibilisation est adaptée de celle d'accréditation avancée par Antoine Guironnet (2022) qui qualifie par-là les logiques d'adaptation et d'appropriation par les acteurs publics porteur de programmes urbains des codes et des attentes des investisseurs privés afin d'assurer leur venue. Cependant, l'auteur étudiant les logiques financiarisation de la fabrique de la ville s'est appuyé pour développer cette notion sur des grands programmes urbains tels que ceux présentés au MIPIM à l'instar de Euronantes-Pré-Gauchet. Or les logiques des programmes de rénovation urbaine que nous présentons entendent bien préserver une fonction sociale importante à rebours de ces attentes privées, puisque la présence de logement social représente un risque (Jourdheuil 2017), et ne cherchent pas particulièrement, hormis à Malakoff, à attirer des financements et des investissements extérieurs. Ainsi à travers la notion de crédibilisation, il s'agit moins de façonner des programmes urbains afin d'avoir le crédit de ces acteurs que d'adapter un projet urbain dans un environnement dévalorisé de telle sorte qu'une intervention apparaisse crédible au regard des types de promoteurs que l'on souhaite faire venir. Par conséquent, autour de ces réflexions se pose la question de l'influence directe et indirecte de la production de cette nouvelle offre sur ces programmes et ses quartiers. Afin de crédibiliser le potentiel de diversification aux yeux des différents acteurs de la promotion, il y a déjà un premier niveau d'influence des impératifs liés à l'attractivité immobilière sur ces programmes d'autant plus semble-t-il quand, comme à Malakoff, cette politique se repose sur des acteurs privés. Le second niveau d'influence que peut exercer la production de cette nouvelle offre sur les contours de la dynamique lancée par le PRU se situe elle dans l'intervention des acteurs de la promotion puisque ces derniers devraient également jouer de leur influence pour privilégier certains de leurs intérêts propres à ceux souhaités par le programme urbain. Dans la suite de ce chapitre, nous questionnerons comment, en fonction du type de promoteur engagé, se peut se caractériser et se formaliser cette influence sur les programmes et les quartiers

Chapitre 5. Acteurs de la promotion, rapports aux quartiers en rénovation et caractéristiques de la nouvelle offre

Avant de développer ces questions et afin de comprendre l'incidence de l'intervention des acteurs de la promotion immobilière participant à l'objectif de diversification de la rénovation urbaine, il nous faut préciser et détailler leurs caractéristiques dans le but de mettre au jour leurs intentions. Cependant, ces réalisations sont assez fortement contraintes et influencées par la nature et les dynamiques des marchés immobiliers locaux. Sans prétendre à une exhaustivité à ce niveau, nous proposerons de détailler les principales caractéristiques de ce marché aux configurations assez hétérogènes entre Nantes, Lorient et Le Mans.

Dans la poursuite de la logique de contextualisation, nous continuerons ce chapitre en détaillant pour chacun des trois quartiers l'offre de logements produite dans ce contexte de diversification immobilière. Cette description nous permettra de dresser un bilan assez complet des conditions de réalisation de cette nouvelle offre avant de détailler dans le chapitre six comment cette production liée aux PRU participe à (re)définir une trajectoire de valorisation en fonction des rapports de forces entre les acteurs du projet urbain et les promoteurs.

Dans un dernier temps, nous aborderons l'objectif central de ce chapitre, à savoir détailler les différents types d'acteurs qui sont intervenus dans chacun de ces trois territoires, à la fois dans leurs caractéristiques et expériences propres mais également dans leur rapport à ces quartiers et à la rénovation urbaine. Fort de cette description, nous chercherons à montrer comment ces acteurs s'approprient et se saisissent des valeurs locales et de la valorisation en tant que dynamique impulsée par les acteurs du projet urbain. A travers cette exploration de la considération de la valeur et de la valorisation chez ces promoteurs dans ces contextes et selon leurs objectifs, intentions et représentations, nous souhaitons montrer les points de fixation des enjeux dans les rapports de force entre ces acteurs afin de surimposer leur vision de la valeur et de ce qui fait valeur dans ces quartiers.

1. Contextes immobiliers locaux contrastés entre Nantes, Lorient et le Mans

L'un des premiers facteurs qui va influencer voire contraindre la nature et la dynamique de diversification résidentielle est lié au contexte local du marché immobilier. En effet, selon l'écosystème des acteurs de la promotion, les objectifs des politiques de l'habitat et surtout la tension et le dynamisme du marché immobilier, les objectifs puis la réussite de la production d'une nouvelle offre résidentielle non-sociale ne seront pas la même. Nous proposons avant toute chose dans ce cinquième chapitre de préciser rapidement ces contextes dans lesquels s'inscrivent nos trois PRU.

1.1 Nantes : un marché immobilier en tension croissante

Vue l'attractivité grandissante du territoire nantais, l'enjeu des politiques de l'habitat dans les années 2000 était de relancer une production de logements à même de suivre la croissance démographique de la métropole. Alors qu'à l'orée de la décennie le rythme de mise en chantier de logements neuf se maintenait sous les 3.000 logements par an à l'échelle de l'EPCI, cette moyenne a été portée à 4.400 unités sur la période 2004-2008. Dans ce contexte, on comprend qu'à Nantes la conduite de la rénovation urbaine sur Malakoff et surtout la création du quartier du Pré-Gauchet en parallèle d'autres projets urbains d'envergure comme celui de l'ile de Nantes participent à cette logique de dynamisation de la production de logements.

Malgré ces efforts et cette mobilisation de l'acteur public en faveur du développement de l'offre de logements à l'échelle de l'agglomération, la croissance démographique est telle que les objectifs ambitieux de construction neuve (objectif de 6.000 logements neuf par an depuis 2014) énoncés dans le PLH ont été atteints entre 2004 et 2018. Cette dynamique importante du marché du neuf à l'échelle de la métropole est également facilitée par une croissance très importante des prix de vente des logements neufs qui ont augmenté de 30% sur la période 2004-2017 sur la ville de Nantes en atteignant 4.471 €/m^2 en moyenne. Cette situation de tension démographique et immobilière est du point de vue des acteurs du projet urbain une aubaine puisque, selon le délégué régional de la FPI, « *Nantes Métropole a la chance d'être un territoire attractif pour les promoteurs, donc ce qui est vu par certains comme une complexité, c'est, au contraire, une grande chance. Moi, dans mes précédents métiers, j'ai travaillé sur d'autres territoires qui sont moins attractifs et qui rêveraient d'avoir les problèmes nantais, d'avoir beaucoup de promoteurs* » (MPMT3). En effet, le délégué local précise : « *c'est 65 promoteurs chaque année qui construisent sur la Métropole et qui vendent. Ce chiffre est stable depuis longtemps* » (MPMT3).

Ainsi, entre d'un côté les acteurs de la collectivité qui cherchent à favoriser une production importante de logements neufs et de l'autre un vivier important d'acteurs de la promotion, le contexte semble très favorable à la réussite d'une diversification immobilière à la hauteur des ambitions portées par le programme de rénovation urbaine de Malakoff.

1.2 Lorient : une dynamique immobilière et démographique tirée par l'attrait du littoral

Dans le chapitre précédent nous évoquions le fait que Lorient connaissait une croissance démographique modérée à l'échelle de l'agglomération mais en léger recul à l'échelle de la ville depuis les années 2000. Ainsi, en comparaison au contexte nantais, les besoins de la ville en termes de production immobilière sont bien moindres. Ce sont, en moyenne entre 2003 et 2013, 1250 logements qui sont démarrés par an à l'échelle de Lorient Agglomération (234 sur la ville de Lorient) dont 20% de logement social (Diagnostic PLH, 2017). Ce rythme de production est moins élevé que dans le reste du département.

Cette dynamique apparente cache en revanche une nette diminution de la mise en chantier puisque sur les dernières années de la période, le nombre de logements mis en chantier atteignait péniblement la barre des 1.000 unités à l'échelle de l'agglomération (ibid.). Cette baisse semble conjoncturelle puisqu'elle touche toute la région Bretagne alors que Lorient fait figure, en comparaison, de territoire résistant le mieux à ce ralentissement.

« Enquêteur : ***Quels étaient, à l'époque, les freins à la diversification ? Une pression foncière et immobilière moins importante ?***

Architecte AMO du PRU de Kervénanec : ***Oui, c'était beaucoup moins attractif. Aujourd'hui c'est l'eldorado, tout le monde veut venir dans l'ouest, c'est récent ! Ce n'est pas nouveau à Vannes, c'est très nouveau à Lorient. »***

Entre 2006 et 2015, le prix du marché immobilier du neuf sur à l'échelle de l'agglomération est toutefois en forte croissance (+21% sur la période) passant de 2.350 €/m^2 à presque 3.000€ m^2. En revanche, celle du prix du marché immobilier en général est marquée par de fortes disparités locales, avec un espace littoral où se concentrent les augmentations et les prix les plus élevés. En effet, en prenant l'exemple du marché des appartements anciens, les niveaux de prix évoluent du simple au double selon quel l'on se situe, par exemple, à Lorient (1.690€/m^2 en 2014) ou sur la commune littorale voisine –et bordant la limite ouest de Kervénanec– de Plœmeur (3.008 €/m^2 en 2014) (Diagnostic PLH, 2017). Cette tendance semble se poursuivre voire même se renforcer dernièrement avec le gain d'attractivité des communes littorales en Bretagne depuis la Covid-19.

Moins attractif que des villes comme Vannes ou que les communes littorales, le marché de l'immobilier neuf lorientais, à l'image de la faible dynamique démographique locale, peut sembler quelque peu engourdi et guère favoriser les programmes urbains misant sur de la production de logements neufs ainsi que nous le rappelle l'architecte AMO du PRU de Kervénanec. En revanche, la croissance rapide des prix sur certains secteurs, en compliquant le parcours résidentiel de certains profils de ménages moins avantagés, participe à produire une demande qui n'est, jusque-là, assouvie que par le périurbain.

1.3 Le Mans : un marché immobilier détendu qui complique la production de logements

Concernant le contexte du Mans, nous rappelions dans le chapitre précédent que la communauté urbaine et surtout la commune du Mans connaissent des dynamiques démographiques assez atones voire décroissantes. Contrairement au contexte lorientais bénéficiant de façon croissante ces dernières années de l'attrait du littoral qui compense certaines lacunes d'attractivité du territoire, la ville du Mans semble moins dotée à ce niveau. En effet, malgré la grande proximité à Paris grâce à l'arrivée à la fin des années 1980 du TGV Atlantique alors « *perçu comme un levier de développement urbain* » (Bertrand et al. 2000:164) par les acteurs politiques locaux et qui a tout de même permis de développer le secteur tertiaire, l'agglomération reste dans une dynamique démographie assez lente. Ce contexte associé au fait que le territoire est caractérisé par des revenus plus faibles que la médiane nationale ne favorisent pas un marché immobilier assez détendu. En témoigne la dynamique des prix orientée légèrement à la baisse sur la période 2008-2016, avec un prix moyen au mètre carré du neuf à 2.600€ et de l'ancien à 1.300€ en 2016 (Diagnostic PLH3, 2019)

Néanmoins, à l'échelle de l'EPCI la construction neuve suit une dynamique assez importante puisqu'en moyenne 938 logements par an ont été lancés sur la période 2001-2015. Cette production bénéficie principalement à la ville centre de l'EPCI (plus de 70%) dans laquelle elle se répartit entre une l'offre privée destinée à de l'accession (23%) ou de la location (45%) et une part toujours importante de logement locatif social (25%). Cependant, derrière cette dynamique se cache en réalité une certaine difficulté à produire une nouvelle offre immobilière privée puisque sur la période 2013-2017 et à l'échelle de la commune du Mans, seuls 62% des objectifs de production de logements neufs ont été réalisés alors que dans le même temps la collectivité a atteint son objectif de production de logements sociaux neufs (91%).

Ce contexte social, urbain et immobilier ne favorisent pas la présence d'un terreau important d'acteurs locaux de la promotion immobilière : « *C'est très difficile parce que en Sarthe on a pas pléthore d'acteurs. Enfin je veux dire un acteur privé qui veut investir en Sarthe, ce n'est pas ça, parce que encore une fois, on a des revenus qui sont pas élevés, etc. On tourne en rond quoi !* » (Référent ANRU, DDT72 -LSE1). Cette lacune peut, par ailleurs, se comprendre par la politique municipale très interventionniste sur les questions d'habitat (Bertrand et al. 2000:93, 102) ne laissant que peu de place aux acteurs privés et par le déclassement en 2019 du territoire du dispositif Pinel (MPMT3) en raison de la faible tension sur le marché immobilier local.

Alors, avec un marché immobilier détendu et peu cher, produire du neuf, notamment à destination de l'accession aidée, s'avère difficile puisque « *vous avez un marché ancien qui permet déjà cette accession abordable, les prix des maisons et des appartements ne sont pas forcément très élevés. Donc un ménage préférera au même prix acheter éventuellement une maison ancienne plutôt qu'un PSLA situé à Allonnes [un autre quartier populaire de l'agglomération]* » (délégué régional FPI -MPMT3). Cette situation explique les difficultés de la collectivité à atteindre les objectifs de production de logements en accession aidée fixés dans le PLH et pourrait expliquer en partie les discours qui s'opposent « *au dogme de la mixité sociale* » (directrice LMMH –LSBA4).

Selon les acteurs locaux, le marché immobilier de la ville du Mans commence à se tendre, particulièrement depuis la Covid-19, dans certains quartiers et particulièrement sur les maisons, ce qui se traduit par une baisse de la vacance sur l'ensemble du parc de logements et par une hausse des prix : « *Il y a une attractivité –proche région parisienne– qui fait que le prix des maisons au Mans, qui étaient très, très stables depuis des décennies, ont pris 20% en une année !* » (Directrice service habitat, le Mans Métropole -LSCO2). Cette évolution du contexte pourrait bénéficier au dernier projet immobilier, issu des parcelles réservées à l'AFL, et qui peine depuis près de dix ans à sortir de terre.

Nos trois territoires présentent ainsi des marchés et des dynamiques immobilières assez disparates, surtout si l'on compare le territoire nantais à ceux de Lorient et du Mans. Ces contextes doivent être compris comme des éléments d'influence sur les décisions d'intervention des acteurs de la promotion et devraient donc se répercuter à la fois sur la nature des acteurs qui interviennent et sur la facilité à les attirer puis sur le niveau de risque que ces derniers pensent prendre dans leur intervention.

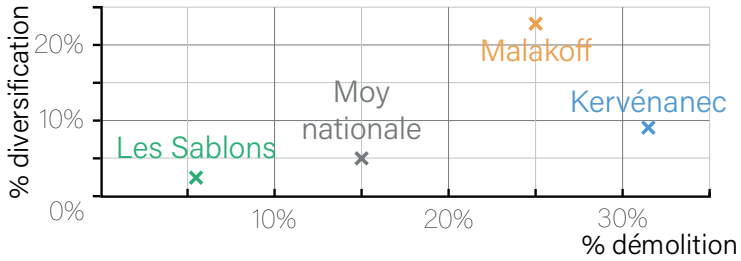
2. Caractéristiques de la nouvelle offre non-sociale produite par quartier

Les trois programmes urbains que nous étudions ont trois approches de la rénovation urbaine signifiant trois façons de considérer la revalorisation de ces espaces urbains. Ces contrastes que nous avons détaillés dans le chapitre quatre peuvent se synthétiser à travers deux indicateurs : le taux de démolition –puisque renvoyant à l'intensité des changements sociaux et urbain– et le taux de diversification – puisque signifiant à la fois l'engagement des porteurs de projet dans le changement mais également les facilités ou difficultés liées à la réalisation de ces productions immobilières.

En effet, en comparant ces indicateurs aux autres programmes de rénovation urbaine, nous retrouvons cette différence et nous pouvons constater que les PRU des Sablons et de Malakoff s'opposent sur ce plan. Ces deux PRU s'inscrivent par ailleurs parfaitement dans la relation entre fort taux de démolition et plus forte probabilité de diversification significative. Si la faible diversification reste une sorte de norme dans ce PNRU, il est à noter que Kervénanec a un taux de diversification plus faible que ce que laisse présager la relation précédemment évoquée et dans laquelle on retrouve nos autres terrains. Il faut également noter que les PRU de Kervénanec et de Malakoff font figure de « bons élèves » au regard de ces indicateurs et en étant au-dessus de la moyenne nationale en termes de diversification puisqu'elle s'élève à 5% (cf. Géo in ANRU 2021).

	Taux de diversification		
Démolitions	<5%	5 - 10%	>10%
<10%	79%	14%	7%
10 - 20%	67%	20,5%	12,5%
>20%	61,3%	16,8%	21,9%

Données : Cf. Géo, 2021



M. Steindorsson. 2022

Figure 15. Un taux de diversification corrélé aux démolitions (Cf. Géo in ANRU, 2021)

Dans cette partie, nous souhaitons faire un état des lieux de la diversification immobilière sur les trois quartiers que nous étudions. Cette première approche plus spécifique et détaillée de la nouvelle offre résidentielle nous permet d'exposer les conditions et contextes de sa réalisation, ses particularités et ses caractéristiques spécifiques en nous appuyant sur les données et informations recueillies à la mi-2022. Cette organisation du raisonnement dans cette troisième partie n'est ainsi pas chronologique puisqu'une fois le contexte actuel posé, nous nous replongerons dans la mise en place de cette nouvelle offre afin de comprendre son influence sur les programmes de rénovation urbaine. Par esprit de synthèse, nous ne détaillerons pas les caractéristiques de

Légende

Rénovation urbaine & nouvelle offre

- Principales démolitions
- Bâti maintenu et réhabilité
- Bâti neuf (hors étude)
- Nouvelle offre de logements non-sociaux [livrée / en cours]

412 logements en 2023

23% du parc de logement

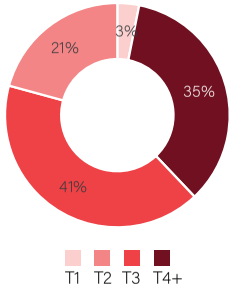
Environnement urbain

- Autre bâti
- Réseau viaire
- Chemin de fer
- La Loire

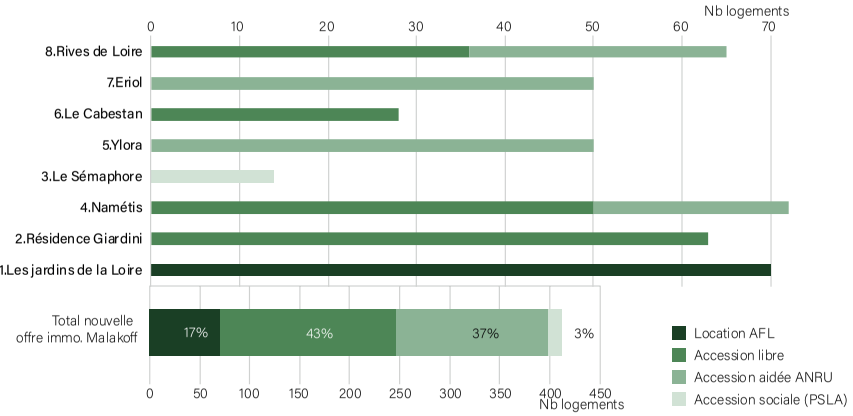
Le nouveau parc de logements non-sociaux

1. **Jardins de Loire.** AFL. 2010. 70 logements
2. **Giardini** Fonta. 2012. 63 logements
3. **Sémaphore** NMH. 2014. 14 logements
4. **Namétis** Gotham. 2014. 72 logements
5. **Ylora** GHT/MFLA. 2018. 50 logements
6. **Cabestan** Linkcity. 2019. 28 logements
7. **Eriol** GHT/MFLA. 2021. 50 logements
8. **Rives de Loire** Cogedim. 2023. 65 logements

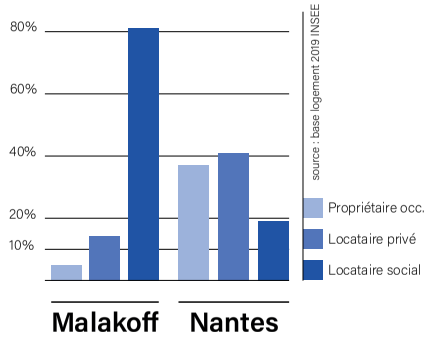
Typologie des logements de la nouvelle offre



Type de ventes de la nouvelle offre



Offre de logements en 2019 à :



M. Steindorsson, 2022

Carte 14. Répartition et caractéristiques de la nouvelle offre immobilière à Malakoff

chacun des programmes réalisés dans cette partie mais en annexe 6. En revanche, pour chacun des trois quartiers cette exposition est accompagnée d'une planche cartographique et statistique permettant de localiser ces programmes, d'en détailler leur composition en termes de typologie ou de produit résidentiel et de donner quelques éléments et chiffres de comparaisons.

2.1 A Malakoff, une offre en accession aidée et libre pour de petits ménages familiaux

Nous évoquions précédemment que le projet urbain de Malakoff, malgré une préservation importante du parc social, est le programme qui s'appuie le plus sur un objectif de diversification ambitieux en se fondant sur une croyance des bienfaits de la mixité en termes d'intégration notamment. En effet, cette intention se vérifie puisqu'au deuxième semestre 2023, lorsque le dernier programme immobilier sera livré, la part des logements qui participent de cette diversification résidentielle atteindra 24% du parc résidentiel total. En revanche, avec 412 logements non sociaux produit à terme en 2023, la diversification réalisée est légèrement en deçà des objectifs fixés dans les premières conventions de rénovation urbaines qui en ciblaient 500. Nous pouvons noter via les données de 2017 de l'INSEE la surreprésentation de l'offre locative privée dans le quartier mais qui ne devrait être qu'un effet contextuel puisque ces données ne comptabilisent pas les quatre derniers programmes qui concentrent la très grande majorité de l'offre en accession ANRU destinée à des propriétaires résidants.

Cette nouvelle offre non sociale est répartie entre huit programmes résidentiels réalisés par sept promoteurs qui sont le bailleur municipal, un acteur de la promotion sociale et locale qui a réalisé deux programmes, une opération de l'AFL et quatre promoteurs privés nationaux. Cette offre résidentielle se décompose entre une offre en accession aidée de type ANRU (37%) très majoritairement réalisée par le promoteur social qui en a pris en charge les deux tiers avec 100 logements, et une offre en accession libre (comprenant des dispositifs de défiscalisation) (43%). Pour le reste et de façon plus marginale cette offre de logement est constituée de l'offre locative de l'AFL (17%) et d'accession sociale en PSLA (3,4%).

La convention de rénovation urbaine a été signée dès 2004 et les premières opérations de démolitions démarrées dès 2005 sur le secteur amont du quartier (est). Suite aux premières réhabilitations et à l'aménagement de ce premier tronçon, en 2010 le premier programme a été livré (1). Il s'agit de celui de la foncière logement et ses 70 logements locatifs. Dans une continuité spatiale et temporelle, a été livré en 2012 le premier programme privé du quartier avec 63 logements (2) dont nous n'avons pas le détail des types d'accession mais qui semble, selon le permis de construire notamment, fléché pour de l'accession libre. A la suite de cette première phase, ce sont les programmes autour de la nouvelle centralité du quartier (place, centre-commercial et hub de transports) qui sont sortis de terre avec, en 2014, le programme en accession sociale du bailleur Nantes Métropole Habitat (NMH) avec 14 logements en PSLA (3) et le programme d'un promoteur privé (Groupe Carrere) qui se compose de 72 logements[1] (4), répartis entre de

1 En réalité le programme est composé de 88 logements. Les 16 logements que nous ne comptabilisons pas étaient destinés à une résidence service séniors qui ont été mutés suite à l'échec de cette expérience en logements locatif social de type PLS.

l'accession ANRU (22) et de l'accession libre (50), de bureaux hébergeant le nouveaux siège social de Nantes Métropole Habitat et de surfaces commerçantes au rez-de-chaussée bordant la nouvelle place au cœur du quartier. Grâce à l'érection de ce nouveau centre commercial, la libération de l'emprise de l'ancien a permis la construction de deux programmes proposés dans un lot unique et réalisés par un promoteur social local (GHT Coopérative). Cette troisième tranche est composée de deux programmes de chacun 50 logements en accession ANRU livrés en 2018 (5) et 2021 (7). Enfin, les derniers programmes venant clôturer l'opération urbaine se situent sur la partie aval du quartier (ouest) et ont été attribués à deux promoteurs nationaux. Le premier programme (6) réalisé par Linkcity est principalement destiné pour des surfaces de bureaux mais compte également 28 logements en accession libre situés entre la place, le pont et le boulevard longeant la Loire. Enfin, le dernier programme du quartier réalisé par Cogedim est situé à l'extrémité ouest (8) et proposera, au dernier semestre 2023, 85 logements répartis entre de l'accession ANRU (23), de l'accession libre (42) et du logement social PLS (20). En addition de ces logements, il est à noter que chacun de ces programmes propose des surfaces utiles en rez-de-chaussée soit pour des commerces, des bureaux, des locaux associatifs ou des équipements.

Cette nouvelle offre de logement se répartit principalement le long de la Loire et des axes structurants du quartier. Elle est exclusivement collective et très majoritairement composée de types 3 et 4 (76%) signifiant la recherche d'une clientèle plutôt familiale ou de petits ménages.

2.2 Kervénanec, une offre principalement en accession aidée et marquée par les formes d'habitat individuel

Dans le chapitre précédent, nous avons exposé la stratégie de rénovation urbaine impulsée par la collectivité de Lorient sur le quartier de Kervénanec. La forte démolition et la diversification moyenne en comparaison à la moyenne nationale (Tableau 2) s'expliquent par ces choix et orientations locales qui ont privilégié un changement radical de la forme du quartier dans une logique *d'intégration homogène* (Levy, McDade, et Bertumen 2010:5) afin redonner de la qualité et de réduire la frontière physique et symbolique entre Kervénanec et les quartiers pavillonnaires environnants. Dans une ville à la croissance assez molle durant les années 2000, l'enjeu de production de logements neufs, outre la compensation des démolitions de logements sociaux, a pu sembler plus accessoire. Cet objectif de diversification résidentielle s'est greffé sur ce double enjeu de reconstruction du parc social et de recomposition des formes urbaines puisque qu'avec 373 logements sociaux neufs rétablis sur site, le parc de logements non-sociaux neufs ne représente, avec ses 152 unités, que 29% des constructions neuves.

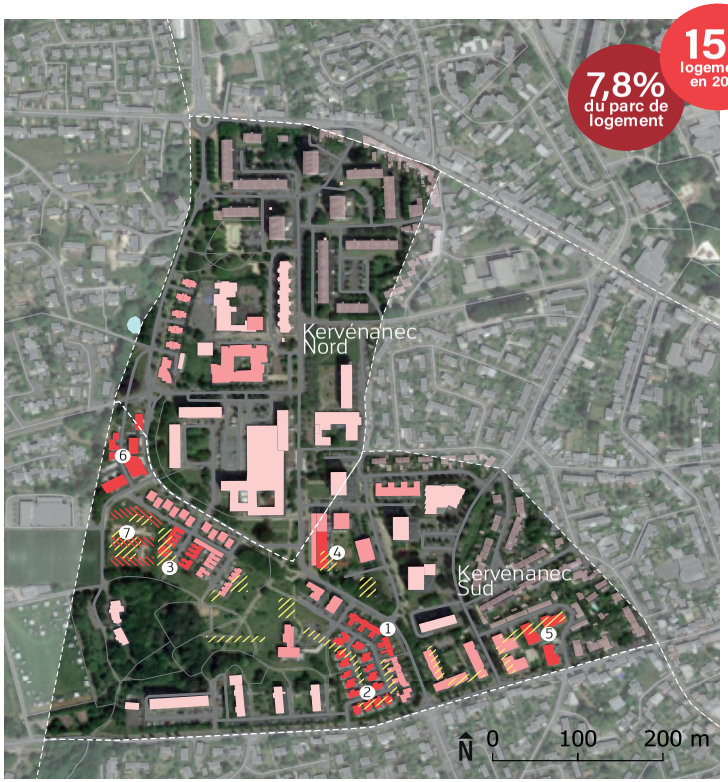
Ainsi, parmi les quatre premiers programmes participant de la diversification résidentielle, trois sont conduits par le bailleur Lorient Habitat en étant intégrés dans des programmes composés en majorité de logement locatif social. Le premier programme (1 ; carte 15), comporte parmi les 40 logements (collectifs et individuels) neuf pavillons en PSLA dès 2008. Le second livré en deux tranches (2011-2013) (3) est composé de 51 logements en intermédiaire et en individuel dont 10 pavillons sont réservés pour du PSLA.

Enfin, le troisième programme porté par le bailleur et livré en 2012 (4) est, cette fois, exclusivement composé de 58 logements collectifs dont 21 sont vendus en PSLA. Au milieu de ces premières opérations portées par le bailleur, l'AFL réalise et livre dès 2009 un programme composé de 16 pavillons au sud du quartier (2). Dans la poursuite de ces opérations, un cinquième (5) programme toujours mixte est livré en 2013. Il est coréalisé par le bailleur –récupérant dans son parc les 30 logements sociaux produits– associé à un promoteur social et local, LB Habitat, s'occupant en partie de la commercialisation des 30 logements en accession aidée type ANRU construits. Enfin, deux derniers programmes viennent conclure cette opération en investissant le foncier non utilisé par l'AFL. Sur ces deux dernières parcelles, c'est Espacil accession, un autre promoteur social et local, qui se charge de la réalisation de deux programmes livrés en 2017 (6) et 2023 (7) de 33 logements chacun et destinés prioritairement à de l'accession ANRU (60) et plus marginalement à l'accession libre (6).

Avec 86% des logements en type 3 et plus et 37 % des logements en individuel, l'offre non sociale produite à Kervénanec, de façon encore plus marquée qu'à Malakoff, est résolument orientée vers de petites familles de primo-accédants et/ou propriétaires occupants. D'autant que 87% de cette offre est dévolue à de l'accession aidée (PSLA ou ANRU) réservée aux propriétaires occupants. D'ailleurs cette proportion se lit dans les données logement de l'INSEE avec une part des propriétaires occupants deux fois plus élevée dans la partie sud du quartier que dans la partie nord non concernée par la rénovation urbaine. Ainsi, tout comme Malakoff, la diversification résidentielle telle qu'incitée par l'ANRU semble avoir été atteinte puisqu'on observe un certain rééquilibrage des statuts d'occupation des logements sur le secteur sud en comparaison des moyennes communales et du secteur nord du quartier.

2.3 Les Sablons, une plus faible diversification masquée par le volume de la vente d'une tour

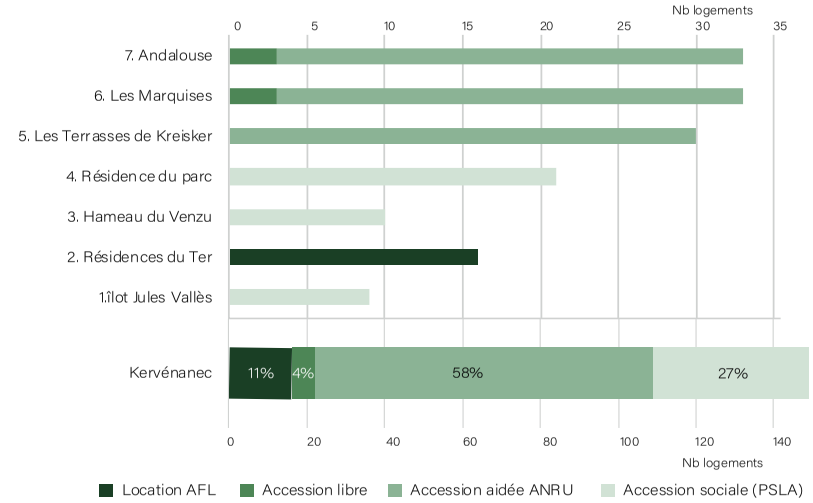
La diversification résidentielle dans le quartier des Sablons est beaucoup plus timide que dans les deux programmes précédents si nous considérons les proportions. Cette différence s'explique d'une part par le contexte politique et les dynamiques urbaines. En effet, nous avons vu que la collectivité dans une tradition interventionniste sur les politiques de l'habitat s'oppose à la réduction du parc social dans le quartier et n'adhère pas à l'objectif de diversification résidentielle. Cette position n'est pas purement dogmatique, elle répond également à un contexte immobilier local détendu et à un niveau de revenu des ménages relativement faible qui légitiment des politiques en faveur du logement social malgré la présence déjà importante de ce parc à l'échelle communale (26% en 2022). D'autre part, la faiblesse de la diversification doit se comprendre de façon relative puisque le nombre de logements non-sociaux produits est comparable au programme lorientais (131 logements aux Sablons contre 152 à Kervénanec). Seulement, l'échelle du quartier des Sablons est incomparable avec un parc de 5374 logements en 2017 contre 1824 à Kervénanec et 1529 à Malakoff. Par conséquent, cette diversification ne représente que 2,4% du parc total de logements du quartier.



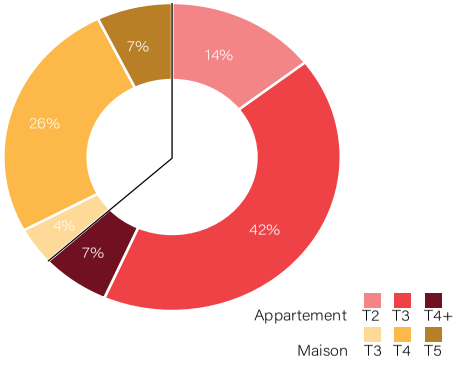
Le nouveau parc de logements non-sociaux

1. **Îlot Jules Vallès**
   Lorient Habitat. 2007. 9 maisons
2. **Résidence du Ter**
   AFL. 2009. 16 maisons
3. **Hameau du Venzu**
   Lorient Habitat. 2011. 10 maisons
4. **Résidence du Parc**
   Lorient Habitat. 2012. 21 logements
5. **Terrasses de Kreisker**
   Lorient Habitat-le logis breton. 2013. 30 logements
6. **Les Marquises**
   Espacil Accession. 2017. 33 logements
7. **Andalouse**
   Espacil Accession. 2023. 33 logements

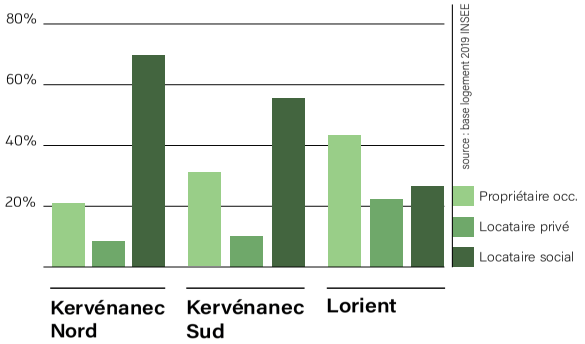
Statut des nouveaux logements



Typologie des nouvaux logements



Offre de logements en 2019 à :



Légende

Rénovation urbaine & nouvelle offre
- Principales démolitions
- Bâti maintenu [réhabilité / non réhabilité]
- Bâti neuf (hors étude)
- Nouvelle offre de logements non-sociaux [livrée / en cours]

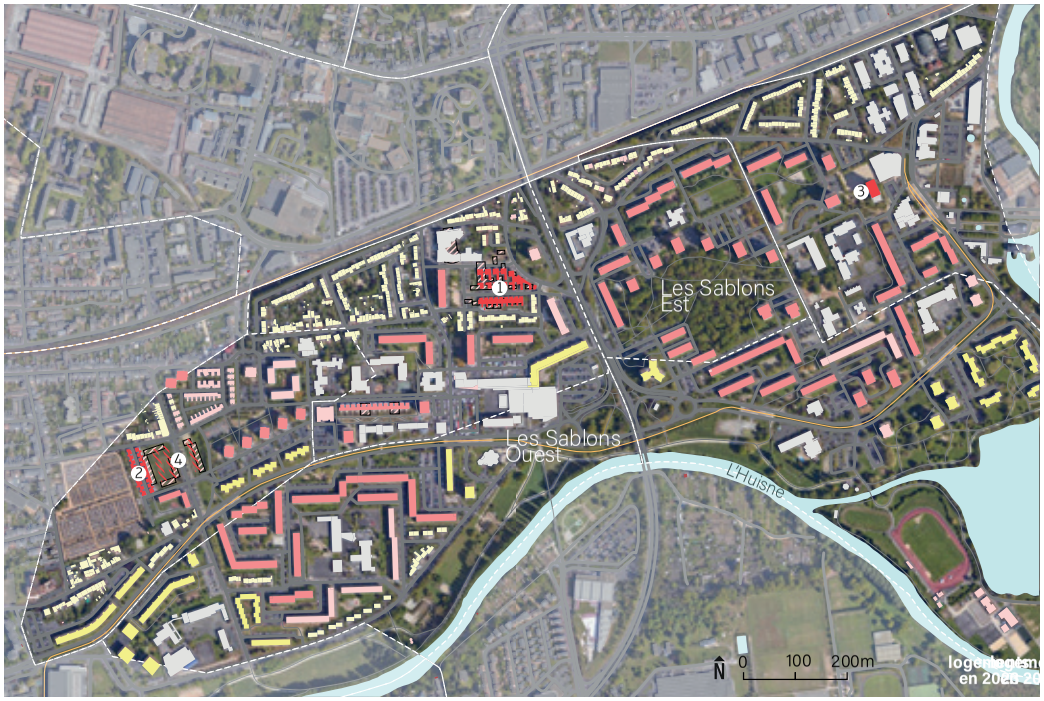
Environnement urbain
- Autre bâti
- Réseau viaire
- Découpage IRIS

Carte 15. Répartition et caractéristiques de la nouvelle offre immobilière à Kervénanec

A ce jour, trois programmes ont été livrés, tous en 2012. Les deux premiers ont bénéficié de foncier dégagé sur la frange ouest et nord du quartier suite à des démolitions. Un premier programme co-porté par le bailleur municipal Le Mans Métropole Habitat et un promoteur social local, le Foyer manceau, est composé de 18 logements individuels vendus en PSLA (1). Le second correspond à l'intervention de l'AFL qui a produit 27 logements locatifs individuels (2). Le troisième correspond à une opération de réhabilitation-vente, sur la bordure est du quartier, d'une tour de 67 logements en PSLA et de trois logements en libre (3). Cette offre, par l'importance relative de son volume de vente masque la dynamique globale de diversification. En effet, elle représente à elle seule 51% des logements et, alors que c'est le seul programme collectif, donne l'impression d'une production immobilière se départageant entre de l'offre individuelle et collective. Enfin, subsiste à ce jour une friche en bordure ouest du quartier puisqu'elle fait partie des compensations foncières cédées à l'AFL n'ayant pas été bâties. A la suite de cet abandon suivit des échecs de quelques opérateurs, un nouveau promoteur social venant d'Angers et s'impliquant localement suite à une fusion avec un promoteur social, semble en bonne voie de finaliser un programme de 22 maisons en accession ANRU dont la commercialisation devait débuter début 2023 selon le promoteur.

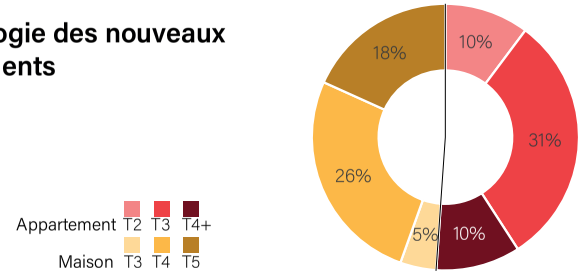
Au total, l'offre de logements produite, sous l'influence de la vente de la *tour de l'Espal* réhabilitée, s'équilibre entre formes individuelles et collectives. Elle est jusqu'à présent uniquement composée de logements en PSLA (62%), en location AFL (19,7%) et très marginalement en accession libre (2,2%). Devraient s'ajouter rapidement 16% des premiers logements en accession aidée type ANRU. En parallèle, et à l'image des autres quartiers, l'offre est ici presque exclusivement dévolue à des logements pour des petits ménages familiaux avec 90% de l'offre en T3 ou plus et 55% en T4 ou plus.

Bien entendu, dans cette configuration l'impact et l'influence de la nouvelle offre sur le quartier devrait être très marginale et il ne sera pas véritablement question dans le cas des Sablons d'étudier sous ce prisme les effets de la diversification. En revanche, dans sa mise en œuvre, dans sa commercialisation puis dans son occupation successive, cette réalisation révèle une certaine lecture de ces espaces urbains puisqu'elle s'appuie sur (et produit en retour) des représentations par rapport au quartier, à ce qui fait valeur et ce qui, à l'inverse, ne le fait pas.

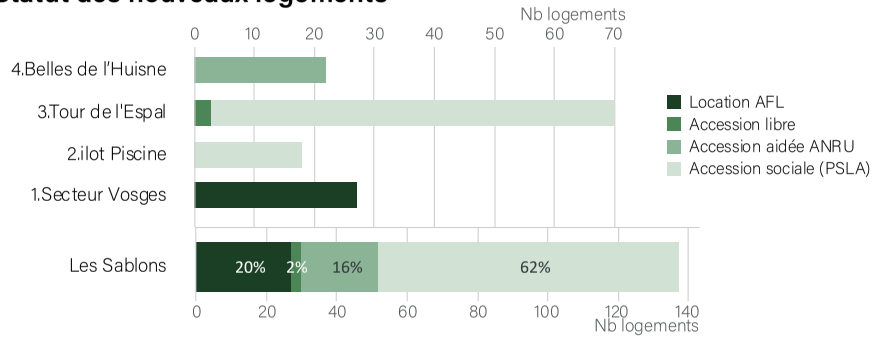


M. Steindorsson, 2022

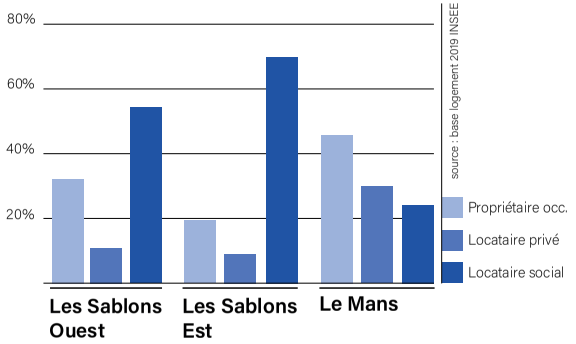
Typologie des nouveaux logements



Statut des nouveaux logements



Offre de logements en 2019 à :



Légende

Rénovation urbaine & nouvelle offre

- Principales démolitions
- Logements sociaux [neuf-réhabilité / non réhabilité]
- Nouvelle offre de logements non-sociaux [livrée / prévue]
- Offre de logements privés préexistante [Copropriété / individuel]

Environnement urbain

- Autre bâti
- Réseau viaire
- Découpage IRIS
- Chemin de fer/voie de tramway
- Hydrographie

Le nouveau parc de logements non-sociaux

131 logements

2,4% du parc de logement

1. **Secteur des Vosges**
   AFL. 2012. 21 maisons
2. **Secteur Piscine**
   Le Mans Métropole Habitat, F2M. 2012. 18 maisons
3. **Tour de l'Espal**
   Le Mans Métropole Habitat. 2013. 70 logements
4. **Belle de l'Huisne**
   Podeliha Accession. PC déposé. 22 maisons

Carte 16. Répartition et caractéristiques de la nouvelle offre immobilière aux Sablons

3. Acteurs de la promotion, relations et perception de la valorisation liée au projet urbain

Sur les trois programmes urbains que nous avons étudiés, 13 acteurs différents ont participé à la promotion de la nouvelle offre immobilière. Les investissements que ces derniers ont consentis en s'engageant sur un ou plusieurs programmes ne sont pas neutres puisqu'ils répondent à une certaine prise de risque comme plusieurs le rappellent : « *il y a un célèbre adage immobilier. Il y a 3 choses importantes pour décider d'aller sur un programme, c'est : l'emplacement, l'emplacement et l'emplacement !* » (Ex-directeur, GHT -MPMT4). En effet, en consentant à investir des parcelles moins attractives, ils endossent un risque accru de ne pas réussir à vendre convenablement les logements produits et de mettre en péril l'équilibre économique attendu. Si les résultats économiques de ces acteurs ne nous concernent pas directement, le rôle de la localisation du bien immobilier dans cette incertitude nous intéresse en revanche. En effet, produire un bien immobilier n'est pas un acte spatialement neutre dès lors que l'une de ses caractéristiques primaires est son immobilité. De ce fait, en s'engageant dans ces programmes ces acteurs questionnent le site dans son contexte géographique concret –localisation, situation– et subjectif –représentations, image– afin de produire une offre de logements adaptée (Saint-Macary 2011) à une demande potentielle et s'inscrivant dans le cadre des objectifs des différents programmes de rénovation urbaine. Avant d'étudier l'influence que ces acteurs peuvent exercer sur les programmes urbains, leurs objectifs et donc la trajectoire de valorisation de ces quartiers en rénovation urbaine, il nous semble essentiel d'éclairer comment ils se positionnent par rapport à ces territoires. Pourquoi interviennent-ils sur ces secteurs moins réputés ? Quelles représentations et quelles lectures ces acteurs font-ils de ces territoires et des effets de l'opération de rénovation urbaine ? Quels sont les éléments, les contextes ou les dynamiques que ces derniers valorisent ? En analysant leurs discours sur le quartier et la rénovation urbaine produits lors des entretiens que nous avons conduits, nous chercherons à reconstituer leur positionnement par rapport au quartier dans le cadre de l'opération réalisée et nous verrons quelle peut être l'influence potentielle ou souhaitée que ses acteurs de la production immobilière peuvent exercer sur le projet urbain et donc sur la revalorisation

3.1 Typologie des promoteurs. Intérêts, participation et relation aux quartiers en rénovation urbaine

Pour parler de ces positionnements il faut considérer la diversité des acteurs concourant à cette production qui ne constitue pas un groupe uniforme puisque malgré un rôle commun de producteurs, ils diffèrent sur de nombreux points et notamment celui du financement (Topalov 2017:22). Cette différence est assez cruciale puisqu'elle oriente par la suite les objectifs, intentions et stratégies de ces acteurs. En s'appuyant sur la catégorisation des promoteurs immobiliers de Christian Topalov (ibid. :45) et par le biais de l'analyse des discours récoltés lors des entretiens et des formes de participation de ces acteurs à la diversification résidentielle, nous distinguons sur nos trois terrains quatre catégories : les organismes HLM, les promoteurs sociaux et locaux, les promoteurs privés et nationaux, les acteurs parapublics nationaux.

3.1.1 Les organismes HLM des quartiers (3/3)

Cette première catégorie d'acteurs est au cœur des trois programmes de rénovation urbaine puisqu'on y retrouve les trois offices publics de l'habitat détenant déjà en amont du PRU la plupart du parc social de ces quartiers. Ils sont donc, à ce titre, dans la gouvernance de projet et ont participé très fortement aux opérations de rénovation urbaine principalement par des interventions sur le parc social. Au-delà de cet investissement, ces trois bailleurs sont impliqués dans une ou plusieurs opérations d'accession à la propriété sur les quartiers considérés.

Dans le chapitre 4, nous avons d'ores et déjà évoqué la position des bailleurs publics majoritaires dans les trois quartiers vis-à-vis de leur quartier respectif et de la politique de rénovation urbaine. Pour rappel, Lorient Habitat et Le Mans Métropole Habitat sont bien plus impliqués que leur homologue nantais dans la diversification immobilière. Cette différence s'appuie sur le rapport que la collectivité entretient avec son bailleur. Quand à Nantes la position monopolistique du bailleur est pointée comme l'une des sources de l'isolement social du quartier du reste de la ville, à Lorient, le bailleur dans un rapport de force plus équilibré avec sa collectivité de rattachement, est lui associé à la gouvernance comme co-porteur du programme. Enfin, au Mans, le bailleur, sans être co-porteur du programme urbain, en est cependant un acteur principal dans un contexte manceau pauvre en structures en capacité de production de logements.

La participation de ces bailleurs à la diversification résidentielle est identique en termes de statuts puisqu'il s'agit exclusivement de ventes en PSLA mais très variable en volume. Nantes Métropole Habitat a réalisé un programme de 14 logements sur un foncier résiduel d'une démolition d'un tronçon d'une barre pour l'arrivée du pont. A l'inverse, Lorient Habitat et Le Mans Métropole Habitat ont été des acteurs majeurs de cette diversification en (co)produisant respectivement 70 et 88 logements.

Cette participation importante relève de rôles assez proches confiés à ces deux bailleurs dans la diversification. Comme les bailleurs étaient d'ores et déjà présents sur les territoires concernés et parfois même déjà propriétaires du foncier, s'appuyer sur leur action était un moyen commode de mettre en œuvre ces opérations dès les premiers temps du projet urbain et de parer à d'éventuelles difficultés attendues par les porteurs de projet quant à l'attraction d'autres acteurs de la promotion. Ainsi, l'intérêt de s'appuyer sur ces acteurs rattachés aux collectivités était d'assurer la bonne réalisation des objectifs inscrits dans les PRU, quitte à prendre en charge des opérations qui apparaissaient compliquées, de l'aveu même du bailleur, comme la réhabilitation-vente d'une tour de 70 logements à l'est des Sablons.

Assez, logiquement, ces trois acteurs de la diversification s'inscrivent dans une grande proximité avec la collectivité porteuse du projet quant aux objectifs poursuivis en produisant par exemple des discours assez proches. De légers décalages s'observent néanmoins quant à la place de la diversification et à la nature des promoteurs appelés. Cette observation nous permet surtout de rappeler que parmi les différents types de promoteurs que nous présentons, les bailleurs publics sont les seuls à posséder une connaissance assez complète du programme tandis que la quasi-unanimité – et à des degrés divers– des autres producteurs de la diversification ne

Tableau 15. Acteurs de la promotion ayant participé à l'un des programmes non sociaux							
Nom	Date intervention quartier	Nom du programme	Nb de logement construits dans les opérations	Statut	siège social	date de création	Echelle d'intervention
commun aux trois quartier							
Association Foncière Logement (AFL)	2009, 2010, 2012	Résidence du Ter, Jardins de Loire, Vosges-Reposance	70 (Malakoff) ; 16 (Kervénanec) ; 27 (Les Sablons)	association à but non lucratif	Paris	2002	Nationale
Malakoff, Nantes							
FONTA	2012	Résidence Giardini	63	SAS	Toulouse	1977	Ouest
Groupe Carrere (Gotham)	2014	Namétis	72	SARL	Toulouse	1995	Nationale
Nantes Métropole Habitat	2014	Le Sémaphore	14	OPHLM	Nantes		Nantes Métropole
GHT Coopérative	2018, 2022	Ylora, Eriol	100	SCIC	Nantes	1911	Loire-Atlantique
Linkcity (filiale grand ouest)	2019	Le Cabestan	28	SNC	Rouen	1983	Nationale
Cogedim (Codegim Atlantique)	2023	Rives de Loire	65	SASU	Paris	1963	Nationale
Kervénanec, Lorient							
Lorient Habitat	2008, 2011, 2012, 2013	Ilot Jules Vallès, Hameau du Venzu, résidence du parc, Terrasses de Kreisker	40+30*	OPHLM	Lorient	1921	Lorient agglomération
Le Foyer d'Armor (LB habitat)	2013	Terrasses de Kreisker	30	SAHLM	Lorient	1954	Morbihan, Finistère
Espacil Accession	2017, 2023	Les Marquises, Ansalouse	66	SCIC	Rennes	1975	Bretagne
Les Sablons, Le Mans							
Le Mans Métropole Habitat	2012, 2012	Piscine, Tour de l'Espal	70+18*	OPHLM	Le Mans	1927	Le Mans Métropole
Le Foyer Manceau	2012	Piscine	18	ESH	Le Mans	1900-2019	Sarthe
Podeliha accession	A venir	Les belles de l'Huisne	22	SCIC	Angers	2010	Pays de la Loire

Activité	nombre de construction annuelle (estimation)	Chiffre d'affaire/budget (milions €)	Catégorie acteur	entretiens
Production, gestion PLS et locatif libre	1.800	475 (2020)	Parapublics nationaux	[EAF1] : Directeur général (33') ; [EAF2] Directrice de la Gestion Immobilière (58')
Production, gestion et commercialisation immobilière	230	14,4 (2020)	Promoteurs privés nationaux	
Production et commercialisation immobilière	1.000	183 (2021)	Promoteurs privés nationaux	[MPMT7] Architecte du programme (30')
Bailleur social (25.000 logements)	223		organisme HLM	voir entretiens avec NMH (MBA1 ; MBA2)
Production et commercialisation logement accession aidée	200	10 (2020)	promoteurs sociaux locaux	[MPMT4] Ex-directeur (2005-2016) (67') ; [MPMT5] Directeur (58') ; [MPMT6] chargée de commercialisation (15')
Promotion immobilière	2.150 (national)	62 (2020)	Promoteurs privés nationaux	[MPMT8] directrice de programmes (35')
Production et commercialisation immobilière	12.000 (2018)	3.100 (2019)	Promoteurs privés nationaux	[MPMT2] Directeur de la production (29') ; [MPMT1] Réunion (70') avec [-A] Directeur commercial, [-B] Responsable programme , [-C] Conseiller commercial, [-D] conseillère commerciale
Bailleur social (11.500 logements)		51 (2020)	organisme HLM	[KBA3] Chargée de vente (non enregistré) ; [KBA2] Directeur développement construction (67') ; [KPRU1] Architecte (64')
Bailleur social et production et commercialisation logement accession aidée		10,2 (2018)	promoteurs sociaux locaux	[KPMT4] Référente Commercialisation et Vente (22')
Production et commercialisation logement accession aidée	250	24 (2021)	promoteurs sociaux locaux	[KPMT1-2] Responsable programme (62' ; 48') ; [KPMT3] Conseillère commerciale (20')
Bailleur social et production et commercialisation logement accession aidée	450		organisme HLM	Voir entretiens avec LMMH (LSBA4, LSBA6) ; [LSBA1] Responsable commerciale (23') ; [LSBA2] Directrice de la maintenance et de la relation clientèle (10') ; [LSBA3] Assistante gestion copropriété (48')
Production et commercialisation logement accession aidée	-	-	promoteurs sociaux locaux	-
Production, commercialisation logement accession aidée	200	11 (2020)	promoteurs sociaux locaux	[LSPMT1] Directeur général (61')

présentent qu'une vision partielle des caractéristiques du quartier, des objectifs et des effets de la rénovation urbaine. Cette limite observée chez les autres acteurs correspond à leur intervention limitée au temps du projet –produire et commercialiser des logements–, impliquant une absence d'intérêt objective à exercer une influence positive dans le temps.

Si les bailleurs lorientais et manceau inscrivent ces productions dans le cadre des objectifs des PRU, ces interventions sont également le fruit d'intérêts et de stratégies propres à ces derniers. Ces actions relèvent la recherche pour ces acteurs d'une certaine forme de légitimité liée à leur engagement global et passé dans le quartier et justifiant leur participation à la production de logements non-sociaux. Cette attitude peut même aller jusqu'à une volonté de préservation d'une certaine présence voire mainmise sur le quartier. S'appuyant sur la légitimité qu'ils détiennent auprès des autres acteurs du projet urbain et auprès des habitants, cette recherche de pérennisation de leur rôle central dans le quartier se perçoit à travers leur participation importante à l'objectif de diversification mais peut même se prolonger au-delà. Par exemple, le bailleur manceau après avoir réhabilité la tour et l'avoir cédée en PSLA a cherché à garder la gestion de la copropriété : « *c'était vraiment une vraie volonté qu'on ait la copro et qu'on gère la copro* » (Responsable commerciale, LMMH -LSBA1).

Enfin, l'intervention dans la diversification de ces deux premiers bailleurs obéit de façon équivoque aux missions socles d'un bailleur : à savoir loger les ménages moins favorisés. Ainsi, en affirmant que « *l'avantage de faire de l'accession par le bailleur social c'est que les prix sont limités* » (Chef de PRU, Lorient Habitat -KBA2) et donc des produits bénéficiant à des ménages moins aisés, ces bailleurs se positionnent de façon concurrente vis-à-vis des autres acteurs de la promotion immobilière en affirmant un rôle singulier et surtout une certaine plus-value dans ce rôle social.

En parallèle, le bailleur nantais, dans une position moins favorable à ces intérêts dans cette rénovation urbaine, saisit la maigre opportunité foncière qu'il a dégagée pour tester la réalisation de logements en PSLA afin de démontrer à la collectivité ses compétences dans le domaine : « *on n'était pas reconnu comme des constructeurs très affutés. Donc en fait, bon, il y avait sûrement une démarche de confiance ou une démarche de défiance, plutôt par rapport à ce qu'on aurait pu faire ou pas faire* » (Resp. maitrise d'ouvrage, NMH -MBA1).

Il faut tout de même préciser que cette participation à la diversification, dans les discours des bailleurs, apparait très superficielle voire dérisoire en comparaison des efforts consentis par ces derniers dans la restructuration-réhabilitation de leur parc social. En revanche, cette implication dans la production et la vente d'une offre neuve ou de logements sociaux rénovés doit aujourd'hui être mis au regard des évolutions structurantes que connaissent les bailleurs sociaux, notamment depuis la loi ELAN. Si les opérations dont nous parlons sont antérieures, elles préfigurent de la recherche de logique de rentabilité aujourd'hui imposée dans un contexte de la baisse de la participation de l'État dans le logement social qui impose aux bailleur de diversifier leurs activités pour « *entreprendre des activités profitables* » (Halbert et Gimat 2018). Ainsi, cette dynamique pousse ces acteurs vers d'autres modèles économiques comme la valorisation foncière, la promotion et la vente de logements en accession participants à la recherche de nouveaux équilibres financiers liés à la libéralisation du logement social, mais aussi à se spécialiser paradoxalement dans l'ac-

cueil de ménages les plus démunis –sur le modèle résiduel– qui fait peser sur les bailleurs une contrainte économique forte (moins d'entrées financières et de subvention avec des ménages plus précaires). Alors cette présence des bailleurs dans la diversification résidentielle, relativement importante en fonction des quartiers, est à rattacher aux grandes questions qui traversent le monde du logement social aujourd'hui et de sa restrucuration/privatisation/libéralisation.

3.1.2 Les promoteurs sociaux et locaux (4/5)

La seconde catégorie, que nous qualifions de promoteurs sociaux, est également présente sur les trois territoires. Nous les qualifions de promoteurs sociaux puisqu'ils constituent la filiale *accession* de bailleurs privés, Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré (SAHLM), et sont, de ce fait, spécialisés dans la production de logements pour l'accession sociale. Ils sont en général également familiers des territoires de la politique de la Ville et des acquéreurs plus fragiles. Nous les qualifions également de locaux puisqu'ils opèrent à une échelle départementale ou régionale dans laquelle ils sont souvent bien implantés.

« On considère qu'on est des partenaires des collectivités, on essaie d'aller là où les collectivités souhaitent qu'on aille » (LSPMT1)

La participation de ces promoteurs sociaux et locaux à la diversification est motivée par plusieurs raisons liées à une stratégie propre à ces acteurs. D'une part, le milieu de la promotion pouvant être à différents degrés assez concurrentiel, ces acteurs souvent moins influents et disposant de moins de marges et de moyens financiers que d'autres s'appuient sur un positionnement collaboratif vis-à-vis de la collectivité afin de se voir confier plus facilement des programmes résidentiels participants aux objectifs politiques locaux. Ainsi, dans cette optique, ces promoteurs sociaux acceptent par exemple « *des parcelles qui sont un peu délaissées par des promoteurs privés et c'est un peu l'objet de l'entreprise aussi d'accompagner les collectivités justement pour réaménager leur quartier, etc.* » (Responsable programme, Espacil Accession -KPMT2). Ils consentent aussi à exercer, comme les bailleurs sociaux, un rôle d'entrainement de telle sorte que « *tant mieux si ça permet à des promoteurs derrière de continuer à participer au renouvellement* » (Directeur, GHT -MPMT5). Ainsi, en cultivant une attitude de proximité par rapport aux intérêts de la collectivité porteuse de projet et voire même en s'associant à leur engagement contre la ségrégation socio-spatiale, ces acteurs réussissent à se faire une place assez importante dans la réalisation de l'objectif de diversification en (co)produisant 25% de la nouvelle offre à Malakoff, 43% à Kervénanec et 16% aux Sablons. Cette présence importante de ce type de promoteur s'explique en partie par le fait que deux (sur cinq) faisant partie du groupe Action Logement, bénéficient des parcelles non-bâties attribuées initialement à une autre filiale du groupe : l'AFL dont nous préciserons le rôle par la suite de cette partie.

Ce positionnement vis-à-vis de l'acteur public permet à ce type de promoteur de développer et de justifier une stratégie principalement basée sur l'opportunité que peut représenter l'exploitation d'un foncier délaissé par la concurrence. En effet, même si ces emplacements se caractérisent par un potentiel d'attractivité résidentielle plus faible, ils présentent l'avantage d'être plus abordables financièrement et donc de faciliter la réalisation d'une offre immobilière bon

marché permettant de compenser, par la suite, les éventuelles lacunes d'attractivité liées aux réputations de ces quartiers auprès des acquéreurs. D'autant plus que, dans les secteurs ANRU et alentours, les promoteurs sociaux peuvent développer une offre immobilière financièrement accessible en bénéficiant de l'abattement de la TVA à 5,5%. Ces opérateurs nous rappellent ainsi que l'accession ANRU possède l'intérêt conséquent, par rapport au PSLA, de permettre aux promoteurs de vendre des logements en accession aidée directement de façon similaire à un processus de VEFA. Dans le cadre des programmes ANRU, le dispositif PSLA perd la primeur de l'avantage d'une baisse de TVA et contraint le promoteur à une période de location parfois insécurisante puisque prolongeant à la fois la période de rétractation du ménage et l'avance financière avant l'achat. Ainsi, « *il faut faire un peu d'accession directe, donc on est toujours à l'affût de terrain dans le périmètre des 300 m voire dans la zone ANRU. Travailler en zone ANRU, nous ça ne va pas nous gêner pour peu que le terrain soit bien placé. Enfin, voilà, faut qu'il y ait des intérêts non négligeables pour y aller* » (Directeur, Podeliha Accession -LSPMT1). Dans cette stratégie propre à ce type d'acteur, les quartiers en rénovation urbaine deviennent ainsi des opportunités pourvu que les parcelles et les contextes soient un minimum favorables.

En analysant les discours de ces acteurs sur le quartier où ils interviennent, on observe une certaine nuance entre leur stratégie d'acteur socialement engagé et les impératifs économiques renvoyant les quartiers politique de la Ville à des territoires où investir reste plus risqué. En effet, parmi ces acteurs, la grande majorité sont intervenus sur la deuxième phase de rénovation urbaine –« *on arrive à la fin et c'est plutôt mieux* » (Directeur, Podeliha Accesssion –LSPMT1)– dans une temporalité ou dans une localisation de la parcelle par rapport au cœur du quartier qu'ils valorisent.

Le poids des *réputations* est présenté comme un frein voire un risque malgré les qualités de ces espaces soulignées par ces acteurs puisqu'elles sont masquées par des représentations négatives. Ainsi, pour compenser et minimiser ces aspects négatifs liés au quartier en lui-même, ces promoteurs sociaux s'appuient, de façon plus classique pour de la promotion immobilière, sur une mise en avant d'atouts de localisation et/ou d'aménités (équipement, environnement, espaces verts...) permettant de donner une certaine plus-value aux logements produits. En revanche, nous verrons dans le chapitre suivant que, malgré son positionnement positif des intentions du projet urbain et du quartier en lui-même, le discours de cet acteur évolue en fonction des représentations qu'il a concernant les attentes et les craintes de ses clients potentiels.

« On voit que c'est extrêmement riche : il y a beaucoup d'associations, c'est mouvant, c'est actif, ce sont des quartiers où il se passe plein de choses, il se passe aussi des choses qui défrayent la chronique mais au quotidien en fait, en réalité, il se passe vraiment plein de choses avec les habitants » Directeur, GHT -MPMT5

« Quand je vois l'ensemble des services et des facilités. Je trouve que vraiment ça a une valeur ajoutée et justement ce sont des quartiers qui gagnent à être vraiment connus pour toutes ces choses-là » Responsable programme, Espacil Accession -KMPT2

Ainsi, dans la logique de l'inscription de ce type de promoteur en faveur des objectifs portés par les collectivités dans ces PRU et dans une logique commerciale, ces acteurs portent à travers leurs discours un regard positif sur les quartiers en rénovation dans lesquels ils interviennent. En effet, outre ces craintes liées à l'influence négative potentielle de la réputation de ces quartiers sur la capacité de vendre, la plupart transmettent, à travers les propos qu'ils tiennent sur ces espaces lors des entretiens, des représentations positives voire enthousiastes qui dépassent les effets de réputation généralement accolés à ces territoires. On s'aperçoit qu'à travers la valorisation de qualités intrinsèques aux quartiers que ces promoteurs sociaux ont une connaissance du territoire témoignant de l'intérêt et du sens placé derrière leur intervention.

« Les anciennes constructions étaient quand même assez hautes, mais maintenant vous arrivez avec des choses quand même beaucoup plus raisonnables en termes de taille et puis des jardins, des jardins arborés, des voies cyclables, des facilités au niveau des écoles » Responsable programme, Espacil Accession -KMPT2

« Pour le coup, je trouve qu'à Malakoff c'est plutôt bien réussi : ce qui a été fait sur l'espace public, l'ouverture, notamment par le pont du côté de Beaulieu et puis de l'autre côté, ça, c'est intéressant. Il y a eu la chance aussi du projet Pré-Gauchet qui vient se greffer à Malakoff. Donc ça change un peu tout et puis ça en fait un quartier, c'est plus le quartier Malakoff, ce quartier Malakoff-Pré-Gauchet. » Directeur, GHT -MPMT5

Ces changements urbains importants qui se sont particulièrement produits à Kervénanec et Malakoff rassurent ces acteurs qui saisissent les opportunités et qualités nouvelles comme des éléments devant concourir positivement à l'attractivité de l'offre qu'ils proposent. En revanche, dans un second temps, ce regard sur les QRU n'est pas exempt de certaines inquiétudes de la part de ces acteurs qui doivent malgré tout réussir à vendre des logements localisés sur des territoires associés à des représentations négatives dominantes.

« Après le secteur, forcément, ça a de toute manière rebuté quand même pas mal, c'est une certitude, on ne va pas se le cacher. Pourtant, elle [la tour] est bien desservie. Elle était donc au pied du tram, il y a du parking en bas on est à côté du centre commercial »
Responsable commerciale, LMMH -LSBA1

Même si ces acteurs présentent leurs interventions comme s'inscrivant au service de l'intérêt des collectivités et presque de l'intérêt général en proposant une offre en accession ANRU sur des parcelles initialement peu attractives pour des publics moins aisés, leur positionnement par rapport au quartier semble lié au niveau de risque que présente selon eux le quartier pour l'opération. Nous verrons par la suite qu'entre des acteurs nantais, proposant une offre très concurrentielle dans un marché tendu, peuvent se permettre de chercher à créer du lien et intégrer la résidence au quartier tandis qu'à l'inverse au Mans, la difficulté à sortir une offre bon marché dans un secteur immobilier détendu complique la relation au quartier qui devient un obstacle supplémentaire.

3.1.3 Les promoteurs privés nationaux (2/4)

Ce quatrième groupe est représenté par des entreprises ou de filiales de groupes privés dont les missions s'articulent autour de « *la conception, la réalisation et la commercialisation* » de biens immobiliers choisis en fonction de « *produits favorisés par la loi* » (Sélaudoux et Rioufol 2005:29-30). Ce groupe d'acteurs diffère du précédent par les statuts des entreprises et par leur mission puisque les promoteurs privés n'ont pas d'engagement à produire des biens favorisant l'accession libre à la propriété voire l'accession sociale ou aidée. D'autre part, s'ils sont pour la plupart organisés en filiales territorialisées, ces promoteurs recensés dans notre étude sont tous dans des groupes nationaux basés à l'extérieur du territoire d'intervention qui nous concerne. Enfin, parmi nos terrains, ils ne sont présents que sur Malakoff, ce qui relève à la fois de leurs stratégies d'implantation mais aussi des stratégies des projets urbains. Comme le qualificatif « privé » l'indique, ces acteurs, contrairement aux autres, ont l'objectif de réaliser dans leurs opérations des marges financières concourant par la suite aux bons résultats économiques de l'entreprise. De ce fait, ils sont économiquement plus contraints que les autres acteurs et ne chercheront à investir que les fonciers et les programmes qui s'inscrivent dans une logique de rentabilité. Ce comportement est une première explication à l'absence de ces acteurs sur Kervénanec et Les Sablons, deux quartiers situés dans des territoires moins attractifs au marché immobilier relativement détendu, puisque la présence de ce type de promoteurs « *est très liée à la conjoncture économique (quel est l'état des marchés immobiliers ?) et au contexte spatial (le quartier est-il attractif ou non ?)* » (Maurice 2017:3). D'autre part, nous l'évoquions dans le chapitre précédent, à Malakoff la gouvernance du projet est adaptée afin d'attirer ces acteurs avec la création d'une ZAC couvrant la majorité des lots et pilotée par un aménageur public reconnu des promoteurs sur le territoire nantais.

Plus que les précédents, les interventions des acteurs privés dépendent donc de critères économiques mais qui n'y sont pas réductibles. En témoignent les raisons données par ces derniers quant à leur intervention sur un des lots issus de la rénovation urbaine. La plupart des promoteurs privés de notre étude concentrant leurs activités sur la promotion (voire la construction et la commercialisation), ils doivent réussir à produire un nombre minimum de logements afin d'assurer la viabilité économique de leur activité. Ainsi, ils ne peuvent pas se contenter des meilleures parcelles, surtout en milieu assez concurrentiel comme à Nantes.

« Du coup nous on a un double intérêt, c'est que derrière il y a l'entreprise Bouygues qui est notre maison mère et qui construit et donc il y a ça aussi qu'on recherche, c'est de faire du volume, pas que faire de la marge. » Directrice de programmes, Linkcity -MPMT8

Participer à de telles opérations dans le cadre de ZAC ou de projets urbains est souvent l'occasion de réaliser des programmes plus importants que dans le diffus –faire du volume–, mais aussi une façon pour ces acteurs de s'afficher auprès des acteurs publics à l'initiative de ces programmes comme des acteurs partenaires : « *avoir une grue sur Nantes et y avoir une visibilité sur un beau projet et aussi que la construction soit un minimum rentable vis-à-vis du constructeur* » (MPMT8).

Contrairement aux autres types de promoteurs précédemment évoqués, les promoteurs privés nationaux ne mentionnent absolument pas que leur programme immobilier s'inscrit dans la participation à une dynamique de projet de territoire. D'une part, cette attitude semble logique puisque n'étant pas des promoteurs dits « sociaux », ils focalisent leur regard et leurs intérêts sur le périmètre de l'intervention et usent des facteurs environnementaux s'ils sont avantageux, s'ils permettent de valoriser les biens qu'ils produisent et vendent. Ainsi, étant donné le contexte de Malakoff, la localisation dans le quartier est vécue comme un frein important. Cette limite s'appuie sur des représentations assez floues voire caricaturales du quartier qui marquent la distance et la déconnexion sociale et symbolique entre ces promoteurs et le quartier d'intervention : « *70% de la population qui était dans ces quartiers-là était une population étrangère donc peut-être aussi que les gens ont peut-être peur par rapport à ça* » (MPMT1-A). Étant donné le manque d'habitude de ces acteurs à intervenir dans ces secteurs-ci et leurs intérêts économiques, le discours qu'ils tiennent à l'égard de ces quartiers de grands ensembles sociaux repose « *sur le poids des imaginaires, la reproduction de stéréotypes concernant l'image du logement social : une image politiquement valorisée mais qui resterait connoté négativement pour le grand public* » (Jourdheuil 2017:160), autrement dit leur clientèle.

Nous y reviendrons plus en détail par la suite, mais si la localisation des programmes dans le quartier de Malakoff est un fait géographique, celle-ci va être remise en question dans les discours de ces acteurs et notamment les discours ayant une finalité commerciale. Dans cette logique de mise à distance de la réalité sociale et géographique, ces acteurs minimisent les effets de la rénovation urbaine, la jugeant partiellement insuffisante puisque les quartiers en restant très marqués par les caractères qui fondent sa dévalorisation représentent des risques pour la commercialisation et brident le potentiel financier en comparaison de Pré-Gauchet par exemple. Cette observation est généralement masquée ou sous entendue lors des entretiens et toujours réduite au contexte, à l'environnement immédiat de la parcelle :

« Malakoff reste un quartier qui reste propre, il y a eu beaucoup de réhabilitations et ça c'est important, il aurait manqué juste nos tours, s'ils avaient pu faire une autre couleur et aménager ça autrement par rapport aux autres qui étaient juste à côté, qui était un peu plus sympathique dans les couleurs, dans les formes, et c'est un peu dommage […] le problème de fond, c'est plus au niveau politique, on peut faire de la belle peinture, etc., ça ne résout pas les problèmes qu'on peut avoir sur certains quartiers » Directeur commercial, Cogedim -MPMT1-A

Plus tard, ce même acteur donne la responsabilité à la collectivité qui ne prend pas assez ces problèmes au sérieux en prenant l'exemple de l'évolution des commerces à Bellevue –un autre quartier de grands ensembles nantais– qui seraient de plus en plus marqués par un caractère populaire voire communautaire. En effet, le maintien de codes propres aux quartiers populaires peut nuire à l'attractivité résidentielle et à la capacité de vendre à des ménages extérieurs : « *cette partie-là peut être un peu négative pour des personnes qui n'ont pas l'habitude tout simplement de cette mixité ou pas* » (MPMT1-A). Ainsi, la rénovation urbaine n'aurait que des effets limités et serait à l'origine de changement trop timides notamment liés au maintien conséquent de patrimoine de grands ensembles toujours sociaux de telle sorte que « *ça n'a pas encore pleinement porté ses fruits, je pense qu'il faut encore aller plus loin mais le problème, c'est qu'il ne peut plus rester de place ensuite après* » (Directeur de la production, Cogedim -MPMT2). A ces points de vue assez critiques voire négatifs sur la politique de rénovation urbaine, il faut tout de même rappeler que ces mêmes acteurs ont accepté voire concouru pour obtenir une des parcelles proposées sur le quartier. Si cette relation entre discours et action peut apparaitre contradictoire, il faut noter le caractère éphémère de l'intervention du promoteur dans le quartier qui est juste dans un rôle d'intermédiaire entre deux demandes. En somme, le promoteur n'a pas besoin d'un changement pérenne pour assurer son activité mais qui soit suffisamment perceptible d'un point de vue extérieur notamment afin de convaincre ses financeurs puis ses futurs acheteurs

« La rénovation qui est en cours et qui avait déjà bien opéré à l'époque [de l'intervention du promoteur] est importante parce qu'on améliore les immeubles, on ne change pas la population mais l'image extérieure est tout de suite meilleure. Pour nous, c'est important qu'il y ait cette transformation mais elle est sur le très long terme et celle pour qui elle va compter principalement, c'est l'investisseur qui s'engage sur une propriété longue d'utilisateur » Directrice de programmes, Linkcity -MPMT8

Par conséquent, cet acteur défend des intérêts qui, comparativement aux précédents, peuvent s'inscrire en désaccord voire en opposition avec les orientations voulues par les porteurs des PRU. De ce premier constat, il semblerait que ce type d'acteur soit celui qui risque d'exercer le plus de pression et de poids en contestant et négociant certains aspects du programme urbain. En influençant ainsi les desseins des acteurs du projet urbain, ils devraient modifier l'espace conçu et donc la trajectoire de valorisation du quartier.

3.1.4 Les acteurs parapublics nationaux (1/1)

Dans cette typologie, le quatrième groupe n'en est pas réellement un puisqu'il n'est composé que d'un seul acteur, toutefois présent sur chacun des trois territoires : l'Association Foncière Logement (AFL). L'AFL fait partie du groupe Action Logement qui, au titre de sa participation financière à la rénovation urbaine via une partie des sommes récoltées par le 1% logement, bénéficie en retour de contreparties foncières dans les secteurs du PNRU. Sur ces parcelles l'AFL est missionnée pour produire une offre de logements locatifs à destination de ménages intermédiaires et salariés. Par cette intervention au cœur de sa mission, l'AFL est considérée dès le départ comme un acteur incontournable de l'objectif de diversification résidentielle et sociale.

« Je n'ai pas d'état d'âme, moi je suis là pour assurer le retour des classes moyennes, tant que je ne change pas la sociologie des quartiers [...] Je suis là pour arriver à l'échelle de notre immeuble, à fabriquer le bon produit et le vendre au sens figuré au bon prix pour arriver à loger une clientèle au-dessus des plafonds de ressources HLM » Directeur, AFL -EAF1

Son intervention s'inscrit directement dans l'esprit des lois sur le logement comme la loi SRU en devenant un nouvel acteur dont la mission est de contribuer au rééquilibrage de l'offre de logement entre des territoires trop et mal pourvus en logements sociaux. Par conséquent son action est légitimée par un discours promouvant la mixité sociale.

« Enquêteur *: comment vous sélectionnez le foncier en fonction des quartiers ?*

Directeur de l'AFL -EAF1 *: Ce qui prime bon, tout ça, c'est l'analyse macro-économique et que Malakoff, Lorient et Le Mans, bah c'est pas du tout la même chose. Ce n'est pas les mêmes trajectoires et stratégies démographiques, c'est pas les mêmes marchés de l'emploi, c'est pas les mêmes marchés du logement et y a pas le même gisement de population au-dessus des plafonds HLM et qui a besoin de se loger. »*

« On est très attentifs à l'offre de transport, donc dans le cas de Nantes, la proximité de la gare, l'ensemble des franchissements et des infrastructures pour lier Malakoff à la gare plus tram et les bus à haut niveau de service, tout ça, ça nous a motivé » Dir. Gestion immobilière -EAF2

La dimension nationale de l'intervention de l'acteur ne permet pas à ce dernier d'avoir un regard précis et contextualisé des différents territoires sur lesquels il investit. Cependant il s'appuie sur des marqueurs et des indicateurs qui sont premièrement de nature à renseigner les marchés et les contextes immobiliers dans lesquels s'intègrent les quartiers. Dans un second temps, l'AFL pose un regard très pragmatique et rationnel sur chacune des parcelles qu'elle obtient par le biais des contreparties en analysant le plus précisément leur potentiel. Tout comme les promoteurs privés, ces deux types d'acteurs nationaux ne promeuvent jamais les valeurs propres au quartier (l'ambiance, le tissu associatif, les habitants,...) voire même ils s'en distinguent par un discours assez critique. En revanche, ils valorisent et s'accrochent à des aménités voisines du quartier ou permettant de le quitter facilement comme des moyens de transports ou la proximité avec

des lieux qui incarnent une forme d'attractivité unanimement reconnue comme une gare ou un centre-ville. A titre de comparaison, les promoteurs sociaux et locaux, s'ils présentent un discours plus positif sur ces quartiers en eux-mêmes, valorisent également ces aspects incontournables afin de réussir à vendre un bien immobilier, en effet, pourquoi se priver de qualités qui sont généralement recherchées.

Contrairement aux précédents types de promoteurs et outre la dimension nationale de son intervention, l'AFL possède deux autres particularités qui orientent assez fortement sa stratégie de production immobilière. Premièrement, l'AFL reste bailleur et gestionnaire de ce patrimoine puisque l'une de ses prérogatives est de loger les salariés des entreprises cotisant au 1% patronal en fonction de critères de seuil et de plafond des revenus du travail d'un ménage (annexe 5) sur lesquels nous reviendrons dans le chapitre suivant. Ainsi, dans sa stratégie d'implantation, il souhaite s'assurer de réussir à attirer une clientèle nettement plus aisée que celle du logement social dans des programmes au sein de quartiers de grands ensembles en rénovation urbaine. D'autre part, les bénéfices de ces mises en location puis des éventuelles ventes sont reversés à la caisse de retraite des salariés. Cet objectif de financement implique que l'AFL, au-delà de faire des opérations à l'équilibre, doit également assurer la constitution d'un patrimoine immobilier viable afin qu'il bénéficie dans un second temps à cette contribution. Ainsi, en comprenant objectif de l'AFL au-delà de sa mission en faveur de la mixité sociale, le directeur de l'association précise : « *j'ai 3 feux rouges que je dois mettre au vert pour investir. En tout cas si j'ai 3 feux rouges, je n'y vais pas* » (EAF1) et il en faut au moins un qui soit au vert. Le premier est l'équilibre financier, le second est l'intérêt patrimonial et le troisième l'existence d'une clientèle potentielle. L'objectif de l'AFL, notamment après les limitations budgétaires qu'elle a subies[2], est donc d'utiliser le plus efficacement les budgets qui lui sont alloués pour produire une offre de logements utile, en privilégiant les zones les plus tendues sur le plan immobilier. Néanmoins, elle reste un acteur incontournable de la diversification dans les trois quartiers puisque son offre représente 17% à Malakoff, 11% à Kervénanec et 20% aux Sablons de la diversification résidentielle réalisée.

3.2 D'une valorisation différentielle à une valorisation concurrentielle. Quelle valorisation est promue par les différents promoteurs ?

A travers cette typologie des acteurs de la promotion immobilière qui sont intervenus sur nos trois sites d'étude, nous avons pu aborder l'un après l'autre les raisons et les motivations de leurs interventions, les intentions et stratégies qui ont poussé ces acteurs à produire de tels investissements. Cependant, ces différents programmes immobiliers s'inscrivent dans le cadre de projets urbains qui sont, dans nos trois terrains, assez fortement portés politiquement par les acteurs du projet urbain. Nous avons montré dans le chapitre précédent à travers les objectifs et intentions des acteurs de la rénovation urbaine comment était appréhendée la question de la valeur et de la perspective souhaitée de revalorisation de ces quartiers. Cette action, principalement à Malakoff et à Kervénanec, s'appuie sur la quantité, la densité et la transversalité des investissements des opérations globales de rénovation urbaine s'inscrivant dans une logique de valorisation

2 En 2009, les conditions de financement de l'AFL sont revues à la baisse et obligent l'acteur à modérer ses ambitions en termes de construction dans les secteurs ANRU notamment.

différentielle. Ces surinvestissements des acteurs publics sur un espace doivent permettre de susciter une dynamique qui « *peut ainsi "intéresser" les investisseurs publics ou privés* » (Tabouret 1989:7) à s'y inscrire. Cependant, ainsi que nous avons commencé à le détailler, les différents types de promoteurs à l'origine des programmes immobiliers liés à ces rénovations urbaines ne partagent pas la même logique de valorisation de leur intervention puisqu'ils sont soumis à d'autres enjeux et intérêts que nous proposons ici de détailler. Les éléments que nous mobilisons ici sont un préalable afin de positionner les différents acteurs de la diversification immobilière par rapport à nos territoires d'étude et par rapport aux objectifs du projet urbain. Ces analyses seront ainsi complétées et enrichies dans le chapitre suivant lorsque nous étudierons les jeux d'acteurs.

3.2.1 Appréhender le risque et mettre en valeur une nouvelle offre immobilière

De façon assez logique et évidente pour ces acteurs de la promotion, la question économique est au cœur de chacun de ces programmes. Nous avons vu que cet objectif de valorisation financière varie selon le type d'acteurs puisque les promoteurs privés vont chercher à dégager sur ces interventions une marge de résultat – maximale - tandis que les autres, selon leurs statuts et/ou leurs missions, vont se contenter d'être dans une logique à minima d'équilibrage. Cependant, dans des territoires qui sont associés à des représentations négatives et à un très fort déficit d'attractivité résidentielle, produire et réussir à vendre une offre de logements s'apparente à un risque économique pour les acteurs de la promotion. Comment les différents promoteurs associent et qualifient le risque qui pèse sur leur action sur ces territoires ? Les immobiliers étant particulier en cela qu'ils sont immobiles, l'inscription territoriale de cette production est un enjeu puisqu'elle influencera l'attractivité de ces biens et ainsi la facilité de les vendre ainsi que le niveau de prix. Alors, la perception qu'ont les promoteurs de ces quartiers et de leur potentiel d'attractivité est un enjeu fort. Il est, en revanche, difficile de saisir l'influence de ces contraintes extérieures sur le programme en lui-même face à une certaine forme d'opacité dans les discours et les réponses des acteurs de la promotion, qui outre un discours souvent policé ou mesuré, sont rarement expansifs lorsque l'on évoque avec eux leur stratégie foncière et immobilière notamment dans leur dimension économique.

Cette évaluation des quartiers s'appuie souvent sur une vision stéréotypée voire fantasmée de quartiers populaires dont il faut se méfier et reflète une méconnaissance qui peut aussi s'exprimer, à l'inverse, par une invisibilisation du quartier dans les discours de ces acteurs particulièrement chez ceux issus de la promotion privée. La dévalorisation de ces quartiers QPV est marqué par une forte inertie des représentations sur ces territoires qui sont perpétuées par certains acteurs à travers leurs discours. Cependant, en parallèle, le contexte du projet urbain inscrit ces quartiers dans des dynamiques qui sont valorisées de plusieurs façons. D'une part, c'est la banalisation et l'intégration de ces quartiers qui est jugée comme un élément positif. Ainsi, la démolition et la dédensification du patrimoine caractéristique du grand ensemble est promue par les acteurs de Lorient principalement où l'importance des démolitions facilite cet estompage des symboles architecturaux renvoyant à ces contextes urbains dévalorisants. A Nantes et surtout à Lorient, les promoteurs –hors bailleurs– jugent, en revanche, que ces démolitions n'ont pas été assez suffisantes pour marquer durablement le paysage de ces quartiers.

« Pour moi, aujourd'hui, ça n'a pas encore pleinement porté ses fruits, je pense qu'il faut encore aller plus loin mais le problème, c'est qu'il ne va plus rester de place ensuite après » Directeur de la production, Cogedim -MPMT2

La recherche d'une certaine forme de banalisation de ces quartiers va au-delà de cette intervention sur le patrimoine bâti lui-même en plébiscitant les aménagements et équipements qui permettent également de rompre avec l'imaginaire du quartier populaire. Par exemple, le directeur commercial de la Cogedim s'inquiète de l'échec de l'installation de la surface commerciale *Intermarché* qui renvoie, selon lui, un signal négatif concernant cette dynamique espérée de banalisation du quartier. A ce sujet, nous pouvons remarquer la proximité d'intérêts entre les acteurs du projet urbain et de la promotion immobilière qui rattachent la banalisation à une perspective positive de valorisation par l'intégration et l'ouverture de ces quartiers. En effet, en permettant de mettre à distance l'imaginaire populaire négatif de ces quartiers et en facilitant les liens vers l'extérieur, la réalisation de cet objectif est vue comme une opportunité par les promoteurs, à la seule différence avec les acteurs du projet urbain que certains regrettent la présence encore trop forte de logements sociaux qui reste associée à un risque dont il faut se prémunir.

Dans cette continuité, on observe que dans les discours de ces promoteurs et malgré leur contribution à la diversification résidentielle de ces quartiers, il n'y a pas ou peu de valorisation de la mixité sociale. Plus précisément, ce rapport à la mixité est relatif. En effet, la mixité est valorisée lorsqu'ils parlent des autres interventions dans le quartier apportant une diversité résidentielle ou fonctionnelle ou lorsqu'ils évoquent leur participation à cet objectif du programme urbain. En revanche, en général, la mixité –sociale– ou l'intégration au quartier ne sont pas mises en avant voire sont occultées auprès de la clientèle potentielle puisqu'elle serait un élément clivant et donc susceptible de pénaliser les ventes.

« Ça peut difficilement être un argument quand même parce que même si tout le monde est plutôt pour la mixité, dans le fond quand il s'agit d'habiter réellement, il y a toujours le syndrome Nimby » Agent commercial, Cogedim -MPMT1-C

Davantage que la réalisation concrète de cette banalisation, la réalisation de ces programmes urbains offre aux acteurs de la promotion l'avantage de présenter ces quartiers sous le prisme du changement et de la perspective d'une valorisation en cours et à venir. Afin d'appuyer cette optique d'une dynamique territoriale, la plupart des acteurs de la promotion ont recours à des comparaisons avec d'autres quartiers populaires de l'agglomération ou de renommée nationale qui resteraient, eux, bloqués et seraient ainsi « pire ». Cette dimension est utile à ces acteurs dans la perspective de vendre leurs logements afin de minimiser le poids des réputations qui relèvent ainsi du passé dans un contexte socio-urbain en pleine mutation. Certains même, et nous y reviendrons en détaillant les discours et stratégies commerciales de ces acteurs, mobilisent ce contexte de valorisation urbaine pour insuffler auprès de leurs clients l'idée d'une plus-value financière probable étant donné le prix d'achat plus faible que le marché immobilier local.

Dans cet exercice de mise en valeur du changement, les promoteurs s'appuient également sur la réalisation d'équipements de transport (pont, transports en communs,...) renforçant l'accessibilité et la connexion au reste de la ville ou la réalisation d'équipements d'envergure qui dépassent les marquages socio-urbains du quartier comme le parc du Venzu à Lorient ou l'aménagement de bords de Loire à Malakoff. Ces éléments valorisés par tous les promoteurs renvoient à des caractéristiques ou des qualités qui ne sont pas propres ou liées aux quartiers mais à leur environnement et leur situation dans le contexte urbain. Sans surprise car inscrit dans une certaine forme de continuité, la quasi-totalité des acteurs valorisent plutôt les franges qui sont jugées plus attractives que le quartier en lui-même.

« L'opération qu'on fait aux Sablons, on finit et on fait une couture avec le quartier résidentiel et les immeubles, ça c'est propre. Quand on voit la perspective, ça c'est agréable, ça fait cossu » Directeur, Podeliha -LSPMT1

Sans développer plus cette idée que nous détaillerons dans le chapitre suivant, il semble à l'égard de ces discours qui valorisent la proximité de quartiers pavillonnaires et/ou boisés, ou de programmes urbains renommés comme Euronantes-Pré Gauchet que la dichotomie entre les franges et le cœur des quartiers (Lelévrier 2014; Saint-Macary 2011) soit bien au cœur des représentations de ces acteurs au sujet de ces quartiers. Tout en s'inscrivant dans ces types de rapports de mise à distance, seuls les bailleurs et les promoteurs sociaux et locaux identifient et valorisent dans leurs discours des qualités et des caractéristiques intrinsèques au quartier en évoquant sur des registres positifs la vitalité du quartier, du tissu associatif, la présence d'équipements de proximité comme le marché. Cette valorisation d'éléments ayant trait aux quartiers en rénovation urbaine doit être mise en regard avec la stratégie de commercialisation de ces acteurs qui s'oriente au moins en partie envers les primo-habitants. En effet, nous développerons plus tard cette stratégie, mais en partie par crainte du manque d'attractivité résidentielle du quartier, ces acteurs s'appuient sur les valeurs sensibles liées à l'expérience des quartiers de ces clients potentiels pour assurer leur commercialisation.

« C'est sûr que les logements en accession ne se seraient pas vendus si on avait pas requalifié auparavant les espaces publics, ça c'est très clair ! le fait d'avoir apporté les Chronobus et d'avoir ces logements en accession qui ont le transport juste à côté, du coup de facto la gare juste à côté et puis qui ont un environnement face Loire intéressant pour se balader, pour faire du vélo etc. oui je pense que ça a permis d'attirer les gens » Responsable d'opération, Nantes Métropole Aménagement -MPRU3

Etant donné le contexte urbain qu'ils jugent peu favorable, les acteurs engagés dans ces opérations immobilières s'appuient souvent en premier lieu sur la qualité des programmes et des logements en eux-mêmes afin de valoriser leur production. C'est ensuite l'inscription du programme par rapport à des éléments, des équipements, des lieux ou des paysages reconnus par leur haute valeur d'usage ou symbolique. Les caractéristiques propres du quartier interviennent souvent en dernier puisqu'elles restent, souvent en premier lieu, considérées comme associées à

une dimension dévalorisante qui risque de nuire par effet de réputation à l'offre produite à la fois sur les prix et sur la facilité de commercialisation. Ainsi, l'une des premières valeurs auxquelles les promoteurs cherchent à rattacher leur programme s'appuie sur tous les éléments qui visent à mettre à distance ce risque, cette dévalorisation que représente le quartier.

A travers cette lecture que font les acteurs de la promotion des éléments qui font, selon eux, la valeur dans ces quartiers et dans ces programmes de rénovation urbaine, nous pouvons remarquer l'incidence des interventions publiques dont les investissements et les engagements dans ces quartiers apparaissent être à l'initiative d'un transfert de valeur suffisant pour attirer ces acteurs de la promotion. En effet, ces opérations, par les réalisations déjà produites (équipements, transports, aménagements paysagers...) mais aussi par la perspective de changement et de poursuite de la trajectoire de valorisation, offrent aux promoteurs des arguments qu'ils pourront mobiliser auprès des acheteurs potentiels dans leur phase de commercialisation. En somme, ces transferts de valeurs depuis les opérations liées à la rénovation urbaine sont liés à la capacité de ces programmes urbains à banaliser les quartiers notamment en s'attaquant aux symboles de la dévalorisation mais aussi liés aux aménités et qualités nouvelles apportés par le programme urbain. Ainsi, ces engagements des acteurs publics, en parallèle des dispositifs de facilitation mis en œuvre (localisation et prix des parcelles, gouvernance et accompagnement, etc.), sont à l'origine de ces transferts de valeurs qui alimentent la crédibilisation des choix d'investissement des acteurs de la promotion immobilière.

Cependant, malgré ces PRU le contexte local perçu reste encore contraint parce qu'il est toujours réputé moins attractif, malgré les dispositifs d'aide au logement et de cession du foncier à des tarifs très avantageux, l'équation économique peut s'avérer compliquée puisque, pour s'adapter à ces contextes et éviter le risque de ne pas vendre, les promoteurs sont contraints à des ajustements de prix de ventes. Cette contrainte liée à la réputation est unanimement citée par les différents acteurs et est un enjeu central pour la diversification résidentielle que nous détaillerons puisqu'elle témoigne de leurs représentations des quartiers et de la clientèle potentielle et ciblée.

« Il faut trouver des maîtres d'œuvre qui sont ingénieux, qui puissent développer des opérations réussies qui répondent bien aux besoins et en même temps qui rentrent dans notre équation économique » Directeur, GHT -MPMT5

Le contexte du marché de l'immobilier local comme le niveau de tension, les prix moyens de vente sont ainsi des éléments déterminants. Nous comprenons bien qu'entre des contextes immobiliers nantais, lorientais et manceau très contrastés, le niveau de contrainte sur les opérations ne sera pas le même et exercera une influence plus ou moins forte sur le type d'acteurs attirés ou l'offre produite. En effet, le caractère détendu du marché manceau implique notamment, au-delà du risque de ne pas trouver preneur facilement, de fixer des prix trop bas pour espérer une rentabilité de telle sorte qu'« *on n'a pas eu des promoteurs privés qui sont venus faire le pied de grue parce qu'ils voulaient absolument venir s'installer sur les quartiers !* » (chef de projet RU, le Mans Métropole -LSPRU1).

« L'économie l'emporte ! Dans un territoire qui est en déprise démographique dans lesquels les marchés du logement sont totalement détendus, est-ce qu'il faut aller offrir du locatif libre dans le pire quartier de la ville ? » Directeur, AFL -EAF1

En parallèle, voire même en amont des échanges avec les porteurs de projets, il faut rappeler que les promoteurs s'engagent rarement seuls dans ces programmes et sont eux-aussi soumis à des influences extérieures qui contraignent leur action. En effet, afin d'avancer les frais de construction, certains doivent s'associer à des financeurs qui apparaissent frileux pour de tels investissements et imposent en retour des seuils de réservation des logements plus importants avant de démarrer le chantier (un des promoteurs nous précise que cette condition est élevée à 30% de logements réservés contre 20% ailleurs). Les plus petits promoteurs n'ayant pas cette capacité d'autofinancement doivent alors convaincre des financeurs, extérieurs ou associés, de la crédibilité économique d'un tel investissement.

« Ce qui n'a pas été très simple et je crois que la chance que j'avais, c'est qu'ils me faisaient vraiment énormément confiance. Ils ont demandé des sécurités particulières, ils ont demandé des taux de précommande plus importants notamment sur les premières [opérations] mais après les choses se sont faites et ça s'est bien passé » Ex-directeur, GHT -MPMT4

Outre le fait que ces conditions pourraient décourager certains promoteurs à s'impliquer, elles montrent la méfiance qui prévaut dans ce type d'intervention en rappelant l'importance donnée à la stratégie de crédibilisation mise en place par les portiers de ces programmes mais aussi l'importance que revêt l'expérience d'opérations similaires qui rassurent puis assurent des financements. Par exemple, certains responsables de programme se reposent également sur des opérations similaires ou voisines (à Pré-Gauchet directement ou à proximité d'autres QPV) pour minimiser le risque que représente de tels opérations dans des quartiers jugés plus difficiles. Enfin, ces interventions, et ce malgré les contraintes contextuelles sur les perspectives financières, témoignent de véritables stratégies opportunistes pour des acteurs de la promotion qui se saisissent de ce segment moins concurrencé pour produire des logements. Cette stratégie s'appuie par ailleurs sur une bonne connaissance des quartiers populaires de telle sorte qu'un des promoteurs social local précise : « *On pas fait d'étude de marché ou de risque parce qu'on a l'habitude de ces missions de construire sur des terrains difficiles* » (Responsable programme, Espacil Accession -KPMT2). Ainsi, on retrouve dans cette attitude opportuniste les bailleurs et l'AFL qui profitent de la maitrise foncière pour pouvoir construire mais aussi les acteurs de la promotion sociale locale pour qui les secteurs ANRU permettent de produire une offre en accession ANRU jugée moins contraignante et risquée que le PSLA. Les promoteurs privés, quant à eux, s'ils profitent également d'un foncier à plus bas coût rattachent cette opportunité à la nécessité qu'ils ont de produire ou encore à la dynamique de marché immobilier qui limite le risque de leur intervention.

En conclusion, nous pouvons noter que, malgré le risque que représente les effets de réputation négative de ces quartiers, les promoteurs se saisissent des apports réels ou potentiels de la rénovation urbaine comme autant de facteurs qui crédibilisent la réalisation et la vente d'une nouvelle offre résidentielle dans ces secteurs. Ainsi, au-delà du contexte immobilier local, la

définition du risque dans ces espaces où il n'existe pas ou peu d'expériences de promotion précédentes s'appuie principalement sur les effets de réputation négative persistants sur ces quartiers puisqu'ils devraient rendre la commercialisation plus difficile et plus longue mais aussi obliger ces promoteurs à abaisser le prix de vente afin de compenser ces influences. En somme, l'enjeu de ces programmes est de mettre en place les conditions qui rendent crédible une intervention de ces acteurs dans un territoire jusque-là considéré comme risqué. Cependant, nous avons vu à travers la présentation des différents types de promoteurs que le rapport, la connaissance et les représentations qu'ils ont de ces quartiers divergent et les efforts de crédibilisation mis en place par les porteurs de projet nourrissent ainsi une attractivité qui sera différemment perçue par chacun des types. Par conséquent, c'est cette perception qu'ont ces différents types de promoteurs de ce qui concourt positivement et négativement à l'attractivité immobilière et résidentielle qui pourra influencer les intentions et les conditions d'intervention qu'ils chercheront à défendre auprès des porteurs du PRU. Ainsi, au-delà de ces discours, comment les différents types de promoteurs cherchent-ils à adapter leurs programmes pour se prévaloir de ces influences négatives associées au quartier ? Cherchent-ils systématiquement à mettre à distance, à se protéger du cœur symbolique de ces quartiers afin d'assurer une offre qui soit attractive ? Par conséquent, alors que cette diversification devrait du participer à améliorer l'intégration des quartiers dans le tissu socio-urbain voire même à être à l'origine de mixité sociale, comment les intérêts de ces acteurs à produire une offre qui puisse avoir une valeur immobilière concurrentielle sur le marché local pourrait perturber les objectifs du PRU ?

3.2.2 Participer au programme urbain, enjeux réputationnels et concurrences entre acteurs de la promotion

Si cette recherche d'une valorisation financière est centrale pour les acteurs économiques, elle n'est pas la seule qui puisse motiver la participation de ces promoteurs à la diversification résidentielle. Ces derniers s'inscrivent dans le paysage des acteurs de la promotion dont la densité et le degré de concurrence semble, entre nos trois terrains, proportionné à la dynamique du marché tant en évolution des prix qu'en volume de production. En effet, nous avons montré qu'en parallèle de la recherche d'une valorisation financière, la plupart des acteurs de la promotion revendiquent plus ou moins directement qu'une participation dans ces quartiers peut être également motivée par la perspective de cultiver une réputation, une image positive auprès des acteurs politiques en charge des questions d'urbanisme et d'aménagement urbain. Cette stratégie s'appuie sur l'appropriation des logiques de revalorisation portées par les porteurs de PRU afin de donner à voir un rôle, une participation dans cette dynamique de valorisation différentielle voire en s'attachant à montrer une contribution à des objectifs d'intérêt général.

La multiplication des types de promoteurs intervenant dans ces programmes et l'éventuelle concurrence entre eux sur le marché de la construction de ces territoires, voire directement sur les différents lots attribués dans chacun des programmes, est à intensité variable ainsi que nous avons pu l'évoquer et joue sur ces positionnements. Dans la mesure où une partie de ces acteurs doit construire pour garantir des résultats économiques ou une place sur le marché immobilier et résidentiel en question, comment la concurrence entre ces derniers pourrait-elle être un facteur au bénéfice des projets urbains ? Pour prendre l'exemple le plus évident lorsque l'on

évoque une concurrence entre les acteurs de la promotion, soit le cas nantais, nous pouvons nous demander si, d'un côté, le porteur de projet profite de cette situation pour inciter les promoteurs à accepter des objectifs qui pourraient être qualifiés de contraignants au regard des intérêts de ces derniers ou si, de l'autre côté, les acteurs de la promotion ne tentent pas, pour contrer et dépasser la concurrence, d'être force de proposition pour introduire de nouvelles qualités ou fonctions aux programmes mis en concours.

En premier lieu, la plupart évoquent le risque qu'ils ont endossé en prenant en charge ces investissements. En effet, ils profitent de ces opérations pour rappeler voire revendiquer, un partage du risque avec la collectivité en investissant sur des secteurs jusque-là peu attractifs. Dans un second temps, ces programmes sont présentés pour certains comme des projets vitrines, voire des projets de référence

« C'est l'image de la société donc c'est vrai que si on fait, voilà des choses un peu banales, c'est un peu dommage » Responsable programme, Espacil Accession -KPMT2

Ainsi, dans cette optique réputationnelle, ces acteurs vont même jusqu'à revendiquer une participation à la valorisation du quartier qui s'attache, comme nous l'évoquions, par la recherche d'apports esthétiques en promouvant une architecture qui « *fait volontairement moderne* » (KPMT2), une recherche de qualité pour les logements particulièrement mise en avant par les représentants du bailleur social nantais GHT par exemple. Par extension, ces derniers présupposent même des effets positifs indirects sur les quartiers où ils interviennent puisqu'en produisant ces programmes qui tirent parti et mettent en valeur des aménités locales, ils entendent réussir à susciter une certaine attractivité résidentielle qui donne à voir différemment des quartiers souvent connus pour leur faible attractivité résidentielle. Cet effet serait même, pour l'ex-directeur de GHT, un élément qui participe à « *rendre fier les habitants* » historiques (MPMT4).

« Il faut faire de très beaux logements, extrêmement pertinents dans leur organisation, dans leur confort, dans leur qualité, dans leur expression architecturale, c'est encore plus important dans ces territoires là, dans leur rationalité économique, parce qu'on a besoin de sortir à des coûts qui sont accessibles pour les gens. Donc il y a une compétence de promotion qui est extrêmement forte mais il faut être capable d'aller faire beaucoup plus que ça et de mettre en place une sensibilité humaine au service du quartier et de se mettre dans une position d'humilité pour co-construire avec, concevoir avec et pour écouter, recevoir, proposer, modifier travailler collectivement des sujets pour construire un projet qui est un projet qui trouve son assise, sa place dans le contexte et qui vient apporter enfin, qui vient donner au quartier » Ex-directeur, GHT -MPMT4

Ainsi, pour certains acteurs parmi les plus zélés et investis dans le PRU, intervenir dans les quartiers n'est pas seulement produire et vendre une offre de logements, c'est aussi dans ces contextes plus défavorisés « *apporter, venir donner au quartier* » (MPMT4). La plupart des promoteurs sociaux et les bailleurs s'attribuent alors un rôle social par la production d'une offre qui doit participer à la promotion de trajectoires résidentielles de ménages moins aisés. Ainsi, ces types de promoteurs s'appuient sur cette participation au PRU et sur ces programmes qui

permettent de symboliser cette ambition sociale et une volonté de « bien faire », de ne pas brader les ambitions de qualité architecturale ou résidentielle malgré la tarification sociale imposée. Sans aller dans de tels discours et engagements un autre exemple de cette recherche de valorisation d'une image, d'une réputation auprès des acteurs publics se retrouve autour de l'objectif de mixité. Particulièrement à Nantes et Lorient où l'enjeu de mixité derrière l'objectif de diversification résidentielle dans les PRU est valorisé et promu par les acteurs politiques. Ainsi, les promoteurs de ces différents programmes ne manquent pas de rappeler leur participation à cet objectif qu'ils valorisent généralement dans nos entretiens. Cette valorisation de la mixité impliquant de rappeler la présence toujours importante de logements locatifs sociaux, nous chercherons à vérifier à l'instar d'Anne-Laure Jourdheuil (2017) si ces acteurs ne se prêtent pas à un double discours entre celui tenu face aux acteurs du projet urbain et celui choisi pour la communication et la commercialisation du programme.

Cette concurrence entre les différents types de promoteurs participant à la diversification immobilière de ces quartiers s'est également révélée à travers les représentations que ces derniers entretiennent des autres. Dans cette forme de rivalité, la considération de la valorisation des interventions telles qu'entendue par les types de promoteurs concurrents est centrale. En effet, pour les promoteurs sociaux et locaux, les promoteurs privés n'ont qu'une approche financière de la valeur et ne cherchent pas à considérer la contribution éventuelle de ces programmes à d'autre formes de valorisation matérielle ou d'usage qui seraient bénéfiques au quartier.

> *« Les promoteurs vraiment privés, je ne crois absolument pas que ce soit les bons interlocuteurs sur ce type de territoire. Je pense qu'il faut vraiment une volonté très forte de prendre à bras le corps, les questions sociales pour faire un travail qui serait un travail pertinent sur un territoire ANRU »* Ex-directeur, GHT -MPMT4

Plusieurs promoteurs sociaux nantais et lorientais développent cette idée d'une cohérence plus grande à faire intervenir des promoteurs sociaux en détaillant leur capacité à intervenir sur des fonciers moins attractifs, l'habitude qu'ils ont à accompagner des dispositifs d'accession aidée, les sécurités qu'ils mettent en place pour les acheteurs, la priorisation d'une partie des ventes à destination des habitants du quartier. Surtout cette comparaison s'inscrit dans une certaine concurrence d'accès au foncier avec les promoteurs privés : « *on n'a pas la même recherche de rentabilité, très clairement pas dans ce qu'on peut faire en prix attractif. Effectivement, le promoteur immobilier aura du mal à faire et puis dans sa commercialisation, ça va être un peu compliqué parce que, aujourd'hui, les promoteurs sont habitués à vendre une grande partie par des réseaux externes qui ciblent plutôt des investisseurs. Les investisseurs qui ne vont pas habiter le quartier parce que eux, ce qu'ils veulent, c'est de la valeur patrimoniale en plus qui devra prendre de la valeur parce que, finalement, ils préfèrent investir dans la pierre* » (Directeur, GHT -MPMT5). En s'attachant à des valeurs et dimensions sociales ou sensibles comme l'accompagnement social, l'intégration du programme à la dynamique socio-résidentielle du quartier et en critiquant la priorisation de la valorisation financière, ce type de promoteur et plus fortement celui intervenant à Nantes cherche à assoir une légitimité à intervenir dans les secteurs ANRU par rapport aux plus gros concurrents, les promoteurs privés nationaux en tête. Plus globalement, cette attitude est observée dès qu'un plus petit acteur est confronté à un acteur plus dominant sur le plan économique comme les promoteurs privés, ou sur le plan de la proximité et de l'influence politique comme le bailleur principal

du quartier. Au Mans, par exemple plusieurs acteurs dont le promoteur social remettent en cause les compétences du bailleur en matière de promotion d'une offre en accession et la pertinence de confier ces productions au bailleur en raison des difficultés rencontrées par ce dernier lors de la vente plutôt qu'à des acteurs plus spécialisés et habitués en la matière. Nous reviendrons et développerons ces exemples à proprement parlé dans le chapitre suivant.

Cette attitude critique est marginale et quasi inexistante chez les autres types d'acteurs qui semblent ainsi plus installés et confiants dans leurs interventions. Seul le bailleur principal de ces quartiers s'appuyant sur sa légitimité d'acteur principal du quartier pointe le fait que les autres promoteurs n'ont « *pas du tout la même logique de gestion, eux, ils sont dans une logique de production-vente* » (Dir. Du patrimoine, NMH -MBA2), sous-entendant qu'ils sont de ce fait moins impliqués et concernés par les enjeux propres au quartier.

Afin de tirer un avantage sur la concurrence ou tout simplement pour parer à des difficultés dans l'exercice de la promotion, on note certaines alliances avec d'autres acteurs associatifs ou culturels de ces territoires. En effet, certains promoteurs ont intégré que l'incorporation d'activités ou d'équipements d'intérêt général en complément des attentes pouvait être un atout décisif vis-à-vis de l'acteur public sensible à ce type d'efforts. Ainsi, ces derniers vont s'appuyer sur des alliances avec des acteurs associatifs ou culturels en intégrant au programme immobilier les projets de ces derniers.

« On a eu des échanges avec la Métropole à l'époque. Et là Métropole trouvait ce projet [auberge de jeunesse de la Fédération des Amicales Laïques] très intéressant et donc ça a été un terrain de gré à gré avec la Métropole. La Métropole nous a dit: "on a ce foncier qui est ici" » directeur production, Cogedim -MPMT2

« J'étais persuadé que c'était extrêmement important que le projet accueille un projet culturel, un projet public qui soit un lieu de repère et de ressources pour les gens qui affirme oui, on repositionne à cet endroit-là. Un élément qui confirme l'intérêt de la ville pour ce quartier » Ex-directeur, GHT -MPMT4

Cette stratégie s'observe quasi exclusivement dans le cas nantais où la concurrence est la plus forte, deux promoteurs (un social et un privé) se sont appuyé sur cette méthode leur d'évitant de répondre à un concours et/ou leur permettant de cultiver une réputation positive en inscrivant les échanges avec l'acteur du projet urbain dans une sorte de relation gagnant-gagnant. Sur les territoires lorientais et manceau, les bailleurs s'appuient également sur des alliances mais avec d'autres acteurs de la promotion. En effet, en s'associant à des promoteurs sociaux et locaux, ils bénéficient d'expériences et d'expertises dans la réalisation de programme en accession sociale/aidée qui à la fois assurent et crédibilisent leur opération.

Les intentions qui prévalent à la décision d'intervention entre ces acteurs du projet urbain et ceux de la promotion immobilière sont logiquement assez différents. Au-delà des objectifs différents qu'ils remplissent à travers leurs missions, cette divergence s'inscrit aussi dans le rapport à l'espace et au temps dans le contexte de cette opération urbaine. En effet, ces interventions, mis à part pour l'AFL qui continue de gérer son patrimoine depuis au moins 10 ans aujourd'hui, sont

circonscrites au temps de la promotion, soit avec un début et une fin sur un laps de temps assez court à l'échelle du PRU compris en moyenne entre trois et quatre ans, et limitées à l'espace de la parcelle et de son environnement immédiat. Ces différences dans l'action, puis dans le rapport au temps et à l'espace devraient se répercuter sur l'appréciation de chacun de ces acteurs de ce qui fait valeur dans ces quartiers en rénovation urbaine.

Sans trop généraliser puisque ces différents types de promoteurs sont assez hétérogènes, nous pouvons remarquer aisément que ces derniers usent, manipulent et s'approprient, en fonction de leurs intérêts, les avantages donnés par ces quartiers en rénovation urbaine allant dans cette opération jusqu'à aller à les mobiliser à l'encontre d'objectifs portés par cette politique. En effet, par crainte du quartier et de son influence négative sur la commercialisation, la plupart des acteurs agissent intentionnellement ou non de sorte à mettre à distance et orienter leurs programmes vers des atouts et qualités souvent extérieures aux quartiers mais jugés bien plus valorisants dans le cadre de la perspective d'une vente.

Cependant, tout un pan de cette rénovation urbaine s'appuie sur la participation de ces différents acteurs de l'immobilier dont l'intervention doit contribuer à l'effort de *valorisation différentielle* qui caractérise ce programme urbain. En effet, les acteurs publics s'accordent sur le fait qu'il faille consentir des efforts importants sur le plan financier, humain, politique afin de produire cette valorisation différentielle de telle sorte de rompre avec les dynamiques précédentes et d'exercer une sorte de rattrapage par rapports aux contextes urbains environnants. Le recours à la promotion immobilière qui doit permettre à ces quartiers de retrouver une certaine homogénéisation du point de vue de la forme, de l'offre de logement, de l'image, de l'attractivité résidentielle ou encore de la pratique des espaces publics vis-à-vis d'un modèle plus dominant de quartier résidentiel. Cependant, nous avons montré que ces acteurs de la promotion ne se situent pas dans les mêmes logiques d'intervention dans le temps et dans l'espace de telle sorte qu'ils inscrivent plutôt leur logique de participation dans une perspective de valorisation immobilière concurrentielle. S'ils usent et s'approprient ce qu'ils jugent comme étant des bienfaits issus de cette politique impulsant cette valorisation différentielle, les acteurs de la promotion ont pour enjeu principal et direct la commercialisation de leur offre afin d'assurer des résultats économiques et doivent, dans le contexte du marché immobilier local produire une offre qui soit concurrentielle. En revanche, malgré les logiques différentes de valorisation entre les acteurs de la promotion et les porteurs du PRU, nous avons montré qu'en fonction des contextes urbains et locaux, des rapports de forces peuvent pousser ces derniers à produire des discours et/ou des actes s'intégrant en partie dans la logique de revalorisation portée par le programme urbain. Cette inscription devant participer à construire une réputation positive auprès des acteurs publics locaux afin de s'assurer à l'avenir des opportunités foncières par exemple. Camille Allé parle, dans ce cas, d'un « *travail de stabilisation* » des relations qui peut être pour ces acteurs de la promotion « *coûteux en temps et en compromis* » (2015:20) mais dont la teneur est variable en fonction des acteurs et de leur stratégie d'ancrage local.

Entre les différents intérêts, perceptions des valeurs locales ou logiques d'intervention et de valorisation de l'action, nous chercherons, dans le chapitre suivant, à montrer comment à travers des rapports de force entre ces acteurs de la production de cette nouvelle offre peut se confronter, s'opposer ou à l'inverse participer à cette revalorisation. Comment les porteurs de ces

programmes s'appuient sur ces logiques pour favoriser les intérêts et les objectifs de ces PRU à travers la réalisation de cette diversification résidentielle ? Comment ce niveau de risque et sa perception pourrait être un enjeu dans les rapports de forces ? Comment l'évolution de ces rapports de forces entre ces acteurs peut aussi donner à voire d'éventuelles dynamiques de changement de l'image de ces quartiers et/ou de l'attractivité perçue ?

Tableau 14. Synthèse des enjeux de risque, de contraintes ou d'attractivité orientant l'intervention des différents types de promoteurs

Type de promoteur	Motivation et intérêts	Facteurs de risque	Facteurs d'attractivité	Facteurs de contrainte
Organismes HLM des quartiers	- Expérimenter et légitimer une compétence de promotion - Sensibilité sociale derrière le PSLA - Garder une présence sur le territoire	- manque d'expérience dans la promotion	- Connaissance du territoire et du PRU - Profiter de leur foncier disponible	- Injonction de la collectivité à initier la diversification
Promoteurs sociaux et locaux	- Affirmer un positionnement collaboratif par rapport aux acteurs publics - Produire et être présent sur le territoire	- le poids des réputations extérieures sur l'attractivité résidentielle - les faibles marges économiques	- Connaissance et expérience des quartiers populaires - Les changements urbains et les nouvelles aménités (équipements, connexions, etc.) - Prix du foncier - Cession facilité du foncier via l'AFL - Les produits en accession aidée ANRU	- Injonction de la collectivité à initier la diversification - Assurer une activité de promotion immobilière - Injonction du porteur de projet à participer à la diversification - Condition de prévente plus importantes fixées par les financeurs
Promoteurs privés nationaux	- Dégager une marge de rentabilité - Produire et être présent sur le territoire	- Manque d'expérience dans les quartiers populaires - vision stéréotypée des QRU - Faible attractivité résidentielle perçue - Des changements socio-urbains pas assez importants	- Prix du foncier - Dynamique immobilière urbaine - Localisation et connexion des quartiers à proximité d'espaces jugés attractifs - Possibilité de faire des produit immobiliers fléchés pour de la défiscalisation	- Assurer une activité de promotion immobilière - Dégager une marge de rentabilité - Injonction du porteur de projet à participer à la diversification
AFL	- La participation à la diversification résidentielle fait partie des missions statutaires de l'organisme	- Faible attractivité résidentielle	- Dynamique immobilière urbaine - Localisation et connexion des quartiers à proximité d'espaces jugés attractifs	Existence d'une clientèle de locataires de la classe moyenne sup. - Equilibre financier - Possibilité de valorisation patrimoniale à moyen terme

Maintenant que nous avons présenté, au regard des discours récoltés, comment chacun des types de promoteurs envisage et considère son intervention dans le cadre de la rénovation urbaine de quartiers de grands ensembles et pour conclure cette partie, nous proposons de synthétiser les différents éléments que ces derniers mobilisent afin de présenter leurs motivation et les intérêts qu'ils ont à participer à l'objectif de diversification, puis quels sont les facteurs de risque, de contrainte ou d'attractivité qui participent de l'équation les ayant conduit à faire ce(s) programme(s). Dans ce tableau récapitulatif (tableau 14), les informations ne sont pas hiérarchisées et ne concernent pas tous les acteurs d'un même type mais dressent un panorama de ces différents éléments décrivant ces interventions. Enfin, certaines informations certains n'ont été que rapidement abordées dans ce chapitre mais le seront dans le prochain.

Conclusion

Dans ce chapitre cinq nous avons abordé trois thématiques : le contexte et la dynamique du marché immobilier de chacun de ces territoires, les caractéristiques de la nouvelle offre immobilière produite sur ces trois quartiers en rénovation urbaine et puis celles de chacun des promoteurs ayant contribué à cet objectif de diversification et les logiques et stratégies qui influent sur leur participation. Ces éléments contextuels nous permettent, d'une part, de poser les bases indispensables pour les réflexions que nous conduirons dans le chapitre suivant, mais également d'énoncer quelques hypothèses quant à l'influence que pourraient avoir ces acteurs de la promotion sur les programmes de rénovation urbaine tels qu'engagés par les porteurs de ces projets urbains. En effet, en éclairant l'attitude de ces acteurs à l'égard du quartier, du projet et de leur intervention, puis en synthétisant ces regards et postures en détaillant les différentes conceptions de ces promoteurs de ce qui est considéré comme valorisant ou dévalorisant, nous avons établi qu'ils inscrivaient leur investissement dans une logique de différenciation concurrentielle.

Dans le chapitre précédent nous avons montré que les acteurs publics porteur de ces programmes de rénovation urbaine inscrivent leurs investissements dans un objectif de valorisation différentielle, qui mise sur les effets de levier de cette sur-implication afin de rattraper et raccrocher les dynamiques socio-urbaines environnantes, au sein duquel l'intervention de la promotion immobilière occupe un rôle considéré, en fonction des projets, comme plus ou moins important et fondamental. Si cette dynamique de valorisation différentielle semble porter ses fruits puisque les acteurs de la promotion en mobilisent les effets dans un transfert de valeur devant participer à améliorer l'attractivité résidentielle de leurs programmes, il nous faut rappeler que l'intervention de ces acteurs s'inscrit en premier lieux dans une perspective de dégager une valorisation financière, dont les objectifs sont souvent fixés à l'avance. Dans cette logique, les promoteurs doivent produire une offre qui corresponde à des demandes, des besoins locaux, soit à un segment du marché résidentiel et immobilier tout en s'inscrivant dans des contextes socio-urbains que beaucoup d'entre eux jugent dévalorisants. Alors qu'ils pourraient être tenté de se protéger de ces effets de réputation négatifs et de mettre à distance le quartier dans une logique qui apparait contraire aux intentions de mixité et d'intégration sociale des porteurs de ces PRU, nous avons montré que l'intervention de ces acteurs de la promotion dans de tels programme avait aussi un objectif de valorisation réputationnelle auprès de ces acteurs publics locaux. Ainsi, autour des objectifs de revalorisation du programme urbain, se dessine des rapports de forces entre les acteurs associés à la diversification résidentielle et dont le résultat pourrait influer plus ou moins fortement la dynamique de valorisation. Reste à évaluer dans le chapitre suivant, comment ces intentions différentes voire contraires sur certains aspects participent à faire évoluer ces programmes urbains ?

Chapitre 6. Influences de l'intervention des acteurs de l'immobilier sur la valorisation des quartiers en PRU

Lors des deux chapitres précédents nous avons cherché à caractériser pour chacun des trois programmes comment les porteurs de projet locaux entendent et définissent les objectifs de revalorisation de ces territoires. Puis comment, en fonction de la place et de l'importance de l'objectif de diversification résidentielle et de mixité sociale, ces programmes urbains se sont adaptés afin d'assurer des marqueurs et des conditions qui puissent crédibiliser aux yeux des acteurs de la promotion une intervention de production immobilière de leur part. A ce titre, nous avons montré qu'en fonction du type de producteur de cette offre résidentielle, que ce soit l'AFL, un bailleur, un promoteur social local ou un promoteur privé national, les positionnements et les intérêts quant à leur participation se révèlent différents. Cette différence s'exprime, d'une part, sur la logique économique puisque tous n'ont pas les même attentes de rentabilité et ne commercialisent ainsi pas les même types de produits immobiliers mais aussi concernant les stratégies relationnelles et réputationnelles auprès des acteurs publics locaux. Ainsi, ces PRU sont le lieu d'une rencontre entre les intentions des porteurs de projet et les intérêts économiques ou réputationnels des différents types de promoteurs dans une relation d'interdépendance où si ces acteurs ont un intérêt commun : la production et la vente d'une nouvelle offre de logement non sociale, ces derniers n'agissant pas sur les même échelles (spatiales et temporelles), n'ont pas les mêmes intentions, les mêmes priorités et donc les mêmes lectures de ces quartiers.

Dans ce sixième chapitre, nous souhaitons comprendre et éclairer, à travers l'analyse des disours récoltés lors de nos entretiens et des documents récoltés à propos de ces différents programmes, l'influence des différents types de promoteurs sur les objectifs initaux du projet urbain, c'est-à-dire sur ces quartiers voire sur la composition socio-résidentielle. En somme, comment leur intervention, parce qu'elle véhicule d'autre façon de lire et de considérer ces quartiers et l'objectif de diversification sociale, participe à faire évoluer la trajectoire de revalorisation impulsée et espérée par les porteurs de projet en une trajectoire de valorisation comprenant ces négociations, ces échanges voire ses oppositions entre ces intérêts. Dans un premier temps, nous analyserons à travers ces jeux d'acteurs et ces rapports de forces, en fonction du type d'acteurs de l'immobilier, du contexte urbain et immobilier local, de la temporalité d'intervention au sein du programme et de la localisation de la parcelle par rapport au quartier et au niveau d'attractivité potentiels perçu, comment la réalisation de la diversification peut à la fois être un facteur d'influence mais aussi un révélateur de l'évolution et des dynamiques territoriales. Enfin, dans une seconde partie, nous nous pencherons sur les stratégies immobilières de ces acteurs puisque pouvant influer directement sur la stratégie immobilière et commerciale de ces acteurs puisqu'étant également un élément non négligeable de leur influence. Quels sont les ménages visés ? Comment les différents promoteurs adaptent-ils leur offre immobilière à ces contextes, quelles sont les stratégies mises en œuvre pour susciter l'attractivité résidentielle de ces résidences ? D'autre part,

quelle est la place du quartier et celle de la rénovation urbaine dans les rhétoriques et discours commerciaux déployés par ces acteurs ? Quelle images et représentations sont diffusées de ces quartiers par ces documents commerciaux puis dans les stratégies argumentatives déployées auprès des clients potentiels ?

1. Produire une nouvelle offre immobilière. A travers les jeux d'acteurs, influence des promoteurs et lecture de la trajectoire de valorisation

Entre les trois projets, l'objectif de diversification varie dans la proportion de logements mais aussi dans le type d'acteurs de la promotion qui sont impliqués. L'objectif de cette partie, en s'appuyant sur les analyses faites des intentions et des intérêts des porteurs de projet puis des différents promoteurs, est de décrypter les rapports de force qui dirigent et orientent les relations entre ces acteurs autour de la production d'une offre résidentielle non sociale dans ces trois quartiers en rénovation. Dans un premier temps, à travers cette analyse des relations entre ces acteurs et de leur évolution en fonction du contexte spatial et du temps du projet, nous chercherons à lire comment en fonction de l'attractivité ou de la crédibilité perçue des différents lots par chacun des acteurs ces derniers réussissent à mobiliser ces contextes et les intérêts qui leurs sont propres quitte à influencer certains objectifs initiaux des PRU.

Dans ces rapports, outre l'importance pour chacun des acteurs à appréhender les objectifs et intentions dans les négociations et oppositions qui peuvent exister, c'est aussi la perception de l'attractivité ou de la crédibilité de chacun des lots dans ces quartiers qui est un enjeu. En effet, dans un contexte où produire des logements parait risqué en raison d'une faible attractivité perçue, les promoteurs pourraient, par exemple, négocier certains objectifs afin de rassurer la viabilité économique de leur projet. D'autre part, dans des contextes plus concurrentiels entre ces acteurs de la promotion en raison d'une plus forte attractivité des lots, les porteurs de PRU pourraient profiter de cette rivalité afin d'inclure des éléments qualitatifs et/ou d'intérêt général. Alors, cette lecture des rapports de forces nous permettra de comprendre la trajectoire de valorisation tout au long de cette rénovation urbaine et influant sur cette attractivité ou crédibilisation perçue, mais aussi, plus concrètement de distinguer les sujets et les vecteurs d'influence liée à l'intervention de ces acteurs de la promotion.

1.1 L'influence de l'attractivité perçue sur le processus de valorisation. Lecture à travers les jeux d'acteurs et l'évolution des rapports de force

La décision d'intervention de la part des promoteurs dans ces programmes urbains puis les contours de cette participation sont le résultat d'interactions où se rencontrent, s'associent ou se confrontent des intérêts différents que nous avons résumés dans le schéma ci-après (fig. 16). En effet, entre l'acteur à l'initiative du projet urbain et les promoteurs se créent des espaces d'interaction.

La première interaction se joue dans une certaine relation d'interdépendance des besoins de ces acteurs qui partagent l'objectif de production immobilière. D'un côté, le porteur du projet urbain projette des objectifs dans le cadre de ce programme en termes de logements, de bureaux, etc. Il est émetteur d'une demande. De l'autre côté, les promoteurs basant leur activité écono-

mique sur la production immobilière doivent trouver des opportunités foncières pour produire une offre. Autour de cette interdépendance, un rapport de force se dessine dans lequel joue en premier lieu le contexte socio-urbain dans lequel se trouve le programme urbain, puis, plus finement, la parcelle, et, de l'autre côté, le paysage des acteurs de la promotion propre à chacun des territoires et les éventuelles concurrences entre eux. Ainsi, entre le niveau de la demande puis de l'offre compris dans ces contextes socio-urbains et le marché immobilier local se détermine un niveau d'attractivité foncière qui pourra influencer assez fortement les rapports de forces entre les deux parties.

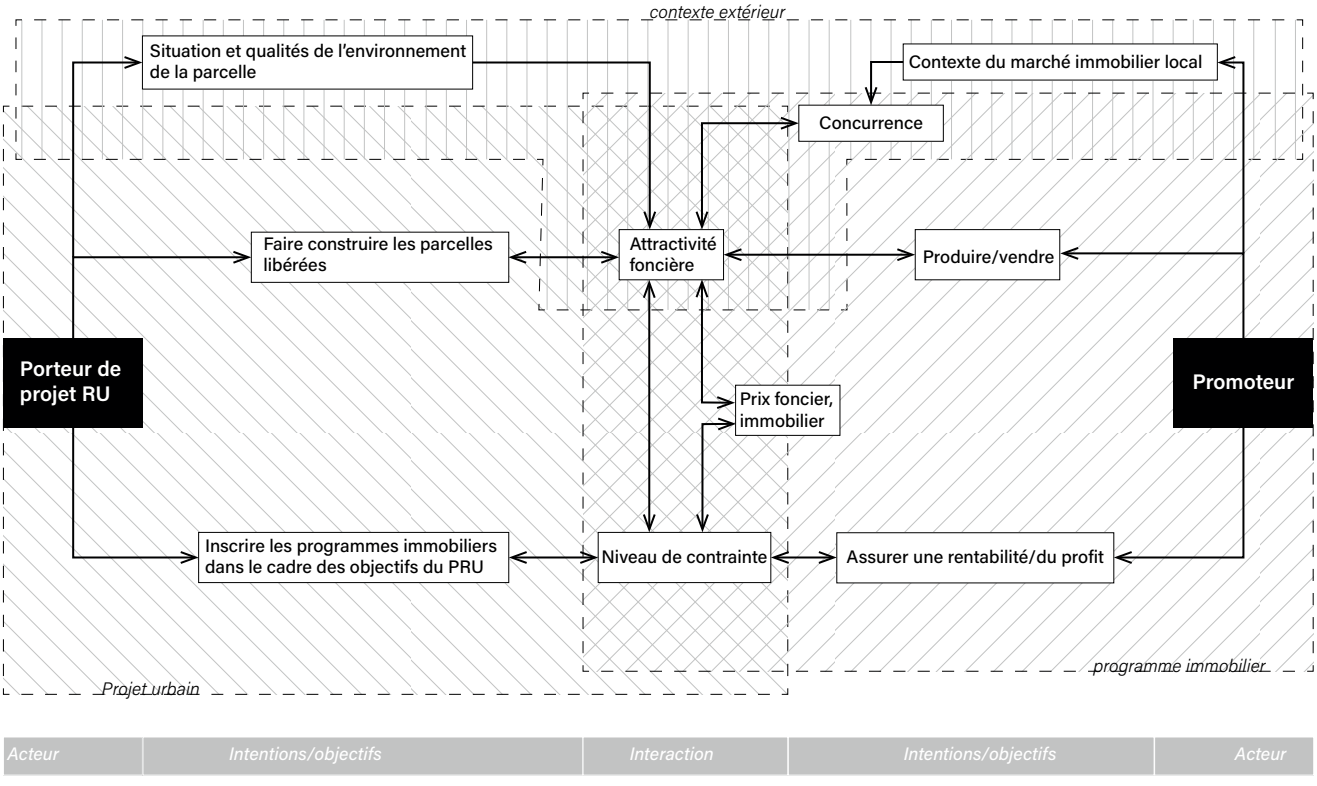


Figure 16. Niveaux d'interaction entre le projet urbain et le promoteur

En effet, nous avons montré qu'entre ces acteurs, différentes visions et intérêts dans la façon de valoriser une parcelle/un territoire se rencontrent. Nous l'évoquions, la notion de valeur, qui plus est lorsqu'elle est rapportée à l'espace, comporte une dimension subjective et relative à l'acteur qui la considère (en fonction de son rôle, sa position, son expérience, etc.). D'un côté, la collectivité porteuse du PRU projette sur les différentes parcelles libérées des intentions et objectifs qui doivent concourir à la trajectoire et l'ambition de revalorisation souhaitée en promouvant par exemple des objectifs de qualité architecturale et urbaine, de typologies, de fonctions, etc. De l'autre côté, le promoteur retenu cherchera à réaliser une opération rentable d'un point de vue économique mais profitable aussi en terme de réputation vis-à-vis de l'acteur public voire d'une potentielle clientèle. L'aménageur de la *ZAC Malakoff-Centre* caricature cette relation en rappelant que les promoteurs « *ne sont pas philanthropes non plus hein ! (rires) Si on ne leur avait pas dit qu'il fallait faire à cet endroit-là ce programme-là, ils auraient sans doute fait ce qui rapporte le plus,*

c'est-à-dire une résidence sénior fermée sur elle-même ! Mais après, c'est le boulot de l'aménageur de dire : "c'est peut-être un petit peu plus complexe mais voilà on pense que cet ilot il a tel et tel atouts, et que on peut y faire du logement en accession libre", et ils le font au final ! » (Responsable opération, Nantes Métropole Aménagement -MPRU3).

Les intérêts de ces acteurs sont différents et peuvent s'opposer sur certains aspects si bien qu'il est important de comprendre comment les rapports de forces qui s'engagent entre les parties peuvent influencer ou contraindre l'action de chacun. En effet, d'une part ces tensions peuvent-être vectrices d'influences nouvelles sur l'opération urbaine directement mais elles peuvent également être le reflet d'une évolution de l'attractivité de ces territoires et donc des valeurs potentielles qui y sont rattachées. Par exemple, si les mutations urbaines et sociales à l'œuvre sur le territoire en rénovation sont assez intenses et marquées, elles peuvent donner l'impression d'une dynamique positive de changement qui rassure et motive la décision d'acteurs de la promotion à participer. Face à cette attractivité décuplée, la concurrence entre les promoteurs s'accroit et le rapport de force évolue en faveur du porteur de projet qui pourrait jouer de cette situation pour imposer des objectifs correspondant à sa vision quant à la revalorisation du territoire et qui peuvent apparaître au regard du promoteur comme des contraintes supplémentaires. Ainsi, dans ce chapitre, en confrontant ces positionnements et en décrivant les rapports de force entre promoteurs et acteurs du projet urbain, nous souhaitons montrer la force et la nature des influences de chacun sur le territoire puisque chaque acteur, à travers ses intentions, véhicule une vision et une évaluation différentes de ce qui participe d'une action de valorisation. Enfin, nous chercherons à montrer s'il est possible de déceler une évolution des rapports de forces entre ces acteurs tout au long de ce programme urbain afin d'éclairer une éventuelle trajectoire de valorisation à l'œuvre depuis l'avènement de ces PRU.

Par conséquent, à travers ces relations et éventuels rapports de forces autour de points de désaccord se fabrique une lecture de ces espaces urbains sous un prisme nouveau : celui de l'attractivité foncière et immobilière. Comment cette évolution qui participe de la (re)production de valeurs spatialisées est-elle construite socialement ?

1.1.1 Choix des types d'acteurs de la promotion associés et mode de gouvernance de projet.

Afin de comprendre la nature des influences entre les acteurs de la promotion et du projet urbain, il convient d'explorer à travers les gouvernances de projet dans quel cadre se déroulent les jeux d'acteurs et les rapports de force qui peuvent confronter ces deux parties à l'occasion de la réalisation d'une nouvelle offre immobilière non-sociale. Explorer le cadre et les conditions de ces relations, nous permet de nous demander comment, à travers la nature et l'évolution de ces rapports de force et d'influence où chacune des parties cherche à imposer une perception intéressée de l'attractivité ou des valeurs du territoire se dessinent la perspective et la direction de la trajectoire de valorisation. Cette analyse, s'appuyant très largement sur les entretiens que nous avons menés avec ces différents acteurs, il nous faut préciser les difficultés que nous avons

pu rencontrer à échanger avec ces derniers à propos des relations qu'ils entretiennent avec les autres types d'acteurs ou encore sur leur stratégie dans ces rapports afin de défendre leurs intérêts. Malgré ces réticences, la démultiplication des entretiens puis le croisement de ces derniers nous ont permis de développer les analyses ci-présentes.

Précédemment, en exposant les objectifs de revalorisation des différents programmes urbains, en détaillant comment les porteurs de projet considèrent l'objectif de diversification, nous avons vu que la présence ou l'absence, la sous-représentation ou la surreprésentation de certains types de promoteurs peuvent être liées aux contextes immobiliers et territoriaux, mais également dépendre des représentations et des relations entre ces acteurs du projet urbain. Le (non) choix par les porteurs du PRU des types d'acteurs de la promotion à qui confier la diversification, est un élément essentiel puisqu'entre les différents types d'acteurs de la promotion, les intérêts et donc les influences potentielles sur le programme urbain divergent. Pourtant, lorsque l'on demande aux trois porteurs de projet pourquoi ils ont fait ces choix entre les types d'acteurs de la promotion pour réaliser une diversification immobilière, les réactions sont assez surprises voire étonnées par une telle question puisqu'ils ne considèrent pas ces décisions comme procédant d'un choix. A Nantes, il apparait ainsi « naturel » de faire appel aux promoteurs de statut privé pour produire cette offre, tandis qu'à Lorient et au Mans, plus réticents et méfiants vis-à-vis de ces acteurs, la préférence donnée au bailleur est présentée comme logique et non comme une stratégie. Cependant, derrière ces positions de façade, nous pouvons lire des positionnements et des représentations qui révèlent des positionnements politiques parfois contraints par le contexte immobilier et actoriel local qui impliqueront par la suite des jeux d'acteurs et d'influences singuliers en fonction des divergences en termes d'objectifs et d'intentions différentes portés par chacun des types de promoteurs.

En premier lieu, il faut évoquer les relations de ces porteurs de projet avec un acteur transversal aux opérations de rénovation urbaine : l'AFL. En effet, cet acteur occupe une position particulière dans le sens où sa présence et son intervention sont imposées dans le cadre des contreparties du financement du PNRU et fixées dans la convention de rénovation urbaine. Si cette réservation foncière peut apparaître comme une contrainte, elle se présente sur nos trois territoires comme une aubaine pour initier ou accompagner l'objectif de diversification. En effet, sur ces quartiers marqués par une dévalorisation caractérisée voire fantasmée par certains acteurs de l'immobilier, l'annonce de programmes de rénovation urbaine ambitieux, l'impact de la démolition de tours et de barres et tous les changements sociaux et urbains initiés ou promis ne sont pas suffisants pour inverser l'inertie des représentations négatives qui touchent ces quartiers. Dans ce contexte, il apparait très difficile d'envisager d'attirer des acteurs de la promotion privée ou sociale pour initier la diversification résidentielle tant le quartier parait présenter un risque important. Ainsi, de façon assez logique pour les collectivités à l'initiative des PRU, puisque des contreparties foncières étaient cédées à l'AFL dont l'une des principales mission consiste, selon les statuts de l'association, à « *développer une offre locative destinée en priorité à des salariés des entreprises du secteur assujetti à la participation des employeurs à l'effort de construction*

et concourant à l'objectif de mixité sociale »[1], cette dernière devait être un des acteurs majeurs de la diversification. Ainsi, dans un certain nombre de cas, il était attendu qu'elle joue un rôle de précurseur, notamment dans les quartiers les plus « difficiles » et, par extension, les moins attractifs sur le plan résidentiel.

Parallèlement, nous avons pu voir à travers les chapitres précédents, qu'il existe une différence très importante dans la mobilisation des types d'acteurs de la promotion prenant part à la diversification immobilière entre Nantes et les programmes du Mans et de Lorient. Nous proposons de détailler ces différences puisqu'elles sont pour partie liées aux représentations des acteurs du projet urbain mais aussi aux contextes actoriels et immobiliers locaux.

A Nantes, la faible participation du bailleur à cet objectif correspond d'une part à l'intention du programme urbain de diluer les marqueurs du Malakoff dévalorisé dont Nantes Métropole Habitat était l'un des principaux acteurs en tant que bailleur unique. D'autre part, le bailleur a été cantonné dans un rôle de gestionnaire de son patrimoine jusque dans les années 2000 et n'a plus d'expérience de promotion et encore moins s'agissant de produire une offre à commercialiser. Ces deux raisonnements ont poussé la collectivité à ne pas faire appel au bailleur municipal pour lui confier une partie de cette production immobilière. Cette position implique, par conséquent, de faire appel à des acteurs plus classiques de la promotion immobilière. En revanche, le recours à ces acteurs privés n'est pas non plus providentiel et s'inscrit dans un rapport marqué par des représentations appuyées de la part de l'acteur public les concernant. En effet, d'un côté, il est attendu que les intérêts de ces acteurs peuvent être assez éloignés de l'intérêt général –« *leur motivation, c'est de placer du fric* » (Ex-adjoint à l'urbanisme -MELU2)– tandis qu'à l'inverse l'intérêt de faire venir ces acteurs est aussi présenté comme une façon de « *partager aussi les risques. En même temps, c'est le métier d'un promoteur que de miser et de monétariser un risque mais l'acte de construire, il passe aussi par le risque pris à s'éloigner des emplacements les plus qualitatifs* » (Cheffe de projet PRU, Nantes Métropole -MPRU1). Ainsi, pour les porteurs de projet nantais, l'enjeu est d'user des rapports de force avec ces acteurs pour compenser d'éventuels déficits d'attractivité et/ou pour défendre des objectifs ou contraintes sur les différents projets immobiliers qui relèvent de l'intérêt général poursuivi par le programme urbain.

A Lorient et au Mans, la diversification immobilière repose, au départ, principalement sur l'action du bailleur en tant qu'acteur local du logement incontournable mais également en tant que propriétaire du foncier. Confier la réalisation de ces programmes à des acteurs déjà en place dans ces quartiers et au cœur de l'opération urbaine, c'est avant tout s'assurer une réalisation facilitée par cette fluidité opérationnelle qui semble logique au regard de l'aspect secondaire voire superflu dans le cas du Mans accordé à cet objectif de diversification voulu par l'ANRU. Cependant, en parallèle de cette dimension pratique, il ne faut pas minimiser l'influence sur ces choix des représentations négatives des intentions et des intérêts des promoteurs qu'ils soient privés ou même sociaux, chez les acteurs publics et/ou les bailleurs. S'appuyer sur ces stéréotypes concernant les intentions de ces acteurs pour délégitimer leur éventuelle intervention souligne bien la stratégie de protection du rôle prépondérant du bailleur dans le quartier mais révèle également un certain positionnement vis-à-vis de la trajectoire de valorisation de ces quartiers. En effet, « *si*

1 Association Foncière Logement. 2002. Statuts de l'Association Foncière Logement. URL : http://www.juri-logement.org/les_textes/divers/statuts_fonciere_logement.htm [consulté en 11-2016]

on fait appel aux promoteurs privés ou même aux ESH, les coûts de vente de leurs appartements et de leurs maisons sont bien plus importants et en même temps ça amène la mixité sociale » (Chef de projet PRU, Lorient Habitat -KBA2). Ainsi, ces bailleurs en cherchant à avoir une place dans la réalisation de cette diversification en influencent le contenu en promouvant et valorisant la réalisation d'offre en accession pour des ménages moins aisés puisqu'ils sont les seuls acteurs sur les trois quartiers à avoir réalisé des logements en PSLA[2]. D'autre, part le référent ANRU de la DDT de la Sarthe indique que « *le fait qu'il y ait qu'un bailleur social important sur le quartier, ça n'a pas permis non plus de faire entrer de nouveaux acteurs* » (référant ANRU, DDT72 -LSE1) puisque les lots ont été, dans un premier temps tout du moins, attribués dans ces deux quartiers de façon privilégiée à ces bailleurs.

Au-delà de cette intervention des bailleurs dans l'objectif de diversification, nous pouvons observer la montée en puissance des acteurs de la promotion par rapport aux porteurs de projet publics dans le cadre de ces programmes urbains. Dans le chapitre quatre, nous évoquions comment dans le cas nantais, où la diversification immobilière reposait dès le démarrage sur l'attraction de promoteurs, les acteurs du projet urbain ont anticipé les attentes et intérêts de ces premiers afin de faciliter ces investissements. Si cette anticipation semble logique afin de réussir l'objectif de diversification, elle témoigne en revanche d'une influence indirecte qu'imposent les acteurs de la promotion en incitant les porteurs de projet à considérer la rénovation urbaine sous l'angle de l'attractivité immobilière. Ces adaptations se jouent à l'échelle des calendriers de réalisation des projets urbains, sur les localisations des parcelles, sur le niveau de contraintes en termes d'objectifs imposés ou souhaités à chacun des programmes ou encore sur le niveau du prix du foncier afin de « *dérisquer* » (directrice de programme, Linkcity -MPMT8) les différents lots aux yeux des promoteurs.

A la suite de ces prédispositions, à opérer d'éventuelles négociations entre les promoteurs retenus et les porteurs de projets afin que les demandes et les besoins de ces deux parties –le projet urbain fournissant une demande et le promoteur proposant d'y répondre– trouvent une sorte de terrain d'entente. En fonction des types de promoteurs mais aussi en fonction de la façon dont les porteurs de projet urbain définissent et entendent ces relations d'échanges voire de négociations le niveau et le type d'influence liés à la diversification immobilière sur le projet urbain global varient. A Lorient et Nantes, les acteurs du PRU intègrent plus ou moins fortement ces acteurs sur un mode d'échanges ou de négociations qui régissent certaines possibilités d'évolution sou d'adaptations.

A Lorient, où les porteurs de projet se méfient plutôt des acteurs privés dans leur intervention, le cahier des charges des programmes est décidé en amont entre la collectivité, le bailleur et l'AMO de telle sorte que « *tout était extrêmement écrit, décidé et réfléchi au niveau de la maîtrise d'ouvrage et au niveau politique avant* » (Ex-élue à l'urbanisme, ville de Lorient -KELU1). Sur les premières parcelles réalisées par Lorient Habitat, associé à l'AMO dans un double rôle d'architecte et d'urbaniste, il semble, selon les propos de l'élu, qu'une partie des objectifs et des contraintes architecturales aient été soumis au processus participatif mis en place dans le cadre du PRU. En revanche, si ces premiers programmes sont présentés comme ayant été intégrés au processus

2 Les offres en PSLA et en accession ANRU sont similaires en tout point si ce n'est que le dispositif de location accession (PSLA) offre des garanties et des sécurités supplémentaires à l'acheteur, permettant à des ménages plus fragiles de « risquer » un achat immobilier

participatif du PRU, l'arrivée de nouveaux acteurs sur les trois derniers programmes associés à la fin de la convention de rénovation urbaine ont fait évoluer le centre de gravité de ces discussions et des influences vers les promoteurs sociaux. L'arrivée de nouveaux acteurs a nécessité de créer de nouveau champ de négociation pour concilier les différents intérêts : « *l'architecte urbaniste, on n'a pas mal échangé avec lui justement pour faire quelque chose qui lui convenait, mais qui nous convenait aussi à nous d'un point de vue économique* » (responsable programmes, Espacil accession -KPMT2).

A Nantes, de façon plus prononcée qu'à Lorient, la gouvernance de projet, notamment dans le cadre de la ZAC, intègre pleinement la dimension de collaboration et de négociation avec les promoteurs de chacun des lots distribués puisque d'une part la plupart des parcelles ont été mises en concours et, d'autre part, à l'échelle de la Métropole « *une charte de fonctionnement a été signée par la Fédération des Promoteurs Immobiliers –la FPI– et la collectivité, donc il y a des règles de conduite qui sont connues de part et d'autre. Alors ça dépend de la taille des projets mais effectivement, on travaille en bonne intelligence, on va dire que ce soit sur une opération publique d'aménagement ou en diffus* » (Dev. Urbain, Nantes Métropole -MPRU4). Ces accords, sans que nous ayons pu y accéder, s'ils témoignent d'une certaine habitude de travail, n'empêchent pas que les positionnements différents des promoteurs vis-à-vis de la politique publique soient source de différents plus ou moins impactants pour le quartier et les objectifs du projet urbain. En revanche, selon l'aménageur grâce au contexte d'attractivité nantaise et à la concurrence entre les acteurs de l'immobilier pour le foncier, les porteurs de projet peuvent s'appuyer sur ce rapport de force en leur faveur et imposer certaines attentes vis-à-vis des promoteurs : « *vous répondez sur Malakoff certes mais attention il y a un cahier des charges faut s'y tenir et si vous voulez répondre sur d'autres ilots de la métropole nantaise, vous avez intérêt de respecter le cahier des charges* » (Responsable opération, Nantes Métropole Aménagement -MPRU3). Cependant, s'il semble bien qu'il existe une concurrence entre les promoteurs sur le territoire nantais, confirmée par la délégation locale de la FPI, ces derniers n'investissent pas à perte et pourraient notamment s'appuyer sur le risque que représente une intervention dans un quartier comme Malakoff pour peser sur le rapport de force avec le porteur de projet.

Enfin, le PRU du Mans est, dans le cadre de sa stratégie de diversification, celui des trois programmes qui a le moins fait appel à des acteurs autres que le bailleur et l'AFL. La seule opportunité foncière laissée est celle abandonnée par l'AFL et confiée à un acteur de la promotion sociale. Cependant, ce programme tardant à démarrer, la collectivité a anticipé l'aménagement des voiries et des espaces publics autour de cette parcelle, ne laissant que peu de choix d'implantation et d'orientation au futur programme.

« La collectivité a refusé notre plan d'aménagement parce que ça allait leur coûter trop cher de casser la voirie et de refaire les bordures et tout ça quoi. Donc ils nous ont demandé, ils nous ont imposé de faire une voirie à l'arrière des parcelles » Directeur, Podeliha Accession -LSPMT1

Les acteurs publics du projet urbain et des politiques de l'habitat du Mans ont une attitude ambivalente puisqu'ils n'ont pas ou peu confiance dans ces acteurs généralement très réticents voire abandonnant, comme l'AFL, leurs engagements en se montrant comme ici peu conciliants. A l'inverse, face à la difficulté à atteindre l'objectif du PLH fixé en termes de logements en accession aidée à la propriété, la collectivité contribue régulièrement –comme dans les deux programmes en PSLA du bailleur– en subventionnant ces programmes qui bénéficient déjà de l'abattement de la TVA et souvent de la subvention exceptionnelle de l'ANRU de 10.000€ par logement.

Au regard de ces premiers éléments, il apparait que le choix du mode de gouvernance du projet urbain influence la construction puis la conduite des objectifs du programme. En effet, en reprenant le travail de Gilles Pinson, il apparait que les trois configurations de projet urbain s'appuient sur un rapport à la planification qui oscille entre le « *faisable* » et le « *souhaitable* » (2005:206), c'est-à-dire entre l'attitude plus directive dans la conduite des objectifs incarnée par les porteurs de projet manceaux et celle nantaise, plus ouverte puisque s'inscrivant dans une perspective d'urbanisme négocié avec les promoteurs. Dans cette perspective, nous pouvons situer Lorient à l'intersection de ces deux cas puisque les deux versants peuvent être observés. En effet, si les premières interventions sont réalisées par des acteurs impliqués dans la convention, les dernières se sont progressivement ouvertes à de nouveaux acteurs, même si aucune ZAC n'a été créée, la collectivité s'est associée à un AMO qui maitrise les relations et échanges avec ces nouveaux acteurs de la promotion dont la présence est nouvelle relativement au territoire et aux politiques conduites jusque-là. Cette différence s'explique par le mode d'attribution des parcelles qui est, à Nantes, dans un système concurrentiel reposant plus fortement sur « *la mobilisation et la stabilisation d'un système d'acteurs urbains* » (ibid. :209) qui implique des rapports de forces plus égalitaires et donc la nécessité plus forte de recourir à des formes plus négociées de gouvernance de projet afin d'attirer et de maintenir les différents acteurs. Ainsi, un certain nombre d'objectifs deviennent souhaitables puisque négociables et il apparait que l'influence de ces acteurs de la promotion serait plus importante dans ce cas de figure. En revanche, ce mode de gouvernance du projet urbain étant spécifique, on observe dans le cas nantais que les agents d'autres services de la collectivité participant aux orientations du projet, notamment celles concernant les dimensions sociales, moins habitués et rompus à ces jeux d'acteurs, n'exercent que peu d'influence dans ces échanges et ces prises de décision : « *on a toujours dit que c'était pas une bonne idée* » (Ex-chargée de quartier, ville de Nantes -MCOL3). Ainsi, en mettant en place une gouvernance spécialisée afin d'attirer les promoteurs, il semble que certains objectifs ayant trait aux autres piliers de la politique de la Ville ou au rôle intégrateur associé à cette diversification et à la promesse de mixité sociale soient, dans cette optique de développement urbain, mis en second plan, quitte à risquer certains décrochements vis-à-vis des techniciens ou agents de la collectivité « sur le terrain ».

D'un autre côté, dans le cas du Mans par exemple, la définition des perspectives du PRU dans une optique de faisabilité, qui pourrait garantir un maintien des objectifs initiaux, est aussi plus dépendante d'acteurs « forts » liés à ces quartiers comme le bailleur ou la foncière logements, et de leur expérience et expertise en matière de promotion. D'autre part, cette dépendance et la dimension « rigide » de cette approche peut, dans le cas du Mans, rendre plus difficile l'attraction et l'intégration de nouveaux acteurs de la promotion.

Les orientations prises par les collectivités tout au long de ces programmes à propos des acteurs de la promotion participent à définir le niveau et le type d'influence que peut exercer la réalisation de l'objectif de diversification sur le reste du programme urbain. D'une part, puisque, nous l'évoquions précédemment, les différents promoteurs n'ont pas la même attitude ni le même regard sur ces quartiers, ni les mêmes motivations qui orientent leur décision d'intervention. Ainsi, en fonction du type d'acteur associé, nous comprenons bien que l'incidence de cette promotion sera de nature et d'intensité variable. D'autre part, au-delà de cette confrontation entre les intérêts des différents acteurs, nous avons vu dans cette partie que les relations entre la collectivité et les différents types de promoteurs varient en fonction des relations hiérarchiques, de l'habitude et du contexte de gouvernance de projet mais aussi du territoire et de son attractivité potentielle perçue.

1.1.2 Evolution des rapports de forces, lecture de l'attractivité et influence sur la trajectoire de valorisation

Dans la précédente partie, nous avons évoqué à travers les orientations prises par les porteurs de projet sur le mode de gouvernance de projet et sur leurs choix qui ont conduit à favoriser l'intervention de certains types d'acteurs de la promotion, dans quelles conditions se déroulent les échanges et les relations entre porteur de PRU et promoteurs. Au préalable de cette contextualisation, nous avions montré dans la figure 16 l'existence de rapports de forces, puisque leurs intérêts et leurs intentions peuvent être parfois concurrents voire opposés. C'est dans certains déséquilibres liés, par exemple, au volume de demande créée par l'acteur public, à la capacité et aux besoins de production des acteurs de la promotion ou à différents éléments du contexte urbain ou immobilier que se forment et évoluent ces rapports de force. Ainsi, se noue, dans un tryptique, une relation d'intérêts entre deux acteurs dont les tenants son fortement influencés par le contexte urbain et immobilier. Nous avons détaillé dans le chapitre précédent l'attitude des promoteurs vis-à-vis du risque économique à produire une offre immobilière associée à des localisations aux représentations négatives. Cette dimension intrinsèquement liée au quartier et à la dynamique immobilière locale participe à définir un niveau d'attractivité perçu différemment en fonction du type de promoteurs et de leur spécialisation ou de leur niveau d'expérience. De cette relation, deux éléments peuvent être questionnés dans le cadre de notre recherche. Dans un premier temps, peut-on percevoir une évolution des types d'acteurs intervenant dans ces territoires qui témoignerait d'une certaine dynamique d'attractivité relative à la réalisation de la rénovation urbaine ? D'autre part, comment le rapport de force entre les porteurs du PRU et les promoteurs peut être influencée par l'évolution du contexte des quartiers et ainsi, à l'inverse, être interprétée comme un indicateur de cette dynamique ?

Nous avons vu qu'il pouvait exister entre les acteurs de la promotion une certaine concurrence qui reflète le besoin de ces derniers de produire des logements. Cette confrontation nous intéresse en deux points. D'une part, sa force et son intensité peuvent témoigner de l'évolution de l'attractivité des territoires que nous interrogeons. D'autre part, ainsi que nous l'avons vu, cette concurrence semble dans certains cas s'exprimer au-delà des discours par des actes. En effet, pour se démarquer certains vont essayer d'introduire, en plus des attendus, des éléments qualitatifs susceptibles de s'inscrire dans cette dynamique de valorisation différentielle sans véritablement participer de la valorisation concurrentielle.

Avant d'explorer chacun des projets à travers cette lecture de l'attractivité immobilière de ces quartiers par les relations et les rapports de forces, nous devons nous attarder sur le rôle singulier de l'AFL dans cette diversification. En effet, la foncière logement est présente avec un programme dans chacun des quartiers, et donne à voir avec sa dimension nationale certaines clés de lecture des contextes en présence présentées, par son directeur, comme pragmatiques et rationnelles d'un point de vue économique. L'AFL, par la dimension nationale de son intervention, par le rapport de force confortable que lui confèrent les contreparties foncières que doivent lui proposer chacun des PRU et par ses objectifs patrimoniaux et de gestion à moyen terme, se révèle assez déconnectée des enjeux projets au-delà de l'objectif de diversification socio-résidentielle. En effet, elle ne se présente pas nécessairement comme un partenaire au service des intérêts des différents programmes de rénovation urbaine mais plutôt comme un acteur tirant sa légitimité de sa position et de son rôle de rééquilibrage de l'offre de logements. Ainsi, en acceptant ou non d'intervenir sur les fonciers proposés par chacun des PRU puis en adaptant leur offre aux contextes qu'ils identifient, cet acteur exerce une influence directe et indirecte sur les projets urbains assez importants.

L'AFL identifie deux types de territoires qui, en fonction de l'attractivité territoriale et immobilière, révèlent des attitudes différentes conduisant à adapter son intervention. Dans un premier cas, « *quand on est en secteur tendu, nous on a un risque, celui de l'éviction. Il y a des élus qui aussi déséquilibrent des concessions d'aménagement, oublient la contribution de l'ANRU qu'ils ont reçue [...] en essayant de minimiser le volume et la nature ou la qualité des terrains qu'on doit négocier* » (directeur, AFL -EAF1). C'est sur ces territoires où le foncier est le plus disputé que l'AFL a le plus d'intérêts à intervenir, d'où la vigilance particulière de la part de l'acteur à négocier plus fortement et le plus tôt l'accès à des parcelles qualitatives.

Dans le cas de figure inverse, « *quand je suis en secteur très détendu, j'ai un enjeu de surreprésentation. [...] Donc là on peut avoir des maires qui fabriquent des projets avec 1000 logements en se disant je vais demander à la foncière d'en prendre 25%, ça fait 250 et c'est bon mon projet démarre. Et nous on a un vrai risque puisqu'on est sur des sujets à perte et donc on ne prévoit pas d'en faire le plus possible* » (EAF1). Ici, contrairement aux cas les plus concurrentiels, les porteurs de projet comptent sur l'intervention de l'ALF pour, d'un côté démarrer les opérations de diversification immobilière et d'un autre côté prendre une part importante à cette ambition. Cette attitude est, en effet, révélatrice d'une crainte importante de la collectivité d'un déficit d'attractivité immobilière puisqu'elle compte sur l'AFL qui est censée être dans un rôle d'entrainement en intervenant premier et de compensation en prenant en charge les réalisations que d'autres acteurs jugent trop risquées et pas assez avantageuses.

Cependant, le directeur de l'AFL rappelle, qu'elle n'a pas vocation à initier ces opérations mais reconnait que généralement sur les territoires où il y a moins de potentiel d'attractivité foncière, « *effectivement on peut être précurseur et on peut lancer des projets de transformation mais à la bonne échelle, à charge pour les acteurs de marché, nous ayant fait la démonstration qu'on pouvait investir là et loger une classe de clientèle de classe moyenne qu'il n'est pas inenvisageable de venir investir pour faire du défiscalisé ou de l'accession à la propriété* » (Directeur général, AFL -EAF1).

Précédemment, nous rappelions que la filiale d'Action Logement a vu sa capacité d'investissement revue à la baisse dès 2009. Cette diminution implique de revoir l'intervention prévue sur les parcelles rétrocédées par les acteurs locaux à l'initiative des différents PRU pour ne sélectionner que les parcelles les moins risquées à moyen terme puisque l'acteur en garde la gestion par la suite. La première influence que l'AFL exerce, concerne le foncier et sa décision d'intervention. Sur les trois projets, l'association a obtenu une parcelle à Malakoff, deux aux Sablons et trois à Kervénanec. Cette disposition fait écho aux éléments précédemment évoqués en révélant, pour chacun des territoires, les objectifs confiés à l'AFL. A Malakoff, en lui confiant la première intervention, l'idée est de se servir de l'intervention de la foncière comme d'un effet d'entrainement sur le programme urbain de diversification à venir. Aux Sablons, où l'objectif de diversification est décrié politiquement et difficile économiquement parlant à mettre en œuvre, la cession de deux parcelles issues de démolitions ou de recomposition cadastrale est une façon de déléguer cet investissement difficile et risqué à l'AFL. Enfin, à Lorient, le projet urbain s'appuie très fortement sur une intervention importante de l'AFL aux côtés du bailleur afin de réaliser cet objectif de diversification dans un contexte que les porteurs de projet au cours des années 2000 peinent à identifier comme pouvant avoir un potentiel d'attractivité au-delà du parc social.

L'identification par l'AFL des qualités du territoire, du projet urbain et de la situation de la parcelle cédée à Malakoff a entrainé une intervention rapide et dans des dimension plus importantes que prévues (70 logements collectifs contre 40 envisagés dans la première convention). En revanche, sur les deux autres quartiers, que l'on pourrait plutôt associer à la deuxième configuration décrite par le directeur de l'AFL, l'association n'est intervenue que sur l'une des parcelles proposées laissant pour compte les emprises foncières restantes :

> *« Ils avaient prévu que la nouvelle offre soit partagée entre Lorient Habitat et la Foncière Logement et puis la Foncière Logement qui devait faire trois opérations, à l'arrivée on n'en n'a fait qu'une seule de 16 ou 18 maisons qui sont un petit peu haut de gamme »*
> Chef de PRU, Lorient Habitat -KBA2

L'abandon des parcelles par la foncière est vivement critiqué par les acteurs locaux de la rénovation urbaine, notamment par les bailleurs lorientais et manceaux qui, eux, disent avoir jouer le jeu et pris les risques de réaliser cette diversification.

« Les bailleurs sociaux se retrouvent à porter sur leurs petites épaules des terrains vides de construction mais qui en plein quartier d'habitat social deviennent des déchetteries à ciel ouvert et on passe notre temps à nettoyer les terrains. Sincèrement c'est compliqué et c'est assez irritant quand on entend certains dogmes parce que les propres outils ou les filiales, les partenaires de l'ANRU ne sont même pas capables de tenir leurs engagements parce qu'il n'y a pas de marché ! » Directrice, LMMH -LSBA4

Ainsi, dans les territoires plus détendus, il était attendu par les porteurs de projet que l'AFL soit motrice d'une diversification plus difficile à réaliser par des opérateurs « classiques ». Cependant, à l'inverse de cet attendu tacite, l'investissement de la foncière au bénéfice du programme urbain peut se révéler contre-productif puisque produisant dans ces secteurs des friches difficiles à gérer et symbolisant une certaine lacune en terme d'attractivité. Par conséquent, par ces choix et sa stratégie nationale, la foncière logement a une grande influence sur les programmes en pouvant accélérer, amorcer les objectifs de diversification comme à Malakoff, ou en pouvant freiner, compliquer la réalisation de cet objectif dans les territoires plus détendus et dépendant de l'AFL pour opérer une diversification.

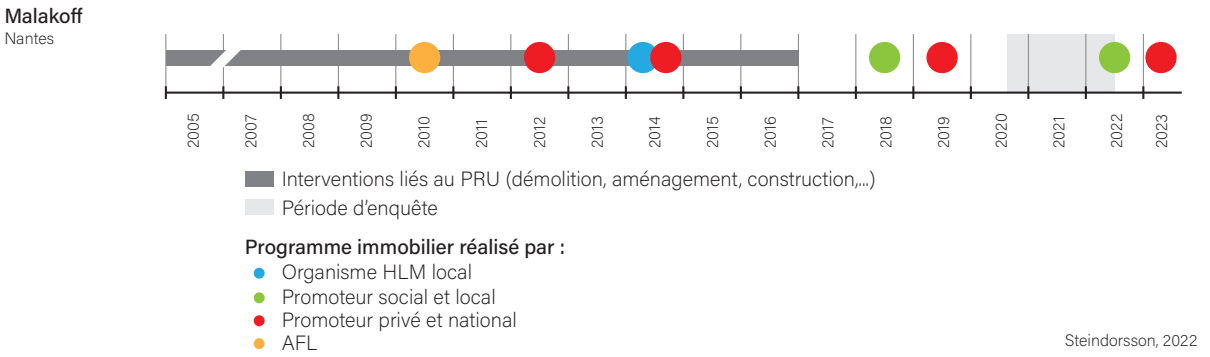


Figure 17. Calendrier des livraisons des programmes immobiliers en fonction du type de promoteur à Malakoff

A Nantes l'AFL a été la première à construire alors que le projet urbain est dans sa première phase parce qu'elle place une certaine confiance concernant la qualité de la parcelle et de sa localisation urbaine. Les porteurs du projet, bien plus en difficulté pour attirer des premiers acteurs de la promotion se félicitent de cette arrivée dans laquelle ils placent une attente importante. Cependant, cette première intervention, outre le fait qu'elle a suscité beaucoup de déceptions liées à sa capacité d'intégration dans le quartier sur lesquelles nous reviendrons, n'a pas eu d'influence remarquable sur l'attractivité du quartier vis-à-vis des autres acteurs de la promotion et ce malgré la dynamique immobilière et démographique nantaise.

« On avait trois premiers lots sur le secteur dit de Malakoff amont [...] et bien on a peiné pendant plusieurs années malgré nos tentatives auprès de promoteurs immobiliers, la réponse étant : la transformation n'est pas suffisamment aboutie pour prendre le risque d'un investissement sur le quartier » Cheffe de projet RU, Nantes Métropole -MPRU1

Pour débloquer cette situation, l'engagement du porteur de projet, le soutien et l'implication importante de l'élu en charge du programme ont été essentiels et finissent par s'appuyer sur la concurrence entre les acteurs de la promotion du territoire nantais pour faire peser le rapport de force en leur faveur. Face à la difficulté de trouver des intervenants, la collectivité a joué de l'arrivée de nouveaux acteurs de la promotion souhaitant s'implanter sur le territoire. Ces derniers sont, d'une part, moins sensibles aux représentations associées à Malakoff puisqu'« *ils ne sont pas coincés par l'histoire (les promoteurs extérieurs), ils arrivent à avoir, entre guillemets, une certaine objectivité. Je pense qu'il y a beaucoup de promoteurs qui voient le potentiel d'un tel investissement, si vous regardez ce qui se passe au Pré-Gauchet et il suffit de regarder la proximité de logistiques comme la gare, comme tout ce qui se fait sur Pré-Gauchet, tout ce qui se fait en face sur l'ile de Nantes* » (Élu en charge de l'urbanisme-MELU1). Cependant, ce détachement de cet acteur extérieur et nouveau ne semble pas suffire et le pragmatisme des choix d'investissements de ce dernier a été quelque peu poussé puisque l'élu nous révèlera plus tard : « *j'ai fait du marchandage je leur ai dit : "si vous venez pas là et ben vous n'irez pas ailleurs !"* » (MELU1). Par conséquent, dans ces contextes urbains parfois très éloignés des critères d'intervention des promoteurs, faire jouer le rapport de force par le biais de la mise en concurrence apparait comme étant un élément essentiel et décisif afin de réussir le lancement des premières opérations immobilières. C'est dans cette configuration que l'on retrouve les deux premiers programmes réalisés, à la suite de l'AFL, par des acteurs nouveaux sur le territoire et acceptant ces interventions plus risquées comme une contrepartie future.

En passant outre la petite participation du bailleur sur un foncier résiduel, non prévu dans le plan directeur initial, en y réalisant un programme de 14 logements PSLA, en 2013 un lot composé de deux parcelles, sur l'emprise de l'ancien centre commercial transféré en 2014, est mis en concours avec la volonté d'un « *scénario préférentiel avec une programmation 100% de logements abordables* »[3]. Puis, consécutivement, en 2015, est mis en concours un deuxième lot également composé de deux parcelles : une dédiée à une résidence étudiante –et exclue de notre étude– et une dédiée à un programme mixte de bureaux et de logements. Ces deux mises en concours fructueuses marquent un premier tournant dans cette rénovation urbaine du point de vue de la réalisation de cette diversification, puisque, contrairement aux premiers, les promoteurs ont candidaté à ces concours sans qu'il n'y ait, semble-t-il, d'interventions incitatives particulières de la part des porteurs de projet. En effet, sur ces concours, l'aménageur nous précise qu'il y aurait eu entre cinq et dix candidatures par lot proposé, ce qui indique une certaine attractivité de ces parcelles et ce particulièrement si l'on se réfère aux difficultés précédentes. Il faut tout de même relativiser cette attractivité puisque sur les lots mis en concours sur la ZAC voisine du Pré-Gauchet, ce ne se sont pas moins de 15 à 20 candidats qui se présentent, soit au moins le double. Néanmoins, sur le deuxième concours, parmi les quatre candidats finalistes on retrouve des noms

3 Nantes Métropole Aménagement. 2013. Malakoff centre, Ilots MC5 et MC8. Règlement de la consultation. 11p

de grands promoteurs privés nationaux ou locaux comme Nexity, Réalités, Linkcity (Bouygues) ou Vinci déjà présents sur des programmes à Pré-Gauchet et attirés par le programme mixte, l'absence de contraintes sur le statut des logements et le volume de ce dernier selon le promoteur lauréat (Directrice du programme Cabestan-MPMT8).

« Enquêteur *: D'accord vous voulez dire que la situation nantaise est tellement tendue que finalement où qu'on construise ça*

Délégué régional, FPI -MPMT3 : ***Oui, je pense que le risque est relativement faible »***

Ainsi, au début des années 2010, soit près de dix ans suite au démarrage du PRU de Malakoff, il semble que les promesses et la dynamique impulsée par cette politique encouragée par une pression immobilière et résidentielle locale importante permettent de rassurer les promoteurs. Cependant, c'est entre ces deux concours qu'il semble qu'une sorte de « tournant » s'opère quant à l'attractivité résidentielle et immobilière potentielle perçue par les acteurs de l'immobilier. L'opérateur retenu sur cette première mise en concours est un promoteur social local et a déjà eu auparavant des premières expériences de promotion dans des QPV nantais. Le promoteur nous

Photographie 5. L'ancien centre commercial en 2014 avant son transfert et au moment de la mise en concours des lots correspondant à son emprise foncière (Capture d'écran Google Street View, 2014)

précise que ces premiers essais, « *ça nous a apporté déjà une première information, c'est qu'on n'avait pas de mal à vendre, même en cœur de QPV* » (Ex-directeur GHT-MPMT4). Malgré tout, le directeur actuel de GHT rappelle la difficulté et le risque derrière cet engagement : « *il faut quand même se rappeler du contexte. Aujourd'hui, parce que le quartier a changé, mais à l'époque, il y avait un Lidl sur une place où il y avait beaucoup de trafic illicite hein* » (Directeur GHT-MPMT5). Ce centre commercial, comme un dernier symbole du quartier de grands ensembles par sa forme ou encore par le type de commerces caractéristiques d'un quartier populaire, est relocalisé en 2014 dans une nouvelle centralité de quartier. Cette dernière, comme nous l'évoquions dans le chapitre précédent, est pensée pour être ouverte sur le reste de la ville et attirer au-delà des frontières du quartier par une volonté assumée de rompre au maximum avec les codes et symboles des centralités commerçantes des quartiers populaires.

« La rénovation qui est en cours et qui avait déjà bien opéré à l'époque est importante parce qu'on améliore les immeubles, on ne change pas la population mais l'image extérieure est tout de suite meilleure » Directrice de programme-Linkcity (2019) (MPMT8)

Cette banalisation et cette normalisation semblent produire un effet positif sur l'attraction des promoteurs privés en l'occurrence puisque les deux derniers programmes ont été attribués à deux filiales locales de promoteurs nationaux qui, par leur discours, transcrivent assez peu le risque associé à la production de logements dans le quartier. En effet, comme l'évoque l'extrait du discours du promoteur lauréat du concours de 2015 (MPMT8), l'intervention du promoteur dans le quartier est limitée dans le temps et, n'ayant pas d'intérêt à long terme, ils se « contentent » d'images, de marqueurs qui signifient et témoignent ostensiblement d'une certaine dynamique de valorisation symbolique par une normalisation des formes notamment.

« Enquêteur : *Quelle a pu être l'influence des changements urbains qu'il y a dans le quartier de Malakoff sur cette décision d'investir ?*

Directeur de production, Cogedim -MPMT2 : *On ne s'est pas du tout du tout posé cette question parce que quand on s'est positionné sur cette opération tout était déjà enclenché. Donc on savait que ça allait suivre. Ce qui a été un peu plus compliqué, à un moment on s'est posé des questions, il y avait eu, comment il s'appelle ce centre qui n'avait pas été vandalisé, mais qui avait brûlé […] c'est arrivé juste avant qu'on commercialise. Donc là, nos craintes étaient plus là-dessus. Comment ça allait être perçu par nos futurs acquéreurs ? »*

Au regard de ces discours, véhiculés par les deux derniers promoteurs qui ont engagé un programme immobilier sur Malakoff, mis en relief avec les difficultés particulièrement marquées de cession des premiers lots, il semble que l'intuition portée par l'ANRU de promouvoir des programmes urbains qui marquent une forme de rupture notamment par la forme urbaine entraine des effets bénéfiques sur l'attractivité des acteurs de la promotion dans ces espaces. Ainsi, à travers une connaissance très lacunaire du quartier et de la rénovation urbaine, c'est vraiment l'image du quartier telle que perçue de l'extérieur qui compte pour ces acteurs de telle sorte que les points de vigilance et d'inquiétude qu'ils ont renvoient moins au quartier en lui-même (il a changé) que dans les éventuels faits divers qui pourraient momentanément perturber une commercialisation et dont il faut se méfier.

Si le contexte du quartier semble plus favorable à la réalisation de telles opérations, le choix d'investissement des trois derniers promoteurs sur le quartier de Malakoff s'appuie également sur des opérations que ces derniers ont réalisées soit dans des contextes similaires pour le promoteur social GHT, soit à proximité sur la ZAC Pré-Gauchet mais aussi sur un « *effet d'entrainement lié à la présence de nouveaux programmes déjà réalisés* », nous avoue le dernier promoteur à intervenir (MPMT2).

« Enquêteur : ***vous avez eu des échanges avec d'autres promoteurs qui sont déjà intervenus pour assurer votre coup ?***

Directeur de production, Cogedim -MPMT2 : ***Non pas du tout. Non, on était, on était vraiment convaincu. »***

Par conséquent, la confiance mesurée que ces acteurs –privés notamment– semblent accorder à leur programme immobilier semble liée à ce cumul de facteurs entre un marché immobilier dynamique, une image du quartier qui semble évoluer positivement d'un point de vue extérieur grâce à l'intervention urbaine, à l'expérience d'opérations similaires ou à proximité et/ ou à l'apparent succès commercial d'opérations antérieures. Ainsi, au fur et à mesure de l'avancement de ce programme urbain qui semble répondre aux attentes et intérêts des acteurs de la promotion, le rapport de force pourrait évoluer. Passant de candidats attirés de façon contrainte en proposant des contreparties à une situation de concurrence entre les acteurs pour réaliser les quatre derniers programmes (livrés entre 2018 et début 2023), la collectivité pourrait bénéficier d'un rapport de force plus favorable. En effet, l'aménageur nous confirme cette évolution : « *du fait qu'il y ait plusieurs candidatures c'est qu'on peut quand même se permettre d'avoir des exigences et donc qu'ils les respectent par la suite* » (responsable opération, Nantes Métropole Aménagement -MPRU3).

Selon la FPI des Pays de la Loire cette hypothèse semble se vérifier dans un sens, dans la mesure où « *la grande diversité de promoteurs permet à Nantes Métropole d'imposer aussi plein de choses, peut-être plus qu'ailleurs* » (Délégué régional, FPI -MPMT3). Cette position de force permet de faire venir des promoteurs sur des parcelles moins faciles à valoriser d'un point de vue immobilier dans une logique de partage du risque qui se matérialise dans un « *deal à l'échelle de la métropole, tu viens là et puis voilà on s'arrangera par ailleurs. Mais ça, c'est un jeu, ce n'est pas spécifique à ici. Il faut que les promoteurs aillent sur un peu tous les territoires, donc le centre-ville comme les quartiers plus sensibles* » (Développeuse urbain, Nantes Métropole -MPRU4). En revanche, cette concurrence dans le cas de Malakoff comme sur d'autres secteurs à Nantes ne se joue pas sur le prix du foncier en attribuant les lots au plus offrant comme cela peut être fait dans les secteurs les plus prisés. En effet, l'enjeu de cette concurrence n'est pas la plus-value foncière mais « *quand tout le monde a la même charge foncière au final, ce qui compte derrière, c'est le type de l'équipe, c'est-à-dire l'investisseur avec qui on va travailler, le gestionnaire, l'image du gestionnaire à qui on va vendre parce que c'est lui qui reste demain pour gérer la résidence et qu'il va falloir faire vivre. Donc ça c'est important. Et puis l'architecture parce qu'il y avait un projet de concours sur l'image qui joue aussi quand l'aménageur choisi le lauréat* » (directrice programmes, Linkcity -MPMT8). Ainsi, il semble que cette concurrence soit utilisée à dessein par les acteurs du projet urbain afin d'assurer que les différents programmes correspondent aux attentes et aux objectifs fixés dans le programme urbain.

La précédente citation d'une chargée d'opération d'un promoteur privé national évoque les éléments qui comptent selon elle dans le choix fait par l'aménageur du projet lauréat. Si les éléments matériels répondant aux attentes fixées dans le cahier des prescriptions ou plus subjectifs comme l'aspect architectural comptent assez logiquement dans ces sélections, elle évoque également l'influence des réputations. Sur ce point, il apparait que pour assurer une place dans l'écosystème face à des acteurs plus importants, les promoteurs sociaux et locaux vont faire preuve,

à travers la réalisation de leur programme et les relations et discours qu'ils produisent, d'efforts importants pour se faire remarquer comme de bons partenaires. Par exemple, GHT, promoteur social et local de deux programmes, se distingue des autres promoteurs privés nationaux qui sont intervenus par des discours très positifs vis-à-vis du quartier et plus spécifiquement de l'action publique entreprise à travers ces programmes pouvant même aller jusqu'à une tonalité proche de l'éloge : « *le projet urbain, il est assez exceptionnel [...] le travail de l'atelier Ruelle c'est quand même énorme* » (MPMT4). Il faut noter que cette stratégie discursive est assez cohérente avec la position de partenaire des collectivités qu'entend entretenir ce type de promoteur afin de se distinguer de ses homologues de telle sorte que l'on retrouve des propos similaires sur les autres territoires. Alors, comment en fonction de ce rapport de force peut-on considérer l'influence de ces acteurs de la promotion sur la qualité, les caractéristiques et l'intégration des programmes qu'ils réalisent et, plus largement sur les quartiers en marquant l'espace conçu de leur empreinte, de leur représentation et de leur considération de ce qui valorise et dévalorise ?

Avant d'explorer ces questionnements pleinement dans la partie suivante, il nous faut exposer les exemples de Lorient et du Mans où les contextes immobiliers locaux sont beaucoup plus détendus et où le rapport aux orientations de l'ANRU et notamment à la diversification immobilière sont sensiblement différents entre eux et du cas nantais. Ces différences nous permettront de comprendre si les effets d'entrainement sur les facteurs d'attractivité des acteurs de la promotion se vérifient.

La faiblesse des dynamiques démographiques et du marché de l'immobilier neuf associée à une tradition politique plus habituée à travailler sur le parc social explique que par rapport au cas nantais, ces deux territoires s'appuient sur le rôle du bailleur ainsi que sur sa capacité à produire de l'accession sociale. Cette dimension entraine assez logiquement le fait que la stratégie de diversification repose en premier lieu en grande partie sur cet engagement du bailleur et sur une certaine attente vis-à-vis de l'intervention de l'AFL. En effet, dans ces contextes peu propices à l'intervention de promoteurs privés ou sociaux, profiter de la présence de ces acteurs apparait comme une nécessité afin de pouvoir amorcer la diversification et moins comme un choix. Cependant, étant donné les relations de proximité voire d'opacité entre ces deux bailleurs publics et les acteurs de leur collectivité, il n'est pas évident de déceler avec assurance cette dimension choisie ou imposée dans les discours de ces acteurs. En revanche, au regard de l'évolution des acteurs de cette diversification sur la deuxième partie des PRU avec un retrait progressif de l'intervention des bailleurs locaux au profit de promoteurs sociaux et locaux et des justifications de cette transition nous pouvons répondre à cette question tout en interrogeant sur la façon dont l'assurance de produire une nouvelle offre non sociale et l'éventuel renforcement de l'attractivité résidentielle voire territoriale peuvent faire évoluer les rapports de forces.

Sur les deux territoires, certains aspects de cette évolution dans la mobilisation succession de différents types de promoteurs sont similaires. En effet, dans les deux cas, l'arrivée de promoteurs sociaux intervient dans le cadre d'une association[4] autour d'un programme avec le bailleur qui bénéficie de l'expérience de ces acteurs spécialisés dans l'accession aidée. Cependant, cette association puis l'intervention de promoteurs sociaux et locaux ne s'inscrivent plus dans une même dynamique et révèlent donc une certaine évolution de l'attractivité et des rapports de forces entre ces producteurs et le porteur de projet.

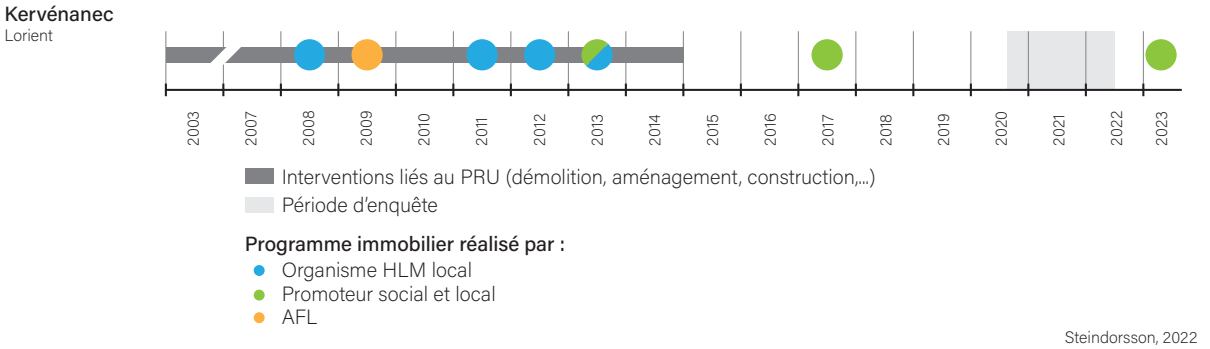


Figure 18. Calendrier des livraisons des programmes immobiliers en fonction du type de promoteur à Kervénanec

Cette initiative d'association d'un bailleur et d'un promoteur social semble dans le cas de Kervénanec, selon le chef de projet RU de Lorient habitat (KBA2), avoir été une réponse à une demande de l'ANRU de faire intervenir de nouveaux acteurs de la promotion qui, sans que nous ayons de preuve formelle, semblerait, assez logiquement face à la mono-diversification résidentielle en PSLA, produite jusque-là par le bailleur. En effet, face au succès communiqué par le bailleur des premières commercialisations, à la montée en attractivité du territoire lorientais d'un point de vue démographique et immobilier mais aussi face au changement de l'image du quartier facilité par l'abattage de quatre tours, par des constructions neuves donnant un caractère résidentiel au site ou encore par l'inauguration du parc du Venzu en 2014, la faisabilité d'une diversification immobilière plus importante est un objectif qui devient réaliste aux yeux des porteurs de projet notamment mais également des autres acteurs de la rénovation urbaine.

« Enquêteur : ***Si l'offre en accession a bien fonctionné pourquoi ne pas en avoir fait plus ?***

Chef de PRU de Lorient habitat (KBA2) : ***Parce qu'ils n'étaient pas plus ambitieux que ça à l'époque ! »***

Alors que la diversification n'était envisagée que sous le prisme des formes urbaines et pensée comme un outil d'intégration paysagère, l'évolution des contextes et des rapports de force –incitation de l'ANRU, déficit de l'offre en accession pour les jeunes ménages (PLH de Lorient, 2012)– a joué en faveur d'une diversification immobilière plus importante que prévue puisque la

4 Sous forme d'une Société Civile de Construction Vente (SCCV)

convention de rénovation urbaine s'achevait en 2014, tandis que 63% de la diversification immobilière devait être livrée sur les trois dernières parcelles libérées entre 2013 et 2023. Ce sursaut est également lié à une certaine prise de conscience de la faisabilité de cette diversification de la collectivité assez rapidement confirmée par l'engagement d'Espacil Accession.

> *« Le quartier de Kervénanec, qui a pas mal bougé depuis un certain nombre d'années, où [...] maintenant vous arrivez avec des choses quand même beaucoup plus raisonnables en termes de taille et puis des jardins, des jardins arborés, des voies cyclables, des facilités au niveau des écoles, vous avez toutes les écoles à proximité, ce qui est non négligeable. »* Responsable programme, Espacil accession -KPMT2

L'arrivée du second promoteur social s'est faite dans le cadre du transfert des parcelles non-bâties issues des compensations de la foncière logement. Pour autant cette cession est le fruit d'un choix de la part du promoteur social. En effet, ce dernier n'évoque jamais la crainte du quartier. Même s'il reste conscient du frein que peut être la réputation du quartier, il préfère présenter les atouts liés à l'environnement ou à la situation du bien. Cette attitude du promoteur social s'explique selon lui par l'habitude qu'il a de produire du logement sur des parcelles plus contraintes. Cette expérience et cette confiance se matérialisent aussi par l'absence d'étude de marché. Alors, d'un quartier évité à tout prix au point de trouver l'acronyme *TSK* –« *Tout Sauf Kervé* »– sur les demandes de logement social, il apparait, au regard de l'attitude de ce promoteur, que le quartier peut aujourd'hui s'appuyer sur des atouts sérieux et mis en valeur pas la rénovation urbaine permettant de se distancier dans le temps –voire dans l'espace– du stigmate initial.

En conséquence, face à la facilité de cession de ces emprises à un acteur de la promotion et au succès commercial de ces opérations, la collectivité profite de ce rapport de force favorable pour répercuter cette attractivité nouvelle sur le prix du foncier. En effet, la dernière parcelle (programme Andalouse, livraison début 2023) devait initialement être cédée à l'Euro symbolique comme une compensation AFL, avec prise en charge de la démolition d'un équipement, a finalement été vendue pour 50.000€ en sus des frais de démolition. Si ce coût du foncier reste « *on va dire raisonnable quand même pour le secteur* » (KMPT2) et permet au promoteur de sortir une offre en accession ANRU bon marché, elle témoigne de cette prise de conscience de la collectivité du potentiel d'attractivité du quartier dont elle n'avait envisagé les atouts jusque-là qu'en termes de qualité de vie pour les locataires du parc HLM principalement.

« Les promoteurs privés ne viennent pas, ils viennent quand c'est plus beau ou attractif. Il faut que ce soit le bailleur qui impulse la première phase et qu'après ils associent les promoteurs mais comme à l'époque c'était les premiers PRU qui sortaient et bien je crois que les acteurs extérieurs n'étaient pas encore prêts à venir dans ces quartiers-là ! Il fallait qu'ils voient comment ça se passe et encore je vois sur Bois du Château[5], ils commencent un NPNRU et c'est pas pour autant que ça se bouscule pour venir, donc tant que ça n'a pas été remis en image, je pense que personne n'a envie de venir » Chef de projet RU, Lorient habitat -KBA2

La partie nord du quartier de Kervénanec est aujourd'hui engagée dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et, à la différence du PNRU, les sols libérés sont d'ores et déjà fléchés pour être mis en concours entre les acteurs de la promotion. Si le déroulement du premier PRU semble avoir une influence sur la façon dont la collectivité porteuse du programme envisage l'objectif de diversification et les conditions de sa réalisation, selon les acteurs publics ce n'est pas cette expérience qui attire les promoteurs. En effet, selon eux grâce au PRU notamment, « *on n'est pas tout à fait sur les mêmes déficits d'attractivité. Kervénanec c'est un quartier dont l'image, aujourd'hui elle est pas du tout aussi détériorée* » (Cheffe de projet NPNRU, Lorient Agglomération-KCOL1) que d'autres quartiers de grands ensembles non rénovés. Selon cette interlocutrice, l'attractivité immobilière et résidentielle actuelle qu'elle perçoit « *peut interroger cette stratégie de vente très, très abordable. Il n'y a pas lieu, je pense que la logique devrait être de se dire qu'on teste une mixité de produits, y compris avec de l'accession libre à prix adapté au marché. Alors, ce n'est peut-être pas le même marché que dans le centre-ville de Lorient, mais peut-être pas non plus le marché uniquement en accession abordable, il y a peut-être un entre deux à trouver* » (KCOL1). Ainsi, dans la continuité de l'opération des quais de Rohan emmenée par Castro dans les années 1990, puis de la rénovation urbaine de Kervénanec, la conduite et la réalisation de la diversification immobilière dans les quartiers de grands ensembles sociaux s'expérimente petit à petit et évolue au gré des expériences menées suite à ce programme urbain jusqu'à devenir une norme dans les politiques de diversification du NPNRU.

Au contraire, au Mans, la fragilité économique des acteurs de l'accession sociale associée aux contraintes d'un marché détendu et à des élus qui s'opposent à l'objectif de diversification sociale sont des éléments de contexte importants à considérer pour comprendre les conditions dans lesquelles se sont réalisés, ou non, ces programmes immobiliers.

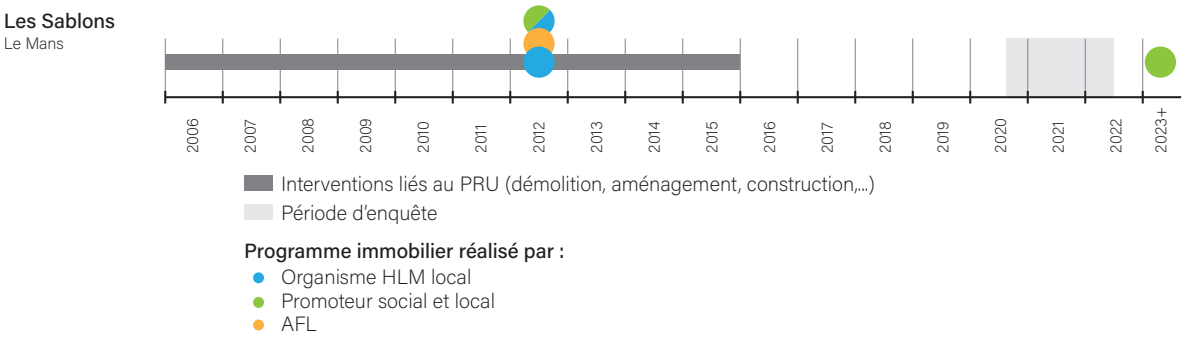
Dans un premier temps, nous évoquions le recours aux bailleurs pour produire et lancer les premières opérations de diversification. A la différence de Lorient où le bailleur justifie cette participation par une volonté d'être un acteur dans le parcours résidentiel de ses locataires, au Mans, c'est le maire qui « *a beaucoup insisté auprès de l'Office public de l'habitat pour que cette opération soit faite* » (Directrice service habitat, le Mans Métropole -LSCO2). En effet, afin d'éviter la démolition d'une tour, un terrain d'entente a été trouvé entre la collectivité et l'ANRU de réhabiliter et vendre une tour de 70 logements en PSLA. Outre le fait que cette opération représente 51% de la diversification à terme, elle apparait surtout comme une opération risquée.

5 Le quartier Bois-du-Château est un autre quartier de grand ensemble aujourd'hui engagé dans le programme de renouvellement urbain

« C'était titanesque. Honnêtement, cette "réhab", c'était énorme quoi. Et puis je pense que ça a coûté vraiment très, très cher quoi. Après j'espère qu'on est équilibré »
Responsable commerciale, LMMH -LSBA1

En effet, l'aspect inédit d'une telle opération, le volume de logements à vendre et l'inexpérience du bailleur dans l'accession ont rendu difficile cette opération. Malgré ces difficultés notamment liées à la commercialisation, le bailleur se félicite d'avoir relevé ce défi confié par la collectivité : « *c'est une belle opération, personne ne nous croyait capable de la mener, mais on y est arrivé* » (Directrice, LMMH -LSBA4)

« Ils n'avaient pas vraiment les compétences d'accession et ils se renvoyaient un peu la balle [...] ni le Mans Métropole Habitat ni Le Foyer Manceau ne sont des spécialistes de l'accession » Directeur, Podeliha Accession -LSPMT1



Steindorsson, 2022

Figure 19. Calendrier des livraisons des programmes immobiliers en fonction du type de promoteur aux Sablons

A Lorient et au Mans, à la suite des premiers programmes de diversification conduits par les bailleurs et l'AFL, ce sont des promoteurs sociaux et locaux qui, profitant notamment de la disponibilité de cessions foncières, sont intervenus sur trois programmes à Lorient et un au Mans. En revanche, leur arrivée, parfois loin d'être spontanée, doit également être mise au regard de l'influence et de la stratégie des acteurs du projet urbain. Par exemple dans le cas du Mans, face à la difficulté de faire construire une parcelle, les porteurs de projet ont profité de l'implantation locale nouvelle d'un promoteur social pour exercer une forme de contrainte. Ainsi, le promoteur a été « *fortement conseillé* » (LSPMT1) d'y intervenir dans un contexte où il cherche à s'attirer les faveurs des acteurs locaux.

« Il faut clôturer l'ANRU1 et puis quelque part la mairie en avait un peu marre de se faire promener en bateau par tous les bailleurs [...] ou nous. Donc on n'avait pas le choix que de faire ce site-là ; maintenant de tous les sites que j'ai vus sur la région du Mans, c'est le moins pourri ! » Directeur de Podeliha accession-LSPMT1

En résumé, cette difficulté d'attractivité a obligé les porteurs de projet à faire intervenir le bailleur, puis un promoteur social local en les incitant fortement. Ces directives n'ont pas facilité la sortie des programmes dont l'un s'est soldé par un échec et n'a pas vu le jour. Ainsi, forcée à continuer cette stratégie face à l'absence d'intervenants sur cette friche, la collectivité profite de ce nouvel acteur pour achever le programme.

« On espère pour la deuxième fois que ça va enfin sortir avec Podeliha Accession qui a une certaine expertise sur les programmes en accession. Ce qui manquait peut-être un petit peu avec l'ancien opérateur qui sortait un programme d'accession à la propriété tous les 2-3 ans. [...] J'espère pouvoir bénéficier de l'expertise de cet acteur» Directrice service habitat, Le Mans Métropole -LSCO2

Dans le cas du Mans, cette évolution du type d'acteur intervenant n'est pas un indicateur de l'existence d'un effet d'entrainement, de la rénovation urbaine et des premières opérations de diversification immobilière, sur l'attractivité immobilière. Ce faible impact semble assez logique puisque la politique de rénovation urbaine des Sablons a souhaité s'appuyer sur l'existant en le valorisant dans une logique conservatoire minimisant ainsi certaines interventions les plus visibles et symboliques comme les démolitions. De ce fait, l'évolution de la forme urbaine à l'échelle du quartier, parmi laquelle on compte la diversification immobilière, est presque invisible. Or, nous avons déjà vu que concernant les deux autres quartiers, c'est, en partie, ces changements urbains visibles, parce qu'ils donnent à voir une dynamique d'intervention et/ou parce qu'ils invisibilisent les formes urbaines caractéristiques des grands ensembles, qui jouent un rôle dans l'attractivité immobilière perçue par les promoteurs. En effet, le directeur de Podeliha, lorsqu'on lui demande si la réalisation de la rénovation urbaine a joué un rôle positif dans sa décision d'intervention, prend systématiquement exemple sur d'autres opérations à Nantes ou Angers dans des quartiers qui ont connu des mutations sociales et urbaines plus conséquentes et où il signale son intérêt pour y intervenir alors que les premiers effets se font sentir : « *c'est mieux d'avoir le truc réaménagé et que les gens voient comment c'est construit quoi. Enfin, on arrive à la fin et c'est plutôt mieux* » (Directeur, Podeliha Accession -LSPMT1).

En revanche, il faut tout de même noter une légère influence du PRU, puisque la parcelle se situant à la frange ouest du quartier, soit dans le secteur ayant le plus bénéficié d'interventions sur le bâti et les espaces publics, bénéficie, selon ce même promoteur social, de certaines qualités sur lesquelles s'appuyer pour assurer une attractivité résidentielle et immobilière.

Il apparait que sur nos territoires, la pression mise dans un premier temps par les collectivités sur les promoteurs, ou l'adaptation en s'appuyant sur les bailleurs et/ou l'AFL, soient un inconditionnel pour montrer la potentialité immobilière de ces quartiers. Dans des contextes de tension immobilière légère à forte comme à Nantes et à Lorient, ces impulsions semblent avoir été suffisantes pour attirer des nouveaux acteurs dont la venue ne correspond en aucun cas à des contre parties mais bien à des stratégies intéressées propres à ces acteurs.

Ainsi, dans le cas du Mans et de Lorient où une attractivité perçue par les porteurs de projet n'apparaissait pas suffisante pour considérer pleinement l'objectif de diversification immobilière, les premières opérations ont été confiées aux bailleurs et à l'AFL sur des programmes résiduels de diversification en parallèle de la reconstitution d'une partie de l'offre de logements sociaux démolis. Suite au retrait de l'AFL voire à l'incitation de l'ANRU, les porteurs de projet de ces deux territoires ont été contraints d'ouvrir cette diversification à de nouveaux acteurs de la promotion. Dans le cas de Lorient, en s'appuyant sur le succès commercial affiché du bailleur, sur la profonde transformation du quartier et la création de nouvelles aménités comme le parc du Venzu, le porteur de projet n'a pas eu de grandes difficultés à s'attirer de nouveaux acteurs de la promotion sur les trois derniers lots. En revanche, dans le cas du Mans, cette ouverture répond aux difficultés qu'a connu le bailleur dans cet exercice. Les raisons de ce manque d'attractivité de l'offre produite par ces acteurs, qu'elles soient conjoncturelles, actorielles ou liées à l'image du quartier, ont, semble-t-il inciter les acteurs locaux à attirer un acteur de la promotion en capacité de bâtir cette friche restante. Cependant ce recours n'a pas été permis par des gains d'attractivité de ce territoire mais est issu d'une stratégie de contraintes pour faire venir un promoteur social. Cette stratégie avait déjà été observée à Malakoff sur les premières parcelles puisqu'elles rencontraient également un déficit d'attractivité important auprès des promoteurs. A Lorient, profitant d'un contexte immobilier plus favorable et bénéficiant des changements marqués de la forme du quartier qui s'insère désormais bien plus facilement dans le paysage environnant, les parcelles laissées pour compte par l'AFL n'ont souffert d'aucune difficulté à trouver un promoteur social intéressé par cette perspective.

A Nantes, les porteurs de projet se sont appuyés sur l'AFL pour initier le mouvement de diversification en espérant que cette première intervention exerce un effet d'entrainement. Comme elle a été loin d'y parvenir les acteurs du projet rappellent que ce déficit d'attractivité se retrouve dans tous les lancements de programmes. Pour parer à cette frilosité des acteurs de la promotion, les porteurs de projet, élus en tête, n'hésitent pas à négocier fortement avec ces derniers afin de les contraindre plus ou moins tacitement à participer à cette diversification. Il aura fallu attendre la mise en concours du cinquième programme en 2014 –soit quatre ans après la livraison du premier programme, celui de l'AFL– pour que l'on puisse mesurer les premiers effets du projet urbain via l'attractivité des mises en concours qui ont suivies. En effet, ces dernières n'ont pas nécessité d'intervention particulière des porteurs de projet et ont même suscité une certaine concurrence en attirant entre cinq et dix candidat par lot.

Emilie Saint-Macary (2011) a montré que les promoteurs avaient su se saisir de la rénovation urbaine afin de diversifier leurs activités en créant une nouvelle offre qualifiée par l'auteure d'intermédiaire et s'appuyant sur la manne de potentiels clients que semblait représenter ces quartiers populaires. Nous verrons dans la suite de ce chapitre que cette observation ne semble

pas s'appliquer sur nos territoires, mais nous pouvons souligner que la réussite de la diversification à Nantes et Lorient –au regard de la construction de toutes les parcelles dédiées et de l'attrait croissant du foncier– semble signifier que ces quartiers, jusque-là évités, deviennent des espaces de potentialité au regard des acteurs publics et des promoteurs. Cette dimension est assez remarquable à Lorient, où l'expérimentation réussie de la diversification immobilière à Kervénanec a prouvé le potentiel de ces quartiers aux différents acteurs impliqués dans ces opérations de l'élu au promoteur en passant par les techniciens ou le bailleur. Aussi lancent-ils un NPNRU sur un autre quartier de grand ensemble avec des ambitions beaucoup plus fortes en terme de diversification : création d'une ZAC, démolition de 500 logements sociaux, construction de 800 logements neufs (50% en accession libre et 25% en accession ANRU).

Nous avons vu que ce qui joue sur cette attractivité, c'est la temporalité d'intervention au sein du programme, l'expérience de diversifications immobilières précédentes, l'expérience de l'acteur sur ces secteurs géographiques et sur le type de produits, les relations aux porteurs de projet et la place de la négociation/accompagnement dans la gouvernance, l'intensité des changements de la rénovation urbaine et la qualité de la parcelle.

On comprend à travers ces exemples que le niveau d'attractivité perçue a une influence directe sur la trajectoire de valorisation de ces quartiers par qui elle est influencée en retour. En effet, c'est en fonction de cette perception que les porteurs de projets fixent les objectifs de diversification et choisissent d'y associer certains types de promoteurs plutôt que d'autres. Plus cette considération est basse, plus les acteurs associés sont proches des quartiers et/ou du PRU, plus elle est élevée, plus les acteurs ciblés sont éloignés des considérations de la politique de la ville et liées à la promotion privée. D'autre part, nous pouvons tirer la conclusion qu'en fonction du type d'acteur de la promotion, puisqu'ils sont caractérisés par des rapports et représentations différentes de ces quartiers et en fonction des conditions du rapport de force, soit entre une intervention « contrainte » et une intervention choisie dans un cadre concurrentiel, l'intervention de ces opérations de diversification devrait être sensiblement différentes et s'inscrire dans un rapport au quartier et à la stratégie de revalorisation portée par les porteurs de projet également différents. En effet, une plus grande attractivité perçue participe à diminuer les contraintes que ressentent les différents promoteurs permettant ainsi aux porteurs de projet de pousser leurs exigences. A l'inverse, pour compenser les concessions faites par ces acteurs de la promotion pour intervenir sur ces parcelles jugées peu attractives, il est probable que pour équilibrer ce rapport le porteur de projet ait également dû faire des concessions dans une forme de conciliation des intérêts de chacun dont nous souhaitons par la suite montrer les implications sur l'intervention en elle-même de ces programmes dans le quartier.

1.2 Concilier les approches pour réussir la diversification immobilière : implications et conséquences sur l'espace conçu

La politique de rénovation urbaine s'appuie sur l'idée d'une intervention urbaine transversale et d'ampleur afin de produire un choc dans l'espace physique et des représentations suffisamment ancrées pour rompre avec la dynamique de dévalorisation qui caractérisait jusque-là ces quartiers de grands ensembles. Si cette stratégie de valorisation différentielle est, nous l'avons

vu, adaptée par les différentes collectivités qui portent ces programmes, elle s'appuie sur des objectifs de revalorisation par l'intégration sociale et spatiale, par la banalisation de ces quartiers trop longtemps considérés comme exclus des dynamiques urbaines. Nous avons vu que ce nouvel objectif impose aux programmes de rénovation urbaine de se prêter au jeu de l'attractivité résidentielle et immobilière afin de réussir cet objectif. Les différents porteurs de projet appréhendent différemment cette diversification résidentielle en fonction de positionnements politiques et de la perception qu'ils ont de la faisabilité de cet objectif inédit. De cette approche, les porteurs de projets prévoient des façons de réaliser cette diversification résidentielle en s'appuyant sur différents produits résidentiels et surtout sur différents types de promoteurs, l'enjeu étant de crédibiliser cette réalisation immobilière, les projets urbains en amont puis tout au long du processus afin de favoriser une attractivité nécessaire à la réussite de cet objectif.

Dans la partie précédente, nous avons montré, à travers les jeux d'acteurs entre les porteurs de projet et les différents types de promoteurs qui sont intervenus, comment chacune des parties peut chercher à exercer une influence plus ou moins importante et contraignante sur l'autre afin d'imposer ses intérêts. Ces influences ne sont pas linéaires et stabilisées mais doivent être comprises dans des rapports de forces qui reflètent et sont déterminés par le contexte urbain et immobilier local, la gouvernance de projet, le type d'acteurs de la promotion impliqué et les effets perçus de la rénovation urbaine. Ainsi, si l'évolution de ces relations et points de crispation nous permet de lire entre autres l'influence des changements urbains, elle doit aussi nous interroger sur la capacité des acteurs de la promotion à influencer directement ou indirectement ces projets en cherchant à imposer des besoins ou des intérêts susceptibles de renforcer l'attractivité de ces programmes immobiliers. Comment, en fonction des représentations que ces derniers ont des quartiers en rénovation urbaine, cherchent-ils à adapter leurs projets résidentiels ? Comment, en influençant par leurs intérêts propres l'espace conçu, ces acteurs font-ils évoluer une trajectoire de valorisation jusque-là pensée et impulsée par le porteur de projet ?

1.2.1 Se distinguer pour se protéger, une stratégie incontournable des promoteurs ?

L'objectif premier derrière la réalisation cette nouvelle offre est la constitution d'un parc de logement non-social devant permettre de diversifier la population de ces quartiers. De ce fait, la dimension architecturale peut apparaitre comme secondaire, mais en s'intégrant dans son environnement, elle renforce les caractères valorisants et dévalorisants de l'espace où se situe le programme. Par exemple, en choisissant une orientation, ces programmes vont valoriser les perspectives vers le sud ou vers les espaces paysagers considérés comme étant les plus attractifs afin de conforter les arguments de vente. A l'inverse, en tournant le dos à certaines orientations, ces programmes renvoient indirectement l'idée de perspectives moins valorisantes et donc moins valorisées dans le traitement architectural notamment qui participent à créer ou conforter des hiérarchies socio-spatiales au sein même de ces quartiers au lieu de jouer un rôle intégrateur. Bien entendu, à l'image de leur engagement dans ces programmes urbains et de l'objectif d'intégration urbaine et sociale qui est en partie confié à ces programmes, les porteurs de projet, en rédigeant des cahiers des charges, des cahiers des prescriptions puis en échangeant avec les

différents promoteurs, vont chercher à favoriser les liens entre les différents projets immobiliers et le quartier dans lequel il s'insère. Comment, en fonction des rapports de forces que nous montrions précédemment, entre les intentions des porteurs de projet et les acteurs de la promotion, se joue cette balance entre intégration et distinction ?

A Malakoff, l'un des objectifs derrière la construction de la nouvelle offre immobilière était de participer à l'intégration, en diminuant les effets de seuil sociodémographique avec les quartiers environnants, mais aussi en participant à la banalisation du paysage du quartier en le rythmant avec de nouveaux profils et formes architecturales. La restructuration des circulations et la reconfiguration des îlots a été décidée de façon à « *ouvrir le quartier sur la Loire* » nous indique la responsable de l'opération chez l'AMO (MPRU2). Ainsi, sont créées des rues et des mails piétons perpendiculaires à la voie sur berge et à la Loire pour créer ces liens (carte. 17). Afin d'appuyer ces liaisons entre le cœur du quartier et la Loire, l'implantation des futurs programmes est pensée

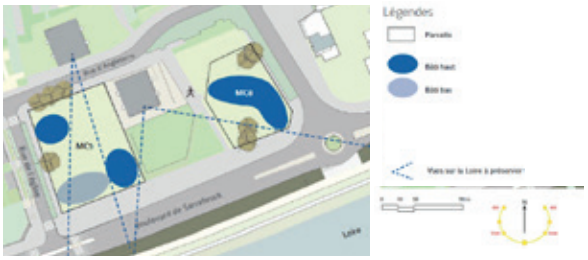
Implantations imaginées dans le plan directeur de 2004

Des réalisations qui cherchent à s'orienter vers la Loire

Programme «Jardins de Loire» (AFL-2010)
Programme «Giardini» (FONTA-2012)
Entrées / entrées parking
Balcons ou terrasses
50m
N

Sources : Plans directeurs, cahier des prescriptions, Permis de contruire
M. Steindorsson, 2022

Implantations imaginées dans le plan directeur de 2010



« Habiter sur la Loire… plein sud ». Hypothèse d'orientation des programmes dans le cahier des prescriptions du concours. 2014

Des emprises qui correspondent parfaitement aux attentes (Programmes Ylora (2018) et Eriol (2021) par GHT-MFLA)

Carte 17. **Entre la Loire et Malakoff, évolution des emprises depuis le quartier vers la Loire**

initialement le long de ces axes de telle sorte que « *l'interaction entre le bâtiment et son environnement est un facteur important pour fabriquer un quartier parce que si vous venez vous installer, vous profitez de la Loire que vous vous excluez du reste du quartier et bien vous commencer à rentrer dans un processus qui, quand il va jusqu'au bout, arrive aux gated communities et ce genre de choses qu'on observe pour le moment très peu en France et heureusement pourvu que ça dure* » (Responsable opération, Atelier Ruelle (AMO) -MPRU2).

Cependant, entre cette intention de ne pas produire des résidences privées qui seraient déconnectées du reste du quartier dans un réflexe sécuritaire et l'expérience des deux premières résidences, il semble que le rapport de force ait penché en faveur de cette recherche de mise à distance. On observe cette évolution à la différence entre les projections prévues dans les premiers plans directeurs concernant l'implantation de ces premières résidences privées et la réalisation architecturale effective qui privilégie une orientation vers la Loire (photo 6 ; carte 17). Comme le rappelle le directeur de FONTA en parlant du programme Giardini, « *on voulait des logements en terrasse offrant tous des vues sur la Loire –différents de l'immeuble vertical et simple que l'atelier Ruelle préconisait, pour libérer de l'espace et des accès au fleuve. Le promoteur a convaincu la Ville, à qui appartenait le terrain* » (De Gravelaine 2014:114). Au-delà de cette intention d'orienter ces programmes vers la Loire, ces derniers s'appuient sur une dalle rehaussée permettant d'isoler et de séparer les jardins et espaces communs intérieur de ces résidences des espaces publics du quartier (carte 17), confirmant cette intention de s'attacher à des éléments valorisants tout en se détachant de ce qui est appréhendé comme un risque : le quartier. Nous avons vu précédemment que ces deux premiers programmes avaient été difficiles à réaliser puisque lancés dans la première phase du programme de rénovation urbaine (2010 pour *Jardins de Loire* (AFL) et 2012 pour la *Résidence Giardini* (Fonta)). La faible attractivité

Photographie 6. Les façades des deux premiers programmes s'ouvrent généreusement vers la Loire (à droite de l'image) et donnent l'impression de programmes tournant dos au quartier (image personnelle)

perçue de ces emprises a dès lors nécessité des compromis entre les promoteurs et les porteurs de projets : en échange de cette intervention, le porteur de projet était moins regardant sur certains objectifs de telle sorte qu'« *ils avaient des exigences qui ont fait que la qualité architecturale, bah, ça s'y prêtait pas et pour moi, c'est pas une réussite de cette opération* », nous a confié la responsable du programme chez l'AMO (MPRU2) en parlant de la première opération.

« Quand on va être sur la proximité de la Loire, vous cherchez à voir la Loire au maximum » Responsable maitrise d'ouvrage, NMH-MBA1

Ces premiers programmes semblent avoir marqué les acteurs du projet urbain qui sont assez unanimes quant à l'échec de ces opérations dans leur relation au quartier par rapport aux intentions et objectifs portés par le programme urbain. D'autant que ces choix architecturaux défensifs et ces orientations renvoient l'idée de secteurs dévalorisants tandis que simultanément et à l'inverse, les primo-habitants de Malakoff surnomment ce premier secteur rénové « *Miami* » en raison du traitement des espaces publics, de la réhabilitation du parc social et de ces nouvelles résidences. En effet, ces changements, cette esthétisation de cette partie du quartier sont assez largement valorisés du point de vue des habitants du parc social ainsi que le laisse entendre ce surnom et ont fait l'objet d'espoir et d'attentes pour le reste du quartier. Cette expression montre, le caractère relatif et subjectif de la valeur entre des primo-habitants qui promeuvent des évolutions positives et, à l'inverse, des promoteurs qui sont beaucoup plus sensibles aux représentations extérieures de ces espaces et qui cherchent à s'en protéger. Cette opposition sur ce qui fait valeur peut être ici vecteur d'incompréhensions de la part de ces habitants quant à l'attitude des promoteurs.

L'attraction simultanée de la Loire et des orientations sud ne peuvent être contestées d'un point de vue résidentiel mais font peser le risque que ces programmes tournent le dos au quartier. Afin d'éviter au maximum ce scénario, les plans directeurs s'adaptent et prennent plus fortement en compte cette donnée comme en témoigne l'évolution pour les parcelles MC5 et MC8 où la disposition des bâtiments est réorientée, entre le plan directeur de 2010 et le cahier des prescriptions de 2014 (carte 17). Cette réorientation vers la Loire et le Sud est présentée dans le cadre du concours au sein du cahier des prescriptions à destination des promoteurs comme « *Habiter la Loire... plein sud* » et souligne cette intention de favoriser un accès généreux à cet atout paysager et symbolique indéniable afin de susciter une attractivité plus importante sur ces lots.

« Les habitants m'ont dit : «ces logements [les deux premiers programmes], nous on les appelle les bunkers» parce qu'effectivement, on est sur un socle étanche, qui n'accueille que les entrées de parking et tout le bâtiment est orienté vers la Loire et tourné vers la Loire et tourne le dos au quartier. Donc ça va déjà, je savais qu'il ne fallait pas qu'on fasse ça. En plus ça vient faire un écran pour toute la "banane" [surnom donné aux barres incurvées de logements sociaux] qui est derrière ce qui n'est pas très aimable dans son rapport à l'environnement » Ex-directeur GHT -MPMT4

Profitant d'un rapport de force plus favorable avec la montée en attractivité des lots proposés sur le quartier, les acteurs du PRU ont alors cherché à imposer, par un travail plus précis et rigoureux, l'intégration dans l'environnement existant en imposant de respecter les vues des tours en retrait sur la Loire (carte 17), en recherchant des rez-de-chaussée ouverts et transparents, et en se servant des précédentes opérations comme de contre-exemples. Les porteurs du PRU sensibilisent ainsi la deuxième vague d'acteurs de la diversification immobilière par rapport aux « ratés » de ces programmes.

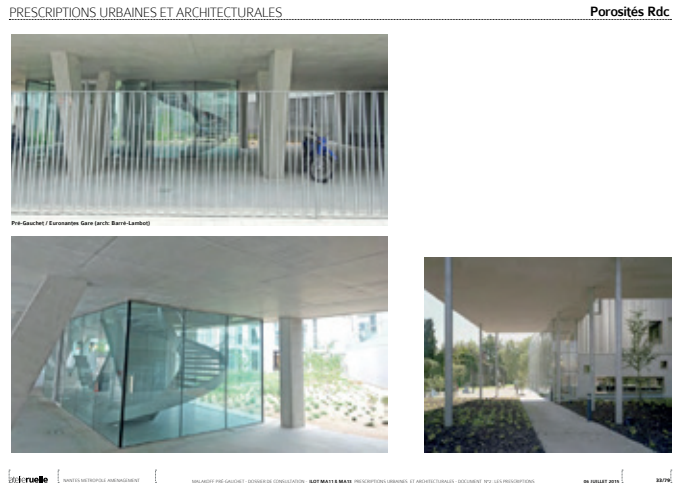
« Par quoi passe la revalorisation d'un quartier : la qualité de l'espace public et des rez-de-chaussée. Donc les rez-de-chaussée, c'est aussi une ouverture, la perméabilité. Si vous allez marcher à Picasso [axe structurant du Pré-Gauchet], vous verrez que tous les rez-de-chaussée sont transparents » responsable de l'opération, Atelier Ruelle (AMO) -MPRU2

L'exemple des rez-de-chaussée est assez intéressant dans notre réflexion puisque d'un côté l'AMO fait de leur ouverture et leur transparence voire de leur activité un enjeu fort voire un principe urbanistique clé dans le programme qu'il assiste sur Malakoff Pré-Gauchet tandis que, comme le montre le rehaussement par une dalle des deux premiers programmes, la crainte du quartier encourage plutôt une entrée sécuritaire de la part des promoteurs, tout du moins dans un premier temps.

« Ce projet-là a beaucoup requestionné un certain nombre de choses parce qu'on a des réflexes, nous, de bailleurs. Le bailleur, c'est gérer au quotidien des logements et on voit bien la question des troubles de voisinage, des incivilités qu'on voit, et ce n'est pas lié aux QPV, c'est partout pareil. Et donc on a tendance aujourd'hui à faire des bâtiments où on se barricade, où on se protège et par exemple, si on prend YLORA, on a l'enceinte du terrain qui est fermée par une clôture pas non plus très haute et vous avez des parkings qui sont semi enterrés ou en tout cas en rez-de-chaussée qui sont très ouverts, très transparents et ça, c'est plus une volonté de l'urbaniste que notre volonté. Nous, on aurait fait un parking fermé, sécurisé, etc. » Directeur de GHT -MPMT5

Si globalement, les différents promoteurs respectent ces principes, nous pouvons voir, par exemple, qu'entre le programme Ylora (photo 7), réalisé par un promoteur social, et le programme Cabestan (photo 8), confié à un promoteur privé, livrés à un an d'écart, la porosité et la transparence sont traitées assez différemment. Cette différence se lit également entre la réalisation du

Photographie 7. Sur le programme Ylora (2014, GHT) la porosité entre l'espace public et les espaces résidentiels au rez-de-chaussée est respectée (image personnelle)



Photographie 8. Malgré une porosité, tout le rez-de-chaussée du programme Cabestan (Linkcity) est protégé par des grilles plus imposantes et obstruantes (image du bas) (image personnelle) que les ambiances proposées dans le cahier des prescriptions (images du haut) (source : cahier des prescriptions ilots MC11 & MC13)

programme Cabestan (photo 8, photo du bas) où la recherche de démarcation et de protection est beaucoup plus marquée par rapport aux prescriptions d'ambiance demandées par l'AMO et illustrant des porosités et des démarcations beaucoup plus fines et subtiles au rez-de-chaussée (photo 8, photos du haut) en comparaison des deux premiers programmes. Ainsi, on comprend que la plus grande attractivité des parcelles liée à une meilleure prise en compte des qualités paysagères et aux premiers effets de la rénovation sur l'image de Malakoff, joue en faveur des objectifs du projet urbain tels que défendus par les porteurs du PRU dans le rapport de force qu'ils entretiennent lors de négociation avec les acteurs de la promotion immobilière.

« On a eu, on a des échanges pour que le projet s'intègre le mieux possible au quartier »
Directeur de la production
Cogedim -MPMT2

Cependant, on comprend en comparant ces deux programmes issus de concours mais conduits par deux types de promoteurs qu'au-delà des rapports de forces, ce sont également les représentations qu'ont ces derniers du quartier qui vont influer sur la façon dont ils s'approprient les prescriptions.

Malgré ces efforts à différents niveaux que défend l'urbaniste du programme afin de ne pas créer des micro-fragmentations au sein même du quartier et de faciliter l'intégration de ces nouvelles résidences au tissu urbain, tous les programmes participent dans leur orientation, leur organisation et leur architecture à signifier une distance physique et symbolique entre le logement social et le logement privé. De fait, la présence de la Loire est à la

fois une chance en offrant un élément d'attractivité aux parcelles inespéré pour ces nombreux autres quartiers de grands ensembles, mais également, à l'inverse, un vecteur de division socio-spatiale. Les différents programmes ne pouvant pas, en toute logique, ne pas valoriser la présence de la Loire par des balcons et terrasses généreuses bénéficiant de la vue sur le fleuve et créant un effet vitrine du quartier comme souhaité par l'urbaniste, offrent à l'inverse des façades côté quartier assez pauvres voire même dégradées par des aménagements sécuritaires supplémentaires, comme des barreaux aux fenêtres des bureaux sur le programme Sémaphore (photo 9). En parallèle, les deux programmes composés de bureaux et d'une résidence étudiante, que nous n'intégrons pas dans l'étude, sur des parcelles qui ne jouxtent pas la Loire mais le chemin de fer sur la bordure nord du quartier, sont également plutôt tournés vers l'extérieur du quartier pourtant orienté dans ces cas de figure vers le nord : *« la résidence étudiante, elle est plus tournée vers la petite Amazonie [la zone Natura 2000 au nord du quartier] avec une façade très vitrée* » (Directrice de programme, Linkcity -MPMT8). Ces orientations, en cherchant à valoriser les biens immobiliers par des qualités de point de vue souvent assez rares et recherchées en ville, renvoient involontairement au quartier historique de Malakoff son caractère dévalorisant.

Enfin, cette opposition distinction-intégration n'est pas nécessairement frontale et matérialisée par des aménagements, des architectures, elle est aussi symbolique et subjective. En effet, quand certains promoteurs considèrent la distinction et l'éloignement du quartier comme une qualité vis-à-vis d'une clientèle potentielle, les porteurs du projet urbain voient, en revanche, l'intégration de ces derniers comme un objectif, une qualité indispensable au bon aménagement d'un quartier qui doit favoriser les liens socio-résidentiels. La valeur que l'on attribue à un élément

Photographie 9. : Sur la ligne du haut les façades sud orientées vers la Loire, sur la ligne basse, les façades nord orientées vers le quartier. A gauche le programme Sémaphore (2014, NMH), à droite le programme YLORA (2018, GHT)

est subjective et relative à l'acteur. De ce fait, un seul et même élément peut avoir des significations opposées. La responsable du projet chez l'AMO, s'en félicite : « *la dernière opération, ..., et bah c'est une tour de 50 mètres de haut ! Ce n'est pas mal ! C'est-à-dire que terminer l'opération de renouvellement urbain de Malakoff, en construisant une tour et donc finalement, la boucle est bouclée, [...] ça veut dire que ce n'est pas infamant d'habiter dans une tour, une tour, ça peut être un logement de qualité* » (MPRU2). Ainsi, le volume de ce dernier programme étant similaire à celui des tours environnantes (photo 10), il renvoie, pour l'AMO, à une sorte de retournement du stigmate associé à la forme du grand ensemble en étant vendu comme des logements privés. Tandis que de l'autre côté, le promoteur privé ne l'entend pas tout à fait de cette façon : « *au niveau architectural, l'architecte ne parle pas de tours, il parle "d'émergence"* » (responsable de programme à Cogedim -MPMT1-B). Habilement, le promoteur réutilise le vocable mobilisé par l'AMO parlant de l'édification d'émergences sur le secteur de Malakoff et de Pré-Gauchet afin d'absorber et de banaliser les tours de logement social restantes. Si l'AMO emploie cette notion pour évoquer un objectif d'intégration et de banalisation paysagère, le promoteur –en insistant plusieurs fois sur l'emploi du terme « émergence » plutôt que tour lors de l'entretien– se sert de cette nuance de vocable pour qualifier et appuyer une distinction qui, il l'avoue, peut-être architecturalement assez fine : « *si on enlève les balcons, on retrouve les tours. C'est vraiment les mêmes tours qu'on retrouve sur Malakoff, donc c'est vrai que cet habillage là et d'avoir des balcons très généreux, c'est ça aussi qui a fait aussi le succès de l'opération* » (directeur commercial à Cogedim -MPMT1-A).

Photographie 10. Encore en construction pour une livraison au premier semestre 2023, les volumes proposés par le programme Rives de Loire (Cogedim) sont proches de ceux des tours voisines (image personnelle, 2023)

Si les porteurs nantais du PRU ont projeté un rôle de la nouvelle offre immobilière dans sa participation à l'idée de revalorisation en partie basé sur sa capacité d'intégration et le lien spatial. Cependant, nous avons vu qu'en fonction de la balance des rapports de forces mais aussi en fonction des représentations qu'ont les acteurs de la promotion immobilière sur ces espaces leur intervention aura une influence et un impact plus ou moins éloignés de ces enjeux portés par le PRU.

A Kervénanec, il semble que cette influence des promoteurs soit moins forte, ou tout du moins, moins perceptible par rapport aux objectifs urbains associés à cette diversification : ancrer le quartier dans son voisinage en créant une transition avec de nouvelles constructions individuelles ou intermédiaires vers un cœur plus dense. Ce travail sur la couture urbaine du quartier de grand ensemble attribue indirectement à ces programmes deux atouts majeurs : une

localisation sur les franges du quartier et une morphologie plus résidentielle, à taille humaine. Ainsi, comme nous l'évoquions à propos de la réorientation des emprises prescrites vers la Loire dans le cas de Malakoff, l'alignement des intérêts du projet urbain et de la promotion immobilière est assez logiquement un élément facilitant l'inscription de ces programmes dans les objectifs confiés par le PRU.

Cependant, il faut rappeler que sur les quatre premiers programmes réalisés au cœur de la rénovation urbaine, trois ont été réalisés par le bailleur municipal et dessinés par l'AMO directement. De fait, ces premières interventions, financées par l'un des co-porteurs du PRU et conçues par l'agence d'architecture missionnée pour assister et conseiller les porteurs de projet, doivent répondre parfaitement aux attentes associées à cette nouvelle offre. La première caractéristique de ces programmes est de mêler du logement social à des logements en PSLA sans qu'il soit possible de distinguer les répartitions entre ces types de logement (photo 11-12).

« Ces maisons de l'ilot 8, il y a sans distinctions avec la même architecture, des maisons qui étaient en accession, des maisons qui étaient en location et donc ça ce n'est pas mal parce que c'est ça la vraie mixité, c'est quand ça se mélange sans que ça se voit, quoi »
Architecte AMO -KPRU1

En parallèle, ces premiers programmes s'inscrivent dans une continuité avec le reste du quartier puisqu'ils ne sont en aucun cas marqués par des ruptures fortes et sont même pensés pour prolonger des continuités piétonnes connectant les espaces du quartier et intégrant ces nouveaux logements dans une forme de prolongement du quartier.

Photographie 11.Le hameau du Venzu, composé de deux impasses sur le parc distribuant des logements individuels, ne permet pas de distinguer l'impasse composée de logements sociaux de celle composées de logements en accession (image personnelle, 2022)

Photographie 12. La résidence du Parc est, la plus centrale du quartier. Mêlant du logement privé et social, le programme s'intègre en douceur dans le quartier par une résidentialisation des espaces collectifs subtile et non restrictive (image personnelle, 2022)

« C'est vraiment une forme urbaine très particulière, mais hyper qualitative : habiter en impasse c'est quand même royal et comme l'impasse débouche sur un parc, là c'est top quoi ! […] on savait que ces voies allaient vivre aussi parce que tous les gens qui n'habitaient pas dans ce lotissement allaient emprunter cette voie pour aller au parc »
KPRU1

A Kervénanec, le contrôle assez fort des porteurs du projet sur les premiers programmes a permis d'impulser et d'expérimenter des programmes qui ne se ferment pas au quartier dans une stratégie de distinction. Ces configurations ouvertes semblent plus aisées à mettre en œuvre puisque ces programmes étant vendus en PSLA, ils sont pour beaucoup attribués à d'anciens locataires du bailleur (80% selon les données de vente fournies par le bailleur) voire même 18% d'entre eux sont occupés par des habitants du quartier. Ces profils semblent à priori moins réticent à l'image de Kervénanec et à l'idée d'acheter dans ce quartier, alors en pleine mutation, et dans des programmes qui ne s'attachent pas à marquer la distinction avec le quartier.

Photographie 13. L'attractivité des points de vue en dehors du quartier oriente les programmes d'Espacil Accession qui tournent le dos à Kervénanec (Les Marquises-image du haut) et s'ouvrent vers le sud et les espaces verts du Venzu (Andalouse-image du bas) (images personnelles, 2022)

Par conséquent en assurant une maitrise des acteurs et des potentiels acheteurs dans leur rapport et leur représentation du quartier, les porteurs du PRU de Kervénanec ont pu imposer des objectifs d'intégration urbaine aux premiers programmes alors qu'il s'agissait des parcelles les plus difficiles au vu de leur proximité avec le centre du quartier et de leur réalisation concomitante avec le cœur des chantiers liés au PRU.

Cependant, comme demandé par l'ANRU aux porteurs de projet de Lorient, cette diversification immobilière doit également être confiée à d'autres acteurs de la promotion que les bailleurs déjà présents sur site. En effet, en attirant d'autres types de promoteurs plus à même de réaliser des produits différents du PSLA et pouvant par leur réseau attirer des clients en dehors du parc social, la diversification immobilière et résidentielle poussée par l'ANRU prend son sens. Durant cette transition d'acteurs de la promotion, les principes urbains confiés aux programmes sont inchangés puisque, comme le rappelle la responsable de programme chez Espacil Accession, « *l'idée, c'était vraiment de pouvoir l'intégrer et récupérer la hauteur de ces maisons là et en face du collectif, on a quand même un autre collectif qui est assez haut et voilà l'idée, c'était de répondre un petit peu à ce qui existait* » (KPMT2). Ces programmes élaborés globalement à partir de la deuxième phase de l'opération urbaine voire même après la clôture de la convention sont conscients de bénéficier de l'opération

urbaine et d'intervenir dans des secteurs moins difficiles : « *c'est vrai que ça a bien changé le quartier, on peut dire, s'est bien embelli, même s'il reste quelques grands immeubles. Il n'y a plus cette même ambiance en tout cas* » (conseillère commerciale, Espacil Accession -KPMT3). Ces représentations positives de l'évolution du quartier ont bénéficié à l'intégration de programmes qui ne présentent pas d'aménagements sécuritaires particuliers avec, par exemple, des espaces résidentiels publics peu ou pas résidentialisés et ouverts.

Si les promoteurs acceptent de faire ce travail d'intégration paysagère, la localisation de leurs programmes sur les frange du quartier crée comme à Malakoff une tendance à tourner le dos au quartier. Cette orientation peut privilégier des expositions vers le sud (Andalouse-photo 13 bas), vers des points de vues paysagers vers des espaces verts ou le parc (les deux programmes d'Espacil – photos 13), ou chercher à valoriser un ancrage extérieur au quartier. Ce dernier cas de figure concerne le programme dit *Les terrasses de Kreisker* qui, profitant de la présence de logements sociaux dans la programmation, a organisé les cinq plots composant l'opération de telle sorte que les deux au contact du quartier soient ceux abritant les trente logements sociaux tandis que les trois plots restants au contact du quartier pavillonnaire du Kreisker –plus petits pour mieux s'intégrer sont composés des trente appartements vendus en accession ANRU (fig 20). Cette localisation en deuxième rideau par rapport au cœur du quartier de Kervénanec pourtant à quelques dizaines de mètres marque symboliquement et physiquement l'éloignement et la déconnexion d'un programme qui revendique par son nom et dans les discours du promoteur social une appartenance géographique au quartier voisin. On voit bien sur le cas de Kervénanec que la question des franges est assez fortement posée et semble confirmer la thèse de Christine Lelévrier sur cette dichotomie spatiale entre la frange et le cœur du quartier (Lelévrier 2014) que nous développerons à la suite de cette partie.

Figure 20. Répartition des logements sociaux et des logements en accession sur le Programme les Terrasses de Kreisker (Lorient Habitat, le Foyer d'Armor) (Source : PC de l'opération)

Enfin, dans le contexte de la rénovation urbaine des Sablons, il est apparu difficile pour nous d'appréhender l'influence sur le PRU que pouvait avoir eue la production de cette nouvelle offre immobilière et ce pour plusieurs raisons. La première tient à l'opacité des relations entre les acteurs publics impliqués dans le programme urbain entretenue par la mainmise importante de l'ancien maire et président de l'OPHLM sur les décisions politiques. La seconde raison tient au

fait que le programme de rénovation urbaine des Sablons est très peu défini dans ses intentions si ce n'est, comme nous l'avons vu, dans sa volonté d'accélération des projets de réhabilitation du parc social du quartier. Ainsi, l'objectif de diversification de l'habitat, dès lors perçu comme très accessoire par rapport à l'attention portée au parc social, ne fait pas l'objet d'une quelconque stratégie ou d'objectifs clairs. Ces dimensions ne nous permettent pas véritablement de comprendre l'influence des enjeux liés à la production immobilière sur le programme et le quartier plus globalement. Nous pouvons néanmoins faire quelques observations.

Le programme le plus original, pour l'époque tout du moins, a consisté dans la réhabilitation puis la vente en accession PSLA d'une tour de 70 logement en 2012. Ce programme expérimental est conduit par le bailleur municipal en qualité de propriétaire du bâtiment. Cet acteur de la promotion est porté par un discours assez méfiant vis-à-vis de l'objectif de diversification que la directrice de Le Mans Métropole Habitat perçoit comme une concurrence : « *il vous faut dégager des emprises foncières qui sont les plus attractifs au niveau locatif et en fait vous faites un délaissé des populations les plus défavorisées sur le cœur du quartier qui sont moins attractives et bien moi je trouve ça un peu chagrinant !* » (LSBA4). Cet égard voire cet engagement en faveur d'une égalité de considération du parc social explique l'absence presque totale de nuances ou de différences entre la réhabilitation de la tour destinée à l'accession à la propriété et les deux tours voisines restées dans le giron du bailleur si ce n'est les détails oranges du bardage extérieur de la tour de l'Espal (photo 14).

Photographie 14. Les réhabilitations très similaires de ces trois tours voisines (photo de gauche) ne permettent que difficilement de distinguer la Tour de l'Espal (à droite) vendue en PSLA (images personnelles, 2022)

Les trois autres programmes réalisés ou prévus s'opposent en tout point de cette réhabilitation-vente, puisqu'ils se situent sur la partie ouest du quartier sur les franges nord et ouest en bordure de voisinages pavillonnaires et parce qu'ils sont composés d'habitats individuels. Ce choix de type d'habitat est, nous y reviendrons, avant tout un choix d'attractivité lorsque l'on cherche à attirer une clientèle composée de ménages familiaux dans une ville au marché détendu comme Le Mans mais permet également d'ancrer ces nouvelles réalisations dans la continuité du tissu pavillonnaire.

« On est en frange du quartier prioritaire, enfin de l'ANRU1. Le site est touche la zone pavillonnaire à proximité » Directeur de Podeliha-LSPMT1

Comme un front, ces nouveaux programmes s'inscrivent dans une continuité de dédensification de la marge ouest amorcée à la fin des années 1990 et permettent plus symboliquement que physiquement de cultiver la rupture et la distinction du reste du quartier. En effet, mis à part une organisation des circulations ou impasses qui limitent les continuités automobiles –mais pas piétonnes– depuis le cœur du quartier vers ces lotissements, ou des murs et portails d'entrée de deux mètres qui cernent le programme de la foncière, le rendant assez opaque de l'extérieur (photo 15), ces programmes ne sont pas particulièrement marqués par des stratégies de distinction ostensibles.

1.2.2 Un rapport spatial cœur-frange de quartier mobilisé par les promoteurs

En reprenant, la dichotomie spatiale entre le cœur et les franges d'un quartier que montre Christine Lelévrier dans plusieurs de ses travaux repris par Emilie Saint-Macary dans sa thèse, nous souhaitions tester cette influence des configurations spatiales sur la diversification à travers nos trois terrains et à travers les différentes temporalités de ces programmes. Ces autrices montrent qu'entre le cœur de ces quartiers considérés comme un lieu névralgique et cumulant ainsi les représentations négatives et les franges qui se diluent dans les quartiers environnants, les enjeux autour de la diversification immobilière sont différents. D'une part, les porteurs du PRU pourraient être tentés de vouloir réaliser cette forme de diversification au

Photographie 15. Au premier plan le programme de l'AFL, en arrière plan, une des barres de logements sociaux du quartier. (image personnelle, 2022)

cœur de ces quartiers dans cette idée d'un rééquilibrage qui prévaut quand, d'autre part, ces espaces centraux, concentrant les marqueurs symboliques qui fondent les représentations négatives de ces espaces, sont perçus comme étant bien moins attractifs et sont évités de la part des promoteurs.

Nous avons montré qu'à Malakoff, les porteurs du PRU se sont appuyés, d'une part, sur un rapport de force avec les promoteurs, mais également sur la présence de la Loire pour réinventer l'idée d'une frange à l'intérieur du quartier bordant la Loire. A Kervénanec, en s'appuyant sur l'intervention du bailleur public afin de réaliser les premières opérations de diversification plus au cœur du quartier et en réservant les terrains situés sur les marges du quartier pour les programmes en accession aidée, les porteurs du PRU se sont adaptés à cette difficulté afin de réussir l'objectif de diversification architecturale et résidentielle. Enfin, aux Sablons, seules les marges ont été investies par ces programmes en s'appuyant sur la proximité immédiate de tissus pavillonnaires. Ainsi, on retrouve assez logiquement l'influence de ces représentations spatialisées sur la façon dont sont conçus et pensés ses programmes urbains, entre recherche de rééquilibrage au cœur du quartier et exploitation de l'attractivité plus grande des marges.

Au-delà de cette considération des porteurs de projet, ce qui nous intéresse ici, c'est de montrer comment les différents promoteurs usent de cette dichotomie spatiale dans leur stratégie de positionnement par rapport au quartier. Cependant, cette organisation spatiale étant généralement un préalable imposé et décidé par le porteur de projet, puis accepté par le promoteur, on peut se demander comment la situation des parcelles peut jouer un rôle sur la conception des programmes. Nous avons montré à plusieurs reprises que la quasi-totalité des programmes, dès lors qu'ils bénéficiaient d'une situation géographique à la marge, étaient orientés vers l'extérieur des quartiers en rénovation urbaine. Cette disposition ayant été comprise et intégrée à la plupart des programmes directement par les porteurs de projet cherchant à maximiser l'attractivité des parcelles dévolues à la diversification, elle est une conséquence indirecte –sauf dans le cas des premiers programmes à Malakoff– de l'influence des intérêts de la promotion sur les objectifs de ces politiques correspondant à leur glissement vers l'enjeu de l'attractivité (Barbier 2015). Cependant, mise à part cette disposition flagrante par son caractère presque absolu, il est difficile de relier des stratégies d'aménagement ou architecturales qui soient liées à cette localisation et montrant l'influence que peut avoir une situation en cœur ou en frange de quartier sur la conception de programme faite par les promoteurs. Un exemple peut toutefois être assez éloquent à cet égard : le promoteur national Linkcity a remporté en 2015 le concours sur un lot comprenant deux parcelles dans le secteur central de Malakoff à la différence, et non des moindres, que l'une borde d'un côté la Loire –dédiée à un programme mixte logements libres et bureaux– et l'autre le chemin de fer au « fond » du quartier –prévu pour accueillir une résidence étudiante.

« Quand je vois l'exigence qu'il a portée sur beaucoup d'éléments du projet [l'AMO], sur la qualité etc., je lui ai demandé : "Comment vous avez pu valider une horreur pareille qui est la tour étudiante ?" Lui me disant : "A vrai dire notre priorité c'était le bâtiment en front de Loire et à la sortie du pont et celui-là il n'était pas notre priorité" ! Ben oui mais en même temps c'est celui qui est au cœur du quartier et qui est moche et on dirait qu'il n'est pas fini et on dirait un truc sorti des années 70 » Ex-Chargée de quartier, ville de Nantes -MCOL3

Conscient de la plus grande difficulté à réaliser la parcelle en cœur de quartier et opposée à la Loire, le porteur de projet urbain, comme dans les premiers programmes de ce PRU, se montre plus conciliant puisque le rapport de force est à son désavantage. La situation dans le quartier est bien alors un élément qui compte, au même titre que l'avancement du PRU ou que le type de promoteur immobilier, dans les rapports de forces entre ces acteurs et donc sur le degré d'influence que l'un ou l'autre exerce.

Un autre exemple est pertinent par sa transversalité à nos trois terrains. Il faut noter l'ambiguïté du rôle de l'AFL dans cette diversification. Perçue comme un allié par les opérateurs locaux, comme un outil au service de leur diversification, la contraction des budgets, la dimension nationale de l'acteur et ses objectifs d'investissement pour les caisses de retraite en font un acteur aux intérêts différents voire divergents en comparaison des intentions portées par les porteurs de ces PRU. Ainsi, d'un côté quand à Nantes l'AFL produit un programme où le caractère autarcique prépondérant possède tous les codes d'une « gated community » en plein quartier. Ce caractère est incriminé par les acteurs nantais du PRU qui ont réagi par la suite du programme en se montrant plus vigilants et dès que possible exigeants vis-à-vis de la bonne intégration des programmes dans l'environnement du quartier. Tandis qu'en parallèle l'action de l'AFL à Lorient et au Mans a réalisé des programmes qui surprennent les acteurs locaux par leur qualité et leur succès. Malgré la présence, en comparaison de leurs programmes voisins, de dispositifs sécuritaires plus importants mais restant tout de même beaucoup moins voyants et ostensibles qu'à Malakoff, cet écart semble lié à la localisation des parcelles au sein de leur quartier respectif. En effet, la résidence de Malakoff est plus en cœur de quartier puisqu'elle jouxte l'ancien centre commercial (toujours actifs lors de sa livraison), alors que sur les deux autres quartiers, les parcelles sont sur les franges du quartier au contact de zones pavillonnaires. Par conséquent, cette dimension illustrée par cet exemple interroge quant à la capacité de cette diversification à engendrer des micro-fragmentations en acceptant un traitement architectural et une intégration différenciée en fonction de la localisation et de l'orientation de ces programmes.

En parallèle de cet exemple, c'est bien plus par le discours que par l'acte de construire que nous arrivons à percevoir cette distinction spatiale et son utilisation au service des différents programmes concourant par extension directe ou indirecte à produire de nouvelles configurations spatiales en fonction des atouts en terme de valorisation identifiés par ces acteurs.

Dans un premier temps, nous pouvons évoquer le cas des programmes qui disent se situer sur les franges des quartiers dans lesquels ils s'inscrivent. Cette situation géographique est alors saisie comme une opportunité de jouer sur ce contexte « *d'entre-deux* » spatial, autorisant une sorte de choix entre deux entités. Bien sûr, à ce jeu-là, le quartier en rénovation ne parvient pas à concurrencer les secteurs voisins, et ce quel que soit la temporalité d'intervention du promoteur, puisque, ainsi que le montre la citation ci-dessous, même les derniers programmes préfèrent s'attacher à ces secteurs voisins.

« Le terrain pile poil entre les ZAC de Euronantes et Malakoff, on était un peu entre les 2 quoi, donc c'est une question de point de vue aussi après, évidemment, commercialement c'est mieux de le raccrocher à Euronantes » Responsable programme Cogedim -MPMT1-B

Le quartier de Malakoff est couramment et assez expressément délimité par la ceinture de chemin de fer qui crée une limite physique –encore aujourd'hui– entre le quartier populaire et les quartiers voisins. Pour continuer sur l'exemple du programme *Rives de Loire,* malgré une localisation dans le secteur communément associé dans le discours des habitants (Barlet, Chartier, et Woloszyn 2011; Steindorsson 2018:147) et des acteurs publics au quartier de Malakoff puisqu'à la limite intérieure du nœud ferroviaire mais le promoteur, en profitant de la souplesse de ces limites vécues, joue de ces géographies pour recréer celles qui l'arrangent : « *on n'a pas le même avis, je pense qu'il y a autant d'avis qu'il y a de personnes autour de la table [concernant la localisation du programme dans Malakoff] mais le pont avec la voie ferrée, c'est un peu la limite entre Malakoff et puis Pré-Gauchet* » (MPMT1-B).

Cet exemple est révélateur, dans le cas de programmes situés sur des parcelles que les acteurs de la promotion perçoivent comme les marges de ces quartiers, d'une sorte d'attraction de cette perspective extérieure qui conduit, comme nous le montrions, dès que possible ces acteurs à chercher à privilégier les orientations à l'opposé du quartier.

« On est vraiment en bord du quartier, on a la voie verte qui relie Ploemeur et on est à une minute du Ter. Parce qu'on a plus ce côté parc de Kervénanec que le côté très, très urbanisé du quartier » Responsable programme, Espacil Accession-KPMT2

Ainsi, quand c'est possible, les différents programmes détournent les points d'attention vers des espaces ou des aménités à proximité plus ou moins immédiate en valorisant, par exemple, du plus proche au plus éloigné, le nouveau parc du Venzu au sud du cœur de Kervénanec, l'étang du Ter –un lieu de promenade apprécié des Lorientais à moins de 900 mètres– ou la présence voisine de Plœmeur, une des communes littorales les plus prisées de l'agglomération lorientaise. Si les programmes situés sur les franges peuvent facilement jouer de cet entre-deux, on s'aperçoit que peu importe l'éloignement réel ou symbolique au cœur identifié par les différents acteurs de la promotion, ces derniers réussissent à raccrocher leur programme à des éléments extérieurs plus valorisants. A Kervénanec, la résidence du parc pourtant située dans ce qui est considéré comme le cœur du quartier joue de sa proximité avec le nouveau parc pour vendre cette qualité désormais rattachée à son nom. A Malakoff, les deux programmes bordant la nouvelle centralité

du quartier valorisent la Loire et la vue sur le nouveau pont à hauban ouvrant sur l'ile de Nantes. Parmi ces deux programmes, le projet Namétis –celui accueillant le nouveau centre-commercial– pourtant opposé dans sa localisation à la Loire, met en avant et en évidence les vues que quelques logements ont sur le fleuve.

Ainsi, que ce soit les secteurs pavillonnaires ou la proximité plus ou moins immédiate d'espaces reconnus pour leur qualité paysagère ou environnementale pour le cas de Lorient et du Mans, ou que ce soit la présence de la Loire et la proximité du programme urbain de Pré-Gauchet/EuroNantes, dans chacun des quartiers étudiés, les aménités voisines sont valorisées. Cette prévalence, outre le fait qu'elle a des implications spatiales avec des programmes presque systématiquement et plus ou moins ostensiblement orientés vers l'extérieur du cœur de ces quartiers, participe à redéfinir des limites et des frontières symboliques à l'intérieur même de ces quartiers entre des éléments et contextes considérés comme valorisants ou inversement comme dévalorisants et évincés, évités ou masqués. Cependant, ces éléments sont issus des discours que ces acteurs ont produits lors des entretiens que nous avons conduits. Nous poserons la question dans la dernière partie de ce chapitre de l'utilisation de cette dichotomie dans la stratégie de communication mise en place autour de la commercialisation. Cette dichotomie, si elle correspond la plupart du temps à une certaine forme de réalité géographique plus ou moins arrangée, peut également s'affirmer par d'autres procédés discursifs qui produisent des mises à distance symboliques générant une impression d'éloignement, de mise à l'écart par rapport au cœur dont on continue de craindre, malgré les effets de la rénovation urbaine, la répulsivité.

En somme, il existe bien une influence des acteurs de la promotion qui varient en fonction du rapport qu'ils ont au quartier, au projet et aux porteurs de projets. Ainsi, en fonction des perspectives de valorisation de leur intervention mais aussi des valeurs qu'ils attribuent à ces quartiers que nous détaillions dans le chapitre précédent, le tout compris dans une forme de rapport de force avec les porteurs de projet, l'influence des promoteurs sur le programme urbain et le quartier sera d'intensité et de nature différente.

Dans un premier temps, nous avons vu qu'en imposant une intervention à un acteur, les porteurs de projets se montraient, face à la précarité de cet accord, moins exigeants et plus souples afin de ne pas renforcer plus que de raison la balance des contraintes ressenties par les promoteurs. Cette configuration est liée à la crainte d'un déficit d'attractivité ressenti par les promoteurs liés à la réputation du quartier. Elle est ainsi l'apanage des démarrages de projet comme à Nantes, ou de programmes aux faibles retombées en termes de changement d'image comme les Sablons au Mans.

Cependant, plus les acteurs sont détachés des enjeux portés par la rénovation urbaine et/ou plus les représentations qu'ils ont sur le quartier sont empreintes des stéréotypes qui fondent la réputation de ces quartiers populaires, plus ils ont de chance de développer une stratégie de mise à distance voire de protection. Si la plupart des programmes n'ont pas de mesures de protection ou de séparation particulièrement ostentatoires qui reflètent une certaine forme de violence vis-à-vis du parc de logements sociaux et leurs résidents (mis à part les deux premiers programmes à Malakoff), on remarque des procédés plus subtils qui permettent de marquer cette différence et que nous avons évoqués dans cette partie. Ces techniques de différenciation passent

par une architecture qui se démarque, par l'orientation des programmes qui tournent le dos au quartier et/ou qui sont repliés sur eux même et en retrait, par des mesures de protection plus importantes (barrières plus hautes, caméras, etc.), ou encore par l'exploitation réelle ou idéelle de la dichotomie frange-cœur de quartier renvoyant indirectement à une stratégie de valorisation par de la mise à distance.

Cette stratégie se reflète notamment par des procédés architecturaux plus ou moins explicites allant de la protection à l'orientation des programmes par rapport au quartier. Si ces dispositions semblent être de réponses positives aux représentations des promoteurs, elles vont à l'encontre de l'objectif même de diversification porté par le PNRU puis localement : s'appuyer sur cette nouvelle offre pour réintégrer les quartiers rénovés dans des dynamiques sociales, résidentielles ou immobilières « normales ». Ainsi, les porteurs de projet se retrouvent confrontés au dilemme suivant : comment imposer les principes et objectifs du programme urbain sans toutefois affecter trop sévèrement l'attractivité perçue par les promoteurs ? Grâce à l'expérience cumulée sur les trois terrains, deux types de réponses peuvent être distinguées.

La première se caractérise par un échelonnement dans le temps du projet de la participation des différents types de promoteurs et est illustrée principalement par le cas lorientais. En effet, les porteurs de projet ont pu minimiser cette influence grâce à une intervention successive des différents types de promoteurs. En commençant par les plus impliqués dans le programme et le quartier, soit les bailleurs et l'AFL, puis en intégrant petit à petit en fin de programme des promoteurs sociaux qui, parce qu'ils bénéficient d'un contexte urbain plus favorable, sont plus à même d'accepter certaines attentes du programme urbain pouvant être jugées contraignantes. En revanche, faut tout de même rappeler que cet échelonnement n'a pas été pensé dans cette optique de facilitation de l'intervention d'acteurs de la promotion et de préservation des intentions du PRU à proprement parler.

On retrouve un deuxième type de réponse dans le cas nantais face au dilemme imposé par l'attractivité perçue. Face à la propension des acteurs de la promotion à mettre à distance le quartier, plus ou moins directement et frontalement, comme cela a été le cas lors des deux premiers programmes, les porteurs de projet ont dû manœuvrer pour trouver des compromis afin de préserver les intentions du projet sans entacher l'attractivité des parcelles dédiées à la diversification. Ainsi, nous avons vu que dans un contexte de faible attractivité perçue au démarrage des opérations au point de nécessiter une arrivée contrainte de promoteurs, les porteurs de projet ont accepté de modifier ou adapter certaines intentions initiales afin de mieux prendre en compte les éléments qui sont valorisés par les promoteurs et qui leur permettent de s'assurer une réussite commerciale.

Cependant, malgré ces compromis concédés par les porteurs du PRU de Malakoff aux premiers promoteurs, leur intervention, la réussite de la vente de leur programme et l'avancement de la réalisation ont permis, à partir des années 2010, d'augmenter l'attractivité des derniers lots. Cette situation plus favorable a permis aux acteurs du projet urbain de s'appuyer sur des effets de concurrence afin de garantir certains objectifs d'intégration architecturale ou de programmation. A ce niveau, nous avons vu que ces contraintes initiales imposées par le porteur de projet, si elles sont respectées, elles le sont avec plus ou moins de zèle en fonction du type d'acteurs. Les pro-

moteurs sociaux dans leur stratégie de proximité avec l'acteur public cherchent à répondre au plus près à ces attentes, tandis que les acteurs de la promotion privée, moins impliqués, se contentent souvent d'en suivre l'esprit. Afin de préserver au mieux les objectifs initiaux d'intégration de ces nouvelles résidences, peut-être aurait-il fallu, comme à Lorient, échelonner l'intervention des différents types de promoteurs. Cette observation pose la question de la stratégie de modulation de l'intervention de ces acteurs de la promotion en commençant par ceux qui sont le plus habitués de ces contextes sur des terrains moins exposés au cœur du quartier alors que l'attractivité perçue est assez faibles. Avant d'ouvrir, à mesure de l'affirmation d'une trajectoire de valorisation liée au déroulé du PRU et à l'intervention des premiers promoteurs, à des acteurs de la promotion privée. Ces derniers, sont plus éloignés des intentions portées par ces programmes mais étant donné le contexte territorial plus favorable, les porteurs de projet pourront plus facilement imposer leurs intérêts notamment en s'appuyant sur la concurrence entre ces acteurs.

Enfin, une des conséquences bénéficiant aux intentions portées par ces projets urbains semble transversale à ces deux approches. Dans le cas lorientais et nantais, à la faveur de l'attractivité des parcelles et/ou de la concurrence entre les acteurs de la promotion, certains promoteurs ont été source de prise d'initiatives en rajoutant à leur programme des qualités, fonctions ou équipements en sus de ceux initialement demandés et dont la portée, l'usage ou le bénéfice dépassent le cadre de l'opération immobilière à destination du quartier.

2. Commercialisation, production de discours et attractivité résidentielle mesurée par les promoteurs

Dans la partie précédente, nous avons cherché à montrer comment les acteurs de la promotion immobilière pouvaient directement et indirectement influencer la rénovation urbaine. En fonction de la stratégie de diversification soutenue par les acteurs du programme urbain, puis en fonction du type d'acteurs de l'immobilier, du contexte urbain et immobilier local, de la temporalité d'intervention au sein du programme et de la localisation de la parcelle dans le cœur ou en frange du quartier, le niveau d'attractivité de ces projets potentiels varie. Cette influence se mesure et s'appréhende, nous l'avons vu, dans une réappropriation des attentes et demandes des porteurs de projet en fonction des représentations sur ce qui fait et ne fait pas valeur selon les promoteurs qui marquent l'espace conçu. Cependant, cette influence ne se cantonne pas à ces interventions architecturales, mais se prolonge dans la stratégie immobilière, commerciale et communicationnelle. Dans la continuité de la partie précédente, nous souhaitons ici décrypter ces stratégies puisqu'elles influent sur la nature du parc de logement produit comme sur les caractéristiques des futurs habitants mais participent aussi à diffuser certaines représentations du quartier lors de la phase de communication et de vente. A travers leur stratégie de commercialisation et de communication, quelle lecture peut-on dresser de la perception qu'ont les promoteurs des représentations du quartier que leurs clients potentiels ? Quelle image ces publicités donnent-elles à voir de ces quartiers ?

2.1 Adapter une offre immobilière pour assurer une attractivité résidentielle

Pour la plupart des acteurs de la promotion et des porteurs de projet, l'acte de diversification immobilière au sein de ces quartiers objectivement et socialement dévalorisés est une inconnue dans les premiers temps de ces programmes. A mesure de la réalisation des différents programmes, les objectifs de diversification immobilière et sociale peuvent évoluer en fonction des expériences précédentes jusqu'à produire « *une offre spécifique pour atteindre une nouvelle cible de ménages* » (Saint-Macary 2011:255) qui se distingue du marché du neuf similaire principalement par des prix inférieurs et de moindres prestations à l'échelle du logement selon l'autrice. En prenant en compte ces observations, nous souhaitons éclairer comment se forme cette nouvelle offre résidentielle, comment ses caractéristiques permettent de renseigner les jeux et les stratégies des acteurs de la promotion immobilière et du projet urbain, eux-mêmes influencés par l'évolution des contextes locaux et l'expérience de la rénovation urbaine et de la diversification. Comment dans ces contextes les acteurs de l'immobilier adaptent-ils leur stratégie immobilière et commerciale ? A travers les statuts des ventes, les prix ou encore le niveau des prestations, quels sont les publics qui sont ciblés par les différents promoteurs et qui participeront de la diversification sociale du quartier ?

2.1.1 Diversification des statuts résidentiels et public ciblé

Les marchés immobiliers étant très contrastés à Nantes par rapport à Lorient et Le Mans, la stratégie de diversification immobilière conduite conjointement par les porteurs de projet et par les acteurs de la promotion sont différentes entre ces deux types de territoires.

A Malakoff, 43% de l'offre produite est dite *libre*, c'est-à-dire qu'elle est vendue, soit sans aucun dispositif d'aide, soit dans un dispositif de défiscalisation type *Scellier* ou *Pinel*. Malheureusement, nous n'avons eu que trop peu de données issues des promoteurs privés à l'origine de cette production qui nous permettraient de préciser la ventilation des 177 logements libres vendus entre ces dispositifs. Mis à part le programme de la foncière –composé à 100% de locatif fléché pour des ménages salariés– les deux programmes suivants (2012, 2014) sont composés en grande partie de logements libres (84%). Cette production de logement libre est plébiscitée par les promoteurs privés au point que, par exemple, le programme Namétis (2014) respecte le nombre de logements en accession aidée ANRU et en résidence service pour sénior demandé dans la consultation du projet. En revanche, il a presque doublé le nombre de logements en accession libre passés de 30 demandés à 50 réalisés. En effet, comme nous l'explique la directrice du programme Cabestan (2019) « *les logements participaient aussi à l'amélioration du bilan parce que ce n'était que du logement libre, pas du logement social à des prix plafonnés* » (MPMT8). Selon les acteurs et représentants de la promotion privée, cette offre possède trois avantages indéniables, à commencer par le prix puisque ces logements et notamment ceux pour investisseurs sont vendus plus chers que le prix du marché :

> *« Quand on lance des logements de type investisseurs, on essaye d'aller au plus haut donc on essaye d'aller au prix du marché du neuf […] nos 2 pièces et studios, ils étaient assez élevés pour l'année où on a sorti, c'est vrai que 2-3 ans après, on se dit oui, on aurait pu vendre 15.000€ plus cher nos 2 pièces et puis d'autant les 3 pièces. »* Directeur commercial, Cogedim -MPMT1-A

D'autre part, selon le délégué régional de la FPI, dans un schéma classique d'opération, ce sont les investisseurs qui sont les premiers à acheter tandis que les logements en accession partent plus difficilement avant le lancement du chantier. En inscrivant une partie de l'offre dans ces dispositifs d'accession libre, les promoteurs privés facilitent les préventes de logements indispensables avant de commencer les chantiers. Enfin, l'avantage de la vente dans des dispositifs de défiscalisation se situe par rapport au quartier lui-même. Ces acheteurs étant motivés dans leur acquisition par les dispositifs de défiscalisation, ils sont moins regardant sur la localisation –et sont de ce fait plus sensibles aux argument liés à la proximité de la gare ou du projet Euronantes– et peuvent habiter ailleurs, augmentant l'aire d'attraction de potentiels acheteurs bien au-delà de la Métropole nantaise.

« L'investisseur, à moins de se déplacer, il ne va pas avoir le même recul sur ce quartier en question qu'une personne qui habite à Nantes et qui entend parler de ce quartier »
Conseillère commerciale, Cogedim -MPMT1-D

L'engouement des promoteurs à produire plutôt ce type de logements plus faciles à vendre et à un prix intéressant doit être mis en relation avec l'évolution des rapports de forces entre les acteurs du projet urbain et ces promoteurs. A l'instar du programme Namétis (2014), les promoteurs ont profité de la situation « difficile » de ces parcelles pour faire valoir leur intérêt à produire ces logements et en augmenter le nombre. Plus que les questions parfois plus subjectives de l'intégration urbaine et architecturale, c'est sur ce point que la collectivité a exercé une pression à mesure que l'attractivité des parcelles s'est améliorée en imposant, par exemple, au dernier programme conduit par un promoteur privé, que 55% des 65 logements en accession soient pour de l'accession aidée ANRU.

Face à cet engouement des promoteurs privés pour les dispositifs de défiscalisation et pour éviter que la nouvelle offre immobilière ne soit composée que de logements investisseurs et donc ne soit peuplée que de ménages locataires, le porteur de projet nantais a progressivement imposé la présence de produits destinés à l'accession à la propriété en fonction du niveau de contrainte globale estimé des différents lots afin de ne pas entacher l'attractivité de ces derniers. Par exemple, le concours pour la parcelle du programme Cabestan (2019) imposant une mixité d'occupation avec une présence de bureaux (4.600 m^2) jugée plus risquée étant donné la localisation, en compensation, les 28 logements produits n'ont pas été contraints dans leur mode de cession. Finalement, au total, à l'échelle de la diversification, en jouant sur ces éléments, ce sont 37% des logements produits qui se sont vendus dans de l'accession aidée ANRU, donc à destination de propriétaires occupants compris dans des plafonds de revenus.

Sur les trois territoires, l'offre en accession aidée ANRU ou PSLA produite répond à des déficits locaux d'offre en accession souvent identifiés dans les politiques de l'habitat local pour les ménages moyens voire populaires stabilisés qui expliquent les incitations conduites par les acteurs nantais. Ainsi, sur les trois territoires, les produits en accession sont une aubaine pour compenser des déficits locaux. A Lorient, selon le diagnostic établi lors du PLH de 2012, est identifié une difficulté pour les jeunes ménages (25-39 ans) à accéder à la propriété. Au Mans, les acteurs locaux ont constaté la faible proportion de logements neufs destinés à de l'accession à la propriété durant les années 2000, pour favoriser ce rééquilibrage, la collectivité inscrit sur les deux précédents PLH des objectifs de production de logements en accession aidée. A Nantes, la croissance soutenue et régulière des prix de l'immobilier (sur les années 2000, le prix des appartements a cru de 8% par an tandis que le revenu des ménages progressait de 3% sur la même période (Bilan PLH, 2008) rend difficile l'accession à la propriété pour des ménages moyens, des familles. Sur le territoire de la ville de Nantes, l'offre en accession ANRU est donc une aubaine pour parer à cette difficulté.

Particulièrement pour le cas de Lorient et du Mans, l'offre en accession aidée (ANRU ou PSLA) est saisie comme une opportunité et dans un premier temps spécifiquement les produits en PSLA. En effet, la très forte implication et participation des bailleurs au démarrage de la diversification explique cette tendance qui pose par ailleurs la question d'une « *diversification*

endogène » (Fol 2013:18) qui s'appuierait sur une promotion du parcours résidentiel des primo-habitants de ces quartiers. Dans cette diversification, l'intérêt des promoteurs pour la tranche la plus solvable des locataires du parc social a été montré par plusieurs travaux (Fol 2013; Gilbert 2013; Lelévrier 2014; Saint-Macary 2011). En effet, ces ménages stabilisés professionnellement et économiquement représentent une clientèle potentielle qui possède l'intérêt singulier de connaitre le quartier et ainsi d'être moins sujette aux représentations négatives extérieures. Cette manne que représente les locataires de ce parc est dans un premier temps, et assez logiquement utilisée par les trois bailleurs qui s'appuient sur leur clientèle pour déterminer et pouvoir orienter l'essentiel de la communication. Outre les économies en termes de communication permises par le fait de se reposer sur une diffusion à leurs locataires, cette offre est valorisée à sein des missions du bailleur puisque ces derniers présentent leur offre en PSLA comme un levier de progression du parcours résidentiels de leurs locataires. Ainsi, même dans ce rôle de promoteur –pas toujours choisi– pour de l'accession, leur mission de bailleur ne reste jamais loin.

« L'accession a été réussie puisque la plupart des gens qui ont acquis soit une maison soit un logement étaient locataires HLM auparavant » Chef de projet RU, Lorient Habitat -KBA2

Tableau 16. Différence entre les plafonds de revenus PSLA et TVA ANRU[6]

Taille ménage	Paris & IDF	Autres régions
1	-4%	-16%
2	-10%	-16%
3	-18%	-19%
4	-22%	-26%
5 et plus	-25%	-31%

Cette propension à privilégier la production de logements en PSLA est liée à la forte implication des bailleurs dans le démarrage de la diversification à Lorient et au Mans. En revanche, elle semble favoriser une diversification endogène sur un plan social et territorial, en permettant à des locataires du parc social voire du quartier d'accéder à la propriété, ce qui questionne l'objectif initial de diversification porté notamment par l'ANRU. C'est pour cette raison que l'agence, suite au succès des premières opérations en PSLA à Lorient, a encouragé l'association de nouveaux types de promoteurs afin de produire une nouvelle offre en accession moins sociale. De fait, toutes les opérations de la seconde vague de diversification (2013-2023) sont en accession aidée avec l'abattement de la TVA lié au secteur ANRU ou, très marginalement, en libre. De fait, si ce dispositif impose des revenus plafonnés, ces derniers sont plus élevés de près de 24% en moyenne (tableau 16) concernant l'offre ANRU. Cette différence reste assez sensiblement différente et le recours à l'accession ANRU permet de privilégier de nouveaux types de ménages plus solvables sur une offre immobilière très attractive puisque son prix est également plafonné sur le même barème que le PSLA.

6 Il faut tout de même nuancer cette comparaison puisque les barèmes de ces deux dispositifs ne sont pas exactement les mêmes entre Nantes et, Lorient et Le Mans. Toutefois, ce tableau dresse une idée globale des différences de profils qu'il est possible de trouver entre l'accession PSLA et l'accession ANRU. Source des données brutes : https://www.anil.org/aj-accession-sociale-psla-zones-anru-plafonds-2022/

En revanche, mis à part les bailleurs, la clientèle potentielle issue des quartiers de grands ensembles n'est pas particulièrement ciblée par les trois autres types de promoteurs présents sur nos terrains d'étude. Seule une exception est à noter dans le cas nantais puisque le promoteur social et local GHT a misé toute une partie de sa commercialisation sur une vente priorisée pour les habitants du quartier. Pendant trois mois, la vente des logements en accession ANRU a été réservée aux habitants de Malakoff et favorisée par la mise en place de stands avec le promoteur mais aussi des conseillers bancaires au sein même de la maison de quartier. Au-delà de l'intérêt de profiter de cette clientèle potentielle représentant environ 20% des 100 logements produits par cet acteur et facilitant le démarrage des ventes avant le lancement de la construction, le promoteur présente cette stratégie comme une façon de faciliter l'intégration de ses programmes au quartier mais aussi, comme les bailleurs, comme un vecteur de progression du parcours résidentiel. En effet, ce dernier, visiblement marqué par le surnom de « bunker » associé à l'un des premiers programmes, souhaite profiter de cette présence d'habitants dans le quartier pour favoriser le lien entre les primo-habitants et les nouveaux arrivants et faciliter l'intégration des deux résidences dans le quartier.

« Il y a un lien qui se crée avant la livraison entre les habitants historiques et les habitants qu'on amène, et c'est vraiment dans cette réflexion-là, que moi, j'ai envie de travailler dans le futur et en réfléchissant aussi avec les habitants historiques, car quels sont leurs besoins et comment on peut les accompagner dans leurs besoins et comment, ce qu'on va amener va être aussi un moteur pour le quartier » Ex-directeur, GHT – MPMT4

Mis à part ces opérations très souvent en PSLA, les stratégies de diversification sociale endogène n'ont pas véritablement été l'apanage des stratégies commerciales des autres acteurs de la promotion qui n'ont pas eu besoin ou n'ont pas ressenti l'intérêt de telles stratégies. D'une part, parce que, contrairement aux bailleurs, ces acteurs sont bien plus spécialisés dans la promotion immobilière et s'appuient sur des stratégies de vente qu'ils ont l'habitude de mettre en œuvre et qui ne ciblent pas particulièrement des secteurs mais cherchent à diffuser au plus large. A la limite, certaines formes de ciblage ou de démarchage des ménages du quartier peuvent exister mais tiennent plus de l'opportunité que de la stratégie préétablie. Par exemple, le promoteur privé Cogedim, invité aux réunions publiques destinées aux riverains du programme pour informer sur le programme immobilier à venir, profite de l'événement pour présenter ses offres commerciales aux habitants présents. Cette tentative n'a pas été couronnée de succès mais elle appuie partiellement la thèse de d'Emilie Saint-Macary (2011) concernant la potentialité de clientèle que les promoteurs voient dans les locataires du logement social.

« Je pense que la première tranche [secteur piscine] a été compliquée, [...] c'est essentiellement des locataires qui ont acheté, donc ils sont allés voir dans leur base de données quels étaient les locataires qui étaient financièrement intéressants pour acheter des logements et c'est comme ça qu'ils s'en sont sortis et je pense que ça a dû leur faire peur. Enfin, ni le Mans Métropole Habitat, ni Le Foyer Manceau ne sont des spécialistes de l'accession » Directeur, Podeliha -LSPMT1

Au regard de ces différences assez importantes entre les bailleurs et les autres promoteurs sur la façon et le type de clientèle ciblée, il apparait que la diversification endogène, c'est-à-dire celle s'appuyant sur des mobilités de ménages résidents déjà le quartier, est assez largement le résultat d'un manque d'expertise en matière de commercialisation de la part des bailleurs qui se sont appuyés sur leur clientèle (dans le quartier et ailleurs). Cette dimension de diversification endogène mérite d'être creusée, nous y reviendrons plus précisément dans la partie suivante car elle pose la question de la diversification sociale recherchée en maintenant des habitants dans ces quartiers simplement en changeant leur statut résidentiel comme un simple transfert depuis le parc public vers le parc privé moyennant tout de même des soutiens financiers assez importants.

« À un moment donné, le client, il a le choix : est-ce que je passe le pas et je deviens propriétaire à un prix abordable ou maîtrisé ou pas du tout ? Est-ce que je fais le pas et je vais dans un quartier que je ne choisis pas» parce que à un moment donné, on a besoin de se loger et c'est là où est toute la différence » Directeur commercial Cogedim -MPMT1-A

En revanche, quels que soient l'offre ou le promoteur à l'origine de cette dernière, tous s'appuient sur l'idée du compromis lors du choix résidentiel fait par leurs clients potentiels. En effet, tous sont conscients du poids des réputations qui limitent souvent assez fortement l'attractivité de ces quartiers vis-à-vis des acquéreurs en l'occurrence. Cependant, en s'appuyant sur les manques et les besoins résidentiels ils contrebalancent cette perspective négative. Ainsi, systématiquement, la question du prix est évoquée comme un élément incontournable en faveur de ce compromis et dans le cas des acteurs de la promotion qui ciblent de ménages intéressés pour de l'accession à la propriété, la perspective de devenir propriétaire peut également être un argument favorable dans des contextes de montées des prix dans les villes-centres.

2.1.2 Derrière la recherche d'un rapport qualité-prix attractif, quelle clientèle ciblée ?

Nous évoquions plus haut que tous les promoteurs avec lesquels nous avons échangé évoquent la question du prix comme un élément essentiel pour compenser le déficit d'attractivité liés à la réputation de ces quartiers. En effet, ces derniers font presque état de leur inquiétude quant à l'influence négative que peut avoir le quartier sur les ventes.

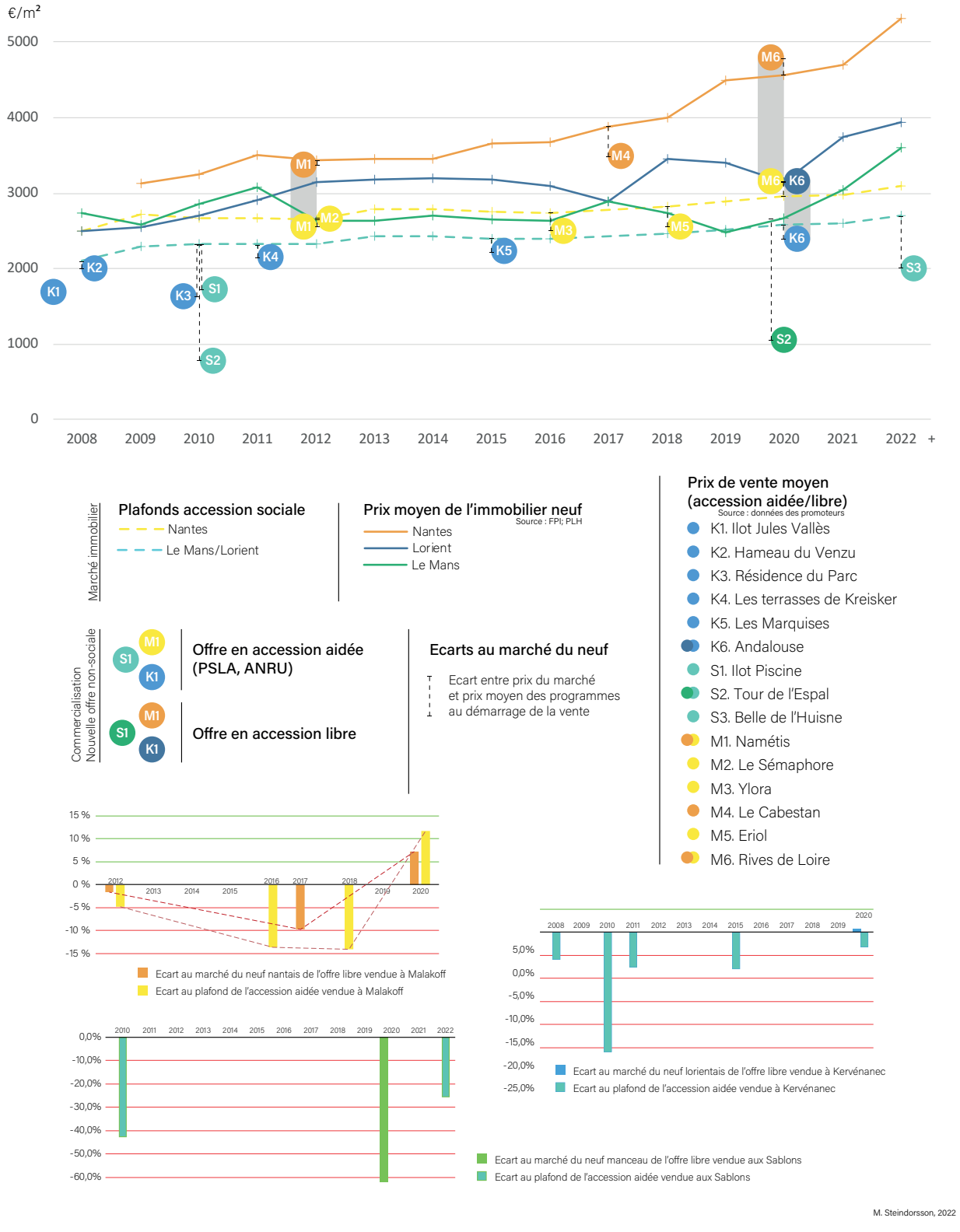


Figure 21. Comparaison entre les prix moyens des différents programmes et le marché immobilier local

« Beaucoup de gens disaient ça ne se vendra jamais. Les gens ne voudront jamais venir acheter des logements dans ces endroits-là, même si bien sûr, on était en accession sociale donc avec des prix relativement même extrêmement maîtrisés, mais pour autant effectivement a priori, on pouvait se poser des questions sur la valeur de revente, sur la confrontation à une réputation » Ex-directeur, GHT -MPMT4

« Quand on recherche une clientèle classe moyenne, ils ont du mal à aller sur ces secteurs où ils se sentent mal à l'aise. C'est toujours pareil quand t'as une voiture brûlée dans ces quartiers là et que c'est la même chose chaque année à Noël, ça n'incite pas à vouloir y vivre. Ou alors, il y a vraiment un prix qui fait la différence et c'est pour ça que le prix, c'est là où les gens vont choisir le prix mais pas leur quartier. Si on veut choisir le quartier, on irait tous habiter dans les meilleurs quartiers face à un parc » Directeur commercial, Cogedim -MPMT1-A

Alors, dans une stratégie d'équilibre, les producteurs de cette nouvelle offre ajustent le niveau de prix de façon à ce que l'offre produite de ces quartiers gagne comparativement en attractivité par un levier financier afin qu'elle devienne plus intéressante pour les acheteurs potentiels. Si cette minimisation des prix de l'immobilier sur ces quartiers répond aux craintes subjectivées plutôt qu'objectivées qu'ont les acteurs de la promotion du déficit d'attractivité qu'incarne le quartier auprès des clients potentiels, peut-on observer une évolution de ces représentations à mesure de l'avancement de ce programme de rénovation urbaine et de l'expérience croissante de commercialisation des premiers opérateurs ? Si tel est le cas, les logements en accession aidée sont-ils toujours à la limite haute du plafond de prix au mètre carré pour des logements en accession ANRU ou PSLA et, parallèlement, les logements libres sont-ils systématiquement en dessous des prix du neuf des agglomérations urbaines considérées ? Peut-on observer un effet de rattrapage des prix de vente à mesure de l'avancement de la rénovation urbaine qui puisse indiquer une meilleure attractivité perçue par les différents promoteurs ?

En comparant les prix moyens de chacun des programmes, au sein desquels nous avons pris soin de distinguer l'offre en accession aidée légalement contrainte de respecter un plafond de prix au mètre carré et l'offre en accession libre, nous observons que, globalement, les prix des logements vendus dans les trois quartiers sont presque systématiquement inférieurs (fig. 21). Tous produits confondus et toute période confondue, l'écart moyen entre Malakoff et Nantes est de -3,5%, de -8,4% entre Kervénanec et Lorient et de -43,5% pour le Mans avec un rattrapage global des différences de prix sur les trois quartiers. L'évolution des écarts est assez difficile à interpréter puisque le niveau de prix fixé par un promoteur est dépendant d'autres facteurs comme ceux liées au bien en lui-même et qui ne sont pas nécessairement liés à la localisation géographique. Elle nous permet cependant de lire une atténuation des écarts que nous pourrions interpréter comme une sorte de rattrapage lié à une évolution positive des contextes dans lesquels ils s'inscrivent.

« Le prix des maisons et des appartements ne sont pas forcément très élevés au Mans. Donc un ménage préférera au même prix acheter éventuellement une maison ancienne plutôt qu'un PSLA situé aux Sablons » Directeur, Podeliha Accession -LSPMT1

Le cas du Mans est, en comparaison des deux autres, très particulier puisque, s'agissant du marché immobilier le plus détendus de nos trois terrains, la collectivité et les promoteurs sont en difficulté pour produire une offre immobilière attractive en termes de prix. Les prix de l'anciens sont à des niveaux assez bas –au moins jusqu'à la période post premier confinement– et rendent difficile de produire une offre en accession « *réellement sociale* » (Directrice, LMMH -LSBA4), soit une offre dont le niveau de prix permet d'ouvrir un nouveau marché en touchant des acquéreurs potentiels jusque-là exclus de ce type d'achat. Ce contexte rend très difficile l'équation économique de tels produits qui deviennent dès lors, dépendants de l'aide exceptionnelle de 10.000€ par logement de l'ANRU et des aides mises en place par la collectivité pour inciter à ce type de production. D'autre part, ces prix de vente imposent des contraintes fortes sur l'architecture en obligeant à faire des économies sur les coûts de construction pouvant aller à l'encontre d'objectifs initiaux en termes de qualité ou de positionnement des programmes souhaités par le porteur de projet.

« Il y avait 70 logements, le choix a été fait de les réhabiliter très fortement au départ et de les mettre en vente avec des prix très bas. Sachant qu'il y avait des aides de Le Mans Métropole et des aides de l'ANRU qui permettaient de tirer des prix vers le bas pour les rendre très attractifs » Responsable commerciale, LMMH –LSBA1

A l'exact opposé, la dynamique et l'attractivité résidentielle nantaise réduisent les risques de mévente d'offres qui peuvent se permettre de suivre voire de dépasser les moyennes locales du marché du neuf. Ce contexte associé à l'avancement de la rénovation urbaine et à la concurrence croissante des acteurs de la promotion sur les différents lots parmi les derniers programmes fait croire à l'AMO « *que les logements qui se sont construits là à mon avis, ont été vendus à un prix incroyable pour Malakoff !* » (MPRU2). Si les prix des logements vendus à Malakoff mais aussi à Kervénanec croissent, à la lecture de l'évolution de l'écart avec les moyennes de ces deux contextes urbains, il ne semble pas qu'il y ait un véritable rattrapage mais plutôt une stabilisation de l'écart à l'exception, pour les trois quartiers, de la dernière opération. Ces derniers programmes sortent de terre bien après le cœur de l'opération urbaine et, qui plus est, sont situés sur les franges. Cette double situation géographique et temporelle semble favoriser une quasi-banalisation des prix pour Malakoff et Kervénanec et un rattrapage important de l'écart pour les Sablons.

Cependant, cette stratégie de prix interroge inévitablement la question de la qualité des programmes et des logements en fonction du public ciblé par les promoteurs. Dans son étude, Emilie Saint-Macary montrait que « *seules les prestations individuelles seraient ponctuellement revues à la baisse pour permettre aux promoteurs de baisser les coûts de construction et aboutir à des prix de sortie accessibles pour les populations visées* » (Saint-Macary 2011:257). Avec des prix de vente très majoritairement inférieurs à ceux du marché ou des plafonds pour l'accession aidée, se pose logiquement la question de l'équilibre économique avec des coûts de construction qui, eux, restent fixes quel que soit le secteur dans lequel un promoteur construit. Au regard de la situation du Mans, nous serions tentés de suivre l'observation de l'urbaniste. En revanche, il

semble que cette observation pour l'ensemble des cas ne soit que partiellement vérifiée puisque plusieurs acteurs affirment ne pas se contenter de produire une offre à bas coût et de qualité moindre. En effet, ces derniers jouent explicitement sur des éléments qualitatifs liés au logement et/ou à la résidence qu'ils conçoivent comme des facteurs améliorant le rapport qualité prix de leurs programmes.

Dans ce cas de figure, l'Association Foncière Logement est l'acteur le plus symbolique de cette stratégie reposant sur un rapport qualité-prix très compétitif. En effet, avec des enjeux de rentabilité différents des autres acteurs en étant bailleur dans un premier temps, puis en misant sur la constitution d'un patrimoine valorisable à moyen terme au bénéfice des caisses de retraite, l'AFL mise sur la constitution revendiquée de logements plus qualitatifs que la concurrence (surface, matériaux, etc.). Cette recherche d'un patrimoine pérenne et ce ciblage de ménages relativement aisés[7] qui n'est « *pas une clientèle captive, c'est une clientèle de marché qui a les moyens et elle a surtout le choix permanent de localiser son habitat donc si on n'a pas le bon produit dans le bon système et dans le bon environnement, elle ne vient pas* » (Directeur AFL -EAF1). L'AFL s'adresse alors à des ménages qui sont plutôt extérieurs au quartier et qui ont des revenus suffisants pour avoir une capacité de choix résidentiel confortable, elle est ainsi contrainte de miser sur une stratégie immobilière et résidentielle s'appuyant sur un rapport qualité prix très concurrentiel pour attirer ce type de ménage.

> *« On propose un rapport qualité prix sans égale mesure donc on fait plutôt des produits plus grands, plus d'équipés, dans un T4, il y a une salle de bain et une salle d'eau, il y a une arrière cuisine, on a des terrasses qui doivent faire 20 m² minimum, il n'est pas rare d'avoir deux emplacements de stationnement par logement. Enfin des trucs de riches quoi ! »* EAF1

Au-delà de l'AFL, d'autres acteurs de la promotion s'appuient sur l'argument d'une qualité importante à l'échelle des logements principalement qui, tout comme le niveau de prix moins élevé que le marché, permettent de compenser l'effet de répulsivité redoutée pour ces quartiers.

> *« Ils ont des belles pièces de vie, de beaux extérieurs et pour l'instant ils sont tous en train de craquer sur nos vues Loire ! Non là, c'est des beaux projets, pareil à Ylora il y avait des beaux extérieurs et tout donc ça contrebalançait avec le quartier »* Chargée de commercialisation, GHT -MPMT6

La qualité liée aux logements que promeuvent un certain nombre de promoteurs est principalement liée à la générosité des espaces extérieurs mais également à l'orientation de logements disposés de façon à privilégier les vues sur les paysages les plus attractifs (orientation vers le sud, absence de vis-à-vis, qualité paysagère,...) qui les détournent ainsi souvent des quartiers dont les marqueurs paysagers apparaissent moins vendeurs (plusieurs promoteurs vantent le fait de ne pas ou peu voir les tours). Si la présence d'espaces extérieurs participe indéniablement de

7 Si l'offre locative de l'AFL à des plafonds de revenus annuels à ne pas dépasser (+/- 10% au-dessus du plafond PLS), elle impose également des revenus planchers qui sont calculés sur la base des revenus salariés et qui étaient en 2021 de 1.937€ mensuel pour une personne seule à Nantes et 1806€ à Lorient et au Mans

la qualité des logements, elle est aussi le fruit d'un calcul en ce qui concerne l'offre en accession aidée où « *la surface prise en compte pour déterminer le prix de vente maximum d'un logement est égale à la surface habitable (CCH : R.111-2) augmentée de la moitié des surfaces annexes* »[8]. En revanche, mis à part le dernier programme à Malakoff où le promoteur revendique l'utilisation de « cette astuce » pour « *pousser les prix vers le haut* » (Directeur commercial Cogedim, MPMT1-A), les autres programmes étant déjà en dessous des plafonds de prix sans y adjoindre les espaces extérieurs n'ont pas besoin de rentrer dans cette logique-là. Sans que nous puissions avoir des statistiques précises sur ces espaces extérieurs puisque les données récoltées ne couvrent pas tous les programmes, nous pouvons tout de même avancer avec les éléments que nous avons et sur la base de nos observations que –mis à part la réhabilitation-vente de la tour de l'Espal aux Sablons– tous les programmes offrent à la quasi-totalité des logements des espaces extérieurs (jardins, rez-de-jardin, terrasse) excepté souvent les plus petites typologies.

« On avait peur de ne pas vendre, c'est vrai. […] C'était notre premier, donc on est plutôt sur des surfaces généreuses. On est plutôt sur des matériaux, des prestations de qualité, c'est plutôt quelque chose qui est plutôt réussi en termes d'habitation » Responsable maitrise d'ouvrage, NMH -MBA1

L'argument de la qualité est bien sûr au cœur de l'activité des promoteurs puisqu'ils cherchent à vendre et ont un intérêt assez fort à promouvoir ces attributs. On remarquera, en revanche qu'il est utilisé différemment dans leurs discours. En effet, un promoteur privé évoque systématiquement ces qualités en précisant ou ramenant à un aspect commercial –c'est plus facile à vendre, ça donne de la valeur au bien– tandis que les promoteurs sociaux l'évoquent dans une dimension plus sensible des qualités de logement au bénéfice des acquéreurs. Quoi qu'il en soit, tous sont conscients que la qualité des biens qu'ils proposent est un argument supplémentaire essentiel, particulièrement sur des territoires urbains pouvant souffrir de la concurrence des pavillons périurbains. Ainsi, dans ces contextes parfois considérés comme peu sécurisants parce que mals connus par ces opérateurs, proposer une offre avec un niveau de prestation supérieure est aussi un moyen pour les promoteurs débutants (dans la promotion ou sur les secteurs ANRU) de se rassurer quant à la réussite de la commercialisation.

« Quand on a eu le contrôle de l'ANIL (?) ils avaient reconnu qu'on était un des rares bailleurs bretons, de l'ouest même, à vendre si facilement nos logements mais c'est parce que l'offre de prix était basse » Chef de Projet RU, Lorient Habitat -KBA2

Ce discours promouvant la qualité des biens proposés est très largement soutenu par l'ensemble des promoteurs mais moins présent chez des bailleurs lorientais et manceaux qui placent à travers la production de ces logements en PSLA un objectif de promotion des trajectoires résidentielles de leurs locataires avant tout par l'évolution du statut. En effet, en ciblant une clientèle bien moins aisée avec des prix très bas (en moyenne des pavillons avec jardin à 1.800€/ m^2 et des appartements entre 1.700€ à Kervénanec et 850€/m^2 au Sablons), l'argument principal des bailleurs est le prix permettant d'abaisser substantiellement le seuil de revenus pour

8 ANIL. 2021. Accession sociale (PSLA, «zones ANRU») : plafonds 2022. URL : https://www.anil.org/aj-accession-sociale-psla-zones-anru-plafonds-2022/ [Consulté en 09-2022)

accéder à la propriété. Dans ces cas de figure, comme l'avait remarqué Emilie Saint-Macary (2011), ce sont les surfaces des logements et/ou des parcelles dans le cas de logements individuels, la qualité des matériaux avec des concessions sur des critères de durabilité par exemple et se sont les prestations qui sont revues à la baisse comme l'absence de cuisine aménagée et de parking individuel dans la tour réhabilitée par Le Mans Métropole Habitat.

On retrouve ainsi l'influence de la promotion sur la définition de cette nouvelle offre. En effet, chacun des types de promoteurs étant habitués à produire un type de bien et/ou n'ayant pas les mêmes objectifs en termes de valorisation financière, en fonction de l'intervention de ces derniers des produits immobiliers seront mis en avant. Dans cette configuration, on retrouve à Nantes l'influence des promoteurs privés qui poussent et favorisent les logements libres plutôt que les autres types de produits. Pour ces derniers, l'offre libre possède plusieurs avantages, le premier est la facilitation de la vente puisque souvent destinée à des investisseurs moins regardant sur l'environnement du programme, le second est lié au prix puisqu'en étant le produit le plus cher, il est celui qui garantit les meilleurs résultats économiques en vue de dégager un profit de l'opération. Cependant à trop produire ce type d'offre pour des investisseurs seront favorisés des profils de locataires parmi ces nouveaux habitants qui ne répondent pas à l'un des enjeux portés par la diversification : stabiliser et fixer une population plus favorisée dans les quartiers rénovés. Il s'agira de vérifier cette hypothèse dans la suite de notre travail.

A l'inverse, nous avons vu qu'au Mans et à Lorient, le manque d'expérience dans l'accession des bailleurs, pourtant très largement sollicités dans les premières réalisations immobilières de ces deux PRU, a favorisé une diversification dite endogène d'un point de vue territorial et social. En effet, d'une part parce qu'ils ont proposé uniquement une offre en PSLA et d'autre part parce qu'ils se sont largement appuyés sur leurs locataires pour diffuser puis vendre leur offre. Cette propension de personnes issues du parc social et du quartier, si elle est présentée comme un vecteur de progression du parcours résidentiel, peut questionner au regard de l'objectif de mixité sociale initialement articulé autour de l'idée de faire venir de nouveaux profils d'habitants. Au-delà de cette stratégie des bailleurs, nous nous demanderons dans la partie suivante quelle est l'influence du degré de connaissance du quartier sur les choix à l'origine de ces trajectoires résidentielles tout d'abord parmi celles des primo-accédants puis dans les rotations résidentielles suivantes.

Plus largement, l'influence des stratégies des différents types de promoteurs pèse sur la nature de la diversification et cette dimension est corrigée rectifiée notamment dans le cas nantais et lorientais notamment en imposant ou privilégiant des logements en accession aidée ANRU pour rééquilibrer la tendance des promoteurs privés à privilégier des logements libres et des bailleurs à produire du PSLA. On remarque également que ces réajustements sont favorisés par la prise de conscience ou la prise de confiance des porteurs de projets dans le potentiel d'attractivité et donc dans la possibilité d'être plus exigeants/contraignants dans cette diversification résidentielle et sociale.

En parallèle de cette définition de la typologie où l'acteur public peut exercer un rôle de définition important, les acteurs de la promotion ont, en revanche, plus de libertés sur les stratégies de prix –dans la limite des plafonds fixés pour l'accession aidée. Le prix est pour la plupart une variable d'ajustement à la perception d'attractivité résidentielle et immobilière : plus cette dernière est jugée défavorable, plus les prix seront tirés vers le bas pour s'écarter des moyennes locales. Les acteurs de la promotion conscients du compromis réalisé par les ménages lors du choix ne misent pas uniquement sur le prix mais plutôt sur la relation qualité prix. Si dans certains programmes où l'équation économique implique quelques sacrifices sur la surface, la qualité de certains matériaux, la taille de la parcelle, etc. la question de la qualité des logements semble plus contrainte, elle est à mettre au regard du marché immobilier et surtout des clients potentiels. Par exemple, l'offre de logements individuels en PSLA produite à Lorient et au Mans se présente comme une aubaine pour des ménages qui ne pourraient pas accéder à ce type d'habitat, et malgré quelques sacrifices principalement sur les surfaces, l'argument qui fonde cette relations qualité prix est celui de l'habitat pavillonnaire. Il faut noter que cette mise en avant d'arguments liés à la qualité des logements est régulièrement présenté comme autant de leviers qui permettent de compenser la localisation de ces biens.

Ainsi, l'hypothèse que nous souhaitions observer est celle d'une influence de la réalisation du programme de rénovation urbaine sur le niveau des prix. Nous avons vu, à travers l'évolution des prix moyens de vente de chacun des programmes, que cet effet de rattrapage n'est pas forcément évident. En effet, nous avons trop peu de programmes sur ces trois territoires pour pouvoir observer des relations statistiques probantes. En revanche, si les prix de vente restent relativement à l'équilibre sous les moyennes ou plafonds locaux, on observe sur les trois territoires un effet relativement marqué de rattrapage voire de dépassement sur les toutes dernières opérations commercialisées en 2020 et en 2022 qui témoignent d'une forme de banalisation de la perception de l'attractivité de ces dernières opérations issues du PRU dédiées à la diversification. L'exemple le plus éloquent est celui de la dernière opération à Malakoff conduite par Cogedim puisque ce programme ne mobilise pas seulement les arguments de qualité pour parer à la réputation du quartier mais surtout pour de maximiser les prix vente, notamment pour l'offre en accession ANRU.

2.2 Produire un discours pour vendre la nouvelle offre

Nous avons montré à plusieurs reprises dans ces chapitres que les différents types de promoteurs nourrissaient un sentiment de crainte, plus ou moins affirmé ou marqué, à l'égard de l'influence négative de la réputation de ces quartiers dans leurs discours et leurs actes. Cette réaction nous évoque le travail d'Anne-Laure Jourdheuil (2017) qui a cherché à éclairer comment les promoteurs s'adaptaient à la présence obligatoire de logements sociaux dans leurs programmes. L'autrice montre que « *la présence de logements locatifs sociaux, du fait de l'image projetée qu'en ont les promoteurs, peut-être perçue comme un risque accru pour la commercialisation* » (ibid. :159). En se basant sur leurs représentations, les promoteurs anticipent les attentes et les réactions des clients potentiels et cherchent à rendre le programme le moins « *inhabituel possible* » (ibid.). Cette stratégie passe souvent par le fait de « *ne pas mettre en évidence la présence de logements sociaux dans leurs opérations* » en se réfugiant derrière le devoir de curiosité des acheteurs (ibid. :150).

L'enjeu des promoteurs dans notre cas n'est pas tellement la présence éventuelle de logements sociaux dans le programme mais bien sa localisation dans un quartier dont la réputation négative dépasse souvent les frontières communales. Ainsi, nous faisons l'hypothèse que, de façon similaire, les promoteurs dans leurs documents commerciaux cherchent à arranger les contextes locaux afin de rendre l'offre la plus attractive possible en évitant de mettre en évidence une appartenance géographique à ces espaces urbains. Cependant, la localisation de ces programmes dans des quartiers de grand ensemble en renouvellement urbain est une donnée beaucoup plus facilement vérifiable par les futurs acquéreurs. Dès lors, comment les promoteurs s'approprient-ils cette réalité géographique, comment la présentent-ils lorsqu'ils rencontrent ces clients, comment les rassurent-ils ?

2.2.1 Vendre dans un quartier en renouvellement urbain, discours des supports commerciaux

Dans un premier temps, nous nous appuyons sur le matériel de communication commerciale afin de montrer, au-delà des discours que les promoteurs tiennent lors de nos entretiens, comment ces derniers présentent ou parlent du quartier à leur clientèle potentielle ? Quelle image donnent-ils de ces espaces, quels sont les éléments mis en valeur et, inversement, masqués ? Peut-on sentir une évolution de ces discours à mesure que la rénovation urbaine progresse dans sa réalisation ?

Avant d'analyser le contenu des matériaux de communication afin de montrer comment les différents promoteurs recomposent les réalités et contextes locaux, il faut rapidement préciser la nature des supports sur lesquels nous nous appuyons. Afin d'avoir un matériau le plus comparable possible, nous n'analysons que le contenu des plaquettes de présentation commerciale des programmes. En effet, c'est le support le plus courant pour diffuser ces offres et c'est aussi le plus complet et exhaustif dans la façon de présenter les différents programmes. Nous avons ainsi récolté toutes ces présentations à l'exception des programmes de Lorient Habitat dont nous n'avons pas retrouvé les documents promotionnels.

Photographie 16. En bas, prise de vue du programme en construction et avec en arrière-plan Malakoff reconnaissable à deux de ses tours de couleur brune. En haut, le point de vue choisi par le promoteur afin de mettre en évidence la Loire et privilégier le paysage en arrière-plan de Pré-Gauchet (sources : image personnelle, 2023 ; Cogedim)

Dans un premier temps, et très simplement, nous nous sommes demandé quelles sont les toponymies utilisées pour localiser et situer les programmes vendus. A Kervénanec, les deux programmes d'Espacil Accession nomment le quartier au détour d'un paragraphe sans insister dessus, tandis qu'au Sablons, aucuns des promoteurs, bailleur compris, ne nomment le quartier et préfèrent se rattacher à des éléments jouxtants et plus valorisants comme les quartiers pavillonnaires, ou des sites à haute valeur symbolique qui sont directement utilisés dans l'appellation commerciale de ces programmes pour préciser un rattachement spatial. A Malakoff la situation est beaucoup plus disparate. Certains assument la localisation, le plus souvent également au détour d'un paragraphe, mais en précisant une situation dans le *nouveau Malakoff* (3/7) puisque cette dénomination permet de faire, par la même, référence à la dynamique de projet urbain en cours. Les autres (4/7) préfèrent mettre en avant une localisation sur les bords de Loire ou à Euronantes en ancrant ainsi les programmes dans des imaginaires plus valorisants (photo 16 ; fig. 22).

« Vivre face à la Loire à 5min du cœur de Nantes » Rives de Loire, Malakoff, 2023

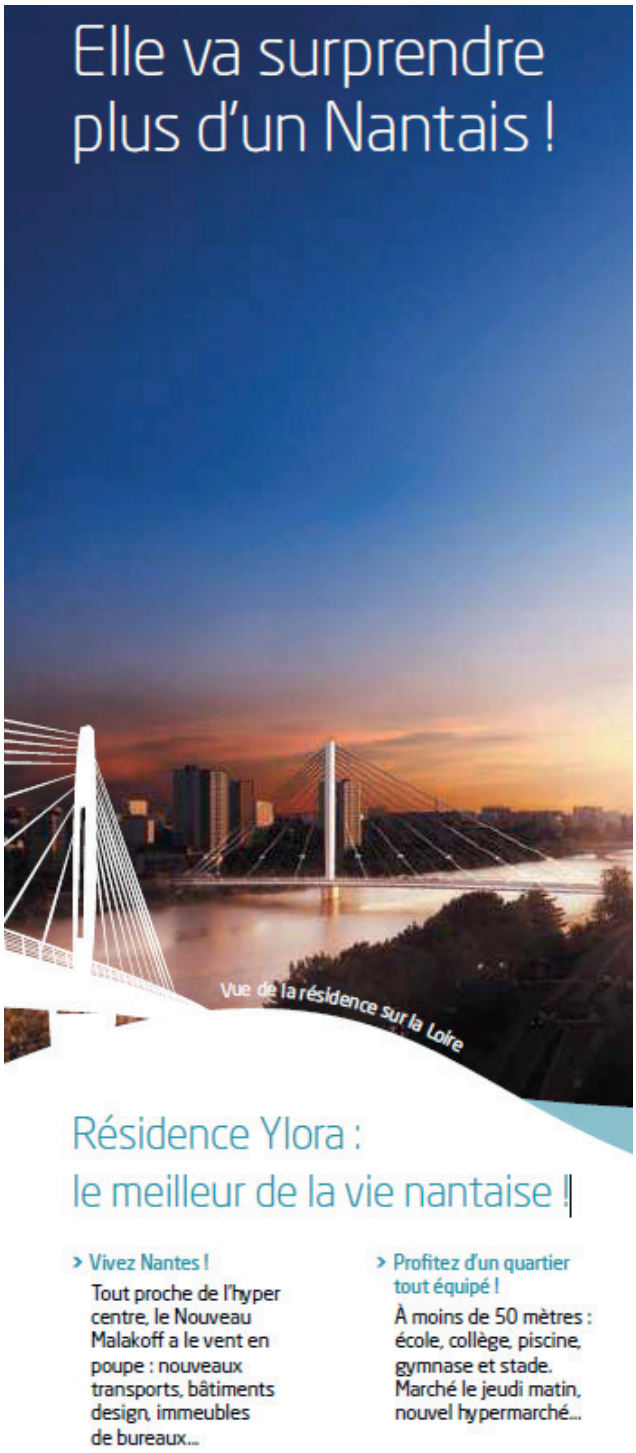


Figure 22. Première de couverture de la plaquette commerciale de la résidence Ylora qui met en évidence la vue Loire (GHT, 2016)

De la même façon que ces choix d'association à la toponymie du quartier et peut-être même de façon plus marquante parce que beaucoup plus présentes sur les plaquettes commerciales, les images mises en avant sont très minoritairement des photographies qui donnent à voir le quartier. Cette absence participant, de fait, d'une forme d'occultation du quartier. En effet, on retrouve sur ces supports, d'une part, des photographies que l'on peut qualifier de contextualisantes puisqu'elles ne représentent pas le programme en lui-même. Ces dernières exposent des lieux symboliques de la ville (monuments, équipements connus, etc.) ou à proximité du quartier (La Loire, le Ter, etc.). D'autre part, lorsque ces supports de communication offrent des représentations des futurs programmes immobiliers, on observe

que sept affiches sur onze invisibilisent totalement du paysage les références à ces territoires et à l'architecture de grand ensemble. Soit en choisissant des angles de vues (photo 16) ou tout simplement en supprimant les références paysagères liées à ces quartiers et qui devraient normalement apparaitre. Paradoxalement, il n'existe pas de corrélation entre cette invisibilisation du quartier dans les représentations imagées des programmes et l'absence d'évocation de sa toponymie. En revanche, à l'instar d'une plus forte invisibilisation du quartier par les images que par la toponymie, il apparait que ces supports misant sur une plus grande visibilité en première lecture des images cherchent à ne pas influencer négativement les potentiels clients afin qu'ils puissent retenir d'autres arguments de vente jugés plus positifs avant de comprendre la localisation du bien.

Cette recherche de mise à distance de ces quartiers est également appuyée par la façon dont sont nommés les différents programmes. Assez communément beaucoup de ces programmes cherchent à préciser l'imaginaire valorisant de programmes de qualité à taille humaine en comparaison des grands ensembles avec des termes comme « *résidence* » (10), le « *hameau* » (1) ou « *terrasses* » (1). Une partie conséquente des programmes s'appuie sur des éléments de haute valeur symbolique à proximité du quartier. Au-delà du fait que cela renforce l'orientation de ces programmes vers l'extérieur, ces emprunts doivent rassurer les acheteurs potentiels de la qualité de leur choix. A Malakoff, la Loire et l'univers fluvial/maritime associé au nouveau pont à haubans Éric Tabarly se retrouve plus ou moins expressément dans six des huit noms de programmes. *Jardin de Loire*, *Rive de Loire* sont les plus explicites. *La résidence Cabestan* ou *la résidence Sémaphore* renvoient à l'univers maritime associé au pont baptisé du nom d'un navigateur tandis que *la résidence Ylora* et *Eriol* s'inscrivent de façon plus imagée dans l'univers phonétique de fleuve, de l'eau et du vent. Aux Sablons, l'eau est également un moteur d'attractivité « *Belles de l'Huisne* », et la présence à proximité d'un élément patrimonial reconnu –l'abbaye royale de l'Epau– est associé à la tour qui, une fois réhabilitée, est commercialement baptisée *résidence de l'Epau*. A Kervénanec, l'influence de l'eau est encore une fois présente avec la *résidence du Ter*[9]. La présence du nouveau parc est valorisée dans les programmes du bailleur avec *le hameau du Venzu* ou la *résidence du parc*. D'autres programmes préfèrent se référer à des quartiers pavillonnaires voisins en reprenant directement leur toponymie dans le nom du programme comme *les terrasses de Kreisker*. Enfin, quatre programmes sont nommés de façon plus générique sans que l'on puisse faire de liens évidents avec le quartier dont deux sont principalement destinés à de la vente pour de l'investisseur et ne cherchent pas spécialement à se positionner par rapport aux espaces valorisés environnants mais dans l'univers de la ville –*résidence Namétis*– ou appuyer la qualité du programme – *résidence Giardini.*

Par ces choix, les stratégies commerciales tendent au mieux à minimiser la localisation dans ces quartiers voire, le plus souvent, à la masquer en associant le programme à d'autres contextes spatiaux jugés plus avantageux, plus vendeurs pour les promoteurs. De façon plus explicite, ces supports de communication s'attachent à présenter et décrire l'environnement et le contexte urbain dans lequel s'inscrit chacun des programmes. La dimension promotionnelle de ces médias nous permet alors d'identifier explicitement les éléments qui, selon les différents promoteurs et quartiers, sont les plus à même d'être valorisants pour leur programme selon la clientèle ciblée.

9 Pour rappel, le Ter est un plan d'eau se jetant dans la rade de Lorient et situé à la proximité sud du quartier (voir annexe 1)

De façon assez transversale et classique, ces différents documents identifient pour principales qualités de ces sites la présence d'équipements, les arguments liés à la mobilité, la proximité du centre-ville ou d'espaces à haute valeur symbolique ou environnementale. Ces descriptions sont très génériques et peu soucieuses de l'environnement exact. Elles pourraient presque être valables pour d'autres sites dans ces mêmes villes, d'autant que généralement ces éléments valorisés sont régulièrement situés à l'extérieur des quartiers en eux-mêmes. Pour autant, si l'appartenance géographique à ces quartiers est atténuée, les éléments ou équipements de sécurité ne sont évoqués que de façon brève et dans peu de présentations (2/11).

A Kervénanec, ces descriptions dépeignent un quartier en devenir idéal pour les familles, calme, à l'échelle du piéton avec tous les équipements nécessaires à proximité immédiate. « *Le quartier de Kervénanec vit une profonde mutation, s'embellit de nouveaux espaces verts (parc urbain près de l'étang du Ter) et de liaisons douces pour circuler en toute sécurité à pied ou à vélo* » (Marquises, 2017)

Aux Sablons, les programmes promeuvent surtout l'opportunité d'accession et sont peu bavards sur le quartier puisque s'agissant de ceux portés par le bailleur. Ils ciblent une clientèle du parc social voire même résidant déjà le quartier et se contentent par exemple d'évoquer à propos du quartier une seule phrase assez générique : « *un quartier tranquille à deux pas du tram* » (Secteur Piscine, Les Sablons, 2012). Podeliha quant à lui prévoit plutôt d'évoquer le secteur pavillonnaire jouxtant la parcelle et d'insister sur les aménités environnementales à proximité. Le quartier en lui-même est réduit à la présence d'équipements et de services de proximité.

Figure 23. Alors que la plaquette promotionnelle de ce programme à Kervénanec évoque explicitement les changements urbains, ces descriptions restent concises, vagues ou tournées vers l'extérieur (proximité de..., mobilités,...) et les images illustrant le propos représentent des espaces centraux lorientais de haute valeur symbolique ou d'usage (Espacil accession, 2016)

« On va valoriser la parcelle, le fait qu'il y ait un garage. Les transports en commun à proximité. Mais on va éviter de parler des Sablons. […] On parlera de la rue Normandie-Niemen. Et si on a appelé l'opération les belles de l'Huisne, c'est pas innocent. L'Huisne, elle ne passe pas loin mais… » Directeur, Podeliha Accession –LSPMT1

A Nantes, où l'on retrouve la plus grande hétérogénéité d'acteurs de la promotion de cette diversification, nous pouvons remarquer que certains aspects de la description des quartiers fluctuent en fonction des types de promoteurs et de la clientèle ciblée. Cependant, quelques marqueurs sont communs à ces descriptions comme la présence de la Loire, à la fois un élément de haute valeur environnementale, paysagère et symbolique. Les différents programmes axent pour la plupart leur communication sur des vues sur la Loire conçues comme un argument décisif pour le choix des clients (figure 22).

Le second argument le plus mis en avant dans ces programmes a trait directement à l'un des objectifs mis en avant par le PRU : l'ouverture et la connexion du quartier. Profitant de cette pleine intégration, les différents programmes valorisent la proximité de beaucoup d'équipements ou de services autour de Malakoff de telle sorte qu'y habiter est présenté comme « *une vie tournée vers l'extérieur pour cultiver son bien-être au quotidien* » (Rives de Loire, 2023). En conséquence, comme dans le cas lorientais et manceau, ces descriptions très embellies et idéalisées de la réalité des contextes dans lesquels s'inscrivent ces programmes peuvent parfois, par association d'idée, laisser imaginer des ambiances bien éloignées. La description faite pour le programme Namétis (2014) associe en deux phrases la promesse d'un quartier avec des commerces et des restaurants puis du « *cœur d'un quartier animé* ». Outre l'absence de restaurants, il est peu probable que l'animation évoquée pour ce programme au cœur de Malakoff corresponde à cet imaginaire dominant de la micro-centralité urbaine alors que cette nouvelle centralité commerçante tente encore aujourd'hui difficilement de trouver un modèle entre les attentes et besoins d'une population majoritairement issue du parc social et un contrôle de la Métropole pour que cette nouvelle centralité ne retrouve pas les codes –stéréotypés et fantasmés– d'une centralité populaire symbolisant le « ghetto » social et urbain (Zouari 2020).

En parallèle de ces descriptions et valorisations communes, les plaquettes spécialisent également leur discours en fonction de la clientèle ciblée. Ainsi, les programmes ciblant des investisseurs se détachent en décrivant plus longuement le contexte et la dynamique démographique et économique nantaise afin de convaincre des acheteurs extérieurs de l'opportunité de ces placements immobiliers. Nous évoquions dans le chapitre précédent la stratégie de la collectivité nantaise de porter conjointement le PRU de Malakoff et la ZAC de Pré-Gauchet/Euronantes afin d'intégrer pleinement le quartier d'habitat social à la fois dans une continuité spatiale vers les espaces centraux mais également dans la dynamique impulsée par la réalisation de ce quartier d'affaire. Cette proximité apparait comme une aubaine pour les promoteurs privés nationaux qui se saisissent de cette opportunité qui facilite la vente de logement à destination d'investisseurs. En effet, en plus de la proximité de la gare TGV, la montée en puissance et en reconnaissance de la ZAC voisine est une aubaine que saisissent les deux derniers programmes avec des logements

destinés à de l'investisseur. En effet, cette présence est un marqueur qui permet de montrer la dynamique immobilière locale qui devient, grâce aux nombreux sièges d'entreprise installés, un haut lieu de l'attractivité économique, un élément rassurant : si ces entreprises s'installent à proximité pourquoi ne pas investir dans le quartier ?

A l'inverse, les bailleurs manceaux et nantais sont très peu bavards sur les quartiers en n'évoquant pas le nom du quartier dans la présentation et en étant assez limités dans sa description et sa mise en valeur. En effet, ils insistent surtout sur l'opportunité d'accéder à la propriété et évitent de parler du contexte en utilisant quelques termes descriptifs très vagues. Globalement toute l'offre en PSLA des trois bailleurs est présentée dans la presse et dans les journaux de quartier sous cet angle d'une opportunité lié à l'accession et moins en référence au quartier en lui-même.

Les promoteurs sociaux sont quant à eux plus mesurés dans leur description et mise en valeur du quartier. S'ils s'inscrivent tout de même dans une tonalité positive, ce sont quasiment les seuls à présenter et valoriser la présence d'équipements ou d'événements caractéristiques du quartier comme la maison de quartier, le marché du quartier, etc.

En revanche, si les discours et les éléments valorisés peuvent varier entre les différents types de promoteurs, il ne semble pas que la temporalité de la communication puis de l'intervention dans l'échelle de la rénovation urbaine aient d'impacts sur la façon d'évoquer le quartier. Par exemple, on n'observe aucune augmentation de la présence de la toponymie des quartiers dans ces documents qui pourrait faire penser à une banalisation des représentations. La seule incidence de l'avancement des PRU se situe autour de l'idée d'un quartier dans une dynamique de mutation et d'embellissement ouvrant une tonalité positive et un avenir prometteur. Cet argument est très souvent utilisé dans les différentes plaquettes commerciales mais s'estompe à mesure où la perspective des changements à venir s'atténue. Dans ces cas de figure correspondant au cas nantais et manceau, les promoteurs préféreront les stratégies de mise à distance évoquées précédemment.

« Le nouveau Malakoff a le vent en poupe » Ylora, Malakoff,2018

« En pleine mutation », « un environnement qui ne cesse d'évoluer, de surprendre, de séduire », « un modèle de développement urbain et environnemental » Giardini, Malakoff, 2012

« Un quartier résidentiel lorientais en plein développement » Andalouse, Kervénanec, 2023

Au regard de cette étude des supports de communication, on remarque à nouveau que les éléments valorisés sont extérieurs à ces quartiers dont la description souvent assez pauvre est parfois très éloignée des réalités vécues. Nous avons montré que, s'agissant des qualités propres aux quartiers, elles sont souvent localisationnelles –proximité au centre-ville par exemple– ou

liées à des capacités de mobilité facilitées –donc de sortie du quartier. En invisibilisant ces quartiers, que les promoteurs voient encore comme un facteur répulsif pour les ventes, ces derniers participent à pérenniser par ces discours communicationnels des représentations qui renvoient les quartiers de grands ensembles sociaux à des lieux dévalorisés à éviter.

> *« L'architecte vannetais, le Studio O2 a donc joué avec la topographie accidentée pour imaginer un collectif qui se jouera de cette déclivité, de son environnement immédiat et qui, plus largement, contribuera à changer durablement l'image du quartier. Même si Espacil a plus communiqué sur un programme au bord du Venzu qu'à Kervénanec sud »*[10]

Cependant, les promoteurs ne voient pas cette stratégie de cet œil-là. En effet, pourquoi rendre plus difficile une commercialisation en prenant le risque de s'entacher de l'image encore négative de ces quartiers ? Les promoteurs associant globalement leur intervention à une opération (plus) risquée, ils estiment qu'en prenant cet engagement et en participant aux objectifs du projet urbain, ils concourent à ce processus de valorisation du quartier impulsé par le porteur de projet. Cependant, leur enjeu étant de vendre cette offre, ils doivent réussir à convaincre des acheteurs potentiels et leur faire voir des éléments qualitatifs qui sont associés à des facteurs d'attractivité, quitte à travestir quelque peu les contextes socio-urbains environnant le programme.

En revanche, cette réécriture, cet arrangement mis en œuvre pour s'accommoder de la présence peu valorisante de l'image de ces quartiers en promouvant des qualités à proximité, participerait selon certains promoteurs à revaloriser l'image du quartier : « *C'est une manière de valoriser aussi le quartier, d'une certaine manière de communiquer comme ça. Il faut que quand on va communiquer ça valorise le quartier* » (Directeur de Podeliha –LSPMT1). En effet, associer à ces quartiers des éléments, des lieux reconnus par leur haute valeur symbolique ou sensible pourrait participer à diffuser une image nouvelle. Encore faudrait-il que ce rapprochement puisse être fait alors que le quartier est volontairement invisibilisé de ces communications.

Face à cette tendance à masquer tout ou partie du contexte et de l'inscription spatiale de ces programmes, nous nous sommes demandé comment continuer à maintenir un tel discours alors que la clientèle potentielle devrait être amenée à se déplacer, se renseigner plus en détail sur le secteur où elle s'apprête à acheter ou investir.

2.2.2 Discours et échanges avec les acheteurs potentiels : comment parler du quartier ?

Si les documents de communication produisent un discours très orienté dont l'objectif principal est de convaincre en développant des arguments censés être des éléments valorisés et donc recherchés par la clientèle ciblée. Face à ces exemples où la réalité dépeinte est souvent exagérée voire arrangée, les clients potentiels, s'ils peuvent être influencés par ces descriptions et promesses, n'y sont pas aveuglément soumis. Suite à la confrontation qui peut être faite avec les

10 Ouest France. 17-11-2020. « L'Andalouse à Kervénanec, ce dont 33 nouveaux logements plein sud ! »

réalités locales, ces habitants potentiels peuvent être inquiets de cette proximité avec des quartiers dont la réputation négative perdure. Dans cette configuration comment les acteurs de l'immobilier s'adaptent-ils à ces craintes, à ces expériences du quartier ? Quels discours et stratégie commerciale –au-delà de celle développée dans les plaquettes de présentation– développent-ils pour convaincre et rassurer ?

Dans un premier temps, beaucoup de promoteurs évoquent une stratégie de communication avec des coûts et un investissement plus élevé que la moyenne afin de toucher une clientèle intéressée. En effet, la plupart prévoient une commercialisation plus difficile à cause de la localisation et parient sur une communication plus ambitieuse qu'à l'accoutumée afin de toucher plus de ménages et par extension plus d'acheteurs potentiels.

Cet effet des représentations semble continuer à jouer un rôle sur la commercialisation puisqu'alors que peu de programmes ont visé plus spécifiquement la population du quartier, de nombreux promoteurs affirment avoir reçu de nombreux profils de ménages connaissant déjà le quartier. Soit parce qu'ils y vivent, soit parce qu'ils y ont vécu ou travaillé, soit parce qu'ils habitent à proximité immédiate et maitrisent bien le contexte local. Ainsi, par cet effet de tri en amont, les agents de commercialisation évoquent une vente relativement facilitée dans laquelle ils n'ont pas eu besoin d'argumenter et de rassurer vis-à-vis du quartier grâce à ces profils beaucoup moins sujets aux représentations négatives et extérieures associées à ces quartiers voire même d'ores et déjà convaincus du quartier et de l'intérêt de cette acquisition.

« Les gens qui étaient inquiets n'ont pas acheté » Directeur de production, Cogedim -MPMT2

Si certains promoteurs nous ont signalé cette prévalence de ménages ayant une relation de familiarité avec le quartier, que nous pourrons chercher à vérifier dans la partie suivante, à l'inverse, de nombreux autres acheteurs ne sont pas dans ce cas de figure. Pour répondre à ces ménages maitrisant moins bien le contexte local, plusieurs stratégies sont déployées par les acteurs de la promotion.

Nous trouvons premier cas de figure dans lequel on retrouve les promoteurs privés et nationaux qui s'appuient sur le « *devoir de curiosité* » des clients potentiels (Jourdheuil 2017:150). Cette stratégie consiste à laisser au client l'initiative de poser les questions et faire l'effort de recherche sur le programme et le quartier pour produire des précisions. Cette méthode est d'autant plus efficace que ces acteurs ont produit principalement de l'offre fléchée pour des investisseurs qui n'habitent pas nécessairement Nantes et qui n'occuperont a priori jamais le bien. Pour ces raisons, ce type de clientèle est moins regardante sur le contexte micro-local de la résidence que sur la dynamique urbaine et immobilière dans laquelle s'inscrit le programme afin d'assurer ce placement immobilier.

« On était inquiets vis-à-vis du quartier. On sait bien que sur l'approche investisseur logement, même si les gens regardent le quartier, l'environnement, ils regardent plein de choses : la qualité de l'immeuble, le fait que ce soit neuf, que ça puisse leur offrir de la défisc s'ils se mettent en Pinel, etc. Et puis aussi les prix étaient adaptés à la localisation quoi. » *Directrice de programme, Linkcity –MPMT8*

Sans être attentiste pour autant, ces promoteurs persistent dans cette réécriture des géographies locales de telle sorte que « *la stratégie, c'était de se dire comment on va réussir à commercialiser cette opération en, comment dire que nos clients ne soient pas focalisés sur le quartier Malakoff* » (Directeur de production, Cogedim -MPMT2). Pour cela on retrouve les mêmes arrangements et choix dans les éléments mis en avant qui, de fait, orientent tout l'imaginaire de potentialités urbaines vers l'extérieur du quartier.

« On a surtout mis en avant tous les atouts du projet. On a gommé le mot Malakoff parce qu'on n'est pas tout à fait dedans. […] Par contre on précise bien qu'on est vue Loire, on est à 15 minutes à pied du Château donc y a aucune raison à part la présence de Malakoff, que le projet ne soit pas intéressant. » *Agent commercial, Cogedim -MPMT1-C*

Néanmoins, même si la localisation dans Malakoff est minorée, ignorée voire cachée dans les discours commerciaux tenus par ces acteurs, la confrontation à la réalité géographique, lorsqu'elle est expérimentée par le client, fait peser un risque sur la vente de ces logements. Ainsi, en connaissance du quartier et de ses ambiances, les agents de commercialisation s'adaptent et cherchent à faire éviter que ces acheteurs n'expérimentent des situations qui sont jugées négatives voire rédhibitoires pour la vente. L'un deux nous explique : « *j'ai incité mes clients, si possible en journée, à aller voir Malakoff, à faire un tour en voiture. Et puis la plupart voyaient que c'était niquel, quoi* » (MPMT1-C). En effet, en journée et particulièrement le matin, le vendeur nous explique que les espaces publics du quartier sont –comme dans n'importe quel quartier résidentiel– peu utilisés et appropriés et donc jugés « normaux ». A son collègue de renchérir et de préciser : « *les personnes se sont déplacées et se sont désistées parce que évidemment il y a la plaquette, il y a ce qu'on dit, il y a ce qui se passe la journée et ce changement qui s'effectue à partir de 18h au niveau de la population qui vit dans le quartier qui, voilà, qui sort. Et c'est vrai que ça peut freiner des personnes qui n'étaient pas assez sensibilisés à ça* » (MPMT1-A). On comprend à travers cet exemple qu'au-delà de la recherche d'association à des lieux de haute valeur symbolique ou pratique à proximité, il y a chez certains acteurs de la promotion une véritable quête de banalisation du contexte du quartier afin de rassurer les acheteurs qui peut aller jusqu'à ces méthodes de maquillage du quartier et de ses particularités sociales et spatiales.

« Enquêteur : *Ça, risque pas peut-être de poser un problème quand les gens vont emménager et qu'ils s'imaginent bien d'autres choses ?*

Développeur urbain, Nantes Métropole -MPRU4 : *Les gens, ils n'achètent pas n'importe quoi. Ils se renseignent. En fait, ils voient bien, ils prennent une carte, ils se rendent bien compte. Donc après je ne sais pas quelle est la part de désistement, les gens une fois qu'ils réalisent… »*

« Si on peut prétendre à la TVA à 5,5%, c'est qu'il y a peut-être un quartier de requalification, donc les gens ne sont pas stupides non plus » Directeur commercial, Cogedim -MPMT1-A

Malgré cette stratégie d'arrangement avec les contextes locaux de promoteurs, les ménages sont responsabilisés dans leur choix. En effet, selon cet acteur du projet urbain de Malakoff et ce promoteur, c'est au ménage d'exercer son devoir de curiosité dans ce contexte afin de faire le bon choix et par la même dédouaner ces acteurs de l'influence sur les attentes qu'ils pourraient exercer. Immanquablement, cette invisibilisation et ces arrangements finissent par créer des situations de malentendu avec des acheteurs pensant acquérir des logements dans des contextes très différents de ceux que peuvent laisser imaginer ces présentations.

« Majoritairement les promoteurs arrivent hors sol, en plus ils demandent de vendre le truc, nous on a vu des plaquettes pas très honnêtes, place Rosa Parks en plus, ils ont vendu qu'à des investisseurs qui n'habitaient pas Nantes ! Les gens après ils venaient nous voir à l'équipe de quartier. Des gens qui se déplaçaient de Bretagne pour venir pleurer dans nos bureaux parce qu'ils n'arrivaient même plus à louer leurs logements et qu'ils découvraient [le quartier]. Ils disaient : "on nous a pas du tout vendu ça !", on était désolé pour eux mais… » Ex-chargée de quartier, ville de Nantes -MCOL3

Ces retours recueillis par l'ex-chargée de quartier posent la question de la pérennisation des résidents de cette nouvelle offre et de l'incidence des discours liés à la commercialisation sur l'expérience des acquéreurs et plus particulièrement des habitants. A promettre une valorisation surestimée, arrangée, les acquéreurs les moins avertis peuvent ainsi subir cette différence entre les attentes et la réalité vécue et mettre en péril la pérennisation de leur présence alors que la stabilisation de ménages est un des arguments clés de l'ANRU pour promouvoir et justifier cet objectif de diversification.

Cependant, tous les promoteurs ne s'appuient pas sur ces méthodes qui facilitent la diffusion d'une image arrangée des quartier d'inscription de ces programmes. Les promoteurs sociaux, dont certains sont de type coopératif, mais aussi les bailleurs à travers leur mission d'intérêt général ont plus fortement intérêt à maximiser la satisfaction de leurs clients et ne peuvent s'en remettre à de telles stratégies de vente. Ainsi, ces acteurs de la promotion, comme les bailleurs, promeuvent des arguments qui mettent en valeur la présence importante d'équipements et de services de proximité mais aussi la vitalité et la richesse de la vie associative de ces quartiers.

« J'accentuais mine de rien sur les commodités. Vous avez le tram, vous allez les écoles, vous avez quand même une vie de quartier, qui est hyper importante, vous avez énormément d'associations. […] C'est quand même riche ce marché du jeudi, […] Après voilà, on ne peut pas ôter les difficultés mais je vous dis une fois que les gens dépassaient cet aspect quartier, c'était gagné quoi ! » Responsable commerciale, LMMH -LSBA1

La stratégie est ici de révéler et faire valoir les nombreuses qualités propres à chacun de ces trois quartiers et souvent inconnues quitte à exposer plus facilement les difficultés qui peuvent les caractériser. Par cette approche, ces promoteurs donnent aux acquéreurs toutes les cartes pour faire leur choix résidentiel et dépasser les aprioris qui préexistent très généralement.

« On a eu des acheteurs qui ont émis des craintes. On a été très, très transparents là-dessus, surtout pour ceux qui n'étaient pas du quartier, en leur disant : "allez sur le site, rendez-vous compte du contexte et seulement si vous êtes convaincus, après vous revenez nous voir" […]. On a eu beaucoup de gens qui, après être allés sur place, nous disaient : " Bah non, finalement on n'ira pas" » Directeur, GHT -MPMT5

Mise à part cette différence assez importante dans la façon d'appréhender et de présenter le quartier qui renvoie à la nature des intérêts de ces différents acteurs de la promotion, certains revendiquent un rôle social en compensant les difficultés du marché immobilier à produire des logements accessibles tandis que d'autres visent la profitabilité économique, tous s'appuient sur des logiques de ventes similaires.

D'une part, à l'instar des présentations faites dans les plaquettes commerciales, les acteurs de la promotion, n'hésitent pas à s'appuyer sur des localisations sur les franges de ces quartiers dès lors qu'ils le peuvent pour atténuer l'appartenance ou la proximité du cœur symbolique. Dans cette même logique, la plupart insistent auprès des clients potentiels sur le fait que malgré sa réputation, c'est « *un quartier en devenir* » (Chargée de vente, Lorient Habitat –KBA3) ouvrant alors la possibilité subjectivée que le quartier évolue positivement, dans le bon sens. Il est intéressant de remarquer que cet argument continue d'être brandi dans les dernières opérations de Malakoff et de Kervénanec alors que les opérations sont achevées.

En continuant à s'inscrire dans cette perspective de changements et en proposant une offre immobilière financièrement attractive puisque très majoritairement située en dessous des prix moyens du marché dans laquelle elle est vendue, les promoteurs jouent dans leur argumentaire sur l'effet d'opportunité afin de faciliter sinon de forcer le compromis que peut représenter le quartier.

« On a eu des jeunes, je leurs disais, "c'est un premier achat, ça vous fait de l'apport, vous payez pour vous, vous allez faire un démarrage et puis après vous irez voir ailleurs". Voilà, c'est le pied à l'étrier pour l'acquisition » Responsable commerciale, LMMH -LSBA1

Ce compromis est également influencé par le discours porté sur la qualité du programme et des logements. Par exemple, à Malakoff, la vue sur la Loire est mobilisée comme un argument massue dans cette commercialisation au point où certains cherchent à exploiter au maximum ce potentiel d'attractivité : « *on avait fait faire par des drones des photos à la hauteur des logements de telle sorte à ce qu'on puisse vendre la vue de ces logements-là. Mais l'argument principal c'est le prix* » (Directeur, GHT -MPMT5). Forts de ces qualités immobilières, alimentant l'idée de quartiers en cours de mutation et proposant des prix très compétitifs, certains promoteurs vont même jusqu'à évoquer la forte probabilité de plus-values financières : « *c'était un argument, même si on ne peut jamais le préciser parce qu'on a un devoir de conseils, mais de les laisser réfléchir sur la possibilité d'évolution des prix étant donné qu'on commercialisait à environ 3500€ le mètre carré et qu'à 600 mètres de là on était déjà à 4000-4500€* » (Agent commercial, Cogedim -MPMT1-C). Ainsi, le contexte déprécié du quartier devient même une aubaine puisque, dévalorisant les prix de l'immobilier sur le moment, il peut devenir, grâce à la pression immobilière croissante sur les trois villes et avec la promesse d'évolution du contexte de ces quartiers, plus qu'une opportunité de primo-accession ou de défiscalisation, une opportunité financière.

Globalement, nous avons vu dans cette partie que la stratégie de communication des promoteurs dans leur phase de commercialisation produit des images, des réalités géographiques idéalisées, survalorisées qui conduisent d'autant plus à tourner le dos au quartier historique par une minimisation de sa présence voire une recomposition des caractéristiques et particularités locales. Bien évidemment, la notoriété de ces discours très stéréotypés et exagérés à propos de ces espaces urbains n'est plus à faire. Même s'il ne faut pas surestimer la performativité de ces derniers sur les représentations des clients, il faut tout de même questionner leur influence. En effet, la promotion de valeurs et de qualités locales qui peuvent apparaitre comme des promesses et plus ou moins fortement participer à construire les attentes de ces futurs habitants envers leur nouvel environnement résidentiel. La question d'un éventuel écart par rapport à ces attentes serait vraisemblablement à la défaveur de l'expérience résidentielle de ces derniers et donc de la stabilisation de leur présence d'autant plus si ces ménages sont arrivés avec l'idée d'un investissement immobilier. Le décalage entre les attentes de ces habitants et l'expérimentation ne risque-t-il pas de prolonger, voire de renforcer les stéréotypes négatifs déjà établis sur ces quartiers ? Face à ces écarts, comment les nouveaux habitants vont-ils s'approprier ces contextes lors de leur découverte ?

2.2.3 Retour sur l'expérience de commercialisation : quelle attractivité résidentielle pour la nouvelle offre immobilière ?

Cette crainte d'une commercialisation plus difficile s'est-elle produite ? Les acteurs de la promotion ont-ils effectivement eu plus de difficultés à vendre leur offre immobilière qu'ailleurs ? En profitant de leur retour d'expérience, nous pouvons identifier de ce point de vue le niveau d'attractivité de ces logements.

« A la Cogedim, ils étaient même surpris de la vitesse à laquelle c'était parti. »
Développeur urbain, Nantes Métropole -MPRU4

« L'exercice nous montre que finalement ce n'est pas si risqué que ça, dans le sens où vous voyez là on démarre le chantier à 50% de vente » responsable programme, Espacil Accession –KPMT2

Les acteurs se disent satisfaits de cette commercialisation qu'ils jugent réussie pour la plupart voire même souvent plus qu'attendue. Le succès est attribué au niveau de prix très concurrentiel des logements mais également à leur qualité ou aux effets positifs de la rénovation urbaine qui concourt positivement à l'attractivité de l'offre :

« Il y a un gros effort en termes de transport en commun : on est à moins de 10 minutes du centre-ville, donc c'était assez bien desservi. C'était assez facile à vendre. » Directeur du patrimoine, NMH -MBA2

Au-delà de l'influence positive des rénovations urbaines, particulièrement à Malakoff et à Kervénanec où les programmes urbains ont permis d'ouvrir, d'intégrer, de connecter voire de banaliser ces quartiers, c'est l'expérience de la diversification qui a joué un rôle d'entrainement de telle sorte qu'« *en réalité aujourd'hui, c'est moins stigmatisant et puis la première opération a donné beaucoup d'élan à la seconde* » (Directeur, GHT -MPMT5). En effet, le succès de ces premières expériences semble, selon les promoteurs qui ont réalisé plusieurs opérations dans le quartier ou à proximité, être un vecteur de mise en confiance des clients potentiels par un effet d'entrainement liée à cette attractivité résidentielle annoncée. Cet élan et les succès des opérations de vente ont même poussé certains acteurs à revoir à la hausse la quantité de logements proposés à la vente. Lorient habitat, peu habitué aux opérations en accession et peu confiant dans la commercialisation de logements collectifs en PSLA jugés moins attractifs que des maisons individuelles malgré le prix, avait ainsi prévu de vendre 14 logements d'un programme neuf. Face à la demande, le bailleur a fait évoluer sa programmation en changeant la destination de logements sociaux prévus dans ce même programme vers de l'accession en PSLA, augmentant de 50% le nombre de logements vendus (21). Ces succès semblent avoir révélé auprès des acteurs lorientais du programme urbain l'existence d'un vrai besoin en accession qui, pour le PSLA, bénéficiant aux habitants du parc social, ne concurrence pas la politique municipale en faveur du logement social mais la complète.

En revanche, la réputation de ces quartiers joue en défaveur de cette diversification en alimentant des a priori sur la difficulté de vendre de telles opérations dans ces espaces urbains chargés de connotations négatives, freinant l'acte de construire : « *nous on pensait que la réputation de Malakoff, les gens n'auraient pas voulu venir et en fait pas du tout, on a quand même une vue incroyable sur la Loire, plein sud, avec un balcon* » (Directeur du patrimoine, NMH -MBA2). L'offre résidentielle au cœur de ces quartiers devient par son atypicité un produit qui semble plus risqué freinant, d'une part, l'intervention des promoteurs et, d'autre part, l'investissement des acheteurs. De telle sorte que deux promoteurs nous ont signalé que l'orientation de logements qui donnent sur le paysage classique des quartiers de grands ensembles ont connu plus de difficultés à se vendre en raison, selon eux, de ces points de vue.

« On a quand même mis plus de temps à vendre les derniers logements sur la rue de Madrid, qui est la façade qui donne justement sur les tours Malakoff, que sur la façade ouest où pourtant il y a la voie ferrée » responsable commercial, Cogedim -MPMT1-D

Cependant, quand les supports de communication évitent totalement les références à ces quartiers, il peut apparaitre logique que cette perspective non prévue de la part des acheteurs potentiels devienne un frein. De ce fait, nous nous sommes demandé si les écarts entre les discours commerciaux des promoteurs et le contexte des différents programmes ne pourrait pas être à l'origine de désistements plus importants liés notamment à l'éloignement de l'effet des discours commerciaux mais aussi à la découverte in situ des contextes, ou encore liés à l'impact de faits divers pouvant remettre en question le compromis résidentiel sur lequel était basé la décision de réservation. Pour la plupart des promoteurs, cette donnée est floue et ils s'accordent à dire qu'ils n'ont pas l'impression que ces désistements soient plus importants qu'ailleurs. D'autre affirment qu'il y a eu peu de désistements parmi les accédants, notamment grâce à l'avantage financier conséquent de la TVA ANRU, qui aurait exercé un rôle de rétention important.

« (les désistements) c'est toujours un peu mixé, c'est à dire qu'en fait il peut y avoir des problèmes d'adaptation au quartier ou d'acceptation de quartier » responsable Maitrise d'ouvrage, NMH -MBA1

C'est l'offre en PSLA qui semble avoir connu le plus de déconvenues concernant les désistements. En effet, les acquéreurs potentiels, autorisés à rester locataires de leur logement pendant trois ans maximum avant d'acquérir leur bien ou de demander un relogement au bailleur, ont un accès bien plus commode au désistement doublé d'une expérience « test » de cet espace résidentiel qui gonfle cette statistique en comparaison des autres statuts de vente.

« Nous, sur ces quartiers-là, on ne voulait pas faire de location accession parce que [...] on aurait pu avoir des réservations et puis au gré de ce qui se passe dans le quartier, on a connu des petites périodes d'émeutes, là y a pas si longtemps, ça aurait pu faire fuir les gens. Ou ne serait-ce qu'un article dans le journal avec des coups de feu. Moins l'engagement est important, plus on prend le risque d'avoir des personnes qui reviennent sur leur décision » Directeur, GHT -MPMT5

Conscient de ce risque supplémentaire, les promoteurs sociaux revendiquent, notamment par peur de l'influence négative du quartier, de faire de l'accession ANRU et non en PSLA. Il existe ainsi toujours une certaine forme de crainte même parmi les acteurs les plus engagés dans le projet urbain et le quartier.

Les différents promoteurs qui, au démarrage, étaient peu habitués à ce type d'intervention immobilière dans des quartiers populaires font généralement évoluer leurs représentations négatives à mesure qu'ils saisissent le potentiel de ces secteurs dans leur activité de promotion de logements. Ainsi, si certains sont, à l'origine, méfiants voire légèrement réticents à l'idée de

cette intervention qui révèle finalement malgré les aprioris des qualités et un succès commercial inattendus qui bénéficie en retour à participer positivement, par cette attractivité résidentielle et ce changement des représentations de ces acteurs sur le quartier, aux changements attendus de la rénovation urbaine.

3. L'attractivité perçue, nerf de la rénovation urbaine : d'un rapport donnant-donnant à un rapport gagnant-gagnant ?

Tout au long de ce chapitre nous avons cherché à éclairer comment se fixent et se dessinent les différents programmes de rénovation entre les différents intérêts portés par les acteurs de la promotion immobilière et ceux de la rénovation urbaine dans ces trois contextes. A travers, la stratégie d'intervention des promoteurs depuis la définition des programmes jusqu'à la communication et la commercialisation de ces projets immobiliers, nous avons cherché à éclairer comment se joue l'influence des acteurs de la promotion sur ces PRU.

Les promoteurs dans leur intervention ont pour objectif de générer de la valeur a minima financière et une plus-value plus ou moins importante. Cette dimension est primordiale puisqu'elle garantit l'activité et la pérennité économique de la structure. Les promoteurs tentent également de produire des valeurs sociales ou symboliques bénéfiques à leur image ou leur réputation, liées à cet engagement voire au risque qu'ils ont accepté de partager avec la collectivité. Cette recherche de valorisation sociale ou symbolique est favorisé en fonction, nous l'avons vu, du niveau de tension et de concurrence entre les acteurs de la promotion d'un territoire mais également liée au missions et aux intérêts qui diffèrent entre les différents types de promoteurs.

La plus grande influence de l'arrivée de ces nouveaux acteurs de l'immobilier est probablement culturelle puisqu'elle implique pour ces quartiers longtemps considérés sous un prisme d'accompagnement, d'aide ou de développement social lié aux différents volets de la politique de la Ville, de nouvelles grilles de lecture plaçant la question de l'attractivité immobilière et résidentielle au cœur des enjeux de la rénovation urbaine. En effet, nous avons montré que sous l'influence directe ou indirecte des promoteurs imposants aux porteurs de projet une lecture par l'attractivité immobilière et résidentielle potentielle ou perçue de ces territoires, certains objectifs relatifs à des dimensions plus sociales comme l'intégration de la nouvelle offre immobilière pouvaient être reconfigurés, amoindris voire totalement modifiés afin de correspondre à ces attentes en termes d'attractivité et ainsi de limiter le risque perçu par les acteurs de la promotion dans la réalisation de la diversification immobilière, résidentielle et sociale.

En effet, les acteurs du PRU en charge de la diversification en offrant des fonciers à des acteurs de plus en plus diversifiés de la promotion intègrent plus ou moins une approche négociée. Cette évolution, cohérente dans l'évolution des gouvernances de projet urbain accordant de plus en plus de place aux acteurs privés (Pinson 2005) en tant que producteur de biens immobiliers, est réfrénée sur les territoires de Lorient et surtout du Mans où certaines oppositions et positionnements politiques se méfient de cette ouverture. Ces deux territoires se positionnent dans la lignée de la tradition interventionniste de leur collectivité à l'égard des politiques de développement urbain et de l'habitat. Ainsi, l'enjeu principal de ces PRU s'articule autour de la résolution des enjeux propres au quartier et non autour d'une recherche d'attractivité résidentielle et immobilière. Cependant, face au retrait de certains acteurs et aux incitations de l'ANRU, la diversification jusque-là assurée par des acteurs affiliés à ces quartiers, a été progressivement confiée à des opérateurs privés beaucoup plus sensibles à l'enjeu d'attractivité. Leur intervention

est trop tardive pour modifier et influencer véritablement ces PRU mais elle confronte ces territoires à ce nouvel enjeu en révélant une certaine facilité d'intervention et de commercialisation dans le cas de Kervénanec et en rappelant les difficultés de produire de l'offre en accession sur un marché local de l'immobilier assez détendu dans le cas du Mans.

A l'inverse, le cas nantais se rapproche beaucoup de l'observation de Clément Barbier à propos du renouvellement urbain de quartiers populaires à Lille et à Hambourg où « *on assiste à l'articulation progressive des catégories de "quartier défavorisé" et de "d'attractivité métropolitaine" et à l'occultation des objectifs de rééquilibrage territorial au fil de leur combinaison avec ceux du marketing urbain* » (2015:290). En effet, le PRU de Malakoff, associé notamment au projet urbain Euronantes-Pré-Gauchet, a intégré très rapidement cet enjeu d'attractivité immobilière et résidentiel en confiant la réalisation de la diversification à des opérateurs privés. Cette orientation était basée sur le constat de la position du quartier à proximité des grands équipements qui fondent l'attractivité métropolitaine et sa situation face à la Loire, outre de grandes possibilités foncières au sud de la gare. Cette lecture a participé au fait d'envisager Malakoff et le Pré-Gauchet comme des espaces de potentialité au regard des ambitions de développement urbain de l'agglomération dès la fin des années 1990. Dans cette optique, la gouvernance de projet a pleinement intégré cette dimension et l'association des acteurs de la promotion avec la mise en place d'une ZAC dans le centre de Malakoff. Ainsi, le PRU de Malakoff a inscrit le PRU comme un projet urbain « *caractéristique d'un contexte d'action dans lequel les acteurs reconnaissent que la rationalité qui préside aux processus d'action collective est une rationalité limitée* » (Pinson 2005:206). Ainsi, plutôt que d'appliquer un programme, on a plutôt cherché à associer autour du projet de diversification différents acteurs aux compétences et expériences différentes afin de partager les risques causés par la rationalité limitée des acteurs liés à une telle opération. D'un autre côté, les acteurs de la promotion sont conscients des bénéfices de cette mutation de la gouvernance des projets urbains en y étant placés dans une posture de partenaire. Les acteurs publics s'appuient sur la négociation pour trouver et consolider des compromis avec les acteurs de la promotion. Par conséquent, et nous l'avons vu particulièrement au long de ce chapitre, associer ces acteurs, c'est également accepter qu'ils exercent une influence en défendant des intérêts qui leur sont propres et peuvent se révéler parfois contradictoires aux objectifs de la rénovation urbaine. Par conséquent, laisser plus de place aux promoteurs dans la gouvernance du projet urbain et chercher à adapter le programme afin de maximiser les conditions qui fondent l'attractivité selon les acteurs de la promotion, c'est assujettir au moins en partie les PRU à ce qui est entendu comme valeur, comme contexte valorisant ou comme dynamique valorisante.

Quels que soient les choix de gouvernance et d'association des acteurs de la promotion, quelle que soit l'importance de la diversification ou son échec ou sa réussite vis-à-vis des objectifs fixés, en cherchant à produire cette nouvelle offre résidentielle, les acteurs de ces projets urbains ont dû inaugurer de nouvelles façons de considérer ces contextes au prisme de l'attractivité. Ils ont dû ainsi comprendre les éléments qui fondent la valeur telle qu'admise et recherchée par les acteurs de la promotion à travers les représentations qu'ils ont de ces quartiers et de l'attente des acheteurs potentiels. De ce fait, même si dans ces trois cas on observe une volonté appuyée de préserver la fonction sociale de ces quartiers alors même que la présence de logements sociaux est perçue comme un facteur de risque pour l'attractivité résidentielle et immobilière, l'objectif de

diversification fait évoluer la perception de leur valeur par les acteurs publics. Ainsi, les PRU de Malakoff et de Kervénanec s'illustrent par une recherche de banalisation des marqueurs symboliques qui renvoient à la fonction sociale de ces espaces, produisant de façon volontaire ou involontaire des effets positifs sur l'attractivité perçue par les acteurs de la promotion immobilière.

En revanche, cette stratégie d'intégration et de banalisation du parc social s'appuie en partie sur la diversification immobilière qu'il convient d'amorcer afin de lancer un cercle vertueux où la dilution progressive du parc social mais également l'effet d'entrainement lié à la présence et l'expérience d'autres acteurs de la promotion renforcent l'attractivité. L'enjeu de la bonne réalisation des objectifs de diversification se situe alors au démarrage, où les porteurs de projets doivent inciter et convaincre les acteurs de la promotion du bien-fondé de leur investissement. Si les trois territoires ont en commun d'avoir profité de l'intervention de l'AFL au départ, cette participation isolée n'est pas suffisante pour amorcer une dynamique pérenne de diversification. A cet égard, Lorient et Le Mans se sont assez largement appuyés sur leurs bailleurs respectifs afin de prendre ces risques et de contribuer à produire une nouvelle offre non-sociale, tandis que Nantes, profitant de son attractivité territoriale, a réussi à convaincre un premier promoteur de lancer un programme. Cependant, dans ces configurations, les rapports de forces ne sont pas nécessairement en faveur des porteurs de projet puisque les opérateurs ont l'impression d'un partage inéquitable des risques.

Par conséquent, ces premières interventions s'inscrivent dans un rapport entre le porteur de projet et le promoteur que l'on pourrait qualifier de donnant-donnant. Nous avons vu que les porteurs de projet doivent plus ou moins fortement inciter voire contraindre des acteurs de la promotion à intervenir, lorsque l'attractivité perçue de ces territoires par ces derniers est faible et ce généralement au lancement des PRU. Cette pression est souvent associée à des contreparties plus ou moins formalisées mais qui ne diminuent pas le niveau de contrainte et de risque ressenti par le promoteur dans cet investissement. Ainsi, dans ce schéma donnant-donnant, on cherche avant tout que les premières emprises soient bâties dans l'idée d'amorcer coûte que coûte une dynamique immobilière malgré le fait que les parties prenantes ne soient pas véritablement satisfaites des conditions de réalisation de l'opération. Pour compenser cet effort, nous avons vu que dans cette configuration les acteurs de la promotion ont tendance à négocier les attendus du programme urbain vis-à-vis de leur intervention afin de garantir la valorisation concurrentielle de leur projet immobilier. Ce type de valorisation immobilière s'appuie sur les représentations et l'expérience des promoteurs par rapport aux contextes et aux éléments ou qualités qui s'y trouvent et permettant à un programme d'être concurrentiel et donc attractif. Cependant, ce type de valorisation, si elle peut chercher à exploiter la valorisation différentielle amenée par les programmes de rénovation urbaine, peut également s'y confronter.

Quelques exemples ont été évoqués en ce sens comme le programme de la foncière à Nantes qui en a choisi les aménagements, l'architecture et les équipements dans l'objectif de le couper et le protéger du quartier de telle sorte que les habitants du parc social l'ont baptisé *le bunker*. Cette stratégie de mise à l'écart ostensible est justifiée par la recherche d'une valorisation concurrentielle, le directeur de l'AFL expliquant que, devant attirer des profils de ménages relativement aisés pour rentrer dans ses critères, il est contraint d'assurer cette séparation censée rassurer ses futurs clients.

Cette opposition lors de ces rapports donnant-donnant se joue en général au lancement des premiers programmes de diversification mais, dans les cas les plus difficiles, comme au Mans, peuvent se prolonger jusqu'aujourd'hui. En effet, ici le cumul d'un marché très détendu avec une rénovation urbaine s'appuyant plutôt sur une valorisation du patrimoine existant du grand ensemble que sur l'évolution de la forme urbaine offre un contexte qui rend difficile l'intervention de promoteurs. A la suite de quelques échecs, les acteurs de la collectivité ont contraint un nouvel opérateur de l'accession aidée, Podeliha Accession, à prendre en charge une des contreparties AFL abandonnées. Ainsi, le contexte de l'intervention de cet acteur est passablement contraint, notamment sur le plan économique, de telle sorte qu'il négocie avec la collectivité des adaptations sur la qualité écologique, la qualité des matériaux et même l'implantation du programme dans sa parcelle afin de comprimer au maximum les coûts et permettre de sortir de logements individuels neufs sous les prix du marché de l'ancien. Si la collectivité ne cède pas sur tous les plans et maintient une forme de rapport de force, ce programme est tributaire de l'obtention de la subvention exceptionnelle de l'ANRU de 10.000€ par logement à laquelle se rajoute également une aide de l'EPCI.

« On est obligé d'apporter des fonds publics, à un niveau relativement important, hors du droit commun qui peut exister et là, on est en train de monter la 2e tranche du programme piscine et on pressent qu'il va falloir tout de même apporter des subventions exceptionnelles à l'opération. » Directrice service habitat, Le Mans Métropole -LSCO2

Dans cette configuration, les contraintes perçues vis-à-vis du contexte, qu'elles soient objectivées ou subjectivées, poussent les promoteurs à défendre leurs intérêts dans un contexte où le rapport de force, étant donné l'effort qu'ils ont fait pour intervenir, ne bénéficie pas aux enjeux portés par le porteur de projet. En revanche, au regard de l'évolution du contexte à Kervénanec et à Malakoff durant la rénovation urbaine, ce rapport de force évolue en faveur de porteurs de projet à mesure que l'attractivité perçue par les promoteurs des sols disponibles bénéficie des effets liés au changement urbain –comme les démolitions, la réorganisation des circulations et des transports, la réhabilitation des espaces publics, etc. et de l'expérience des premiers projets immobiliers. En effet, ces apports du PRU et les premiers succès commerciaux donnent de la confiance à ces acteurs qui, au-delà de ne pas être incité, choisissent voire sont en concurrence pour la réalisation des opérations lancées dans la deuxième partie de l'opération urbaine, à partir de 2014. Dans cette nouvelle configuration d'une plus forte concurrence mais aussi d'une plus grande expérience des porteurs de projet dans la conduite de cette diversification, nous avons observé que les marges de négociation et de discussion des promoteurs étaient bien plus faibles. Au-delà, certains acteurs de la promotion s'appuient même sur une stratégie de dépassement des attendus, par exemple en s'associant à des acteurs associatifs ou culturels qui portent un projet d'équipement ou d'activité, ou en produisant un discours sur l'objectif et l'enjeu d'intégration de cette nouvelle offre et des futurs ménages qui s'inscrit pleinement dans le sens des intentions portées par les acteurs du PRU.

« Ce projet "Eriol", on venait vraiment à l'endroit de l'ancien cœur du quartier, c'est-à-dire le centre commercial qui a été déserté parce qu'il a été balancé sur la place Rosa Park. En gros, on a vidé le quartier de son lieu de socialisation, ça aussi, c'est des choses qui m'ont été dites par les habitants du quartier. Et moi, j'étais persuadé que c'était extrêmement important que le projet accueille un projet culturel, un projet public qui soit un lieu de repère et de ressources pour les gens et qui vient faire une compensation à la perte du centre commercial quelque part. » Ex-directeur, GHT -MPMT4

Ainsi, bénéficiant des externalités liées au projet urbain et à la réalisation de la diversification, les porteurs du PRU se retrouvent dans une sorte de rapport gagnant-gagnant, plutôt que donnant-donnant, qui peut même encourager des interventions au-delà des objectifs portés par le PRU. Cette évolution s'opère à la fois chez les porteurs du programme, pour qui cet objectif au premier abord difficile devient pleinement possible, et à la fois chez les promoteurs qui en tirent la conclusion que, dans des configurations urbaines relativement tendues d'un point de vue immobilier, il est totalement réalisable et bénéfique d'intervenir dans ce type d'espace urbain malgré leur réputation. Suite à ces premiers succès, le caractère expérimental de la diversification lors du PNRU quelles que soit les échelles de cet objectif, a permis aux différents acteurs de bénéficier de retours d'expérience qui sécurisent et assurent la potentialité de ces espaces urbains en termes de développement immobilier. De ce fait, ces acteurs sont amenés à faire évoluer leur appréciation des quartiers de grand ensemble qui se révèlent être des espaces potentiels de (re) développement urbain par la réalisation de cette diversification. D'autant qu'aujourd'hui les enjeux de densification et de renouvellement de la ville sur elle-même avec, par exemple la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), vont dans le sens de la crédibilisation de ces espaces urbains en termes de développement immobilier. Ainsi, que nous l'avons montré, ce rapport vertueux entre les porteurs de ces PRU et les promoteurs aboutit généralement à des initiatives conduites par ces derniers qui peuvent aller au-delà des attendus du projet urbain. En effet, dans des contextes qui apparaissent avantageux pour ces acteurs puisqu'ils présentent moins de risques voire, en bénéficiant d'une certaine aura liée à la dynamique de programmes urbains parfois même reconnus pour leur ambition, leurs qualités, etc., ils permettent aux promoteurs de faire des projets vitrines. Ces derniers apparaissent d'autant plus importants dans des contextes de renforcement de la concurrence entre acteurs de la promotion à l'échelle locale voire du projet de rénovation urbaine et conduisent certains promoteurs à présenter des initiatives, des expérimentations qui, en surpassant les attendus des porteurs de projet, leur facilite l'accès aux différents lots d'une part, et d'autre part, participent à construire une réputation positive auprès des acteurs publics et parapublics en lien avec la fabrique de la ville. Ces initiatives peuvent être d'ordre architecturale et paysagère (qualité des traitements de la façade, des logements, des matériaux, etc.), d'ordre commercial (niveau de prix, opération de vente à destination des habitants du quartier, etc.) ou de fonction (groupement avec des acteurs associatifs locaux, équipements, etc.). En somme, dans ce rapport gagnant-gagnant les interventions de ces acteurs de la promotion s'inscrivent moins dans une opposition, une négociation des intentions de revalorisation que dans une inscription voire une forme adhésion intéressée à ce positionnement et ces objectifs.

Dès lors, on retrouve cette évolution dans les programmes du NPNRU des trois villes qui confirment ou renforcent la place de la diversification dans les objectifs généraux. En parallèle, on observe également ce glissement dans le discours et la stratégie des promoteurs. En effet, les promoteurs les plus impliqués –souvent les promoteurs sociaux et locaux– ils reconnaissent

l'influence de leur participation à un programme dans ces quartiers dépréciés sur leur appréhension de ces derniers. D'autre part, cette tendance s'observe, ainsi que nous l'avons montré, dans l'effet de rattrapages des prix qui semble se profiler sur les derniers programmes de chacun de ces quartiers et montrant notamment, dans le cas nantais et lorientais, une certaine prise d'assurance dans la capacité à vendre ces programmes malgré leur localisation. Enfin, fort de cette expérience, la plupart des promoteurs rencontrés ont produits de nouveaux programmes dans d'autres quartiers de grand ensemble, à ceci près que la recherche de la frange reste une constante de leur investissement.

Conclusion

Nous avons décrit dans le chapitre cinq les différents types d'acteurs et leurs intérêts à participer à l'objectif de diversification de ces rénovations urbaines ainsi que leurs positionnements par rapport au quartier, à la question du risque et du potentiel d'attractivité qu'ils perçoivent de ces contextes. En nous appuyant sur ces observations, nous souhaitions dans ce sixième chapitre éclairer et analyser comment l'intervention de ces derniers pouvait être une source d'influence nouvelle sur les programmes et les quartiers. En effet, nous avancions l'hypothèse que les intentions de revalorisation portées par les acteurs de ces programmes urbains pourraient être renégociées, perturbées par ces différents acteurs de la promotion. En effet, l'intérêt principal de ces acteurs étant de réussir à produire une offre de logement qui soit suffisamment attractive au sein du marché local mais dans des quartiers qui semblent toujours souffrir de représentations extérieures négatives, les lectures que ces derniers font de ces espaces et de ce qui fait valeur selon eux peut être différent. En fonction des intérêts et objectifs inhérents à chacun des types de promoteurs et de leurs expériences des quartiers populaires et/ou de la promotion dans ces secteurs, ces derniers perçoivent différemment les risques et l'attractivité potentielle de ces espaces. Ainsi à situation égale, chacun des types de promoteur n'a pas le même curseur concernant le niveau de risque ou de contrainte perçue

Dans un premier temps, nous avons montré que le niveau d'attractivité perçue était, d'ores et déjà en amont de l'intervention des promoteurs, un vecteur d'influence sur les projets et les quartiers puis qu'en fonction de cette lecture qu'en font les porteurs du projet, ces derniers vont estimer en adéquation la nature et la quantité de diversification prévue, programmée. Cette lecture est dynamique et évolue avec les contextes tout au long du programme puisque nous avons vu qu'à Lorient, par exemple, alors que les acteurs de ce PRU n'avaient prévu qu'une diversification résidentielle marginale ne croyant pas la possibilité de succès de cet objectif. Ils ont réajusté à la hausse cet objectif tout au long du PRU et suite à la réussite des PSLA du bailleur témoignant d'un potentiel réel d'attractivité résidentielle sur le quartier.

Au démarrage de ces programmes urbains et/ou dans des contextes de marchés immobiliers détendus, le niveau de risque perçu et de contrainte lié à l'intervention étant élevé, nous avons montré que c'est dans cette configuration que s'exprime le plus fortement l'influence de la lecture qu'ont ces acteurs de ces espaces. En effet, dans ces contextes où le rapport de force est peu favorable à l'imposition des attentes liées au projet urbain (intégration, ouverture, qualités, etc.) les acteurs de la promotion, notamment les moins habitués aux quartiers populaires, vont avoir tendance à multiplier les dispositifs et les stratégies pour se mettre à distance du cœur symbolique de ces quartiers dans le but de protéger l'attractivité résidentielle. Cette influence se manifeste concrètement par des dispositifs de protection et de sécurité parfois particulièrement manifestes ou encore par l'orientation des programmes systématiquement vers l'extérieur mais aussi dans le champ de représentations par des récits qui s'accommodent des réalités spatiales en recomposant des secteurs ou des sous-sectorisation qui permettent également de marquer une distance par rapport au stigmate qu'incarne encore le quartier

Cependant, nous avons montré que lorsque l'attractivité perçue augmente et notamment en raison de la dynamique de changement impulsée par le programme et suite à la réussite des premières commercialisations, cette évolution du contexte de ces quartiers, comme un basculement, attire des nouveaux acteurs de la promotion de leur plein gré. A travers, ces témoignages nous pouvons considérer une dynamique de valorisation à l'œuvre s'appuyant sur les réalisations en termes d'équipements, d'aménagement, de banalisation du paysage de ces quartiers, mais aussi sur les expériences globalement probantes dans les cas nantais et lorientais des autres promoteurs qui semblent montrer que ces quartiers ne sont pas si répulsifs qu'il n'y parait. Profitant de cette bascule, les porteurs de projet peuvent alors inscrire leur relation avec ces acteurs de la diversification sur un rapport gagnant-gagnant signifiant un changement dans la façon qu'ont ces derniers de considérer les quartiers en rénovation moins comme des espaces risqués que comme des espaces de potentialité à considérer. Cette configuration est celle qui, du point de vue des intentions et objectifs de revalorisation soutenus par le porteur de projet, est la plus bénéfique au projet de territoire puisque bridant les configurations qui cherchent à se protéger ostensiblement du cœur symbolique du quartier et favorisant dans un contexte de concurrence les initiatives de ces acteurs (association avec des acteurs socio-culturels, engagements en faveur de qualités paysagères ou architecturales, etc.). D'autre part, nous avons vu que les prix de ventes pratiqués, s'ils restent globalement inférieur au marché du neuf, ils ont tendance à rattraper ces moyennes sur la toute fin de ces programmes marquant d'une autre façon cette évolution positive de l'attractivité perçue par les acteurs de la promotion.

En revanche, si nous avons pu retranscrire cette évolution de l'attractivité perçue dans les rapports de force entre ces acteurs, nous avons constaté au regard de l'analyse des stratégies de commercialisation des différents promoteurs que subsiste jusqu'encore aujourd'hui une certaine méfiance quant à l'influence négative du quartier sur la vente de ces biens. Cette crainte persistante se manifeste par une minimisation voire une invisibilisation totale de la présence de programmes au sein ces territoires sur les documents de commercialisation que ce soit dans les dénominations, les descriptions ou les représentations iconographiques des projets.

Enfin, l'influence des différents types de promoteurs s'exerce également sur la diversification socio-résidentielle à proprement parler. Si les projets imposent des quantités ou des proportions minimales dans les compositions en typologies ou en termes de produit logement, les acteurs de la promotion, s'ils cherchent d'une part à influencer ces proportions, ont ensuite les mains libres dans leur stratégie de commercialisation –hormis sur la question des prix et des statuts des ménages pour les logements en accession aidée puisqu'ils sont plafonnés. Nous avons montré, dans le cas nantais, que les promoteurs privés nationaux cherchent à maximiser le nombre de logement en accession puisqu'en étant généralement vendus dans des dispositifs de défiscalisation, ils permettent de vendre ces biens plus chers et à des propriétaires bailleurs qui seront moins regardant sur le quartier. En effet, cette influence peut s'exercer sur les types de ménages ciblés en fonction des acteurs de la promotion intervenant, puisque, à l'inverse, les bailleurs, moins à l'aise dans cet exercice s'appuient surtout sur la diffusion de cette offre chez leurs locataires afin de la vendre.

Conclusion de la partie 2

Durant cette seconde partie notre objectif était de chercher à comprendre et analyser comment la présence de l'objectif de diversification socio-résidentielle différemment défini dans les programmes de rénovation urbaine de Malakoff à Nantes, de Kervénanec à Lorient et des Sablons au Mans pouvait être à l'origine d'influence sur l'intention initiale de revalorisation portée par les acteurs publics locaux à l'initiative de ces PRU. En somme, comment les logiques associées à la production et la vente de ce nouveau parc de logements non sociaux peuvent, à la fois être à l'origine de renégociation, d'adaptation des objectifs et intentions initiales de ces programmes, et comment les stratégies et les jeux d'acteurs autour de cette production peuvent être des révélateurs des trajectoires de valorisation de ces territoires.

Nous avons commencé par présenter les trois programmes de rénovation urbaine et la place de la diversification socio-résidentielle en tant qu'objectif. Nous présenté le cas de Malakoff à Nantes, où le PRU se caractérise par une intention de revalorisation totale et frontale et où la diversification socio-résidentielle est pensée dès le démarrage comme un des éléments constitutifs de la recherche d'ouverture, d'intégration et de banalisation de ce quartier de grands ensembles. L'importance de cet objectif de production immobilière a entrainé une adaptation du programme urbain en réservant les fonciers les mieux situés, en adaptant les temporalités ou la gouvernance de projet afin d'assurer de réunir les conditions de réussite de l'attraction d'acteurs de la promotion. A Lorient, le programme est fondé sur une intervention très importante de recomposition du parc social et de la forme du quartier afin de mieux intégrer le quartier aux espaces pavillonnaires environnants et de révéler de nouvelles qualités résidentielles. Ainsi, l'objectif de diversification non sociale est assez peu présent et secondaire au démarrage de ces programmes d'autant que les porteurs de ce PRU ne considèrent pas le potentiel d'attractivité résidentiel et immobilier de ce territoire associé à des représentations sociales négatives. Enfin, nous avons exposé le programme de rénovation urbaine du Mans qui est, par rapport aux deux autres dans une posture d'opposition aux attentes et injonction de l'ANRU en s'opposant et critiquant fortement les objectifs de démolition et de diversification jugés onéreux pour l'un et peu approprié étant donné le marché immobilier détendu pour l'autre. Ainsi, le PRU des Sablons s'inscrit plutôt dans une forme de continuité et d'accélération des ambitions locales de réhabilitation du parc social existant. A travers, cette exploration nous avons montré que plus l'objectif de diversification est important et plus les acteurs de la promotion ciblés sont extérieurs au quartier et au PRU, plus les programmes doivent et cherchent à s'adapter dans les objectifs urbains, les discours ou les gouvernances afin de crédibiliser l'ambition de diversification aux yeux des promoteurs.

Ainsi, de l'autre côté nous avons montré que chacun des types d'acteurs de la promotion participeront différemment à la diversification et se positionneront différemment face au PRU et ses objectifs puisqu'ayant des intérêts et des objectifs différents motivant et expliquant leur intervention mais également une connaissance du quartier et du programme qui sont plus ou moins influencés par l'expérience ou, à l'inverse, une forme d'appréhension plus stéréotypée. En effet, par exemple, entre les bailleurs sociaux locaux pleinement intégrés à la gouvernance de ces PRU, maitrisant les enjeux et les contextes locaux réalisant de façon souvent nouvelle voire expérimentale une offre de logement en PSLA souvent adressée lors de la commercialisation à leurs locataires et, à l'autre extrême, des promoteurs privés nationaux beaucoup plus en dis-

tance des contextes locaux et influencés par des représentations stéréotypées de ces quartier, avec un objectif de rentabilité beaucoup plus prégnant dans leur intervention de telle sorte qu'ils cherchent assez systématiquement à gonfler le nombre de logements libres fléchés pour les dispositifs de défiscalisation, nous comprenons bien qu'ils puissent être moteurs d'influence différentes sur les programmes et les quartiers. Quoiqu'il en soit, tous doivent réussir à vendre les logements produits et se positionne dans leur stratégie de promotion vis-à-vis du quartier dans la recherche d'une valorisation immobilière concurrentielle qui peut s'exprimer dans des logiques de mise à distance au risque de dévalorisation que représente le quartier et donc d'opposition aux intentions portées par ces programmes qui cherchent grâce à cette diversification architecturale et résidentielle à intégrer et ouvrir ces quartiers. En revanche, l'étude des discours nous a montré que malgré les différences attendues entre les différents types de promoteurs nous avons pu constater des comportements et des stratégies similaires que nous avons pu apparenter la crainte liée à l'inexpérience de certains de ces acteurs. En effet, quand certains n'avaient que peu d'expérience dans la promotion, d'autre n'en avaient pas avec les quartiers populaires. Ces inconnus ont alors alimenté l'idée de risque conduisant, par exemple, à des stratégies similaires de mise à distance physique par l'architecture ou symbolique dans les discours commerciaux.

Suite aux questionnements portés sur les PRU puis sur chacun des types d'acteurs de la promotion, nous avons cherché à comprendre comment la rencontre des intentions des acteurs publics à l'initiative de ces PRU avec les intérêts des différents types de promoteurs, soit la confrontation entre des façons différentes de considérer les valeurs locales et les objectifs en termes de valorisation, pouvait modifier et influer sur les programmes et les quartiers. Nous avons montré qu'en fonction de l'attractivité perçue –caractérisée par le marché local et par les représentations des valeurs du quartier– par les différents acteurs et donc du niveau de contrainte ou de potentiel, les rapports de force étaient plus ou moins favorables aux intentions intiales de revalorisation. En effet, dans des contextes de démarrage des programmes et/ou de marché immobilier détendu, le niveau de contrainte pour les promoteurs apparait élevé et les porteurs de ces programmes urbains doivent accepter, céder sur des objectifs d'ouverture, d'intégration et/ou de nature de produit immobilier dans un rapport entre ces acteurs que l'on qualifie de donnant-donnant. Dans ce contexte, la réalisation du programme ne convient pas réellement aux deux parties mais elle permet pour les porteurs de PRU de lancer les constructions et de ne pas laisser de friches, tandis que l'on retrouve sur ces interventions des promoteurs qui cherchent à bénéficier de valorisation réputationnelle ou de crédibilité dans l'acte de promotion. A la suite de ces premiers programmes, nous avons montré qu'à Lorient et à Nantes la conjugaison entre une intervention urbaine importante, la réussite commerciale des premiers programmes et la bonne dynamique du marché immobilier local a considérablement estompé l'idée de risque grâce à une attractivité perçue bien plus haute instaurant dès lors un rapport gagnant-gagnant entre ces deux parties. Ici le niveau de contrainte perçue par les acteurs de la promotion est bien moins élevé ils sont beaucoup moins réticents à accepter les attentes des porteurs de PRU d'autant que ces contextes plus favorables peuvent, comme à Nantes, être source de concurrence.

Au-delà de ces jeux d'acteurs et de ces rapports de force influençant la façon les interventions l'espace conçu, nous avons cherché à montrer comment s'exprime l'influence de ces acteurs de la promotion à travers leur stratégie immobilière et de ciblage d'une clientèle potentielle et à travers les récits qu'ils font de ces quartiers dans lors de la commercialisation de ces biens. Nous avons montré qu'en fonction du type de promoteur, l'offre résidentielle varie et, par conséquent,

les ménages ciblés pour l'accession. En parallèle, l'étude des documents de diffusion commerciale et des arguments mobilisés par les promoteurs pour évoquer et mettre en valeur le quartier témoigne chez la plupart d'entre eux du maintien d'une crainte de l'influence des réputations négatives sur l'attractivité commerciale. Cette peur entraine une mise à distance, une minimisation voire une invisibilisation du quartier et une recherche

Dans cette partie nous avons pu montrer les différents leviers de l'influence des acteurs de la promotion sur la production de l'espace conçu, sur la détermination de la diversification socio-résidentielle et sur les représentations spatiales de ces quartiers en diffusants des récits et des discours s'inscrivant dans la poursuite de leurs intérêts à vendre les biens produits. Par ce biais, « *la rénovation urbaine serait donc l'occasion de réintégrer au marché des espaces qui en étaient jusque-là exclus* » (Fol 2013:18). En effet, alors que le cœur des opérations de ces programmes de rénovation urbaine est aujourd'hui dépassé depuis près de dix, une fois la grande majorité de cette offre résidentielle produite, vendue et occupée par des ménages que peut-on dire de l'influence de cette diversification sur les quartiers considérés ? Comment les porteurs de projet appréhendent et évaluent cette nouvelle offre au regard des attendus et des objectifs associés en termes d'intégration socio-spatiale, de mélange voire de mixité sociale ? Qui sont les résidents de cette nouvelle offre et comment la composition des ménages évolue au gré des premiers mouvements résidentiels ? Comment se comportent ces biens sur le marché immobilier local ? Quelle est la place de ces quartiers dans les choix résidentiels ? Comment l'expérience de ces quartiers participe de l'évolution de rapport habités positifs ou négatifs. En somme, quelle est la trajectoire de valorisation que l'on peut lire à travers ces nouvelles résidences, les logements, leurs occupants et leur rapport au quartier ?

Partie 3 : Lecture et influences de la nouvelle offre immobilière sur le processus de valorisation

Dans la logique de compréhension de la politique de rénovation urbaine et de l'objectif de diversification par une approche top-down (Bernoux et al. 2001:58), maintenant que nous avons éclairé comment se construit à travers des rapports de forces et en considération des valeurs locales les caractéristiques de la diversification immobilière sur ces trois territoires, nous souhaitons dans cette troisième partie comprendre l'évolution de ce nouveau parc ainsi que son influence. En effet, la prise de recul temporel que nous avons sur ces programmes nous permet d'une part de comprendre, alors que ces PRU sont achevés, comment ces nouvelles résidences et leurs habitants peuvent à la fois être des témoins des dynamiques de valorisation à l'œuvre mais surtout comment leur présence et leur interaction dans l'espace social de ces quartiers peut être une source directe d'influence.

Dans un premier temps et avant de mobiliser les données collectées concernant cette diversification socio-résidentielle, nous voulons comprendre comment les acteurs publics à l'initiative de ces programmes perçoivent, interprètent et présentent les effets globaux de cette politique de rénovation urbaine et plus particuliers associés à ces nouvelles résidences et à l'objectif de mixité sociale. Comment ces acteurs appréhendent cette diversification sociale, comment jugent-ils l'impact de ces nouvelles présences dans ces quartiers ? A travers cette exploration, nous souhaitons présenter les connaissances et les croyances portées par ces acteurs par rapports aux attentes liées à cet objectif afin de les discuter plus tard dans cette partie au regard des données et informations que nous avons collectées.

Ainsi, dans un second temps, nous souhaitons dans une approche quantitative, basée sur l'exploitation de la base de données sociodémographiques FILOCOM et sur l'analyse des données de transaction immobilières de la base DVF, caractériser, contextualiser, comparer puis comprendre l'évolution de cette nouvelle offre immobilière et de ses habitants. En effet, la socio-démographie et les prix de l'immobilier sont liés l'un à l'autre d'une part, mais se révèlent plus largement être des témoins des dynamiques urbaines à l'œuvre dans ces villes, ces quartiers et surtout au sein de cette nouvelle offre. En somme, dans ce chapitre nous nous demanderons, si cette nouvelle offre réussit à s'intégrer dans les dynamiques urbaines et ainsi à témoigner d'une forme de banalisation de ces quartiers rénovés.

Enfin, dans une approche plus qualitative se basant sur l'exploration des données recueillies lors des enquêtes que nous avons conduites auprès des résidents de ce nouveau parc, nous allons préciser les dynamiques socio-urbaines précédemment analysées mais surtout éclairer comment ces ménages interagissent avec leur nouvel espace social. Les habitants de cette nouvelle offre de logements sont une des clés de compréhension des hypothèses et questionnements que nous exposons. En effet, ils expriment par leur choix résidentiel une certaine idée, une certaine représentation ou expérience du quartier et des valeurs qui lui sont attribués, ils confortent par leur trajectoire résidentielle de nouvelles dynamiques qui doivent permettre une diversification sociale au sein des quartiers rénovés. Cette compréhension de ces choix et trajectoires combinées permet de lire ces espaces résidentiels en comparaison voire en concurrence avec les autres et d'inscrire les quartiers dans une certaine hiérarchie résidentielle. Enfin, l'expérience que se font ces habitants de leur nouvel espace résidentiel à travers sa pratique, ou sa non pratique, est également un révélateur des dynamiques de valorisation à l'œuvre. En effet,

d'une part leur relation et les discours qu'ils tiennent sur le quartier permettent de percevoir les valeurs –positives ou négatives– qu'ils attribuent et d'autre part, leur attitude et leur réaction de ce système de valeur en présence permet, de façon dynamique d'interroger leur capacité à « faire changer les choses » pour protéger un bien, une réputation, etc.

Chapitre 7 : Le rôle attribué à la rénovation urbaine et à la diversification immobilière dans la trajectoire de valorisation

Aujourd'hui, alors que la rénovation urbaine est achevée depuis une petite dizaine d'année, et que la nouvelle offre immobilière est présente dans ces territoires depuis plus de douze ans –pour les programmes les plus anciens– quels regards portent les différents acteurs impliqués dans ces projets urbains, sur leurs effets et sur la diversification socio-résidentielle attendue sur les effets de cette politique urbaine ? A travers leurs discours où ces acteurs décryptent, à leur façon et selon leur positionnement, cette dynamique provoquée par le PRU, comment ces mobilisations argumentaires, en s'appuyant sur des éléments et intentions subjectifs et/ou sur des faits objectivés, participent à décrire une certaine vision de la trajectoire de valorisation de chacun des secteurs.

Notre sujet se concentrant sur la diversification immobilière, nous nous demanderons dans ce chapitre, et principalement à travers l'analyse des discours récoltés lors de nos entretiens, quel est le rôle attribué par les différents acteurs à cette nouvelle offre et à ces nouveaux habitants dans la dynamique de changement. Quel rôle donnent-ils à la nouvelle offre non sociale dans cette éventuelle évolution socio-urbaine des QRU ? Quelles différences peut-on identifier à travers ces discours entre la trajectoire de valorisation projetée, espérée et celle mesurée, perçue ou évaluée ? Plus largement, ces questionnements sur la réception par les différents acteurs des effets de la rénovation urbaine et de l'influence d'une nouvelle offre immobilière nous permettront de comprendre sur quelles informations les acteurs de cette politique se fondent aujourd'hui afin d'estimer les effets de la rénovation urbaine puis de la présence de cette nouvelle offre. Dans quelle mesure ces jugements s'appuient-ils sur des faits objectivables ou sur des impressions subjectives de la situation ?

Enfin, au-delà de présenter des écarts, des évolutions entre le type de revalorisation projetée et la trajectoire de valorisation perçue par ces acteurs (élus, technicien et agent en lien direct avec le PRU et/ou le quartier, agents des bailleurs publics des quartiers, promoteurs), cette exploration des discours sera pour nous l'occasion de révéler les différentes croyances qui portent sur ces retombées du PRU en lui-même mais surtout de la présence de cette nouvelle offre. Ainsi, les éléments abordés dans ce chapitre nous permettent de poser les jalons de l'exploitation des données qualitatives et quantitatives récoltées sur la nouvelle offre immobilière. Avant de détailler cette partie il faut préciser ici que sur les trois terrains de notre étude, aucuns des porteurs de projet n'a mené d'études ou d'évaluation détaillées sur les retombées de cette diversification voire sur la rénovation urbaine en général et sur lesquelles s'appuyer afin de justifier leurs discours. Les seuls documents produits sont ceux demandés par l'ANRU tout au long du programme puis à la clôture de ce dernier afin d'exercer un suivi et un contrôle principalement focalisé sur la mise en œuvre comptable des opérations financées par l'agence. Ainsi, les discours des différents acteurs de nos trois terrains que nous analysons dans ce chapitre s'appuient plutôt sur des ressentis,

des impressions, des exemples que nous détaillons dans ce chapitre. Ces éléments et analyses discursifs ne seront pas ou peu mis en relief dans ce chapitre par les enquêtes et analyses sur le nouveau parc de logements et auprès de nouveaux habitants que nous avons, mais servent de préalable à leur présentation dans les deux chapitres suivants. En somme, si dans ce chapitre nous souhaitons mettre en évidence la dynamique de valorisation perçue et mise en avant par les acteurs porteurs de ces PRU, nous nuancerons et comparerons ces perspectives durant les trois derniers chapitres en mobilisant des analyses de données sociodémographiques et immobilières et à travers les stratégies et regard des « nouveaux » résidents sur ces quartiers et leur évolution.

1. De la revalorisation projetée à la perception de la trajectoire de valorisation perçue par les porteurs de projet

Notre sujet porte moins sur les effets de la politique de rénovation urbaine de façon générale et transversale mais bien sur les effets liés à la production puis la présence d'un nouveau parc de logements non sociaux dans cette perspective de valorisation de ces espaces. Cependant, cette nouvelle offre résidentielle étant complètement liée aux autres objectifs de la rénovation urbaine, il nous faut détailler les dynamiques générales suite aux PRU telle que perçues par les acteurs de ce programme comme un élément de contexte dans lequel s'inscrit la diversification socio-résidentielle.

Par conséquent, dans cette partie, nous nous demanderons quelle est la forme de la dynamique de valorisation telle que perçue et décrite aujourd'hui par les acteurs du PRU, et quels peuvent être les éventuels écarts avec la revalorisation initialement souhaitée ? Quels regards portent les porteurs de projet sur les effets de la rénovation urbaine en général ? Quels sont les différents exemples et faits mobilisés et mis en exergue par les acteurs porteurs du projet pour qualifier les effets du PRU ? Enfin, comment les intérêts et positionnements des différents acteurs se reflètent sur leur lecture de ces effets et la mobilisation de ces perceptions dans les discours.

Dans cette partie nous nous appuyons sur les propos énoncés dans la partie 2.4 du chapitre quatre où nous détaillions les trois types de revalorisations projetées. Cependant, il nous parait difficile de réaliser une comparaison exacte entre la revalorisations projetées puis celles perçues par les acteurs. En effet, les éléments qui nous ont permis de décrire la première forme sont issus du croisement entre les discours des porteurs de projet récoltés en 2021 sur les objectifs initiaux de la politique de rénovation urbaine auxquels nous avons adjoint les différents documents, conventions, diagnostics et études réalisés au démarrage de ces PRU. Par conséquent, malgré cette multiplication des sources, il faut prendre en compte l'influence que peuvent avoir les phénomènes de réécriture des intentionnalités passées en fonction des réalisations et des résultats perçus aujourd'hui. Alors, sans véritablement comparer les attentes projetées aux dynamiques et effets perçues par ces mêmes acteurs, nous souhaitons ici croiser ces deux dimensions. De cette façon nous souhaitons proposer de comparer pour les trois quartiers les éléments mis en avant la façon dont les porteurs de projet présentent et jugent ces évolutions.

Avant de présenter comment les porteurs de projet donnent à voir les dynamiques attribuées au PRU, voici un petit rappel de la revalorisation projetée par ces derniers pour Malakoff, Kervénanec puis Les Sablons.

A Malakoff, une revalorisation totale et frontale visait à rompre avec la spirale de la dévalorisation et l'isolement. Si le logement social existant est globalement préservé (75% du parc actuel), le PRU cherche par une intégration qui passe par une limitation des effets de frontière et de seuils à la fois symboliques, paysagers, dans la composition sociodémographique, etc., à rompre avec les spécificités et l'isolement présentés comme les raisons et les causes de la dévalorisation sociale et urbaine de Malakoff. Ici la trajectoire de valorisation est fondée sur les valeurs

associées aux caractères de l'urbain, soit l'ouverture, le mélange, la connexion et l'intégration devant permettre le « *retour en ville* » (De Gravelaine 2014) de ce quartier d'habitat social. Pour preuve, et afin d'augmenter la réussite de cette intégration sociale et urbaine, le PRU de Malakoff dans sa définition est associé à la ZAC du Pré-Gauchet en partie dédiée à l'attraction d'activité tertiaires profitant de sa proximité à la gare TGV.

A Kervénanec, la revalorisation projetée s'appuie sur une préservation et valorisation forte de la fonction sociale du quartier et une quête de banalisation urbaine marquée par des changements intenses avec sur une action forte sur les symboles et les usages sans bouleverser les fonctions et les rôles du quartier. En effet, le programme mêle une action forte sur le parc de logements sociaux préexistant puisqu'il est en grande partie détruit (42%) et, presque paradoxalement, le maintien d'une fonction sociale importante en reconstituant 57% du parc démoli sur site. Cependant, tout comme le PRU de Malakoff, les acteurs à l'initiative de ce PRU misent sur une valorisation différentielle sous le signe de la banalisation (des usages (qualité résidentielle et urbaine) et des symboles (forme urbaine)) devant permettre de rattraper et aligner ces quartiers sur les dynamiques urbaines environnantes et dominantes.

Aux Sablons, nous avons montré que le PRU conduit une revalorisation des aménités résidentielles dans une continuité assumée et défendue par rapport aux fonctions et rôles initiaux du quartier. Orientés par une approche conservatrice quant à la place du logement social et quant au rôle de la collectivité à maintenir un parc social important, les acteurs manceaux se sont appuyés sur un engagement en faveur de logements sociaux de qualité afin de justifier la faiblesse des interventions spatiales (très peu de démolitions et de réaménagements) jugées moins urgentes.

Nous pouvons voir à travers ces trois descriptions que les attentes que les acteurs de ces territoires placent dans ce programme ne sont pas de même nature mais surtout de même intensité puisque le projet nantais et lorientais affichent des ambitions assez élevées dans la capacité de ces changements urbains à en entrainer d'autres transformations dans la sphère des rapports habités, des représentations, etc.

1.1 Lectures et emplois de la perception de trajectoire de valorisation

En croisant les réponses des différents acteurs publics à l'initiative de ces programmes de nos trois terrains qui sont impliqués directement ou indirectement dans la conduite de ces PRU, nous avons mis en exergue cinq types de descriptions ou d'utilisations des effets perçus de ces rénovations urbaines, allant de celles qui sont les plus floues à celles qui tentent de relever des éléments d'objectivation de la trajectoire de valorisation perçue.

1.1.1 La rénovation urbaine comme faire-valoir politique

À la question posée aux acteurs à l'initiative de ces programmes des effets de la rénovation urbaine, les réponses renvoient en général à une justification liée au bien-fondé, voire à l'efficacité de tels investissements sur lesquels peut s'appuyer une récupération politique. Ainsi, avant d'aborder à travers les discours des acteurs comment ils évoquent, justifient et se servent de la trajectoire de valorisation perçue afin de donner à voir les effets du PRU sur le quartier, nous souhaitions rapidement évoquer la stratégie de communication de la collectivité autour du projet urbain. En effet, la façon de promouvoir et à l'inverse de masquer les objectifs puis les changements opérés renseignent sur ce qui compte pour les acteurs dans la promotion des effets, de la dynamique provoquée par cet investissement public massif. Pour se faire, nous mobilisons dans cette partie les différents documents de présentation et de promotion de cette politique, publiés à la fin voire à la suite de ces PRU.

A Nantes, la communication durant le projet se joue à l'échelle des deux ensembles de Malakoff et de la ZAC voisine du Pré-Gauchet dans cette logique de jouer pleinement la carte de l'intégration voire de la fusion de ces deux entités spatiales aux fonctions pourtant bien différentes. Le PRU est alors « noyé » dans ce contexte plus large où étant donné les opérations restantes on ne dresse et ne présente pas encore bilan. A l'échelle du quartier de Malakoff, malgré la clôture de la convention de rénovation urbaine et peut être en raison de la livraison programmée en 2023 du dernier programme, il n'existe pas de bilan ou d'évaluation qui ait, à notre connaissance, été communiqué. Les documents de communication étant essentiellement des informations de projet permettant de diffuser dans un discours factuel auprès des habitants des opérations réalisées, en court et à venir. Cette absence reste globalement dans la lignée d'une communication autour de ce programme urbain peu abondante sur le fond des objectifs mais où sont valorisés de façon sélective et ponctuelles différents éléments et projets qui reviennent dans les discours sur lesquels nous nous appuyons dans cette partie.

A Lorient, à l'inverse, la collectivité a misé sur une communication beaucoup plus dense tout au long et à la suite du programme urbain qui promeut les investissements conséquents réalisés au bénéfice du quartier. En plus de pages sur le site de la ville –toujours active contrairement aux autres quartiers étudiés– détaillant différents aspects et projet au sein du PRU de Kervénanec, les porteurs de projets ont rythmé tout le programme de publications, communications et de temps forts que l'on peut résumer par la pose symbolique d'une plaque commémorative des « *10 ans de la rénovation urbaine* » qui « *entend marquer un moment fondateur pour le quartier, qui naît ou renaît à la suite de ces opérations, il s'agit de l'acte inaugural de l'entrée du quartier dans l'histoire urbaine de la ville* » (Gaudin 2013:585). Plus tard, alors que la convention de rénovation est achevée, la collectivité diffuse un magazine dédié à la présentation et la valorisation du bilan de la rénovation urbaine (Ville de Lorient 2014). Dans ce document sont présentés les principales réalisations de ce PRU autour des enjeux de l'habitat, de la mobilité, des services et équipements, de la reconfiguration urbaine et de l'intégration/implication des habitants. La tonalité générale du document de communication insiste sur la nouvelle qualité de vie dans le quartier, qu'elle soit liée à des éléments matériels (équipements, connexions, logements, etc.) mais aussi à des éléments sensibles qui dépeignent cette valorisation à la fois subjective mais aussi sensible aux conditions environnementales et paysagères. Ces descriptions de la valorisation apportée par le programme si elles annoncent une amélioration globale de la qualité de vie dans le quartier, ne mobilisent et

ne s'appuient pas pour autant sur la parole des habitants pour légitimer et ancrer « concrètement » ces propos. Dans ce document, il faut noter que l'ancien quartier est soigneusement mis à distance par des procédés discursifs le renvoyant à une dimension négative qui contraste avec les descriptions du quartier post-rénovation urbaine sur dans un ton très positif.

« L'image des anciennes tours d'immeubles déshumanisées avec des espaces enclavés » ou encore, « les immenses tours et barres ont laissé place à des petits collectifs, chaleureux et des maisons individuelles où il fait bon vivre. » (Ville de Lorient 2014:13)

Au Mans, à l'inverse, on note une absence de communication qui fait suite à la faible implication proposée aux habitants dans le processus de rénovation urbaine. En effet, dans ce programme, il y a un peu l'idée sous-jacente qu'en ne réalisant que des opérations d'amélioration de l'habitat et peu d'opérations qui bouleversent l'organisation et la structure du quartier, les programmes sont de fait au bénéfice des habitants qui n'ont pas nécessairement besoin d'être impliqués. Seul le bailleur communique et valorise publiquement sur cette opération dans son magazine et ne met en avant que des caractéristiques techniques mélioratives liées à la réhabilitation (principalement les gains de performance énergétique).

Figure 24. Extrait du document présentant les réalisations du PRU de Kervénanec (source : Ville de Lorient:2014)

Au-delà de montrer un engagement politiquement valorisant, l'enjeu de tels programmes est également de donner à voir une certaine réussite au regard des objectifs affichés. Cette mobilisation revêt pour chacun des acteurs engagés un intérêt notamment réputationnel assez évident. Cependant, à l'instar des communications timides voire absentes de la collectivité à ce sujet, comment dans les discours récoltés lors de nos entretiens les acteurs porteurs de ces programmes décrivent et valorisent ces changements ? Face à la difficulté de s'appuyer sur des éléments tangibles, visibles et faciles à valoriser, certains acteurs, parmi les plus éloignés aujourd'hui ou à l'époque de ces programmes rappellent l'ambition et l'investissement concédé par les chacune des collectivités. Par exemple, l'ex-élu à l'urbanisme de la ville de Nantes et chargé de cette opération (MELU2) précise simplement qu'avoir agi fortement sur ces quartiers, c'est

avoir montré l'intérêt et l'engagement politique en faveur des quartiers populaires. Il montre par la même qu'au-delà des résultats et des bénéfices, les investissements humains, politiques et surtout financiers au service de la rénovation urbaine, soit une politique de valorisation différentielle, suffisent à légitimer du bienfondé de l'action et de ses effets.

« Qu'est-ce qui se serait passé s'il n'y avait pas eu des interventions, s'il n'y avait pas eu des opérations de rénovation urbaine sur les quartiers, ça personne ne peut dire là où en serait » Chef de projet PRU, Le Mans Métropole -LSPRU1

Afin de visibiliser les effets positifs de la rénovation urbaine, une partie du discours des acteurs retournent la question en affirmant que si ces investissements n'avaient pas été consentis, la situation serait probablement pire. En effet, comme les programmes sont fondés et justifiés par des diagnostics –dans le cas de Nantes et de Lorient– qui montrent des spirales de dévalorisation responsables du décrochage de ces quartiers vis-à-vis des dynamiques locales, agir revêt nécessairement une dimension positive. Par conséquent, cette attitude peut être interprétée comme une stratégie discursive qui permet de minimiser voire de ne pas considérer d'éventuelles déceptions ou échecs concernant les dynamiques de valorisation attendues et de défendre un bilan, une action alors que les trois collectivités s'engagent dans le NPNRU.

D'autre part, toujours dans cette idée de promouvoir la réussite et la qualité des investissements liés aux PRU, les acteurs porteurs de ces programmes s'appuient sur des reconnaissances extérieures et expertes pour légitimer et appuyer leurs discours. Par exemple, l'ex-élue à l'urbanisme de la ville de Lorient en charge du programme de Kervénanec rappelle : « *on a eu le prix architecture Bretagne en 2012 pour la rénovation du quartier, on était très fiers !* » (KELU1) tandis qu'à Nantes et au Mans plusieurs acteurs de la collectivité ou des offices HLM municipaux évoquent également l'attribution de prix d'urbanisme et d'architecture locaux ou nationaux.

En somme, les acteurs du projet se saisissent de ces échanges pour donner à voir le changement, fixer la valorisation projetée ou mesurée : communiquer, mettre en avant un engagement en faveur des quartiers populaires. Il apparait dans ces entretiens qu'il y a un enjeu pour les acteurs interrogés de montrer comment les choix et les investissements réalisés sont porteurs d'une dynamique positive pour ces quartiers qui s'appuient sur des arguments subjectifs et/ou mesurables permettant de justifier et d'argumenter une trajectoire de valorisation liées à cette intervention. En revanche cet enjeu promotionnel n'est valable que pour les acteurs qui se sentent impliqués et en phase avec les choix fait durant la rénovation urbaine mais nous y reviendrons.

1.1.2 Une valorisation « qui se voit » : recourir au sensible et au subjectif

Dans la continuité de la difficulté de décrire pour ses acteurs de façon étayée, concrète voire objectivée les effets perçus ou provoqués par la rénovation urbaine, ces derniers mobilisent et appuient leur discours sur des ressentis sensibles, des impressions visuelles vécues ou rapportées afin de donner à voir les retombées de ces PRU. Ainsi, on retrouve dans une majorité

des entretiens, a minima, le recours à des expressions telles que « je trouve que », « je pense que », « j'ai l'impression que », etc. qui montrent à la fois cette difficulté à saisir l'impact de ces programmes n'ayant pas été évalués et à la fois le besoin de justifier et d'assurer la promotion voire la défense d'acquis, de bénéfices imputables à cette rénovation urbaine :

> *« Je pense que l'image du quartier a vraiment changé, en tout cas, c'est ce qu'on ressent »* architecte associé, AMO -KPRU1

Dans cet ancrage sensible du discours des acteurs, il apparait cohérent que des arguments présentant des éléments d'une valorisation esthétique soient mobilisés afin de matérialiser ces effets. En effet, la qualité esthétique de l'architecture ou des aménagements est l'argument qui le plus transversal aux différents porteurs de projets puisque c'est l'élément le plus facile pour mesurer et percevoir, d'un point de vue extérieur, le PRU. Ainsi, la valorisation serait « *le fait d'avoir des immeubles qui ont été complètement rénovés, bien entretenus, les espaces verts entretenus…* » (élue de quartier, ville de Nantes -MELU1). A Lorient, les acteurs s'appuient aussi sur la mutation importante de la morphologie de Kervénanec, où la démolition de quatre tours sur sept permet au chef de projet PRU de Lorient Habitat de qualifier d'une situation actuelle qui serait depuis « *plus vivable* » (KBA2). Par conséquent, et ce particulièrement à Malakoff et à Kervénanec, les changements importants de la structure bâtie mais aussi des aménagements et circulations sont autant d'éléments qui permettent aux acteurs de parler d'un quartier qui serait remis aux goûts du jour.

> *« C'est plus que de la transformation, c'est de la métamorphose. »* responsable de l'opération, AMO -MPRU2

Alors, par la dédensification du quartier de Kervénanec et la redensification de Malakoff où l'AMO annonce une réhabilitation dans les représentations de la forme de la tour, ces changements intenses liés à des diversifications et une intégration architecturales et urbaines, sont mis en exergue par certains acteurs qui valorisent le fait de ne plus reconnaitre le quartier :

> *« Un des meilleurs moyens de le savoir, c'est aussi des gens qui n'étaient pas venus à Lorient depuis longtemps et qui redécouvrent Kervénanec et qui disent : "mais c'est formidable, on ne reconnait pas, on ne sait même plus que c'est le même quartier quoi !" »* Ex-élue à l'urbanisme, ville de Lorient -KELU1

Dans la lignée des objectifs d'intégration urbaine avancés sur ces deux derniers territoires, cette limitation de ce qui faisait la singularité se manifeste par le fait qu'« *il n'y a plus cette rupture entre l'environnement et ce quartier-là, c'est plus un quartier qui a l'image d'habitat social* » (cheffe de projet politique de la ville, Ville de Lorient -KCOL2). Tandis qu'à Nantes, c'est moins la morphologie que le rôle unificateur du boulevard qui relie Malakoff et Pré-Gauchet qui est mobilisée par la responsable de l'opération chez l'AMO (MPRU2) en s'appuyant sur le ressenti des nouveaux habitants qui feraient moins la différence entre ces deux entités. Cette intégration et cette ouverture

nouvelle sont présentées sur ces territoires comme une façon de renforcer la diffusion de cette image maintenant banalisée. A Nantes, cette ouverture et le fait que le quartier serait traversé par plus de flux liés aux transports et aux nouvelles fonctions notamment, sont présentés par la plupart des acteurs du projet urbain comme des éléments positifs participants de la banalisation du quartier. En effet, ils évoquent le fait qu'on peut traverser le quartier, qu'on peut voir à l'intérieur, que cela le donne à voir et par ces phénomènes de familiarisation, de banalisation, les frontières symboliques seraient abattues :

« On peut parler d'attractivité du quartier, mais je crois que le maître mot, c'est plutôt la banalisation du quartier, ce qui fait que le promoteur qui est là dit : "Malakoff, quel Malakoff !", parce que là il ne se sent pas spécialement dans un quartier alors que c'était vraiment une citadelle » responsable de l'opération, AMO -MPRU2

Dans une mobilisation des ressentis visuels et sensibles, les acteurs manceaux se fondent plutôt sur la réhabilitation importante du parc social restant qui est présenté, dans un premier lieu comme un bénéfice significatif pour les résidents et de meilleure qualité que celles réalisées sur le parc privé du quartier, puis comme un marqueur visible de la rénovation urbaine prouvant cet engagement public. Cependant, alors qu'aux Sablons l'arrivée du tramway en 2007 facilite une forme d'intégration et d'ouverture, la portée de ces réhabilitations en dehors du quartier est discutée par certains acteurs de la collectivité qui remettent en cause la performativité de ces « embellissements » dans l'évolution des représentations collectives.

Cette intégration et cette banalisation participeraient donc au changement de l'image de ces quartiers si l'on s'appuie sur le fait avancé par les acteurs que les représentations négatives à l'égard de ces espaces sont très majoritairement du ressort de personnes qui ne les connaissent pas –« *90% des gens qui parlent de Malakoff [négativement] n'y ont jamais été !* » (Dir. Du patrimoine, Nantes Métropole Habitat –MBA2)–, tandis qu'à l'inverse, ceux qui y habitent sont présentés comme ayant un certain attachement au quartier révélant, en filigrane, des qualités plus discrètes ou cachées qui y seraient présentes. En extrapolant, cela pose pour plus tard dans la thèse la question du rôle des habitants du nouveau parc privé mais également des personnes qui sont amenés à fréquenter le quartier via les nouvelles fonctions dans leur rôle effectif de diffusion d'images positives du quartier. En revanche, au-delà de l'interprétation des bénéfices sur l'image qui sont prêtés à cette ouverture voire cette intégration des QRU, le fondement même de ces impressions est à relativiser si l'on s'appuie par exemple sur l'échec du centre commercial initialement prévu comme étant une centralité d'union entre Malakoff et Pré-Gauchet notamment :

« On avait espéré que Intermarché puisse être un commerce qui amène cette mixité là où les gens du Pré-Gauchet ils viendraient [sur Malakoff], on s'est vite aperçu qu'ils n'y venaient pas forcément et puis, du coup, on avait une offre que les habitants de Malakoff ne jugeaient pas adaptée à leurs ressources et à leurs besoins, […] je pense qu'on s'est un peu trompé quoi ! […] Maintenant il y a un Carrefour sur Malakoff et un sur Pré-Gauchet » Ex-chargée de quartier, ville de Nantes -MCOL3

En comparaison des deux autres territoires, les porteurs de projet de Kervénanec prêtent à la rénovation urbaine un impact bien plus important et décisif sur l'image du quartier, de fait, c'est aussi le PRU qui s'est le plus fortement attaqué aux symboles architecturaux attribués à la dévalorisation. Cependant, cette intervention sur la symbolique doit être questionnée puisqu'au-delà du fait qu'elle est relative aux différents acteurs et habitants et surtout évocatrice des intentionnalités de ces PRU, elle se confronte à une certaine inertie des représentations liée à un attachement de la part des primo-habitants. Par exemple, dans un court métrage produit par la *Maison Pour Tous* de Kervénanec, on retrouve ces paroles évocatrices quant à la symbolique associée aux tours par certains :

« Tu sais en 2010 quand la mairie a détruit les tours du sud du "tier-quar" c'était une fierté des politiques, moi j'étais dégouté. Il est peut-être plus beau maintenant, on a un joli parc avec de jolies petites habitations, on dirait une résidence pavillonnaire. Moi je les aimais ces tours, elles nous permettaient d'être visibles mais ceux qui ne voulaient pas nous calculer ne pouvaient pas nous louper, c'était notre identité notre manière d'exister » (Extrait du court métrage : Evin, 2021)

Il en est de même à Malakoff où, face à l'ampleur des changements et l'ouverture du quartier sur la ville, certains habitants continuent également à véhiculer des discours renvoyant à un quartier passé quelque peu fantasmé qui était fort d'une singularité support d'une identification plus importante. En effet, lors d'une précédente enquête[1] auprès de primo-habitants du quartier, on note « *la représentation idéalisée d'un passé considérant que "le quartier était beaucoup plus vivant" et qu'"avant tout le monde se disait bonjour". Cette représentation subjective d'un quartier vivant comme une communauté est renforcée par l'isolement qui le caractérisait et l'évitement des non-résidents, se traduisant par une remarque telle que : "il y a des habitants qui diront qu'avant c'était un village !"* » (Steindorsson, Baudelle, et Gaudin 2021:8). Les exemples du regret de la disparition de tours qui témoignaient de la présence du quartier à Kervénanec, la référence au quartier village où les échanges et les relations sociales étaient facilités pour le cas de Malakoff, doivent amener à relativiser la considération de changements ou d'évolutions que les acteurs du projet urbain considèrent comme étant valorisants. Ainsi, alors que la perspective de la dilution de cette forme urbaine est présentée comme un élément indéniable constitutif de la valorisation de l'image perçue par les acteurs de la rénovation urbaine, il faut se demander pour qui ce changement est donné à voir. De fait, « *Il y a une meilleure image, mais l'image de qui ? Est-ce qu'on parle de l'image de la part des habitants de Malakoff ou de l'extérieur ? L'image de Malakoff, je pense*

1 Cette enquête, mêlant entretiens et parcours commentés, a été conduite en 2018 dans le quartier de Malakoff auprès d'habitants « historiques » dans le sens où ils ont traversé la période du PRU.

qu'elle est meilleure parce qu'ils ont meilleure qualité d'espace public et de logement mais ça n'empêche pas tous les tas de problèmes sociaux qu'on observe et des tensions qu'il y a habituellement mais ça, c'est autre chose » (Dir. Du patrimoine, Nantes Métropole Habitat –MBA2). A ce titre, nous mobiliserons dans le chapitre neuf l'enquête réalisée auprès des résidents de ce nouveau parc qui, par leur stratégie et leur choix résidentiel véhiculent ces représentations extérieures, puis par leur expérience du quartier et la description qu'ils en font participent à formuler voire à diffuser une image du quartier.

Ce recours à l'image par les acteurs qui ont porté ces PRU pour témoigner des effets associés à cette politique doit être mis au regard de ce montrait Renaud Epstein dès 2012 : « *à la différence des actions d'animation, de prévention, d'éducation ou d'insertion développées dans les mêmes quartiers, invisibles pour ceux qui n'y résident pas, la rénovation urbaine produit – comme le soulignent à raison ses promoteurs – "des transformations visibles", "des métamorphoses que chacun peut voir"* » (Epstein 2012:65). Le politiste rappelant que ces marqueurs visibles témoignent de discours sur les effets de ces programmes où sont confondus réalisations et résultats.

1.1.3 La comparaison, user de référentiels pour valoriser de la place d'un quartier

Nous avons montré que les acteurs des projets de Malakoff et de Kervénanec principalement s'appuient sur une visibilisation des changements urbains perceptibles depuis l'extérieur pour soutenir l'idée d'une évolution de l'image extérieure qui valide en quelque sorte les efforts consentis et les orientations de ces acteurs dans le PRU. A Kervénanec, les acteurs prêtent à cette évolution des représentations extérieures un gain d'attractivité qui semble reléguer la période où était inscrit sur les demandes d'attribution de logements sociaux le « TSK » : *Tout Sauf Kervé*. Ce glissement des représentations est considéré par ces derniers comme participant d'une évolution positive de la position et de l'intégration de Kervénanec bénéficiant aux habitants historiques qui voient leur espace de vie valorisé socialement.

> *« Les gens ont voulu rester. Ils se sont dit : "il y a plein de transformations, le quartier est en train de changer, il est bien notre quartier". Il y a une certaine fierté des habitants vis-à-vis de ce quartier. C'est plus dérangeant de dire j'habite Kervénanec, alors qu'avant c'était quelque chose qu'on ne disait pas forcément ! »* cheffe de projet politique de la Ville, Ville de Lorient -KCOL2

En outre, au Mans et à Lorient, c'est la qualité des réhabilitations et des constructions neuves qui serait un élément envié puisque « *plus d'une personne propriétaire aimerait avoir eu la chance d'avoir la signature des architectes et des urbanistes qu'il y a dans ce quartier, on a donné à ce quartier le meilleur de ce qui existait !* » (ex-élue à l'urbanisme, Ville de Lorient -KELU1). En somme, ces apports par la qualité, l'image, voire l'évolution des représentations seraient le moyen de redonner une place –positive– à ces quartiers au sein de la hiérarchie des représentations urbaines. Alors pour illustrer ce changement, les acteurs se reposent sur des comparaisons permettant de minimiser les caractères dévalorisants : « *c'est pire ailleurs* » ; « *ce n'est pas pire qu'ailleurs* ».

Ces comparaisons s'appuient d'une part sur des situations « extrêmes » et symboliques de la dévalorisation facilitant une relativisation voire minimisation des difficultés perçues dans nos territoires.

> *« Vous faites visiter le quartier à des parisiens, ils vous disent que le quartier est super sympas et tout. Je pense que ça reste connoté dans l'esprits des nantais parce que, voilà, Malakoff ça a toujours été un quartier en renouvellement urbain »* responsable d'opération, Nantes Métropole Aménagement -MPRU3

> *« Kervénanec c'est un peu différent, je pense, que d'autre villes de France. Si on va à Pontanézen à Brest[2] ou à Malakoff à Nantes, c'était des quartiers bien plus denses que Lorient, qui étaient déjà bien plus dégradés que nous. Malakoff je ne sais pas trop mais à Brest il y avait quand même des violences urbaines qui étaient bien plus fortes et intenses sur ces quartiers là que sur Lorient »* chef de projet PRU, Lorient Habitat -KBA2

> *« Les pouvoirs publics n'ont jamais abandonné les quartiers. Enfin, à Nantes, pour être parti ailleurs, voir d'autres quartiers dans la région parisienne, hein, si je prends un Clichy-sous-Bois, ça n'a rien à voir, c'est du grand luxe »* élue de quartier, ville de Nantes -MELU1

Ces comparaisons sont utilisées par les porteurs de projet de deux façons. D'une part, ils permettent de donner à voir une certaine forme de qualité du quartier et des interventions réalisées, légitimée par des regards comparatifs extérieurs. D'autre part, ils permettent de relativiser les situations localement considérées comme difficiles voire dévalorisantes et de discréditer la persistance de représentations négatives. En addition de ces comparaisons avec des sites choisis parce qu'incarnant un summum des représentations négatives, aujourd'hui à Nantes et Lorient selon les acteurs se sont d'autres quartiers qui auraient pris le relai et qui incarnent à présent la dévalorisation.

> *« On l'avait identifié avant la fin de la rénovation urbaine qu'il y avait une rupture qui commençait à se faire avec le nord du quartier et qu'on commençait à creuser l'écart par rapport à l'offre et la qualité du secteur sud »* chargée relogement et suivi de projet, Lorient habitat -KBA1

A Lorient, ce travail est d'autant facilité que le choix d'avoir concentré l'opération urbaine sur les parties centre et sud du quartier crée un différentiel important avec la partie nord du quartier, qui au-delà de la micro-fragmentation spatiale, agit comme un révélateur de la qualité de l'intervention au sud. Au point où les acteurs évoquent l'impatience des habitants de la partie non rénovée d'être, à leur tour, bénéficiaires d'une intervention urbaine (qui se dessine dans le cadre du NPNRU).

2 Un des quartiers brestois ayant bénéficié du PNRU

A Nantes, la comparaison est plus difficile parce qu'elle renvoie à une évolution plus mitigée. Selon la cheffe de projet de ce programme à la Métropole, Malakoff « *reste malgré tout un quartier stigmatisé, la presse locale malheureusement fait l'écho, en ce moment à peu près toutes les semaines de faits divers et qui égraine systématiquement quelques noms c'est Nantes Nord, c'est Dervallières, c'est le Breil, c'est Bellevue*[3]*, c'est Malakoff, et Malakoff revient* » (MPRU1). C'est pourquoi il semble plus difficile de mettre en évidence une évolution suffisante permettant de distinguer Malakoff des autres territoires politique de la Ville non rénovés à travers les procédés de comparaison mobilisés par les acteurs du PRU. D'autant qu'à Malakoff, en ayant tenté une intégration du quartier avec la ZAC voisine du Pré-Gauchet, le quartier populaire semble plutôt souffrir de la comparaison avec ce dernier.

1.1.4 Objectiver la valorisation sans évaluer, ultime recours à la pensée désidérative ?

Globalement, ainsi que nous l'évoquions, il n'existe pas véritablement d'évaluations, d'études globales et exhaustives au-delà de celles imposées par l'ANRU (et conscrites aux opérations financées par l'agence) qui permettent de saisir les effets globaux de la rénovation urbaine à court ou moyen terme. Cependant, tous les acteurs interrogés ne continuent pas d'exercer des fonctions et métiers en lien avec le quartier et qui leur permettent d'appréhender des phénomènes, des dynamiques via des faits plus ou moins objectivables et présentés comme des éléments tangibles qui étayent et justifient les dynamiques et effets de la rénovation urbaine. Certains acteurs rappellent directement cette limite dans leurs discours, d'autre le sous-entendent en évoquant la difficulté de prise de recul et d'objectivation lorsqu'ils sont confrontés à des questions plus ouvertes sur les effets du PRU : « *de manière générale en France, et on n'est pas meilleurs localement, la question de l'évaluation est trop peu développée. Des fois on met en place des dispositifs expérimentaux, on en fera l'évaluation et si ça marche on les développe. Simplement on n'est pas dans cette logique-là. On commence par des trucs expérimentaux, ça a l'air de bien marcher et, aller hop, on développe !* » (chef de projet PRU, Le Mans Métropole -LSPRU1).

Dans un premier temps les acteurs s'appuient sur la diversification ou le renforcement des fonctions par de nouveaux équipements qui donnent plus de qualité de service aux habitants comme l'école, les espaces publics, les services publics, le marché, etc. et que ces derniers présentent comme le signe d'une valorisation des qualités usages. Au-delà de ces services, plutôt destinés aux habitants du quartier, les acteurs insistent sur les éléments qui leur permettent aujourd'hui de retrouver des éléments d'attractivité incluant ces quartiers dans des dynamiques jugées valorisantes. Ces éléments sont associés, d'une part à la mise en valeur des aménités propres au site afin de raccrocher les quartiers à des espaces symboliquement valorisés (le Ter, la Loire, l'Huisne, la route des plages, l'abbaye et le bois de l'Epau) ou dans les fonctions (la gare, proximité centre-ville, rocade) et, d'autre part sur la création d'équipements « phares » réalisés, entre autres, dans l'idée d'attirer des publics extérieurs au quartier. Si ces présences nouvelles sont présentées comme des facteurs concourant à une attractivité renouvelée de ces territoires, il s'avère que cette croyance est plutôt fondée sur les représentations associées à ces investissements et équipements censés attirer que sur une capacité objective à juger de leur force

3 Nantes Nord, les Dervallières, le Breil ou Bellevue sont les quartiers nantais de grands ensembles sociaux parmi les plus connus

d'attraction. Cette valorisation par les fonctions et les usages est ainsi présentée comme permettant d'atteindre un objectif d'attractivité dépassant le quartier et donc d'ouverture et d'intégration. Cependant, il semble, qu'ici, aussi soient confondus attentes et résultats puisque rares sont les éléments qui permettent de renseigner cette attractivité fonctionnelle.

Cette perception d'une attractivité renforcée par cette nouvelle qualité et diversité des usages est nuancée par les acteurs de terrain nantais et manceaux qui jugent que si « *le désenclavement c'était une réussite, symboliquement ce n'était pas forcément si évident* » (ex-chargée de quartier, ville de Nantes -MCOL1). En effet, pour rappel, nous pourrions nous appuyer sur les stratégies de mise à distance du quartier promues par les promoteurs dans leur communication commerciale. Par là même, alors qu'une partie importante de l'ambition urbaine sur laquelle reposait le PRU de Malakoff se fondait dans cette unité entre le quartier de Malakoff –toujours à dominante sociale- et le quartier du Pré-Gauchet beaucoup plus mixte dans les fonctions et les statuts résidentiels, et résolument tourné vers la ville, il s'avère selon les acteurs de terrain, les bailleurs, que cet objectif est loin d'être atteint comme le montre notamment l'expérience du centre commercial (encadré 5), ou, sur un plan plus symbolique, l'abandon d'une toponymie commune notamment parce qu'elle n'a jamais trouvé un écho dans les usages. Cette valorisation par assimilation ou contact n'a pas eu lieu notamment parce qu'il semble que les marquages sociaux et les réputations brillent par leur inertie. Un autre exemple de cette difficulté d'attraction liée à cette persistance est évocateur. Dans les trois terrains, on note la présence de centres commerciaux qui, alors qu'ils ont été rénovés ou neufs dans les cas Nantais ou Lorientais, semblent cristalliser des difficultés et ne pas être la source d'attractivité attendue, mettant en péril la pérennité économique de ces structures pourtant essentielles à la vie de quartier.

Dans un deuxième temps, les différents acteurs évoquent un bénéfice de l'opération de rénovation urbaine sur l'attractivité résidentielle présentée dès lors comme l'une des preuves de la valorisation du quartier. Elle se manifeste, d'une part, par la baisse de la vacance sur le parc social de ces trois quartiers[4] et une hausse des demandes. « *C'est redevenu un quartier normal où on attribue facilement les logements* » nous précise le chef de projet PRU de Lorient Habitat (KBA2). Cette évolution est également perçue sur le parc social via une comparaison avec les secteurs non-réhabilités « *qui sont beaucoup plus difficiles à louer, qui sont peut-être moins bien occupés entre guillemets* » (directeur d'agence, Le Mans Métropole Habitat -LSBA5). Si les effets de la rénovation urbaine sur le parc résidentiel privé sont plus difficiles à saisir pour ces porteurs de projet, la cheffe de projet politique de la Ville de Lorient mobilise la valorisation immobilière sur le secteur sud comme une dynamique témoin de l'influence du PRU :

4 Nous y reviendrons plus en détail dans le chapitre suivant, mais la vacance à Malakoff était de 13% en 2006 sur l'ensemble du parc (contre 4% en 2019), de 7% à Kervénanec en 2006 (contre 4% en 2019) et 15% aux Sablons en 2006 (contre 10% en 2019)

« Il y a eu un vrai impact sur l'image du quartier et pas juste l'image qu'en ont les gens,

Encadré 5. A Malakoff, le nouveau centre commercial symbole d'une quête d'ouverture échouée ?

Le quartier de Malakoff était doté d'un centre commercial typique des quartiers de grands ensembles situé au cœur géographique du quartier et le long de la voie sur berge. Victime d'incendies, de problématiques d'usage, il est décidé que ce centre commercial sera déplacé pour être implanté le long du boulevard de Berlin, le nouvel axe traversant Malakoff depuis l'ile de Nantes et vers le Pré-Gauchet. Ce nouvel équipement doit, comme les autres, en plus d'améliorer la qualité de service, participer de l'ouverture du quartier sur le reste de la ville et il est prévu que son aire de chalandise dépasse Malakoff.

« *Attention, pas un centre de "quartier" mais un centre à l'échelle de la métropole, j'y tiens* » (Pénot 2012:50)

Alors l'offre de commerce est revue : puisque le centre commercial est à destination a minima du secteur Malakoff-Pré-Gauchet où, en conséquence, elle ne doit pas être marquée « quartier » et être « normale » afin d'attirer des publics extérieurs. Pour s'assurer de cet objectif, les locaux sont confiés à un gestionnaire et encadré par la Métropole avec un plan de marchandisage de telle sorte qu'« *on a une polarité commerciale et on veut quand même savoir ce qui va s'y implanter pour pas que ça parte que uniquement en kebab, je vous la schématise mais c'est un peu ça comme discours !* » (Resp. développement éco., Nantes Métropole -MCOL2). Ainsi, par exemple, la grande surface discount est remplacée dans la nouvelle polarité par un *Intermarché* plus à même de se détacher de l'image dévalorisante de certains commerces populaires et pensé comme plus attractif pour un public extérieur. Cependant, ce supermarché ferme au bout de deux ans, n'ayant pas réussi à trouver une rentabilité suffisante. En effet, il semble que cet échec soit en partie lié à l'influence des représentations puisqu'en 2014 le quartier reste victime de sa réputation et peine à faire venir une clientèle extérieure, tandis que les habitants du quartier associent cette nouvelle surface à un commerce trop cher qui ne leur est pas destiné.
Par conséquent, à force de vouloir maintenir cet objectif d'ouverture et d'attractivité, un acteur admet que « *l'étude commerciale qui n'a certainement pas suffisamment pris en compte les particularités du quartier ici* » (MCOL2).
Malgré cette déconvenue, dans la plupart des discours ayant trait à cette centralité, se perpétue d'une part l'opposition au retour de commerces pouvant favoriser la (ré)apparition de marqueurs qui symbolisent le quartier populaire. Cette continuité des discours s'inscrit dans l'idée que de donner à cette nouvelle centralité un rôle populaire ne favoriserait pas l'ouverture à de nouveaux publics extérieurs vu comme des vecteurs d'intégration. Par exemple, le petit marché hebdomadaire du quartier est ramené à cette capacité de faire venir puisqu'« *il est quand même assez attractif et bon, il y a une fréquentation pour les salariés du marché* » (MPRU4) alors que cette présence est assez marginale en comparaison de sa fréquentation par des habitants du quartier. Autre exemple, l'arrivée d'une salle de sport a suscité de l'inquiétude quant à la capacité de ce commerce à renforcer la présence de groupes de jeunes hommes sur la place. Cependant, rassurés par les initiatives de cette salle afin d'attirer des publics féminins et surtout par la venue de travailleur des entreprises du Pré-Gauchet, la présence de cet équipement est finalement perçue comme un élément valorisant puisque participant de l'ouverture.

Ainsi, le centre commercial est assez symbolique de la recherche d'ouverture et de banalisation du quartier valorisées quitte à ce qu'il ne réponde pas aux besoins de la population majoritaire de Malakoff et que de l'autre côté il ne soit pas fréquenté par les habitants de Pré-Gauchet qui, aujourd'hui sont dotés des commerces alimentaires et de proximité.

*les techniciens ou les élus qui sont contents, mais quelque chose de factuel où le prix de l'immobilier privé, appartement comme maison était en vrai augmentation sur ce quartier là et faisait partie des quartiers qui pouvaient être recherchés et cette disparition du "TSK" »*cheffe de projet politique de la Ville, Ville de Lorient -KCOL2

Cette croissance immobilière est à rapprocher de la sortie de Kervénanec sud de la politique de la Ville en 2014 et est présentée comme un élément positif constitutif d'une diversification de la composition sociale « par le haut » permettant une forme de banalisation sociologique décrite comme issue des retombées du PRU.

« Les habitants ont des revenus qui sont ceux de la ville ordinaire, je n'ai plus jamais, jamais lu en ouvrant le journal… Alors que j'ai lu pour certains quartiers encore des trucs qui disent dans le quartier machin, il a des voitures, des dealers machin, mais jamais plus pour le quartier de Kervénanec, c'est fini, c'est terminé ! » ex-élue à l'urbanisme, Ville de Lorient -KELU1

De fait, au-delà des prix de l'immobilier, de la chute de la vacance ou de la diversification sociale perçus voire mesurés, un certain nombre d'effets d'entrainements sont recensés par ces acteurs comme autant de moyens de donner à voir la dynamique que le PRU a permis d'initier et qui viennent, en retour, renforcer cette trajectoire de valorisation impulsée. Par exemple, les acteurs lorientais et manceaux évoquent un effet d'attente provoqué par la rénovation urbaine chez les habitants des quartiers populaires n'ayant pas bénéficié de ces opérations. En parallèle, à Nantes et Lorient, les acteurs évoquent un effet de dynamisation sur le secteur associatif et les initiatives habitantes à Malakoff et Kervénanec dans un contexte de besoin de réappropriation et de réinvestissement des nouveaux espaces issus de la rénovation :

« Ce qui nous a ravi, c'est que les initiatives, par exemple sur le jardin [partagé], on n'y est pour rien. Ce sont elles [un collectif d'habitantes] qui ont commencé à se dire : "là, il y a un coin, on n'en fait rien, on ne pourrait pas faire un truc ?" » responsable de l'opération, AMO -MPRU2

Enfin, à Kervénanec et aux Sablons où l'on trouve quelques copropriétés privées, les acteurs notent un « *effet d'imitation* » (Ioannides et Zabel 2003:563), suite à la réhabilitation du parc social, sur les copropriétés privées qui se sont rénovées pour beaucoup et généralement sans aide de la collectivité afin de s'aligner et de suivre la dynamique :

« Il ne faudrait pas qu'ils souffrent d'une comparaison négative par rapport au logement social mais ça n'a pas spécialement eu lieu puisqu'un certain nombre de copropriétés ont fait les travaux par eux-mêmes, sans intervention importante des pouvoirs publics »
chef de projet PRU, Le Mans Métropole -LSPRU1

Nous avons vu dans les sous parties précédentes que les différents acteurs de la rénovation urbaine, faute d'éléments objectifs sur lesquels justifier et légitimer leur perception des effets de la rénovation urbaine, s'appuient, sur des ressentis liés à des expériences vécues ou rapportées, d'autre part, ils mettent en avant les objectifs et la trajectoire de revalorisation projetée afin d'y raccrocher, souvent sans fondements factuels, leur perception des effets produits par la rénovation urbaine sur ces quartiers. Dans ces schémas, nous retrouvons le recours au *wishful thinking* ou *pensée désidérative* mis en exergue par Philippe Genestier et Vincent Veschambre (2017:92) étudiant alors les discours qui ont prévalu à la justification des démolitions lors de la rénovation urbaine. Ce procédé rhétorique continue, au regard des discours récoltés, à être mobilisé suite à la réalisation de ces PRU afin de promouvoir une trajectoire de valorisation perçue comme correspondant à celle projetée, confondant ainsi espoir ou désir de réussite avec une forme d'objectivation des répercussions de ces politiques sur les habitants (anciens et nouveaux), les activités et les représentations qui s'attachent à ces espaces. De fait, le recours à ce procédé rhétorique semble logique au regard, d'une part, de la faible quantité d'éléments tangibles à la disposition de ces acteurs pour qualifier les répercussions et effets liés au PRU, et d'autre part, aux investissements financiers, humains, mais aussi personnels de ces professionnels ou élus, mis en œuvre qui peuvent influencer des réponses qui servent, dès lors, à défendre des résultats qui justifient cet engagement produit. Afin de montrer que ces discours sont empreints de pensée désidérative, nous chercherons dans les chapitres suivants à objectiver par l'enquête et l'étude de quelques-unes de ces assertions - notamment celles que nous présenterons dans la seconde partie de ce chapitre et concernant spécifiquement la réalité de la diversification résidentielle et sociale.

1.2 Freins, limites et différences dans la description et la mobilisation de la valorisation

A travers ces raisonnements donnant à voir les effets perçus de la rénovation urbaine, il ne semble pas que l'intention de ces acteurs soit de tromper volontairement. Il semble plutôt qu'ils soient influencés par cette pensée désidérative altérant leurs raisonnements. En parallèle de cette logique de performativité permettant de défendre des effets qualifiés de positifs à cette politique, la plupart émettent également des raisonnements critiques nuançant les dynamiques observées suite au PRU. Ainsi, si la tonalité de réponse des différents acteurs de ces trois territoires reste globalement satisfaite des effets de la rénovation urbaine, ceux de Nantes et du Mans présentent moins d'assurance dans leurs réponses en évoquant régulièrement des nuances et des limites par rapport aux espoirs et attentes qu'ils ont fondés dans cette intervention.

En effet, s'ils évoquent tous la capacité de ces investissements à produire une dynamique qu'ils jugent positive, ils expriment plus ou moins directement la fragilité de cette dernière et ce surtout à Malakoff où les espoirs et les attentes placés dans cette politique étaient élevés comme en témoigne les sommes considérables investies sur ce « petit » territoire[5].

> *« Il a eu une sorte d'accalmie passagère, c'est comme si le vent tournait positivement. Assez positif pour que de gens aient envie de venir sur Malakoff, tu vois, on était sorti de la spirale, on sentait l'attractivité, la proximité de la Loire, une vie locale plutôt saine. Et vraiment tout est reparti en vrille à cause des problèmes de deal. »* ex-chargée de quartier, ville de Nantes -MCOL1

Malgré les investissements importants et une mutation socio-urbaine d'ampleur, la trajectoire de valorisation espérée voire perçue par ces acteurs est décrite comme étant fragile parce que sensible et soumise à des événements violents et autres phénomènes négatifs plus récurrents et hors de contrôle comme la persistance du deal qui peuvent mettre à mal ces dynamiques et participent à alimenter la permanence de représentations extérieures négatives. Ainsi la politique de rénovation urbaine apparait insuffisante au regard des ambitions de rupture globale avec les marqueurs d'un passé dévalorisant puisque « *l'attractivité passe par une revalorisation mais qui est une revalorisation qui doit être permanente et qui est très fragile parce qu'elle est très liée à la projection collective que l'on peut se faire sur un quartier et il est difficile de sortir d'une projection qui est ancrée dans un historique somme toute assez récent de ces quartiers. Quand on parle des quartiers politique de la ville, évidemment, on est sur la défense* » (cheffe de projet PRU, Nantes Métropole -MPRU1). En somme, la cheffe de projet nous permet de pointer la force d'inertie des représentations collectives qui entraine un maintien des effets de réputation négative réalimenté au moindre fait divers sur ces espaces pourtant rénovés. La cheffe de projet politique de la ville de Lorient abonde en ce sens en rappelant une certaine dichotomie entre la perception par ces acteurs –et les habitants– de l'action de rénovation urbaine et une perception extérieure : « *on est contents, fiers de ce qui s'est passé, de l'image visuelle de leur quartier après malheureusement la presse n'a pas changé ses… J'ai en tête une réunion où la presse s'est faite huée [par les habitants]. La presse n'a pas changé ses référentiels de représentation des quartiers, il y a un traitement des quartiers dans la presse qui n'est pas le même* » (KCOL2). Dans la perspective de ce réajustement des représentations et des discours extérieurs, l'élue en charge du projet lorientais s'en remet au temps qui devrait, lentement mais sûrement, œuvrer à la diffusion de nouveaux imaginaires se détachant progressivement des réputations négatives pour y intégrer les nouvelles réalités socio-urbaines apportées par le PRU. En revanche, si la situation semble, selon les acteurs lorientais, plus apaisée à Kervénanec et ne justifiant pas ce type de médiatisation, à Malakoff et aux Sablons une série d'événements (tirs, réglements de comptes, dégradations, etc.) continue de faire perdurer une image de quartiers qui seraient toujours empreints d'une certaine violence.

Si les acteurs porteurs de ces trois PRU évoquent tous cette inertie des représentations négatives adossée à la fragilité des dynamiques urbaines provoquées, il s'avère que l'évocation, ou l'abstraction, de discours plus négatifs ou critiques sur les retombées et effets globaux perçus de cette rénovation urbaine met en évidence des différences entre les acteurs et les territoires.

5 La convention de rénovation urbaine de Malakoff recense des investissements publics à hauteur de 263 millions d'euros

Ces différences liées aux divergences entre valorisation projetée et perçues, témoignent des positionnements et des intérêts de chacun de ces acteurs et permettent souvent, par cette prise de distance au projet urbaine, de rappeler plus explicitement des intentions et des attendus, des consensus et dissensus au sein de ces conduites de projet. A travers ces lectures différentes de la valorisation nous souhaitons explorer comment sont présentés voire arrangés par ces acteurs les effets de ces trois programmes de rénovation urbaine.

1.2.1 Malakoff, un échec de la normalisation qui contrevient à la valorisation projetée

« Vous prenez des photos, vous allez partir 15 ans en arrière et vous regardez Malakoff aujourd'hui, euh, oui, objectivement, voilà, ça se voit quand même vu tout le travail qui a été fait et l'argent qui a été dépensé. Oui, c'est sûr que ça s'est valorisé, ça s'est revalorisé, c'est plus soigné, c'est plus organisé, les bâtiments sont retapés, il y a des constructions neuves. Oui bon mais est-ce que ça suffit ? Est-ce que les problèmes de Malakoff sont résolus pour autant ? Je ne suis d'abord pas la bonne personne pour y répondre et ensuite j'en suis pas sûr. » responsable de l'opération, AMO –MPRU2

C'est à Malakoff que l'on retrouve la tension la plus forte entre, d'un côté, des acteurs plus proches du terrain et généralement plus éloignés des sphères décisionnelles/opérationnelles du PRU (chargé de quartier, agents de proximité…) et très critiques voire déçus par l'ampleur des promesses faites et dont ils pour certains, participé à la diffusion. De l'autre côté, nous recensons des acteurs qui sont plus impliqués dans l'opérationnalité de ce programme urbain (élus, AMO, aménageur, développeur urbain, chef de projet, etc.) et, tout en restant assez prudents, cherchent à montrer des répercussions jugées positives et mobilisent plus fortement des procédés rhétoriques de pensée désidérative appuyées par des ressentis subjectifs de la situation. A noter qu'en 2009 déjà de telles tensions étaient pointées entre les acteurs à proprement parler engagés sur le PRU (périmètre de la ZUS de Malakoff et ceux plus détachés parce que travaillant à l'échelle de l'ensemble Malakoff-Pré-Gauchet mais principalement sur la ZAC du Pré-Gauchet où se concentrent la plupart des programmes immobiliers (Devisme et al. 2009:242), les uns accusant les autres de la prépondérance des enjeux économiques et du quartier d'affaire par rapport à l'action et aux ambitions allouées au quartier populaire en lui-même. A cette opposition, s'ajoute un gradient en fonction de la distance prise à ce projet urbain à la période de l'entretien. En effet, si à ce moment l'acteur n'exerce plus de rôle en lien avec le quartier et le projet urbain –mis à part les élus– il a de plus fortes chances de tenir un discours critique, et inversement, plus il en est proche dans ses fonctions, plus il aura tendance à chercher à défendre le programme et ses retombées (positives).

En effet, nous le montrions dans le chapitre 4, le PRU mis en œuvre à Malakoff se veut exemplaire du point de vue de nombre de préceptes de l'ANRU et ambitieux par une mobilisation financière et d'ingénierie conséquente. Ces investissements justifiés et légitimés par des discours promettant que par l'ouverture et la diversification fonctionnelle, morphologique, résidentielle puis sociale une intégration/banalisation urbaine et sociale du quartier sont vecteurs d'espoirs et d'attentes importants de la part des acteurs de proximité mais aussi des habitants qui attendent

de voir leurs conditions socio-résidentielles améliorées. Cependant, suite aux efforts consentis par ces acteurs et face à la persistance de limites importantes par rapport à la trajectoire de valorisation espérée, on note une déception compte-tenu des moyens mobilisés. Par rapport aux deux autres PRU, une déception beaucoup plus forte caractérise le discours de la plupart des acteurs de proximité et/ou qui ont participé au programme par le passé, a priori à cause de cet écart entre la valorisation projetée et celle perçue.

> *« Peut-être a-t-on pensé que en revalorisant l'urbain, on revaloriserait de manière assez mécanique à travers un renouvellement du peuplement le "socio", mais, encore une fois, l'exercice est moins mécanique qu'il n'y parait »* cheffe de projet PRU, Nantes Métropole -MPRU1

Nous évoquions précédemment que l'engagement politique pour l'amélioration de la qualité d'usage et sensible de ces espaces qui a prévalu à cette rénovation urbaine, contrairement à ce qui était attendu par ces acteurs à l'initiative, ne semble pas avoir provoqué les mutations espérées sur le plan social et des représentations. En effet, souvent, dans les discours portant sur les effets de la rénovation urbaine, les acteurs associent a minima un « mais » qui recouvre généralement la dimension d'un enjeu sécuritaire persistant. Cette limite renvoie soit à des pratiques subversives voire illégales quotidiennes et cernées dans des spatialités assez précises et concises –assez souvent regroupées autour des centralités commerciales des deux quartiers– ou, à des épisodes et des faits divers violents dont les phénomènes les plus marquants sont ceux liés à des coups de feux ou aux émeutes urbaines qu'a connues Malakoff en 2018 suite au décès d'un jeune lors d'un contrôle de police dans le quartier du Breil à Nantes. Ces événements, sans avoir à être particulièrement récurrents, suffisent à marquer les opinions et à prolonger les représentations négatives associées à ces quartiers, de telle sorte qu'à Nantes certains acteurs alertent sur le fait que, par exemple, les bailleurs commenceraient à recevoir à nouveau des refus pour Malakoff depuis quelques années. A l'aune de la persistance de ces événements et par la continuité plus quotidienne de pratiques ou de présences qui perpétuent certaines habitudes voire normes qui sont associées aux des quartiers populaires comme la surreprésentation des pratiques oisives de la part de jeunes hommes sur les espaces centraux du quartier est jugé cet échec relatif. Cette « *continuité populaire* » (Giroud 2007) est plus ou moins explicitement pointée comme un frein important à la banalisation et l'intégration du quartier puisque ne favorisant pas l'appropriation des espaces du quartier par des populations extérieures ou moins habituées à ce genre de pratiques ou présences généralement perçues négativement dans les représentations dominantes.

> *« C'est vrai que malheureusement les incidents que l'on peut connaitre, les fusillades dans le quartier et bien évidemment ça marque un coup d'arrêt à la dynamique et à l'intention d'un habitant de s'y projeter »* cheffe de projet PRU, Nantes Métropole -MPRU1

A Malakoff, pour trouver des réponses à cette impression d'une rénovation urbaine insuffisante la plupart des agents de proximité de la collectivité et même du bailleur avancent, dans la lignée des critiques du monde universitaire, l'insuffisance d'opérations principalement axées sur une intervention urbaine dans des quartiers d'habitat social. Tandis que d'autres s'en remettent au fait qu'il aurait peut-être fallu aller plus loin dans les intentions initiales de restructuration du

parc en réduisant plus fortement la part de logements sociaux. Ces derniers insinuent plus ou moins directement que cette persistance pourrait être liées à la présence encore importante de logements sociaux dans ces quartiers laissant planer un risque de dégradation. Le choix (non remis en cause par la plupart des acteurs) du maintien d'une part importante de logements sociaux rend, pour certains, inévitablement le quartier plus vulnérable du point de vue de ces fragilités et des problématiques qui peuvent en découler. Ce poids important favoriserait les continuités populaires et freinerait inévitablement la perspective de normalisation et notamment l'attractivité extérieure (résidentielle, commerciale, etc.) du quartier malgré les transports et équipements nouveaux dans le quartier. Ces positionnements, assez minoritaires bien qu'ils n'aient pas été sollicités par nos questions, révèlent une forme d'appropriation et de glissement des logiques de revalorisation promues par l'ANRU chez les acteurs locaux même en proximité en associant mécaniquement la baisse de la concentration de logements sociaux à une baisse des expressions « problématiques » du populaire. D'autre part, ils rappellent le flou entourant la définition et les attentes placées derrière un objectif de mixité social. En somme, par des procédés discursif performatifs s'appuyant sur une « *confusion entre réalisations (outputs) et résultats (outcomes) est quasiment systématique* » (Epstein 2012:66) et par le recours à la pensée désidérative entourant ces programmes, la logique de dédensification/diversification socio-résidentielle à des fin de normalisation promue par l'ANRU, sans avoir nécessairement montré de résultats de cet ordre tangibles, s'impose progressivement comme un schéma de valorisation crédible voir défendu.

> *« Si on vous dit qu'il y a moins de 80% de logements sociaux et bien c'est quand même 80%. Le logement social ça ne veut pas dire "problème" mais ça veut quand même dire que vous avez quand même une paupérisation, vous avez des revenus bas. Enfin voilà, ça ne génère pas que des facilités, donc à voir s'il y a une vraie modification d'attractivité sur un quartier comme Malakoff c'est pas évident »* resp. maitrise d'ouvrage, Nantes Métropole Habitat -MBA1

Enfin, les acteurs engagés du côté plus opérationnel du projet urbain mais plus éloignés du terrain orientent leur discours sur les objectifs initiaux dont ils présentent une réussite incontestable (transports, qualité des espaces publics équipements, qualité des logements, etc.) parce que mesurable, palpable. Les agents qui sont aujourd'hui encore en poste restent quant à eux prudents sur la qualification de la trajectoire de valorisation. Ils estiment en quelque sorte que la part de leur travail a été faite mais que les intentions dépassent les objectifs urbains qu'ils ont portés. Par ailleurs, certains de ces agents et les élus, en réponse aux critiques sur la persistance de phénomènes violents et amalgamant la continuité de pratiques et présences populaires, remettent en cause ces perceptions et jugements souvent extérieurs en y opposant le discours de ceux qui y vivent, y travaillent et qui « connaissent » la vraie valeur (sensible) de ces quartiers. Derrière ce dualisme s'appuyant sur une légitimation de l'expérience sensible qui serait, elle, favorable, nous pouvons nous demander si avec l'arrivée de nouvelles populations de propriétaires, de travailleurs ou tout simplement de personnes attirées par les nouveaux équipements dans le quartier, cette affirmation se confirme. Cependant, au regard de la moindre mobilisation de ces arguments par les acteurs de proximité qui pourrait témoigner de la présence de nuances plus fortes au sein des expériences habitantes, nous pouvons également questionner leur instrumentalisation par les autres acteurs plus éloignés du terrain dans des discours plus défensifs sur les apports de cette politique.

1.2.2 A Kervénanec, des attentes présentées comme remplies par le PRU

A Kervénanec, il y a moins d'écarts entre les discours des différents acteurs, probablement du fait d'une équipe de projet plus réduite. D'autre part, la tonalité des discours, sur les effets perçus de la rénovation urbaine par rapport aux attentes, est sensiblement plus positive et laisse libre cours à une valorisation et une promotion des actions entreprises puisque jugée abouties.

> *« Un constat de projet qui a été au bout en tout cas de ce qui avait été prévu, qui est concret, aujourd'hui les locataires, à la fois du quartier et environnant et voire au-delà »* chargée de relogement et suivi de projet, Lorient Habitat -KBA1

Ainsi, dans le cas de Lorient la valorisation est principalement orientée autour de l'idée d'un changement important de l'image du quartier qui nourrit et est le produit d'une plus grande attractivité liée au renforcement des qualités du parc résidentiel et/ou des équipements et fonctions du quartier. Et pour cause, une partie importante de l'action qui a orienté ce programme était motivée par une valorisation symbolique liée à la quasi disparition des formes architecturales et urbaines du grand ensemble :

> *« Est-ce à dire que les gens qui habitent dans les logements sociaux vivent mieux qu'avant ? Ils vivent dans un cadre plus agréable avec un accompagnement plus agréable, avec un soutien plus important, une implication dans la ville, le sentiment d'avoir un sens, d'avoir une place, oui ! Après je ne garantis pas qu'ils aient plus de boulot, plus de revenus et moins de difficultés »* cheffe de projet politique de la Ville, Ville de Lorient -KCOL2

En effet, entre changement positif de l'image et retour de l'attractivité, les éléments rapportés par les différents acteurs alimentent une satisfaction qui semble unanime. Peut-être parce que les objectifs étaient plus clairs qu'à Malakoff, cette reconnaissance se borne aux effets attendus de l'action urbaine puisque chacun reconnait volontiers qu'il reste des difficultés sociales dans le quartier mais qui n'étaient pas le cœur de cible des objectifs du PRU. D'autant que si la rénovation urbaine ne pouvait pas changer cette situation sociale, les acteurs lorientais redonnent une dimension d'engagement social en valorisant une intervention urbaine au bénéfice de l'intérêt des habitants. En effet, selon les acteurs, ces derniers doivent recueillir le bénéfice de la rénovation urbaine puisqu'elle améliore leur espace de vie. Cette dimension sert aux acteurs de justification du bien-fondé de la reconstitution sur site d'une partie importante du parc détruit (57%) puisque permettant de préserver un attachement tout en favorisant une amélioration des conditions résidentielles de ces primo habitants. Cependant, le maintien de ce parc, beaucoup plus sensible en cas de dégradations conjoncturelles, assujettit le quartier et son évolution à ces tendances extérieures qui se répercutent par exemple à Kervénanec Sud où la collectivité réfléchit à réintégrer le secteur dans les dispositifs de la politique de la Ville. La situation sociale de ces quartiers est donc à la mesure de la fragilité de l'image revalorisée suite à l'intervention urbaine : incertaine et précaire et le moindre fait divers ou événement violent peut venir ruiner des années d'efforts.

1.2.3 Aux Sablons, une trajectoire de valorisation perçue comme une retombée exclusive de la réhabilitation

Etant donné que l'intention des porteurs de ce PRU était de profiter de l'opportunité financière que représentait l'ANRU pour accélérer la réhabilitation du parc social. Le PRU des Sablons s'appuie peu sur un diagnostic territorial succinct et se concentre sur des interventions sur le bâti existant majoritairement ne portait pas l'objectif d'un changement radical de l'image rompant avec les formes, les symboles qui ancrent les représentations initiales. Par conséquent, puisque les attentes liées à la rénovation urbaine sont concentrées autour de la qualité du parc social, les effets et l'influence attendue suite à cette rénovation urbaine sont beaucoup plus circonscrits que sur les autres PRU. De fait, il est assez difficile pour les différents acteurs de percevoir ou d'évaluer les conséquences de cette opération si ce n'est sur des critères liés au logement comme le taux de vacance par exemple. En revanche, face à la persistance de difficultés liés à des usages ou pratiques jugées problématiques par leur caractère subversif voire illégal visant généralement les présences de jeunes hommes autour des centralités commerciales du quartier mais surtout face à la persistance de réputations négatives marquant le territoire, nous pouvons observer certains signes d'un dissensus remettant en cause la dimension conservatrice et à rebours des intentions de l'ANRU d'une évolution marquée –et marquante– des territoires.

Aux Sablons les discours qualifiant la trajectoire de valorisation perçue oscillent entre ceux qui perpétuent le positionnement conservateur de la collectivité quant à la préservation du parc social et qui se satisfont des effets d'une rénovation urbaine concentrée sur l'amélioration des qualités résidentielles du parc social préexistant. Parmi les héritiers de cette tradition interventionniste de la municipalité en faveur du logement social, nous retrouvons le bailleur puisque cette posture semble à son avantage en préservant sa position dominante dans le quartier. A rebours de la déconcentration et de la diversification promue et valorisée par l'ANRU, les acteurs locaux, bailleur en tête, se félicitent d'avoir maintenu le parc ancien de logements sociaux puisque sa réhabilitation moins onéreuse que du neuf et ouvrant également aux crédits ANRU permet de préserver un parc de logements très sociaux. Par conséquent, de ce point de vue, le PRU est une réussite sur un plan patrimonial puisqu'il a permis de redonner de nouvelles qualités au parc social existant et sur un plan politique parce qu'il signe une certaine forme de résistance en faveur du logement social vis-à-vis des injonctions de l'ANRU à flécher le foncier attractif pour diversifier.

A cette posture assez positive chez le bailleur, on retrouve des attitudes beaucoup plus nuancées voire critiques parmi les acteurs de la collectivité ou de l'Etat notamment : « *c'est toujours un quartier qui bénéficie d'une attractivité moyenne on va dire, d'une image qui reste globalement négative même si elle n'est pas fortement dégradée mais ça c'est toujours difficile à définir même si on a des habitants qui globalement qui portent, eux, une vision qui est plutôt positive de leur quartier* » (chef de projet PRU, Le Mans Métropole -LSPRU1). Face à ce sentiment d'une faible incidence de la rénovation urbaine, nous avons pu retrouver dans les discours de certains techniciens de la collectivité et du bailleur, quelques remises en question, quelques interrogations quant au bien-fondé de cette opposition systématique aux attentes de l'ANRU et des « bonnes » façons de faire de la rénovation urbaine. Cependant, si ces acteurs, à demi-mot, laissent à penser que cette attitude conservatrice vis-à-vis du parc social bride voire bloque toute possibilité d'évolution, cette ambition est également diminuée par l'impression que c'est (aussi) la fragilité du marché immobilier manceau qui freine l'évolution et l'attractivité potentielle du quartier.

Au-delà de ces phénomènes, au Mans, ce sont les difficultés persistantes d'attractivité foncière et immobilière liées au contexte urbain général qui perturbent la fin de la rénovation urbaine aux Sablons. Cet échec relatif participerait selon les acteurs locaux au fait de diffuser et renforcer l'idée d'un quartier non-attractif alors que les raisons sont avant tout conjoncturelles (faible croissance de la ville du Mans, et marché de l'ancien très abordable) avant d'être spécifiques (réputation du quartier). A l'inverse, nous évoquions précédemment le discours de certains acteurs présentant la baisse de la vacance comme une marque des retombées de la rénovation urbaine, tandis que les agents de terrain nuancent ce rapprochement du fait de dynamiques de tensions croissantes sur le parc social mais aussi du maintien ou du retour de réputations négatives imputés notamment à des événements violents et médiatisés.

Il existe, de façon assez logique, des décalages dans la perception de la rénovation urbaine entre les différents terrains que nous avons enquêtés puisque chacun d'entre eux renvoie à des réalités urbaines et des rénovations urbaines singulières, puisque chacun des porteurs de projet s'appuient sur une trajectoire de revalorisation projetée impliquant des attentes différentes. En effet, à mesure de la distance de l'acteur au terrain durant la rénovation urbaine et de l'importance de la dimension politique de sa fonction, les discours évoluent dans leur rapport aux faits et dans la finalité performative de ces derniers. Plus l'acteur est proche du terrain et éloigné des sphères de décision politique qui ont orienté le projet urbain, plus le discours est nuancé voire critique sur des effets de la rénovation urbaine et plus il est étayé par des faits, des expériences vécues ou rapportées. A l'inverse, plus un acteur est éloigné du terrain, lié à la gouvernance et/ou dans des fonctions politiques, moins le discours sur les effets du PRU sera nuancé et empreint d'une logique désidérative puisque dans un objectif de défense ou de promotion de la réussite de la politique menée. Ainsi, pour ces derniers, les valeurs subjectivées sont beaucoup plus utilisées et brandies pour imposer le point de vue.

Quel que soit l'intensité des changements urbains et de la diversification, les acteurs de ces trois territoires se heurtent malgré l'opération urbaine à l'inertie des marquages et représentations sociales amalgamant sans distinction la forme urbaine, les continuités populaires et les actes isolés violents et/ou illégaux à ces quartiers. Cette persistance est source de déceptions proportionnées au type et à l'ampleur de la valorisation projetée. Surtout pour celui, comme à Nantes, qui s'appuie sur la croyance d'un « *effet direct, mécanique et massif des dispositifs spatiaux sur les comportements, voire la mentalité de leurs habitants* » et qui « *contribuerait à unifier les pratiques sociales et à homogénéiser les attentes individuelles au sein d'une société qui se trouverait de la sorte intégrée et rendue cohésive* » (Genestier et Veschambre 2017:98). Cependant, cette hypothèse déterministe de l'influence de l'action spatiale sur l'espace social à la base de la stratégie de revalorisation défendue l'ANRU n'est pas remise en question par ces acteurs malgré des déceptions montrant une forme d'ineffectivité des hypothèses de départ. Au contraire, face à ces investissement massifs la tonalité défensive des discours sur les effets de cette politique est de mise puisque, par exemple ces acteurs, lorsqu'ils mettent en avant des éléments plus factuels (comme la baisse de la vacance par exemple) et qui participent à valider leurs objectifs, ne cherchent pas à évaluer le rôle de la rénovation urbaine dans ces changements

mais utilisent ces éléments comme des arguments en faveur. D'autre part, c'est souvent par à l'aune d'un prisme extérieur et dominant qu'est jugée la valorisation de ces espaces comme les prix de l'immobilier, l'évolution du peuplement, l'intégration de ces espaces au paysage urbain environnant, d'éventuelles évolutions des représentations extérieures.

Enfin, dans des territoires comme celui du Mans où il existe toujours une certaine forme d'opposition politique aux injonction de démolition et une opposition pragmatique à la diversification sur un territoire au marché détendu, nous avons trouvé l'émergence chez certains agents d'une remise en question de cette stratégie de revalorisation basée sur la réhabilitation du parc social dans un contexte de valorisation par l'ANRU notamment d'opération « modèle » et d'attractivité résidentielle croissante du territoire du Mans. Par conséquent, on note au sein de ces trois collectivité une forme de banalisation et de légitimation de plus en plus forte de l'approche de l'ANRU qui est peu remise en question. En effet, certains des acteurs plus critiques des effets de cette politique ne remettent pas en question cette logique de dédensification du logement social et de diversification, au contraire, ils jugent que cette intention n'aurait pas été assez loin pour permettre la mise en place d'une mixité sociale vertueuse en opposition au maintien de caractères populaires.

2. Quel rôle est attribué à la nouvelle offre immobilière dans cette dynamique de valorisation ?

Précédemment, nous avons montré comment les porteurs de ces différents programmes de rénovation urbaine considèrent puis en présentent les effets. Cette exploration nous a permis de façon globale d'éclairer comment se définit la trajectoire de valorisation perçue de la rénovation urbaine de chacun de ces territoires par ce prisme. Dans la seconde partie de ce chapitre nous souhaitons préciser ces réflexions autour de la nouvelle offre immobilière puis des habitants. Ainsi, alors que les dernières opérations immobilières s'achèvent, quel regard portent les différents acteurs sur ces réalisations ? Comment ces opérations participent à la trajectoire de valorisation impulsée et espérée par les porteurs de projet ? Quels effets, quelle influence sur le quartier sont donnés à la présence de ces nouvelles résidences et de leurs habitants ?

Pour rappel, avant de détailler la nature de ces regards évaluatifs, il semble important de rappeler que, suite à la clôture de chacune de ces conventions, aucune étude, aucune évaluation ou autre rapport n'a été engagé par les porteurs de projets sur cette nouvelle offre immobilière. Si dans le cas du Mans où l'importance assez marginale de la diversification relativement à la taille du quartier et l'opposition politique à une diversification immobilière important suffisent à expliquer cette absence, elle est, en revanche beaucoup plus étonnante dans le contexte nantais par exemple. En effet, l'objectif de mixité sociale et fonctionnelle est l'un des arguments qui fondent l'essence même de la justification de cette opération urbaine d'ampleur et sur lequel s'appuient encore aujourd'hui les programmes du NPNRU.

Globalement concernant la nouvelle offre et son peuplement, cette approche révèle la méconnaissance assez importante des acteurs de la rénovation urbaine puisque ceux qui sont intervenus sur les phases opérationnelles du programme urbain et qui connaissent le mieux ces réalisations sont aussi ceux qui interviennent sur des temporalités qui n'excèdent pas cette phase de projet immobilier ou urbain. A l'inverse les acteurs plus proches du terrain et des quartiers qui sont intervenus plus ou moins directement dans le processus de rénovation urbaine comme les chargés de mission politique de la ville, chargée de quartier, etc., s'ils sont ceux qui connaissent le mieux les quartiers, ils n'ont que très peu participé à la définition et au suivi de la production de la nouvelle offre. Cette déconnexion et l'apparent manque de circulation d'informations entre ces types acteurs a pour conséquence que ceux qui sont le plus au contact du terrain n'ont qu'une connaissance au mieux approximative de cette diversification ce qui n'aide pas à appréhender avec assurance les effets associés à l'arrivée puis de la présence de cette nouvelle offre immobilière dans ces quartiers.

Nous avons vu que la notion de mixité n'est pas un terme neutre mais recouvre plus qu'une dimension statistique, c'est aussi –plutôt associée à la diversification socio-résidentielle ici– une vision idéalisée et floue, difficile à définir reposant sur la croyance non démontrée quant aux bienfaits supposés de contextes de proximité socio-spatiale. Nous proposons dans les deux sous-parties qui suivent de détailler et d'analyser, comment les acteurs publics porteurs de ces programmes appréhendent cette diversification sociale et comment ils considèrent son influence sur le quartier.

2.1 De la diversification résidentielle à la diversification sociale

Si les collectivités exercent, nous l'avons vu, assez fortement leur rôle de contrôle sur la nature de la nouvelle offre produite, elles n'en contrôlent pas moins la commercialisation qui est du ressort des promoteurs. En effet, nous avons vu que ces derniers ont des stratégies de ciblage assez différentes en fonction de leurs expériences de vente dans ces contextes. En revanche, si ces stratégies orientent, elles ne permettent a priori pas à ces derniers de maitriser le profil des acheteurs tant que ces derniers sont solvables et/ou dans les critères imposés par l'accession sociale à la propriété (ANRU ou PSLA). En effet, les trajectoires résidentielles qui alimentent cette nouvelle offre, en fonction du profil des ménages concernés et parce qu'elles sont orientées par des choix des ménages en fonction de contraintes pour partie liées aux contextes social, immobilier et urbains, permettent de qualifier le niveau d'attractivité d'un territoire et d'une offre immobilière puis viennent modifier de la composition sociale du quartier. C'est pourquoi, dans cette sous-partie, nous souhaitons exposer comment les acteurs de ces PRU appréhendent et qualifient ces trajectoires par rapport au contexte du quartier et par rapport à l'intention de mixité sociale. Ces constructions, perceptions et attentes de la part des porteurs de projet seront mis en regard par l'étude plus précise de cette diversification sociale dans les chapitres suivants.

Tableau 17. Caractéristique de la diversification résidentielle sur les trois terrains en 2019

	Nb nouveaux logements non sociaux 2019	Nb nouveaux logements non sociaux 2023 (estimation)	Locatif privé AFL 2019	Accession Aidée 2019	Accession libre 2019	Part du nouveau parc en 2019	Part logement social 2019
Malakoff	297	412	70	86	141	18,2%	81%
Kervénanec	119	152	16	100	3	6,3%	64%
Les Sablons	115	115	27	85	3	3,1%	63%

De façon globale, ce qui ressort des entretiens avec ces acteurs c'est la difficulté qu'ils ont d'appréhension et de caractérisation de cette diversification sociale puisqu'au-delà de la diversification résidentielle et mis à part sur quelques programmes –notamment ceux conduits par les bailleurs– les porteurs de projet n'ont pas de données ou d'éléments leur permettant de saisir qui sont ces « nouveaux » ménages. Ainsi, comme lorsqu'ils évoquent les retombées de ces PRU dans un schéma désidératif et performatif, la qualification qu'ils font de ces nouveaux ménages est généralement très liée et influencée par les objectifs initiaux fixés autour de l'idée de mixité sociale.

Nous avons détaillé dans les chapitres précédents, comment les porteurs de projet nantais, lorientais et manceaux justifiaient et présentaient l'objectif de mixité sociale localement porté et/ou promu par l'ANRU. Nous avons montré que les PRU de Malakoff et de Lorient, malgré des divergences concernant la place de cet objectif dans le programme global, se sont fondés sur des considérations similaires justifiant cette recherche de diversification socio-résidentielle. Sur un positionnement très proche de celui qui a prévalu à la loi SRU, les porteurs de projet promeuvent cette ambition parce qu'elle permet de concourir au rééquilibrage du parc de logements et qu'elle

serait un levier contre l'effet quartier causé par des concentrations localisées de populations en difficulté. En parallèle et au-delà des bénéfices attendus sur les trajectoires résidentielles de ménages généralement exclus de la primo-accession en ville, la promesse d'un brassage social serait un vecteur indispensable afin de casser l'imaginaire négatif et les frontières symboliques isolant ces quartiers. A l'inverse, nous avons montré que les porteurs de projet manceaux héritiers ou porteurs d'engagements politiques précédents défavorables au « dogme » de la mixité, n'ont de fait pas d'attentes particulières envers une diversification socio-résidentielle issue de négociations avec l'ANRU plutôt que d'un souhait. Au regard de ces positionnements différents, au regard de la perception de l'attractivité potentielle de ces quartiers –résidentielle notamment– tout au long de la définition du déroulé du PRU mais aussi en fonction des réussites et des échecs liés à cette diversification socio-résidentielle, nous pouvons en distinguer, à travers les discours des acteurs porteurs de ces PRU, deux formes que ces derniers valorisent comme participant positivement à la dynamique socio-résidentielle attendue.

2.1.1 La diversification endogène, une mixité promotionnelle ?

Dans un premier temps est décrite et présentée une diversification sociale endogène à laquelle les acteurs interrogés prêtent un rôle d'opportunité, voire de tremplin et de promotion des trajectoires résidentielles de primo-habitants. Ainsi, ces logements en accession aidée ou sociale devaient permettre de retenir des profils de ménages stabilisés et qui seraient partis du quartier voire de la ville parce que exclus d'une bonne partie du parc immobilier des communes-centre. Dans le cas de Kervénanec et de Malakoff, les acteurs ont du mal à quantifier ces trajectoires résidentielles endogènes qu'ils jugent cependant comme étant des mobilités positives : « *ce qui me fait chaud au cœur c'est quand j'ai vu des familles acheter des logements à Malakoff, des familles qui avaient envie de rester* » (ex-chargée de quartier, Ville de Nantes -MCOL1). Aux Sablons, la diversification endogène est plus importante et plus facilement quantifiée étant donné la part des nouveaux logements (co)réalisés par le bailleur (74%) mais elle est présentée comme relevant de facteurs pratiques ou économiques. En effet, au Mans et à Lorient au démarrage, ces trajectoires sont surtout présentées comme une façon de parer les lacunes pressenties voire expérimentées en matière d'attractivité résidentielle « *parce que c'est plus facile de vendre à ces locataires* » (chef de projet PRU, Lorient Habitat -KBA2). Ainsi, en premier lieu cette diversification sociale endogène et/ou issue du parc HLM est le fait de la stratégie de commercialisation des bailleurs qui profitent de leur clientèle pré-existante pour diffuser ces offres. L'idée est ainsi d'assurer la réussite de cette accession puisque la présence de logements vacants serait un échec et signe d'une dévalorisation qui persiste tout en permettant ces trajectoires du parc social vers l'accession. Au Mans et à Lorient, les bailleurs précisent même avoir, sur certains tronçons les moins onéreux de l'accession produite, privilégié voire ciblé les habitants même du quartier dans les attributions de ces PSLA. Ainsi, les porteurs de ces projets et les deux bailleurs sociaux de ces collectivités engagés dans des programmes PSLA exposent surtout la nécessité de s'adresser à des profils d'habitants du quartier ou du parc social afin de garantir le succès de l'offre et ce notamment pour la cession de la tour de l'Espal :

« Il ne faut pas se cacher, la majorité des gens qui ont acheté étaient du secteur. On a quand même eu beaucoup de gens qui ont acheté parce que pour eux c'était l'opportunité, ils connaissaient le secteur donc du coup voilà ce n'était pas quelque chose de nouveau pour eux. Après le secteur, forcément, ça a de toute manière rebuté quand même pas mal, c'est une certitude » Responsable commerciale, LMMH -LSBA1

« Quelques familles qui ont pu prétendre à l'accession sociale mais finalement on a eu assez peu de familles du quartier » chargée de relogement et suivi de projet, Lorient Habitat -KBA1

Nous y reviendrons plus en détail dans le chapitre suivant, mais la proportion de ménages venant du quartier est autour de 20% sur les programmes de Lorient Habitat et jusqu'à 43% pour la tour de l'Espal vendue par Le Mans Métropole Habitat (données fournies par les bailleurs). Enfin, la mobilisation de ces trajectoires endogènes de locataires du parc social pour des produits immobiliers en accession aidée ou sociale pose des questions quant à la capacité de cette nouvelle offre à produire une diversification sociale qui semblerait plutôt s'apparenter à une forme de privatisation du logement social par déplacement de ses ménages les plus solvables, que nous chercherons à confirmer et préciser dans le chapitre suivant, et qui s'appuie sur une croyance des bienfaits associé au statut de propriétaire. En effet, cette diversification s'appuie sur une série d'idées reçues qui attribuent aux ménages propriétaires des attitudes et des comportements plus vertueux. On retrouve alors dans les discours les marqueurs présentés par Jean-Claude Driant (2010), à savoir une approche très libérale de la responsabilisation individuelle qui produirait des comportements et des attitudes plus vertueuses comme l'implication dans l'entretien du patrimoine :

« Le fait d'être propriétaire, vous passez à un cran supérieur même entre gens qui ont un même revenu. Rien que ça déjà, vous revalorisez un peu le quartier et le fait d'être propriétaire, c'est que, en théorie, les gens font plus attention à leurs biens. Vous êtes locataire, vous n'allez pas entretenir votre jardin forcément, vous allez pas entretenir votre maison, mais si vous êtes propriétaire et un vrai propriétaire dans le sens où vous avez décidé d'acheter vraiment. » chef de projet PRU, Le Mans Métropole -LSPMT1

Ainsi, en s'ancrant autour de la valorisation de l'acte d'accession à la propriété, un discours émerge et s'impose de telle sorte que ces mobilités résidentielles endogènes sont, aujourd'hui, presque exclusivement présentées comme étant des moteurs de promotion de parcours résidentiels. Ce discours masquant les raisons d'ordre économiques et pratiques qui semblent à l'origine de cette stratégie, permet aux acteurs de présenter ces programmes comme étant au bénéfice des ménages les plus solvables de ces quartiers.

En revanche, la directrice de Le Mans Métropole Habitat met en garde contre cet objectif de mixité sociale par le développement coûte que coûte d'une nouvelle offre en accession dans des contextes économiques qui se dégradent depuis les années 2010 et qui fragilisent les ménages. En effet, pour la directrice il faut se méfier du développement incontrôlé de cette accession aidée

produisant des « *petits propriétaires* » (Steinmetz 2013) et plutôt privilégier une diversification sociale par une restructuration plus forte de l'offre de logements sociaux (typologies et statuts) plutôt qu'une « simple » réhabilitation telle que réalisée au Mans et qui n'intervient « que » sur les aménités résidentielles à proprement parler.

En somme, à Lorient et au Mans, cette valorisation de la diversification endogène au quartier ou au parc social s'inscrit dans une forme de continuité avec les intentions portées par ces acteurs dans ces PRU où il ne s'agissait pas tellement de diversifier la composition sociale de ces quartiers que de conduire des opérations qui renforcent les qualités du parc social et/ou des espaces et des paysages du quartier. Par ailleurs, en mettant en avant ce rôle de promotion résidentielle ces acteurs présentent des attentes derrière cette diversification qui se réalisent en amont de l'installation de ces nouveaux ménages et qui ne sont pas liées à d'éventuelles influences de ces « nouveau » habitants sur l'espace social du quartier.

2.1.2 La diversification exogène, une « vraie » mixité ?

Les acteurs des trois territoires identifient une diversification exogène, c'est-à-dire via des trajectoires résidentielles de ménages jusque-là extérieurs à ces quartiers. Il faut cependant nuancer ce dualisme entre diversification endogène et exogène puisque les acteurs identifient sur ces trois quartiers une diversification que nous pourrions qualifier d'« avertie » dans le sens où on ne viendrait pas dans ces secteurs par hasard. En effet, certains promoteurs remarquent que « naturellement » les profils des habitants montrent une certaine connaissance du quartier, ou, à l'inverse, des personnes qui sont moins au fait des représentations locales sur ces secteurs :

> *« On a eu dans le profil des personnes un peu tout type de personnes, des jeunes, des gens qui connaissaient le quartier. Parce que soit on vient à Malakoff sans connaître, soit on est nantais, on connaît parce qu'on y a déjà habité et puis finalement, ça ne nous effraie pas plus que ça. »* Directeur, GHT -MPMT5

Cet antagonisme entre les deux formes de diversification sociale est plus forte dans les discours et les objectifs du PRU de Malakoff. En effet, en opposition à la diversification endogène, les acteurs nantais y voient l'opportunité de réalisation d'une « *vraie mixité* ». Cette opposition se construit par rapport à l'offre en PSLA particulièrement de telle sorte qu'« *il y a des projets par contre, qui sont du logement libre, qui est là, devraient amener une vraie mixité* » (Responsable maitrise d'ouvrage, NMH -MBA1). En effet, sont prêtés à ces « nouveaux » habitants, les mêmes effets d'ouverture et d'intégration pour les quartiers que ceux conférés aux résidences en tant qu'élément architectural et physique contribuant par une banalisation paysagère à l'estompage des frontières physiques et symboliques. En effet, par cette arrivée « *on permet à une autre population du coup de venir habiter ces quartiers là pour, à la fois, en changer le regard et en changer aussi, j'ai envie de dire la composition* » (élue de quartier, Ville de Nantes -MELU1). Ainsi, à l'instar des attendus derrière cet objectif de mixité sociale, les acteurs nantais associent ces évolutions quantitatives du parc de logement à des évolutions de la composition sociale du quartier suffisante afin de redéfinir, en parallèle des évolutions morphologiques, un marquage socio-spatial

moins singulier sans pour autant avoir un regard sur les types de ménages attirés et encore moins sur l'évolution de ces derniers. En revanche, ces acteurs s'appuient sur un raisonnement quasi déterministe se reposant sur des hypothèses fondées mais très généralistes consacrant un caractère vertueux prêté aux comportements résidentiels des propriétaires (stabilisation et responsabilisation) et dans la capacité de confrontation de ces « nouveaux » résidents, à priori plus aisés, au système de valeurs encadrant et légitimant localement certains comportements et attitudes pourtant socialement dévaluées dans un prisme dominant. En effet, issus de trajectoires résidentielles exogènes, parce que mieux dotés en capitaux et moins accoutumés aux caractères populaire des pratiques et présences habitantes, ils devraient avoir plus de chances d'accélérer la normalisation de l'espace social en légitimant d'autres valeurs sensibles ou d'usages que. Cependant, ce raisonnement n'est pas aussi explicitement détaillé par les porteurs de projet mais cette intention transparait en filigrane dans les discours, les acteurs préférant évoquer cette influence en évoquant l'enrichissement que permettrait cet apport et, à la limite les éventuelles confrontations dont ils peuvent être à l'origine. En parallèle de cette influence interne, les acteurs de ces deux quartiers s'appuient sur la capacité qu'auraient ces nouveaux résidents à accélérer un changement d'image puisqu'ils supposent qu'en étant intégrés à d'autres sphères socio-économiques ils participent à la diffusion d'une image valorisante de ces espaces souffrant des effets de réputation. Par ailleurs, à Malakoff, les acteurs de la collectivité associent à ces effets d'influence vertueuse la présence de bureaux dans le quartier et devant par la présence de travailleurs participer à cette dynamique.

Par conséquent, à Nantes, en raison de la recherche d'une ouverture et d'une réintégration du quartier à l'espace urbain se noue une définition et une mobilisation différente de la diversification sociale qui passe par l'attraction de profils de ménages plus aisés et extérieurs au quartier. Ainsi, cette mixité exogène en autorisant un renouvellement social plus important, est valorisée et privilégiée à la première. Néanmoins, les acteurs présentent rarement de façon explicite cette « préférence » puisqu'elle pourrait être interprétée comme défavorable aux primo-habitants et renforcer l'idée de nouveaux programmes hors-sol au bénéfice de ménages extérieurs. Au Mans, cette diversification exogène est attribuée au rôle de l'AFL qui, selon le chef de projet, aurait réussi à faire venir des profils de ménages extérieurs et plus aisés, au moins les premières années, et est présenté par ce dernier comme une réussite assez inattendue voire inespérée au regard de la faible attractivité résidentielle perçue.

2.1.3 A Nantes et Lorient, évolution des discours autour de la diversification sociale

Nous avons vu que dans les discours qualifiant la diversification sociale amenée par ce nouveau parc de logement, les porteurs de projet lorientais privilégient la valorisation d'une mixité issue de la promotion résidentielle de ménages issus du parc social voire du quartier. A l'inverse, les acteurs à l'initiative du PRU nantais, mettent en valeur la capacité que cette nouvelle offre immobilière aurait à attirer de nouveaux ménages extérieurs au quartier. Cependant, ces approches ne sont pas fixées et peuvent évoluer en fonction des expériences de diversification et conduisant à valoriser des formes de diversification sociale jusque-là ignorées ou évitées.

« On a plutôt le sentiment que d'autre opérateurs comme la foncière ou Espacil qui viennent construire sur les parcelles qui étaient de la contrepartie action logement ont en tout cas bénéficié à la mixité sociale du quartier, d'ailleurs si on est sorti de la géographie prioritaire dont l'un des seuls indicateurs est le niveau de ressources et le nombre de ménages sur un périmètre, c'est que forcément il y a eu un impact sur la mixité sociale » chargée relogement et suivi de projet, Lorient Habitat -KBA1

Nous l'évoquions plus haut, la valorisation d'une diversification promotionnelle à Lorient est avant tout liée à des raisons pratiques et économiques liées à l'inexpérience du bailleur en terme de promotion et à la perception initiale d'une attractivité résidentielle potentielle très faible dans le quartier. Cependant, suite au succès de ces premières opérations, à l'ouverture progressive des opérations de diversification à de nouveaux acteurs de la promotion extérieurs au quartier et ayant des stratégies de commercialisation payantes et beaucoup plus large, émerge auprès des acteurs de la collectivité de nouveau discours qui valorisent cette capacité nouvelle de toucher de nouvelles cibles qui enrichissent la diversification sociale. Ainsi dans la continuité de ces réflexions et dans une dynamique de banalisation du quartier, la cheffe de projet NPNRU questionne la seule mobilisation de produit en accession aidée dans les opérations de diversification à venir sur la partie nord du quartier : « *je pense que la logique devrait être de se dire qu'on teste une mixité de produits, y compris avec de l'accession libre à prix adapté au marché alors ce n'est peut-être pas le même marché que dans le centre-ville de Lorient, mais c'est peut-être pas non plus le marché uniquement accession abordable, il y a peut-être un entre deux à trouver* » (KCOL1).

A Nantes, on note une évolution inverse des discours. La stratégie de diversification résidentielle a favorisé l'accession libre (43%), pour répondre aux attentes en termes d'attractivité et de rentabilité des promoteurs privés et dans l'idée d'une diversification exogène puisque ces produits excluent les habitants du quartier par des niveaux de prix beaucoup plus élevés par rapport à l'accession aidée. Cependant, nous le détaillerons par la suite, mais dans un contexte où les acteurs de la collectivité les plus en contact avec le terrain témoignent d'une impression d'absence d'interactions entre les habitants de premières résidences avec le quartier à l'opposé des attendus, cette valorisation de la diversification exogène est fortement questionnée.

« Dans le MC8, comme dans le MC5, il y a des habitants de Malakoff qui ont accédé à la propriété, qui ont acheté des appartements sublimes et là ça a vraiment joué le rôle initial qui était prévu » responsable de l'opération, AMO -MPRU2

C'est l'initiative du promoteur social local *GHT* qui révèle surtout cette critique puisque ce dernier propose de réserver une partie de sa commercialisation à destination d'habitants du quartier et le présente comme un levier de promotion résidentielle et comme un moyen efficace afin de limiter cet effet de frontière entre les nouvelles résidences et le quartier. Par conséquent, cette expérience est assez vite adoptée et appropriée par les différents acteurs porteurs de projet qui généralisent cette initiative en présentant l'ensemble de cette nouvelle offre comme une opportunité potentielle donnée aux primo-habitants de pouvoir réaliser un parcours résidentiel vers de l'accession au sein même du quartier. Cette nouvelle possibilité est aussi le moyen de garder les habitants les plus stabilisés financièrement et professionnellement dans le quartier.

Cependant, ce discours doit être nuancé. D'une part, parce que, mis à part les deux programmes cités ci-dessus revendiquant 20% d'accédants provenants du quartier (soit environ 20 ménages sur 100), les acteurs nantais n'ont pas de données et d'éléments précis qui permettent de saisir ce type de trajectoires parmi les autres programmes immobiliers et permettant de comparer la présence de trajectoires résidentielles endogènes. D'autre part, ainsi nous l'évoquions, l'idée de faire bénéficier aux habitants les plus solvables de Malakoff de cette accession a été amené puis porté par GHT, promoteur social derrière ces deux programmes, et non par les porteurs de projet. Ainsi, certains agents regrettent que « *quand tu es un peu mieux ben tu t'en va tu ne restes pas, […] la mixité de logement on aurait pu l'inscrire dans une logique de parcours résidentiel qui aurait été plus intéressante* » (ex-chargée de quartier, Ville de Nantes –MCOL3). Cette forme de regret dans le fait de ne pas avoir adopté et pensé en amont cette diversification endogène laisse place plus généralement à une récupération de cette initiative par les porteurs de projet. En effet, comprenant la valorisation symbolique qu'ils pouvaient tirer de ce rôle de promotion résidentielle prêté à ces deux résidences, et ce notamment auprès des primo-habitants assez sceptiques de ces nouvelles offres immobilières jugées excluantes puisque destinées à des ménages plus aisés et extérieurs au quartier et, les différents acteurs publics de ce PRU ont tendance dans leurs discours à extrapoler cette intention en l'attribuant à l'ensemble de la nouvelle offre : « *j'estime que sur Malakoff aujourd'hui si tu as le souhait d'acheter ou de passer dans le privé ou je n'en sais rien tu vois : Il existe des logements, tu peux avoir ce parcours résidentiel sur Malakoff* » (ex-chargée de quartier, Ville de Nantes -MCOL1). A travers ces exemples, nous pouvons donner à voir, qu'outre la pensée désidérative influençant la description faite dans les discours de la trajectoire de valorisation perçue, les acteurs n'hésitent pas à faire évoluer certaines intentions quitte à entrer en contradiction avec des objectifs initiaux afin de promouvoir le succès de réalisations effectuées.

Pour conclure et au regard de la description que font les acteurs de ces PRU de la diversification sociale, se dessine pour chacun de programmes une figure type du ménage porteur de mixité, c'est-à-dire des résidents de ce nouveau parc dont les caractéristiques socio-résidentielles semblent les plus appropriées afin de réaliser la mixité sociale telle qu'appréhendée dans la trajectoire de valorisation projetée.

A Nantes, cette figure du porteur de mixité est caractérisée à travers cette quête d'une « vraie » mixité, c'est-à-dire par une trajectoire résidentielle exogène, un profil socio-économique confortable et une forme d'engagement, de zèle dans une participation au changement telle que celui associé aux pionniers de la gentrification (Lees, Slater, et Wyly 2008:31). Cette attente repose sur l'une influence que ces nouveaux habitants apportent, d'une part son lot d'incertitude sur leur nouvel espace de vie et sur laquelle repose cette idée de la mixité pour les porteurs de projet nantais comportant son lot d'incertitude mais rend incontournable le rôle des porteurs de mixité en tant qu'acteurs dans la trajectoire de revalorisation projetée par les acteurs nantais.

A Lorient, on pourrait parler d'une figure de l'habitant porteur de mixité qui s'élabore au fur et à mesure de la réalisation du PRU et de la perspective de la production d'une diversification résidentielle qui fonctionne. D'abord fondée sur des trajectoires promotionnelles permettant de faire bénéficier et, en retour, maintenir des profils stabilisés issu du parc social dans le quartier, la figure de cet habitant type a évolué et se rapproche plutôt aujourd'hui du cas nantais avec une valorisation des profils exogènes et plus aisés.

Au Mans, il n'y a pas vraiment de figure de l'habitant porteur de mixité étant donné que les porteurs de projet à l'initiative du PRU se positionnaient contre un objectif de mixité sociale qu'ils jugeaient dogmatique. Cependant, au regard de la politique de diversification réalisée, le profil type s'appuie sur un ménage issu d'une trajectoire résidentielle promotionnelle –et souvent endogène– permettant de renforcer une présence de ménages propriétaires à l'influence jugée positive sur le quartier par une responsabilisation et un engagement plus important.

2.2 Perception de l'influence de la diversification socio-résidentielle sur les quartiers rénovés, vers une situation de mixité sociale ?

La diversification socio-résidentielle n'est qu'un levier, un outil afin de provoquer une situation de mixité sociale. Nous détaillions dans le chapitre deux, que ce schéma promu et incité par l'ANRU à travers le programme de rénovation urbaine s'appuie sur l'idée que l'un des facteurs de dévalorisation frappant les quartiers de grands ensembles est celui de la concentration, voire de la ségrégation socio-spatiale. Cette situation de relégation aggravée par un effet quartier trouve son opposé dans le concept de mixité sociale. En effet, en s'appuyant sur un « *mythe de la justice spatiale* » (Barbier 2015:479), l'ANRU justifie l'action de rénovation urbaine autour de l'idée d'une diversification socio-résidentielle vectrice de mélanges, de brassages bénéfiques aux populations les moins dotées. Alors derrière cette idée d'enrichissement social, nous avons montré dans ce cadrage théorique que la mixité sociale pouvait également porter un objectif sous-jacent de normalisation –soit d'imposition d'un nouveau système de valeur conforme au dominant– par l'intégration de ces quartiers et habitants populaires.

Si la diversification résidentielle à l'origine a été inégalement réalisée entre les territoires, elle reste, à travers la compréhension des évolutions socio-résidentielles, un témoin et un révélateur de la trajectoire de valorisation voire un vecteur d'influence. Un témoin, parce qu'en actant le retour ou le renforcement d'une offre immobilière sur ces quartiers, les PRU exposent ces derniers aux aléas d'un marché immobilier particulièrement sensible aux effets de réputation et d'image. D'autre part, en amenant de nouvelles populations plus aisées et stabilisées par un statut de propriétaire, il est théoriquement attendu que se joue un phénomène de mixité sociale dans lequel le mélange et la « confrontation » facilités par la proximité spatiale soient initiateurs d'effets d'entrainement des populations les mieux dotées sur les populations qui détiennent le moins de capitaux dans le sens de Bourdieu. Cependant, si la diversification résidentielle est relativement aisée à saisir puisque facilement mesurable par les porteurs de projet, la réalisation puis la persistance de la diversification sociale sous-jacente est plus difficile à appréhender pour les acteurs publics au portage de ces PRU. Alors, comment les acteurs parlent de cet objectif aujourd'hui alors que le programme est achevé ?

2.2.1 Au-delà de la diversification socio-résidentielle, effets prêtés à la présence de cette nouvelle offre

Le cœur de la réalisation de cette nouvelle offre est bien la diversification sociale de quartier jusqu'à très majoritairement voire exclusivement composés de logements sociaux, cependant, à travers cette production immobilière d'autres objectifs sont atteints et participent à la dynamique de valorisation recherchée par les acteurs porteurs de ces PRU. Afin d'être assez exhaustifs sur les effets que ces derniers prêtent et attentent de ces interventions spatialisées nous proposons de détailler brièvement ces éléments.

En premier lieu ces acteurs mobilisent la banalisation du paysage parce que c'est celui qui marque en premier lieu. En effet, mise à part la session d'une tour en accession à la propriété, toute cette nouvelle offre est issue de constructions neuves qui doivent participer directement par une diversification architecturale de la dilution des formes associées aux grands ensembles et de l'intégration aux espaces environnant par une limitation de l'effet de rupture paysagère. Cet objectif confié à la nouvelle offre immobilière est accompagné et renforcé au Mans et à Lorient par la reconstitution d'une partie du parc de logements sociaux démolis participant à renforcer cette recherche de banalisation par une intégration paysagère. A Kervénanec, profitant de ces opérations, le bailleur et les acteurs du projet urbain défendent la production d'une offre de logements sociaux et en accession sociale à la propriété similaire : « *il y a sans distinction avec la même architecture, des maisons qui étaient en accession, des maisons qui étaient en location et donc ça c'est pas mal, parce que c'est ça la vraie mixité* » (architecte associé, AMO-KPRU1). Cette volonté d'assimilation physique d'une diversité de statuts d'occupation est présentée comme une réussite d'un point de vue architectural et, par extension comme un facteur d'intégration et de mélange qui est, par effet d'association, un phénomène qui devrait bénéficier du même succès.

> *« La question de la mixité c'est extrêmement important parce qu'un enfant qui dit ben j'habite la maison là-bas, il n'est pas connoté, on ne peut pas savoir s'il relève du logement social ou du logement en accession à la propriété »* ex-élue à l'urbanisme, ville de Lorient -KELU1

A Malakoff, on retrouve aussi cette idée véhiculée par les acteurs d'une opposition entre la nouvelle offre construite et le patrimoine de grands ensembles sur le plan physique et visible mais aussi sur le plan des symboles entre des nouvelles résidences associées à l'idée de mixité et renvoyant indirectement le logement social à l'inverse. Cette distinction est d'autant plus marquée par le fait, à la différence notable avec Kervénanec et des Sablons, que la totalité de cette nouvelle offre est composée de logements non-sociaux qui se distinguent visuellement du logement social qui, bien que réhabilité, est préservé dans sa forme initiale :

« Sur les quais [de la Loire], tout ce patrimoine-là, tous ces bâtiments qui ont été construits, on ne va pas dire que c'est à part mais on sent plus la mixité à cet endroit-là que quand on est au cœur de Malakoff » resp. maitrise d'ouvrage, Nantes Métropole Habitat -MBA1

Alors que les programmes urbains nantais et lorientais principalement axent leurs objectifs de rénovation urbaine sur une ambition d'intégration plurielle de ces espaces jusque-là mis à l'écart des dynamiques locales, par ces oppositions indirectes dans leurs discours, ils contribuent au risque d'un processus de micro-différenciation (Lelévrier 2014:113) au sein même de ces quartiers qui pourrait trouver un écho parmi les habitants de ces résidences alors que paradoxalement elles symbolisent la mixité. Cette dimension sera abordée et analysée dans la suite de cette partie de thèse notamment grâce à l'enquête que nous avons réalisée auprès des habitants

En parallèle, les acteurs des trois quartiers louent les qualités (esthétiques ou architecturales) de ces programmes qui forgeraient une nouvelle image de ces quartiers en donnant à voir implicitement que ce sont de territoires qui, eux aussi, peuvent attirer des construction neuves, des logements de qualités puis des populations plus aisées que celles y résidant jusque-là.

« Les projets faits avec la foncière ont tous été vachement bien, c'est des super beaux projets [...] tout était atteint parce qu'il y avait une bonne, de belles formes urbaines, de beaux projets architecturaux, du logement privé en plein milieu de la ZUP, en locatif donc du renouvellement de génération, de population. C'était l'astuce du montage de l'ANRU et ça s'était vachement malin » chef de projet PRU, Le Mans Métropole -LSPRU1

Derrière la dimension visuelle et symbolique que revêt cette production, l'objectif principal et premier de ces réalisations immobilières reste bien le rééquilibrage de l'offre de logements grâce à la diversification des statuts résidentiels. En revanche, les acteurs nantais rappellent que la production de ces nouvelles résidences a également été pensée dans l'optique de pouvoir diversifier les fonctions du quartier afin créer de nouveaux points d'attractivité au-delà du quartier voire d'échelle municipale (bureaux, services publics, commerces, locaux associatifs et équipements socio-culturels). L'AMO particulièrement, revendique un travail pour des rez-de-chaussée vivants et pour des programmes mixtes (logements, locaux associatifs, commerces, bureaux, services, etc.) qui seraient l'apanage d'une forme d'*urbanité positive* (Bisson 2019) pour ces derniers d'autant qu'ils participeraient au « *fait d'apporter des populations différentes donc des actifs, des étudiants, des salariés et puis il y a des acteurs économiques, des entreprises...* » (Développeur urbain, Nantes Métropole -MPRU4).

Au-delà de la forme urbaine, des qualités esthétiques ou architecturales et des objectifs en termes de diversification fonctionnelle, il faut noter qu'à Nantes et Lorient où des pans entiers du marché immobilier sont en forte croissance du point de vue financier. Les élus lorientais et nantais interrogés, ne manquent pas de signaler le risque d'un décrochage entre la valorisation immobilière future et les capacités financières des habitants de ces quartiers, même les plus aisés, invalidant totalement ce rôle pressenti « d'ascenseur résidentiel » à la suite de la réalisation de ce nouveau parc. En effet sur des territoires nantais et lorientais connaissant des dynamiques

de croissance urbaine et immobilière plus ou moins fortes, et alors qu'elles ne concernaient pas ces quartiers jusque-là, la conjonction des dynamiques à l'ouverture et la banalisation urbaine, la situation et la position urbaine assez favorables (entre les espaces centraux, les espaces de villégiature et les équipements de transport), le contact de secteurs valorisés (ou en cours) sur un plan immobilier notamment et la constitution d'un parc de logements neufs et présenté de qualité par les promoteurs sont autant d'éléments qui pourraient favoriser cet effet de rattrapage sur les moyennes des prix des transactions locales. On retrouve ici une des limites que nous chercherons à analyser dans la suite de cette partie de thèse, si le succès de cette nouvelle offre immobilière et sa pérennisation se mesure en termes de valorisation immobilière et financière, ce nouveau parc sera, de fait, excluant pour la plupart des habitants du quartier.

> *« Les années qui ont suivi l'opération le prix de l'immobilier privé de ce quartier-là était en forte augmentation et faisait partie des quartiers où il y avait le plus d'augmentation parce : qualité de services, qualité de cadre de vie, des espaces verts, etc.. »* cheffe de projet politique de la Ville, Ville de Lorient –KCOL2

Malgré cette « alerte » pointée par les élus, certains des acteurs du PRU de Kervénanec et de Malakoff s'appuient sur les valeurs immobilières voire sur leur valorisation afin de pointer l'influence positive du programme urbain. Ces valeurs seraient alors des démonstrateurs, des témoins que les nouvelles qualités apportées ou révélées par la rénovation urbaine permettraient une attractivité résidentielle qui se retranscrit dans ces prix. Ainsi, au-delà des retours des promoteurs sur la commercialisation de leur offre, les acteurs s'appuient sur la progression de ces prix comme un révélateur d'une certaine réussite avec, par exemple, l'AMO de Malakoff célébrant en ce sens la vente des derniers logements neufs à des prix « *incroyables* » (responsable de l'opération, AMO –MPRU2). Par conséquent, à travers les discours de ces acteurs, la lecture que nous pouvons faire de cette hypothèse avancée de valorisation immobilière peut être contradictoire. En effet, alors qu'une augmentation de ces prix pourrait être une preuve quantifiée d'une sorte de rattrapage par rapport aux quartiers environnants voire du reste de la ville, signifiant un retour dans les dynamiques urbaines, à l'inverse, elle peut être interprétée comme une entrave, une limitation des possibilités de promotion résidentielle des habitants de ces quartiers.

2.2.2 Perception de l'influence des « nouveaux » ménages sur les quartiers rénovés

Enfin, au-delà de ces influences paysagères, fonctionnelles ou immobilières, c'est l'influence de la présence des nouveaux ménages plus aisés y résidant qui est attendue et espérée et ce, principalement dans les PRU qui s'inscrivent dans l'approche politique « classique » de la mixité sociale. Dans cette sous partie, nous souhaitons montrer comment les acteurs de ces PRU donnent à voir cette influence, sur quels éléments s'appuient-ils ? Par rapport aux attentes initiales, comment jugent-ils les effets de cette diversification sociale sur ces quartiers ?

Un premier niveau de compréhension de l'influence de cette diversification se joue à l'échelle du quartier. Dans le cas de Kervénanec, la diversification sociale est perçue et présentée comme réussie, preuve à l'appui, puisque le renforcement de l'offre immobilière privée aurait permis que « *sur le plan des revenus ça a joué puisque le quartier centre et sud de Kervénanec est sorti de la géographie de la politique de la ville ! Ça c'est un élément qui compte. Alors après est-ce qu'on en conclue qu'un quartier va mieux ? On peut rapidement en conclure que c'est un quartier comme ailleurs et que s'il y a des difficultés elles ne restent pas plus importantes qu'ailleurs, elles ne prennent pas le dessus* » (ex-élue à l'urbanisme, Ville de Lorient -KELU1). Si nous évoquerons plus en détail cette évolution dans le chapitre suivant, il faut également rappeler que, dans ce cas particulièrement, l'offre de logements sociaux ayant été particulièrement recomposée, cette sortie de la politique de la ville ne doit pas être imputée uniquement à la production de logements non-sociaux.

A l'inverse, alors que les proportions en terme de diversification résidentielle produite opposent ces deux territoires, les acteurs nantais et manceaux ont plus de difficultés à identifier une influence. D'une part, à Nantes, l'impression de ne pas avoir assez diversifié se lit souvent de façon indirecte. Face aux difficultés rencontrées dans l'imbrication territoriale voire identitaire de Malakoff et de Pré-Gauchet, le maintien d'une part de logements sociaux de 75% est jugé comme pouvant être trop conséquente par certains acteurs plus en proximité avec le quartier. En effet, cette présence très majoritaire de logements sociaux faciliterait le maintien des difficultés et problématiques inhérentes aux habitants de ce parc mais aussi à la persistance de pratiques habitantes et de marqueurs dits populaires renvoyant le quartier à une certaine forme de continuité de ces singularités dévalorisantes.

> *« L'idée c'était pour moi d'être en rupture avec des quartiers qui étaient devenus des ghettos, d'avoir un public plus divers, plus diversifié et qui notamment permette d'apporter de la mixité au sein des écoles, au sein de…. Mais en fait leur nombre est je pense trop peu nombreux pour avoir un effet en quelque sorte, pour faire vraiment bouger les lignes »* ex-chargée de quartier, Ville de Nantes -MCOL3

Au regard de ces questionnements sur l'influence de cette diversification sur les contextes de ces quartiers, et ce principalement à Nantes, les acteurs ne questionnent pas la nature de l'objectif mais plutôt la proportion dans laquelle a été imaginée cette diversification. Y-a-t-il une proportion suffisante de logements non sociaux afin de permettre l'établissement de la mixité sociale ? « *Il faut une proportion à réfléchir sur la mixité, c'est quand même la clé principale. C'est clair que si vous concentrez trop de l'un ou de l'autre ça marche pas* » (resp. maitrise d'ouvrage, Nantes Métropole Habitat -MBA1). Cet écart entre la projection des effets liés à cette nouvelle offre s'appuyant sur le mythe d'un équilibre statistique ou de dosage garantissant une meilleure intégration sociale et la constatation d'une continuité de caractère dévalorisant conduit à imaginer que la diversification ne serait pas allée assez loin pour produire les effets escomptés.

D'autre part, au Mans, où, pour rappel, le programme a été conçu sur des divergences politiques avec celles préconisées par l'ANRU, la diversification est plutôt le résultat de négociations que d'une volonté de produire des changements socio-spatiaux. Par conséquent, les acteurs manceaux ne cherchent pas spécialement à identifier une telle influence de cette nouvelle offre si ce n'est dans sa faculté à produire une diversification des formes d'habitat en consacrant plutôt les formes intermédiaires et individuelles jugées plus attractives. Alors, les réalisations en termes de diversification sont plutôt pensées comme une occasion de réaliser un rééquilibrage timide mais localisé des formes puis des statuts d'occupation sur la frange la plus proche du centre-ville où s'est concentré cet effort de transformation et d'évolution les trente dernières années.

« On n'a pas la nécessité de diversifier forcément ce quartier, mais on essaie quand même d'infléchir en grignotant à la marge » dir. service habitat, Le Mans Métropole -LSCO2

Bien que les attentes de ces acteurs concernant le rôle et l'influence associés à l'arrivée de ces « nouveaux » résidents soient différemment appréhendés en fonction de ces trois territoires, afin de clore ce chapitre, nous souhaitons revenir et préciser comment les acteurs de ces programmes comprennent et interprètent ces relations habitées. Avant de détailler ces perceptions, il convient de préciser que la plupart de ces acteurs appréhendent difficilement les présences et les pratiques de ces publics dans le quartier et ont du mal à trouver comment ils peuvent exercer une influence sur ces quartiers. Ainsi, en général, les discours qui décrivent la place de ces « nouveaux » habitants sont assez policés et réduits à une description positive et consensuelle autour de l'enrichissement lié au mélange que pourrait apporter une situation de mixité sociale (Houard 2012). La difficulté d'appréhension est liée à la distance que certain ont avec le quartier et/ou aux missions qu'ils effectuent dans le quartier et ont tendance à privilégier l'action autour du parc social et des publics associés. En conséquence, cette difficulté de perception semble alimenter, et ce notamment dans les quartiers où les attentes liées à la mixité sociale sont importantes, l'idée de ménages qui ne s'intègrent pas ou ne participent pas –assez– à la vie du quartier sans pour autant que cette impression soit liée à des faits concrets et objectifs.

Dans un premier temps, à l'instar des observations de Christine Lelévrier (2014:97-102), des résistances et des oppositions de la part des primo-habitants sont recensées dans le cas nantais uniquement. Ces réactions à caractère hostile se manifestent de façon directe (dégradation par exemple) ou indirectes avec par exemple le surnom aussi peu avantageux qu'évocateur de « *bunker* » donné par les primo-habitants au premier programme érigé dans le quartier.

« Des gens au "1 Angleterre" qui se retrouvent maintenant avec des immeubles tout autour d'eux alors qu'avant ils avaient vue sur la Loire. Je pense qu'il y en a un certain nombre de la tour qui doivent considérer que c'était mieux avant quoi ! » ex-chargée de quartier, Ville de Nantes -MCOL3

Ainsi que le fait remarquer l'ex-chargée de quartier à la Ville de Nantes, plus qu'à Kervénanec ou aux Sablons, la nouvelle offre non-sociale venant redensifier le quartier et s'inscrivant dans une relation architecturale distinctive apparait comme un élément d'intrusion et non au bénéfice d'une qualité urbaine en faveur des primo-habitants. Cet a priori négatif est confirmé par la suite puisque ne voyant pas ou peu les habitants de ces nouvelles résidences dont les aménagements sécuritaires et autre accès directs aux parkings souterrains donnent aux primo-habitants le sentiment que ces résidents viennent par effet d'opportunité profiter des qualités situationnelles et paysagères du quartier sans y participer (Steindorsson 2018:139).

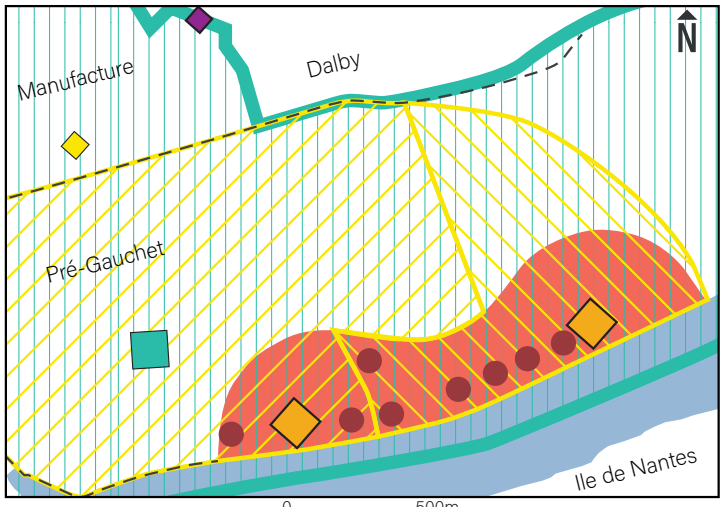
« J'espère que ça se fera mais pour l'instant, la vie de quartier n'existe pas pour les gens qui arrivent, c'est plutôt dortoir et c'est valable ailleurs » Dir. Du patrimoine, NMH -MBA2

« On n'a pas réussi à créer une mixité avec ces nouveaux habitants qui, pour certains ne participent pas à une vie sociale, pas à la vie commerçante. Il y a un square qui est juste à côté devant la rue de Norvège, ils n'occupent pas cet espace-là, ils n'utilisent pas et pourtant ils ont des enfants et des enfants qui peuvent être scolarisés aussi ailleurs avec la question des cartes scolaires à l'école privée, enfin voilà donc, il y a aussi une fuite ! » Elue de quartier, Ville de Nantes -MELU1

Dans le cas de Malakoff, nous pouvons alors nous demander si ces résistances et oppositions envers ces nouvelles résidences ne participent pas à renforcer les difficultés d'intégration que semblent pointer les acteurs de la collectivité et du bailleur. Quoiqu'en soient les raisons que nous ne pourrons pas éclairer ici à travers les discours des acteurs, il ressort de cette constatation faite par ces derniers que ces nouveaux habitants ne jouent pas le jeu de la mixité en venant « simplement » profiter d'atouts résidentiels sans consentir à produire un effort d'intégration participant à construire la mixité sociale attendue. Ce constat est même parfois taxé d'une forme de stratégie d'opportunisme de la part de ces acquéreurs puisqu'« *avec la mécanique de l'accession aidée aujourd'hui de plus en plus de jeunes vont sur un logement et puis font une plus-value puisque au bout de 5 ans on peut revendre* » (ex-élu à l'urbanisme, Ville de Nantes -MELU2).

« Il y a des gens qui sont dans le quartier des Sablons qui peuvent tenir un discours en disant qu'ils n'y sont pas. Sur les propriétés privées je ne suis pas sûr que les gens disent à chaque fois qu'ils habitent aux Sablons, ils disent plutôt "bords de l'Huisne" » chef de projet PRU, Le Mans Métropole -LSPRU1

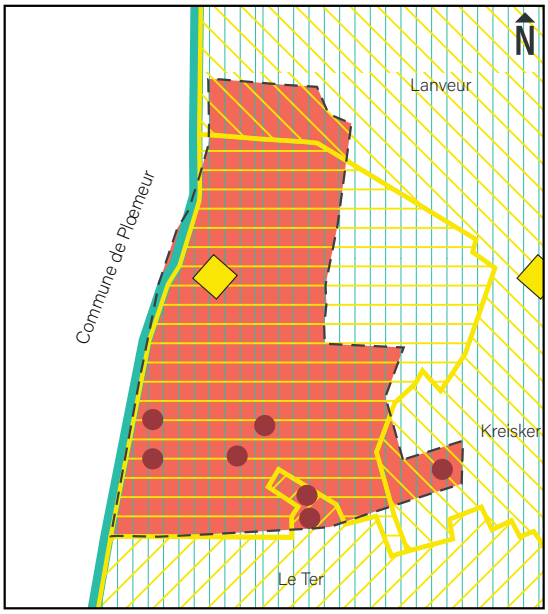
Alors, il existerait également des stratégies de mise à l'écart voire de micro-différenciation, que nous chercherons à préciser par la suite grâce à l'enquête conduite auprès des ménages de ces nouvelles résidences, et qui sont surtout évoquées par les acteurs nantais en raison de la place de cet objectif d'intégration via la mixité sociale et de l'observation « évidente » de change-



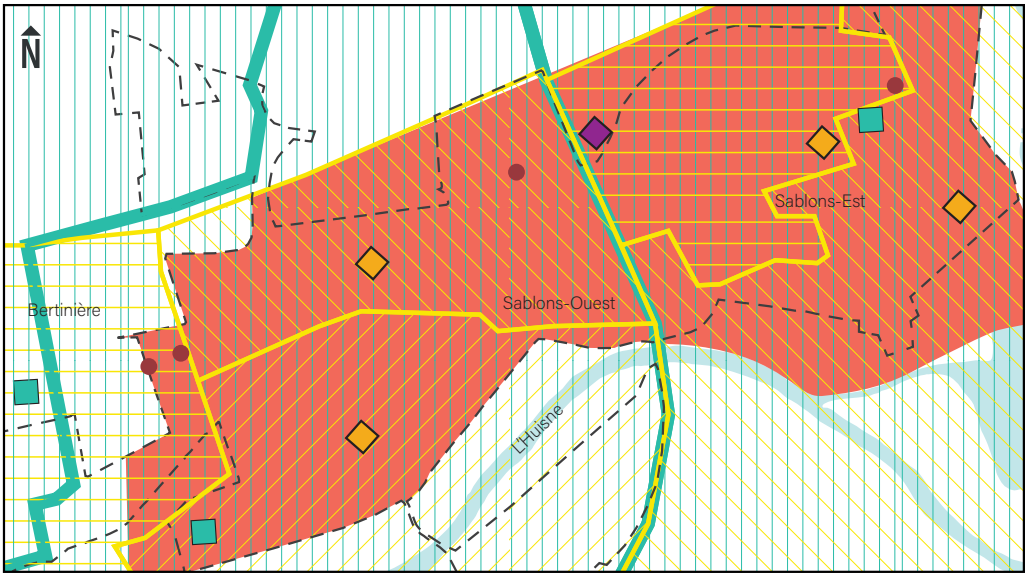
Malakoff, Nantes

Légende

- Quartier étudié
- Nouvelle offre non sociale
- Ecole primaire publique / REP+
- Ecole primaire privée
- Carte scolaire écoles primaires
- Collège REP+
- Carte scolaire collège
- Hydrographie
- Limite PNRU



Kervénanec, Lorient



M. Steindorsson, 2022

Les Sablons, Le Mans

Carte 18. Cartes des secteurs scolaires du primaire et du secondaire de nos trois terrains

ments assez ténus dans la représentativité des profils sociaux présents dans les différents espaces du quartier. Les attentes étant moins élevées pour les autres collectivités, elles prêtent ainsi moins d'intérêt et d'attention à ces mécaniques, qu'elles estiment plus ou moins précisément à l'image de l'hypothèse par association formulée par le chef de projet des Sablons à l'égard de stratégies de dénomination pouvant refléter une recherche de mise à distance du stigmate associé au quartier populaire. Cependant, les relations de ces habitants par rapport au quartier ne sont pas uniformes et les acteurs les plus proches du terrain arrivent à avoir un regard plus fin en affirmant qu'« *il y en a quand même quelques-uns qui ont réussi à s'intégrer au quartier. Il y a quand même des gens de ces résidences-là qui se sont impliqués dans la vie du quartier ou qui ont bien vécu la vie dans le quartier mais c'est qu'une très petite minorité quoi !* » (MCOL3). Parallèlement, l'implication de nouveaux ménages propriétaires, si elle peut également être le support de ces logiques de différenciation, est valorisée par le bailleur manceau qui trouve dans leur engagement pour leur cadre de vie (embellissement des abords, opposition manifeste aux trafics, etc.) une forme de convergence d'intérêts (d'autant qu'il garde la gestion du syndic de copropriété) :

> *« Ce sont des acteurs majeurs -je vais vous faire rire- de la tranquillité résidentielle puisque comme on a un petit trafic de drogue sur une cage d'escalier à côté, et bien c'est eux qui signalent à la DDSP que les guetteurs sont arrivés […]. Donc, si vous voulez, il y a vraiment une volonté de préserver, c'est significatif : des locataires ne feraient pas ça. Alors que là les propriétaires on sent qu'ils ont réellement changé de statut, ils veulent défendre leur cadre de vie, ils ne veulent pas avoir de trafic, ils sont exigeants et à la limite tant mieux ! »* directrice, Le Mans Métropole Habitat -LSBA4

S'agissant des questions d'intégration et de stratégie de différenciation, l'école et la carte scolaire pourraient être des moyens pour les acteurs de tenter de favoriser ces interactions et, à l'inverse de mettre en évidence des stratégies d'évitement qui pourraient aller dans le sens des perceptions précédemment exposées. A Nantes, où l'objectif de mixité sociale irrigue le projet urbain depuis sa conception, une stratégie en faveur de la mixité scolaire a été réfléchie. En ayant déplacé le collège de Malakoff sur le secteur voisin du Pré-Gauchet afin de l'ouvrir sur le reste de la ville, en ayant préservé les écoles primaires uniquement sur Malakoff mais avec une carte scolaire où l'une des deux écoles est à cheval entre une petite partie de Malakoff et majoritairement Pré-Gauchet, les acteurs nantais ont mis en œuvre les conditions d'un renforcement de la mixité scolaire (carte 18). A Kervénanec et aux Sablons la carte scolaire n'a pas évolué en ce sens puisque les découpages permettent à une partie des résidences situées sur les franges d'être en dehors du secteur des établissements des écoles et/ou collège du quartier. Par ailleurs, il est à noter la présence d'une école primaire et maternelle privée en plein cœur du quartier des Sablons et pouvant s'expliquer par la présence d'un parc privé déjà important (26% de logements non-sociaux en 2005) et par le relatif isolement géographique du quartier. Cette particularité devra nous questionner quant à la propension de pratique d'évitement scolaire des ménages du nouveau parc non social des Sablons.

« On a eu des retours des gens à Bergson [une des écoles primaires] qui nous disaient : "moi je veux bien faire de la mixité mais je ne veux pas être le seul quoi, je ne veux pas que mon enfant soit le seul qui porte la mixité" » ex-chargée de quartier, Ville de Nantes -MCOL3

Cependant, à Nantes, ces modifications portées par l'idée que « *s'il y a un endroit où tu peux faire jouer ce mélange des publics là, c'est bien l'école, quoi !* » (ex-chargée de quartier, Ville de Nantes -MCOL3), les acteurs mettent en doute aujourd'hui l'effectivité de ces échanges et mélanges autour de l'école qui n'exerce pas l'influence escomptée sur les marquages et les segmentations socio-spatiales. L'exemple de l'école et des stratégies scolaires des ménages de ces nouvelles résidences sera questionné via l'enquête que nous avons réalisée puisqu'elles tendent à montrer que ce maintien du marquage social populaire du quartier continue à produire des effets de méfiance et de répulsivité favorisant une mise en retrait et un évitement des résidents porteurs de mixité, peinant par un effet d'entrainement à s'ancrer dans le quartier par le biais de l'école entre autre.

Enfin, lorsque l'entretien évolue pour aborder une prise de recul sur la rénovation urbaine, cette mise à distance semble autoriser des discours plus ouverts voire débridés qui mettent en avant le caractère normalisateur sous-jacent et ce particulièrement pour les acteurs nantais où l'écart entre la projection puis la perception de la réalisation de cet objectif est le plus fort et donc le plus générateur de déception.

« Quand les élus disent : "ouais, on est content. La mixité sociale...". Il n'y a pas de mixité sociale, vous allez au marché de Malakoff. Vous n'avez pas les gens du privé qui sont là, eux ils vont ailleurs ! Les épiceries arabes etc., vous n'avez que les gens du social, tout est très séparé, si vous avez une école privée elle est pleine des autres. Ce n'est pas parce que les gens sont côte à côte qu'ils vont se mélanger. » Dir. Du patrimoine, NMH -MBA2

« Je me dis que si les groupes sociaux s'évitent complètement, on a beau les avoir rapprochés en termes spatial, on n'a pas changé grand-chose dans la confrontation des trajectoires dans le mixage des populations et dans l'ouverture des possibles, quoi » Ex-directeur, GHT -MPMT4

Au regard de ces deux exemples, la déception des acteurs se noue dans la persistance des marquages sociaux encore très ancrés et qui perpétuent une image et un imaginaire populaire déconsidérés. Face à cette « résistance » qui se manifeste simplement par des présences ou des pratiques caractéristiques et souvent associée aux groupes de jeunes hommes jugés particulièrement visibles dans les espaces publics centraux, mais aussi, parfois, par des événements plus violents, les acteurs ont le sentiment d'une situation immuable, que rien n'a changé. On comprend ainsi que derrière la recherche d'une situation de mixité sociale se manifeste en réalité l'objectif sous-jacent d'une invisibilisation de ces caractères populaires. Cependant, selon ces acteurs cette dynamique peine à se produire puisque la diversification socio-résidentielle demeure trop timide pour que puisse s'installer, se renforcer puis s'imposer de nouveaux marquages socio-spatiaux

à l'instar des échecs jugés révélateurs du changement de la nature des commerces du nouveau centre-commercial de Malakoff ou de l'apparente invisibilisation des « nouveaux » profils dans les espaces publics puisque les équipements ou les événements comme le marché qui restent largement fréquentés par la population d'un parc social encore très majoritaire.

Face à ces limites d'une mise en œuvre de la mixité sociale malgré une diversification de l'offre résidentielle, les acteurs tentent de trouver des réponses. Certains élus ou acteurs opérationnels plus en retrait du terrain, évoquent la question du temps puisque, à l'instar de l'évolution des images et des représentations, ils rappellent la nécessité de laisser du temps pour entériner une intégration des nouvelles populations qui ne doit pas se mesurer dans le temps court : « *Je pense que les intégrations, elles demandent du temps et... ça peut bien se passer quoi* » (ex-élu à l'urbanisme, Ville de Nantes -MELU2). Nous devrons nous demander si nous pouvons observer dans le temps une évolution des relations que ces nouveaux habitants entretiennent avec leur quartier ?

Par ailleurs, les acteurs plus en proximité au terrain évoquent la question de l'accompagnement afin de provoquer des situations de rencontre ou de mélange nécessaires à la mise en place d'une situation de mixité sociale. Ainsi l'idée sous-jacente repose sur le fait que « *ce n'est pas parce que tu mets des boîtes à côté que les gens ils se rencontrent, ça se fait à travers les écoles, à travers les commerces de proximité, à travers la vie locale en fait. Et les choses ne se font pas forcément* » (ex-chargée de quartier, Ville de Nantes -MCOL1). Par conséquent, au-delà de ces lieux pré-identifiés pour susciter ces situations de mélange mais dont le rôle à cet égard apparait anecdotique, certains acteurs évoquent l'idée d'une réidentification de lieux ou de temps susceptibles d'engager la mixité sociale, soit de laisser une place à ces nouveaux profils d'habitants.

Au regard de ce qu'avancent la plupart des acteurs, même s'il convient de nuancer un discours principalement fondé sur des impressions généralisantes, nous ne pouvons qu'abonder ce qu'avançait Matthieu Giroud (2015:4) qui rappelait que la plupart des études montrent que des situations de mixité sociale entrainent le plus souvent des mises à distance de la part des habitants porteurs de mixité par rapport aux habitants populaires créant de fait des fractionnements et autres formes de différenciation socio-spatiales. En revanche, à l'image de son travail de thèse notamment, il convient de dépasser ces généralités en tentant de montrer plus finement comment se matérialisent, s'expriment et évoluent les différentes relations à l'espace résidentiel de ces habitants porteurs de mixité.

En effet, et pour conclure, les rapports de ces habitants au quartier ne doivent pas uniquement se comprendre comme des présences ou des pratiques mais dans un schéma résidentiel plus large, de la trajectoire et des expériences résidentielles passées à la présence, du logement au quartier, de l'engagement au retrait, etc. permettant de mettre à jour d'autres types de relations ou de satisfactions résidentielles participant de l'ensemble d'une expérience et pouvant éclairer les facteurs et raisons qui influent sur l'attitude de ces ménages vis-à-vis du quartier.

Conclusion. Trajectoire de valorisation et rôle de la nouvelle offre, une connaissance superficielle des effets de la rénovation urbaine

Nous avons vu dans ce chapitre que les acteurs qui gravitent autour de ces trois projets urbains n'ont qu'une idée partielle des effets de la rénovation urbaine et de la nouvelle offre immobilière généralement fondée sur des ressentis, des impressions et rarement sur des éléments factuels et objectivables. Cet état de fait laisse présager une compréhension inégale et fragile de l'impact de la rénovation urbaine de façon générale et encore plus s'agissant la nouvelle offre non sociale. Cette difficulté peut s'expliquer, par le fait que si les bailleurs municipaux gardent toujours la main sur une part importante du parc social qui permet aux acteurs de ces collectivités d'avoir un regard et un suivi relativement précis de l'évolution sociodémographique de ces ménages, il est, en revanche, bien plus difficile pour ces acteurs d'accéder aux informations concernant ce nouveau parc privé. Ce manque d'éléments factuels est associé à l'intention de performativité des discours de la plupart des acteurs qui ont porté ce programme afin de présenter une portée et une répercussion de ces programmes à la hauteur des enjeux de revalorisation et des investissements consentis. Dans cet exercice, nous avons montré que des dissensions peuvent exister entre les discours de de certains de ces acteurs. Fondées sur la perception de la persistance d'un certain nombre de phénomènes négatifs (événements violents, pratiques illicites, etc.), elles conduisent ces acteurs à présenter lors de nos entretiens un discours plus critique sur les objectifs initiaux. Ces nuances voire ces limites pointées sont particulièrement plus présentes à Nantes et au Mans. Dans le premier cas, par exemple, c'est l'écart entre les promesses du programme et les effets perçus qui anime ces discours critiques.

Parallèlement, aucun des territoires n'est en mesure d'appréhender l'évolution de la nouvelle offre non sociale dans un moyen terme alors que cette compréhension apparait être un enjeu important. En effet, d'une part, en renforçant la présence d'un marché privé plus difficile à comprendre et accompagner et surtout particulièrement sensible aux images ou réputations dans un contexte de persistance constatée de marqueurs négatifs associés à la surreprésentation du parc social malgré la diversification qui éveille généralement le sentiment d'un programme qui ne serait pas allé assez loin notamment sur cet enjeu initial de déconcentration du parc social et de diversification résidentielle. Aux Sablons, cette persistance entraine certains agents et techniciens à requestionner les positionnements politiques initiaux en faveur du maintien du parc social et envisager les schémas et objectifs d'intervention urbaine soutenus par l'ANRU comme étant potentiellement plus pertinents.

A la suite de cette approche globale de la perception des effets attribués par ces acteurs à chacun des programmes de rénovation urbaine nous permettant de positionner leurs discours, nous avons analysé, plus précisément, comment ces derniers considèrent et appréhendent l'influence de cette nouvelle offre résidentielle sur les quartiers rénovés. Dans le chapitre quatre, nous avons vu que les trois programmes urbains avaient une définition et un usage différents de la notion de la mixité sociale en fonction des objectifs de diversification résidentielle fixés. A Nantes, la mixité sociale est comprise comme étant l'attraction de ménages mieux dotés et extérieurs au

quartier. Cette acception explique la recherche d'une diversification conduite par des opérateurs privés extérieurs à l'univers du logement social et des quartiers populaires. Il est attendu que ces habitants exercent une influence sur leur nouvel espace de vie de telle sorte qu'ils participent à fixer et à amplifier les objectifs de banalisation et de normalisation du PRU.

A Lorient et au Mans, où la mixité sociale était plus en retrait dans les enjeux portés par ces PRU jusqu'à s'y opposer pour le cas du Mans, cet objectif s'est construit en réaction des injonctions de diversification résidentielle de l'ANRU. Dans ces deux projets beaucoup plus marqués par l'influence des bailleurs sociaux, c'est plutôt l'objectif d'une mixité promotionnelle qui est utilisée pour justifier les premières opérations de diversification en PSLA. Nous l'avons qualifié de promotionnelle parce qu'elle est très majoritairement destinée à des ménages issus du parc social qui bénéficient de ces opportunités d'accession à la propriété.

Ces deux façons d'entendre la mixité sont donc utilisées au service du projet urbain mais ne sont pas figées et peuvent varier en fonction de l'expérience faite du projet urbain et de la diversification ou en fonction des acteurs. Par exemple, à Lorient, la réussite des programmes d'accession a ouvert, chez les acteurs, la possibilité de réaliser une mixité plus exogène jugée, in fine, plus efficace dans l'objectif de réintégrer le quartier. A l'inverse à Nantes, face à l'échec ressenti de l'intégration des ménages des premières résidences, les acteurs qui portent le projet ont commencé à valoriser les formes de mixité plus endogènes bénéficiant au parcours résidentiel des habitants du parc social devant faciliter les connexions entre les populations de ces nouveaux espaces résidentiels et le reste du quartier. Ainsi, chacun des acteurs de ces terrains s'approprie la notion de telle sorte qu'elle revoie à un objectif, une influence jugée bénéfique vis-à-vis des intentions de revalorisation portées par ces différents PRU.

Enfin, si les acteurs qui ont porté ces programmes attribuent à la réalisation de cette nouvelle offre résidentielle un rôle vertueux via des qualités architecturale et paysagère participant de l'effort global de la rénovation urbaine, via, dans le cas de Lorient et Le Mans principalement, la possibilité d'accession aidée à la propriété que ce nouveau parc permet au bénéfice de ménages moins aisés, ou encore via, dans le cas de Nantes et de Lorient, un rôle dans une diversification sociale qu'il ont du mal à identifier factuellement mais participant de la logique de déconcentration du parc social. Cependant, plus le niveau d'attente envers cet objectif de mixité sociale est élevé, comme à Nantes, plus la déception de la part des porteurs de projet encore au contact du terrain est grande. En effet, cette diversification résidentielle ne semble pas, selon ces derniers, provoquer de situation de mélange voire même plutôt être à l'origine de pratiques d'évitement malgré des réflexions menées sur la carte scolaire par exemple. Ainsi, ces acteurs regrettent ces évitements voire ont une suspicion de stratégie de plus-value immobilière qui nuance assez fortement les effets bénéfiques perçus de l'arrivée de ces nouveaux logements. Cependant, ces retours s'appuient principalement sur des événements rapportés ou des impressions qu'il conviendrait de préciser afin de comprendre l'influence de la présence de ces nouvelles populations depuis près d'une dizaine d'années

L'analyse de ces discours sur la perception des effets liés à ces interventions décrivent des trajectoires de valorisation dont les attributs sont fortement influencés par les attentes initiales de revalorisation et par la position, le rôle et les intérêts de chacun des acteurs associés nous rappelant le caractère relatif et subjectif de la valeur. Ainsi, en nous appuyant sur ces discours comme un prisme d'étude, nous souhaitons par la suite de cette partie objectiver la trajectoire de valorisation

Chapitre 8. Comprendre la valorisation à travers les évolutions sociodémographiques et immobilières

Dans la troisième partie de cette thèse, ainsi que dans le chapitre précédent, nous avons choisi de nous appuyer uniquement sur les éléments fournis par les différents acteurs à l'initiative de ces programmes et des projets immobiliers afin de présenter leur point de vue sur la trajectoire de valorisation projetée puis perçue ou mesurée. Nous souhaitons à présent compléter et contextualiser ces informations recueillies à partir de ces discours davantage fondés sur des perceptions personnelles ou rapportées que sur des faits objectivables ou vérifiables. De ce fait, nous allons mobiliser dans les deux derniers chapitres des bases peu exploitées par ces acteurs telles que FILOCOM qui donne accès aux données de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) à l'échelle du logement, ou encore les informations dites de *Demande de Valeur Foncière* (DVF) publiées par *Etalab* ou la DGFIP où sont recensées les transactions immobilières des cinq dernières années. Grâce à ces sources, nous souhaitons questionner les « *impacts et les effets produits* » (Bernoux et al. 2001: 59) de l'objectif de diversification socio-résidentielle de nos trois PRU à partir de l'évolution de la nouvelle offre immobilière visant la valorisation résidentielle et immobilière : qui sont les primo-habitants de cette nouvelle offre ? Comment évolue le profil de ces résidents ? Finalement, ce nouveau parc joue-t-il son rôle de diversification sociale et contribue-t-il à limiter écarts socio-résidentiels avec les quartiers voisins ?

Nous avons vu dans la partie précédente que les porteurs de projets des trois territoires étudiés revendiquaient une part plus ou moins grande mais floue de diversification endogène au sein de cette nouvelle offre. Nous avons aussi constaté, particulièrement dans le cas nantais, que cette diversification était prévue, à une exception près, pour attirer de l'extérieur des ménages mieux dotés économiquement. Mais l'évolution des profils sociodémographiques des nouveaux habitants de l'offre non-sociale peut-elle s'apparenter à un processus de gentrification ?

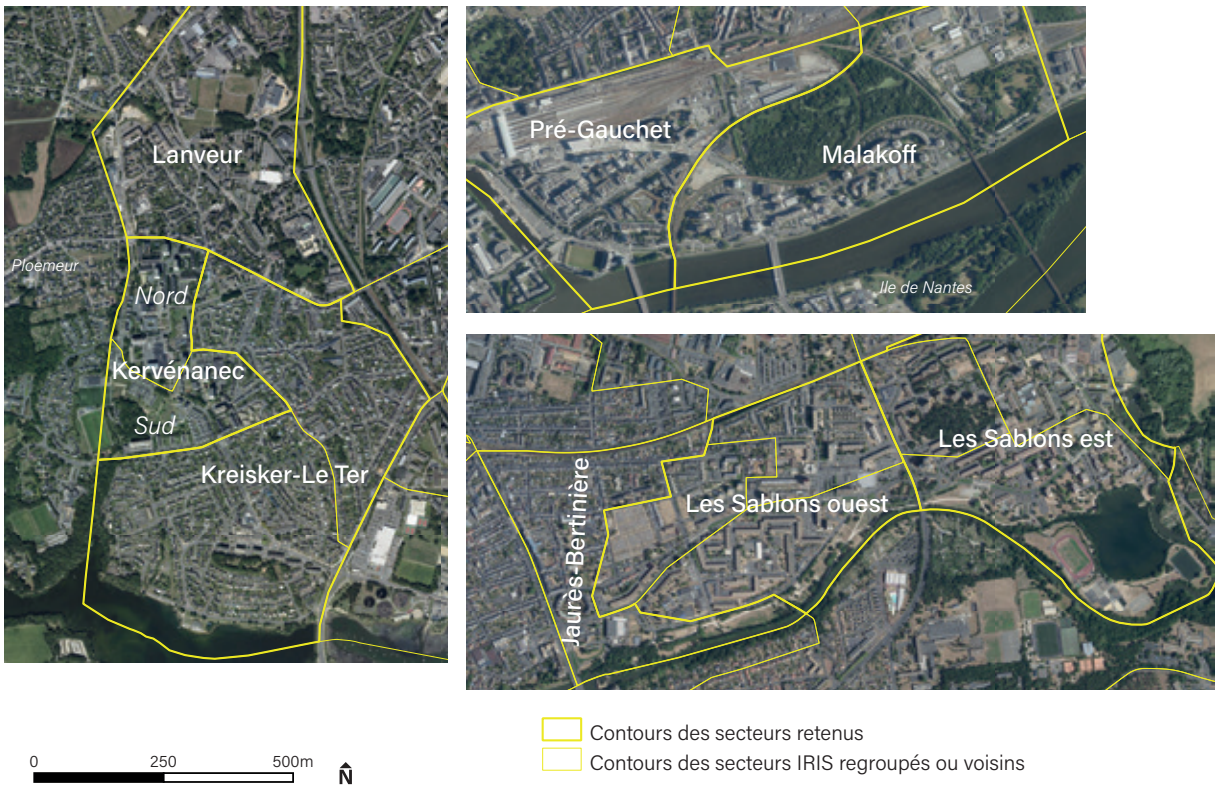
A Nantes, on retrouve des similitudes avec les politiques de gentrification menées par les acteurs publics avec des discours opposant la dévalorisation préexistante liée à un isolement socio-spatial à une mixité sociale et urbaine qui serait un vecteur positif d'intégration répondant parfaitement aux enjeux initiaux. Au-delà de cette proximité discursive, nous avons montré que le projet accorde une place importante aux acteurs de la promotion privée au sens large par une adaptabilité des projets à leurs attentes en plaçant au cœur du dispositif l'enjeu de l'attractivité externe. Bien sûr, l'engagement de la mairie socialiste en faveur du logement social et de la loi SRU cumulé à une pénurie de logements sociaux sur le territoire ont limité des démolitions plus importantes du parc social et limité une diversification résidentielle à 25% du parc total, taux qui ne devrait pas progresser. Cette politique, tout en préservant une grande partie du parc social, mobilise des discours et des valeurs susceptibles d'engendrer une attractivité auprès d'acteurs de la promotion puis d'habitants extérieurs chargés d'apporter une mixité sociale sur ce territoire qui semble cependant limitée au regard des acteurs porteurs de ce PRU.

Dans le cas de Lorient et du Mans, la mixité sociale n'a guère été mobilisée dans le cas du Mans pour légitimer l'intervention urbaine et assez secondairement dans le cas de Lorient. L'effort de diversification résidentielle n'a pas davantage été fléché vers des acteurs privés et n'ont de ce fait pas eu la même incidence sur le projet urbain surtout porté par d'autres investissements et ambitions. Néanmoins, si le processus de gentrification peut être provoqué par une politique publique (Lees 2014), il correspond surtout à des dynamiques socio-résidentielles suffisamment importantes pour perturber des marquages sociaux et redéfinir durablement l'espace social. Nous pouvons donc nous demander si, dans le cas de Kervénanec, la concentration de la diversification sur la frange sud du quartier ne pourrait pas être à l'origine d'un processus de micro-gentrification. Tandis qu'au Mans, l'échelle limitée et la concentration de cette diversification ne permettent guère d'évoquer une gentrification d'autant que, contrairement à Nantes et dans une moindre mesure à l'agglomération lorientaise, la ville est plutôt caractérisée par un marché immobilier détendu et abordable qui ne favorise pas de telles dynamiques.

Dans ce chapitre, nous souhaitons à travers cette problématisation explorer dans une approche dynamique la sociodémographie de ces quartiers rénovés à travers les nouvelles résidences mais également l'évolution des prix. Ces processus socio-résidentiels participent indirectement à donner à voir une certaine idée de l'attractivité résidentielle de ces territoires que nous mettrons également en exergue dans une analyse de l'évolution des valeurs des transactions immobilières dont la hausse est interprétée par certains porteurs de projet comme une conséquence positive de la rénovation urbaine. En effet, ce renchérissement des prix donne à voir les espaces et les biens qui sont les plus valorisés d'un point de vue social – et les plus demandés. Les valeurs immobilières pointées comme l'un des signaux de la réussite de ces programmes présentent l'intérêt de ne pas refléter uniquement leur valeur intrinsèque mais aussi pour partie celle de l'environnement dans lequel se situent les biens. Ces prix reflètent plus que des coûts des systèmes de valeurs sociales (Gourdon et Perrin 1995) et permettent de lire de façon dynamique les écarts entre quartiers huppés demandés et quartiers dégradés dans les représentations, les occupations... Ces structurations permettent également de lire en négatif les effets de filtrage socio-résidentiel (Bourne 1981) qui se créent dès lors qu'un secteur est valorisé sur le plan immobilier et devient, de fait, excluant pour une partie moins solvable des ménages.

1. Contextualiser la sociodémographie de la nouvelle offre et son évolution

Dans cette première partie, nous souhaitons caractériser le plus finement possible la population qui réside ce nouveau parc de logements. Pour l'aborder de manière dynamique en questionnant l'évolution du peuplement de cette nouvelle offre immobilière, nous proposons d'explorer cette sociodémographie grâce aux données FILOCOM à trois échelles différentes : deux échelles géographiques –le quartier en lui-même puis les quartiers voisins– et une échelle temporelle –depuis le démarrage de ces programmes jusqu'au dernier jeu de données disponible (2019). Pour commencer, nous souhaitons caractériser les *profils des primo-occupants* de ce nouveau parc de manière à comparer cette « nouvelle » population à celle qui réside dans le quartier en rénovation mais aussi à celle qui habite les quartiers voisins (carte 19). Ce croisement a pour objectif de montrer si des écarts ou des similitudes peuvent être établis entre ces différentes populations afin de déterminer le plus précisément possible la nature de la diversification sociale produite par les acteurs de la promotion. En revanche, si cette caractérisation à un instant T est un prérequis indispensable pour situer les résidents de cette nouvelle offre, nous souhaitons éclairer dans un deuxième temps comment évolue la population au sein de ces résidences puis par rapport au quartier en lui-même et aux quartiers voisins : En somme quelles trajectoires de peuplement de cette nouvelle offre sur les premières années qui suivent sa livraison ?



Carte 19. Délimitations des secteurs pour l'étude des données FILOCOM

Pour mener à bien ces analyses, nous emploierons principalement les données de la base FILOCOM que nous avons présentées dans le chapitre 3. Pour rappel, la présentation de ces données régie par des règles d'anonymisation, sont assez contraignantes à l'échelle à laquelle nous travaillons. Ainsi, étant donné le nombre limité de logements de certains programmes et les conditions de publication des données, nous avons, pour les analyses qui suivent, regroupé certains programmes entre eux suivant une logique temporelle, spatiale, voire de promoteur (tab. 18)

.

Tableau 18. Analyser finement la sociodémographie des nouvelles résidences et préserver l'anonymisation : regroupements

Quartier	Programme	Livraison	Premier jeu de donnée	Promoteur	Nb log.	Regroupement	Code ad hoc
Malakoff	Jardins de Loire	2010	2011	AFL	70	non	M-JDL
	Giardini	2012	2013	Fonta (promot. privé)	88	non	M-GRD
	Sémaphore	2014	2017	NMH (bailleur)	14	Programmes Rosa Park	M-RP
	Namétis	2014	2017	Carrere (promot. Privé)	63		
	Ylora	2018	2019	GHT (promot. Social)	50	non	M-YL
Kervénanec	Jules Vallès	2007	2013	Lorient Habitat (bailleur)	9	Programmes Lorient Habitat	K-OF-FR-LH
	Hameau du Venzu	2011	2013		10		
	Résidence du parc	2012	2013		21		
	Terrasse de Kreisker	2013	2015	Lorient Habitat et le Logis Breton	30	non	K-KRE
Les Sablons	Tour de l'Espal	2012	2015	LMMH (bailleur)	70	non	LS-ESP
	Secteur des Vosges	2012	2013	AFL	27	Sablons ouest	LS-OUEST
	Secteur Piscine 1	2012	2013	LMMH et F2M (bailleur et promot. Social)	18		

1.1 Caractériser le nouveau parc de logements : Une nouvelle offre de qualité ?

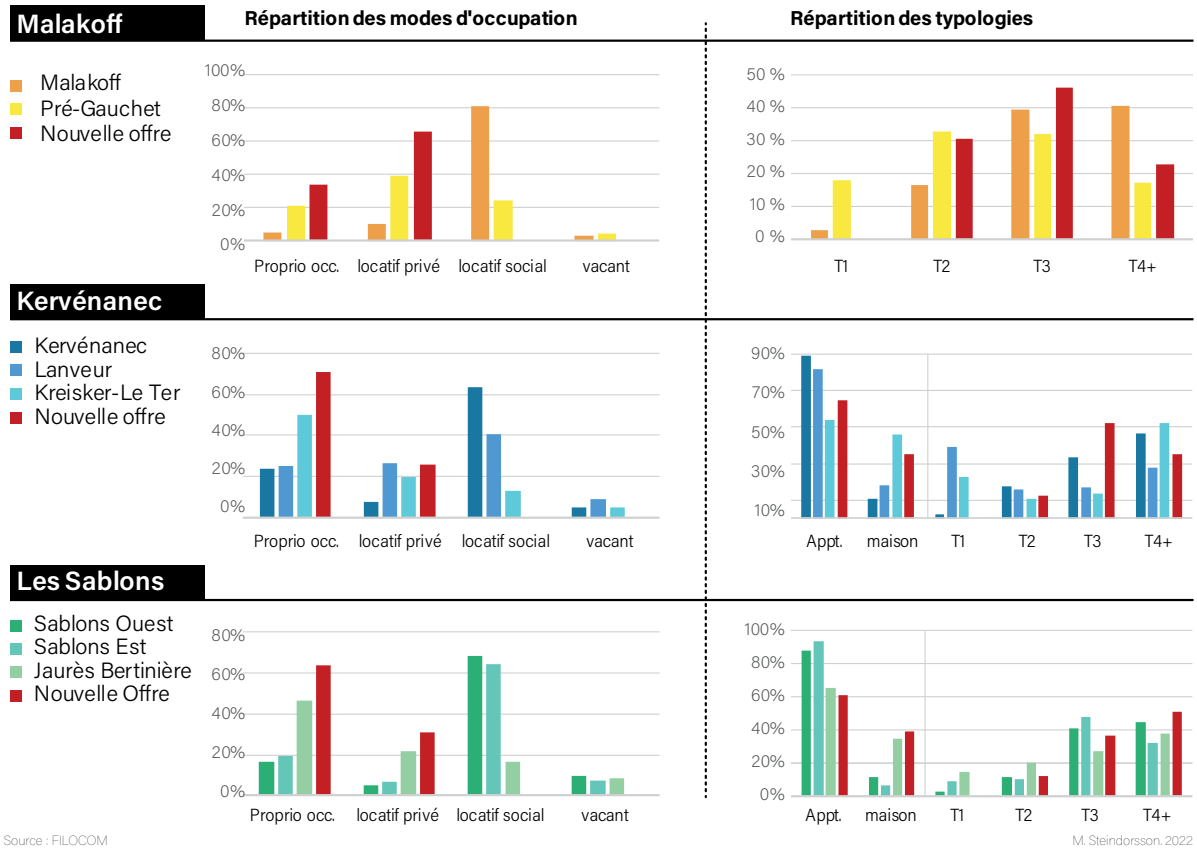


Figure 25. Comparaison de la répartition des types de logement et des modes d'occupation en 2019 entre la nouvelle offre, les QRU et les quartiers voisins

Dans un premier temps et afin de contextualiser, nous souhaitons décrire rapidement la structure de cette nouvelle offre tant dans les typologies de logements que dans les modes d'occupation. Dans le chapitre 5, nous avions esquissé cette caractérisation avec les données récoltées auprès des promoteurs nous permettant d'en dresser un panorama (typologie, type de vente) à l'achèvement des ventes (à l'horizon 2023 pour Malakoff et Kervénanec, 2024 pour les Sablons). Ici, notre objectif ne sera pas de revenir sur ces éléments mais plutôt de s'appuyer sur les données issues de la base FILOCOM 2019 afin d'analyser les caractéristiques des logements et des modes d'occupation de la nouvelle offre au sein du quartier en lui-même et par rapport aux quartiers voisins. Le croisement entre ces différentes échelles et secteurs nous servira ensuite à éclairer les comparaisons de leur structure sociodémographique propre.

Cette approche nous conduit à distinguer le nouveau parc résidentiel de Malakoff des deux autres quartiers. En effet, nous pouvons constater, qu'à Malakoff la totalité des logements sont des appartements, 63 % des logements sont occupés par des locataires privés et que leur taille est plus réduite que dans les deux autres quartiers avec 76,5 % de logements de type 2 ou 3. A l'inverse, la présence de respectivement 35 % et 39 % de maisons à Kervénanec et aux Sablons, explique la plus forte représentation de grandes typologies de logements (les types quatre et plus recouvrent 35 % du parc de Kervénanec et 51 % aux Sablons). Cette proportion s'explique aussi par l'importance de l'offre en accession aidée (84% à Kervénanec et 73% aux Sablons) qui,

restreignant la location et la vente des biens pendant cinq ans, s'adresse à des familles ou à des jeunes couples susceptibles d'avoir des enfants. Nous évoquions par exemple que les T2 mis en vente en PSLA dans la tour de l'Espal au Mans ont eu, pour ces raisons, beaucoup de mal à trouver preneur. Par ailleurs, cette part importante de l'accession aidée et notamment pour celle de moins de cinq ans, explique que dans ces quartiers on trouve beaucoup plus souvent des propriétaires occupants qu'à Malakoff.

Ainsi, la nouvelle offre de logements est prévue à Malakoff pour accueillir des petits ménages (couples sans enfants, avec un enfant voire plusieurs en bas âge), tandis qu'à Lorient et au Mans cette nouvelle offre, notamment parce qu'elle s'appuie sur une part importante de pavillons, attire des familles plus nombreuses. Enfin, si nous cherchons à comparer la répartition des typologies de ce nouveau parc de logements à l'échelle du quartier et des quartiers voisins, nous pouvons constater le rôle de diversification de ces résidences qui viennent compléter, principalement, par les statuts et les formes individuelles et, secondairement, par les typologies, la structure du parc de ces trois QRU. De fait, elle est systématiquement assez proche de l'un des quartiers voisins (à quelques exceptions près comme une surreprésentation des types trois dans ce nouveau parc).

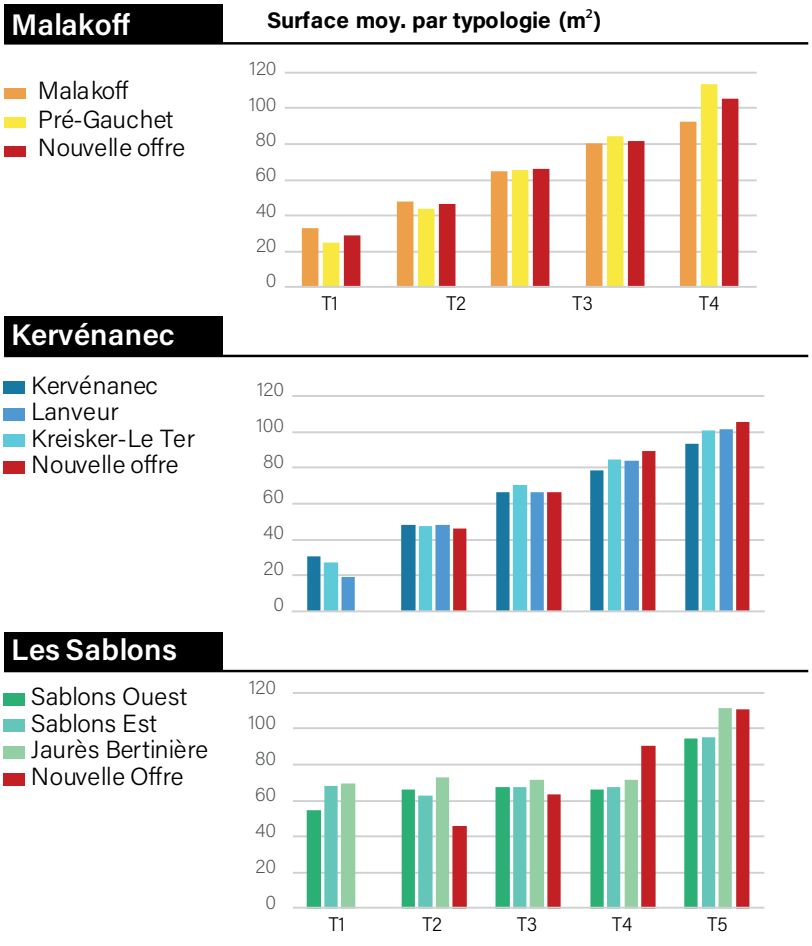


Figure 26. Comparaison des surfaces des logements de la nouvelle offre avec le reste du parc

Dans le chapitre six, nous avons précisé que d'après Emilie Saint-Macary (2011) la limitation des prix de vente ne semble pas véritablement se répercuter la qualité de la nouvelle offre si ce n'est sur les prestations individuelles revues à la baisse grâce aux prix de cession du foncier très faibles proposés aux différents promoteurs –s'ils ne sont pas déjà propriétaires en ce qui concerne les bailleurs. Cela devrait se vérifier sur nos territoires puisque nous avons montré qu'en sus du prix la qualité des logements (superficie, espaces extérieurs, orientation, vue, etc.) est un des arguments des promoteurs, repris par les porteurs de ces PRU.

Cependant, il est assez difficile d'objectiver la qualité de ces logements car les éléments de comparaison et de contextualisation sont assez rares d'autant que nous n'avons pas eu accès au même niveau d'information sur les types de finition des logements par exemple. De plus, les arguments qui peuvent concourir à la qualité d'un bien sont relatifs à l'acteur qui le produit et le commercialise, puis à un ménage qui pourra les apprécier différemment. Néanmoins, nous pouvons explorer cet argument à travers deux données à notre disposition. La première s'appuie sur la comparaison des surfaces par type de logement –afin de limiter l'influence de la surreprésentation de certains types sur les moyennes– aux secteurs voisins (fig. 26). Cette comparaison nous donne trois cas de figure.

Celui de Malakoff, où la nouvelle offre est en moyenne légèrement plus grande que le parc du quartier (plus 0,4%) ainsi que celui du Pré-Gauchet (plus 3,1%). Cette comparaison va dans le sens de l'argument de qualité des promoteurs et porteurs de projet urbain. Ce sont notamment les plus petites typologies qui, par rapport à la ZAC voisine de Pré-Gauchet créent cette différence en faveur de la nouvelle offre. Aux Sablons et à Kervénanec, la superficie moyenne de la nouvelle offre est comparable aux parcs résidentiels environnants. Dans ces deux territoires, les logements des nouvelles résidences sont plus vastes que ceux du parc locatif privé et social du quartier notamment grâce à l'influence des lotissements mais plus petits que le parc de logements où résident des propriétaires occupants puisque généralement caractérisé par des formes pavillonnaires dans des proportions plus importantes que la nouvelle offre dans les quartiers environnants. Il faut également noter pour compléter la lecture de ces graphiques que dans chacun des trois quartiers les logements produits par l'AFL sont bien plus vastes à type égal nous rappelant la stratégie de l'association consistant à maximiser le rapport qualité-prix des logements afin d'assurer une certaine attractivité à une offre dont on craint qu'elle soit pénalisée par la réputation du quartier. Cette particularité exerce une influence positive sur les moyennes concernant cette nouvelle offre. A l'opposé, il faut préciser que le bailleur lorientais (KBA2) nous a précisé que les surfaces (et notamment celles des terrains) avaient été limitées afin de produire des maisons à bas coût pour du PSLA. Ainsi, contrairement à Malakoff, à Kervénanec, c'est la forme (les maisons, les petites résidences) qui est mise en avant pour promouvoir la qualité de cette nouvelle offre plutôt que les biens en eux-mêmes.

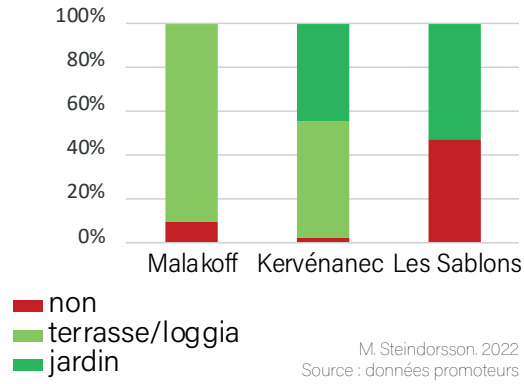


Figure 27. Présences d'espaces extérieurs dans les logements de la nouvelle offre

Si la surface des logements permet la comparaison de cette nouvelle offre puisque c'est une des données renseignées dans la base FILOCOM, ce n'est –mis à part pour l'AFL– pas la qualité la plus souvent mise en avant par les acteurs de la promotion mais la présence d'espaces extérieurs. S'il n'est pas possible de comparer cette donnée avec le parc de logements environnant, nous avons référencé lors de nos enquêtes la présence d'espaces extérieurs (jardin ou balcon/terrasse). A Kervénanec et Malakoff, la plupart des logements de cette nouvelle offre en sont dotés. Aux Sablons, la surreprésentation de logements sans espaces extérieurs s'explique par la taille de l'offre de la tour de l'Espal avec 70 logements vendus en PSLA et où on ne trouve pas de terrasse ou de balcon. Cette présence d'espaces extérieurs est présenté par les différents promoteurs comme un argument en faveur de l'attractivité

Dans le chapitre six, nous montrions que les acteurs de la promotion, tout en proposant des logements moins chers que le marché de l'immobilier neuf local, marquait son souhait de réaliser des logements très qualitatifs afin de compenser les effets de réputation de ces quartiers. Cette maximisation du rapport qualité-prix, au regard du critère de la surface par typologie et de la présence d'espaces extérieurs, se vérifie avec des surfaces au moins aussi importantes que l'offre similaire. Cette qualité se mesure également à la présence très régulière d'espaces extérieurs, malgré les contraintes financières, toutefois atténuées par les abattements de TVA (incluant dans le calcul les espaces extérieurs) et les cessions avantageuses du foncier. Cette recherche de qualité est, au-delà des demandes des porteurs de projet, une façon de susciter un rapport qualité-prix vu comme un facteur d'attractivité. En outre, cette caractéristique valorisante de ce parc doit contribuer à maintenir et/ou attirer des profils plus aisés que la moyenne du quartier.

1.2 Qui sont les primo-occupants de la nouvelle offre ?

Dans cette partie, nous souhaitons caractériser la population de primo-occupants de chacun des logements de cette nouvelle offre afin d'éclairer la nature de la diversification sociale réalisée par chacun des types d'acteurs sur nos trois territoires d'étude. Dans cette partie, nous nous appuyons principalement sur les données issues de la base FILOCOM à l'échelle des résidences (ou regroupement de résidences pour les programmes trop petits vis-à-vis de l'anonymisation (cf. tableau 18)) afin de caractériser ces « nouveaux » arrivants. Dans cette partie les données présentées n'ont pas une dimension chronologique mais contextuelle puisqu'en présentant les données concernant les primo-habitants, nous agrégeons les premières données recensées sur chacun des programmes (soit entre 2011 et 2019)[1]. Cette base nous permettra par la suite de repérer, dans une dimension cette fois-ci chronologique, les éventuelles évolutions de ces profils initiaux.

1 Par ailleurs, les comparaisons des primo-occupants à l'échelle des quartiers proposées dans cette partie sont d'abord calculées à année identique correspondant à l'arrivée des primo-occupant. Une fois ces écarts calculés ils sont moyennisés à l'ensemble de la nouvelle offre. C'est pourquoi les données présentées dans les figures de cette partie ne sont pas datées.

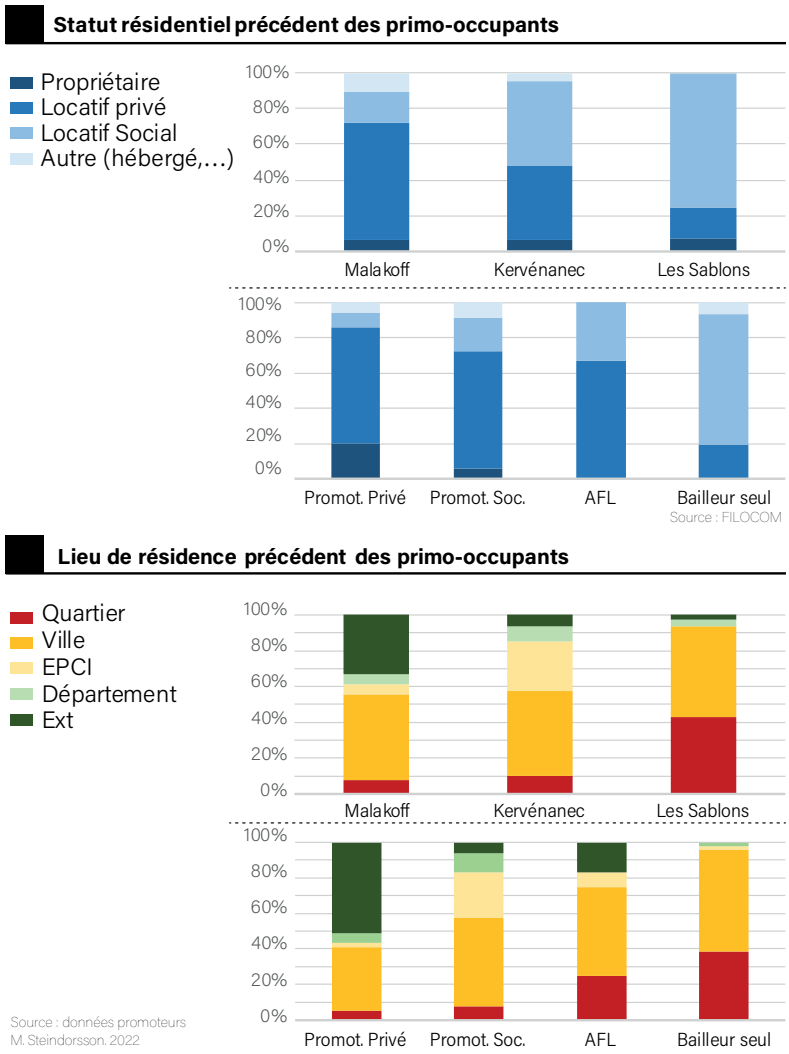


Figure 28. Estimation du lieu de résidence et du statut résidentiel précédent des primo-occupants du nouveau parc non-social en fonction des quartiers et du type de promoteur (source : données fournies par les promoteurs enrichies de l'enquête habitants)

Dans les chapitres précédents, nous avons précisé comment les porteurs de projets envisageaient puis mesuraient la diversification sociale en s'appuyant moins sur des objectifs sociodémographiques que sur des objectifs de diversification résidentielle (typologie, type d'accession...). En effet, il n'y a pas de contrainte de peuplement imposée aux différents acteurs de la promotion, au-delà des critères de solvabilité pour l'accession libre et de revenus maximum pour l'accession aidée. De plus, nous avons vu que ce se sont ces derniers qui, en orientant différemment la commercialisation de leurs biens, influencent la nature de la diversification sociale.

Cependant, si ces stratégies de commercialisation peuvent influencer le caractère endogène ou exogène de la diversification sociale, on peut se demander d'où proviennent ces primo-occupants (Fig. 28). D'une part, force est de constater qu'à Malakoff et Lorient, la part de ces ménages promus sur le plan résidentiel au sein du quartier reste assez faible (moins de 10 %) notamment au regard du discours des porteurs de projet mettant en avant ce type de trajectoires. Il faut tout de même distinguer les deux quartiers : d'une part Malakoff où la proportion d'acquéreurs extérieurs au territoire nantais (38 %) et en provenance du parc locatif privé (66 %) est beaucoup importante et d'autre part Kervénanec, dont la nouvelle offre bénéficie de façon bien plus importante aux locataires du parc social (33 %), ce qui constitue selon le bailleur une forme

de diversification endogène à l'échelle de son parc. Cette configuration place Kervénanec dans une sorte d'entre-deux entre Malakoff et les Sablons concernant la nature de la diversification sociale. En effet, à l'exact opposé du contexte nantais, aux Sablons, ce sont près de 43 % des primo-occupants qui viennent du quartier et 76 % sont issus du parc social quand la part des ménages extérieurs au territoire manceau est, elle, inférieure à 10 %.

Il faut par ailleurs noter que ces contextes viennent contredire les observations de Nina Guyon (2016:89) qui, dans son analyse globale des PRU, a remarqué que les ménages de ce nouveau parc sont plus pauvres dans les quartiers qui ont beaucoup démoli, probablement parce que ces interventions plus fortes sur le parc de logements ont favorisé des trajectoires résidentielles endogènes de ménages par conséquent moins aisés. Or, la situation est inverse ici, puisque les quartiers qui ont le plus démoli –Malakoff et Kervénanec– sont également ceux qui ont le moins de trajectoires endogènes dans cette nouvelle offre. Selon nous, l'explication de ces différences réside moins dans l'importance de la démolition que dans la nature des promoteurs impliqués dans cette diversification socio-résidentielle mais également des dynamiques locales en matière d'attractivité territoriale et de tension sur le logement.

Si cette diversification sociale peut difficilement être directement maitrisée par les porteurs de projet eux-mêmes, elle peut l'être indirectement via le choix des types de promoteurs auxquels est confié l'objectif de diversification. L'impact du type de promoteur est très important aussi bien sur la provenance géographique que sur le statut résidentiel précédent. En nous appuyant sur les entretiens réalisés auprès des acteurs de la promotion, nous n'avions pas révélé de stratégie réfléchie visant à s'appuyer sur les habitants du quartier comme d'une manne de clientèle, à part chez les bailleurs et un promoteur social nantais. De fait, nous avons montré que cette stratégie semble davantage être liée à l'expérience des acteurs en matière de vente immobilière et donc à leur capacité à la faire connaître largement, ou à travailler dans les quartiers populaires, comme les bailleurs et certains promoteurs sociaux, et donc à connaitre les profils qui y résident. Nous n'avons pas creusé cet aspect dans nos entretiens mais il semble au regard de notre matériau que cette distance aux quartiers nourrisse principalement chez les promoteurs privés des représentations de leurs habitants qui les excluent de la clientèle potentielle ciblée.

En parallèle, l'offre produite par les bailleurs et l'AFL s'appuie assez fortement sur les ménages du quartier et sur ceux issus du parc social. Cette proportion semble assez cohérente avec les missions originelles des offices publics de l'habitat puisqu'en étant dans une période de restructuration de ces missions et de son modèle économique (Halbert et Gimat 2018) en expérimentant de nouvelles activités comme la promotion immobilière et/ou la vente de logements sociaux, ces bailleurs tentent de leur donner un sens et une motivation sociale en promouvant la promotion de ménages issus du quartier et/ou du parc social. Ainsi que nous l'évoquions dans le chapitre précédent, sous couvert des qualités et des croyances associées au statut de propriétaire par rapport à celui de locataire (Driant 2010) et sous couvert d'une dimension promotionnelle des trajectoires résidentielles des ménages issus du parc social, l'offre en PSLA produite par les bailleurs bénéficie à 74% à des ménages issus du parc social et pose la question d'une forme de privatisation du logement social s'inscrivant parfaitement dans la libéralisation à l'œuvre dans ce secteur. Si, bien-sûr, l'existence de cette offre en PSLA dans ces quartiers permet de retenir les ménages les plus solvables, elle peut aussi, en raisons de l'accessibilité des prix, accueillir

des ménages qui peuvent se mettre en difficulté financière afin d'accéder au statut social de propriétaire. Ainsi, plutôt que d'offrir un modèle alternatif et désirable au statut de propriétaire, les bailleurs poussés « *à accroître la "mixité sociale" dans des quartiers concentrant des populations paupérisées* » et poussé par des logiques financières de rentabilité (Halbert et Gimat 2018), participent par la production de PSLA présenté comme dans la continuité logique d'une réussite de parcours résidentiels issus du parc social.

En revanche, cette diversification endogène et issue du parc social semble à rebours du discours de l'AFL qui privilégie des ménages dans une fourchette de revenus[2] (voir annexe 5) excluant généralement les primo-habitants, à ceci près que l'AFL ne s'interdit pas non plus dans les secteurs à la réputation jugée difficile de privilégier les ménages du parc social qui ont un parcours socio-professionnel en progression afin de limiter le risque de vacance :

> *« Mais c'est vrai d'avoir un bel immeuble tout neuf alors qu'autour peut-être que le parc social est à rénover ou qu'il y a des choses qui ne sont pas optimum, ça fait une réaction de la population (déjà présente) qui [...] demande à pouvoir bénéficier des logements et là on leur répond : "non, vous n'êtes pas assez riche entre guillemets !". Donc ça c'est des difficultés qu'on rencontre et il faut qu'on essaie de faire passer notre message en disant que c'est vraiment en vue d'améliorer le quartier et que ce n'est pas contre eux [...] Si je suis à la Grande Borne à Grigny, je vais pas attirer quelqu'un qui s'installe en région parisienne, il va tout de suite comprendre que ce n'est pas le quartier, le plus sympa comme ça quand on ne connait pas. En revanche là je vais tomber sur des gens du quartier en progression sociale qui gagnent trop pour le parc social mais qui pour autant ne sont pas contre de rester dans le quartier parce qu'il y a la famille, les parents et du fait qu'ils ont un travail qui va permettre de gagner un peu plus et prétendre de sortir du logement social en même temps, voilà, ça leur permet d'accéder à des logements qui sont sympas, plus grands, etc. tout en restant dans le quartier »* *Dir. Gestion immobilière, AFL-EAF2*

Nous pouvons retrouver cette stratégie de peuplement circonstanciée sur les terrains d'enquête puisque derrière la moyenne de 22 % de parcours endogènes, la résidence du Ter à Kervénanec n'a pas de primo-occupant venant du quartier tandis que cette proportion atteint 17 % dans le cas de la résidence Jardin de Loire à Malakoff et même 50 % pour les logements dans le quartier des Sablons. Dans ces deux derniers cas, il semble que la persistance des réputations ressentie par les porteurs de projet se retrouve dans cette logique de peuplement de l'AFL qui ne refuse pas/plus les ménages du quartier afin de se préserver du risque de vacance[3]. S'il n'est pas possible, avec les informations dont nous disposons, de déterminer précisément l'influence de l'AFL sur ces choix de trajectoires endogènes, leur surreprésentation peut également s'interpréter comme illustrant la difficulté d'attirer de l'extérieur les profils aisés recherchés malgré un rapport qualité-prix favorable. A l'inverse, selon les enquêtes que nous avons conduites auprès de ces

2 A Titre d'exemple, pour Nantes (zone B1) une personne seule doit avoir un revenu fiscal de référence sous les 31 280 € tout en justifiant d'un revenu mensuel de 1937 €.

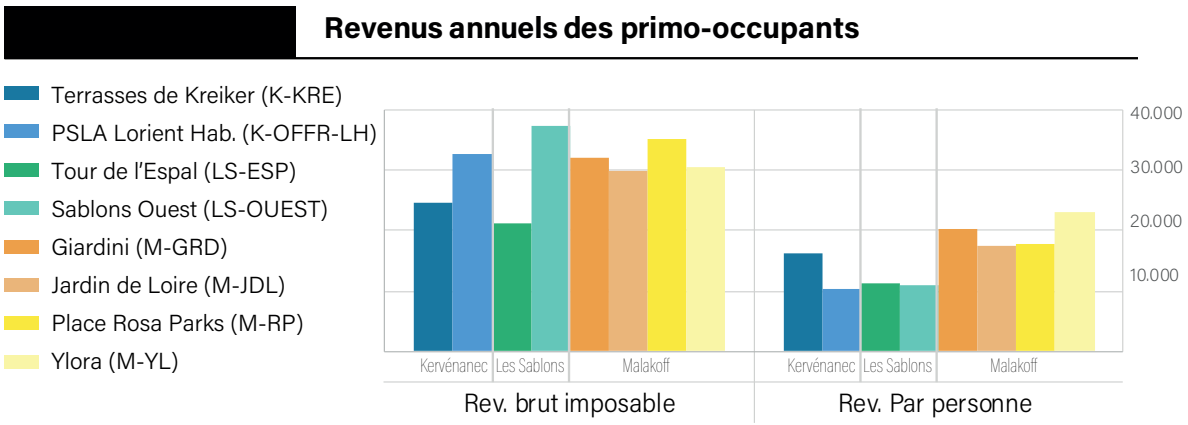
3 En décembre 2021, selon les données fournies par l'AFL, la vacance était nulle dans leur lotissement aux Sablons, de 25% à Kervénanec et de 11% à Malakoff

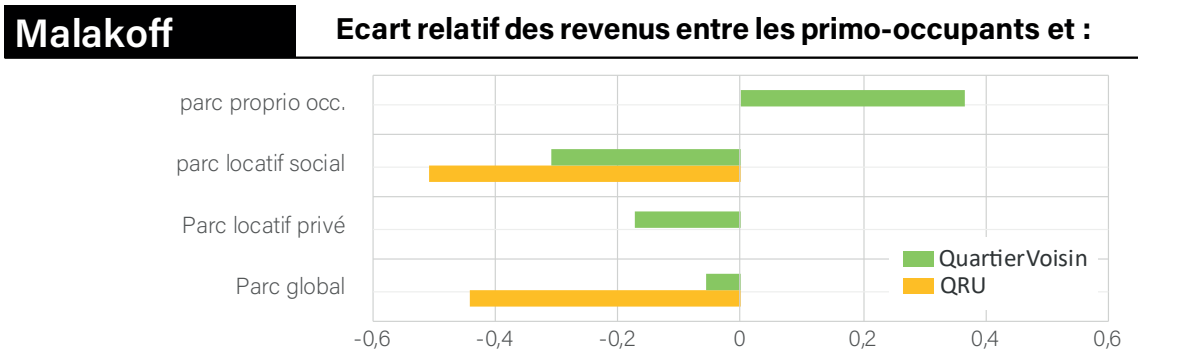
résidents, ceux qui font le choix de rester le font pour un côté pratique de maintien des habitudes et des sociabilités présentes dans le quartier et/ou pour le rapport qualité-prix de cette offre (taille des logements, jardins ou espaces extérieurs, qualité des matériaux de finition, garage, sécurisation de la résidence, etc.).

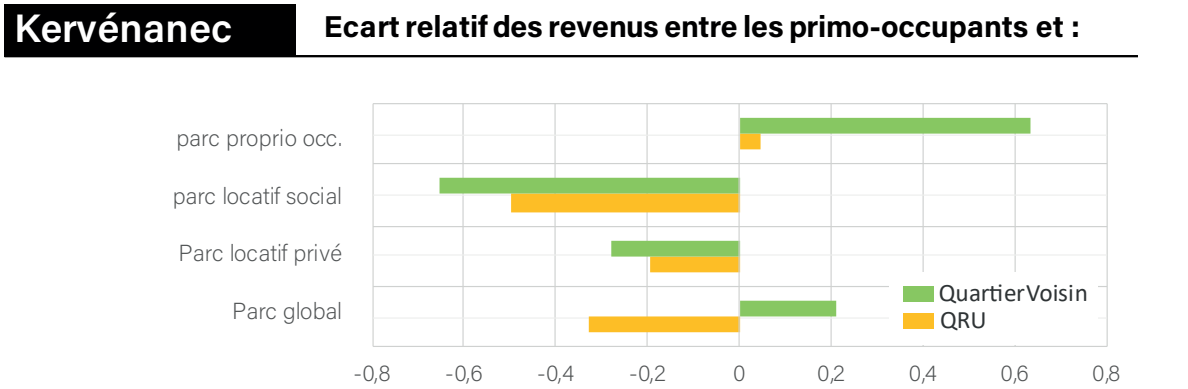
Parallèlement, l'offre produite par les promoteurs sociaux est assez proche de celle de l'AFL sur les deux critères de provenance des ménages retenus (fig. 28). De fait, si ces acteurs cherchent à attirer des profils similaires en termes de revenus afin de vendre leur offre en accession aidée, par conséquent également soumise à un plafond et un seuil de revenus, la principale différence tient à l'origine géographique des primo-occupants puisque malgré l'association de certains promoteurs sociaux avec des bailleurs et malgré l'expérience nantaise d'une priorisation de 20 % de l'offre pour les habitants du quartier, ce sont, en moyenne, seulement 8 % des ménages du quartier qui ont bénéficié d'une promotion résidentielle interne grâce à la nouvelle offre. Cette faible proportion peut trouver une explication dans les prix mais aussi dans la stratégie commerciale de ces acteurs qui profitent de réseaux beaucoup plus larges que les bailleurs par exemple et attirant bien au-delà. Par ailleurs, comme le souligne l'ex-directeur de GHT à Nantes suite à l'expérience de démarrage de la commercialisation réservé au quartier allant jusqu'à un stand dans la maison de quartier avec des agents bancaires, il semble que les résidents parmi les plus solvables du parc social s'auto-excluent d'une offre en accession qu'ils jugent orientée pour des ménages plus aisés.

Enfin, les promoteurs privés, avec une part importante de l'offre consacrée à des produits pour l'investissement locatif et par leur structuration nationale qui leur permet de communiquer plus largement, attirent beaucoup plus de ménages extérieurs au département. C'est aussi l'acteur qui touche le moins les locataires du parc social. Cette dimension est encore plus importante si l'on s'intéresse à la provenance des investisseurs, qui résident, dans le cas du dernier programme Rives de Loire, à 60 % à l'extérieur de la métropole nantaise. Cette capacité à attirer beaucoup d'acquéreurs extérieurs au territoire s'explique par le double effet de la réputation du quartier de Malakoff, qui freine les potentiels acquéreurs locaux, et du coût important des biens vendus pour de l'investissement qui favorise les acheteurs parisiens –31% sur un même programme– (Responsable relations promoteurs et investisseurs -MIMO7). Ainsi, faire intervenir ces acteurs dans la diversification a une forte influence sur la capacité de réaliser une diversification exogène, même s'il faut noter, et nous y reviendrons plus en détails, que la totalité des 5 % de ménages issus du quartier au sein de cette offre produite par des promoteurs privés proviennent du parc locatif privé issu de la rénovation urbaine.

Par conséquent à l'échelle de l'ensemble de la diversification, Nantes, qui a mobilisé beaucoup plus de promoteurs privés dans cette diversification résidentielle, a produit une diversification sociale très majoritairement exogène (92 %) et bénéficiant surtout à des ménages issus du parc locatif privé. A Kervénanec, cette diversification est également exogène (90 %) mais étant donné la participation du bailleur dans quatre des sept opérations, cette nouvelle offre bénéficie à proportions égales à des ménages provenant du parc locatif social (47 %) et privé (42 %). Enfin







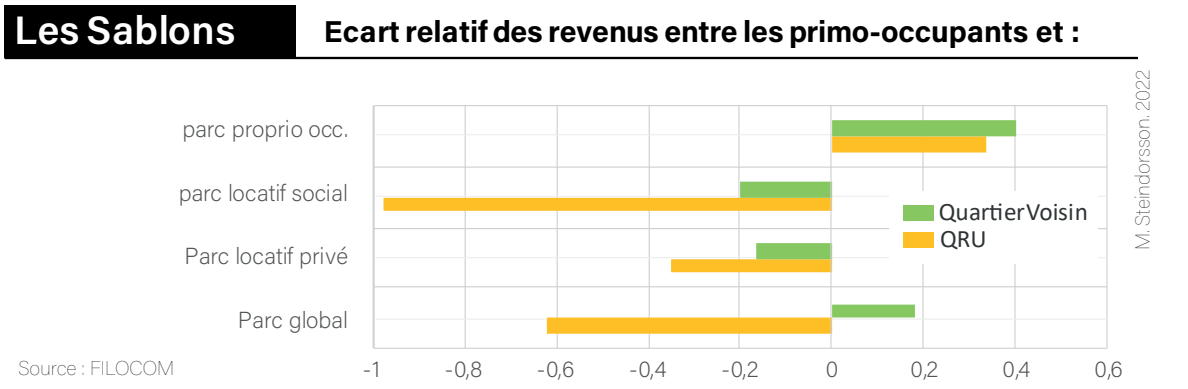


Figure 29. Revenus des primo-habitants et comparaison aux parcs de logements du QPV et des quartiers voisins (source : FILOCOM)

le PRU des Sablons est le seul où nous pouvons qualifier la diversification socio-résidentielle de principalement endogène (43 %), notamment en raison de la surreprésentation de l'offre issue de la cession de la tour à des tarifs très en dessous des prix du marché par le bailleur à des habitants du quartier (45 %).

Au-delà de la provenance résidentielle et géographique de ces nouveaux ménages, nous souhaitons ici qualifier puis comparer les profils des primo-occupants par rapport aux différents secteurs géographiques et aux différents segments du parc résidentiel.

Les revenus annuels de ces ménages montrent tout d'abord une différence assez nette entre les primo-occupants du nouveau parc de Malakoff et ceux des deux autres quartiers (fig. 29), surtout si l'on rapporte cette donnée au nombre de personnes par ménage. Parallèlement, et à titre de comparaison, les revenus des primo-occupants de ce nouveau parc construits dans ces trois quartiers sont du même ordre de grandeur que ceux analysés par Christine Lelévrier à Lyon, Dreux et Meaux (Lelévrier 2014:42) puisque la sociologue relevait des revenus mensuels moyens autour de 2750 € (avec un minimum à 1500 et un maximum à 4700) tandis que nous notons une moyenne de 2550 € avec un minimum de 1760 et un maximum de 3100. L'apparente disparité entre les revenus des habitants de ces résidences se lisse à l'échelle des trois quartiers si l'on prend en considération le revenu par personne composant le ménage et ne permet que très marginalement de faire des différences entre les programmes produits par les différents promoteurs. Les variables qui expliquent ces différences sont principalement liées à l'année de construction et secondairement au type de promoteur.

Ces programmes s'intégrant dans des quartiers et des environnements urbains préexistants, il nous apparait essentiel de comparer ces revenus aux autres segments du parc immobilier (parc locatif social, parc locatif privé et parc de propriétaires occupants) de chacun des trois quartiers en rénovation urbaine et des secteurs voisins. De façon générale, nous pouvons observer que la différence relative des revenus entre les primo-occupants et les autres secteurs sont assez généralement à l'avantage de ces nouveaux ménages qui sont systématiquement plus aisés que les résidents du parc locatif privé et social sur les trois territoires.

A Malakoff, le profil des revenus des résidents de ce nouveau parc est assez proche de celui du quartier du Pré-Gauchet et ce, malgré le fait que les revenus des propriétaires occupants de ce quartier voisin soient 36% supérieurs. Cette différence peut s'interpréter, d'une part par la plus grande part de locataires dans les nouvelles résidences de Malakoff mais aussi par les écarts de valeur immobilière que nous détaillerons par la suite.

A Kervénanec et aux Sablons, les revenus de ces résidents sont sensiblement inférieurs à la moyenne des quartiers voisins en raison notamment de la proportion importante de propriétaires occupants aux revenus assez largement supérieurs. Ainsi, à Kervénanec, les habitants de ces nouvelles résidences ont des revenus très similaires aux propriétaires occupants des copropriétés du quartier, intermédiaires entre les revenus moyens mesurés à Kervénanec et dans les quartiers voisins. Par conséquent, il semble que ces nouveaux résidents prolongent l'ambition d'intégration du quartier en atténuant les différences socio-économiques entre le QRU et son environnement.

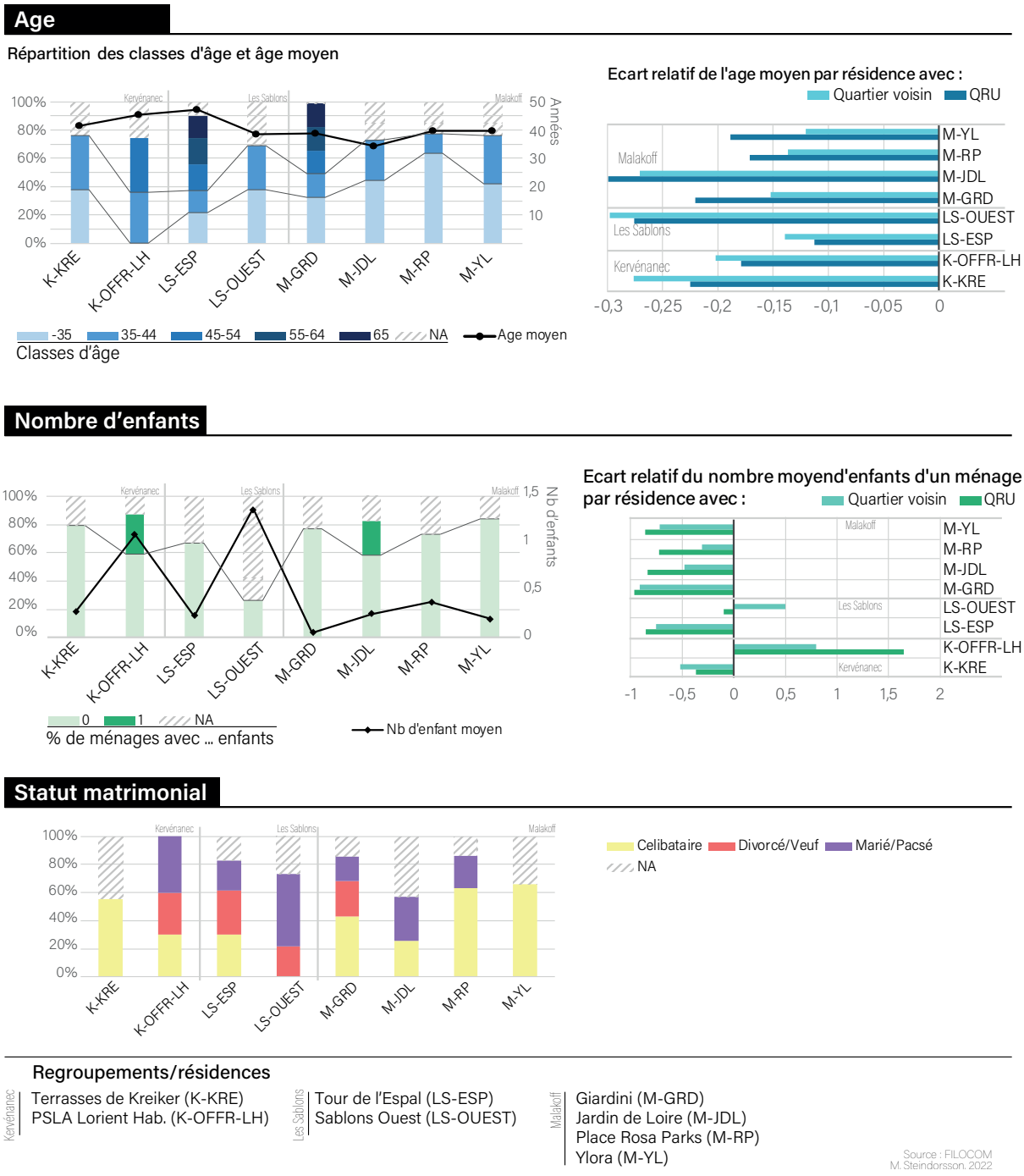


Figure 30. Age des primo-occupants, composition des ménages, et écarts relatifs aux quartiers environnants (source : FILOCOM)

Tandis qu'aux Sablons, nous pouvons également noter l'écart particulièrement important entre le revenu moyen de ces « nouveaux » habitants et celui mesuré dans le parc social du quartier (-0,99)[4] mais aussi la plus grande difficulté à associer à ces profils une comparaison similaire puisqu'ils se trouvent dans un entre-deux entre les propriétaires occupants déjà en place aux Sablons et à Jaurès-Bertinière, et les locataires du parc privé du quartier voisin.

4 Cette différence aussi nette est liée au fait que le revenu annuel médian d'un ménage du QPV des Sablons n'est que de 5.700€ en 2019 et classant le QPV comme le 34e quartier le plus pauvre de France

Ainsi, malgré une offre immobilière plus abordable que la moyenne et des plafonds de revenus imposés pour les biens en accession aidée[5], ces nouveaux logements ont attiré des ménages bien plus aisés que la moyenne de leur quartier mais surtout généralement plus proches des niveaux de revenus des quartiers voisins. Par ailleurs, si les premiers résidents de ce nouveau parc se détachent du reste du quartier par les revenus et contribuent par ce biais à une diversification socio-économique, il en est de même pour leurs caractéristiques sociodémographiques. D'une part, ces habitants, attirés par une offre locative, l'accession aidée et probablement par l'argument économique, sont beaucoup plus jeunes que le profil moyen des résidents du quartier et du voisinage (fig. 30). C'est le cas de toutes les résidences analysées, avec des écarts moyens par rapport au quartier de 11 ans à Kervénanec et Malakoff et de 9 ans aux Sablons. Ces écarts se creusent à Kervénanec et aux Sablons lorsque l'on compare l'âge de ces primo-résidents à celui des ménages des quartiers voisins, composés en majorité de logements individuels occupés par des propriétaires, pour atteindre 14 ans d'écart. A l'inverse, l'écart est moins important (7,5 ans) dans le cas nantais puisque le Pré-Gauchet étant également un quartier neuf, il est composé de ménages plus jeunes que les secteurs avoisinant Kervénanec et les Sablons où les constructions datent en moyenne des années 1950-1970.

Ainsi, parmi les huit résidences que nous avons pu étudier, six d'entre elles ont environ 40 % de ménages de moins de 35 ans dont cinq sont également marquées par l'absence relative des ménages de plus de 45 ans puisque ces derniers représentent moins de 25 % du total. Deux résidences se démarquent de ce constat en présentant une répartition des classes d'âges plus large : l'agrégation des programmes PSLA de Lorient Habitat et la vente de la Tour de l'Espal par Le Mans Métropole Habitat en PSLA également. Ces profils plus âgés, qu'on peut supposer en fin de parcours résidentiel, ont pu bénéficier d'une primo-accession tardive grâce à une épargne accumulée. Enfin, une dernière particularité en matière d'âge est à observer à propos des occupants de la nouvelle offre nantaise, encore plus jeunes que sur les deux autres terrains avec cinq années d'écart en moyenne. Cette différence pourrait trouver une explication dans le niveau de tension du marché nantais qui rend plus difficile et concurrentiel l'accès à une offre de logement de qualité notamment pour des jeunes primo-accédants.

Il convient enfin d'évoquer la composition de ces ménages que nous caractériserons par le nombre d'enfants et le statut matrimonial. Premièrement, le nombre d'enfants par ménage de primo-occupants est inférieur à la moyenne des secteurs. Sur les huit groupes et résidences, nous pouvons observer une certaine homogénéité avec une moyenne autour de 0,3 enfants par ménage pour cinq d'entre eux avec et au moins 60 % de ménages sans enfants pour sept autres. On remarque cependant deux exceptions dans ces données avec deux programmes dont le nombre moyen d'enfants des primo-occupants est bien supérieur aux autres résidences. Cette différence semble pouvoir s'expliquer par le fait que ces résidences sont très majoritairement composées de maisons où les ménages mariés sont surreprésentés. Cette exception nous permet d'aborder plus en détail la comparaison de la composition des ménages vis-à-vis des quartiers environnants, puisque trois configurations se présentent.

5 Ces plafonds sont calculés sur le revenu fiscal de référence N-2, ce qui peut cacher des changements entre la réservation et l'entrée dans le logement.

La première, que nous venons d'exposer correspond aux deux ensembles de résidences manceau (LS-Ouest) et lorientais (K-OFFR-LH) composés en majorité de maisons en PSLA où la proportion d'enfants est au moins égale à celle mesurée dans le QRU et plus généralement supérieure aux quartiers environnants. A l'opposé, nous trouvons des configurations marquées par d'importants écarts relatifs du nombre d'enfants par ménage dont les intensités varient cependant assez fortement. Les plus grands écarts concernent les résidences de Malakoff avec un extrême incarné par la résidence Giardini (M-GRD). Il s'agit d'une résidence en accession libre où la surreprésentation des T2 (43 %) cumulée à la sous-représentation des 35-55 ans (34 %) tend à expliquer cette rareté des ménages avec enfants. Par ailleurs, on notera qu'à Malakoff, à l'instar des revenus, la composition et l'âge des ménages sont bien plus proches des profils rencontrés à Pré-Gauchet. Cette caractéristique nous permet de souligner un certain succès dans l'objectif de diversification sociale en ce qui le concerne. En effet, nous l'évoquions dans le chapitre 4, le PRU de Malakoff a été pensé de façon conjointe avec la ZAC du Pré-Gauchet avec notamment un seul et même AMO mais surtout des objectifs conjoints en termes d'habitat afin de limiter les effets de seuil : quand un tiers des logements du Pré-Gauchet sont dédiés au logement locatif social, près d'un tiers des logements de Malakoff seront à l'horizon 2023 compris dans le parc non-social. Ainsi, au-delà de ces objectifs de diversification résidentielle, à l'échelle de cette nouvelle offre et de ses primo-occupants la proximité des profils avec ceux mesurés à Pré-Gauchet semble témoigner d'une part de la réussite de l'attraction de profils plus aisés et d'autre part de la réduction des écarts socio-spatiaux.

Enfin, afin de terminer cette caractérisation des profils des primo occupants, nous proposons d'étudier à notre tour l'observation faite par Christine Lelévrier à propos de la relative homogénéité socio-résidentielle des ménages au sein de ces résidences support d'identification et de sociabilité interne (2014:102). D'une part, en reprenant les observations sur l'âge et la composition des ménages, nous pouvons remarquer que six résidences sur huit[6] ont entre 49 % et 77 % de ménages de moins de 45 ans et que sept d'entre elles sont composées de ménages sans enfants à plus de 60%. L'exception à cet égard est incarnée par l'offre exclusivement composée de maisons AFL et PSLA à l'ouest du quartier des Sablons également caractérisée par une forte homogénéité puisque 73 % des ménages sont des familles. Par ailleurs, à noter que parmi les programmes libres et/ou en accession aidée, il y a une surreprésentation de ménages célibataires (plus de 40 %) et de profils jeunes qui semble indiquer la présence de primo-accédants ou de locataires bénéficiant des dispositifs d'encadrement des loyers Pinel ou Sellier. Enfin, en matière de revenus, nous pouvons également conclure à une certaine forme d'homogénéité puisque six résidences sur huit ont entre 40 % et 72 % de ménages aux revenus compris dans une même catégorie (15.000 à 30.000 ou 30-50.000 €).

En présentant les caractéristiques des primo-occupants des nouveaux parcs de logements, nous avons pu montrer une certaine forme de réussite de la diversification, qu'elle ait été portée et revendiquée ou réalisée sous la contrainte de l'ANRU. Sur les trois sites, les premiers occupants arrivent généralement de l'extérieur du quartier (sauf au Mans) et connaissent une promotion en arrivant en majorité du parc locatif social (à Lorient et au Mans) ou privé (à Nantes) pour accéder à la propriété dans la majorité des cas à Lorient et au Mans et dans un tiers des cas à Nantes. Enfin, dominent les profils de jeunes ménages, bien plus aisés que la moyenne des

6 Soit toutes les résidences sauf l'offre produite entièrement en PSLA et par les bailleurs manceaux et lorientais.

QRU et aux revenus souvent proches des populations des quartiers voisins, ce qui nous permet d'affirmer que la diversification résidentielle conduite a bien produit une diversification sociale en réussissant à attirer ou retenir des profils de ménages mieux dotés. Ces trajectoires et ces nouvelles occupations suffisent-elles pour autant à conclure à un processus de micro-gentrification au sein de ces secteurs ?

1.3 Evolution de la population de cette nouvelle offre : quelles sont les tendances mesurées ?

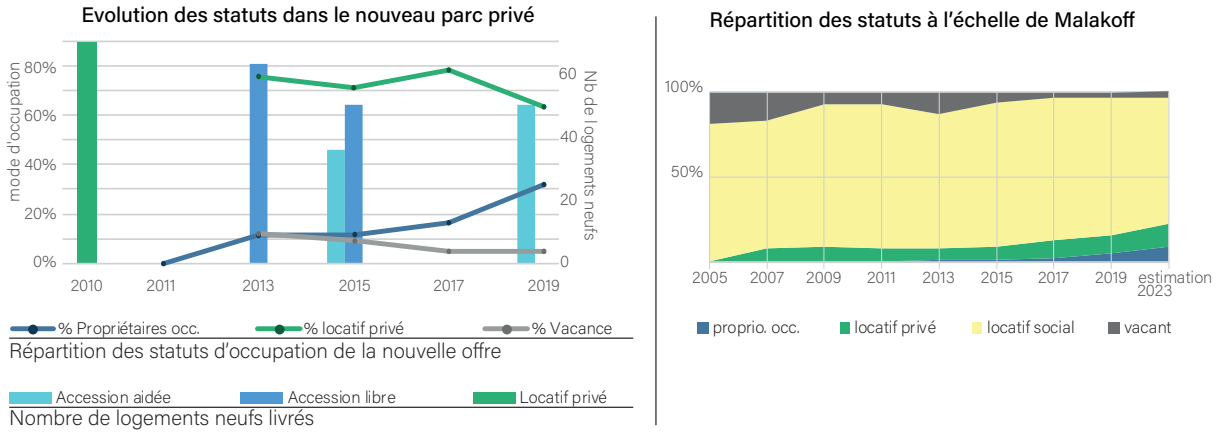
Si la vente ou la mise en location de ces logements neufs a donc réussi à attirer des ménages aux profils plus aisés que ceux de leurs quartiers et en particulier par rapport au parc social, peut-on pour autant observer une évolution de cette population en comparaison des secteurs environnants de nature à confirmer cette première analyse ou au contraire à révéler certaines fragilités sociales et/ou résidentielles de l'occupation du nouveau parc de logements ?

Dans cette partie, nous développerons trois niveaux pour détailler les évolutions du peuplement des logements des résidences non-sociales bâties lors de la rénovation urbaine. Le premier niveau de comparaison est *temporel* puisque nous nous appuierons sur les données sociodémographiques entre 2005 et 2019. Le second niveau est *spatial* avec une comparaison de ces évolutions entre différents secteurs géographiques : le quartier rénové et les secteurs environnants. Enfin, le dernier niveau examinera en détail les *différents parcs résidentiels* (locatif privé, social et propriétaire occupant). Vu l'abondance des données, nous avons sélectionné quelques variables communes les plus pertinentes selon nous, pour représenter graphiquement ces évolutions sociodémographiques pour chacun des trois quartiers : évolution des modes d'occupation de la nouvelle offre du QRU et livraisons de logements, évolution des revenus bruts des différents secteurs géographiques et des différents parcs de logements du QRU, évolution de la structure d'âge de la nouvelle offre et évolution du nombre moyen d'enfants par ménages comparée aux différents secteurs (fig. 31 à 33). Cette analyse globale doit nous permettre de repérer quelques tendances quant à l'évolution du peuplement tant de cette nouvelle offre en soi que par rapport aux secteurs environnants.

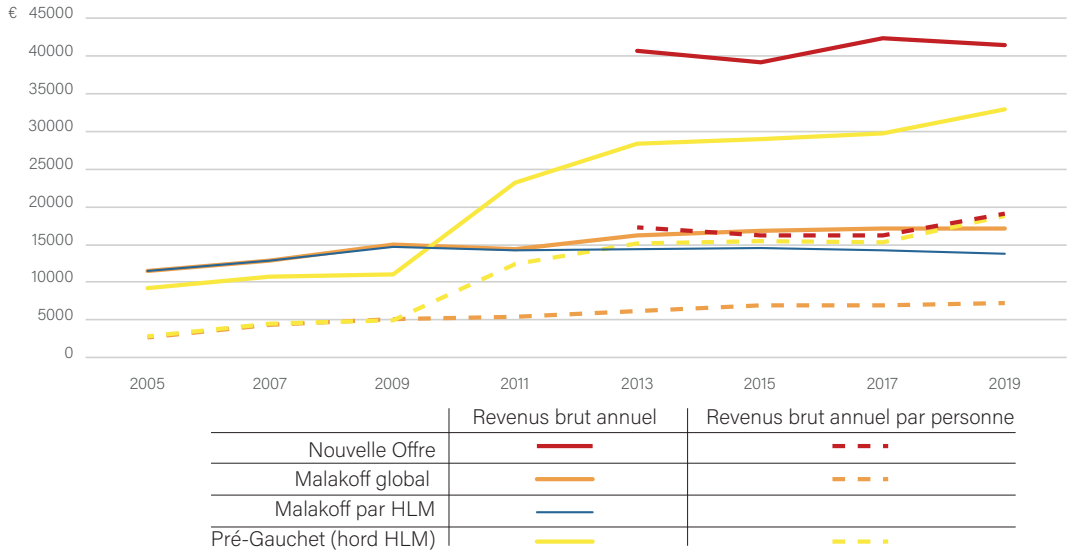
1.3.1 Malakoff : dans un parc encore en constitution, un renforcement des écarts avec les ménages des logements sociaux

Dans un premier temps, en comparaison de Kervénanec et des Sablons, on observe une surreprésentation du locatif privé dont la part diminue toutefois à mesure que les programmes en accession aidée sortent de terre. Ce rééquilibrage des statuts d'occupation va en effet se poursuivre avec la livraison de 72 logements en accession aidée ANRU entre 2019 et 2023 sur un total de 115 logements attendus, ce qui pourrait faire passer la part des propriétaires occupants de 32 % à 41 % au sein de ce nouveau parc en 2023. Si cette évolution de la structure du parc de logements continue et accélère le rééquilibrage des statuts d'occupation, ces productions neuves vont également y porter à près de 25 % du parc la part de la nouvelle offre non-sociale. Cette

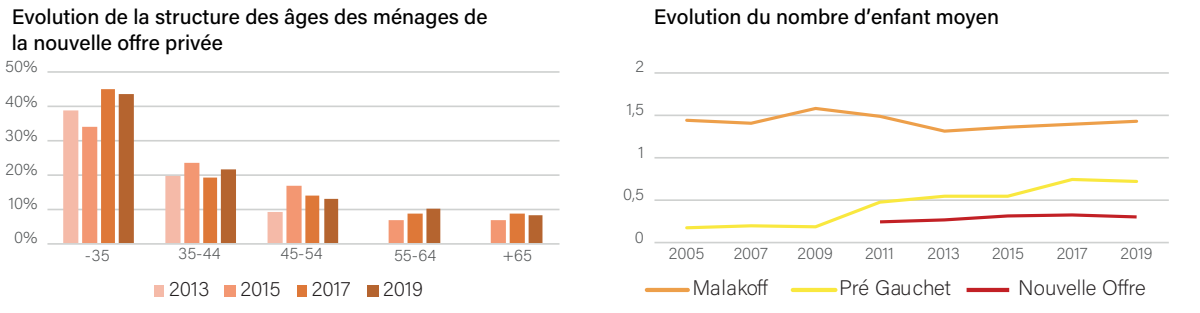
Malakoff **Evolution de la répartition des différents parc de logements**



Evolution des revenus annuels moyens des ménages



Evolution de la structure d'âge et du nombre d'enfants moyen



M. Steindorsson, 2022

Source : FILOCOM

Figure 31. Evolution des caractéristiques du peuplement du nouveau parc de logements à Malakoff

proportion semble assez mince au regard des 400 logements construits, mais il faut rappeler que la restructuration du parc de logements sociaux privilégiant la division d'appartements de grande surface en types 2 fait passer la démolition de 400 à un recul de seulement 181 logements sociaux. Cette particularité explique pourquoi la part de ce nouveau parc reste modeste malgré une production immobilière importante à l'échelle du quartier. Si cette approche globale permet de restituer ce genre de dynamique, elle rend difficile la lecture d'une éventuelle modification du statut d'occupation d'un même logement notamment en raison de l'apparition successive des nouveaux logements produits.

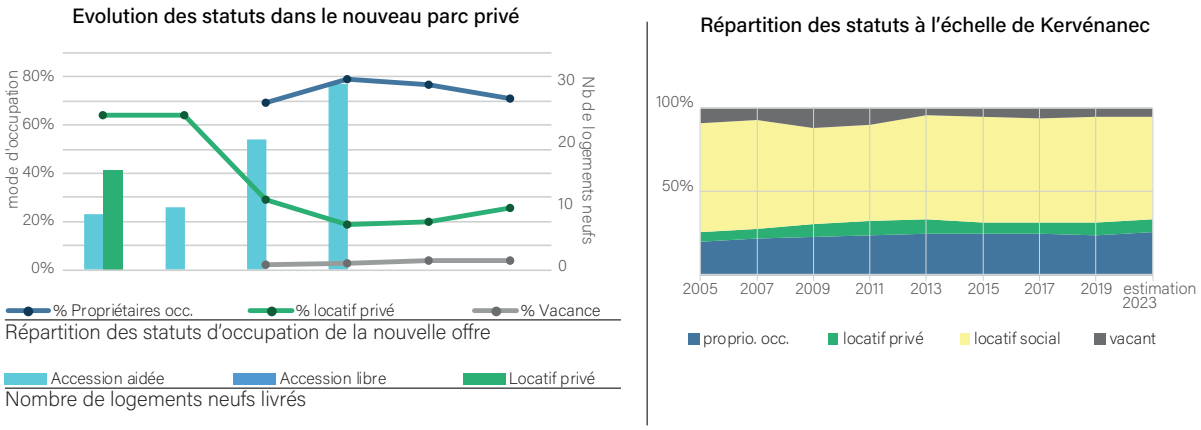
Les revenus de ces nouveaux habitants sont en très légère hausse sur la période 2013-2019 et dans des proportions comparables à Pré-Gauchet dont les revenus augmentent légèrement plus vite[7]. Au regard de ces données, il semble que le niveau de revenus se soit stabilisé et maintienne des écarts similaires avec le Pré-Gauchet, mais pas vis-à-vis du quartier de Malakoff et notamment du parc social. En effet, la légère progression des revenus enregistrée au sein de cette nouvelle offre non-sociale reste tout de même bien plus importante que celle enregistrée pour l'ensemble du quartier de Malakoff (nouvelle offre comprise) et creuse encore davantage des écarts de revenus déjà très conséquents entre cette nouvelle offre et le parc social du quartier.

Par ailleurs, l'analyse de l'évolution des revenus moyens à Malakoff depuis 2005, nous permet dans un premier temps de constater l'impact de la rénovation urbaine et de la restructuration du parc social, avec une croissance soutenue du revenu moyen entre 2005 et 2011 . Depuis 2011, cette dynamique se poursuit à l'échelle du quartier mais ne concerne plus le parc social où le niveau de revenus moyen a baissé. Cette progression est liée à l'influence de la nouvelle offre non-sociale. Ainsi, malgré une proportion assez limitée (15% du parc en 2019), le niveau d'écart de revenus est tel, qu'il suffit à influencer nettement à la hausse la moyenne des revenus du quartier.

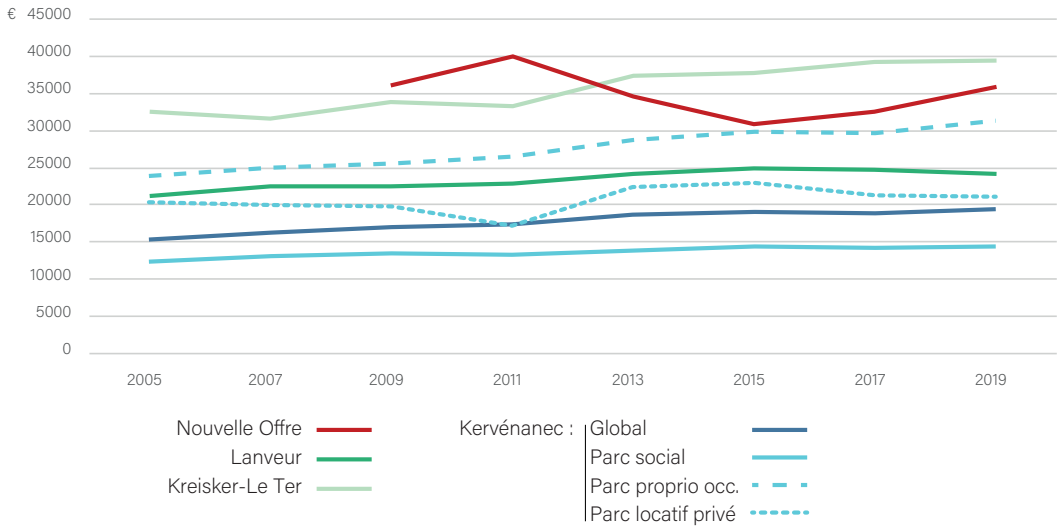
Enfin, ce creusement des écarts entre le parc social et non-social de Malakoff se mesure également dans l'évolution de la composition des ménages. Parmi ces nouvelles résidences, les plus fortes progressions des catégories d'âge concernent les moins de 45 ans qui progressent de sept point sur la période, en conservant par là-même des proportions très proches de celles mesurées à Pré-Gauchet, tandis que le parc social de Malakoff est dans un processus de vieillissement assez marqué avec un doublement de la part des plus de 65 ans entre 2005 et 2019 pour atteindre 24 % (soit 16 points de plus que dans la nouvelle offre).

7 En comparant la pente de la régression linéaire (exprimant le taux de changement le long de la droite de régression) de ces séries sur la période 2013-2019, on constate que les revenus des ménages de Pré-Gauchet augmentent légèrement plus vite (a=300) que ceux de la nouvelle offre (a=265) qui, à leur tour, augmentent plus vite que ceux de Malakoff (a=150)

Kervénanec **Evolution de la répartition des différents parc de logements**



Evolution des revenus annuels moyens des ménages



Evolution de la structure d'âge et du nombre d'enfants moyen

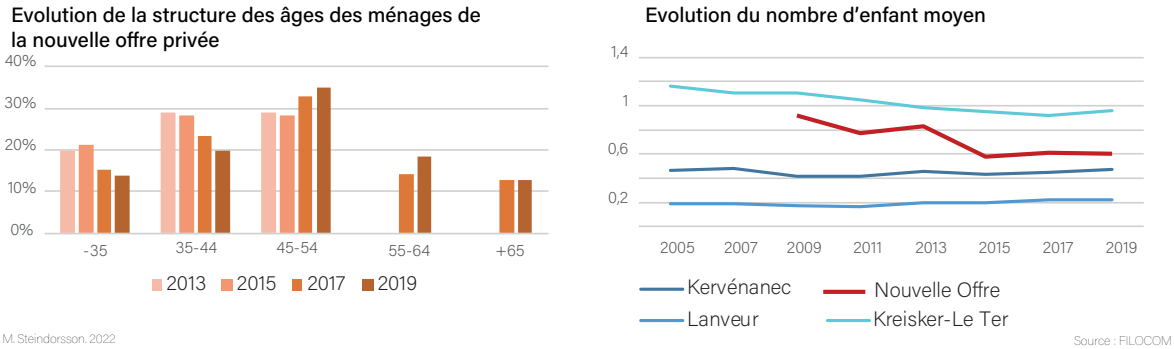


Figure 32. Evolution des caractéristiques du peuplement du nouveau parc de logements de Kervénanec

1.3.2 Kervénanec : un parc privé qui profite du souffle de la rénovation urbaine

Entre 2015 et 2019, l'absence de nouveau programme[8] dans les données facilite la lecture du premier graphique qui met en évidence l'évolution « naturelle » des statuts d'occupation. En effet, suite à la fin de la période obligeant les ménages ayant bénéficié d'un dispositif d'accession aidée à occuper leur bien en tant que propriétaire occupant (5 ans), on note une baisse de 8 points du poids relatif des propriétaires. Cette hausse est cependant trop faible pour pouvoir être détaillée sans tomber sous le coup de l'anonymisation des données.

La courbe des revenus de cette nouvelle offre est particulièrement influencée par la succession des livraisons des programmes jusqu'en 2015. Marqués au départ par des ménages de grande taille et ceux attirés par les logements de l'AFL, les premiers revenus mesurés sont importants avant d'être rééquilibrés par la production des 51 logements collectifs (2013-2015). Une fois le parc stabilisé entre 2015 et 2019, on constate une augmentation du revenu moyen de 16% entre 2015 et 2019. Cette augmentation est bien plus élevée que dans les autres secteurs et parcs de logements et permet à cette nouvelle offre de rattraper le parc de propriétaires occupants des quartiers voisins[9] mais surtout –comme à Malakoff– de creuser des écarts de plus en plus significatifs avec le parc social dont les revenus stagnent sur la période et présentent des contextes propices à la mise en place de processus de micro-ségrégation. Enfin, il est à noter que cette croissance est également plus forte que dans le parc privé préexistant à Kervénanec qui a profité des effets de la rénovation urbaine et des réhabilitations effectuées sur ce même patrimoine mais sans bénéficier de la même dynamique que le parc privé neuf, ce qui pourrait démontrer, en négatif, la relative attractivité de la nouvelle offre puisqu'elle est plus à même d'attirer et/ou de retenir des ménages plus aisés. Il faut cependant noter que cette dynamique peut paraître surprenante si l'on considère les évolutions des modes d'occupation caractérisées par la baisse des propriétaires au profit de ménages locataires. Cette analyse comparative nous permet de pointer que suite à la rénovation urbaine, le parc privé ancien et neuf de Kervénanec s'inscrit dans une dynamique de hausse des revenus parfois supérieure au voisinage dont il se rapproche tout en distançant un parc locatif social et privé où les profils de revenus stagnent.

Enfin, s'agissant de l'évolution de la composition et de l'âge des ménages, nous pouvons noter un vieillissement général des occupants du parc de logements mais qui varie cependant selon les secteurs et les parcs résidentiels. A l'échelle du quartier de Kervénanec, toutes les catégories d'âge déclinent légèrement au profit des plus de 65 ans passant de 24 % des ménages en 2005 à 33 % en 2019. Les habitants de la nouvelle offre résidentielle privée connaissent également un vieillissement puisque les moins de 45 ans passent de près de 50% des ménages en 2013 à 34% en 2019, tandis que les 45-65 ans s'élèvent à 53% des ménages à même date. Cette évolution de la répartition des classes d'âges pourrait être le simple fait du vieillissement de ménages stabilisés durant les six dernières années. Ce vieillissement, associé à la production plus récente de logements collectifs avec des typologies plus petites, fait chuter le nombre d'enfants moyen par ménage passé de 0,9 à 0,6 entre 2013 et 2019.

8 Il y a bien le programme les Marquises livré par le promoteur social Espacil accession en 2018 mais dont les données ne sont pas ajoutées au millésime 2019 de la base FILOCOM.

9 Au plus bas en 2015 avec un revenu annuel moyen par ménage de presque 31.000 € ; l'écart est alors de 9.600 €, tandis qu'en 2019 cet écart est réduit à 7.000 €.

1.3.3 Les Sablons : un moindre impact du PRU et les prémices d'une paupérisation de la nouvelle offre ?

Aux Sablons, l'offre de diversification résidentielle réalisée à ce jour a été livrée simultanément en 2012 mais avec une vacance très élevée encore en 2015 (15%), la cession de la tour en PSLA a connu quelques difficultés à être vendue. La vente progressive de ces biens a accru la part des propriétaires occupants du nouveau parc jusqu'en 2017. A partir de cette date, comme à Kervénanec, cette tendance s'est inversée, la part des locataires dans ce parc a augmenté de six points entre 2017 et 2019. Cette hausse peut être liée à la cession des trois derniers T2 de cette tour qui ont dû être vendus en libre[10] pour trouver des acquéreurs autorisés à mettre par la suite ces biens en location. Enfin, la fin des restrictions de vente et d'occupation liée à l'accession aidée pour les résidents ayant acheté entre 2012 et 2014 a pu favoriser des changements d'occupation en ce sens.

Comme à Nantes et Lorient, les revenus des ménages de ces nouvelles résidences restent toujours très proches du niveau du quartier voisin ainsi que des propriétaires occupants résidant dans les anciennes copropriétés. Comme à Kervénanec, il y a un phénomène de rééquilibrage des moyennes de revenus. D'abord fortement influencés par les premiers ménages plus aisés et résidant essentiellement dans le parc de l'AFL ou accédant d'un pavillon en PSLA, ces moyennes s'ajustent à mesure de la vente -plus longue- des appartements en PSLA de la tour de l'Espal. En revanche, à la différence de Kervénanec, la baisse du nombre de propriétaires occupants et la hausse consécutive du nombre de locataires conduit à une diminution quasi mécanique du revenu moyen mesuré dans ces résidences. Si cette évolution touche l'ensemble des résidences étudiées, le fait qu'elle n'apparaisse qu'à la dernière année du jeu de données nous empêche cependant de tirer des conclusions hâtives concernant une éventuelle paupérisation de ce nouveau parc.

Contrairement aux deux autres quartiers, le QRU ne connait pas de dynamique de croissance de la moyenne des revenus imputable à l'intervention urbaine. En effet, après une période de progression jusqu'en 2009, les revenus décroissent pour tomber sous le niveau initial en 2019 (à l'échelle globale du quartier et à l'échelle du parc locatif social et privé ancien). A l'inverse, le secteur voisin et les propriétaires occupants résidant aux Sablons connaissent une croissance régulière des revenus bruts annuels sur la période sur laquelle semble se greffer la nouvelle offre immobilière encore très majoritairement composée de propriétaires occupants. Ceci dit, malgré ces tendances opposées, la nouvelle offre des Sablons est celle dont les revenus diffèrent le moins du parc social des trois quartiers - même si les écarts entre les trois configurations restent proches. Ainsi le revenu moyen de ces « nouveaux » ménages est supérieur de 59% aux revenus du parc social aux Sablons, 60% à Kervénanec et 64% à Malakoff. Sur les trois quartiers les écarts de revenus entre la nouvelle offre et le parc social restent dans le même ordre de grandeur c'est-à-dire une différence marquée entre les ménages de ces parcs de logements.

10 La convention signée avec l'ANRU pour bénéficier d'une aide à l'achat de 10.000 € par logement se terminant, le bailleur a pu céder ces derniers biens librement et ainsi se séparer du dernier logement en 2021, soit 9 ans après le début de la commercialisation selon les informations qu'il nous a transmises.

Enfin, la population de ces logements reste, comme dans les deux autres cas, plus jeune que la moyenne des quartiers, mais a tendance à vieillir puisque les plus de 55 ans représentaient 33% des ménages en 2019 contre 22% en 2015. A l'inverse, les trois autres classes plus jeunes stagnent voire reculent.

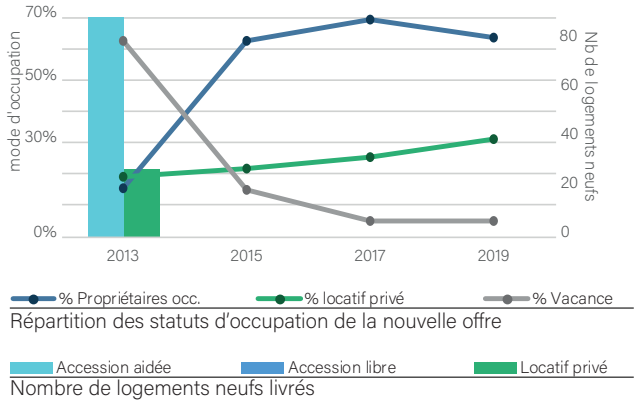
Dans cette partie, nous avons affiné la caractérisation socio-résidentielle de cette diversification en apportant une dimension temporelle et contextuelle nous permettant de saisir les dynamiques de peuplement et d'occupation des nouveaux logements non-sociaux. A travers l'exploration de ces données transversales, nous souhaitions répondre à la limite soulevée par Christine Lelévrier dans son étude de 2014 où elle notait qu'« *il n'y a pas de données suffisamment étayées sur la mobilité déjà effective dans certains programmes. Mais plusieurs éléments iraient plutôt dans le sens d'une mobilité "paupérisante", autrement dit un remplacement des premières vagues de classes moyennes par des ménages plus pauvres et moins stables dans leur emploi* » (Lelévrier 2014:119). Au regard de notre propre exploration, nous pouvons affirmer qu'entre cette nouvelle offre par rapport aux secteurs environnants, on observe une pérennisation des niveaux de revenus qui suivent les dynamiques des secteurs les plus aisés de l'environnement résidentiel proche et tendent en général à creuser l'écart avec les moyennes mesurées dans le parc social de ces QRU. Cependant, si les analyses présentées donnent à voir des changements globaux à l'œuvre à ces différentes échelles, nous souhaitions également explorer plus spécifiquement les rotations qui se produisent au sein de ce parc résidentiel puisqu'elles peuvent être révélatrices de changements de fond invisibilisés ou difficiles à mesurer dans une approche aussi globale que celle conduite jusque-là. C'est l'objet du développement qui suit.

1.3.4 Isoler les mutations et préciser la dynamique de changement

Considérer l'évolution socio-résidentielle de ce parc même à des échelles fines ne nous permet pas de mettre à jour précisément les évolutions qui s'opèrent puisque les statistiques présentées sont assez fortement influencées par les profils qui restent et exercent un effet d'inertie masquant les dynamiques de changement socio-résidentiel. Ainsi, les évolutions précédemment présentées reflètent assez fortement les changements propres à la vie des différents ménages mais aussi des rotations résidentielles qui se déroulent dans le parc de logement. Ce sont ces dernières qui par des départs et des arrivées de nouveaux profils de ménages sont le plus à même de provoquer des modifications importantes de la composition sociale des différentes résidences à terme. De ce fait, nous avons isolé tous les changements d'occupants au sein de ces nouvelles résidences afin d'identifier de la façon la plus précise possible les dynamiques d'évolution du peuplement.

D'un point de vue méthodologique, nous avons isolé, dans les données à l'échelle des nouvelles résidences issues de la base FILOCOM, tous les logements dont la durée d'occupation est inférieure à deux ans (soit l'écart entre deux millésimes de ce jeu de données). De cette façon, nous avons pu extraire les logements qui ont connu un changement d'occupant, sans se limiter à ceux qui ont connu un changement de mode d'occupation, afin de comparer le profil des nouveaux occupants à celui de leurs prédécesseurs. Afin de présenter les données extraites, nous avons regroupé dans des tableaux pour chacun de nos quartiers les différentes mutations

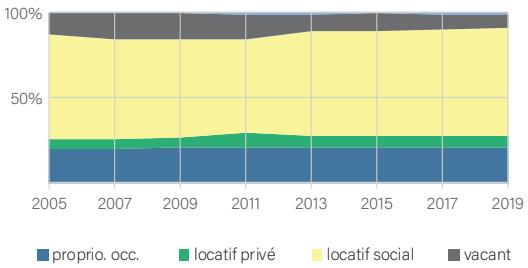
Les Sablons **Evolution de la répartition des différents parc de logements**



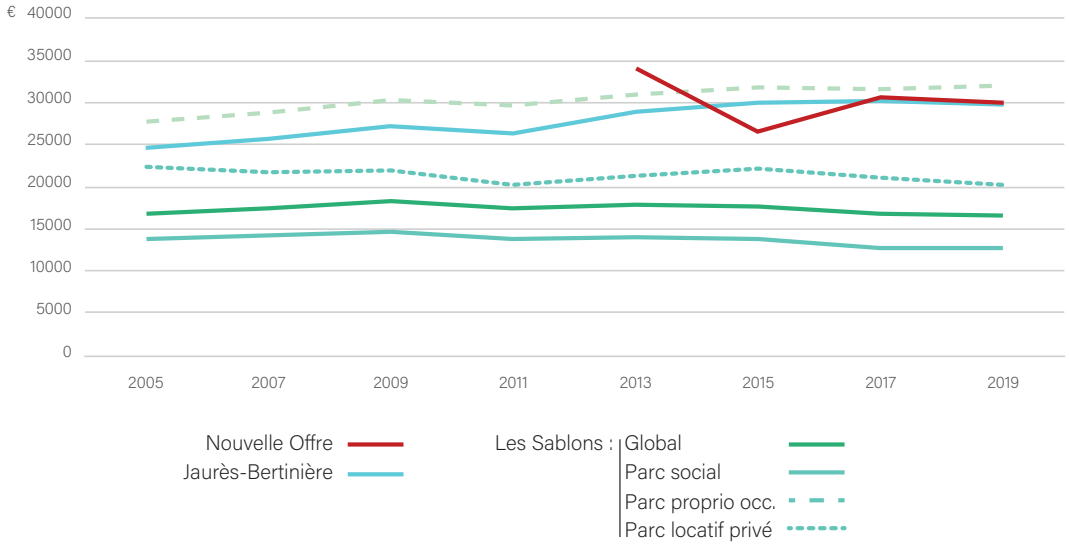
Répartition des statuts d'occupation de la nouvelle offre

Nombre de logements neufs livrés

Répartition des statuts à l'échelle des Sablons

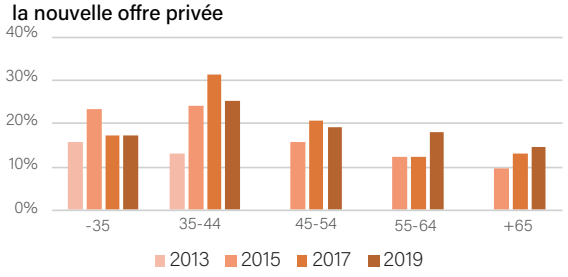


Evolution des revenus annuels moyens des ménages



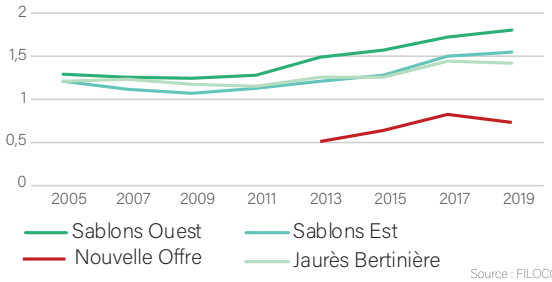
Evolution de la structure d'âge et du nombre d'enfants moyen

Evolution de la structure des âges des ménages de la nouvelle offre privée



M. Steindorsson, 2022

Evolution du nombre d'enfant moyen



Source : FILOCOM

Figure 33. Evolution des caractéristiques du peuplement du nouveau parc de logements des Sablons

résidentielles qui se sont produites en détaillant la nature du changement de mode d'occupation entre un premier occupant (statut A en ligne) et le suivant (statut B en colonne). Etant soumis au seuil d'anonymisation de 11 ménages, une partie des données de ces mutations ne peut être diffusée (NA).

Tableau 19. Mutation et statut d'occupation des logements dans la nouvelle offre de Malakoff (2013-2019)

Statut A	B-locatif privé	B-propriétaire occ.	B-vacant	total (statut A →?)
A-locatif privé	164	NA	22	189
A-propriétaire occ.	NA	NA	NA	16
A-vacant	30	NA	NA	34
total (?→statut A)	203	12	29	251

A Malakoff on note, entre 2013 et 2019, 251 mutations suite à l'arrivée des primo-occupants. Ces changements se produisent à une écrasante majorité dans le parc locatif privé (75 %) et sans induire de changement dans le mode d'occupation (67 %). Les changements d'occupation de propriétaire occupant vers propriétaire bailleur et inversement de locataire vers propriétaire occupant sont assez marginaux puisqu'ils sont inférieurs au seuil d'anonymisation (11 logements) et donc représentant pour chacune des mutations, moins de 4,3 % des mutations.

Tableau 20. Mutation et statut d'occupation des logements dans la nouvelle offre de Kervénanec (2011-2019)

Statut A	B-locatif privé	B-propriétaire occ.	B-vacant	total (statut A →?)
A-locatif privé	22	0	NA	24
A-propriétaire occ.	NA	NA	NA	16
A-vacant	NA	0	NA	NA
total (?→statut A)	30	NA	NA	44

Kervénanec, qui dispose d'un parc plus petit et caractérisé par une très nette surreprésentation du statut de propriétaire associée à la durée d'occupation la plus longue lors d'un départ (avec près de six ans d'ancienneté pour les propriétaires partis entre 2017 et 2019), ne compte que très peu de mutations sur la période 2011-2019 avec un total de 44, ce qui rend les analyses assez délicates et indique une logique de stabilité et d'ancrage de ces populations. Nous pouvons cependant noter que ces changements de ménages concernent principalement le parc locatif privé (54 %) mais aussi les logements occupés par des propriétaires occupants (36 %). Cette dynamique plus importante dans le parc occupé par des propriétaires par rapport à Malakoff, s'explique par la représentativité de ce mode d'occupation dans le parc total (85 %) mais aussi par l'ancienneté des premiers programmes d'accession aidée (2007, 2010, 2012). Enfin, si ces rotations résidentielles ne modifient qu'à la marge les statuts d'occupation (44 %), elles confirment la progression du statut locatif puisqu'on comptabilise plus d'entrées que de sorties vers ce statut d'occupation (NA).

Tableau 21. Mutation et statut d'occupation des logements dans la nouvelle offre des Sablons (hors vente Espal) (2013-2019)				
Statut A	B-locatif privé	B-propriétaire occ.	B-vacant	total (statut A →?)
A-locatif privé	35	NA	NA	40
A-propriétaire occ.	NA	NA	NA	16
A-vacant	15	0	NA	22
total (?→statut A)	56	NA	NA	78

Lorsque nous avons examiné les données sur ces mutations, le parc immobilier des Sablons semblait beaucoup plus dynamique que les deux autres puisqu'il y a eu en moyenne 1,2 mutations par logement sur la période 2013-2019. Cependant, nous nous sommes aperçus que cette donnée est faussée par la vente de la Tour de l'Espal. Quand la quasi-totalité des autres programmes que nous étudions sont vendus avant livraison et sont invisibles dans ces mutations, les logements du programme du bailleur manceau non vendus sont, dans un premier temps, comptabilisés comme vacants par la base de données et donc pris en compte dans notre premier calcul comptabilisant la fin de la vacance comme une mutation. Les données présentées dans le tableau 21 excluent ces mouvements correspondant à une vente de logements vides et neufs et qui ne représentent pas à des mutations entre deux profils de ménages à proprement parlé. Si le parc de logements de la nouvelle offre des Sablons est légèrement plus récent que celui de Kervénanec, nous observons des proportions et des tendances très similaires avec un nombre de mutations par logement comparable et parce que ces données confirment également la croissance du nombre de logements occupés par des locataires. Cette similitude entre les mutations de ces deux parcs s'observe à l'exception d'une vacance beaucoup plus conséquente aux Sablons puisque présente dans 28 % des mutations. En effet, avec un taux de vacance qui se stabilise autour de 5 %, les résidences mancelles sont celles qui connaissent également le plus fort taux de vacance des trois, mais ce taux reste inférieur à la moyenne municipale (10 % en 2019 selon l'INSEE). Par ailleurs, la vacance dans ce nouveau parc manceau est également la plus longue (trois ans en moyenne en 2017-2019) alors qu'elle est nulle à Kervénanec et inférieure à cinq mois à Malakoff. Cette donnée sur la vacance confirme la crainte des acteurs locaux que le marché immobilier détendu de l'agglomération ne fragilise pas l'attractivité de cette nouvelle offre (nous y reviendrons dans la partie suivante).

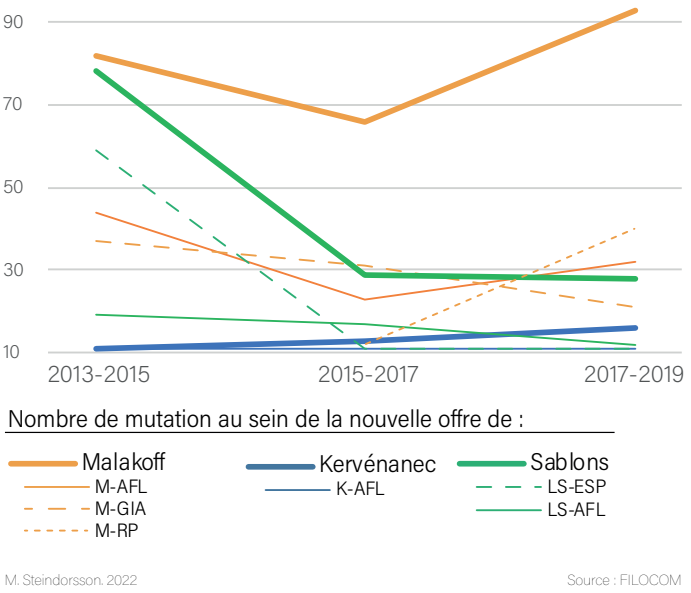


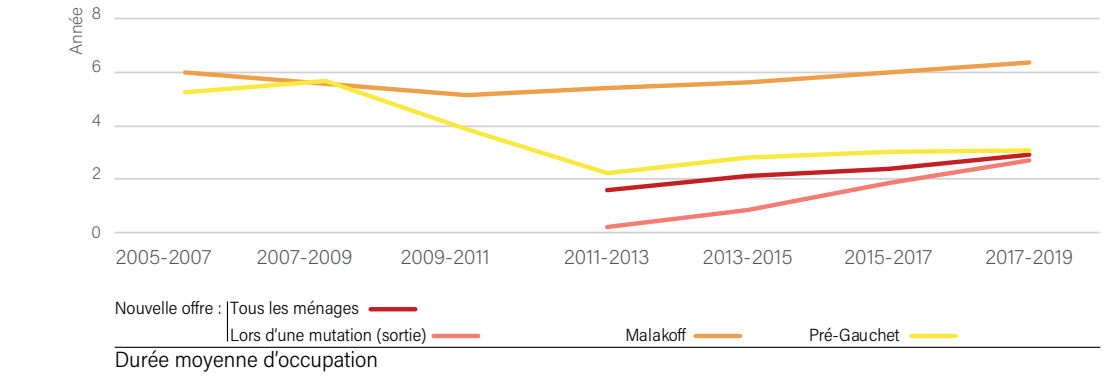
Figure 34. Nombre de mutations résidentielles dans le parc de nouveaux logements non-sociaux

Le nombre de mutations par logement sur la période considérée s'élève à 0,95 à Malakoff et à 0,51 à Kervénanec. Aux Sablons, il s'élève à 1,2 avec la vente de la tour de l'Espal, mais chute à 0,67 sans. Cette dynamique est stabilisée aux Sablons depuis la vente de la tour avec environ 14 mutations par an (12%), tandis qu'elle est stable avec une légère augmentation à Kervénanec où on comptabilise huit changements par an en moyenne sur la dernière période. A Malakoff cette dynamique n'étant pas stabilisée et empreinte d'une forte variabilité, il est difficile de conclure avec assurance à une hausse du turn-over sur la période. En revanche, la forte augmentation des mutations sur la période 2017-2019 doit être lue au regard de l'épisode d'émeutes urbaines qui a touché le quartier et tous les quartiers populaires nantais en juin 2018. Avec l'incendie de la maison de quartier comme point d'orgue, cet épisode a marqué les esprits et rappelé avec vigueur les difficultés des occupants du parc social de ce quartier pourtant rénové et présenté comme un modèle de valorisation socio-économique. Ce parallèle apparait d'autant plus pertinent que la hausse des mutations dans les nouvelles résidences de Malakoff s'explique par une explosion des mouvements résidentiels dans les résidences à proximité immédiate de la place Rosa Park (M-RP) –la place au cœur de quartier et bordée par la maison de quartier incendiée– qui représentent avec 40 changements sur les deux années, 43% des mutations totales.

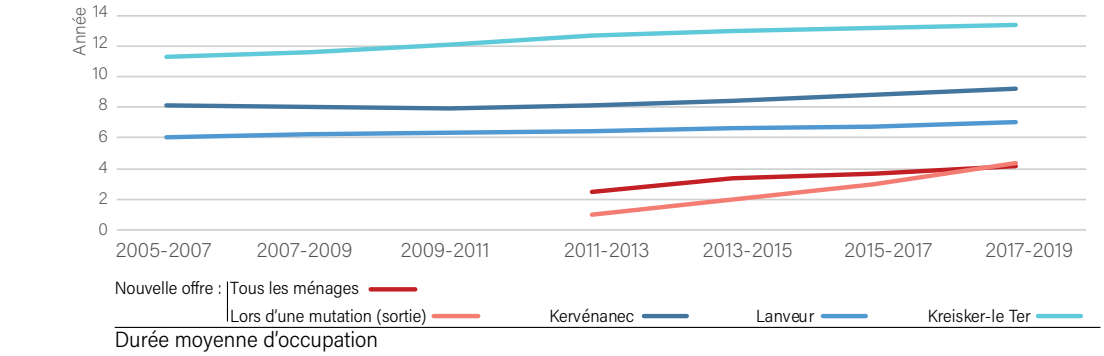
Rappelons que l'une des vertus associée au développement d'une offre privée réside dans la propension attribuée aux ménages propriétaires occupants à stabiliser des présences résidentielles et favoriser des ancrages pouvant, par extension, être source d'intégration. C'est pourquoi nous souhaitions comparer la dynamique des changements résidentiels de ces secteurs aux moyennes locales. Pour mener ces comparaisons, l'INSEE utilise communément le *taux de rotation résidentielle annuel* qu'elle définit comme « *le nombre de logements permanents occupés comme résidence principale ayant changé d'occupants au bout d'une année, rapporté au nombre de logements permanents occupés comme résidence principale en début de période* » (Delance et Vignolles 2017:67). Ainsi, la différence entre les mutations référencées précédemment et la rotation résidentielle se situe dans la prise en compte de la vacance qui n'est pas comptabilisée dans la seconde. Une fois nos données réajustées nous pouvons constater que le taux de rotation de la nouvelle offre immobilière de Malakoff est, à l'instar du quartier du Pré-Gauchet, bien plus élevé que les moyennes locales. Ces changements plus importants peuvent trouver leur explication dans la structure du parc de la nouvelle offre où le locatif privé est surreprésenté mais aussi dans la jeunesse de ménages (44% ont moins de 35 ans en 2019) dès lors plus enclins à la mobilité résidentielle (Lévy, Dureau, et Bieber 2002:19). Les nouvelles résidences de Kervénanec et des Sablons connaissent une rotation moins importante voire même égale à la moyenne municipale, dans le cas lorientais notamment parce que la part des propriétaires y est plus importante. L'ancienneté et l'étalement dans le temps de la nouvelle offre de Kervénanec pourrait expliquer un

Tableau 22. Taux de rotation résidentielle en 2019 (INSEE, FILOCOM)	
Nantes	11,5%
Nantes Métropole	9,0%
Malakoff	6,0%
Pré-Gauchet	15,0%
Nouvelle offre Malakoff	17,7%
Lorient	9,2%
Lorient Agglo.	6,5%
Kervénanec	6,4%
Lanveur	12,3%
Kreisker-Le Ter	6,2%
Nouvelle offre Kervénanec	9,3%
Le Mans	9,3%
Le Mans Métropole	7,4%
Sablons Ouest	7,0%
Sablons Est	8,0%
Jaurès Bertinière	9,0%
Nouvelle offre Les Sablons	12,2%

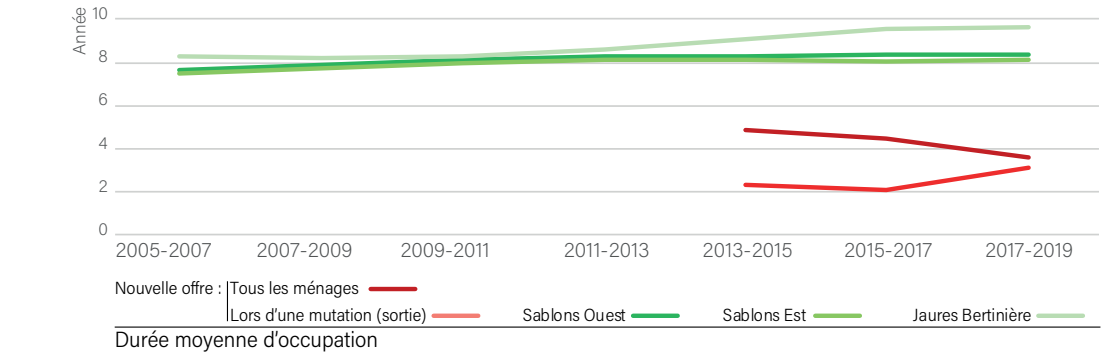
Malakoff **Durée d'occupation moyenne**



Kervénanec **Durée d'occupation moyenne**



Les Sablons **Durée d'occupation moyenne**



Ecart relatif entre la durée d'occupation moyenne et la maximale théorique

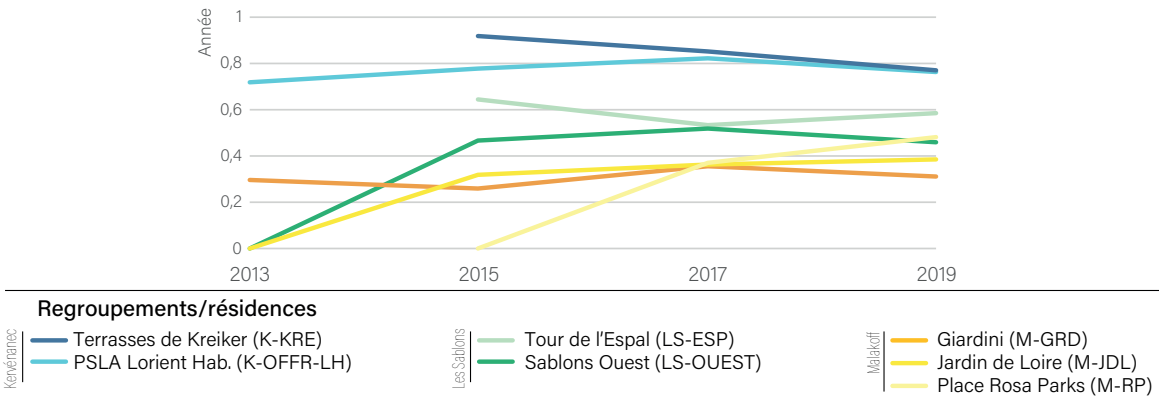


Figure 35. Comparaison des durées moyennes d'occupation

taux plus bas en lissant les cycles de changement résidentiels. A l'inverse, aux Sablons, la production concomitante de toute l'offre non sociale a créé une situation où la quasi-totalité de l'offre en accession aidée (61/88) a pu être mise en vente et occupée librement puisque les restrictions associées à cette offre aidée n'ont été levées à partir de 2018 (soit la période de 5 ans suivant la signature de la vente).

Au-delà de la mesure et de l'analyse des évolutions de la rotation résidentielle, isoler les mutations de chacun des logements permet de préciser quels sont les types de ménages qui partent et, à l'inverse, qui arrivent. Cette analyse comparative est l'occasion de fournir des éléments quant à l'évolution du peuplement dans ces logements une fois libérés des éventuelles contraintes liées à l'accession aidée.

La rotation questionne en premier lieu la capacité de la nouvelle offre à ancrer des nouveaux profils dans ces quartiers. Pour renseigner cette question, la base FILOCOM met à disposition la durée d'occupation de chacun des logements (fig. 35). Si cette variable permet de répondre à la question de la pérennisation, elle est toutefois biaisée dans sa comparaison avec les secteurs voisins notamment puisque 100% de la nouvelle offre est postérieure à 2007, ce qui limite les durées d'occupation à 7 ans maximum pour les résidences des Sablons par exemple. Cela étant, cette nouvelle offre vieillissant, les moyennes de durées d'occupation peuvent croitre jusque deux ans si 100% des ménages restent entre deux périodes. Nous avons fait ce calcul de l'écart relatif entre la moyenne de durée d'occupation moyenne par résidence et la durée d'occupation maximale théorique (fig. 35-dernier graphique) afin de mesurer cette capacité de pérennisation résidentielle. Cette analyse montre que le faible nombre de mutations à Kervénanec est bien lié à une occupation longue des logements (4,3 ans en moyenne) qui se confirme par une occupation relative bien plus importante. De l'autre côté, au Mans et à Nantes, les durées d'occupation réelles mais surtout relatives sont bien moins importantes et se démarquent –quel que soit le statut d'occupation– du contexte des résidences de Kervénanec. L'écart relatif nous apprend que la durée d'occupation moyenne de l'offre produite à Kervénanec correspond à plus de 75% de la durée d'occupation maximale théorique tandis qu'à Malakoff et aux Sablons elle est comprise respectivement entre 31 et 58%. Pour les deux derniers terrains, les durées d'occupation relatives varient en fonction du mode d'occupation dominant des résidences : plus la proportion de propriétaires occupants est importante, plus la durée relative est importante et inversement pour la part des locataires. Cette différence avec Kervénanec est difficile à interpréter avec assurance mais elle peut s'expliquer par des facteurs sociodémographiques (le quartier de Kervénanec a les ménages les plus âgés), par la structure de l'offre résidentielle (le quartier de Kervénanec a la plus forte proportion de propriétaires occupants). Au-delà de ces facteurs, cette différence interroge le niveau de satisfaction et de la capacité d'intégration de ces nouveaux ménages au quartier. Nous le préciserons dans le chapitre suivant, mais selon les enquêtes conduites auprès de ces résidents, cette pérennisation n'est pas corrélée au niveau de satisfaction et encore moins d'intégration au quartier.

Il faut signaler ici par rapport à ce que nous avancions précédemment que les deux résidences autour de la place Rosa Parks à Malakoff, où nous faisions l'hypothèse d'un lien entre une forte augmentation des mutations et les événements violents survenus en 2018 dans le quartier, présentent une augmentation de la durée relative d'occupation sur la même période. Si cette

donnée apparait contre-intuitive, elle révèle au contraire que les mutations ont très largement concerné les ménages arrivés le plus récemment et assez marginalement ceux présents depuis plus longtemps. Cette analyse est corroborée par la comparaison entre la durée d'occupation moyenne à l'échelle du parc et la durée d'occupation moyenne des ménages qui partent. En effet, cette comparaison des durées d'occupation donne lieu à deux cas de figure : si la durée d'occupation de ceux qui quittent le quartier (fig.35 : les variables de durées d'occupation lors de mutation) est plus courte que celle de la moyenne globale, cela montre que le turn-over résidentiel concerne des ménages présents depuis moins longtemps et touche moins les autres : c'est une dynamique de fidélisation résidentielle d'une partie des ménages les plus anciens tandis qu'en parallèle les nouveaux arrivants repartent d'avantage. Pour ces derniers, nous pouvons poser l'hypothèse qu'ils sont venus dans le quartier par opportunité économique et manque de connaissance de la situation et de la réputation de telle sorte que lorsqu'ils ont la possibilité de trouver un logement ailleurs, ils s'en saisissent. A l'inverse, si la durée d'occupation de ceux qui partent est plus longue que la moyenne, cela signifie que le turnover concerne plutôt les ménages les plus anciens. Cette seconde dynamique remet en cause la pérennité résidentielle et donc la capacité de cette nouvelle offre à stabiliser ces ménages sur le long terme. Les deux configurations sont présentes sur nos trois territoires. Dans les nouvelles résidences de Malakoff et des Sablons, les mutations résidentielles touchent en majorité ceux qui sont présents depuis longtemps, révélant la difficulté de ces parcs à susciter un ancrage résidentiel. Cependant, cette tendance semble s'inverser à mesure que progresse rapidement la durée d'occupation à l'échelle de ce parc résidentiel, signifiant la capacité de plus en plus importante de ce nouveau parc à fixer ses résidents dans la durée. Ce basculement s'est ainsi opéré à Kervénanec où les ménages sortants sont aujourd'hui parmi ceux qui résidaient depuis le moins longtemps dans le quartier tandis qu'une partie de plus en plus importante réside depuis longtemps dans le quartier. Ainsi, en 2019, 44% des ménages de la nouvelle offre y résident depuis au moins 6 ans. Cette proportion, bien qu'en progression dans les deux autres quartiers, ne dépasse pas 9% à Malakoff et 15% aux Sablons.

Enfin, à Malakoff la présence de la ZAC du Pré-Gauchet à proximité autorise une intéressante comparaison avec cette nouvelle offre[11] (fig. 35). Au début, la durée d'occupation moyenne est plus importante dans ce quartier voisin mais cette différence peut être imputée à la présence de logements préexistants, avant de converger. Ce rapprochement semble indiquer la pérennisation plus forte des résidents de ce parc de Malakoff que de Pré-Gauchet alors même que la part de propriétaires occupants y est plus important.

Dans les sous-parties précédentes, nous avons cherché à comprendre les évolutions sociodémographiques qui caractérisent cette nouvelle offre. Cependant, les changements ayant trait aux mutations résidentielles sont masqués par l'évolution des caractéristiques des ménages en place. En comparant le profil des ménages occupant un bien avant la mutation à celui qui prend sa place, nous pouvons mettre l'accent de façon bien plus précise sur les changements des profils socio-résidentiels à l'œuvre. Comme elles ne représentent qu'une petite part du total des ménages, ces transformations pourraient aller à l'encontre des dynamiques générales et révéler des changements plus fins à l'œuvre[12].

11 En effet, en 2005 le secteur du Pré-Gauchet ne comptait que 367 logements contre 1739 en 2019. Cette arrivée massive de logements neufs dans une période de temps comparable à la nouvelle offre immobilière de Malakoff nous permet de faire ici un parallèle entre les durées d'occupation moyenne.

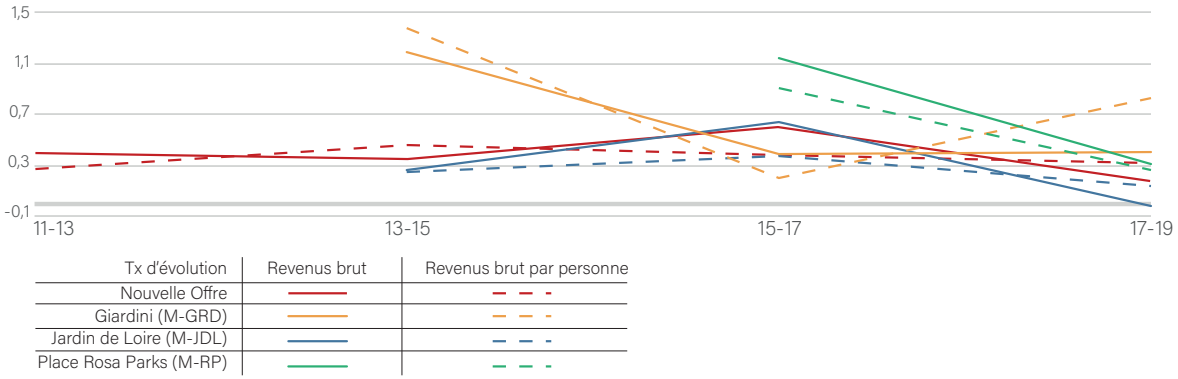
12 Il convient de rappeler que le nombre de mutations, et ce particulièrement dans les premières années à Kervénanec, est relativement faible et peut être d'autant plus influencé par quelques individus très mobiles.

Nous avons vu que le revenu moyen des habitants de ce nouveau parc immobilier, après une première période de variabilité correspondant à la vente progressive des différents logements, s'est stabilisé sur les trois territoires avec une tendance à la progression à Kervénanec et un léger décrochage à Malakoff et aux Sablons sur la dernière période. Cependant, cette stagnation apparente masque des mutations résidentielles allant dans le sens d'une progression relativement soutenue puisque chacune des mutations résidentielles provoque, en moyenne, une hausse des revenus de l'ordre de 38% à Malakoff, 29% à Kervénanec et 31% aux Sablons. Ainsi, les mutations accroissent les revenus observés, ce qui peut être interprété comme l'illustration d'un relais des ménages pionniers par de nouveaux mieux dotés, rassurés par le succès des précédentes occupations ou encore comme le signe d'un renforcement de la pression foncière et de la concurrence sur le parc immobilier de ces villes imposant à des ménages issus des classes moyennes de se reporter sur des tronçons plus abordables et moins tendus du parc immobilier. Avant de chercher à vérifier ces hypothèses dans la suite de cette thèse, nous pouvons regarder dans le détail l'évolution des revenus lors des mutations qui se produisent dans chacune des résidences puisque ces dynamiques confirment des éléments énoncés plus haut. D'une part, nous pouvons observer, et ce dès les premières années, l'influence de la rotation résidentielle plus importante dans l'offre de la Foncière Logement à Nantes et Lorient sur l'évolution des revenus avant une émancipation progressive à mesure de l'augmentation des rotations sur le reste du parc. Si dans le cas de Kervénanec et des Sablons, la sélectivité de l'AFL concernant les profils d'habitants est l'un des moteurs de cette progression des revenus lors des mutations, à Nantes c'est le parc privé qui prend ce relais en influençant positivement l'évolution des revenus. Enfin, la tour de l'Espal au Mans montre les signes d'un appauvrissement lors des mutations les plus récentes qui confirment à nouveau l'hypothèse d'une évolution de l'occupation de certains logements mis en location.

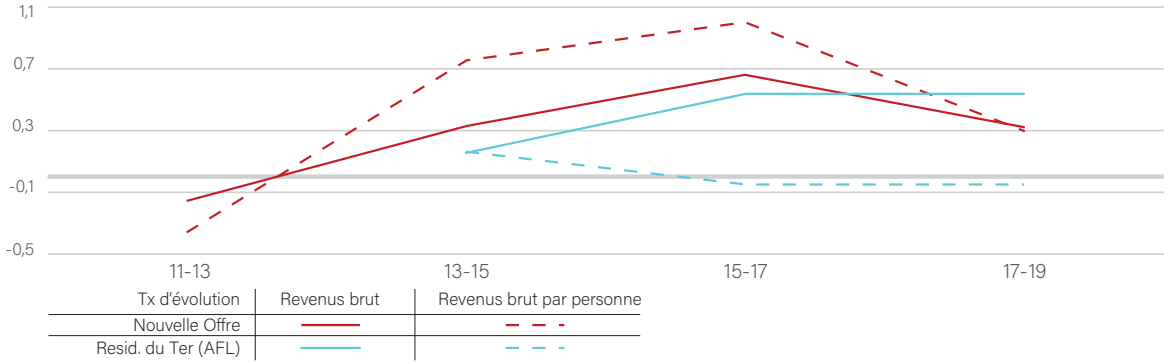
Nous souhaitions comparer les profils d'âge et de composition des ménages impliqués dans ces rotations résidentielles mais la grande hétérogénéité et variabilité des résultats rendent leur interprétation difficile sinon hasardeuse (fig. 36). Quelques éléments peuvent, néanmoins, en être tirés. A Nantes et au Mans, l'évolution de l'âge à l'occasion de ces changements d'occupant appuie les tendances de fond évoquées précédemment, avec le maintien de ménages jeunes dans les nouvelles résidences de Malakoff et le vieillissement des occupants du parc aux Sablons. De façon similaire, l'évolution de la composition des ménages à Malakoff est analogue à celle observée à l'échelle du parc, avec une tendance à la diminution du nombre d'enfant par ménages.

Dans cette seconde partie de chapitre, nous avons développé les résultats issus des analyses réalisés sur la base FILOCOM en nous attachant à travailler différents angles, échelles et niveaux de comparaison de sorte à présenter un tableau synthétique et dynamique de cette nouvelle offre immobilière et de son occupation. L'analyse de ces données révèle en premier lieu une contrainte difficilement contournable : celle du recul temporel pourtant crucial parce que riche d'information lorsque l'on cherche à analyser des évolutions. La seconde difficulté dans ce type de travail statistique est liée à la contrainte de l'anonymisation des données alors que les échelles de travail sont relativement fines. Malgré les stratégies de regroupement, de fusion, afin d'atteindre au maximum les seuils minimaux imposés, la finesse de certaines évolutions balbutiantes n'a pas toujours pu être exploitée et présentée.

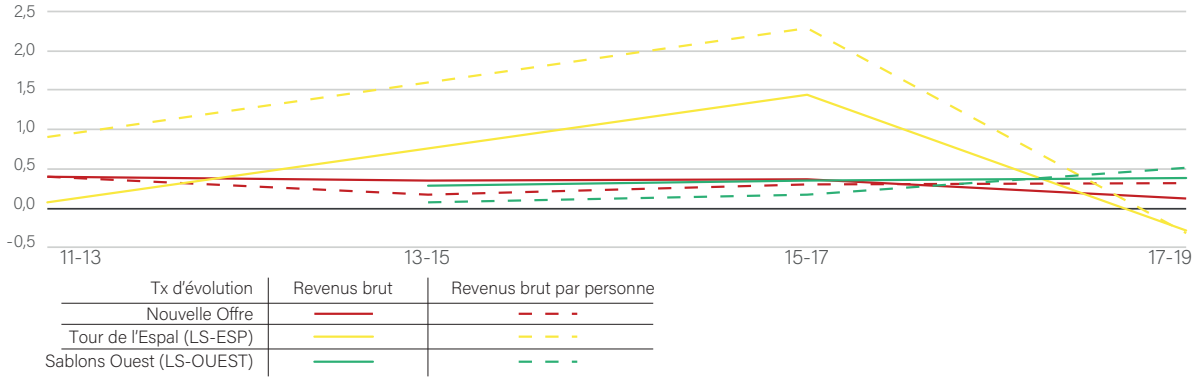
Malakoff **Taux d'évolution des revenus lors d'une mutation**



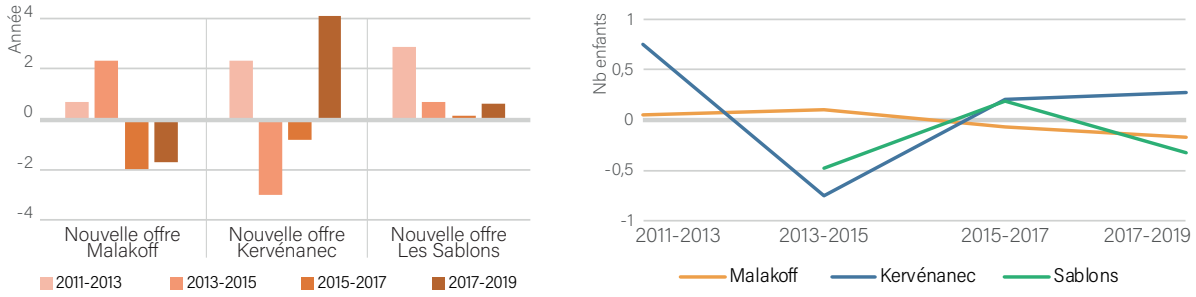
Kervénanec **Taux d'évolution des revenus lors d'une mutation**



Les Sablons **Taux d'évolution des revenus lors d'une mutation**



Evolution de l'âge moyen et du nombre d'enfants lors d'une mutation



Source : FILOCOM

M. Steindorsson, 2022

Figure 36. Taux d'évolution des revenus, évolution du nombre d'enfants et de l'âge entre le ménage partant et le ménage entrant lors d'une mutation

Malgré ces limites, nous avons montré dans ce chapitre que la nouvelle offre résidentielle est bien source de diversification sociale en accueillant des ménages plus aisés et différents de ceux représentés dans le parc social. Hormis pour le cas nantais, la faible taille de ce nouveau parc à Kervénanec et surtout aux Sablons empêche cependant d'avoir une influence suffisante pour qu'elle puisse être perçue et visible sur les caractéristiques sociodémographiques générales de ces QRU. Par la suite, nous avons montré que les ménages de ces nouveaux logements ont des profils assez proches de ceux habitants les quartiers résidentiels environnants et que cette similarité à tendance à se renforcer dans le temps tout en creusant d'avantage les écarts avec la population du parc social. Ce creusement devait continuer à se renforcer voire s'accélérer à mesure des différentes mutations résidentielles qui laissent place à de nouveaux ménages plus aisés que les précédents. Enfin, nous avons montré que les ménages de ce nouveau parc semblent petit à petit se stabiliser dans ces quartiers –à des vitesses différentes– de telle sorte que nous pouvons poser l'hypothèse qu'il existe aujourd'hui dans ces trois parcs résidentiels des ménages qui sont ancrés voire attachés (volontairement ?) à ces « nouveaux » espaces résidentiels. En somme, ces secteurs diversifiés se comportent plutôt comme les secteurs voisins de telle sorte qu'ils soutiennent l'hypothèse initiale d'une nouvelle offre pouvant être le lieu de processus de micro-gentrification.

2. Une évolution du marché immobilier témoin de la trajectoire de valorisation ?

2.1 Approcher l'immobilier par les prix : un indicateur de valorisation ?

Le fait de favoriser la production d'une offre immobilière privée afin de provoquer une diversification sociale n'est pas neutre puisqu'« *une bonne partie des acteurs des politiques urbaines a toujours considéré que le problème des quartiers populaires tenait soit à une malformation urbanistique et architecturale, soit à l'exclusion de ces quartiers des dynamiques des marchés immobiliers* » (Pinson 2020:75-76). En effet, la diversification immobilière implique d'intégrer la question de l'attractivité résidentielle auprès de ménages en capacité d'accéder à une offre libre ou aidée. En s'appuyant, dans le cas nantais, sur un aménageur et, dans les cas nantais et lorientais, sur un AMO, ces deux projets urbains ont cherché à profiter d'un certain nombre d'expertises en la matière avant de faire appel à différents types de promoteurs, eux-mêmes vecteurs d'une certaine expérience et de représentations sur les caractères qui fondent l'attractivité résidentielle d'un bien et d'un territoire. Si nous avons montré que, globalement, cette nouvelle offre a réussi à trouver preneur, nous avons aussi constaté, au-delà des conditions imposées par l'acteur public, que le prix était une des variables d'ajustement actionnées par les acteurs de la promotion en fonction de l'attractivité résidentielle perçue et/ou des contraintes. Nous avons également montré que la « *rénovation urbaine fait l'hypothèse qu'une action publique vigoureuse* [qui] *se substitue au secteur privé pour réinscrire les quartiers HLM dans le marché urbain ordinaire* » (Estèbe in CES de l'ANRU 2014:94). Cette stratégie semble avoir fonctionné au regard de la facilité accrue à attirer des acteurs de la promotion et de l'évolution positive des prix de vente de ces programmes à mesure de la réalisation de la rénovation globale. Cependant, Lucie Letrouit avançait que « *la rénovation n'a pas conduit à une augmentation significative des valeurs immobilières sur la moyenne des quartiers traités dans la période de temps considérée* », soit de 2004 à 2014 (2020:190). En posant l'hypothèse d'un manque de recul temporel de son étude et des difficultés que peuvent poser des analyses aussi globales sur des programmes de rénovation assez hétérogènes en termes d'engagement et d'investissement, nous proposons de rediscuter ces résultats par de biais de nouvelles investigations plus contextualisées. En se basant sur la démonstration de Didier Desponds et Pierre Bergel (2013) montrant l'influence négative des ZUS sur les valeurs immobilières dans un rayon de 750 mètres, nous avons tâché de comprendre l'évolution des prix de l'immobilier dans un périmètre urbain plus large par une exploration cartographique. Puis, en reprenant l'hypothèse selon laquelle un « *quartier en grande difficulté est un quartier repoussoir pour les acquéreurs et, en conséquence, les prix du logement doivent y être déprimés par rapport à ceux du reste de la ville, puisque selon la théorie microéconomique, les prix du logement capitalisent l'ensemble des caractéristiques du quartier* », nous souhaitons dans cette partie vérifier si, dans nos contextes, « *à l'échelon d'un quartier, on peut déceler un impact favorable de cette rénovation jusqu'à la reprise du marché de l'immobilier […], qui semble interrompre et même renverser la tendance. Cependant l'évolution reste positive par rapport au quartier de contrôle. La rénovation semble également avoir atténué le caractère d'effet externe négatif que semblait présenter la zone […] pour son environnement immédiat, mais là aussi on constate un retournement de tendance dans les années récentes.*

La permanence des effets de la rénovation semble donc problématique » (Trannoy, Michelangeli et Barthélémy 2007:109, 121). Ainsi, étudier les prix de l'immobilier et leur évolution, c'est accéder à la capacité de la politique de rénovation urbaine et des dynamiques socio-spatiales consécutives à transférer de la valeur vers le parc immobilier.

En s'appuyant sur l'idée que les valeurs de l'immobilier « *ne sont pas proportionnelles aux coûts* » de construction ou de gestion (Gourdon et Perrin 1995:555) mais sont également le reflet de constructions sociales qui attribuent des valeurs plus ou moins hautes à des types de patrimoine ou de localisation, plus ou moins réputés, nous souhaitons évaluer des hypothèses sur l'évolution des représentations et constructions sociales à l'égard de ces quartiers par l'exploration de ces évolutions. Pour Maurice Halbwachs, « *le prix du terrain, en perpétuel changement est relié directement aux besoins collectifs, en ce qu'il représente une "valeur d'opinion", et qu'il exprime la réputation sociale d'un environnement*» (Amiot 1995:221). Si le prix d'un bien immobilier, notamment parce qu'il est par essence immobile, est influencé par des hiérarchies socio-résidentielles entretenant « *la production des marquages sociaux et des effets locaux* » (Lévy 2003:396), l'évolution de ces valeurs pourrait traduire ces changements et, en cas d'augmentation plus rapide que les moyennes locales, être le signe d'une banalisation valorisante ou, inversement, dans le cas d'une baisse ou d'une stagnation, être synonyme de la persistance des représentations négatives ayant participé initialement à la formation de prix inférieurs pour ces biens. Ainsi ces valeurs immobilières peuvent être l'expression du fait que « *certaines adresses sont plus recherchées que d'autres. Il en résulte que les marquages sociaux des territoires peuvent attirer ou au contraire repousser certaines catégories de population, ce qui, localement, peut modifier le statut socio-résidentiel des logements* » (Lévy 2003:376). Cette influence des constructions sociales sur la définition des valeurs immobilières permet, en retour, de renforcer et de fixer durablement ces représentations sociales de telle sorte que « *tout se passe comme si l'image sociale d'un lieu […] est intériorisée et devient implicite dans l'expression du choix. Celui-ci se fonde alors avec d'autres paramètres plus directement perceptibles et sensibles, comme le coût d'acquisition et l'ambiance du quartier* » (Madoré et Pihan 2004:112). Si ces données sur les transactions immobilières ne peuvent pas réellement permettre de déduire l'évolution de la sociodémographie, elles nous permettent, en revanche, de déduire de l'éventuelle hausse des prix la pertinence l'idée d'un filtrage socio-résidentiel se répercutant sur les tendances de peuplement. Par exemple, si les prix augmentent plus fort que les revenus des habitants, ils devraient nécessairement capter des ménages de plus en plus aisés. C'est l'hypothèse sur laquelle s'appuie le souhait des acteurs de projet de voir les prix se maintenir voire augmenter puisqu'ils sont le signe, au-delà d'une bonne vitalité économique, de l'amélioration des caractéristiques de peuplement attendues.

Au-delà de la nouvelle offre, nous questionnerons la capacité du PRU à produire une valorisation immobilière qui serait le témoin de la qualité de l'opération urbaine. En effet, nous avons montré dans le chapitre précédent que l'évolution positive des prix de l'immobilier est poussée par les acteurs publics notamment comme un marqueur d'attractivité résidentielle et donc de réussite du programme urbain qui transforme ces quartiers auparavant évités en des espaces à plus haute valeur de désirabilité résidentielle notamment en raison de prix inférieurs aux autres secteurs de l'agglomération. Si nous ne questionnerons pas dans ce chapitre la place du quartier dans les choix et trajectoires résidentielles des « nouveaux » habitants, nous pouvons ici rappeler que l'immixion de ces objectifs de diversification immobilière reflète une vision néolibérale de la ville

(Pinson, 2020 : 76) où un marché immobilier attractif et une progression financière, à l'instar des dynamiques de gentrification, « *est vu comme un résultat d'un marché immobilier en bonne santé et le marché toujours entendu comme une solution et non comme un problème* » (Lees, Slater et Wyly, 2008 : 165).

En conséquence, à Nantes, l'AMO met en avant les ventes du neuf à des prix « incroyables » pour Malakoff qui prouveraient une certaine forme de rattrapage de ces valeurs financières par rapport au reste du territoire nantais qui serait liée à l'opération urbaine mais aussi à la prise de confiance des acteurs de l'immobilier dans la potentialité et la facilité de vendre leurs biens dans le quartier le tout facilité par un contexte de tension croissante du marché immobilier. De façon similaire, à Lorient, la cheffe de projet politique de la Ville (KCOL2), en plus de rappeler que la partie rénovée du quartier n'est plus incluse dans les QPV[13], avance que les valeurs immobilières ont assez vite augmenté ces dernières années à Kervénanec : « *il y a eu un vrai impact sur l'image du quartier et pas juste l'image qu'en ont les gens, les techniciens ou les élus qui sont contents, mais quelque chose de factuel où le prix de l'immobilier privé, appartement comme maison était en vrai augmentation sur ce quartier là et faisait partie des quartiers qui pouvaient être recherchés avec cette disparition du TSK*[14] » (KCOL2). La valeur immobilière fait donc l'objet d'enjeux, parfois contradictoires, dont se saisissent des acteurs publics de plus en plus dépendants de la promotion privée pour produire la ville. Contradictoires, puisque les anciens élus nantais et lorientais ne manquent pas de pointer le risque d'une trop forte attractivité et croissance de l'immobilier source d'exclusion potentielle. Cette apparente opposition est généralement rejetée par les porteurs de projet qui pointent le caractère social de l'offre en accession aidée sans pour autant évoquer l'après et la remise sur le marché libre de ces logements une fois passés les cinq ans de restriction des conditions d'occupation et de cession imposées qui démarrent avec la réservation du bien. Ainsi, comme dans les politiques de *state-led gentrification* (Mösgen, Rosol, et Schipper 2019), l'amélioration des caractéristiques sociales et de la valeur immobilière est associée à des dynamiques territoriales vertueuses. Bien sûr, nous avons vu, à travers l'évolution de la sociodémographie à l'échelle des quartiers, que la dynamique de gentrification n'est pas appropriée dans nos cas. Elle correspond plutôt à un référentiel similaire associant, aux populations plus aisées, aux propriétaires et à la hausse des valeurs immobilières, des perspectives positives. En revanche, la question des valeurs immobilières peut également exercer un rôle de frein sur cet objectif de diversification comme au Mans où les acteurs pointent des niveaux de prix assez faibles dans le parc résidentiel ancien au point que ces valeurs rendent difficiles des réalisations immobilières neuves concurrentielles, qui plus est lorsqu'elles sont situées dans un quartier populaire.

Etant donné que la politique de rénovation urbaine s'inscrivant dans une logique de valorisation différentielle vise à redonner de l'attractivité aux quartiers de grands ensembles via l'amélioration globale de la qualité des logements, des espaces publics, des équipements, de l'accessibilité et des mobilités, ces apports devraient logiquement se répercuter sur le niveau des prix de l'immobilier (ibid.). Dans le chapitre 6, nous avons déjà pu constater un effet de rattrapage des prix de vente de cette nouvelle offre par rapport aux moyennes des prix du neuf de chacun des territoires étudiés. Nous entendons dans cette partie compléter cette réflexion sur les valeurs

13 Pour rappel, les Quartiers Politique de la Ville (QPV) sont définis selon deux critères : la taille (1.000 habitants minimum) et le revenu (revenu médian inférieur à 60% du revenu médian national). C'est ce deuxième critère qui fait sortir la partie sud du quartier de ce dispositif.

14 Nous l'évoquions dans les chapitres précédents, « Tout Sauf Kervé » (TSK) en renvoyant à ce qui était inscrit sur les demandes de logement social avant la rénovation urbaine symbolise la dévalorisation résidentielle passée

immobilières et leur évolution à moyen terme. Faute de recul temporel suffisant, on ne saurait toutefois conclure trop vite à un lien causal entre le niveau et l'évolution des prix de l'immobilier et la dynamique territoriale. Il s'agit plutôt ici de multiplier les points de vue en considérant cette nouvelle offre comme un élément témoin, au même titre que le marché immobilier global de ces quartiers, de la trajectoire de valorisation recherchée par les investissements consentis dans les PRU.

En résumé, dans cette partie nous souhaitons proposer une autre lecture des transformations provoquées par la rénovation urbaine en nous intéressant à l'évolution des valeurs immobilières à partir de la fin des programmes. A l'échelle de ce nouveau parc de logements mais aussi à celle du quartier contextualisé dans son environnement, nous questionnerons les dynamiques de ces valeurs immobilières au regard des retours d'expériences de professionnels de l'immobilier.

2.1.1 Une réintégration de Malakoff dans les dynamiques immobilières nantaises ?

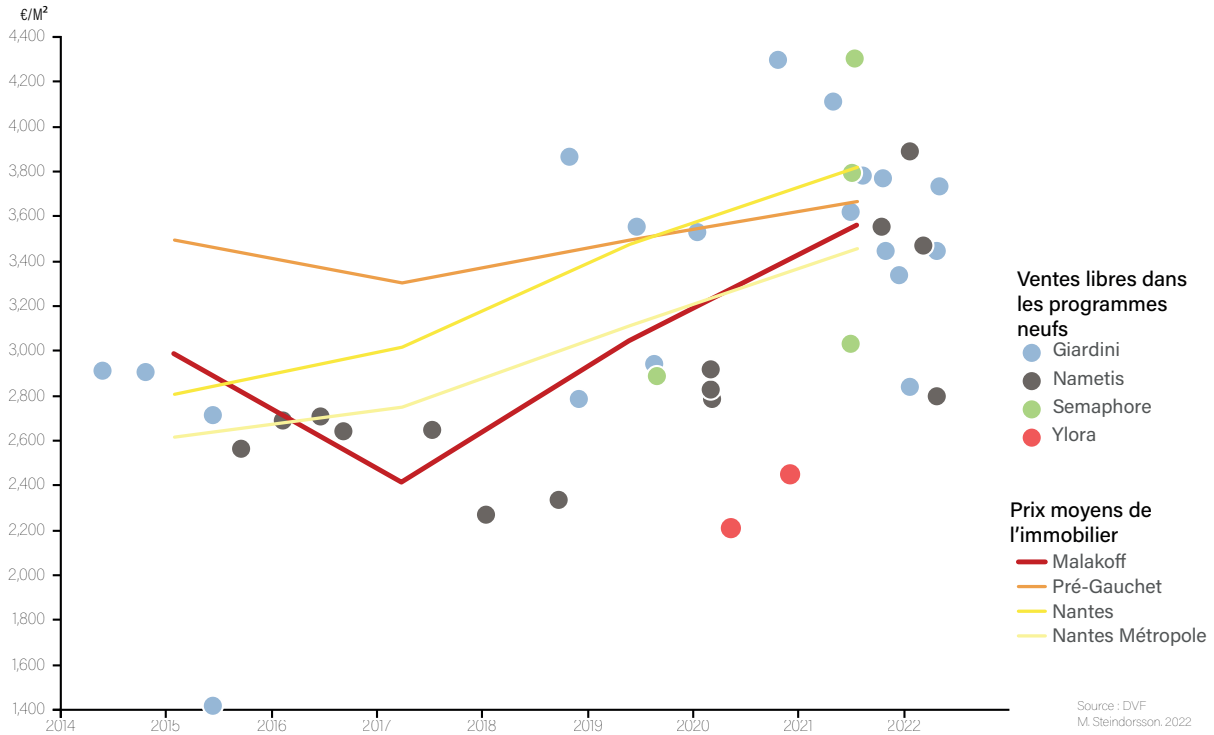


Figure 37. Les ventes libres du nouveau parc de logement de Malakoff (neuf exclu) par rapport à l'évolution moyenne des prix de l'immobilier (neuf compris)

En présentant le territoire nantais dans le chapitre 4, nous insistions sur une dynamique particulièrement importante de la démographie, des activités économiques et de l'emploi depuis les années 2000. Dans ce contexte de renforcement de l'attractivité du territoire, les prix immobiliers sont en croissance constante et soutenue, avec des transactions qui atteignent en moyenne 3.632 € le mètre carré en 2022 sur l'ensemble métropolitain. Au cœur de cette dynamique, le marché de l'immobilier du quartier de Malakoff semble complètement soutenir cette tendance voire même

rattraper le « retard » causé par des ventes en accessions abordables notamment. Si la figure 37 montre la baisse de la valeur moyenne des transactions immobilières sur la période 2017-2018, c'est en raison de la cession d'un programme de 50 logements en accession aidée (Ylora, GHT) avec des prix plafonnés à 2.400 € le mètre carré, d'autant que concernant Malakoff la nouvelle offre immobilière issue du PRU représente la totalité du parc résidentiel privé du quartier. Mis à part cet événement, nous pouvons observer une croissance importante des valeurs immobilières dans le quartier avec depuis 2018 un taux systématiquement supérieur aux moyennes de la commune et de la Métropole[15]. Ainsi, malgré les craintes relatives et les limites des effets perçus de la rénovation urbaine formulées par ses acteurs et la médiatisation des violentes émeutes de 2018, la nouvelle offre immobilière ne semble pas souffrir de répercussions sur sa valeur qui soit liée à ces réputations ou épisodes négatifs. En revanche, il semble que la persistance de la croissance de ces valeurs se fasse au détriment d'une hausse de la durée de la vacance, inférieure à un mois entre 2013 et 2017 mais atteignant cinq mois en moyenne entre 2017 et 2019 alors que le site *seloger.com* annonce une moyenne de 45 jours en 2020 pour vendre un bien[16] et de 19 pour trouver un locataire[17]. Cette donnée est partagée par tous les professionnels de la vente et de la gestion locative qui évoquent une durée plus longue pour les annonces dans le quartier se traduisant souvent, pour la vente, par une baisse des prix par rapport à l'estimation (Agent immobilier, vente -MIMO1)[18]. Un autre agent immobilier va plus loin en citant des cas où, pour le vendeur, le prix de l'estimation est parfois sous le prix d'acquisition parce que l'on a quitté l'offre du promoteur et on revient au prix du marché classique (Agent Immobilier, vente bien neuf -MIMO3). En effet, dans le cas de cession à des investisseurs, les promoteurs font état d'une stratégie de maximisation des prix de vente qui, six ou neuf ans plus tard doivent être dépassés par la dynamique des prix de l'immobilier. Ils peuvent alors se confronter à la réalité du marché local qui n'aurait pas rattrapé le prix du neuf durant ce laps de temps[19].

> *« De façon générale on met plus de temps à trouver les profils qu'ailleurs parce qu'il y a des réticences sur ce quartier qui est en devenir. En même temps, Malakoff n'est plus ce qu'il était »* Agent immobilier, Vente -MIMO4

La plus grande difficulté dans la vente ou la location décrite par ces professionnels de l'immobilier est liée à la réticence des clients potentiels devant la localisation des biens à Malakoff. La plupart indique que malgré la grande qualité des biens immobiliers dans le quartier, la vue sur la Loire ou encore la localisation à proximité des services et commerces essentiels, la réputation du quartier continue de jouer un rôle de repoussoir.

15 Par exemple, entre 2019 et 2022, le taux de croissance des prix de l'immobilier à Malakoff était de 17% contre 10% à l'échelle de la ville et 11% à l'échelle de la Métropole.

16 https://edito.seloger.com/actualites/france/combien-de-temps-faut-vendre-logement-article-41438.html [consulté le 16/12/2022]

17 https://edito.seloger.com/conseils-d-experts/louer/studio-t2-t3-t4-combien-de-temps-trouver-un-locataire-article-31528.html [consulté le 16/12/2022]

18 Cet élément vient en contradiction du discours que tiennent les promoteurs produisant de l'offre investisseurs et qui, sans pour autant s'avancer, expliquent au vu de la croissance des valeurs immobilières à Nantes la faible probabilité que ces dernières ne rattrapent pas le prix du neuf d'ici la fin de la période d'exonération fiscale du dispositif Pinel, en l'occurrence.

19 Par exemple, les logements libres ont été vendus, en moyenne, à 3.300 €/m² sur le programme Namétis (livraison en 2014) tandis que le prix moyen des reventes entre 2020 et 2022 a été de 3.178 €/m².

« Pour les clients non nantais qui ne connaissent pas le quartier, par les annonces ils voient surtout des appartements très propres pour pas très cher » Agent immobilier, gestion locative -MIMO2

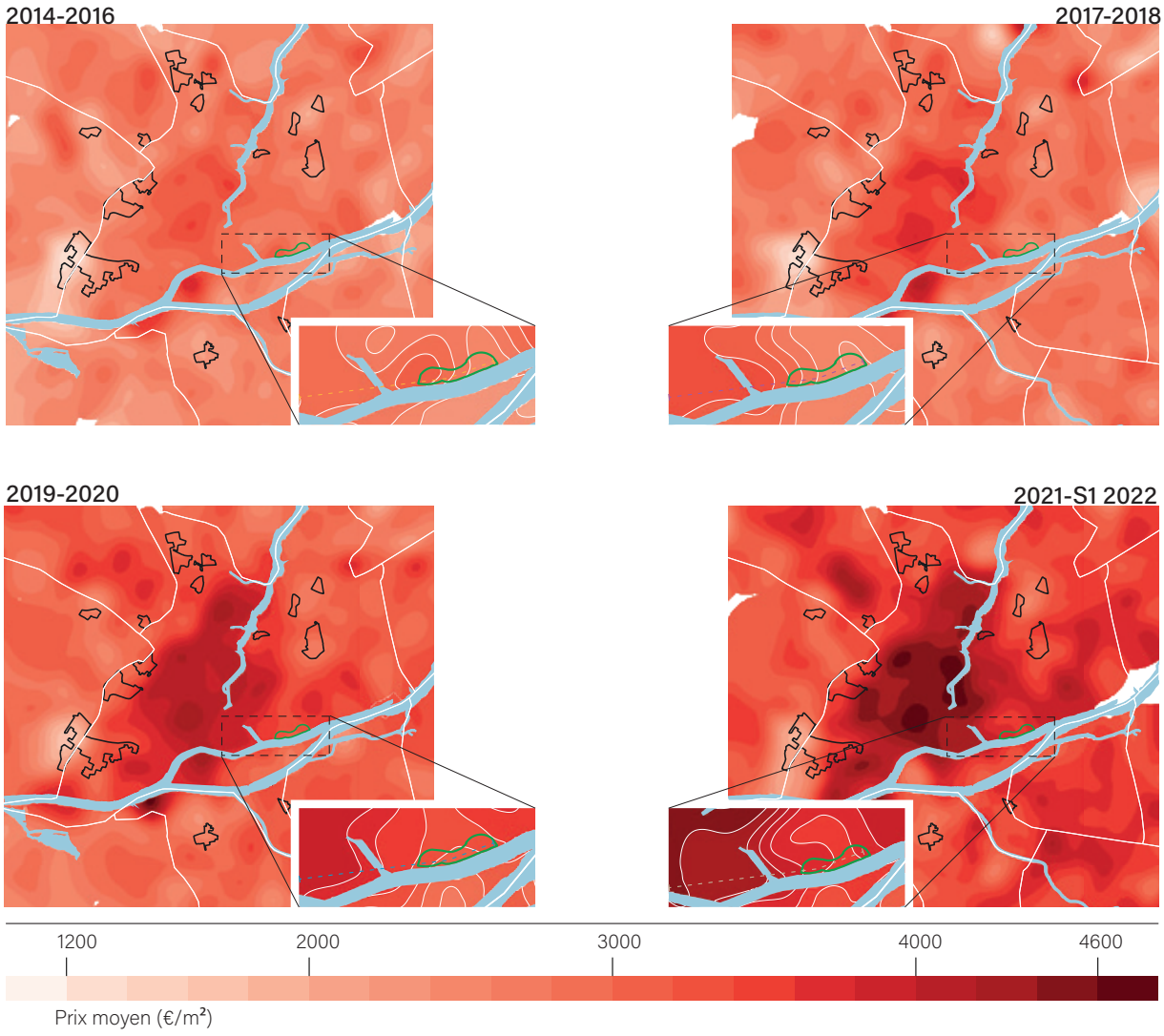
« C'est des biens que tout le monde veut voir mais quand ils arrivent dans le quartier les acheteurs changent d'avis » Agent immobilier, Vente bien neuf –MIMO3

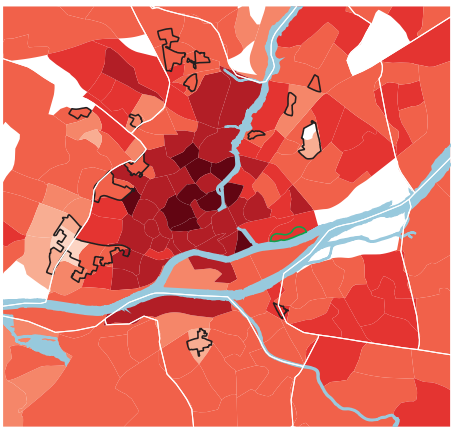
« C'est la sécurité qui fait peur aux gens parce que sur le plan commercial, il y a beaucoup d'avantages » Agent immobilier, Vente -MIMO4

Pour les agents interrogés c'est bien la persistance et l'inertie des réputations négatives sur le quartier qui sont les principaux freins à l'attractivité résidentielle. La plupart invoquent les questions de sécurité qui, au gré des faits divers, continuent à alimenter un imaginaire dépréciatif d'un quartier dangereux dont il faut se préserver. Si ces représentations impactent plus largement les clients potentiels qui connaissent le territoire, les agents notent que les clients potentiels extérieurs peuvent également être touchés par ces réputations puisqu'ils peuvent être sous le coup de contre-indications venant de cercles proches ne conseillant pas un quartier qui « *garde une image de ghetto et c'est triste* » (Agent immobilier, vente –MIMO4). D'autres se désistent après une simple recherche sur internet où « *ils voient les barres et les tours sur Google Earth* » (Responsable relations promoteurs et investisseurs –MIMO7).

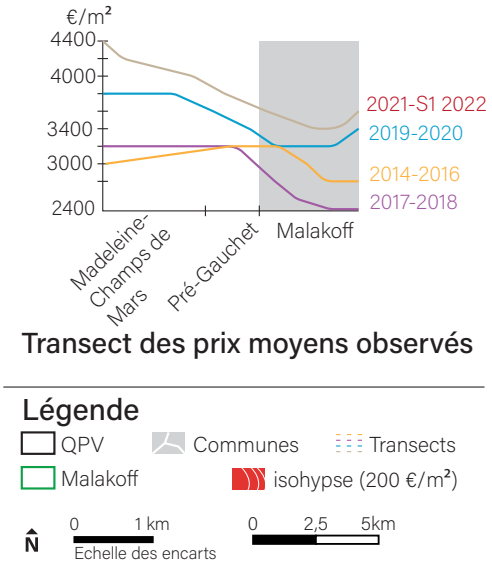
Face à cette plus grande difficulté rencontrée dans la vente, certains invoquent la responsabilité des acteurs publics qui n'ont pas pris assez tôt la mesure des conséquences d'un quartier « ghetto » (plusieurs agents utilisent ce terme pour qualifier l'ancien Malakoff) dont il est difficile aujourd'hui d'effacer l'image dans l'esprit collectif. Ainsi, si ces acteurs saluent l'opération urbaine puisqu'avec des signaux forts comme la démolition de tours et d'une banane. Cependant, si le quartier est banalisé dans sa forme, la population et la réputation n'ont pas changé et « *faire du beau ce n'est pas suffisant même s'il y a un effet d'augmentation des prix sur l'immobilier* » (Agent immobilier, vente -MIMO1). Aussi pour certains agents immobiliers, il aurait fallu amplifier ces changements socio-urbains, quitte à diversifier davantage ou, plus simplement, « *peut-être qu'il aurait fallu rebaptiser différemment le quartier* » afin d'éloigner la symbolique associée à Malakoff (Agent immobilier, vente –MIMO4). Ainsi, dans leurs discours, les agents immobiliers s'appuient sur les éléments qui semblent être en cause dans la difficulté de commercialisation et diffusent des visions stéréotypées de la dimension populaire du quartier. Ce positionnement continue de véhiculer des imaginaires négatifs fixés sur des marqueurs physiques, sociaux ou symboliques persistants accusés de brider les prémisses d'une valorisation socio-résidentielle et immobilière et participent par ces discours à ancrer l'idée qu'une poursuite de l'invisibilisation de ces marqueurs serait une option permettant d'assurer, d'accélérer ou d'entériner cette valorisation.

Il faut également noter que tous les professionnels ne partagent pas ces visions, cela dépend aussi de l'ancienneté mais aussi de l'expérience qu'ils ont des quartiers populaires. Certains montrent une certaine prise de recul et témoignent de visions plus nuancées, au-delà de leurs expériences de vente, qui questionnent ces représentations extérieures assez stéréotypées. A leurs yeux, les craintes des clients potentiels, qui compliquent leur travail, sont souvent irrationnelles et subjectives puisque basées sur des visions erronées ou exagérées liées au fait que « *beaucoup de gens ne prennent pas le temps de découvrir et s'arrêtent à la réputation, c'est dommage parce*





2021-S1 2022. Agrégation des valeurs immobilières moyennes à l'IRIS



Transect des prix moyens observés

Source : DVF
M. Steindorsson, 2022

Figure 38. Cartes lissées de l'évolution moyenne des valeurs des transactions immobilières entre 2014 et le premier semestre 2022 à Nantes

que c'est un quartier vivant, populaire » (MIMO4). Quelques-uns s'appuient sur des comparaisons symboliques afin de contredire des représentations véhiculant un imaginaire de quartier populaire violent alors que « *malgré tout en centre-ville aujourd'hui l'insécurité elle est encore plus marquée aujourd'hui ! C'est purement des a priori qu'ont les gens sur le secteur* » (MIMO1).

Face à ces difficultés d'attractivité imputées à l'inertie des images associées au nom de Malakoff, nous nous sommes demandé si ces professionnels de la vente et de la gestion locative cherchaient à s'adapter à cette situation afin de parer à cette difficulté. Nous aurions pu faire l'hypothèse que pour se défaire des représentations négatives associées au quartier et ce à l'instar des documents de communication lors de la commercialisation des promoteurs, la localisation de ces biens dans le quartier pourrait ne pas être précisée. Cependant, au regard de nos entretiens, il s'avère que c'est la stratégie inverse qui est déployée. En effet, le pragmatisme semble plutôt orienter vers le fait de ne pas cacher cette localisation « *pour pas faire perdre de temps à tout le monde* » (MIMO1). En effet, ces professionnels savent que n'importe quelle annonce immobilière opère un tri parmi les candidats potentiels et que la localisation dans Malakoff intervient régulièrement à ce titre comme un frein rédhibitoire. Ainsi, mieux vaut pour l'agent faciliter ce tri pour ne pas mobiliser trop d'énergie à convaincre, à faire visiter, etc.

> *« Intérieurement je me prépare à l'objection du quartier mais je mets en face tous les aspects positifs qui vont avec le quartier, le prix d'ailleurs est souvent plus intéressant, les transports, la proximité du centre, la vue sur la Loire ! Il y a quand même des choses à mettre en avant »* Agent immobilier, Vente -MIMO4

Une fois cette première sélection parmi les candidats potentiels, les agents immobiliers rencontrés, toujours conscients du frein que représente Malakoff, cherchent à mettre en avant des qualités qui doivent participer à un rapport de force positif dans le compromis qui contraint le choix résidentiel du client potentiel. Les arguments mis en avant sont assez similaires parmi les professionnels et se concentrent sur le rapport qualité-prix du bien immobilier mais aussi sur la situation et les aménités urbaines qui font de ces logements une offre unique pour les ménages qui souhaitent rester à proximité des espaces centraux. Enfin, les agents qui se sont spécialisés dans la mise en location profitent d'une exigence moins élevée de ce type de client et même s'ils ne cachent pas la localisation dans l'annonce, ils s'adaptent en privilégiant par exemple certains horaires pour les visites : « *les « filles » [du service] de la location organisent les horaires de visite car elles-mêmes ont peur* » (gestionnaire de copropriété -MIMO5). Cela étant dit, tous rappellent que pour compenser la mauvaise image du quartier la stratégie la plus efficace reste celle du prix qui semble expliquer une certaine persistance de la plus faible valorisation immobilière que nous évoquions précédemment.

La planche cartographique (fig. 38) permet de représenter graphiquement et spatialement cette hausse importante des valeurs immobilières nantaises. Sans surprise, les secteurs qui bénéficient le plus de cette augmentation sont situés dans le centre et dans les quartiers ouest traditionnellement plus aisés qui connaissent une dynamique que l'on peut qualifier « *d'embourgeoisement modéré [ou] accéléré* » (Rivière et Batardy, 2022) au regard, complémentaire de la croissance des valeurs immobilières, de l'évolution des profils socio-économiques. La plus grande

précision de l'approche par les cartes lissées donne à voir l'intégration de Malakoff dans le marché de l'immobilier. D'une part, nous pouvons constater que, malgré une croissance soutenue et le rattrapage des moyennes locales, le quartier présente sur les quatre périodes un niveau de prix sensiblement inférieur aux espaces environnants. En se référant au transect (fig. 38) comprenant Malakoff, la partie sud de Pré-Gauchet et le quartier Madeleine-Champs de Mars (ancien quartier ouvrier à l'orée du cœur de ville en plein processus de gentrification (ibid.)), nous pouvons constater un creusement des différences de prix qui, presque contre-intuitivement, se renforce dans le temps. En effet, si le prix des transactions de Malakoff semble rattraper les moyennes municipales, l'approche cartographique nous permet de montrer l'envol des valeurs immobilières des quartiers centraux et péricentraux par rapport aux espaces plus périphériques comme Malakoff. Ainsi, la localisation de Malakoff à proximité immédiate des espaces centraux accentue ces écarts mais ces derniers deviennent plus minces en les considérant à une échelle plus locale, ce qui va dans le sens d'une intégration du marché immobilier du quartier. Alors que des écarts importants –de 800 à 1.000€/m²– étaient mesurés à l'échelle de Malakoff-Pré-Gauchet, avec un gradient allant d'un maximum dans le secteur du Pré-Gauchet (au nord-est de Malakoff) à un minimum dans le cœur du quartier rénové, ces écarts se lissent localement avec un rattrapage des valeurs mesurées à Malakoff par rapport à Pré-Gauchet. Dans le cas de Malakoff, l'approche par les cartes lissées semble particulièrement intéressante puisqu'alors que l'approche par l'agrégation des valeurs moyennes à l'IRIS ne permet pas de percevoir de distinctions particulières entre Malakoff et le Pré-Gauchet, cette technique permet, en revanche, de saisir des particularités à une échelle plus fine que l'IRIS avec une distinction des valeurs à l'intérieur de ces espaces.

Enfin, si les valeurs mesurées dans le quartier de Malakoff s'ajustent par rapport à l'environnement urbain immédiat, elles sont, par ailleurs, les valeurs plus élevées parmi celles mesurées dans les autres QPV de la Métropole tout en faisant partie de celles qui progressent le plus vite dans ces contextes. Il faut cependant nuancer cette comparaison avantageuse puisque la nouvelle offre est relativement récente à Malakoff (en moyenne six ans en 2019).

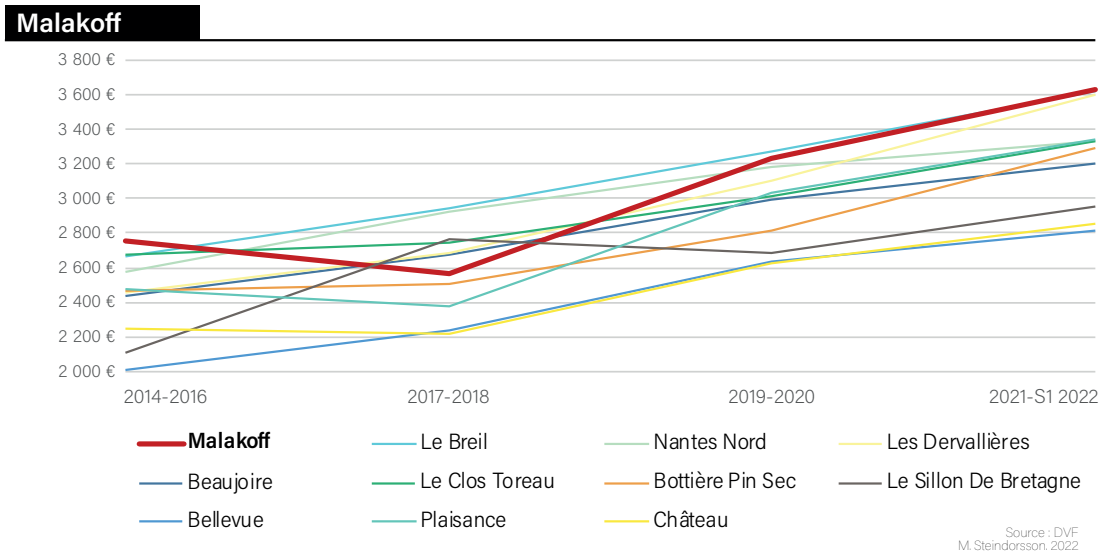


Figure 39. Evolution des valeurs immobilières moyennes issues des cartes lissées dans les différents quartiers Politique de la Ville de Nantes Métropole

En conclusion, nous pouvons noter que la croissance des valeurs immobilières est forte dans le cas de Malakoff qui compte parmi les 40 % de plus fortes croissances mesurées à l'IRIS à l'échelle de la Métropole. Cela traduit un effet de rattrapage de valeurs qui deviennent très similaires à celles des quartiers adjacents. Cette dynamique positive plus intense confirme l'impact de la politique de rénovation urbaine en matière de diversification et de valorisation immobilière. Cette dernière semble accompagner les discours commerciaux des promoteurs, sur les atouts comme la Loire, l'exposition sud (fig.40) ou encore la localisation centrale qui sont autant d'éléments qui permettent, à la fois, de justifier des niveaux de prix assez élevés et de mettre à distance l'effet de réputation négative qui semble persister selon les retours des professionnels de l'immobilier rencontrés. Ces derniers semblent en revanche assez confiants pour l'avenir et l'évolution de ces valeurs même s'ils conditionnent cette évolution à la poursuite des efforts conduits par la collectivité mais aussi à la banalisation des réputations –« *il faut peut-être une dizaine d'années encore pour que ce soit plus intégré, plus fluide* » (MIMO4). D'autres rappellent que la pression sur le marché immobilier nantais continuera à jouer un rôle favorable pour les valeurs immobilières de Malakoff qui finiront par rattraper les quartiers voisins (MIMO3 ;MIMO4).

Figure 40. Capture d'une annonce d'un logement en vente à Malakoff (été 2021) (source : bienici.com)

2.1.2 Kervénanec : un rattrapage des valeurs immobilières puis dérochage récent révélateur de la persistance de marquages ?

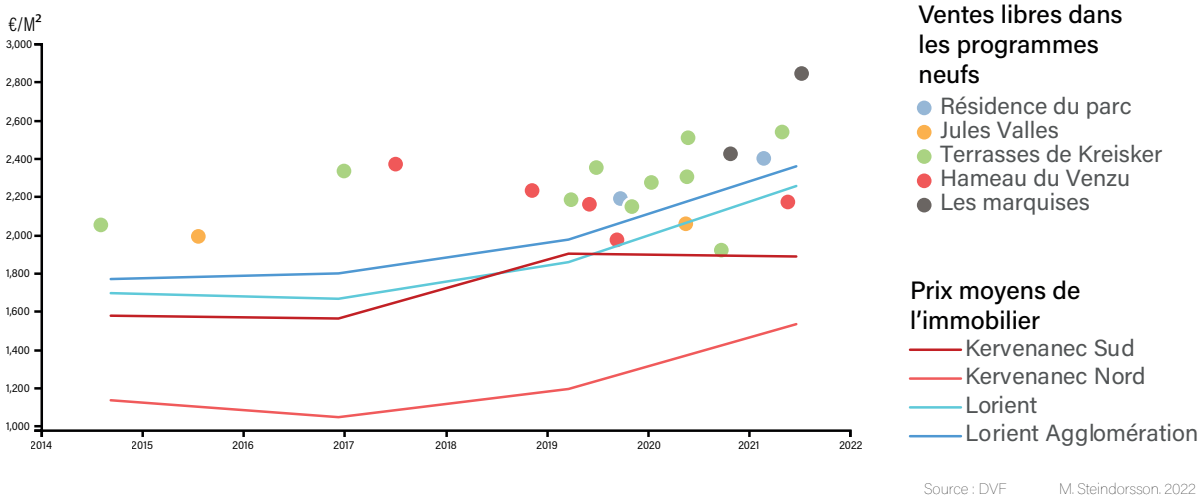


Figure 41. Les ventes libres du nouveau parc de logements de Kervénanec (hors-neuf) par rapport à l'évolution moyenne des prix de l'immobilier (neuf compris)

Portée par l'attractivité résidentielle et balnéaire du littoral breton[20], l'agglomération lorientaise connait ces dernières années une accélération importante des valeurs des transactions immobilières qui ont progressé de 33% entre 2014 et le premier semestre 2022 à l'échelle de Lorient Agglomération (fig.41). Plus que par la ville-centre, cette dynamique est assez largement soutenue par les communes du littoral où l'on observe les plus hautes valeurs. Dans ce contexte, les transactions immobilières réalisées dans la partie sud de Kervénanec, soit la partie ayant bénéficié du PRU, sont légèrement inférieures aux moyennes urbaines avant de décrocher sur la dernière parte de la période. S'il reste difficile d'interpréter ce décrochage qui n'apparait qu'en fin de série, nous pouvons noter deux informations tirées de cette moyenne locale. D'une part, il faut souligner le très net décalage du prix des transactions entre la partie nord et sud du quartier qui semble montrer l'impact positif de la rénovation urbaine sur ces valeurs. D'autre part, il faut noter l'influence de la nouvelle offre sur la hausse des valeurs immobilières mesurées sur la partie sud. En effet, alors que la nouvelle offre ne représente que 40% des logements du parc privé de cette partie sud du quartier, l'ensemble des prix ramenés au mètre carré des transactions lors de reventes de ce parc est supérieure à la moyenne du quartier et même aux moyennes lorientaises. Cet ordre est logique puisque malgré la réhabilitation des copropriétés, leur ancienneté relative et la taille plus imposante de ces bâtiments par rapport aux nouvelles résidences moins hautes et avec moins de logements semblent être des facteurs limitant l'attractivité résidentielle.

Tout comme à Nantes, la croissance apparemment similaire de ces valeurs à l'échelle du quartier et de l'espace urbain masque un renforcement des contrastes entre des secteurs initialement sur- et sous-valorisés qui creusent des écarts relatifs. Cette évolution se lit assez explicitement dans le transect entre les abords de la commune de Ploemeur à l'ouest, Kervénanec et le centre-ville de Lorient.

20 Lucie Delaporte. 2022. « Logement : la Bretagne asphyxiée » Médiapart. 11/09/2022. URL : https://www.mediapart.fr/journal/france/110922/logement-la-bretagne-asphyxiee

Les écarts entre le QRU et les espaces centraux semblent se maintenir tandis que l'on peut lire l'influence grandissante de la survalorisation immobilière des communes littorales qui bute sur le quartier de grand-ensembles. Autre phénomène intéressant, cette progression des valeurs de transaction venant des espaces littoraux semble, en quelque sorte, isoler le quartier qui se retrouve en 2021-2022 cerné par une isohypse plus basse que l'environnement voisin. Par ailleurs, cette survalorisation relative des valeurs des espaces littoraux est présentée comme étant une aubaine pour le quartier par les agents immobiliers interrogés. En effet, avec la montée des prix de l'immobilier à Lorient sans que les revenus n'augmentent d'autant, des secteurs moins chers comme Kervénanec trouvent une nouvelle attractivité du fait de leurs prix inférieurs à la moyenne : « *le changement qu'on a pu constater, c'est que les personnes qui au départ ne voulaient pas de "Kervé", aujourd'hui se posent la question et visitent quand même* » (agent immobilier pour la vente -KIMO2). Derrière ce constat, on comprend surtout que la réputation du quartier, à l'instar du cas nantais, continue à poser problème et à exercer une influence négative. En effet, selon une autre agente immobilière, le quartier continue de faire fuir les Lorientais qui restent influencés par sa réputation. Il n'y aurait pas de mal à vendre un bien à Kervénanec sauf à un Lorientais de telle sorte que les extérieurs, et (surtout) les Parisiens, ne seraient pas dérangés par les tours ou autres : « *ils ont l'habitude et ils ne voient que le cadre de vie agréable et tranquille du quartier* » (KIMO1). A travers cette observation se pose la question de la persistance des

Photographie 17. Vue depuis le parc du Venzu vers le centre de Kervénanec. On distingue au premier plan les nouvelles résidences sociales et privées construites et en arrière-plan les trois tours restantes du secteur rénové et continuant d'alimenter les craintes associées à la réputation du quartier chez les lorientais (image personnelle, 2021)

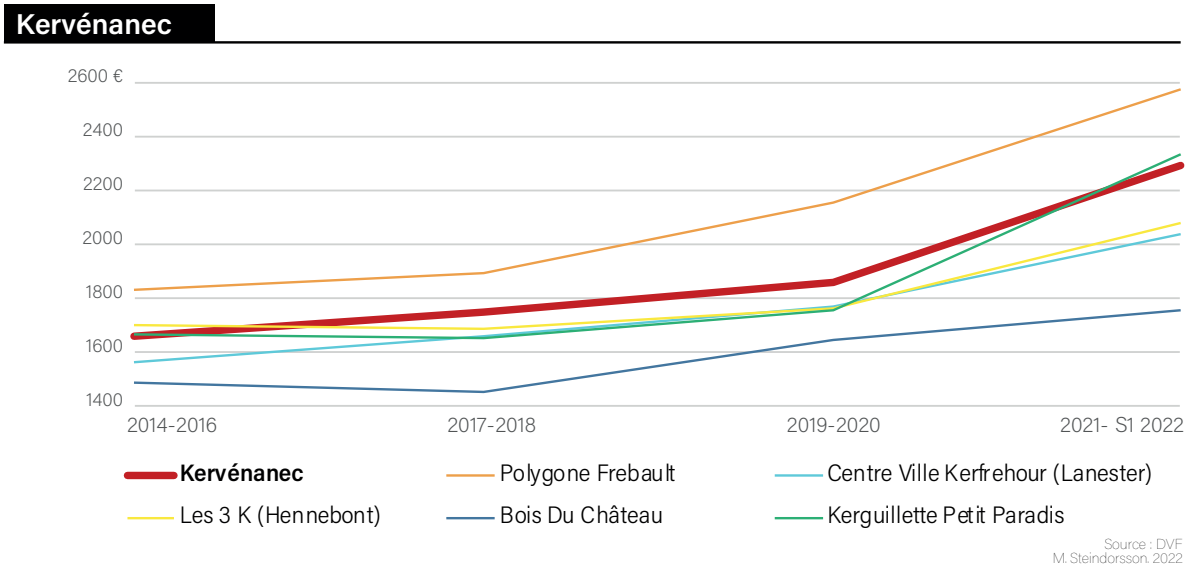


Figure 42. Evolution des valeurs immobilières moyennes issues des cartes lissées dans les différents quartiers Politique de la Ville de Lorient Agglomération

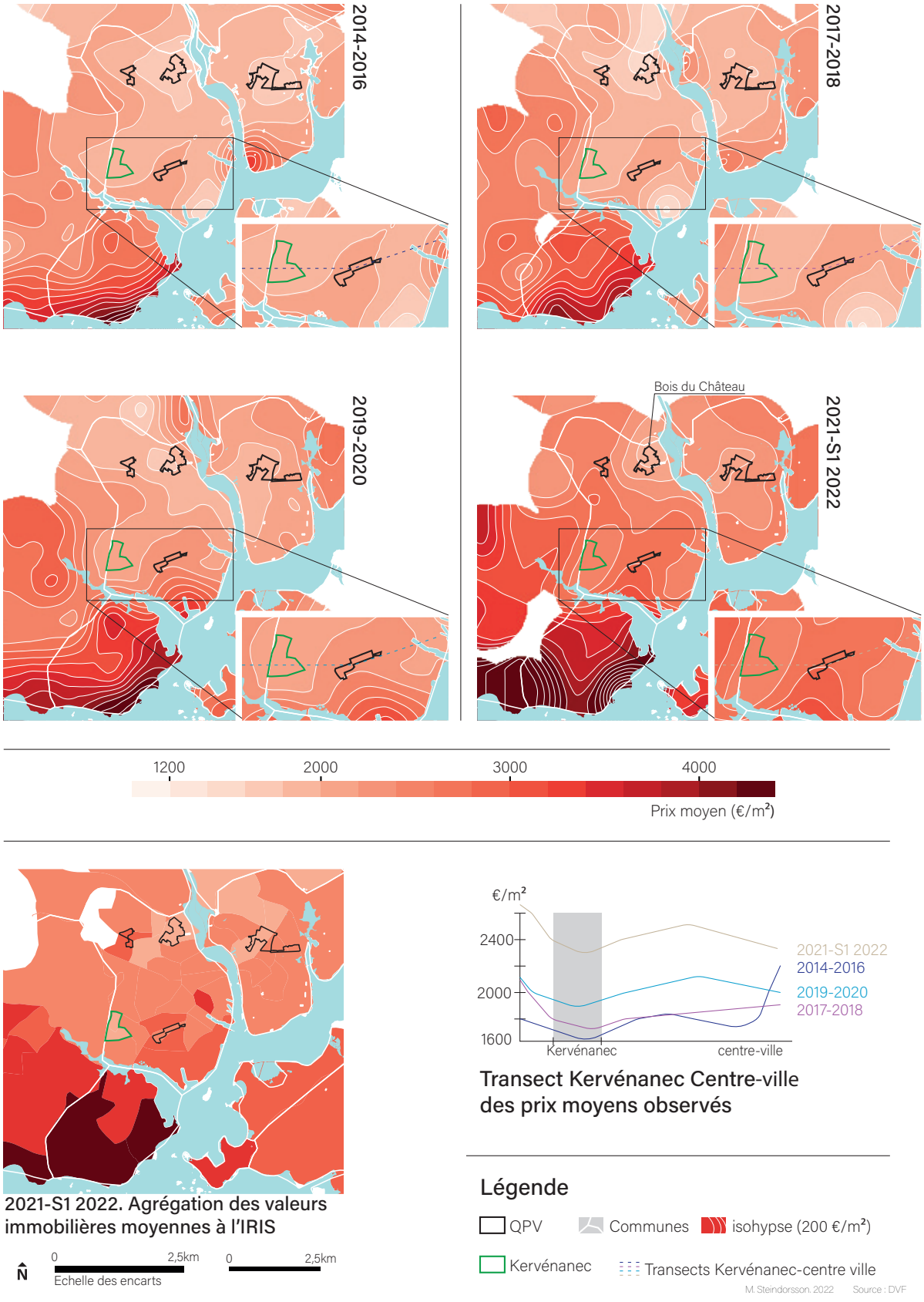


Figure 43. Cartes lissées de l'évolution moyenne des valeurs des transactions immobilières entre 2014 et le premier semestre 2022 à Lorient

effets de réputation dans les choix résidentiels que nous discuterons par la suite. Cependant, la localisation du quartier entre le centre-ville de Lorient et les plages, la proximité du Ter sont autant de qualités sur lesquelles ces professionnels disent s'appuyer pour vendre le quartier, tandis que les « problèmes » sont mis à distance et renvoyés à « *l'intérieur du quartier* », « *le nord* », ou encore « *2-3 immeubles* » (KIMO2) ou encore minimisés par des comparaisons avec d'autres secteurs qui seraient plus mal famés (KIMO1). Enfin, ces professionnels s'appuient sur les changements produits dans le quartier : « *on est honnête avec eux : antérieurement, oui, il y a eu des antécédents, mais actuellement c'est un quartier qui se réveille, qui se redynamise un peu et qui est quand même assez intéressant au prix du mètre carré* » (KIMO2). Alors, malgré une réputation qui continue de pénaliser le quartier, la pression immobilière croissante à Lorient, les changements urbains importants, la situation du quartier et l'existence d'une offre immobilière bon marché sont autant d'éléments qui concourent à l'attractivité et la valorisation de ce territoire.

Il faut d'ailleurs relativiser l'influence négative sur les valeurs immobilières immédiates lorsque l'on compare Kervénanec au quartier de Bois-du-Château (fig. 42) « *parce que quitte à choisir entre bois du Château et Kervénanec, les gens préfèrent quand même aller sur Kervénanec* » (KIMO2). Les acteurs locaux évoquaient une évolution des représentations locales suite à la rénovation urbaine de Kervénanec qui a abouti à une évolution dans la hiérarchie des valeurs socio-urbaines. Une fois le « *Tout Sauf Kervé* » évincé, ce sont d'autres quartiers comme Bois-du-Château qui viennent à subir une certaine forme de répulsivité résidentielle qui se traduit parfaitement par les cartes avec cet effet négatif sur les espaces adjacents (fig. 42) et par les graphiques avec une rupture dans la dynamique de croissance (fig. 43). Le QRU figure dans le peloton de tête tant en termes de valeur absolue que de dynamique[21], signant de ce point de vue une certaine réussite de la rénovation urbaine à réintégrer le quartier dans le marché immobilier local. Néanmoins suite à la soudaine accélération de la croissance des valeurs immobilières locales (fig. 41), les écarts semblent à nouveau se creuser, reléguant le quartier parmi le quintile le moins onéreux de l'agglomération sur la dernière période[22].

2.1.3 Aux Sablons : dynamiques hétérogènes et risque de décrochage des valeurs immobilières ?

Au Mans, dès le démarrage des enquêtes auprès des acteurs impliqués dans la rénovation urbaine et la diversification, les petites valeurs immobilières et la tension assez faible du marché immobilier local sont présentées comme des freins importants à la faisabilité de cet objectif de production d'une nouvelle offre résidentielle non sociale. En effet, nous pouvons constater que la moyenne des transactions immobilières entre 2014 et 2016 à l'échelle de la commune et de la Communauté urbaine s'est élevée à 1548 €/m^2. Ainsi, la production d'une offre neuve en acces-

21 La forme très longiligne du quartier Polygone-Frébault (à l'est de Kervénanec) réduit la capacité de la méthode de la carte lissée qui se base sur une agrégation des prix dans des hexagones de 400 mètres de diagonale à révéler l'influence du QPV sur les valeurs immobilières environnantes. Néanmoins, en comparant les valeurs agrégées à l'IRIS qui correspond plutôt aux contours du QPV, nous pouvons lire une différence assez nette de 300 €/m^2 avec les valeurs issues de la carte lissée. Ainsi, la forme atypique des deux quartiers avec les moyennes les plus élevées en 2021-2022 cumulée aux environnements urbains principalement pavillonnaires favorisent un effet d'influence qui survalorise localement les moyennes agrégées et rappellent l'intérêt de comparer différentes méthodes d'agrégation. Néanmoins, quelle que soit la méthode, les valeurs mesurées sont au minimum supérieures à celles de Kervénanec de 450 €/m^2

22 Sur la période 2019-2020, la moyenne de la valeur des transactions mesurées à l'IRIS de Kervénanec s'était hissée dans le cinquième décile des IRIS de l'Agglomération

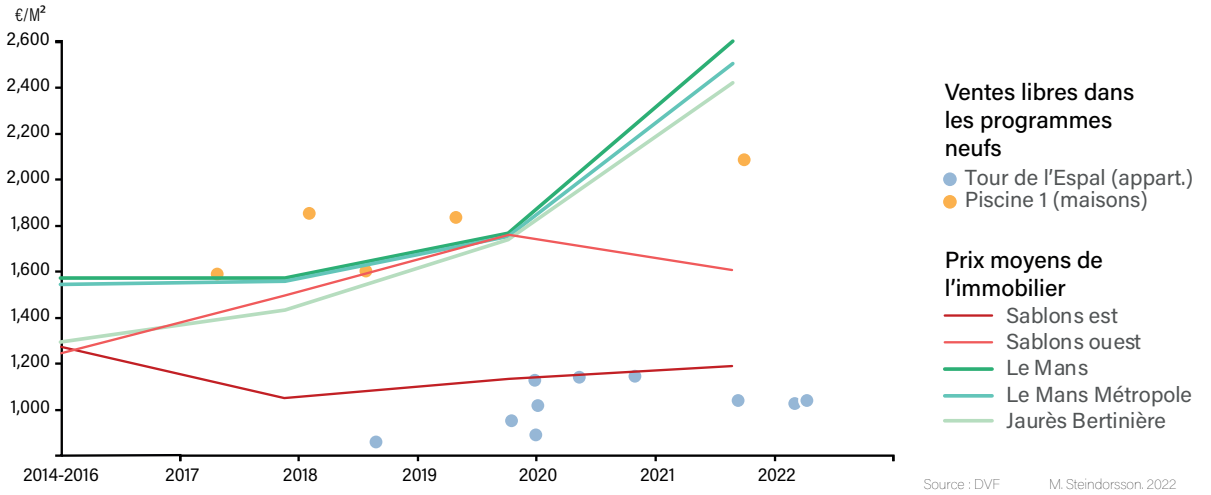


Figure 44. : Les ventes libres du nouveau parc de logement des Sablons (hors-neuf) par rapport à l'évolution moyenne des prix de l'immobilier (neuf compris)

sion « *réellement* » sociale, comme le rappelle la directrice du bailleur municipal (LSBA4), est un enjeu difficile avec un marché immobilier ancien aussi abordable. Néanmoins, en s'appuyant sur des maisons en bordure de quartier plus faciles à valoriser ou en réhabilitant une tour permettant des prix de sortie très avantageux –qui plus est pour du neuf–, nous avons vu que l'offre de diversification avait réussi, avec plus ou moins de difficultés et de temps, à trouver preneur.

A l'échelle urbaine (fig 44), après une période de stagnation, nous assistons à l'explosion de ces moyennes (+ 64 %), soit une hausse absolue de plus de 800 €/m². D'autre part, à l'échelle du quartier des Sablons, des dynamiques assez hétérogènes sont à signaler, qui témoignent de la taille importante de ce quartier où « *il y a des secteurs plus calmes, en meilleur état et plus propres que d'autres* » (Gestionnaire de copropriété et de location -LSIMO2)

> *« Il y a des zones qui sont, on va dire, plus sensibles que d'autres aussi, hein ! C'est plutôt aux alentours de la place du marché que c'est difficile mais il y a des quartiers comme Saint-Martin qui aujourd'hui se vendent plutôt pas mal. Toute la première partie autour de l'école de cirque, on est sur des copropriétés privées qui sont bien entretenues, et là on n'a pas de difficulté à proposer des biens »* Agent immobilier, vente -LSIMO1

En effet, entre la partie est (la plus excentrée) et la partie ouest (la plus proche du centre-ville et du quartier adjacent de Jaurès-Bertinière), l'évolution des prix est très différente. Tandis que la partie ouest dans la lignée du quartier voisin est dans une dynamique de croissance et de rattrapage des moyennes urbaines allant même jusqu'à faire partie des 40 % des IRIS aux transactions immobilières les plus valorisées en 2018-2019, la partie est, de l'autre côté de la rocade, connaît une stagnation. Il faut cependant nuancer cet écart puisqu'il peut être en partie imputé à la structure du parc de logement puisque sur le secteur ouest - la part des maisons dans ces transactions s'élève à 26,5 % contre 16,5 % mais également à une différence assez nette des transactions (autour de 200 €/m²) entre les maisons de la partie ouest et est qui ramène à la première conclusion.

En revanche, face à la soudaine accélération du prix des transactions en 2021-2022, les deux secteurs des Sablons décrochent complètement, contrairement au quartier voisin qui suit cette dynamique. Cette différence se lit encore plus fortement sur le transect (fig. 45) où le léger décalage présent s'accentue de plus en plus avant de bondir sur la dernière période. A la lecture des cartes lissées de l'agrégation des prix au mètre carré, nous pouvons constater cette accentuation des écarts qui, s'ils étaient déjà présents en 2014, se creusent pour le quartier des Sablons ainsi que pour les autres QPV de l'agglomération mancelle. La particularité des Sablons, par rapport à ces autres quartiers, réside dans sa taille et un isolement plus symbolique que physique –malgré la séparation que représente la ligne de chemin de fer au nord le séparant des espaces centraux– que l'on peut associer au maintien de la forme urbaine du grand ensemble sur un quartier s'étendant sur 84 hectares. Cette masse critique est vraisemblablement désavantageuse puisque le quartier, et ce malgré les interventions urbaines et l'arrivée du tramway à l'orée du PRU, présente de façon continue sur la période étudiée des valeurs immobilières moyennes plus basses que les autres QPV du Mans Métropole. Face à ce marquage socio-urbain fort, les agents immobiliers rencontrés évoquent, contrairement aux autres territoires, la prévalence de clients potentiels habitant ou ayant habité aux Sablons ou « avertis » de telle sorte que « *ceux qui veulent y aller connaissent souvent quelqu'un qui habite sur le secteur et en général ça [le quartier] bloquait pas* » (gestionnaire de copropriété et de locations -LSIMO3). Cette particularité que nous avons déjà rencontrée en présentant l'origine géographique des primo-occupants de la nouvelle offre résidentielle semble, plus qu'une stratégie du bailleur, être une tendance plus générale que l'on peut associer à des représentations extérieures négatives bien plus marquées que sur les autres sites. Face à cette difficulté, les agents déploient des discours mettant en valeur les qualités résidentielles du quartier, s'appuient sur des rapports qualité prix très avantageux du quartier et adoptent des stratégies d'influence pour rassurer les clients potentiels : « *quand on arrive et qu'on ne connait pas trop, on a toujours un peu peur. On avait des locataires en place quand on visitait et les gens posaient les questions, les locataires répondaient automatiquement avec leur retour d'expérience et expliquaient que : "on n'avait jamais eu de souci, pas de dégradation, de délit, etc."* » (LSIMO3).

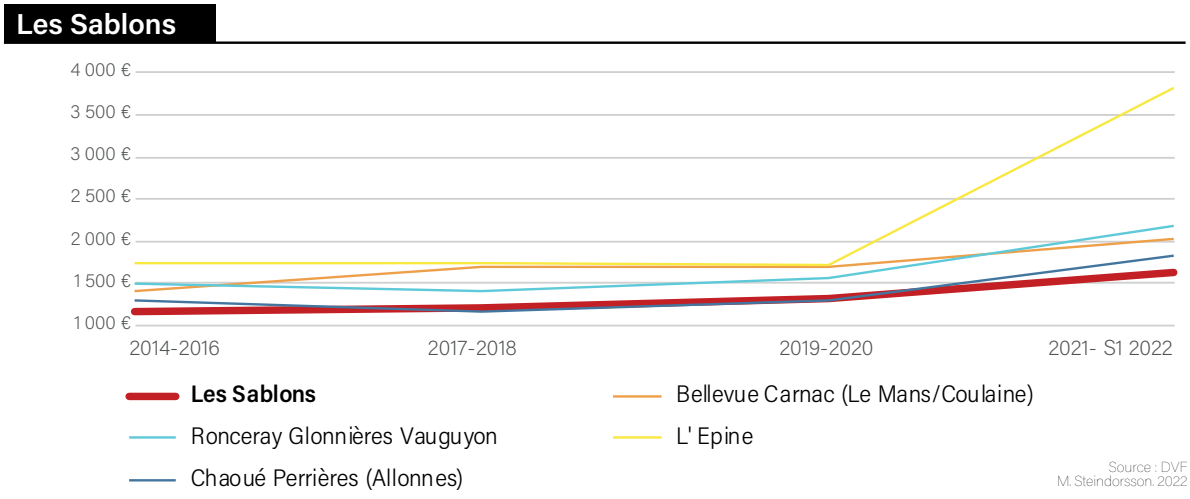


Figure 46. Evolution des valeurs immobilières moyennes issues des cartes lissées dans les différents quartiers Politique de la Ville de le Mans Métropole

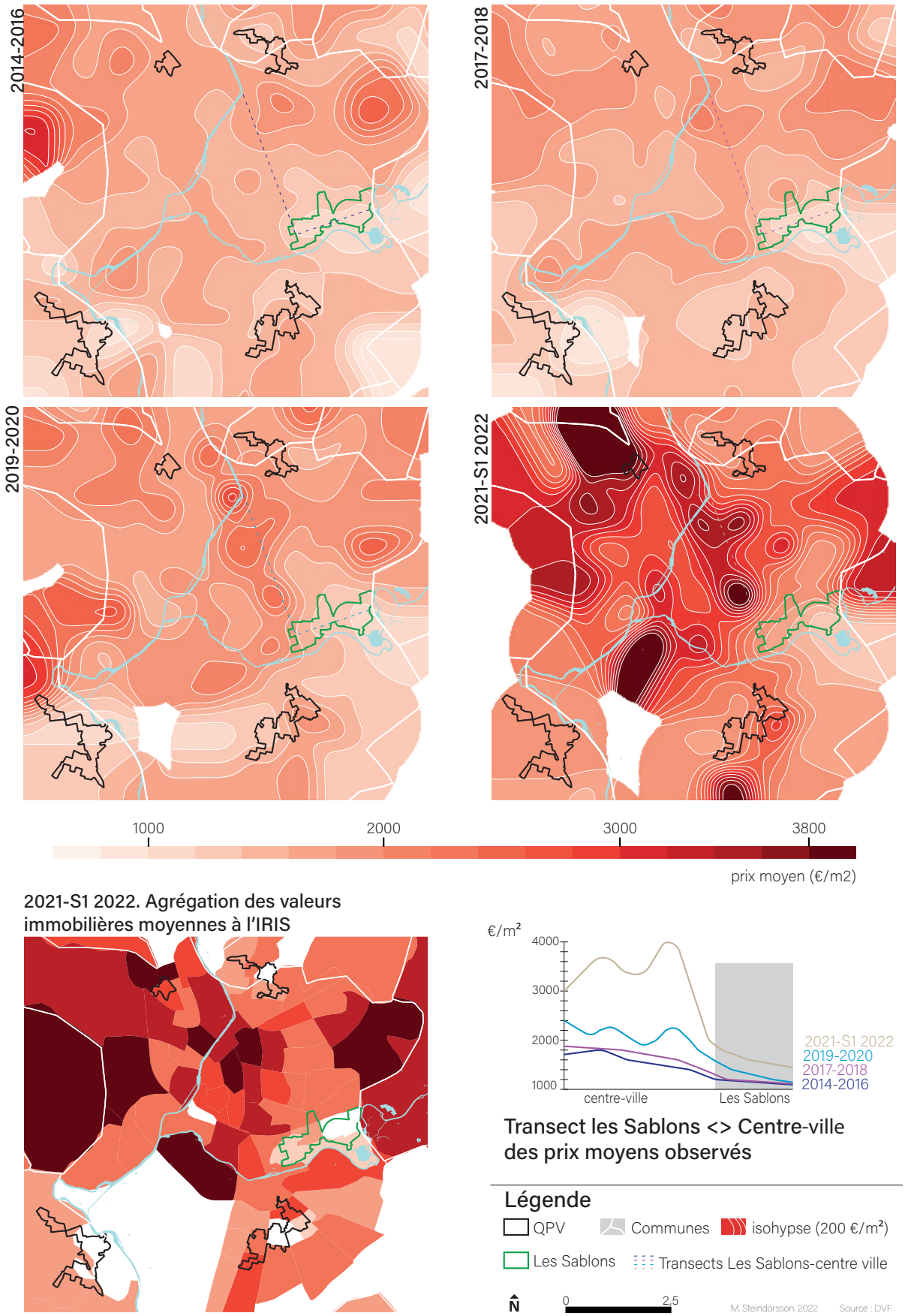


Figure 45. Cartes lissées de l'évolution moyenne des valeurs des transactions immobilières entre 2014 et le premier semestre 2022 au Mans

Ainsi, ces freins brident l'attractivité du territoire et semblent expliquer des valeurs immobilières inférieures. Il faut cependant revenir sur l'hétérogénéité du quartier en faisant observer que les valeurs mesurées sont assez différentes selon que l'on se trouve à proximité de Jaurès-Bertinière et donc des espaces centraux ou, à l'inverse, à l'extrémité est du quartier. Entre ces espaces, le gradient semble se renforcer sous l'influence de la croissance plus importante de la valeur des transactions dans les quartiers plus centraux. De façon encore plus précise, nous pouvons évoquer les prix de revente des deux programmes en PSLA à partir de 2012 qui permettent de confirmer et préciser les tendances micro-locales observées (fig. 44). Alors que la revente des logements de la tour de l'Espal reste en dessous des moyennes localisées –tout en permettant aux propriétaires une plus-value de 125,5 €/m^2 en moyenne–, les maisons en PSLA (secteur piscine 1) produites à la jonction entre les Sablons ouest et le quartier Jaurès-Bertinière semblent suivre la dynamique de croissance du marché immobilier manceau et décrocher des moyennes du QRU.

Conclusion

Durant ce huitième chapitre nous souhaitions décrypter cette nouvelle offre résidentielle produite sur les trois terrains étudiés. L'objectif était d'une part de détailler les profils des ménages y résidant afin de caractériser la diversification sociale mais surtout notre objectif ici était de questionner cette évolution au regard des dynamiques immobilières de cette nouvelle offre produite lors de ces PRU. A travers l'exploration des données sociodémographiques issues de la base FILOCOM et des données des transactions immobilières de la base DVF, nous avons cherché à analyser les dynamiques à l'œuvre au sein de ce nouveau parc résidentiel au regard de celles observées dans chacun de nos quartiers et territoires urbains.

Dans un premier temps, s'agissant des primo-occupants de ce nouveau parc, nous avons révélé qu'en fonction du type d'acteur de la promotion, la diversification sociale est sensiblement différente au regard de l'origine géographique et résidentielle de ces ménages. Cette observation abonde les éléments mis en avant dans le chapitre six et montrant l'influence des stratégies de vente des acteurs de la promotion sur le degré de diversification.

Au regard des trois terrains, nous avons montré que la nouvelle offre de logements est bien source de diversification sociale en étant occupée par des ménages aux caractéristiques socio-économiques plus proches des quartiers voisins. Dans un second temps de ce chapitre nous avons vu que, suite à la rénovation urbaine et à la diversification résidentielle, on observe une tendance de rattrapage des prix de l'immobilier de ces trois secteurs par rapport à chacun des contextes urbains. Nous proposons en guise de conclusion de synthétiser les principales observations faites des dynamiques de peuplement et immobilières sur nos trois terrains.

Nous avons mesuré des dynamiques similaires de croissance à la fois des revenus des ménages de cette nouvelle offre non sociale et des valeurs de transactions immobilières à Malakoff et à Kervénanec. D'une part, la hausse des revenus est similaire voire plus rapide que celles observées dans les quartiers environnants mais elle est surtout beaucoup plus importante que dans le parc social de ces quartiers, où le niveau des revenus stagne voire décroit légèrement depuis les restructurations liées au PRU, ce qui accentue les écarts déjà mesurés entre ces populations. Cette trajectoire se confirme à l'étude des mutations résidentielles puisque les arrivants sont plus aisés que les partants. En parallèle, nous avons noté que ces territoires ont une croissance soutenue des prix de l'immobilier depuis 2014, et qui est supérieure aux moyennes nantaises et lorientaises entrainant dès lors un phénomène de rattrapage. Entre les deux territoires, une nuance peut être faite sur l'intensité et la persistance de ces dynamiques puisqu'elles sont plus importantes à Malakoff qu'à Kervénanec. Au regard de ces éléments, il faut tout de même noter que dans ces quartiers la part du parc immobilier privé reste très faible (22% à Malakoff et 33% à Kervénanec) et que la domination du parc social a peu de chance d'être remise en question. Cet élément est un premier marqueur de différenciation par rapport aux phénomènes de gentrification dont l'un des caractères essentiels est celui de « *l'éviction graduelle des classes populaires initialement en place* » (Clerval, Colomb, et Criekingen 2011:2). Si cette évolution est bloquée par la nature du parc résidentiel, il semble peu probable qu'elle puisse se dérouler dans les différents espaces (publics, commerciaux, associatifs, etc.) de ces quartiers étant donné la sous-représentation de ces ménages. En revanche, nous pouvons nous demander si, à la faveur de facteurs spatiaux

comme le regroupement de résidences sur les franges du quartier, nous n'assisterions pas plutôt à des phénomènes de micro-gentrification dans des secteurs où se renforcent les écarts avec le quartier que ce soit dans les caractéristiques sociales que dans les comportements des résidents vis-à-vis du cœur de ces quartiers. C'est fort de cette grille de lecture que nous questionnerons le rapport de ces nouveaux résidents au quartier dans le prochain chapitre.

Aux Sablons, où la situation urbaine mancelle est moins dynamique sur un plan démographique et moins sujette à des pressions sur le parc immobilier, on ne note pas de telles dynamiques sur l'ensemble de la nouvelle offre immobilière. En effet, d'une part, si les ménages de ce nouveau parc sont en moyenne plus aisés que le reste de la population du quartier et si ces revenus moyens croissent dans des proportions similaires que les quartiers voisins, il faut noter qu'il existe deux dynamiques différentes. D'une part, sur les programmes à l'ouest du quartier et bénéficiant de la continuité et de l'influence du quartier pavillonnaire Jaurès-Bertinière, on note une dynamique de croissance des prix de l'immobilier, et de croissance des revenus des ménages, soutenue par l'arrivée de nouveaux ménages plus aisés. Quand, de l'autre sur la partie est –la plus en périphérie– où se trouve un seul des programmes de diversification (la tour de l'Espal), les dynamiques précédemment décrites sont beaucoup plus lentes. Au regard, de l'évolution des revenus et des profils de nouveaux arrivants sur la tour de l'Espal, on note même l'amorce d'une forme de paupérisation des ménages de cette résidence concomitante à la progression du nombre de logements mis en location.

L'analyse de ces données quantitatives nous a permis de caractériser ce nouveau parc immobilier et son occupation dans une approche dynamique afin de comprendre son évolution comme pouvant être un révélateur des trajectoires de valorisation de ces quartiers rénovés. Cependant, cette approche n'est pas suffisante puisqu'elle ne permet pas d'aborder les dimensions sociales et sensibles de la valeur de ces quartiers. Pourquoi ces « nouveaux » résidents sont-ils venus ? Quel regard portent-ils sur le quartier alors que les opérations urbaines sont achevées ? Quels sont les rapports qu'ils entretiennent dans leurs pratiques habitantes et leurs représentations à leur espace de vie ? Quelle peut être l'influence que ces derniers peuvent exercer sur l'espace social de ces quartiers dont on a vu que la réputation est encore fragile selon les différents acteurs rencontrés ? En somme, comment à travers leurs stratégies résidentielles, leur mode d'habiter, leur représentation et leur positionnement par rapport au quartier ces habitants peuvent être, à la fois, des témoins et des acteurs influençant directement la trajectoire de valorisation de ces espaces ?

Chapitre 9. Les stratégies résidentielles des nouveaux ménages révélateurs du processus de valorisation ?

A la suite de l'analyse quantitative de l'éventuelle dynamique de valorisation par évolution du peuplement et des prix de la nouvelle offre immobilière et des questionnements que ces approches ont soulevés, nous souhaitons au long des deux derniers chapitres de cette thèse préciser et enrichir ces analyses grâce aux données recueillies lors de l'enquête que nous avons conduite auprès des résidents de ce nouveau parc résidentiel. Cette étude s'appuie sur 173 questionnaires ouverts (annexe 2) réalisés en porte à porte et présentés dans le chapitre 3.

Si les études sociodémographiques présentées précédemment permettent de saisir de façon macro les tendances d'évolution du peuplement mais ne permettent pas de saisir les stratégies résidentielles, c'est-à-dire les raisons qui ont prévalu à leur arrivée. Ce chapitre vise ainsi à examiner les choix et les trajectoires résidentielles de ces nouveaux habitants afin d'expliquer leur implantation dans des quartiers où les réputations négatives semblent persistantes, sachant que « *dans un contexte où la mobilité sociale est plus incertaine, où les positions socioéconomiques ne sont jamais acquises, où le rôle de l'école dans la mobilité ascendante est remis en cause, la position résidentielle semble jouer un rôle accru dans le positionnement social des individus* » (Authier et al. 2010:19). On se demandera en particulier comment les habitants des nouvelles résidences se positionnent face à l'image négative dont ces quartiers continuent de pâtir selon les acteurs locaux.

Pour comprendre et analyser ces stratégies, les objectifs et la méthode de recherche proposés dans ce chapitre sont assez proches de ceux de Christine Lelévrier (2014) qui s'attachait déjà à définir les caractéristiques socio-résidentielles de ces résidents puis à éclairer leurs rapports avec les quartiers rénovés. Cependant, on insistera également sur les différences et les spécificités relatives aux territoires étudiés (taille, projet de rénovation, contexte immobilier). Dans ce chapitre, nous reviendrons dans un premier temps sur la présentation de l'échantillon des ménages enquêtés durant l'été 2021 afin de tester leur représentativité mais aussi afin de caractériser finement les profils sociodémographiques de ces ménages. Par la suite, nous analyserons les trajectoires puis les choix résidentiels notamment afin de déterminer le rôle du quartier comme un facteur important de la stratégie résidentielle de ces ménages.

1. Enquête habitante : méthode et présentation de l'échantillon

1.1 Evaluer la représentativité de l'échantillon des ménages enquêtés

Comme nous avons développé et justifié la méthode d'enquête au chapitre trois, nous nous proposons ici de jeter un regard plus critique sur la collecte des données auprès des nouveaux habitants, puis de préciser comment nous avons analysé ce matériau.

Pour rappel, l'enquête s'est déroulée entre mai et septembre 2021 avec pour objectif d'atteindre 30 % des nouveaux logements de chacune des résidences. Cette ambition a été dépassée avec la réalisation de 173 questionnaires (92 à Malakoff, 38 à Kervénanec et 43 aux Sablons). Avec près du tiers des logements enquêtés dans chacune des résidences et en sus d'une méthode d'enquête adaptée (enquête en binôme mixte, le plus souvent en début de soirée et un temps de réponse demandé moyen de 15 minutes), ces dispositions devaient nous permettre de maximiser les chances d'observer une certaine représentativité des profils de ménages enquêtés parmi la population totale de ce nouveau parc. La confirmation de la représentativité de l'échantillon est toujours difficile à faire puisque les données au niveau du logement de la base FILOCOM les plus récentes que nous avons datent de 2019, soit deux ans avant l'enquête. La seule donnée réelle de comparaison que nous avons est la typologie des logements que nous avons réunie grâce notamment aux données fournies par les promoteurs[1]. Ainsi, pour vérifier la représentativité de notre échantillon d'enquêtés, nous proposons de comparer, d'une part, le type des logements des enquêtés avec celle de chacune des résidences et d'autre part de comparer les statuts d'occupation des enquêtés avec ceux de la base FILOCOM présentés dans le chapitre précédent et datant de 2019.

Sur l'ensemble des trois terrains et des résidences investiguées, les écarts que l'on peut observer entre la répartition réelle de la typologie et celle des logements enquêtés sont assez minces, la différence moyenne à l'échelle du quartier de cette distribution étant d'un point pour Malakoff, de trois pour Kervénanec et de quatre pour les Sablons. Il faut tout de même noter que derrière ces valeurs se cachent des écarts parfois importants dans les plus petites résidences à Kervénanec et aux Sablons. Cette différence se traduit par une sous-représentation de ménages interrogés et résidant dans des grands types (T4 ou T5) dans les lotissements à Kervénanec avec celui de Jules Vallès (9 maisons) et du Ter (16 maisons) et ceux des Sablons avec celui dit Piscine (18 maisons) et Vosges (27 maisons). Cet écart a pu sur ces types de logements diminuer la part des ménages de grande taille dans notre échantillon.

1 Dans les cas où ces données manquaient, nous nous sommes servis de la base FILOCOM pour compléter ces informations. Si deux ans séparent ces données recensées de notre enquête, il est très peu probable que dans les immeubles collectifs la répartition de ces typologies ait changé sur la période.

En comparant les modes d'occupation de ces logements mesurés en 2019 via la base FILOCOM et ceux de l'échantillon des enquêtés, les écarts restent faibles également avec deux points supplémentaires à Malakoff pour les locations privées, cinq à Kervénanec et six aux Sablons, d'autant que nous avons souligné au chapitre précédent la hausse du nombre de locataires dans les deux derniers quartiers en raison de la mise en location de biens jusque-là occupés par des propriétaires. Par conséquent, ces comparaisons témoignent d'une assez bonne représentativité de notre échantillon d'enquêtés au regard de ces deux critères.

1.2 Qui sont les ménages interrogés ? Caractéristiques socio-résidentielles des enquêtés de la nouvelle offre non sociale

Pour contextualiser les analyses des réponses récoltées, il faut préciser les caractéristiques sociales, démographiques et résidentielles des 171 ménages rencontrés. Pour chacun des quartiers nous avons regroupé des profils socio-résidentiels en fonction du statut d'occupation du logement, de l'âge et de la composition du ménage au moment de l'enquête.

1.2.1 A Malakoff, des nouveaux ménages en majorité locataires, jeunes et très diplômés (tab. 23)

A Malakoff, les résidents de la nouvelle offre sont à 65% locataires (contre 63% avec les données FILOCOM). Parmi eux on retrouve des colocations ou des couples d'étudiants et de jeunes travailleurs de moins de 25 ans (20 %). Ces profils des ménages sont assez logiquement caractérisés par leur jeunesse, et par des durées d'occupation très faibles que l'on explique faci-

Statut d'occupation	type socio résidentiel	NB	Age moy	CSP						Situation				
				Cadre	prof. Interm.	employé	ouvrier	retraité	autre	famille	couple	Monoparentale	seul	colocation
locataire	Colocation, étudiants et jeunes actifs	12	23,5	0	1	1	2	0	8	0	1	0	1	10
locataire	jeunes couples ou célibataires	19	28,4	14	4	0	0	0	1	0	11	0	8	0
locataire	familles monoparentales	9	41,8	3	4	1	0	0	1	0	0	9	0	0
locataire	familles entre 30 et 55 ans	13	44,3	4	4	2	1	0	2	13	0	0	0	0
locataire	retraités ou pré-retraités	7	65,1	0	1	1	0	4	1	1	4	0	2	0
propriétaire	acquéreurs seuls	11	37,5	3	4	2	0	0	2	0	1	2	4	4
propriétaire	familles propriétaires	12	33	6	4	2	0	0	0	9	3	0	0	0
propriétaire	propriétaires retraités ou en pré-retraite	9	68,1	1	0	0	0	8	0	0	3	0	6	0
Total des enquêtés		92	39,6	31	22	9	3	12	15	23	23	11	21	14

Tableau 23. Types de profils socio-démographiques des enquêtés à Malakoff

lement par l'instabilité de leur situation. Ce type de ménage est très présent (8) dans la résidence la plus au cœur du quartier surplombant le centre commercial (Namétis) où ils représentent 34% des résidents. Toujours locataires mais dans une tranche d'âge supérieure (25-35 ans) nous avons d'une part des ménages seuls ou en couple sans enfants (19/60) et caractérisés par des niveaux de qualification particulièrement élevés puisque 73% d'entre eux sont des Cadres et Professions Intellectuelles Supérieures (CPIS) ou des professions intermédiaires.

Parmi les ménages locataires sont également présentes des familles entre 30 et 55 ans que nous pouvons subdiviser en deux groupes. Le premier est composé de ménages en situation de monoparentalité (9/60)[2] avec très majoritairement des femmes seules avec enfants (8/9) de 31 à 51 ans dans des étapes de leurs parcours socio-résidentiels liés directement à des situations de séparation ou divorce. Ces enquêtés sont également très majoritairement caractérisés par des Catégories Socio-Professionnelles (CSP) élevées.

En parallèle des familles monoparentales, des familles (couples avec enfants) sont également présentes dans ce parc locatif (13/60). Ces cellules familiales sont relativement petites avec moins de deux enfants en moyenne par ménage et également dans des CSP élevées (8 sont cadres ou professions intermédiaires). La grande majorité de ces profils réside dans la résidence de l'AFL (11) où ils peuvent profiter de grands logements (T4 et T5) à des prix plus intéressants que sur le reste du marché nantais. Enfin, on note quelques ménages dans une situation de pré-retraite[3] ou de retraite (7/60) principalement locataires de l'AFL (5/7) et caractérisés par une surreprésentation de personnes qui ont exercé ou exercent des professions d'ouvrier ou d'employé (3/7)

En parallèle, 32 propriétaires-occupants sur 92 entretiens ont été interrogés. Cette plus faible représentation est à mettre en regard de la structure de l'offre immobilière. Parmi ces habitants, nous avons distingué trois profils de propriétaires. Un premier groupe se démarque par rapport au statut d'acquéreur individuel (11/32). Certains d'entre eux sont caractérisés par leur jeunesse et l'occupation seule du logement (2) tandis que d'autres profitent de cette accession pour sous-louer une partie des chambres de leur logement (4). D'autre part, un second sous-groupe se démarque parce qu'il est composé de ménages seuls (3) ou monoparentaux (2) et plus âgés (40-50 ans).

Un second type de propriétaires regroupe les familles (12/32) qui sont très majoritairement caractérisées par des profils jeunes puisque 10 de ces ménages ont moins de 35 ans. Ici aussi, les cadres et professions intermédiaires sont surreprésentés (10/12). Enfin, ces ménages bénéficient très largement de l'offre PSLA du bailleur (2/12) et en accession aidée fait par le promoteur social GHT (8/12). Le dernier groupe de propriétaire est composé de ménages en situation de pré-retraite ou de retraite (9/32) occupant seuls leur logement (6/9) et tous présents dans leur logement depuis sa livraison. Comme pour les locataires, on note également une légère surreprésentation de CSP moins qualifiées avec trois (ex) employés.

2 A noter qu'avec 10,8% de ménages en situation de monoparentalité, la nouvelle offre se situe largement en dessous de la moyenne du quartier (19% en 2021) et dans des proportions similaires à la ville (10,5% à Nantes).

3 Nous notons « pré-retraités » les ménages de plus de 55 ans dont les enfants sont partis du domicile familial et dont l'un des deux membres est d'ores et déjà en retraite ou dans une situation de fin de carrière professionnelle

1.2.2 A Kervénanec, des nouveaux ménages en majorité propriétaires, relativement âgés, en famille ou retraités (tab. 24)

Statut d'occupation	type socio résidentiel	NB	Age moy	CSP						Situation				
				Cadre	prof. Interm.	employé	ouvrier	retraité	autre	famille	couple	Monoparentale	seul	colocation
locataire	Familles de l'AFL	5	47,6	1	2	1	0	1	0	4	1	0	0	0
locataire	jeunes ménages locataires	3	28,6	1	0	0	2	0	0	0	1	0	1	1
propriétaire	Jeunes couples propriétaires	5	27,4	1	2	0	1	0	1	1	3	0	1	0
propriétaire	familles propriétaires	8	50,6	1	2	3	1	0	1	4	1	3	0	0
propriétaire	acquéreurs seuls	6	48,6	0	2	1	1	0	2	0	0	0	6	0
propriétaire	propriétaires retraités ou en pré-retraite	11	69,5	0	2	0	0	8	1	0	4	0	7	0
Total des enquêtés		38	50,5	4	10	5	5	9	5	9	10	3	15	1

Tableau 24. Types de profils socio-démographiques des enquêtés à Kervénanec

A Kervénanec, nous avons une faible représentation des locataires (21%), proportion proche des données FILOCOM de 2019 (26%). Parmi les huit ménages locataires répondants, on retrouve très majoritairement les occupants de l'AFL (5) qui sont assez remarquables par l'homogénéité de leur profil puisque l'on retrouve presque exclusivement des familles dans la classe d'âge de 44-55 ans avec des CSP élevées, en conformité avec les profils que cherche à attirer l'AFL. Les autres locataires (3) sont de jeunes ménages sans enfant moins aisés (2/3 sont ouvriers) venus profiter d'une offre locative bon marché.

La majorité des ménages de cette nouvelle offre sont donc des propriétaires occupants (30) que l'on peut répartir en cinq groupes socio-résidentiels. Le premier réunit les jeunes couples propriétaires (5). Agés de moins de 35 ans, ils ont acquis leur appartement très récemment (deux ans) et occupent plutôt des professions qualifiées. Le second correspond aux familles propriétaires (8). Agés de 41 à 58 ans au moment de l'enquête, ces parents ont peu d'enfants (1,3 en moyenne) et occupent principalement des maisons (5) de faible superficie. Le profil de ces ménages apparait relativement plus précaire que le groupe précédent avec des profils d'ouvriers et d'employés (4/8) et trois ménages en situation de monoparentalité. Le quatrième groupe correspond à des célibataires profitant de l'opportunité de l'accession aidée (6). Sur la même tranche d'âge que le groupe précédent (44-57 ans), on retrouve un groupe de ménages seuls qui s'explique par la présence de T2 (4/6) mais aussi par l'opportunité que représente l'accession aidée (5/6) pour des individus sans activité, ouvriers ou employés (4/6). Enfin, on note, surtout par rapport à Malakoff, une légère surreprésentation des ménages retraités ou préretraités (11). En effet, ces logements abordables sont une opportunité pour des femmes séparées, encore en activité (PI) et dans une situation de pré-retraite donc sans enfants à charge, de redevenir propriétaire (3). Cette offre immobilière profite également à des ménages retraités (8) issus de la petite classe moyenne (employés ou ouvriers) saisissant l'opportunité d'accession sur proposition du bailleur et/ou suite à un héritage.

1.2.3 Aux Sablons, une majorité de propriétaires et de familles (tab. 25)

Statut d'occupation	type socio résidentiel	NB	Age moy	CSP						Situation				
				Cadre	prof. Interm.	employé	ouvrier	retraité	autre	famille	couple	Monoparentale	seul	colocation
locataire	Familles de locataires	16	44,1	2	1	7	1	1	4	12	1	2	1	0
propriétaire	jeunes acquéreurs seuls	5	27,25	0	2	1	1	0	1	0	0	0	5	0
propriétaire	familles propriétaires	13	48,7	1	4	6	0	0	2	9	1	3	0	0
propriétaire	propriétaires retraités ou en pré-retraite	9	68,8	0	1	1	0	7	0	1	3	0	5	0
Total des enquêtés		43	49,2	3	8	15	2	8	7	22	5	5	11	0

Tableau 25. Types de profils socio-démographiques des enquêtés aux Sablons

Aux Sablons, on retrouve des proportions similaires à celles trouvées à Kervénanec avec 37% de locataires (contre 31% en 2019). Cet écart semble confirmer la progression du nombre de locataires entre 2017 et 2019 relevée au chapitre précédent grâce à la base FILOCOM. En effet, il semble bien qu'il y ait une progression de cette proportion de locataires puisque cinq de ces logements (/16) sont issus de l'offre produite pour de l'accession en PSLA. Parmi ces locataires, on recense une majorité de familles (12) qui louent des maisons et notamment celles proposées par l'AFL. Si en moyenne ces ménages sont plus jeunes que les locataires de l'AFL à Lorient et si les familles plus grandes (2 enfants en moyenne), ils sont plus hétérogènes en âges avec trois tiers (moins de 35 ans, 35-50 ans, plus de 50). On observe également les effets de la stratégie de peuplement de l'AFL cherchant à attirer dans son offre des populations de classe moyenne-supérieure puisque l'on ne retrouve ces profils de locataires mieux dotés que dans ces logements. En revanche, cette stratégie semble plus difficile à mettre en œuvre que dans nos autres quartiers puisque seulement un quart des ménages locataires de l'AFL ont des professions intermédiaires ou supérieures contre environ 60% à Malakoff et à Kervénanec. Nous l'évoquions précédemment, mais dans les contextes où l'AFL a des difficultés à louer, l'association se dit moins regardante sur les profils afin d'éviter la vacance. Cette stratégie semble réussir puisqu'en 2019 (OFRIMOV) et en décembre 2021 (données AFL) la vacance y est nulle.

Les propriétaires des logements de cette nouvelle offre sont en majorité des familles (13/27). Ces dernières sont en moyenne plus âgées que celles de locataires mais également caractérisées par une certaine hétérogénéité des âges (entre 35 et 61 ans). L'attractivité financière de l'offre en PSLA (co)produite par le bailleur municipal a permis à des ménages plus fragiles d'accéder à la propriété avec la présence de foyers monoparentaux (3/13) et une légère surreprésentation d'employés (6) suivie de cadres ou professions intermédiaires (5). Ces logements en PSLA ont également profité à de jeunes acquéreurs isolés (4) dont les moins aisés (employés et ouvriers) ont pu bénéficier des petites typologies, tandis que les CSP plus favorisées ont pu directement se permettre d'accéder à des logements plus vastes (T3/T4). Enfin, il y a neuf ménages en situation de pré-retraite/retraite qui ont, pour la quasi-totalité, acquis des logements en PSLA dans la tour de l'Espal (8/9) qu'ils occupent depuis le début.

A Malakoff, où une majorité des ménages de ce parc sont locataires (63%) et ont moins de 35 ans (51%), on remarque une série de fragilités socio-économiques. Elles peuvent être liées au statut professionnel avec 8% d'étudiants, à la composition (près de 11% d'entre eux en situation de monoparentalité, 37% des acquéreurs ont acheté seuls), de plus, la quasi-totalité des acheteurs sont des primo-accédants. Ces ménages occupent des professions très diplômées (un tiers sont des cadres) et ont un niveau de revenu par personne de 20.700 € en 2019 (OFRIMOV). A Kervénanec, dont l'offre de logements est en partie composée d'un tiers de maisons et de 27 % PSLA, les ménages sont plus âgés (50 ans en moyenne) et plus souvent en famille (31%). A noter que l'accession aidée a attiré des profils de ménages seuls ou issus de professions moins aisées avec plus d'un quart d'accédant employés ou ouvriers. Enfin au Mans, les profils des ménages ressemblent plutôt à ceux enquêtés à Lorient mais étant donné que l'offre de logements individuels (39%) et de PSLA (73%) est plus importante, on trouve une proportion nettement plus importante de familles (62%) et d'accédants moins aisés (40% d'employés ou d'ouvriers).

2. Des trajectoires résidentielles témoins de la valorisation des QRU ?

On a vu aux chapitres précédents que les promoteurs et autres acteurs ayant participé à la définition et la vente de cette nouvelle offre, conscients du possible effet dissuasif de la piètre réputation de ces espaces malgré la rénovation urbaine, visent un rapport qualité-prix très concurrentiel localement afin d'attirer des profils d'acquéreurs ou de locataires issus de la classe moyenne voire moyenne-supérieure. Cependant, si le prix est un facteur important des choix résidentiels, ce n'est pas le seul paramètre des mobilités résidentielles dont les motivations sont plus complexes. Nous avons montré que les acteurs de la rénovation urbaine présentent l'attraction de populations plus aisées comme un marqueur de la réussite de ces programmes urbains censés faire passer leurs quartiers d'implantation du statut d'espaces évités à celui de lieux désirables. Cette interprétation est un raccourci qui occulte la complexité des trajectoires résidentielles et de leurs motifs puisqu'ils ne prédisposent pas nécessairement de choix d'adhésion au quartier qui peut être l'objet, au contraire, de compromis comme le montre Christine Lelévrier (2014 :66). Quel est le degré de contrainte/d'arbitrage qui conduit les ménages à choisir cette offre en quartier prioritaire rénové ? Les facteurs de choix permettent-ils d'éclairer la dynamique de valorisation sociale et résidentielle de ces quartiers ?

Dans cette partie, nous allons détailler ce rapport entre préférences résidentielles et contraintes de choix afin d'éclairer les contours du compromis résidentiel consenti par ces ménages. Comprendre le niveau de contrainte qui pèse sur les trajectoires de ces ménages nous permet, indirectement, de donner à voir le niveau d'attractivité de ces nouveaux logements. Etudier les facteurs qui fondent le choix peut aussi permettre d'éclairer l'image du quartier. Participe-t-il d'une contrainte négative, ou, au contraire, permet-il de répondre à des critères de préférence et pour quelles raisons ?

2.1 Caractériser les trajectoires résidentielles des habitants de la nouvelle offre

Parler de trajectoires résidentielles, c'est « *faire l'hypothèse que les mobilités ont [...] un sens. [...] La notion de trajectoire résidentielle fait donc référence aux positions résidentielles successivement occupées par les individus et à la manière dont s'enchainent et se redéfinissent au fil des existences ces positions, en fonction des ressources et des contraintes* » (Authier 2014:23). Même si les données que nous avons récoltées ne permettent d'analyser que la dernière mobilité des ménages arrivant dans ce nouveau parc[4], nous souhaitons en comprendre les ressorts et les motivations mais aussi les contraintes liées aux ménages ou au contexte urbain et immobilier. Etudier ces trajectoires, c'est positionner les ménages enquêtés dans leur parcours résidentiel. Cette mobilité est-elle objectivement (taille, typologie, etc. du nouveau logement par rapport à

4 Ainsi qu'évoqué dans le chapitre 3, la réalisation de ces questionnaires ouverts en porte à porte nous a imposé une contrainte de temps de réponse dans laquelle nous avons choisi de ne pas détailler l'ensemble de du parcours résidentiel des ménages. D'autant que, dans les conditions d'entretien en porte à porte, nous avons pu constater à plusieurs reprises que des questions, même limitées à la dernière mobilité résidentielle, pouvaient être perçues comme étant intrusives par les enquêtés et introduire de la méfiance.

l'ancien) ou subjectivement par leur perception/expérience résidentielle comprise comme moteur d'une progression, d'un aboutissement, ou, à l'inverse d'une forme de recul liés à des contraintes d'ordre économique ou sociale. Cette dimension est importante à saisir pour la suite du chapitre puisqu'elle positionne d'emblée les ménages dans leur nouvel espace de vie.

Nous avons distingué plusieurs types de trajectoires que nous avons déterminées en fonction de l'analyse des enquêtes autour de plusieurs critères. Le premier renvoie à la trajectoire résidentielle objective (évolution du statut d'occupation et de la typologie de logement dans la mobilité), le second correspond à la trajectoire résidentielle subjective (niveau de contrainte lors du choix et/ou de la mobilité résidentielle et niveau de satisfaction ressentie). Enfin, la durée d'occupation combinée à l'intention de rester ou de partir permet d'avoir un indice sur la pérennité de l'installation et de l'ancrage de ces ménages. La moyenne nationale de présence dans un logement étant la même pour les locataires du parc privé et les propriétaires accédants : 7,5 ans (INSEE et Statistique Publique 2017:107). En partant de ces éléments nous avons dégagé quatre type de trajectoires à Malakoff et trois à Kervénanec et Les Sablons qui s'échelonnent depuis les formes les plus contraintes et les présences les plus courtes, aux formes qui représentent une réelle progression objective et subjective dans le parcours résidentiel et aboutissant à des formes de pérennisation des présences résidentielles dans le quartier.

2.2 Malakoff : une nouvelle offre sas de progression résidentielle pour des ménages plus fragiles

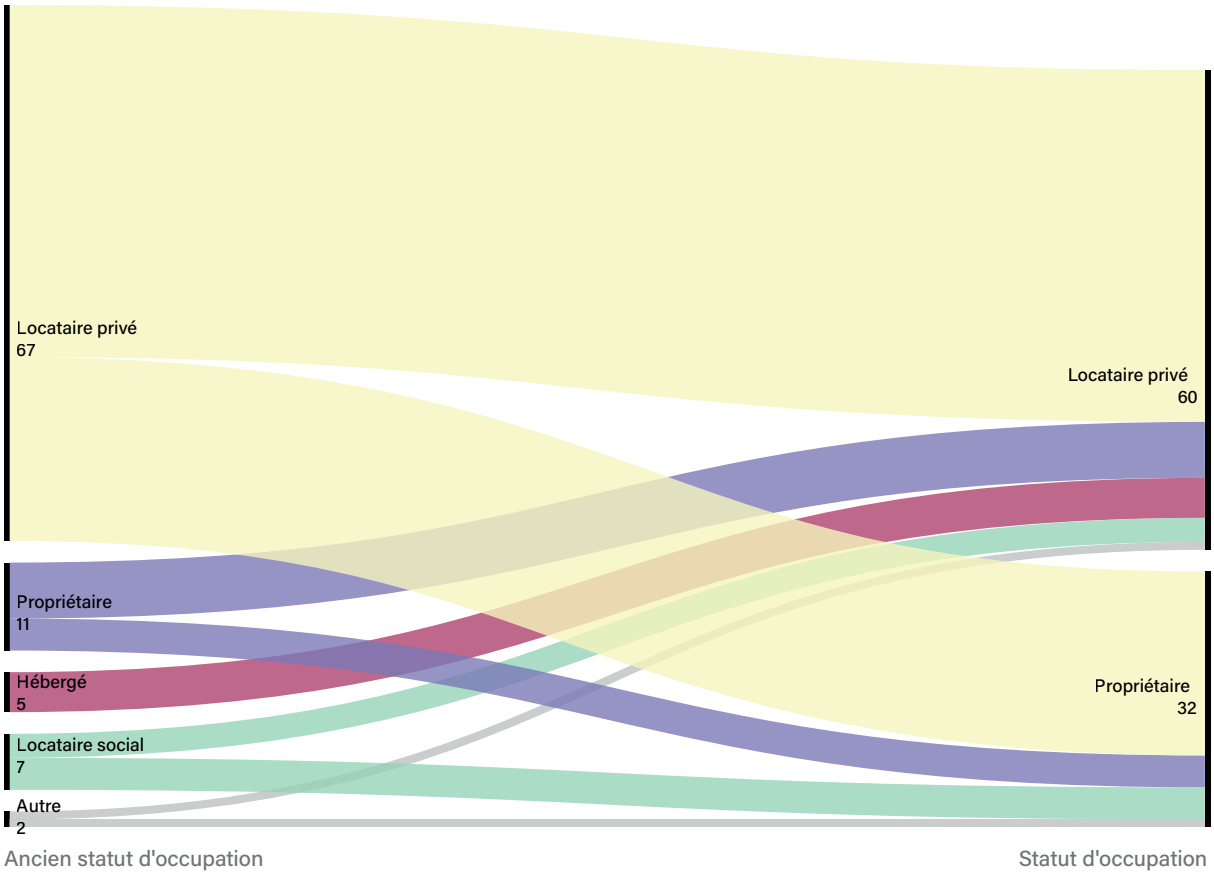


Figure 47. Evolution des statuts d'occupation des habitants enquêtés à Malakoff

A Malakoff, la majorité des trajectoires résidentielles s'inscrivent dans une forme de progression objective et/ou subjective du parcours résidentiel avec, notamment, de nombreux ménages primo accédant et généralement en provenance du parc locatif privé (fig. 47), cependant même si ces nouveaux logements offrent de telles qualités, la jeunesse des ménages, les mobilités professionnelles mais aussi les choix contraints d'autres ménages ne favorisent pas la pérennisation des présences. Ainsi, nous pouvons y voir dans une certaine mesure une forme de sas (Estèbe 2018) pour des ménages arrivant à Nantes s'installant dans le quartier le temps d'éprouver la ville et, en général, de trouver un logement et/ou un secteur mieux adapté à leurs besoins et d'autres, à l'inverse, qui prévoient cette présence comme une étape avant d'acheter un pavillon dans un secteur périurbain.

2.2.1 Une mobilité qui s'inscrit dans une trajectoire négative et contrainte (5)

« J'ai pris ce que j'ai trouvé » Femme en couple, 29 ans, cadre et locataire d'un T2

Ce premier groupe, qui inscrit cette présence résidentielle dans une dynamique négative, est très peu représenté avec 5 profils d'habitants. Leur trajectoire est qualifiée de négative parce que la plupart passent d'un statut de propriétaire à locataire et même perdent également parfois en surface. De plus, leur mobilité présente un caractère contraint, principalement du fait d'une migration professionnelle depuis une autre région ayant compliqué les conditions de choix, mais aussi suite à une séparation ou un divorce ou à des soucis importants liés au logement précédent qui ont imposé un déménagement difficile à préparer. On retrouve ainsi dans ce type de trajectoire une surreprésentation de femmes seules (3) et/ou en situation en monoparentalité (2)

2.2.2 Une présence résidentielle prévue comme temporaire du fait des contraintes ayant prévalu au choix (33)

Ce profil de trajectoire est bien plus représenté que le précédent avec 33 interrogés (35,8%), il est également plus hétérogène des propriétaires (10) et des locataires (23). La particularité de ce type de trajectoire est qu'elle est vue comme temporaire, avec une intention de mobilité résidentielle associée à une très faible durée d'occupation (2,5 ans en moyenne) donnant à ces ménages un profil de « *passant* » (Lelévrier 2014). Le caractère temporaire de cette présence a plusieurs origines que nous développerons mais trouve généralement sa source dans le caractère partiellement ou totalement contraint de la mobilité résidentielle. En effet, 18 ménages énoncent des critères de choix résidentiel qui ne sont qu'en partie atteints parce que sujet à des contraintes plus ou moins fortes. A la différence du groupe précédent, ces trajectoires s'inscrivent majoritairement dans une progression résidentielle de sorte que la contrainte est ici vécue comme temporaire parce que liée au contexte momentané des conditions de recherche ou de la situation du ménage et compris dans une stratégie de mobilité à plus long terme.

On trouve dans ce groupe un premier profil de ménages où l'interrogé prévoit un changement lié à son activité ou de la composition du ménage à court terme comme c'est notamment le cas pour les étudiants et/ou des colocations (6/10). Le second est lié à une mobilité ou un choix résidentiel contraint où les ménages acceptent un logement permettant généralement une amélioration des conditions résidentielles le temps de trouver mieux par rapport à leurs attentes initiales. Dans ce profil de trajectoire, les stratégies des propriétaires et des locataires diffèrent. En effet, les locataires exercent pour beaucoup (12) des mobilités extrarégionales et se saisissent de ces logements plus faciles à obtenir et moins chers qu'ailleurs dans un quartier que la plupart ne connaissaient pas, avant de déménager pour un logement ou accéder à un statut d'occupation plus adapté à leurs envies. On retrouve parmi les locataires des ménages plus jeunes que la moyenne (32,9 ans) avec des profils en début de parcours résidentiel et de vie active (6) et des familles (10 dont 4 monoparentales) dont la majorité ont comme projet à court terme d'accéder à la propriété (10).

Enfin, pour les quelques propriétaires concernés par ce type de trajectoire, le niveau de contrainte –souvent financier– propulse le choix au niveau du compromis faute de mieux, « *si j'avais pu, j'aurais préféré une maison* » (femme célibataire, 32 ans, cadre et propriétaire d'un T2), que nous détaillerons plus loin. La trajectoire est ici motivée par la réalisation d'une primo-accession (7) pensée comme un tremplin dans le parcours résidentiel. Les ménages ont déjà prévu de partir, une fois la clause d'occupation comme logement principal prévue dans l'accession aidée levée, le plus souvent pour acheter une maison ou pour que les enfants ne grandissent pas dans le quartier. Dans une moindre mesure, des habitants (2) évoquent de façon explicite un objectif de plus-value qui serait permis par les tarifs d'acquisition en dessous des prix du marché nantais.

2.2.3 Malgré des contraintes, une trajectoire positive et une présence qui s'inscrit dans la durée (20)

Le niveau de contrainte est moins fort que pour les précédents types de trajectoires, ce qui permet généralement à ces ménages d'atteindre plus de critères recherchés et de s'arranger d'un compromis sur des critères moins centraux. Ce moindre « sacrifice » semble faciliter la satisfaction résidentielle et, donc, des présences plus longues (4,8 ans en moyenne) voire pérennes. Par exemple, huit mobilités s'opèrent en réponse à des difficultés liées à l'ancienne situation résidentielle. Ainsi, malgré des contraintes souvent financières et/ou liées au temps qui empêchent ces ménages de réunir tous les critères de choix souhaités, la nouvelle situation résidentielle s'inscrit dans une dynamique objectivement positive (augmentation de la taille du logement, changement de statut résidentiel) qui semble favoriser le souhait de pérennisation de ces ménages. A l'instar du groupe précédent, on retrouve dans ce groupe des mobilités extrarégionales (6).

« Vous avez prévu de déménager dans les trois prochaines années ? Eventuellement mais on est bien ici ! » Couple de retraités, 69 ans, locataires d'un T2

Il s'agit principalement de trajectoires de jeunes ménages locataires (18) en début de parcours résidentiel (10) qui expriment en majorité clairement le souhait de rester (6). Le reste des ménages recouvre des profils d'âge moyen (entre 35 et 55) (9), familles (6), couples ou personnes seules. Malgré une présence longue (plus de huit ans), c'est parmi ces ménages que l'on retrouve les deux seuls répondants de ce type de trajectoire résidentielle manifestant explicitement une intention de mobilité.

2.2.4 Choix peu contraints : des trajectoires positives vers un ancrage potentiel ? (34)

Dans ce profil de trajectoire on note que 29 ménages viennent de l'agglomération nantaise dont cinq de Malakoff ou de Pré-Gauchet, ce qui semble faciliter le choix au regard de l'absence de contrainte ressentie dans cette mobilité. Comme le groupe précédent, une part importante des ménages réalise cette mobilité dans la perspective, construite ou par effet d'opportunité, d'améliorer ses conditions de logement (12) ou pour une meilleure localisation (7) et/ou pour

effectuer une primo-accession (14). Par ailleurs, dans ce groupe les ménages sont motivés par l'idée d'une pérennisation au moins minimale de leur présence de telle sorte que neuf ménages sont présents depuis au moins sept ans, soit plus que la moyenne nationale, et ce dans un parc immobilier récent. Cette surreprésentation par rapport aux autres types de trajectoires s'explique en partie par le statut d'occupation puisque qu'avec plus de propriétaires (20) que de locataires (14) mais surtout par des profils plus âgés avec en moyenne 46,6 ans et jusque 49,3 ans pour les propriétaires et une surreprésentation des retraités, presque tous concentrés dans ce groupe (9/12), ce qui allonge les durées d'occupation dans la mesure où la mobilité résidentielle décroit avec l'âge.

« C'est un bon compromis » Couple de retraités, 74 ans, propriétaire d'un T4

En parallèle se trouve dans ce groupe des ménages arrivés très récemment et satisfaits de leur choix résidentiel si bien qu'ils n'ont pas l'intention de partir. En revanche l'idée d'ancrage dans ce groupe est à nuancer puisqu'avec 14 propriétaires en primo-accession dont huit de moins de 35 ans au moment de l'entrée dans le logement et huit ménages en location ayant également moins de 35 ans, la question de la pérennisation se pose puisque c'est sur cette période du cycle résidentiel qu'un ménage est le plus mobile.

En somme, dans le nouveau parc privé construit à Malakoff, on note un grand nombre de trajectoires résidentielles contraintes, au moins partiellement (43/92), c'est-à-dire ne permettant pas au ménage d'atteindre tous les critères principaux recherchés, voire assez fortement contraintes (10), avec des ménages dans l'incapacité de pouvoir véritablement choisir ni le logement, ni le quartier. Etant donné le niveau de pression important sur le marché immobilier nantais, un niveau de contrainte structurellement plus important s'impose à ceux qui cherchent un logement et d'autant plus lorsque le temps de recherche ou les ressources d'un ménage sont comptés. Il apparait à cet égard que la nouvelle offre immobilière et notamment locative joue *un rôle de sas* en offrant une offre moins prisée (nous avons vu dans le chapitre précédent que les délais de mise en vente ou en location sont plus longs dans le quartier qu'à Nantes) et malgré tout de qualité (parce que neuve, grande et souvent avec des espaces extérieurs). Ce parc permet à des ménages plus fragiles, momentanément ou plus durablement, d'accéder à des conditions de logement au minimum satisfaisantes. En effet, les trajectoires objectives de ces ménages restent pour la plupart positives avec chez les locataires 55% de mobilités améliorant le statut d'occupation et/ou la typologie de logement. On note tout de même inversement 28% de trajectoires régressives au niveau de l'un de ces deux critères, voire des deux pour 3% des ménages. Le reste des ménages est dans une situation de maintien des caractéristiques résidentielles lors de la mobilité. En revanche, en ce qui concerne les propriétaires, les trajectoires s'inscrivent très majoritairement dans une progression des conditions résidentielles (94%) et notamment grâce à la présence très importante de primo-accédants (69,7%). Par conséquent, au regard de cette analyse des trajectoires, le quartier de Malakoff permet avec des prix de l'immobilier en accession ou locatif plus abordables d'attirer sur le marché immobilier privé des populations pourtant fragiles qui trouvent dans cette offre une solution de logement positive.

2.3 Kervénanec, des primo-accédants ancrés ou bloqués ?

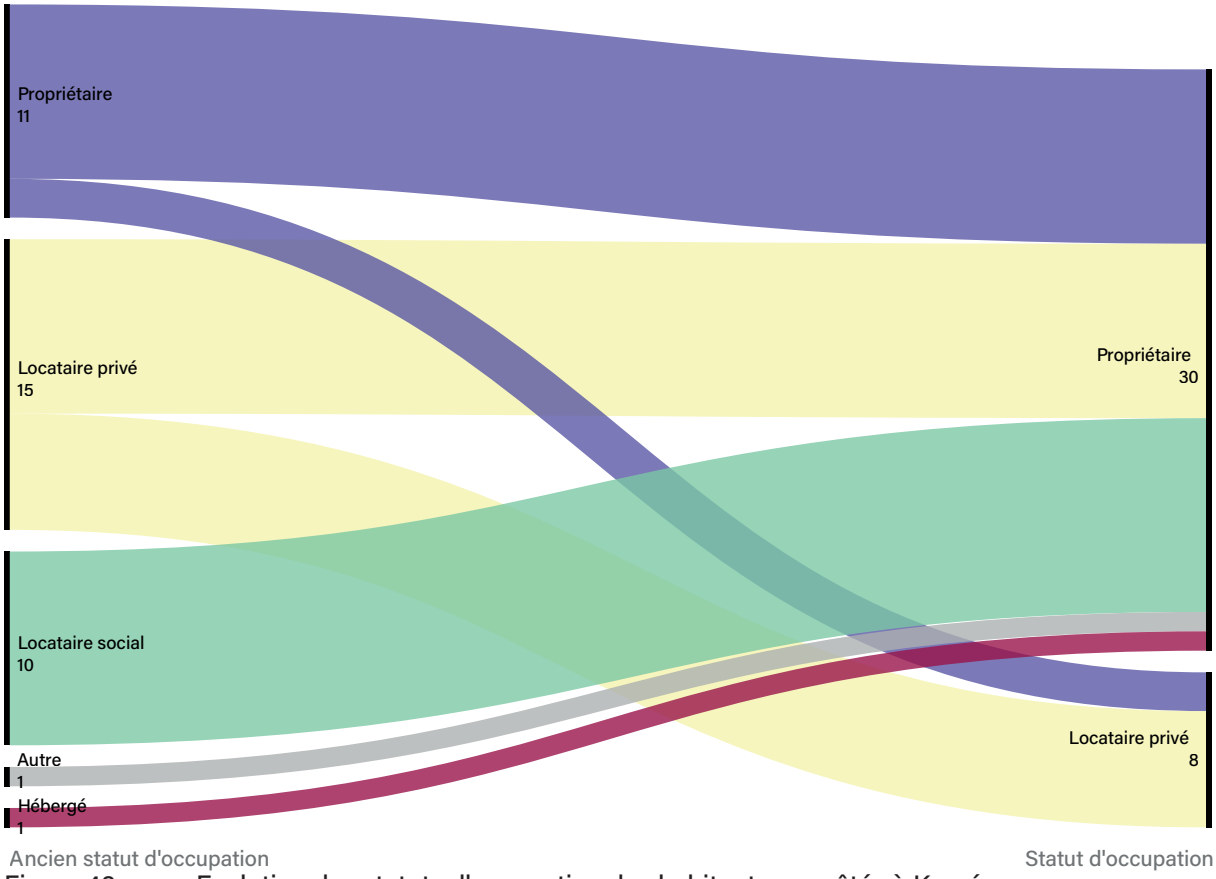


Figure 48. Evolution des statuts d'occupation des habitants enquêtés à Kervénanec

A Kervénanec, les trajectoires objectives des propriétaires et des locataires sont très majoritairement positives (respectivement 73% et 75% des ménages) en considérant l'évolution du mode d'occupation avec de nombreux primo accédants en majorité issu du parc locatif social (fig. 48) et de la typologie du logement occupé et permettent ainsi à la majorité de ces ménages d'inscrire cette présence dans une trajectoire résidentielle promotionnelle par l'accès à la propriété et/ou par les caractéristiques du nouveau logement. En outre, les habitants de la nouvelle offre évoquent très rarement l'intention de mobilité dans les trois prochaines années si ce n'est chez les locataires où la moitié inscrit cette présence comme une étape temporaire et brève. Par rapport à Malakoff les propriétaires sont très stables puisque les rares qui affirment une intention de mobilité prochaine (3) sont présents dans leur logement depuis près de 12 ans en moyenne. On peut expliquer cette stabilité en comparaison du contexte nantais par le profil des ménages propriétaires qui sont en moyenne plus âgés et ayant une composition familiale déjà stabilisée au moment de l'accession mais aussi par la plus forte propension de trajectoires positives (47% contre 37% à Malakoff par exemple).

2.3.1 Des départs contraints, des trajectoires mitigées et des présences subies ? (10/38)

Ce premier groupe représente les trajectoires enregistrant le moins de progrès dans les caractères résidentiels objectifs. Ce recul est lié à la perte du statut de propriétaire pour les deux locataires de ce groupe et, pour la plupart des propriétaires, à une réduction de la taille des logements occupés associé à un maintien de ce statut. C'est le groupe qui recense le plus de ménages qui a dû exercer un choix contraint par exemple en raison des mobilités professionnelles ou pour la retraite et extra-départementales (5) et/ou en réponse à des mutations du cadre familial comme des séparations (4). En conséquent, parmi ces résidents près de la moitié perçoivent leur mobilité de façon mitigée voire négative (4). Si cette perception est généralement liée au niveau de contrainte qui a pesé sur les conditions de choix puis sur les mobilités, sur la plupart de ces mobilités. Fait plus rare, on note même parmi ces profils deux ménages primo-accédants. Enfin, tout en conservant ce type de trajectoire peut trouver une source d'explication dans les raisons de déclenchement de la mobilité entre des mobilités professionnelles ou pour la retraite et extra-départementales (5) et/ou en réponse à des mutations du cadre familial comme des séparations (4).

« J'avais pas les moyens d'hésiter, le Logis Breton n'a pas parlé du quartier. Aujourd'hui j'irais peut-être plus en hauteur [elle est en rez de jardin] » Femme retraitée, 74 ans, propriétaire d'un T3 (TK05)

On note une présence importante de ménages retraités (5) dont le caractère mitigé de la trajectoire doit être nuancé puisqu'influencé dans notre méthode de discrétisation par la diminution de la taille des logements qui se trouve être une réponse à la décohabitation de leurs enfants. Cependant, le choix contraint du quartier ou du logement a participé négativement au compromis résidentiel qui se traduit par un sentiment partagé quant à la satisfaction de cette mobilité.

La plupart de ces ménages n'envisagent pas de mobilité résidentielle prochainement. Cette stabilisation s'apparente parfois à une situation de blocage puisqu'elle s'explique d'une part par l'âge des ménages retraités qui n'ont plus envie de changer de logement et se contentent de la situation, ou de personnes seules ou de ménages en situation de monoparentalité sachant qu'ils auront du mal à trouver mieux ailleurs.

2.3.2 Des trajectoires positives mais contraintes financièrement et/ou temporaires (10/38)

« Je ne suis pas de la région, il y avait une urgence pour trouver, j'ai pris ce que j'ai trouvé » Homme seul, cadre, 35 ans, locataire d'un T3 (TK06)

Ce profil de jeunes ménages locataires (26,6 ans en moyenne) vit cette présence résidentielle comme une étape transitoire (4), le plus souvent le temps de trouver un bien pour accéder à la propriété : « *bien sûr on ne va pas rester ici, on a d'autres objectifs* »[5].

5 Homme en famille (2 enfants), profession intermédiaire, 35 ans, locataire d'une maison T3-TER02

« On avait de trop fortes contraintes financières qui ont fait de cette opportunité d'accession d'une maison une offre qu'on ne refuse pas » Père de famille, cadre, 41 ans, propriétaire d'une maison T4 -VAL02

Dans ce profil on retrouve des propriétaires (5) primo-accédants dont la trajectoire est caractérisée par une contrainte financière particulièrement importante qui explique le recours au PSLA ou à l'accession aidée, ce qui a limité fortement la possibilité d'exercer un choix. Cette contrainte économique est liée au profil de ménages, issus du parc social (5), et/ou seuls ou en situation de monoparentalité (3), et/ou exerçant des professions peu qualifiées ou instables (4). Cependant, contrairement aux profils de locataires, et probablement en lien avec leur situation économique, ces ménages sont tous présents depuis longtemps (10,3 ans en moyenne).

2.3.3 Des trajectoires positives de propriétaires (18/38)

« C'est un coup de foudre » Homme en famille, 50 ans, profession intermédiaire, propriétaire d'un T4 -VEN02

Ce groupe est presque uniquement composé de propriétaires (16) souvent primo-accédants (11) et réalisant des mobilités internes à l'agglomération souvent motivées par l'ambition d'accession à la propriété. Ici le niveau de contrainte décrit lors de la mobilité est bien plus anecdotique puisqu'il joue sur des caractéristiques jugées secondaires et qui ne remettent pas en question la perception positive de la trajectoire. En parallèle, on note d'autres profils qui avaient déjà été propriétaires précédemment mais qui, suite à des accidents familiaux, profitent de cette nouvelle offre pour impulser une trajectoire résidentielle à nouveau positive (3). Enfin, on retrouve dans ce groupe la plupart des jeunes ménages propriétaires (huit ont moins de 40 ans) mais également beaucoup de profils de ménages seuls (7) et peu de familles (4) venant très majoritairement de l'agglomération lorientaise (10)/

2.4 Les Sablons, un nouveau parc de logement qui bénéficie avant tout aux locataires du parc social

Etant donné la grande homogénéité de l'offre produite avec des logements en PSLA (co)réalisés par le bailleur avec un programme en individuel et une réhabilitation de tour et un programme de l'AFL en locatif privé, les trajectoires dominées par des primo accession en provenance du parc locatif social (fig. 49), les motivations et les raisons de la venue sont assez semblables et ce notamment sur l'offre en accession. En effet, étant donné le rapport qualité-prix très avantageux et la rareté des produits en PSLA au Mans, la plupart des acquéreurs sont des primo-accédants qui ont saisi une opportunité souvent imprévue d'acheter un logement. Des nuances sur la perception des contraintes et le caractère endogène de ces mobilités influent ces trajectoires.

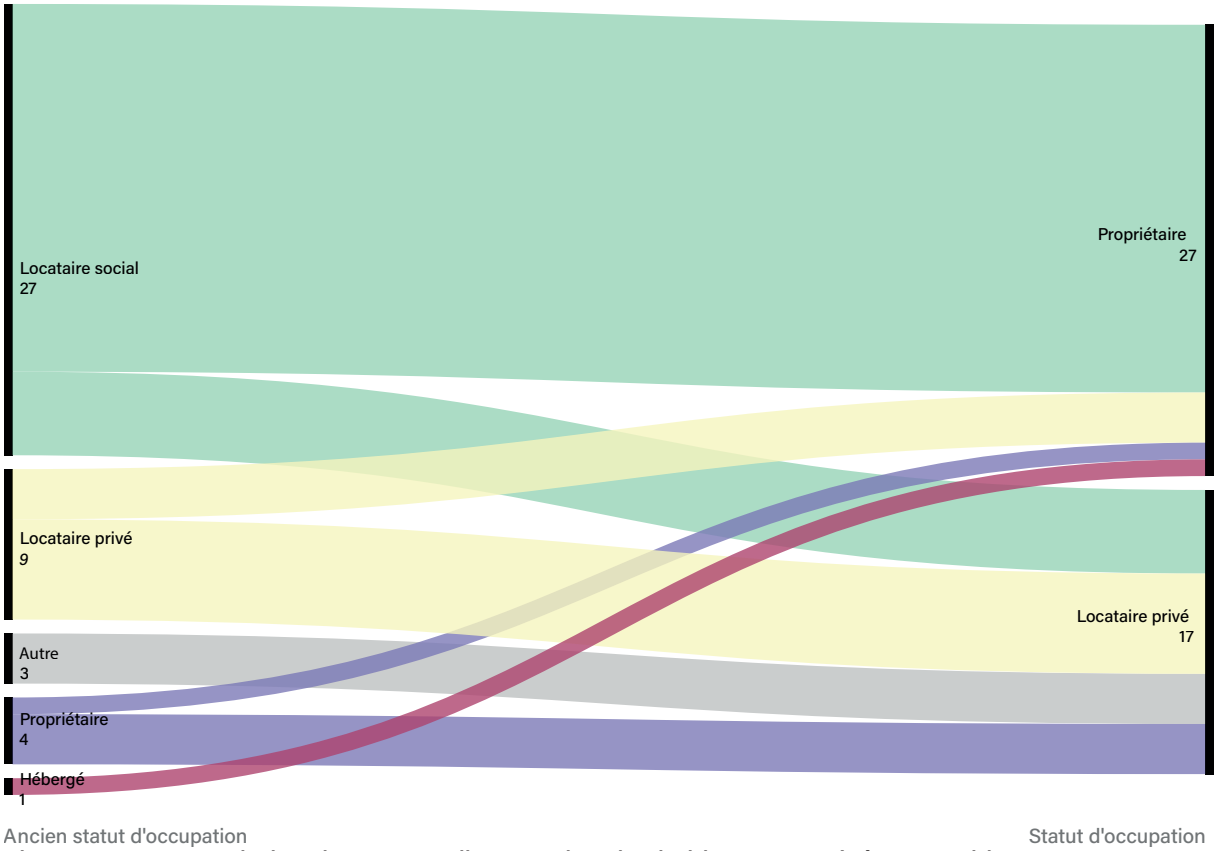


Figure 49. Evolution des statuts d'occupation des habitants enquêtés aux Sablons

2.4.1 Une trajectoire positive et malgré une contrainte financière importante (20/44)

« Si on avait eu plus de choix, on aurait choisi autre chose » Femme en famille (2 enfants), 32 ans, sans activité et locataire d'une maison T4-VOS06

Dans ce groupe, il y a une plus petite proportion de locataires (8), généralement des familles et plutôt jeunes. Certains étaient déjà locataires tandis qu'une partie non négligeable (3) étaient propriétaires de leur logement principal. Cependant, pour ces ménages, c'est l'offre très abordable de maison en location (7) et permettant de s'installer dans la ville du Mans (4) qui motive de telles mobilités. C'est d'ailleurs le seul argument de la trajectoire et l'absence de perspectives de choix similaires, notamment en dehors du quartier, est vécu comme une contrainte importante.

« Vu nos revenus, on n'avait pas vraiment eu le choix, un appartement comme ça dans un autre quartier c'est plus du double[6] *»* Femme en famille (1enfant), 61 ans, sans activité et locataire d'un appartement T3 -ESP01

Les propriétaires (12) sont tous des anciens locataires du parc social dont la décision de mobilité a avant tout été motivée par la perspective d'une première accession à des tarifs très intéressants grâce au PSLA leur permettant de réaliser une promotion résidentielle dans un contexte plus opportuniste que prémédité et construit. Les ménages qui se retrouvent dans ce type de trajectoire sont parmi les plus âgés de l'échantillon : sept ont plus de 50 ans et quatre des six ménages retraités y sont représentés. Cette caractéristique ajoutée à la contrainte financière initiale semble, comme à Kervénanec, limiter les intentions de mobilité résidentielle puisque rares sont ceux qui en ont l'intention. Il faut noter que ce type de trajectoire caractérisée par une contrainte financière marquée est commune aux trois quartiers.

2.4.2 Une trajectoire endogène et vécue comme moins contrainte (10/44)

La particularité du peuplement de la nouvelle offre produite au Sablons par rapport aux deux autres quartiers est la prévalence d'une mobilité résidentielle endogène. Le quartier des Sablons étant beaucoup plus vaste et peuplé que les deux autres, cela augmente mécaniquement la probabilité de ce genre de mobilité interne, par ailleurs facilitée par le PSLA réalisé par le principal bailleur du quartier. Six de ces trajectoires endogènes sont réalisées dans l'objectif principal d'accession à la propriété.

Les profils des ménages (propriétaires et locataires) et les motivations qui ont déclenché et motivé la trajectoire sont très proches du type précédent, à la différence notable du rapport au quartier dans le choix. Dans le cas de ces trajectoires endogènes, l'opportunité d'améliorer ses conditions de logement est associée au choix d'un quartier qu'ils maitrisent, faisant apparaitre ces trajectoires comme moins contraintes. Ainsi, si ces ménages ont, a priori, autant de difficultés financières que les précédents, ces dernières n'apparaissent plus vraiment comme une limite dans le choix et la trajectoire ressentie par le ménage.

2.4.3 Des trajectoires positives et sans contraintes (12/44)

De façon similaire, mis à part le caractère endogène, neuf propriétaires (dont 8 primo-accédants) profitent de cette offre en PSLA pour déclencher une mobilité résidentielle opportuniste. Par rapport aux autres types de trajectoires de propriétaires, on retrouve ici une surreprésentation de ménages jeunes (5 ont moins de 35 ans) qui peut expliquer la moindre perception du caractère contraint de cette accession qui amorce par cette promotion une trajectoire positive. En parallèle, c'est aussi le groupe le plus dynamique avec une durée d'occupation moyenne inférieure de près

6 En moyenne les logements de la tour de l'Espal se sont vendus à 845€/m² tandis que le prix moyen sur la commune du mans de l'immobilier neuf en 2012 était de 2.600€/m²

de deux ans sur l'ensemble des propriétaires et avec la plus grosse proportion de ménages exprimant une intention de mobilité prochaine (3/9). Parmi les locataires, on retrouve des situations de familles en transition résidentielle (2) ou en situation de monoparentalité (1) profitant de l'offre de maison en location.

En conclusion, comme à Kervénanec, les présences résidentielles sont assez longues de 6,4 ans en moyenne et jusque 7,1 ans pour les propriétaires. Cette longévité s'explique notamment par une satisfaction importante liée au logement dans le choix mais pourrait également trouver une partie de son explication dans la raison même qui a fait venir ces ménages : le rapport qualité-prix beaucoup plus intéressant qu'ailleurs et exerçant par la suite un effet de blocage. Comme à Kervénanec, l'offre immobilière produite en PSLA aux Sablons bénéficie avant tout à des ménages auparavant exclus de l'accession à la propriété dans des conditions plus classiques de vente, grâce au tarif mais aussi à l'assurance que permettent ces dispositifs pour des ménages dont la situation est moins stable et/ou plus fragile économiquement. Cependant, à l'inverse de Kervénanec, on n'observe pas un effet de rattrapage des prix de cette offre par rapport au marché immobilier local, ce qui rend difficile à la revente de trouver pour des tarifs similaires des biens de même qualité. Par ailleurs, à la différence des deux autres quartiers, il faut noter l'importante proportion de résidents en provenance du parc social (fig. 49) puisqu'ils représentent 61% des enquêtés. Si cette différence s'explique en premier lieu par le rôle central du bailleur dans la production de cette nouvelle offre, nous devrons également nous demander si cette surreprésentation ne peut pas trouver d'autres explications telles que des effets de réputation d'un quartier moins touché par les mutations urbaines lors du PRU que les deux autres.

Enfin, il faut signaler que dans les trois quartiers le niveau de contrainte qui a prévalu dans les choix de ces résidents est assez important. Il explique d'une part la présence importante de ménages au profil plus fragile (étudiants, personnes seules, familles monoparentales, jeunes ménages) et/ou pensant cette étape comme transitoire, le temps de trouver mieux (plus grand, ailleurs, accession à la propriété, ...). Cette situation rappelle celle observée par Paul Clerc étudiant les habitants des tous jeunes quartiers de grands ensembles et révélant que si leur présence résidentielle se révélait positive, elle ne correspondait pas à leur idéal résidentiel (Clerc 1967:414). En effet, on note qu'à Kervénanec et aux Sablons le logement occupé par les ménages interrogés est proche de celui qu'ils auraient pu espérer pour, respectivement, 61% et 82,5% d'entre eux, tandis que cette proportion tombe à 42% à Malakoff principalement du fait de l'absence de maisons dans ce nouveau parc. En revanche, notre enquête rejoint celle de Christine Lelévrier puisque la majorité de ces trajectoires, en agrégeant la dimension objective (typologie et statuts) à la dimension subjective (degré de satisfaction ressenti), correspond à une progression dans le parcours résidentiel (89% à Malakoff, 78% à Kervénanec et 77% aux Sablons). Ainsi, malgré les contraintes que peuvent rencontrer ces ménages, l'offre produite dans ces quartiers permet, en général, à ces ménages de trouver des solutions positives à leurs besoins et attentes résidentielles et par rapport aux ressources financières qu'ils ont.

3. Appréhender la place du quartier dans le compromis résidentiel

Dans les chapitres précédents nous avons indiqué que selon les acteurs qui ont participé à la rénovation urbaine, l'image de ces quartiers peine à évoluer dans les représentations collectives notamment à Malakoff et aux Sablons. Ainsi, face à cette persistance, nous pouvons nous demander, pourquoi les ménages choisissent des logements dans des quartiers dont ils connaissent généralement la réputation. Précédemment, en analysant les trajectoires résidentielles, nous avons pu montrer qu'une partie de ces ménages a connu des contraintes qui ont pesé sur leur capacité et leur possibilité de choisir. En considérant ces contextes, nous chercherons ici à éclairer comment les habitants interrogés présentent, justifient et motivent leur choix et leur trajectoire.

Si les acteurs à l'initiative de ces programmes urbains peuvent juger que l'arrivée de ces populations témoigne de la valorisation à l'œuvre, les choix de ces nouveaux résidants pourraient, à l'inverse, ne pas valoriser leur nouveau quartier et être encore soumis aux imaginaires négatifs voire stigmatisants. D'autant que nos enquêtes ne permettent pas d'accéder aux raisons qui ont pu pousser certains ménages à se détourner de cette nouvelle offre résidentielle. Ainsi, dans ce processus de sélection opéré par les choix des ménages en amont même de la réservation ou de l'attribution, nous n'avons accès qu'à ceux qui ont accepté le quartier comme compromis voire qui l'ont choisi directement. Dans cette logique, les professionnels de la vente immobilière notent que seuls « *les gens qui étaient inquiets n'ont pas acheté* » (Dir. de la production, Cogedim -MPMT2). Ainsi, dans cette partie de chapitre nous souhaitons explorer les motivations et les craintes qui entourent le choix de ces nouveaux résidents venus habiter à Malakoff, Kervénanec ou les Sablons. Au-delà, quelles valeurs associées à ces quartiers donnent-ils à voir ?

De façon globale, les choix résidentiels de ces ménages sont avant tout orientés autour du logement. L'occurrence des arguments autour du logement (90%), de son prix (49%) et du fait qu'il soit neuf (16%), sont très largement au-dessus des arguments concernant la localisation urbaine ou le quartier comme des moteurs de ces choix (fig. 50). Pour les trois secteurs concernés, le premier de ces arguments concerne la localisation du quartier dans la ville et/ou les équipements de transports, c'est ensuite la qualité de l'environnement généralement associée à la présence d'espaces verts ou de l'eau, la proximité d'équipements, le quartier de façon indistincte et, de façon beaucoup plus marginale, l'am-

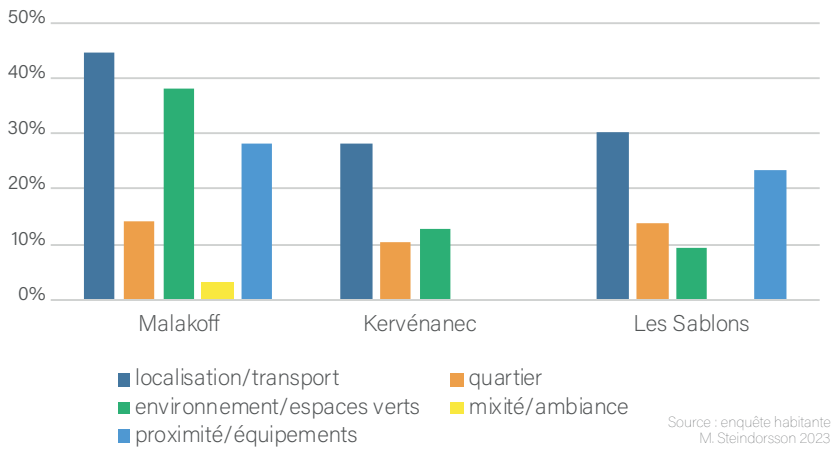


Figure 50. Occurrence des arguments de choix résidentiel (hors logement)

biance et/ou la mixité sociale. En comparant l'occurrence de ces arguments à ceux propres au logement, nous pouvons remarquer des écarts assez importants s'agissant des ménages de Kervénanec et des Sablons démontrant que l'attractivité de l'offre résidentielle (prix, maison avec jardin) prime.

	Malakoff									Kervénanec							Les Sablons				
	Colocation	jeunes ménages	famille monop.	Acquéreur seul	Familles		Retraités		TotalMalakoff	jeunes ménages		Familles	Acquéreur seul		Retraités	TotalKervénanec	jeunes ménages	Familles		Retraités	TotalLes Sablons
	locataire			proprio.	locataire	proprio.	locataire	proprio.		locataire	proprio.	locataire	proprio.				proprio.	locataire	proprio.			
Logement	7	8	3	7	7	6	5	4	47	1	1	4	4	4	5	19	1	5	5	4	15
localisation	3	7	4	2	3	4	1	2	26	2	0	0	4	1	3	10	1	6	2	3	12
quartier	2	4	2	2	3	2	1	3	19	0	4	1	0	1	3	9	3	4	6	2	15
total	12	19	9	11	13	12	7	9	92	3	5	5	8	6	11	38	5	15	13	9	42

Tableau 26. Niveaux de choix résidentiels liés au quartier en fonction des types de ménages

Au regard des réponses, il apparaît que les choix se forment selon un gradient qui dépend du niveau de contrainte associé au choix et/ou au niveau de connaissance du contexte immobilier local. Ainsi, lorsque les contraintes sont fortes et/ou associées à une mauvaise connaissance du contexte, le choix se limite au logement ou à l'accession en eux-mêmes. A mesure que ces curseurs évoluent favorablement pour le ménage, au logement et/ou à l'accession, s'ajoutent des arguments relatifs à la localisation, la proximité et la desserte par rapport à des centralités, puis viennent des arguments en faveur au quartier en lui-même. A ces trois niveaux nous allons détailler la nature et le type d'argument en (dé)faveur du quartier dans ces choix. Enfin, ces trois tendances positionnant les choix par rapport au quartier s'appuient sur des ressorts similaires. La ventilation des ménages présentée dans ce tableau ne doit pas s'interpréter comme un « tri » cloisonné mais plutôt comme la prévalence d'un de ces motifs dans le choix résidentiel des ménages interrogés. A cette précision de lecture, il faut ajouter que malgré les efforts faits pendant les échanges pour distinguer l'influence de l'expérience actuelle du quartier du choix réalisé en amont par ces ménages, il n'en demeure pas moins que nous devons considérer cette incidence comme l'un des biais probables de cette analyse. Enfin, étant donné la similitude des analyses de ces choix résidentiels entre les trois quartiers, notre propos portera sur l'ensemble des trois quartiers.

3.1 Un quartier non choisi, un compromis pour le logement (81/172)

« Je me suis dit que le quartier ça ira »[7].

Dans un premier cas de figure concernant la plupart des répondants (autour de 50% par quartier) sont regroupés les ménages pour qui le choix lors de la dernière mobilité se concentre avant tout, voire exclusivement, sur le logement malgré sa localisation dans un quartier souvent redouté. Selon la logique de la stratégie des promoteurs, ce profil de choix résidentiel serait attendu. En effet, ces acteurs conscients du risque que représente l'image de ces quartiers sur l'attractivité immobilière ont misé sur la production d'une offre de logements dont le rapport qualité-prix devait compenser cette localisation plus risquée. Cette stratégie, en se référant au travail de Christine Lelévrier, semble fonctionner auprès des ménages qui privilégient l'accession et/ou la qualité des biens au quartier pour lequel « *il s'agit plutôt d'un choix par défaut* » (Lelévrier 2014:61) voire d'un compromis permettant d'améliorer les caractéristiques du bien occupé grâce à un rapport qualité prix qui, nous l'avons vu, attire beaucoup de trajectoires.

> *« On est dans ce quartier car c'est un bon compromis au niveau du logement mais on a les inconvénients du quartier. On peut se sentir en insécurité et si on avait les moyens on déménagerait »* Femme en famille (3 enfants), 45 ans, employée et locataire d'un T5 -JARD19

Nous avons vu en exposant les trajectoires résidentielles de ces habitants qu'un certain nombre d'entre elles étaient particulièrement contraintes financièrement et/ou dans le temps et la facilité de recherche. Ces contraintes se répercutent sur la possibilité et l'étendue des choix entre différents logements ou différents quartiers jusqu'à empêcher, dans les cas les plus empreints de ces limites, la possibilité d'hésitations sur le choix du quartier voire du logement même. Ces cas restent assez minoritaires (25) et se concentrent ainsi sur des critères minima de condition de logement. Ils concernent principalement les mobilités extrarégionales, les ménages aux très fortes contraintes financières ou dont la mobilité est déclenchée suite à un incident imprévu.

> *« J'ai fini par comprendre pourquoi il y avait ce bon rapport qualité prix ! (rires) »* Couple en famille (2 enfants), 41 ans, cadres et locataires d'un T5 -JARD21

La majorité des ménages qui ont privilégié le choix du logement dans leur mobilité résidentielle pâtissent d'une contrainte financière qui limite leurs possibilités de choix, surtout à Nantes mais aussi à Lorient où les prix de l'immobilier rendent de plus en plus difficile les opportunités de se loger convenablement en ville pour les familles et les aspirants à la primo-accession. Par conséquent, vue l'offre immobilière neuve, avec des qualités résidentielles certaines et, qui plus est, en dessous des prix du marché de l'immobilier, beaucoup de profils de ménages (48)

7 (NAM18).

viennent explicitement pour ce rapport qualité-prix « *imbattable* » (JARD08[8]). Ainsi, pour accéder à la propriété, « *on n'avait pas les moyens d'hésiter. On avait de trop fortes contraintes financières qui ont fait de cette opportunité d'accession d'une maison une offre qu'on ne refuse pas* » (VAL02[9]), quitte à renoncer au choix du quartier : « *je n'ai pas vraiment choisi le quartier, c'est les prix attractifs qui m'ont attiré* » (ESP01[10]). Malgré la contrainte que représente le quartier dans ce choix, quelques résidents à Malakoff sont conscients de l'influence du quartier sur les prix :« *c'est l'effet Malakoff !* » (SEM02[11]), « *c'est moins cher parce que c'est le quartier, un quartier en reconversion* » (NAM19[12]).

« ici, on nous donnait les moyens d'accéder à la propriété » Femme seule, 54 ans, propriétaire d'un appartement T2 –EUD05

Cependant, si ce rapport qualité-prix très avantageux permet à de nombreux ménages d'améliorer leurs conditions de logement à moindre coût ou dans des meilleures proportions qu'espéré, on retrouve ici beaucoup de ménages d'abord attirés par l'opportunité d'accéder à la propriété, et ce particulièrement pour l'offre en PSLA réalisée par les bailleurs. Ces ménages qui ne cherchaient pas spécialement ou activement à acheter profitent de cette occasion qui se traduit dans un choix et une mobilité résidentielle avant tout mués par la possibilité d'atteindre un objectif socialement reconnu et valorisé : l'accession à la propriété. En effet, et ce principalement aux Sablons, cette opportunité inespérée d'accéder à la propriété peut faire accepter le risque et la crainte du quartier au point d'en sacrifier pour cette raison la perception qu'ils ont de leur trajectoire résidentielle (5).

« Vu nos revenus, on n'avait pas vraiment eu le choix, un appartement comme ça dans un autre quartier, c'est plus du double » Femme en famille (1 enfant), 61 ans, sans activité et locataire d'un appartement T3 -ESP01

« Ça faisait 5 ans que j'étais aux Sablons et que je cherchais ailleurs, j'aurais préféré ailleurs mais avec ce prix… » Homme divorcé, 75 ans, retraité et propriétaire d'un T3-ESP18

Ces choix réduits par la contrainte financière sont assez importants aux Sablons puisqu'ils sont évoqués par un tiers des accédants. Nous expliquons cette surreprésentation en raison de l'importance de l'offre en PSLA par rapport aux autres quartiers. A Malakoff, tous les propriétaires évoquant une contrainte financière (6/7) ont d'abord choisi le logement dans un quartier qu'ils n'affectionnaient pas particulièrement et qu'ils redoutaient même comme un compromis afin d'accéder à la propriété. Il en est de même pour les accédants de Kervénanec. Ces cas de figure questionnent puisque le compromis pour accéder à la propriété semble assez fragile et surtout

8 Homme en famille (1 enfant), 47 ans, cadre et locataire d'un T4
9 Homme en famille (1 enfant), 41ans, cadre et propriétaire d'une maison
10 Femme en famille (1 enfant), 61 ans, sans activité et locataire d'un appartement T3
11 Femme en couple, 27 ans, profession intermédiaire et propriétaire d'un T4
12 Homme en colocation, 21 ans, étudiant et locataire d'un T3

dépendant par la suite de l'expérience d'un quartier qui n'était pas vraiment apprécié. A cela s'ajoute l'apparente fragilité économique de ces ménages et un profil majoritaire de retraités au Mans et à Lorient qui peuvent faire douter de la faculté de mobilité future, faisant peser le risque d'une situation de blocage résidentiel.

> *« À la base je voulais aller sur l'île, j'ai pas trouvé mais j'ai eu un vrai coup de cœur pour l'appart ! »* Homme en colocation, 36 ans, profession intermédiaire et propriétaire d'un T3 -NAM12

> *« Je ne voulais pas forcément ce secteur mais pour un début c'est bien ici, ça me permet d'avoir une maison »* Homme en famille (2 enfants), profession intermédiaire, 35 ans, locataire d'une maison T3 -TER02

Au-delà du compromis sur le quartier, le choix du logement peut aussi représenter un élément positif jusqu'à s'apparenter à un coup de cœur (5) ou une opportunité d'améliorer objectivement ses conditions de logement et être perçu comme un tremplin dans le parcours résidentiel permettant d'ajouter un argument valorisant un choix résidentiel apparemment maitrisé et non subi (Lacaze 2004). Par conséquent, on comprend que le quartier occupe dans ces choix au mieux une variable par défaut, dans les cas les plus contraints, mais représente plus souvent un élément négatif, une menace potentielle pour les conditions d'habiter futures. En effet, les appréhensions sont très généralement exprimées de façon floues parce qu'elles sont principalement fondées sur des réputations et imaginaires dominants de ces secteurs dont l'influence négative ne semble pas se tarir au regard des mobilités les plus récentes. « *La réputation est faite et ça me faisait peur* » (YL13[13]). Ainsi, cette crainte du quartier se fonde sur ces effets de renommée parfois alimentés par les proches. Par exemple certains habitants évoquent la réaction « effrayée » des gens : « *quand je disais à mes amis que je viens à Malakoff...* » (GAR07[14]). Cette réputation est aussi alimentée ou soutenue par les professionnels de l'immobilier. Conformément à ce que nous montrions à travers les entretiens réalisés avec des agents, ces derniers, loin de minimiser les effets de réputation, choisissent le plus souvent de confronter les locataires ou acheteurs potentiels à l'image du quartier. « *Vous êtes sûre pour le quartier ?* » (NAM14[15]), lance un premier agent à une habitante tandis qu'un autre met en garde : « *je vous préviens, c'est un peu chaud* » (NAM07[16]), ou encore « *ça ne va pas vous plaire* » (JARD05[17]), afin de préparer le ménage. Pour s'épargner du temps avec des clients incertains vis-à-vis du quartier, les agents immobiliers participent à diffuser ces imaginaires négatifs, rappelant ce que Maurice Halbwachs avançait à propos de « *la transmission de cette mémoire collective des lieux de la ville* » qui s'exercerait particulièrement via les professionnels de l'immobilier (notaires, agents immobiliers, etc.) (Lacaze 2004:443). Malgré ces influences, la perspective de promotion résidentielle dans un quartier pourtant craint incite ces ménages à faire un pari (« *je me suis dit que le quartier ça ira* » (NAM18[18])) et à s'appuyer sur d'autres éléments afin d'atténuer ou justifier ce « risque ».

13 Femme seule, 64 ans, retraitée et propriétaire d'un T2
14 Femme en couple, 69 ans, retraitée et locataire d'un T3
15 Femme en monoparentalité (1 enfant), 47 ans, cadre et locataire d'un T3
16 Homme en colocation, 23 ans, auto-entrepreneur et locataire d'un T3
17 Femme divorcée, 67 ans, retraité et locataire d'un T2
18 Femme seule, 42 ans, employée et propriétaire d'un T2

Par conséquent, on observe beaucoup chez les acquéreurs des discours mettant en avant des arguments jugés plus factuels permettant de rassurer le choix. Cette stratégie argumentative peut s'appuyer sur la capacité et la recherche de ces ménages à aller au-delà du stéréotype, en se renseignant, en allant sur place afin de contrecarrer ces *a priori* négatifs par une expérience, même succincte, du quartier ou par le retour expérience de connaissances. Par exemple, une habitante affirme avoir hésité à cause de la très mauvaise réputation du quartier mais se dit rassurée parce « *je n'ai pas entendu tant de négatifs des gens qui habitent ici. On sait que c'est mouvant mais je ne me sens pas en insécurité* » (YL13[19]). Ces informations plus concrètes rassurent et permettent de banaliser et relativiser les représentations négatives (« *au début je me suis dit pas Kervénanec mais c'est pas pire qu'ailleurs* » (EUD04[20])) voire de s'assurer de la distance entre le cœur du quartier –qui pose problème– et la résidence : « *j'ai parlé avec les anciens proprios, j'ai vu la copro, ça se passe bien dans le quartier mis à part ce que vous voyez derrière mais c'est Malakoff quoi !* » (SEM03[21]).

Un second ressort dans cette construction d'arguments permettant d'atténuer le poids négatif du quartier s'appuie sur des expériences résidentielles ou professionnelles au contact d'autres quartiers populaires et de leurs habitants. Ces expériences permettent de banaliser et de minimiser le sentiment de risque renvoyé par les représentations dominantes de ce type de trajectoire.

« Je connaissais la réputation et c'est toujours mieux que de là où je venais [de Seine-Saint-Denis] » Femme en famille (1 enfant), profession intermédiaire et locataire d'un T3 -JARD06

«J'y ai déjà vécu en tant qu'enfant mais changements positifs» Homme seul, 42 ans, sans activité et propriétaire d'un appartement T2 -EUD03

Enfin, c'est la perception des changements réalisés ou à l'œuvre qui peuvent être mobilisés par les résidents pour (r)assurer leur choix. Ces ressentis, souvent vagues, ont directement trait à la communication faite par le promoteur ou au programme urbain lui-même, « je suis très content de ce qui a été fait en termes de mixité » (YL01[22]), puis relayé par certains agents immobiliers : « le quartier s'améliore, se diversifie » (NAM21[23]). On notera ici le raccourci de l'agent immobilier présentant un lien de causalité entre la dynamique d'amélioration et la diversification à laquelle participe le ménage. Cette mobilisation du changement urbain peut aussi être liée à la perception directe de l'interrogé : « le quartier a été pas mal aménagé sauf le haut [le nord de Kervénanec], c'est pourri, c'est une verrue mais ça va changer » (EUD06[24]). Nous y reviendrons dans

19 Femme seule, 64 ans, retraitée et propriétaire d'un T2
20 Femme seule, 57 ans, profession intermédiaire et propriétaire d'un T3
21 Homme en famille (1 enfant), 32 ans, cadre et propriétaire d'un T4
22 Homme en monoparentalité (1 enfant), 41 ans, cadre et propriétaire d'un T3
23 Femme en colocation, 21 ans, profession intermédiaire et locataire d'un T3
24 Homme en couple, 73 ans, retraité et propriétaire d'un T3

ce chapitre, mais la mobilisation des changements passés ou à venir, sont assez peu mobilisés par les habitants comparativement aux deux principaux ressorts argumentatifs précédemment présentés pour le cas de Kervénanec et des Sablons alors qu'un NPNRU régional[25] démarrait au moment des enquêtes.

3.2 Une localisation et/ou une accessibilité avantageuse nourrissent une certaine attractivité (48/172)

Dans cette seconde tendance, le logement reste au cœur du choix mais le quartier est mis en avant pour sa situation dans une réflexion assez fonctionnelle permettant d'allier le rapport qualité-prix du logement à une localisation qualifiée d'avantageuse dans l'espace urbain. Ainsi, nous retrouvons des arguments similaires quant au choix du logement, qui peut être un coup de cœur, qui est neuf ou récent et/ou qui permet à des ménages d'occuper une maison dans des contextes qui se présentent comme « *une opportunité parce que c'est difficile d'acheter avec des enfants* » (PIS10[26]). Près de la moitié des ménages (20) de ce groupe évoque directement l'influence d'un rapport qualité-prix d'autant plus avantageux qu'il est comparé au niveau des prix à d'autres quartiers centraux ou péricentraux de ces agglomérations.

En effet, les considérations concernant le logement et le compromis que représente le choix du quartier restent valables mais sont nuancées par ses qualités en termes d'emplacement. « *Le quartier m'a plu plus parce qu'il est à proximité de la gare comme je travaille à Angers. Mais le choix est surtout lié au logement. Je me suis dit : "pourquoi pas Malakoff ?"* » (YL12[27]). Ces trois quartiers sont situés en continuité directe du tissu urbain et à moins de 2,5 kilomètres à vol d'oiseau de leurs centres-villes respectifs. Cette situation très favorable est mise en avant en évoquant la proximité du centre (15), la proximité d'équipement comme la gare (8), la proximité des plages ou de quartiers voisins comme l'île de Nantes. Ces quartiers sont également choisis parce qu'ils permettent de répondre à l'enjeu d'accessibilité au travail (13) ou parce qu'ils permettent de se rapprocher des proches (7). Enfin, dans le cas nantais et manceau particulièrement, on mentionne la présence de transports en commun performants[28] : « *moi le quartier je m'en fichais mais la proximité du tramway pour aller travailler en centre-ville est un sacré avantage* » (ESP21[29]).

Malgré ces qualités, certains habitants interrogés continuent à associer le quartier à une dimension négative de leur compromis résidentiel et affirment qu'idéalement ils auraient préféré un logement dans un des quartiers voisins :

25 Les financements de l'ANRU pour ce type de NPNRU sont beaucoup moins importants comparativement au NPNRU national et par rapport au PNRU, les projets sont donc d'une envergure beaucoup plus ténue et donc moins visible

26 Femme en monoparentalité (3 enfants), 51 ans, profession intermédiaire et propriétaire d'une maison

27 Femme en famille (1 enfant), 32 ans, cadre et propriétaire d'un T3

28 Deux lignes de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) à Nantes, une ligne de tramway au Mans et une ligne de BHNS à Lorient relient directement ces quartiers au centre-ville et à la gare

29 Homme en couple, 62 ans, profession intermédiaire et propriétaire d'un T3

« Avec moins de contraintes, on aurait choisi un quartier moins mouvementé » Femme en couple, 79 ans, retraitée et propriétaire d'un T2 -MA02.

*« On aurait préféré plus proche de la gare comme St. Donatien. Ici c'est un peu le "**zbeul**" ! »* Homme en couple, 24 ans, cadre et locataire d'un T3 -NAM20

« C'est un investissement intéressant même si ce n'est pas loin des Sablons » Femme en monoparentalité (3 enfants), 51 ans, profession intermédiaire et propriétaire d'une maison -PIS10

Cependant, cette influence négative du quartier est beaucoup plus nuancée dans cette tendance puisque certains ménages au profil d'ascension socio-résidentielle ou de passage voient dans son effet sur les prix de l'immobilier un effet d'aubaine leur permettant d'allier la qualité du logement et de la localisation à leurs moyens financiers.

« Je ne connaissais pas les prix nantais, si c'est moins cher c'est lié au fait d'être à Malakoff. On en a parlé avec les voisins, pour moi, c'est lié à l'adresse et ça fait payer moins cher » Femme seule, 24 ans, cadre et locataire d'un T3 -CA04

« Il y a 10 ans Kervénanec ça faisait plus peur donc peu de concurrence pour avoir le logement » Homme en famille (1 enfant), 49 ans, cadre et locataire d'une maison -TER01

Enfin, parmi les ménages représentés ici, on note les mêmes procédés argumentatifs d'auto-persuasion du choix résidentiel lié au quartier présentés dans la tendance précédente, entre mobilisation d'une expérience du quartier personnelle, de proches ou de futurs voisins : « *On a été discuter avec voisins pour s'assurer du quartier, à cause de la mauvaise réputation du quartier, on est souvent venus pour voir le jour et la nuit* » (VAL01[30]). Mais aussi l'influence d'agents immobiliers véhiculant la réputation négative du quartier ou donnant à voir la dynamique –positive– de changements socio-urbains, ou encore la mobilisation d'expériences passées des quartiers populaires : « *l'agent immobilier nous a dit : «vous êtes sûrs que vous voulez aller aux Sablons ?», mais je viens de Trappes, j'ai pas vraiment peur* » (VOS10[31])

3.3 Des quartiers choisis pour leurs qualités propres (43/172)

Enfin, une troisième tendance s'illustre dans la façon dont ces résidents considèrent le quartier dans le choix résidentiel ayant prévalu à leur arrivée. Ces choix sont aussi assez largement orientés par la qualité et le prix de l'offre de logement mais aussi influencés positivement par la localisation du quartier dans le contexte urbain local. Cependant, à la différence des ménages précédents, le quartier fait partie du choix résidentiel puisque ces ménages mettent en avant des équipements, des aménités, des qualités objectives ou subjectives de ces quartiers rénovés.

30 Femme en couple, 54 ans, ouvrière et propriétaire d'une maison
31 Couple avec 2 enfants, 42 ans, cadre et locataire d'une maison

« C'était pour avoir une maison mais aussi pour l'ambiance du quartier » Femme en famille de 2 enfants, 32 ans, sans activité et locataire d'une maison T4 -VOS06

Ce rapport positif au quartier dans le choix est, à Malakoff et aux Sablons, le fait de ménages familiers du quartier parce qu'ils le fréquentaient ou l'avaient fréquenté par le passé dans leur parcours résidentiel ou professionnel (15/33). Cette connaissance du quartier facilite le dépassement des *a priori* et ancre le choix résidentiel dans une maitrise des atouts mais aussi des inconvénients liés au quartier. Dans cette logique positive, la plupart des mobilités endogènes, si elles sont déclenchées par l'opportunité immobilière se présentant, mettent en avant un attachement au quartier aussi bien affectif –parce qu'ils s'y sentent comme « *chez-soi* » (VOS01[32]), parce qu'ils y ont grandi (JARD09[33]), parce qu'ils y ont leurs réseaux de sociabilité voire leurs engagements– mais aussi parce qu'ils trouvent de nombreuses qualités pratiques au quartier : « *on est restés parce qu'on aime bien le quartier. Il y a beaucoup d'avantages dans le quartier comme la proximité du centre-ville, la Loire...* » (JARD12[34]).

Cependant, hormis les trajectoires endogènes, il apparait que la mobilisation d'arguments qui présentent la mobilité comme un retour ou comme le choix d'un quartier connu et apprécié peut être une forme de mise en récit afin de masquer une décision prise faute de mieux. En effet, alors que dans le choix du quartier cet argumentaire est avancé (« *j'ai travaillé à Malakoff et je trouvais sympa d'y retourner, j'y connais les problèmes* » (YL16[35])), ces habitants finissent dans la suite de l'échange par admettre qu'ils auraient préféré un quartier voisin s'ils avaient pu. Au-delà même de ces ménages qui appuient leur choix sur une pratique passée du quartier, on note dans plusieurs discours, que ce soit dans le ton mais aussi par des incohérences de ce type, une recherche de survalorisation des éléments en lien avec le quartier qui fondent en partie le choix résidentiel. Ce discours positif peut être lié à une forme « *d'empathie* » (Lelévrier 2014:82) que ces habitants entretiennent avec le quartier, ne voulant pas conforter des représentations négatives du fait de leur parcours mais pourrait tout aussi bien être, sans que cela entre nécessairement en contradiction, être une stratégie de valorisation et d'autojustification de sa propre stratégie résidentielle.

Ceci étant, quels sont les éléments relatifs au quartier mis en avant dans les choix résidentiels ? Sont mentionnées la proximité, la disponibilité voire la qualité de services et d'équipements présents dans le quartier. Plusieurs citent la présence de commerces, de transports en commun voire d'équipements socio-culturels, sportifs et/ou scolaires. Au-delà, ce sont les qualités liées à l'environnement avec la présence de parcs dans ou à proximité immédiate, de marqueurs environnementaux symboliques comme la Loire, l'étang du Ter, l'abbaye de l'Epau .

Ces éléments liés à la qualité perçue de l'environnement des résidences sont mobilisés par quelques habitants ne connaissant pas ou peu le quartier et donnant ainsi à voir une certaine forme de réussite dans la banalisation et la valorisation paysagère de ces quartiers. Aux Sablons, un des acquéreurs dans la tour réhabilitée avance que « *l'insertion de l'immeuble dans la nature*

32 Femme en monoparentalité (1 enfant), 40 ans, employée et locataire d'une maison
33 Homme en famille (3 enfants), 44 ans, ouvrier et locataire d'un T4
34 Couple en famille (1 enfant), 50 ans, cadres et locataires d'un T3
35 Femme en couple, 66 ans, retraitée et propriétaire d'un T4

était un atout » (ESP13[36]), tandis qu'à Malakoff une acquéreuse qui ne connaissait pas bien Nantes exprime un premier ressenti positif sur l'ambiance paysagère du quartier qui met en confiance : « *j'ai vu la Loire les palmiers, les trucs sympas* » (GAR06[37]). Cependant, on s'aperçoit que dans beaucoup de cas, ces affirmations valorisantes sur le quartier ne concernent que l'environnement immédiat des résidences voire même l'environnement que l'on voit depuis le logement : « *il y a des logements sympas, une super vue* » (GAR19[38]). Ainsi derrière ces choix liés au quartier on peut percevoir que s'instaure d'ores et déjà une forme de mise à distance avec le cœur du quartier qui n'est, malgré ces discours positifs, pas toujours choisi. Dans cette logique, on retrouve de façon plus explicite des oppositions plus nettes comme tel acquéreur qui valorise la position sur la frange : « *c'est calme parce que c'est la fin des Sablons* » (ESP23[39]). En règle générale, particulièrement aux Sablons et à Kervénanec, la prévalence de l'argument de la tranquillité ou du calme du quartier dans les choix est à corréler avec l'éloignement géographique ou symbolique des espaces jugés plus sensibles. Par exemple, aux Sablons où le quartier est scindé en deux secteurs de chaque côté de la rocade, les habitants connaissant le mieux le quartier placent quasi systématiquement de leur propre chef l'autre secteur comme étant le pire. Il en est de même à Kervénanec où les résidents préfèrent se rapprocher symboliquement de Ploemeur et du Ter, beaucoup plus cotés, et mettre à distance le secteur nord et centre du quartier de Kervénanec. Ainsi, si les arguments que ces résidents présentent en faveur du quartier sont assez largement positifs, le poids des réputations négatives continue à exercer une influence chez certains de ces ménages.

Photographie 18. De haut en bas, la Loire, les étangs du Ter et l'abbaye de l'Epau font partie des lieux de proximité cités pour leur qualité environnementale (image personnelle, 2020 ; Hervé Cohonner -Lorient Agglomération ; Sarthe.fr)

36 Femme en couple, 60 ans, profession intermédiaire et propriétaire d'un T3
37 Femme en couple, 70 ans, retraitée et propriétaire d'un T5
38 Femme en monoparentalité (1 enfant), 34 ans, profession intermédiaire et locataire d'un T3
39 Homme seul, 23 ans, profession intermédiaire et propriétaire d'un T4

Comme les précédents, ces ménages s'appuient sur des expériences personnelles ou mobilisent des expériences d'autres habitants pour conforter leur choix. Cette inquiétude qui peut transparaitre dans un certain nombre de choix peut aussi alimenter la production de ces arguments positifs concernant le choix du quartier ainsi que nous l'avancions précédemment.

« J'ai choisi le quartier pour la Loire, pour la proximité centre-ville, pour les transports en commun et parce qu'il y a beaucoup d'infrastructures, quand ça ne brule pas (rires) ! Enfin pour la vie de quartier agréable » Couple avec 1 enfant, 31 ans, profession intermédiaire et propriétaire d'un T4 -YL10

« Pour le prix, la proximité gare, parce que le quartier me plait, c'est un quartier vivant ! Pour la proximité à la ville et la Loire, pour les activités associatives comme le composteur » Homme en couple, 30 ans, cadre et locataire d'un T2 -GAR04

En parallèle de ces choix fondés sur des considérations plus fonctionnelles ou des aménités aux abords immédiats du logement, un petit nombre de ménages, nouveaux arrivants ou résidants déjà le quartier citent, souvent en parallèle des équipements, de l'esthétique et de l'environnement, des arguments valorisant l'ambiance sociale en parlant de façon distanciée de quartier vivant ou populaire. Certains s'inscrivent même dans des discours valorisant, dès le choix, la mixité sociale revendiquée par ces programmes. Il est à noter que cette prédominance de l'argument de mixité, rare au regard de l'échantillon enquêté, n'est présente qu'à Malakoff –le programme urbain qui a le plus mis en avant cet objectif– et uniquement parmi les propriétaires. L'évocation de la mixité dans les arguments ayant contribué au choix n'est pas neutre et positionne ces ménages –« *j'ai choisi ce quartier parce que j'avais une volonté de m'impliquer* » (GAR17)[40]–dans leur considération du quartier et leurs attentes vis-à-vis de ce dernier et des changements à venir : « *on connaissait le quartier... On l'a choisi pour la Loire, parce qu'il est bien placé, pour les commerces de proximité [...] et parce que l'idée d'assurer une mixité est intéressante* » (NAM09[41]). Ainsi, pour ces ménages la mixité tient d'une promesse associée au projet urbain qui justifie et motive pour partie leur venue dans le quartier. Cependant, ce levier d'attraction semble à double tranchant puisque chez la plupart de ces ménages, leur pérennité résidentielle au sein du quartier est conditionnée à la réalisation de cet objectif d'évolution sociale que nous détaillerons dans la dernière sous-partie.

« J'ai d'abord été séduit par le logement puis par l'environnement du projet dans le quartier. J'ai choisi le quartier pour l'emplacement mais aussi parce que le côté cité me plaisait. Je me sens plus chez moi ici que à Félix Faure. C'est vraiment super d'habiter dans un quartier qui se réinvente » Homme en famille (2 enfants), 38 ans, employé et propriétaire d'un T4 -YL09

Enfin, les profils des résidents qui tiennent ces discours positifs sur le quartier ou la perspective d'évolution sont généralement des personnes familières des quartiers populaires, tout en précisant que cette relation n'est absolument par systématique. Si la proportion de ménages valorisant, dès le choix et explicitement, l'ambiance sociale –à contrecourant des représentations

40 Homme en couple, 74 ans, retraité et propriétaire d'un T4
41 Couple, 66 ans, retraité et propriétaire d'un T5

négatives généralement associées– est assez ténue, elle tend à montrer que les caractères populaires de ces quartiers peuvent être utilisés comme des arguments positifs. Cette posture peut être interprétée comme une façon de valoriser un choix puis une présence résidentielle et participe indéniablement à diffuser une image concurrente parce que différente de celles communément répandues.

Hormis les quelques rares ménages nantais, souvent sans enfants et dans des trajectoires non-contraintes, mobilisant la mixité sociale comme facteur de choix, l'argument du projet urbain et de l'espoir qui peut être placé dans la dynamique de changement n'est que rarement employé et semble ainsi bien moins prévalant que dans les enquêtes de Christine Lelévrier. Cet écart semble trouver une explication assez logique puisque, s'il reste une opération immobilière en cours dans chacun des quartiers, les changements socio-urbains les plus importants sont, d'une part, intervenus avant l'arrivée de la plupart des interrogés et, d'autre part, leur ancienneté diminue l'influence potentielle de tels événements. Ainsi, les profils nantais citant la mixité sociale dans leurs arguments sont tous des primo-occupants habitant dans leur logement pour la plupart depuis 2010-2014, soit au cœur de la mise en œuvre de ces opérations de rénovation urbaine.

On peut raisonnablement penser que ce rapport au quartier *a priori* plus construit et conscient serait l'apanage des ménages accédants voulant plus particulièrement assurer leur mobilité. En effet, alors qu'au total 48,8% des interrogés sont des locataires, ils ne sont que 39,5% à avoir fait le choix du quartier dans leur mobilité.

3.4 Acheter en VEFA : appréhension et représentation sur le futur quartier

La difficulté et la limite qui prévaut dans les analyses précédentes tient au fait que les ménages exposent les éléments et facteurs de choix a posteriori sans que l'on puisse se prémunir véritablement de l'influence que peut exercer l'expérience présente du quartier. Ainsi, en complément des réflexions conduites à partir des éléments de choix rapportés par les habitants actuels, nous avons souhaité profiter de la présence de programmes en VEFA pour questionner leurs résidents qui, excepté six trajectoires endogènes, n'avaient pas d'expérience résidentielle du quartier susceptible d'influencer leurs réponses. En tout, via un questionnaire en ligne diffusé par l'intermédiaire des promoteurs, nous avons obtenu 48 répondants : 28 sur le programme Eriol (50 logements en accession ANRU) conduit par le promoteur social GHT et livré au premier semestre 2022, et 20 sur le programme Rives de Loire (65 logements en accession dont 29 dans le dispositif ANRU) du promoteur privé Cogedim dont la livraison est prévue fin 2023 .

Les profils socio-résidentiels de ces futurs accédants sont très proches de ceux de jeunes acquéreurs (32 ont moins de 35 ans), plutôt des couples (11 familles avec enfant) ou des personnes seules et exerçant des professions très qualifiées (25 cadres, 14 professions intermédiaires, pas d'ouvriers). Les éléments ayant structuré le choix résidentiel ne sont pas plus spécifiques puisqu'ils s'articulent principalement autour du rapport qualité-prix du logement et de l'opportunité d'accession à la propriété qui permettent de faire accepter le quartier dans un compromis a

minima satisfaisant. En effet, malgré la fin de la rénovation urbaine, ces futurs habitants font part de doutes importants vis-à-vis du quartier lorsqu'ils sont interrogés sur les raisons éventuelles qui ont pu les faire hésiter à réserver un logement. À Eriol, 17 répondants sur 28 parlent du quartier et de sa réputation comme d'une source d'hésitation à l'exception de ceux ayant fréquenté ou habité le quartier. Certains évoquent « *la peur du quartier* » (ERI06[42]) généralement liée au fait que ce soit un « *quartier avec un passif peu recommandable pour les personnes connaissant Nantes depuis longtemps mais très vite disparu suite aux échanges avec des personnes du quartier* » (ERI23[43]).

Comme point de comparaison, il apparait que s'agissant des enquêtes auprès des habitants en place, les hésitations qu'ils évoquent sont beaucoup moins importantes, surtout celles concernant une crainte du quartier (15/92). Cet écart important avec les résidents actuels peut-être imputé à l'influence de l'expérience du quartier associée à une stratégie de valorisation des choix (minimisation, mise à distance des éléments négatifs liés au choix et qui renvoient à la contrainte résidentielle subie par le ménage) qui pourrait atténuer le souvenir de ces craintes basées sur les représentations qui ont pu être plus vives au moment du choix. D'autre part cette situation peut être liée à la temporalité dans laquelle nous avons interrogé ces réservataires en VEFA qui, en attente de leur logement, peuvent se concentrer plus longuement sur ces éléments négatifs alors que, à l'autre extrême, les ménages locataires dans une mobilité plus rapide voire contrainte ont moins l'occasion de se poser ces questions. En guise de comparaison, dans le précédent programme de GHT pour lesquels les résidents ont connu cette même période d'attente, seuls un quart des répondants ont évoqué des doutes sur le quartier lors de leur choix. Enfin, cet écart pourrait aussi s'expliquer par le sentiment d'anonymisation que procure la réalisation d'un questionnaire en ligne.

Cependant, ces éléments ne semblent pas suffisants puisqu'à Rives de Loire, la crainte du quartier revient beaucoup moins souvent (7/20). Cette proportion moindre donne à voir ici l'influence du discours de la promotion sur la perception des résidents puisque le promoteur nous expliquait que la présence du programme à la limite du quartier lui a permis de vendre une localisation dans le quartier bien plus porteur d'Euronantes-Pré-Gauchet. Au point de demander à ne pas faire apparaitre la mention de Malakoff dans le questionnaire, parce que les réservataires « *ne comprendraient pas parce que le programme n'est pas à Malakoff* » (MPMT1-C). Face à cette réticence, nous avons accepté de modifier quelque peu le questionnaire en rajoutant une question ouverte demandant au répondant de décrire son futur quartier afin que nous puissions mieux interpréter et situer les positionnements de chacun dans leur choix résidentiel par rapport à Malakoff. Dans cette description, seuls deux évoquent explicitement Malakoff mais pour s'en distancier en s'appuyant sur la distinction avec le quartier Pré-Gauchet : « *je dirais Gare Sud plutôt que Malakoff* » (RDL02[44]). La grande majorité des répondants décrivent le quartier sans le nommer en évoquant la composition sociale par des termes comme quartier populaire, cosmopolite, jeune, et/ou en y faisant référence par le biais des représentations en décrivant un quartier avec une image ou une réputation négative. Enfin, cinq d'entre eux ajoutent à leur description du

42 Femme seule, 40 ans, profession intermédiaire et future propriétaire d'un T3
43 Femme seule, 30 ans, cadre et future propriétaire d'un T4
44 Homme en couple, 34 ans, profession intermédiaire et futur propriétaire d'un T3

quartier les changements à l'œuvre en accolant systématiquement les évolutions urbaines à la perspective positive d'une mixité sociale à l'œuvre : « *une réputation de quartier difficile mais avec des efforts de la ville de changer les choses : plus de mixité sociale sans faire de gentrification non plus* » (RDL04[45]).

Les quartiers rénovés sont ainsi toujours craints par la plupart des futurs habitants et notamment ceux qui sont les moins familiers. Ceci justifie en quelque sorte la stratégie du promoteur privé du programme Rives de Loire (Cogedim) de s'affranchir des limites symboliques les plus communément admises de l'espace du quartier (Barlet, Chartier, et Woloszyn 2011:48) puisqu'en s'affichant plutôt dans la dynamique voisine d'Euronantes Pré-Gauchet, les craintes et hésitations formulées par ces futurs habitants concernant le quartier sont beaucoup moins fortes, ces derniers se saisissant des arguments du promoteur pour conforter une mise à distance des éléments négatifs associés à Malakoff. En effet, ceci n'est pas lié à une méconnaissance du quartier de Malakoff, puisqu'on retrouve dans les mêmes proportions dans les deux programmes (19/28 à Eriol et 12/20 à Rives de Loire) des réponses autour de l'insécurité, des violences ou des nuisances lorsqu'ils sont interrogés sur les caractères de leur futur quartier qui leur semblent négatifs. Ainsi, par une communication ne niant pas la présence de Malakoff mais l'évitant et la reléguant à la posture de quartier voisin, le promoteur permet à ces clients potentiels de développer d'autres constructions socio-spatiales facilitant la mise à distance de ce secteur craint. A l'inverse, en ne cachant pas la présence du programme dans le quartier et voire même en développant un argumentaire sur le rôle de ce programme dans la rénovation urbaine et l'objectif de mixité, le promoteur social GHT implique bien plus fortement les réservataires dans le quartier. En effet, le directeur du promoteur social précise que « *chaque acquéreur quand il achète un logement chez nous, achète aussi une part de notre société, c'est le principe des sociétés coopératives* » (MPMT5). Cette particularité engage le promoteur à s'assurer d'une satisfaction des ménages à plus long terme expliquant cette stratégie de communication auprès des clients potentiels et des réservataires ne cherchant pas à arranger des réalités sociogéographiques et en endossant le risque de la présence au sein du quartier par le prisme de l'argument d'un programme participant à la mixité sociale recherchée dans le quartier. Cette description engage plus fortement ces futurs habitants de s'imaginer dans un quartier que peu connaissent et sont donc naturellement influencés par les effets de réputations négatives qui persistent.

Il semble, presque paradoxalement, que ce détachement des futurs résidents du programme Rives de Loire vis-à-vis de Malakoff facilite la mobilisation de l'argument de la mixité sociale puisque la moitié de ces réservataires évoquent la mixité sociale du quartier et/ou le caractère populaire du quartier comme une dimension positive du quartier. Tandis que les futurs résidents d'Eriol, au cœur du quartier –d'autant que le programme se situe en lieu et place de l'ancien centre commercial– et ayant moins le choix de cette diversité à laquelle ils seront confrontés ne sont qu'un tiers à mobiliser la mixité sociale comme un élément positif du quartier.

Dès lors, si le choix de l'accession immobilière de ces ménages est d'abord motivé par le logement et sa localisation au cœur de la métropole nantaise, on note que le discours commercial du promoteur joue une influence assez importante dans la perception des habitants de leur futur quartier. En jouant la carte de la franchise sur la situation urbaine et sociale du quartier et ce

45 Femme en couple, 30 ans, cadre et future propriétaire d'un T4

malgré la rénovation urbaine et la diversification socio-résidentielle, le promoteur social prend le risque de confronter directement ses réservataires aux imaginaires négatifs associés à ce quartier. A l'inverse, lorsque le promoteur privé se joue des limites symboliques, voire physiques, avec la ligne de chemin de fer, il offre à ses clients l'opportunité de construire un autre imaginaire : celui de voisin d'un quartier populaire. Cette position permet par une mise à distance un regard plus idéalisé où la mixité, la diversité voire le caractère populaire de Malakoff sont présentés positivement.

Avec plus de temps et étant donné les temporalités d'installation de ces résidents par rapport au calendrier de notre thèse[46], il aurait été intéressant de faire un échange avec ces habitants une fois installés dans leur logement et le quartier afin d'échanger sur cette évolution des représentations. Quelle peut être l'influence de la perception de ces futurs habitants dans leur pratique et leur appréciation future du quartier habité ?

46 Ces ménages ont emménagé au premier trimestre 2022 ou emménagerons courant de l'année 2023

Conclusion

Lors de ce chapitre, nous avons pu constater que les trajectoires résidentielles de ces ménages sont assez majoritairement positives d'un point de vue objectif (statut d'occupation, taille) et subjectif (ressenti du ménage sur cette mobilité) et permettant de confirmer le rôle de cette nouvelle offre immobilière en matière de valorisation de parcours résidentiels ainsi que le démontrait Christine Lelévrier (2014). Cette dynamique est notamment rendue possible par le bon rapport qualité-prix de ces logements offrant à de nombreux ménages des perspectives résidentielles parfois meilleures qu'espérées. Pour cette raison, on retiendra que la grande majorité des résidents de la nouvelle offre (129) expliquent et justifient leur choix par le logement (mutation imposée, amélioration des conditions ou accession à la propriété) ou la situation géographique du quartier jugée avantageuse. Cependant, la plupart de ces ménages, sur la base de représentations extérieures plutôt que d'une réelle expérience, considèrent le quartier comme un élément négatif dans leur compromis résidentiel. Pour parer à ce risque voire cette crainte du quartier, ces ménages s'appuient sur des arguments qui concernent le logement, mais aussi la localisation et/ou la desserte du quartier et parfois sur l'environnement paysager du quartier qu'ils jugent agréable mais assez peu les équipements et autre aménité d'ultra-proximité. Ainsi, sur les trois territoires, malgré des opérations parfois lourdes comme à Malakoff et à Lorient, les effets de réputation négative brillent par leur inertie et donnent à la majorité des trajectoires la sensation d'un compromis, d'un pari résidentiel.

Le maintien de ces effets de réputation négatifs en réduisant l'attractivité de ce parc favorise la présence importante de ménages aux trajectoires contraintes pour des raisons financières, de temps, etc. Ces contraintes sont plus importantes en proportion et en intensité à Malakoff (10% des ménages évoquent une absence de choix) notamment en raison de la présence d'un parc locatif privé plus conséquent. Cette particularité associée au fait que 20% de ménages qualifient une situation résidentielle relativement éloignée de celle espérée à terme, font que ce parc résidentiel joue le rôle d'un *sas* jouant un rôle généralement positif dans des parcours contraints ou comme une première étape dans le parcours résidentiel d'accédant expliquant comme nous l'avons montré que la durée d'occupation est plus faible comparativement à Pré-Gauchet ou aux deux autres quartiers de notre étude. A Lorient et au Mans les contraintes sont plus souvent d'ordre financier et caractérisent les ménages de l'accession sociale à la propriété qui, conscient de ne pas avoir les capacités économiques d'accéder autrement à la propriété d'autant lorsqu'il s'agit de l'offre individuelle, s'accommodent de la présence du quartier.

En parallèle, à l'échelle des trois terrains, un quart des enquêtés valorisent le quartier en lui-même (équipements, paysage, qualité de vie, ambiance, etc.) comme un élément concourant positivement à leur choix résidentiel. Nous avons vu que cette tendance est liée à des ménages familiers des quartiers populaires voire qui habitaient le quartier. Il faut, en revanche nuancer cette observation puisque ces éléments peuvent s'inscrire dans une forme de survalorisation du choix pour (s'auto)convaincre du caractère positif de la trajectoire ou s'appuyer sur des arguments qui renvoient directement mais inconsciemment à une mise à distance du cœur symbolique de ces quartiers.

Par ailleurs, s'agissant des constructions et représentations de l'espace de ces quartiers, nous avons mis en évidence par une étude auprès des réservataires en VEFA sur deux programmes à Nantes l'influence du discours commercial sur ces représentations. En effet, afin de limiter les hésitations de ces futurs habitants les promoteurs recomposent certaines réalités géographiques en s'appuyant, par exemple, sur une localisation en frange permettant de s'appuyer sur des éléments et qualités voisines pour valoriser le programme. Dans cette configuration, les futurs résidents semblent moins touchés par les représentations négatives du quartier puisqu'ils se saisissent de ces arguments pour valoriser leur choix par une mise à distance souvent indirecte ou sous-entendue. A l'inverse, les discours des promoteurs présentant la résidence dans le quartier et au cœur de la dynamique à l'œuvre de réalisation de la mixité sociale, les futurs habitants ne peuvent se saisir d'éléments tangibles de mise à distance du quartier et sont plus directement confrontés aux représentations négatives du quartier dès lors plus souvent présenté comme un risque qui nourrit ou a nourrit des hésitations. Ces deux cas de figure révèlent l'influence des discours du programme urbain et des promoteurs sur le positionnement préalable des futurs habitants et questionne quant à son influence à terme dans les rapports entretenus par ces ménages avec leur nouveau quartier. Au regard de cette appréhension du quartier assez largement répandue dans les choix résidentiels de ces ménages, nous questionnerons dans le dernier chapitre les relations habitées de ces ménages dans le quartier. Comment se positionnent-ils et s'approprient-ils les espaces du quartier ? Comment ces rapports peuvent évoluer à mesure de leur expérience résidentielle ? Comment interpréter et saisir l'influence consciente et/ou inconsciente de ces « nouveaux » ménages sur l'espace social de ces quartiers ?

Chapitre 10. Habiter le quartier : construire un espace valorisé

« Ils ont fait un choix de logement, pas de quartier, ils connaissaient la réputation de ces quartiers, mais ont misé sur un changement d'image, une manière de minimiser les risques. » (Lelévrier 2014:71)

Dans ce dernier chapitre, nous souhaitons, en premier lieu et dans la poursuite de la compréhension des trajectoires et les choix résidentiels, comprendre les rapports et relations que ces habitants entretiennent à ces quartiers comme des éléments permettant de comprendre la trajectoire et la dynamique de valorisation à l'œuvre dans ces quartiers. Nous avons montré que la thèse de la mixité sociale sur laquelle repose l'objectif de diversification socio-résidentielle de l'ANRU est différemment appréhendée selon nos territoires d'étude. Outre ces nuances sur les attentes, cette thèse s'appuie généralement sur l'hypothèse de l'influence positive sur ces quartiers de ces nouvelles populations mieux intégrées sur le plan socio-économique et permet de justifier de telles opérations immobilières. En effet, ces quartiers stigmatisés par les discours dominants devaient bénéficier, en plus de l'effort de banalisation de l'espace, de l'influence positive de nouveaux habitants généralement mieux dotés et donc à même de faciliter la normalisation souhaitée de ces quartiers. On se demandera donc si ces nouveaux habitants participent effectivement, comme espéré, à la dynamique de valorisation.

La sensation partielle d'échec ressentie à Malakoff semble par exemple montrer l'absence d'effet mécanique de la diversification socio-résidentielle sur la valorisation impulsée par la politique de rénovation urbaine. En effet, si les acteurs publics voient dans la mixité sociale un levier durable de normalisation et de banalisation sociale et urbaine, les nouveaux résidents poursuivent quant à eux des stratégies socio-résidentielles différentes sinon en contradiction avec les attentes officielles initiales.

Nous avons vu que les occupants par leur profil et leurs trajectoires peuvent nous donner des indications sur les dynamiques de peuplement reflétant en creux la valorisation socio-économique à l'œuvre. Cependant, c'est aussi et surtout dans leur rapport habité au quartier que ces résidents se révèlent être à la fois des témoins et des acteurs de ces dynamiques socio-spatiales. « *La question de l'habiter est [...] fondamentalement une question de pratiques, associées aux représentations, valeurs, symboles, imaginaires qui ont pour référent les lieux géographiques* » (Stock 2004). Ainsi, l'approche par l'habiter permet de diminuer la place du logement même (Giroud 2007:62), et correspond à l'espace de vie (espace des pratiques quotidiennes), influencé par l'espace social (interactions sociales spatialisées) et l'espace vécu (espace de la perception et de la représentation). L'habiter est donc une association de deux conceptions imbriquées, l'une conçoit l'habiter comme une notion constitutive de chaque être humain et indépendante les uns des autres parce que différente (en lien avec l'expérience le vécu, les représentations), l'autre conçoit que la notion d'habiter est interdépendante des relations entre les hommes, ainsi « *habiter, c'est donc également "co-habiter" avec autrui, c'est être en relation avec les autres êtres humains qui investissent le monde. Habiter constitue ainsi un acte éminemment politique* » (Mar-

gier 2016:47-48). Alors dans ce dernier chapitre, nous nous attacherons à décrypter comment le rapport au quartier de ces nouveaux habitants, à travers des présences, des pratiques ou des représentations, et comment ceux-ci participent à leur manière et en fonction de leurs intérêts et représentations socio-résidentielles à produire un espace social qu'ils jugent valorisé. Nous avons vu précédemment, que, dans le choix résidentiel de nombreux habitants, le quartier continue à renvoyer, par les représentations négatives qui lui sont accolées, à l'idée d'un risque, d'une crainte susceptible de perturber la qualité de l'expérience résidentielle et donc la valorisation par des discours ou des actes de cette présence dans le quartier. Face à ce risque accepté, comment ces habitants adoptent-ils une stratégie résidentielle censée leur permette de se préserver du risque du stigmate associé aux grands ensembles ? Une fois cette exploration des rapports habités posée, nous chercherons à comprendre comment ils évoluent au gré de l'expérience résidentielle mais surtout comment ils participent à former et influencer l'espace social de ces quartiers. En somme, nous souhaitons montrer comment ces logiques et stratégies de valorisation d'une présence et d'une expérience résidentielle agissent et interfèrent avec l'espace social. C'est-à-dire, comment ces habitants peuvent participer et agir de façon (in)consciente sur la dynamique impulsée par le PRU de valorisation de ces quartiers par des actes ou des discours.

1. Rapport au quartier rénové. Stratégies et valorisation de l'expérience résidentielle

Dans un premier temps, nous souhaitons exposer à travers les pratiques et les récits de leur expérience habitante, comment ces résidents s'adaptent dans leurs discours et dans leurs actes au quartier afin de promouvoir pour eux-mêmes et pour les autres une présence et expérience résidentielle qui soit valorisante. En effet, ici nous partons du postulat qu'en « *adoptant une attitude de revalorisation de leur environnement, les actifs cherchent à atteindre ou maintenir une identité individuelle positive* » (Marchand 2005:263). Dans le contexte de quartiers dont l'image est encore marquée d'apriori négatifs malgré les rénovations urbaines, comment ses résidents présentent-ils à travers leurs réponses le quartier, leur présence et rapport résidentiels ? Comment s'identifient-ils au quartier ? Au final comment construisent-ils une expérience résidentielle a minima valorisante ?

Enfin, dans cette partie, pour donner à voir ces stratégies de valorisation résidentielle, nous souhaitons mettre en avant un biais que les sociologues ont identifié lors d'entretiens dans des quartiers considérés comme dévalorisés. L'« *"effet de légitimité" (Bourdieu & Chartier, 1985 ; Lahire, 2004) opère de façon analogue dans les entretiens auprès d'habitants de quartiers stigmatisés. La situation d'entretien leur impose la définition dominante de la hiérarchie résidentielle, qui les renvoie au pôle le moins légitime, les menaçant d'être atteints personnellement par le discrédit touchant collectivement le quartier. Les stratégies discursives de retournement ou de détournement du stigmate employées pour préserver leur statut personnel apparaissent alors comme le produit de cet effet de légitimité résidentielle propre à la situation d'entretien* » (Gilbert 2012:65). Considérant ces positionnements, nous avons distingué sur nos quartiers trois principaux types de rapports qui ne doivent pas être appréhendés comme étant nécessairement cloisonnés et exclusifs : la mise à distance (30%), le fonctionnel (48%), l'habiter fluide (22%). Cette discrétisation est fondée sur le matériau fourni par les réponses aux questions concernant l'expérience de l'habitat et les rapports aux lieux du quartier (annexe 2). Ainsi, nous avons construit une grille d'analyse inductive où nous cherchions à qualifier le niveau de connaissance du quartier (lieux, équipements, événements, etc.), la fréquentation des espaces du quartier (nature, fréquence, temporalités, investisse-

type de rapport		Nb total	Age moyen	durée de présence résidentielle moyenne	locataire	propriétaire	famille avec enfant	% évitement scolaire	Trajectoire/ choix contraints	Trajectoire/ choix **non** contraints	Compromis logement	compromis logement et localisation	quartier choisi
Malakoff	Distance	22	47	4,8	14	8	4	0/2	12	8	15	6	1
	fonctionnel	42	37,9	3,4	27	15	15	6/10	24	17	24	13	5
	fluide	25	36,8	3,6	16	9	14	0/8	9	16	8	6	10
Kervénanec	Distance	15	53,9	5,5	3	12	6	1/2	8	7	7	6	2
	fonctionnel	17	48,3	5,5	5	12	5	2/2	8	9	10	3	4
	fluide	5	50,8	5,1	0	5	0	-	1	3	1	1	3
Les Sablons	Distance	13	48,9	6,1	6	7	8	3/3	8	4	7	2	4
	fonctionnel	23	49,8	6,2	8	15	10	6/7	8	13	7	7	8
	fluide	7	45,2	7,9	2	5	6	2/5	1	6	1	3	4

Tableau 27. Type de rapport au quartier et éléments de sociodémographie

ments, etc.) et la tonalité du discours à propos du quartier et des primo-habitants. En exposant les contours de ces rapports habités au quartier, nous souhaitons montrer comment ces résidents habitent par leurs actes et leurs représentations ces quartiers rénovés. Cette lecture par le regard habitant nous permet d'approcher d'une autre manière les valeurs mobilisées par les habitants eux-mêmes de manière plus moins consciente ou explicite pour qualifier leurs espaces de vie et donc de considérer les quartiers non plus depuis le regard des acteurs opérationnels.

1.1 Mettre à distance pour se protéger du stigmate (51/169)

Dans ce premier type de rapport, le plus distancié des trois, l'expérience résidentielle se construit en général sur une opposition assez forte entre une satisfaction de l'expérience résidentielle liée au logement voire à la résidence et, à l'inverse, le quartier en lui-même qui participe directement ou indirectement de façon négative à cette expérience. En effet, le quartier est très généralement craint et est même parfois vécu et décrit comme pouvant être une forme de menace à l'équilibre résidentiel trouvé. Ainsi, dans les descriptions que font ces habitants de leur satisfaction, le quartier renvoie à des nuisances, des problèmes et des risques de gravité et d'intensité différentes mais qui légitiment et justifient pour chacun un repli sur l'espace résidentiel plus intime et maitrisé allant du logement à la résidence ou au lotissement.

« J'apprécie la vue sur Loire et c'est tout. Ce que j'aime moins c'est les rodéos, les pétards et le non-respect » Femme en famille (1 enfant), 48 ans, profession intermédiaire et locataire d'un T3 -JARD10

Qu'est-ce que vous appréciez le moins dans le quartier ? « Tout ce qu'il y a autour de ma résidence ! » Femme en famille (1 enfant), 34 ans, employée et locataire d'une maison -VOS11

« Les appartements ça va, si y'avait pas l'environnement, je dirais que c'est une bonne affaire, c'était une bonne affaire. » Femme en famille (1 enfant), 61 ans, sans activité et locataire d'un appartement T3 -ESP01

Cette opposition, sur laquelle s'appuient des stratégies de mise à distance dans les discours, est souvent prolongée par un évitement marqué du quartier qui s'appuie donc sur une crainte du quartier perçu comme un extérieur menaçant et renforçant dans une boucle de rétroaction les représentations négatives initiales. Ces facteurs de crainte et de ressentis négatifs mobilisés par ces habitants sont de différents ordres. Dans un premier temps, des habitants moins habitués aux quartiers populaires et fortement influencés par les représentations négatives à leur égard placent d'entrée une distance mentale avec un quartier qui fait figure d'inconnu un peu menaçant et que l'on veut éviter de connaitre pour se préserver d'éventuels problèmes ou mésaventures qui pourraient fragiliser l'équilibre du compromis résidentiel. Dans ces discours le quartier constitue un au-delà risqué réduit aux stéréotypes habituels que sont les tours, les jeunes sur la place. Cette absence de maîtrise éloigne de fait ces habitants de ce qui symbolise le plus ces quartiers :

« *tout ce qui est concentration d'immeubles je me sens moins à l'aise* » (YL13[47]). Cette attitude de méfiance caractérise des ménages plus âgés que la moyenne des interrogés et peut également être renforcée par la présence d'enfants dans le ménage que l'on cherche à préserver et protéger. Ce type de rapport est, en revanche, souvent lié à la réalisation d'une trajectoire résidentielle contrainte (56%) et bridant de fait la capacité de ces ménages à choisir un quartier qui leur convienne. A l'inverse, on trouve des cas, principalement en accession aidée, de ménages qui ont construit leur choix résidentiel sur des attentes à l'égard du quartier qui sont assez éloignées de la réalité qu'ils vivent et perçoivent par la suite. Cette différence sur laquelle nous reviendrons est un moteur d'insatisfaction qui semble plutôt conduire à une forme de repli et d'évitement.

En parallèle, ces craintes peuvent être créées, confirmées ou renforcées par l'expérience de nuisances ou de phénomènes violents vecteurs d'un sentiment d'insécurité. Ces problèmes sont très généralement imputés aux « *jeunes qui font peur* » (NAM06[48] ; GAR11[49]), qui pratiquent des « *rodéos sans casques, des trafics de drogues à la porte de parking. C'est un état de non droit, c'est dingue !* » (SEM02[50]).

> *« C'est le quartier le plus "chaud" du Mans. Avant le confinement, quand j'allais au bureau, j'avais des horaires un peu décalés mais maintenant il faut que je traverse la zone la plus chaude du quartier, au niveau de la dalle avec les commerces à la sortie du tramway. Ce n'est pas très rassurant de traverser cette zone tous les jours, surtout quand il fait nuit. Il y a beaucoup de trafic en tout genre »* Homme en famille (2 enfants, 43 ans, cadre et locataire d'une maison -VOS02

Face à ces phénomènes, beaucoup de résidents se sentent impuissants et démunis de telle sorte que si quelques-uns relatent des oppositions ponctuelles qu'ils conduisent vis-à-vis de phénomènes qu'ils considèrent comme inacceptables et présentés comme une forme de gâchis des qualités potentielles du quartier, la plupart finissent par se résigner et préfèrent adopter une stratégie d'évitement afin d'être le moins possible confrontés à ces situations négatives. Le troisième facteur expliquant l'adoption de tels rapports habités, pouvant se combiner aux deux précédents est lié à la sensation d'un quartier extérieur parce que excluant. Ce sentiment de rejet, d'être étranger peut être lié à l'incompréhension face à la persistance des nuisances et des phénomènes violents décriés mais est aussi présenté comme une exclusion de la part des primo-résidents.

47 Femme seule, 64 ans, retraitée et propriétaire d'un T2
48 Homme seul, 33 ans, profession intermédiaire et propriétaire d'un T3
49 Femme seule, 40 ans cadre et propriétaire d'un T2
50 Femme en couple, 27 ans, profession intermédiaire et propriétaire d'un T4

« Quand on essaie de les faire sortir [les jeunes qui squattent le hall] nous disent qu'on n'est pas chez nous et qu'on a cas aller ailleurs si on est pas content » Couple, 66 ans, retraité et propriétaire d'un T5 -NAM09

« La population ne nous accepte pas. On me prend pour un policier. J'ai pas le faciès pour le quartier » Homme en couple, 58 ans, profession intermédiaire et locataire d'un T4 -JARD17

Cette dernière dimension à l'origine de comportements et de discours de mise à l'écart est observée à Malakoff d'une manière aussi explicite que critique. Dans une proportion moins virulente, nous pouvons recenser des cas de résidents dans la tour de l'Espal aux Sablons qui décrivent de façon plus indirecte le sentiment d'un quartier non inclusif dans lequel ils ne trouvent pas de place. Ainsi, cette sensation de mise à l'écart et d'exclusion est principalement le fait de ménages habitants les résidences les plus au cœur, au contact du quartier et se vit par rapport au regard de la population historique sur ces nouveaux arrivants mais aussi via l'écart et l'incompréhension qu'ils ressentent vis-à-vis d'un système de norme, de valeurs et de pratiques locales et qu'ils considèrent dès lors comme étant illégitimes. Cette intégration spatiale force, impose plus fortement à ces résidents de se confronter directement au quartier et donc augmente le risque de ce positionnement.

Alors, face à ces trois facteurs générateurs d'une insatisfaction liée au quartier en lui-même, les résidents déploient des stratégies où ils cherchent à adapter leur mode d'habiter afin de ne pas être trop touchés par les risques que fait peser le quartier. Si cette stratégie se fonde sur un repli à l'échelle du logement et/ou de la résidence et des pratiques quasi-exclusivement à l'extérieur du quartier, on peut se demander comment ces habitants par les actes et les discours se positionnent par rapport au quartier. La première réponse passe par une fréquentation minimale voire nulle du quartier en dehors de l'espace résidentiel maitrisé. Cet évitement s'attache en premier lieu à minimiser la fréquentation des équipements du quartier et donc des espaces non maitrisés en privilégiant autant que possible les services des quartiers voisins ou ailleurs dans la ville. « *Pour les courses et activités, je me suis dit que je peux faire autrement que d'aller dans le quartier* » (GAR08[51]). Cette attitude est, par ailleurs, grandement facilitée à Nantes et au Mans par des transports en commun performants et dans les trois villes par la proximité de secteurs attractifs comme les communes littorales à Lorient permettant de répondre aux besoins de ces habitants. Pus finement que de simples absences de fréquentation des équipements, ce sont des adaptations à l'échelle des trajets et les temporalités de la journée et/ou de la semaine qui rythment les éventuelles présences de ces habitants dans le quartier afin d'éviter le contact avec ce qui est considéré comme les espaces à risques du quartier. Ces stratégies peuvent être encore plus fines comme lorsque des ménages de ces trois secteurs privilégient l'usage de la voiture pour sortir du quartier, le traverser ou se rendre dans certains lieux pourtant accessibles à pied.

51 Homme célibataire, 21 ans, profession intermédiaire et locataire d'un T2

« Je contourne par les quais, c'est plus sympa ce paysage-là » Femme divorcée, 67 ans, retraité et locataire d'un T2 -JARD05

« On prend la voiture et on va en campagne, on ne reste pas » Couple, 53 et 54 ans, employés et propriétaires d'un T4 -ESP16

« Je rentre par l'autre côté, je n'aime pas l'entrée piétonne côté quartier » Femme en couple, 54 ans, ouvrière et propriétaire d'une maison -VAL01

« Il y a deux rues où ça va bien [le lotissement] mais quand vous arrivez au centre commercial il y a des trafics de drogue. Je ne vais pas au carrefour à pied mais en voiture pour ma fille » Femme en famille (1 enfant), 34 ans, employée et locataire d'une maison -VOS11

Dans les discours des habitants, peu d'entre eux revendiquent clairement et ouvertement un évitement assumé du quartier. Lorsqu'il est assumé, il est très souvent immédiatement justifié par les éléments de crainte (factuels ou idéalisés), « *on connaissait la réputation du quartier mais pas de problèmes. Le soir on ne passe pas dans le quartier mais c'est plus mental parce que ça ne craint pas vraiment* » (JARD14[52]). Cette expression plus claire de l'évitement est aussi mobilisée par des ménages qui, suite l'inadéquation entre les attentes et l'expérience du quartier, réagissent par des adaptations qui relèvent de pratiques d'évitement. Dans ce cas de figure, quelques habitants évoquent à demi-mot presque gênés cette réaction de repli puisque symbolisant une forme d'échec dans la stratégie résidentielle. Parallèlement, cette réaction du quartier conduisant à un évitement n'est pas nécessairement revendiqué ou évoqué mais intériorisé et intégré dans le mode d'habiter et moins évident à saisir : « *je connais Kervénanec en passant pour aller à la plage ou au Ter* » (TK04[53]). De fait, certains habitants ont déjà intégré au moment de leur choix résidentiel le fait de tourner le dos à leur quartier qu'ils perçoivent négativement afin de jouir du progrès que représente ce changement de logement sans être inquiétés par le quartier. Par exemple, un habitant évoque son choix qui s'appuie sur le compromis d'une mise à distance du quartier : « *ma femme ne voulait pas venir à Malakoff mais on ne voit pas le quartier. J'ai choisi côté Loire de la résidence par rapport au côté quartier et en plus les logements sont bien isolés. J'ai un ami qui habite côté Malakoff de la résidence et qui trouve que c'est moins bien, moins tranquille* » (JARD07[54]).

Assez logiquement, l'évitement scolaire est assez largement répandu dans ce type de rapport au quartier (8/9). Cet évitement est bien sûr lié à la crainte de l'influence négative des fréquentations scolaires sur la réussite de leurs enfants : « *je suis obligé de l'emmener dans un privé. 90% d'étrangers ici, le niveau est au ras des pâquerettes, 50 % de réussite en public alors que du côté du privé c'est 95 %* » (ESP01[55]). Le seul ménage interrogé qui fréquente l'école cherche activement à déménager dans la perspective de l'entrée en collège. Enfin, d'autres familles avec des enfants plus jeunes anticipent déjà cette perspective en nous demandant par exemple des renseignements sur la carte scolaire et/ou en ayant prévu de déménager afin d'éviter la perspective d'une scolarisation dans le quartier.

52 Homme en couple, 28 ans, cadre et locataire d'un T3
53 Femme en couple, 81 ans, retraitée et propriétaire d'un T3
54 Homme en couple, 73 ans, retraité et locataire d'un T3
55 Femme en famille (1 enfant), 61 ans, sans activité et locataire d'un appartement T3

A cet évitement s'ajoute une mise à distance symbolique par des procédés discursifs. On retrouve ainsi parmi les habitants des tentatives de limiter ou d'éloigner le risque de « *commérage discriminatoire* » (Paugam 2004). En effet, ces quartiers étant encore associés à des représentations négatives depuis l'extérieur, il convient pour ces ménages de mettre à distance tout risque d'assimilation à ces effets de réputation. Comme pour le cas de la résidence en Rives de Loire, certains habitants redessinent les limites et inscriptions spatiales afin de ne pas avoir à dire qu'ils habitent à Malakoff, Les Sablons ou Kervénanec. Au Sablons et à Kervénanec, la localisation des résidences sur les franges facilite la mobilisation des toponymies voisines. Par exemple, une habitante de la résidence les Terrasses de Kreisker nous raconte que ses connaissances se gaussent de sa résidence à Kervénanec, ce dont elle se défend en rappelant plusieurs fois lors de notre échange qu'elle habite le quartier de Kreisker (TK03[56]). A Malakoff, la localisation des résidences dans le quartier rend plus difficile et donc plus rare ce genre de stratégies qui peuvent néanmoins apparaitre nécessaires afin de préserver une position résidentielle valorisante : « *contrairement à tout ce qu'on dit, c'est pas dangereux mais il y a des aprioris des gens sur le quartier. Mes collègues me disent de mentir sur mon quartier, alors je dis que gare sud ou ile de Nantes quand on me demande où je vis en fonction de la personne à qui je m'adresse* » (SEM02[57]). De façon similaire, cette honte du quartier causée par une crainte d'assimilation entraine chez plusieurs résidents la peur d'inviter des proches: « *il n'y a pas de réel désavantages mais plutôt un problème d'images […] le bazar des jeunes, peut faire peur quand on reçoit* » (YL04[58])

Photographie 19. Un des paliers de la résidence Sémaphore où la plupart ont été plus ou moins fortement appropriés et investis par les propriétaires (image personnelle, 2021)

Cette stratégie peut s'exprimer par la fabrication d'une distance sociale permettant de hiérarchiser les espaces et les populations. Cette construction passe généralement par l'adoption d'un regard surplombant sur le quartier, la population du quartier et ses difficultés : « *ceux qui trainent* » (SEM03[59]). Ce positionnement est l'apanage de ménages qui disent connaitre ce « genre » de quartier et qui s'appuient sur cette légitimité déclarée pour le juger négativement et de façon stéréotypée. De façon moins vindicative, certains créent cette distance en estimant que ce que le quartier propose ne leur est pas vraiment destiné. Cette spécialisation du quartier pour d'autres publics justifie à leurs yeux leur absence du quartier qui apparait dès lors comme logique puisqu'il ne serait pas véritablement adapté à leurs attentes. A l'inverse, cette hiérarchisation peut être le résultat d'un mécontentement et d'une forte déception qui se formalise dans des

56 Femme en monoparentalité, 58 ans, employée, propriétaire d'un T3
57 Femme en couple, 27 ans, profession intermédiaire et propriétaire d'un T4
58 Homme en couple, 35 ans, profession intermédiaire et propriétaire d'un T3
59 Homme en famille (1 enfant), 32 ans, cadre et propriétaire d'un T4

discours très critiques, voire violents, envers le quartier et sa population : « *trop d'irrespect, trop sale, trop de bruit, beaucoup d'immigrants* » (ESP16[60]). Enfin, l'expression d'une distance sociale permet de marquer d'autant plus fortement la différence entre les gens de la résidence (« *que des proprios, on est les bobos du quartier* » (SEM01[61]) et les habitants « classiques » de Malakoff (NAM09[62]).

Dans cette recherche de distinction, certains s'appuient sur des sociabilités rapprochées, appréciées voire intenses dans certains cas à l'échelle de la résidence ou du lotissement. Par exemple la résidence Sémaphore (14 logements en PSLA) est décrite comme « *toute petite, très familiale, on se connait bien* » (SEM02[63]) tandis que l'expérience du quartier est ramenée à des éléments négatifs. Cette opposition entre résidence et quartier a plus souvent lieu dans les lotissements puisqu'en plus de pouvoir s'appuyer sur des relations de voisinage, elle peut reposer sur une différenciation morphologique, entre des lotissements où se déroulent un habité positif et un quartier plus lointain symbolisé par l'architecture de grands ensembles et encore plus les tours. Dans plusieurs discours à Lorient, sont regroupés sans distinction les nuisances comme les feux d'artifices ou les scooters et les tours « derrière » comme participant négativement de l'expérience résidentielle. Ainsi l'espace de la résidence peut être le support protecteur d'une assurance d'être à l'écart du quartier associé à certaines pratiques. Parallèlement, en plus de la forme urbaine, la position géographique de ces résidences par rapport à ce qui est considéré comme le cœur et en bordure de quartiers pavillonnaires adjacents facilite une réappropriation des limites symboliques par une assimilation morphologique apparaissant d'autant plus logique lorsqu'elle oppose de l'habitat individuel ou des petits collectifs au patrimoine caractéristique du grand ensemble. Ainsi, dans les discours des résidents des lotissements des Sablons et de la plupart des résidences/lotissement à Kervénanec nous devions régulièrement demander des précisions sur le sens donné au terme « quartier ». En effet, ce terme tel qu'employé par ces résidents a pu renvoyer au quartier voisin du QPV ou à des sous-secteurs émanant du quartier et permettant de s'en distinguer. Par exemple, une habitante d'un lotissement en bordure des tours restantes à Kervénanec parle de « *l'autre quartier* » en évoquant Kervénanec et parle de « *petit quartier* » (VAL01[64]) pour évoquer le nouveau secteur pavillonnaire autour du parc du Venzu. Cette redéfinition des limites et des secteurs permet d'associer des caractères distinctifs : « *dans ce quartier-là [le lotissement] c'est calme* » (TER01[65]). Dans cette mobilisation de la notion de quartier, il s'avère qu'il est « *le résultat de la manière dont l'individu conçoit les rapports entre espace privé du logement ou du travail, espace public du quartier et celui, plus vaste, du reste de la ville. Le quartier devient alors un "médiateur du social"* » (Humain-Lamoure 2007:48). Si certains s'appuient sur « *la tradition du quartier envisagé comme zone homogène* » (ibid. :45) en usant d'éléments distinctifs jugés objectifs et partagés (morphologies, sociabilités), d'autres ne s'appuient que sur leur vécu et leur expérience habitante comme « *une clôture de la vie sociale* » (ibid. :42) définissant en creux l'autre, un dedans et un dehors sans nécessairement justifier ces constructions socio-spatiales par des éléments objectifs.

60 Couple, 53 et 54 ans, employés et propriétaires d'un T4
61 Femme divorcée, 60 ans, cadre et propriétaire d'un T3
62 Couple, 66 ans, retraité et propriétaire d'un T5
63 Femme en couple, 27 ans, profession intermédiaire et propriétaire d'un T4
64 Femme en couple, 54 ans, ouvrière et propriétaire d'une maison
65 Homme en famille (1 enfant), 49 ans, cadre et locataire d'une maison

En effet, cette stratégie de recomposition et de réappropriation des échelles et limites spatiales est également mobilisée à Malakoff. En effet, alors que les résidences sont indiscutablement situées dans le quartier, plusieurs répondants s'appuient sur des sous-sectorisations permises par le moindre élément de différenciation. Ainsi, les nouvelles résidences sont distinguées par leur architecture, mais aussi par leur localisation le long de la Loire et leur orientation vers le fleuve et dos au quartier qui permet à certains habitants de parler de quartier « *centre* » ou de quartier de « *derrière* » par opposition au bord du quartier, le long de la Loire.

« On est du bon côté, on n'est pas obligé de passer par le quartier. Les autres au bout eux sont moins contents (côté quartier). Nous on n'a pas les nuisances de la cité » Homme en famille (1 enfant), 35 ans, profession intermédiaire et locataire d'un T3 -GAR09

« Animation, pompiers, feux d'artifice, mais on est plutôt bien. Ce n'est pas un problème pour nous, ça touche plus de la banlieue du « côté racaille « » Homme en famille (2 enfants), 51 ans, cadre et locataire d'un T3 -CA02

« Dommage que ce ne soit pas une résidence fermée comme dans le sud » Femme en monoparentalité, 58 ans, employée, propriétaire d'un T3 -TK03

Ces différenciations physiques et géographiques permettent de créer une distanciation symbolique rassurante par rapport au quartier qui peut aller jusqu'à une forme de déni de ce qui se déroule en son cœur, source de crainte voire d'un sentiment d'insécurité. Ainsi, ce repli et cet évitement permis par l'invisibilisation du quartier depuis les vues de nombreux logements, par un mode d'habiter permettant de ne pas être (trop) impacté directement par les nuisances du quartier et par des constructions sociales éloignant et dissociant le stigmate du quartier de l'espace habité, sont autant de vecteurs mobilisés par ces ménages et favorisant la consolidation et la pérennisation d'une satisfaction résidentielle principalement liée au logement ou au statut résidentiel en lui-même.

« Il y a des incivilités mais le soir on n'entend rien. Ici on est au calme, on a tout à proximité » Homme divorcé, 58 ans, chef d'entreprise et locataire d'un T2 -GAR14

Photographie 20. Vue Loire depuis la résidence Ylora à Malakoff (source : https://profix.wurth.fr/fr/wurth_profix/partenariats/references_chantier/malakoff___nantes/chantier_malakoff.php)

Enfin, pour terminer la description de ce rapport-type au quartier, il convient d'apporter quelques nuances. En effet, derrière l'idée de mise à distance et de repli ne s'expriment pas que des rapports d'opposition frontaux au quartier. En effet, c'est souvent le quartier en tant qu'espace socialement construit et marqué qui est source des inquiétudes à l'origine de ce type de rapport. Le quartier dans sa dimension physique et géographique est souvent apprécié, pour sa position dans

l'espace urbain mais aussi parfois pour des qualités esthétiques ou environnementales. Au-delà de la simple mise à distance, se jouent des rapports souvent plus ambivalents dans lesquels se confrontent à la crainte de l'espace social du quartier non maitrisé à une appréciation de certaines caractéristiques résidentielles liées au logements, à la localisation voire à certaines aménités du quartier ou du voisinage proche. S'ils s'expriment par des pratiques d'évitement pas nécessairement assumées, certains modes d'habiter tentent, par des discours positifs, de (s'auto) persuader d'une forme de continuité entre les espaces résidentiels plus intimes investis et appréciés et le quartier en lui-même. Ainsi, ces ménages, s'ils auraient préféré s'investir plus dans le quartier, se mettent en partie en retrait afin de préserver leur satisfaction résidentielle face à des phénomènes ou événements qui pourraient fragiliser une présence d'autant qu'ils savent que la qualité de leur logement est due aux prix plus abordables dans le quartier.

1.2 Composer avec le quartier, profiter des aménités. Un habiter sélectif (81/169)

Parmi ces résidents nous retrouvons des profils qui se démarquent par un rapport plus fonctionnel au quartier. Moins marqué par les appréhensions, les craintes voire la peur du quartier, ces résidents ont un regard plus nuancé vis-à-vis du quartier associé à une pratique minimale de ses équipements ou services. Comme la grande majorité des habitants rencontrés, leur présence et leur satisfaction résidentielle s'appuient d'abord sur l'amélioration de leurs conditions de logement et parfois sur une appréciation positive du voisinage et de l'ambiance au sein de la résidence ou du lotissement. Cette dimension se reflète, par exemple, dans le fait que beaucoup d'éléments valorisés dans le quartier sont en lien avec le logement (vue Loire, c'est vert autour, la résidence est propre, etc.).

« Il y a des nuisances liées au quartier mais on est bien logé donc ferme les yeux sur le reste » Femme en famille (3 enfants), 53 ans, profession intermédiaire et locataire d'un T5 -JARD01

« Pas terrible pour le quartier mais la maison est très bien » Femme en famille (3 enfants), 43 ans, employée et locataire d'une maison -VOS09

Ainsi, en général lorsqu'on interroge ces habitants sur leur satisfaction à différentes échelles, on retrouve beaucoup moins cette tendance à une opposition marquée au quartier mais plutôt l'évocation de quelques nuances qui concernent en général le quartier. Par exemple, un habitant qualifie son logement et sa résidence d'environnement « tranquille » tandis que le quartier « *c'était un peu festif à cause de feux d'artifices mais je m'en fous. Je suis serein, c'est tranquille* » (finalement) (GAR15[66]). Il s'agit moins d'une crainte, d'une peur que d'un discours moins émotionnel dont l'objectif est de préciser ce qui pose ou pourrait poser problème dans le quartier. Cette dimension critique augmente à mesure que les risques ou nuisances ressenties sont proches voire impactent la résidence et donc l'espace résidentiel plus intime : « *dans la résidence, pas de problèmes de voisinage en général. Des jeunes des fois qui trainent en bas mais*

66 Homme en colocation, 23 ans, étudiant et locataire d'un T3

moins maintenant qu'il y a des caméras » (JARD15[67]). Ce potentiel de nuisance lié au quartier peut aller jusqu'à certaines formes de repli autour d'espaces sécurisés et coupés du quartier : « *C'est bien isolé, j'ai pas de problèmes* » (NAM05[68]). C'est dans cette ambivalence que se crée une relation où les résidents, parce qu'ils arrivent à cultiver et préserver des espaces plus ou moins grands de sécurité, de sérénité, vont pouvoir chercher à profiter de ce que le quartier peut offrir comme qualité en le pratiquant avec plus ou moins de facilité : « *c'est bien, il y a tout ce qu'il faut pour bien vivre ici (commerces, parcs, …), c'est dynamique, beaucoup d'enfants, de jeunes mais il ne faut pas trainer la nuit* » (JARD20[69]).

« Il y a de la vente au détail dans le centre commercial ça en fait partie même si ça peut être dans tous les quartiers » Femme en couple, 60 ans, profession intermédiaire et propriétaire d'un T3 -ESP19

Mais les descriptions critiques du quartier, si elles concernent le plus souvent les aspects et les enjeux de sécurité, s'accompagnent fréquemment de propos qui nuancent un positionnement que l'on pourrait interpréter comme négatif. En effet, à l'inverse du rapport précédemment décrit et au-delà des qualités urbaines prêtées au quartier, ces habitants s'attachent à tempérer ces propos par des procédés de mise à distance, de minimisation, de banalisation de ce qui est reproché au quartier, qui figurent d'une certaine forme « d'empathie » (Lelévrier 2014:78). La mise à distance de ces éléments critiqués revient généralement à préciser par exemple : « *il y a des trafics mais je ne les vois pas ! »* (YL05[70]). Ainsi, certain publics ou lieux du quartier figurent comme une forme de menace plus ou moins formalisée parce que liée à l'influence des représentations, des réputations ou liée à une stratégie d'invisibilisation et de distanciation (il parait que…). Parallèlement, on retrouve des procédés de banalisation consistant généralement à tenir un discours « c'est partout pareil » ou « c'est pire ailleurs ». Enfin, des procédés rhétoriques employés permettent de minimiser des événements pourtant violents en rappelant, par exemple, leur caractère exceptionnel et rare ou en précisant que ces difficultés sont liées à un petit groupe plus précis que « les jeunes ». Ces restrictions critiques permettent aux résidents de revaloriser une position résidentielle non pas uniquement en opposant le quartier aux résidences mais aussi en participant à l'atténuation des mauvaises réputations et des stéréotypes dévalorisants. En effet, dans cette optique certains habitants vont même jusqu'à revendiquer ce type de discours qui participe à contrer une image exagérément dévalorisante : « *c'est pas pourri, c'est vivant* » (ESP19[71]). Ainsi par cette empathie vis-à-vis du quartier, tout en s'en distinguant, se dessinent des récits beaucoup moins négatifs. Cette attitude permettant de légitimer et de défendre une présence résidentielle dans ces quartiers est aussi une manière à la fois de revaloriser une position résidentielle fragilisée par des réputations, tout en bénéficiant in fine à l'image du quartier.

67 Femme en famille, 34 ans, cadre et locataire d'un T4
68 Homme seul, 30 ans, cadre et locataire d'un T3
69 Femme en famille, 32 ans, auto-entrepreneure et locataire d'un T3
70 Femme en couple, 44 ans, employée et propriétaire d'un T2
71 Femme en couple, 60 ans, profession intermédiaire et propriétaire d'un T3

« Je ne fréquente pas le quartier à l'intérieur en lui-même » Femme seule, 24 ans, cadre et locataire d'un T3 -CA04

« Je vais au centre-commercial sauf quand il fait nuit » Femme en monoparentalité (1 enfant), 65 ans, employée et locataire d'une maison -PIS02

Cet usage fonctionnel des lieux laisse peu la place à des formes d'investissement plus poussées sur le plan des présences, des pratiques ou des émotions. Cette caractéristique tient, pour partie, du fait que l'on retrouve de nombreux ménages qui ont exercé une trajectoire résidentielle contrainte et entrainant une présence souvent vécue comme transitoire et donc courte n'entrainant pas de forme d'appropriation au-delà de l'espace du domicile, voire de la résidence. Ce rapport se traduit dès lors par une façon sélective d'habiter le quartier permettant de profiter au maximum de ses aménités tout en se préservant de ses caractères négatifs en adaptant les présences et les usages dans le temps et dans l'espace. Ainsi les commerces de proximité (59) sont fréquentés par la quasi-totalité de ces ménages – « *c'est pratique, c'est en bas* » (NAM20[72]) –, et dans de moindres proportions d'autres services ou espaces verts – « *on est plutôt satisfaits du quartier pour le tram, la médiathèque et le côté nature* » (ESP13[73])– (25) et plus rarement le marché hebdomadaire quand il existe (12). Ces différentes échelles de fréquentation sont liées à différentes échelles de maitrise des espaces du quartier : moins il est appréhendé, moins le ménage le pratiquera et inversement. Par extension de ces pratiques sélectives, on peut observer dans les discours certaines mises à distance du cœur ou de secteurs du quartier. Ces discours produisent une hiérarchie spatiale permettant de protéger les espaces appropriés de secteurs ou de marqueurs qui symbolisent les craintes précédemment évoquées : « *on est à l'entrée de Malakoff, c'est pas le même monde que la rue d'Angleterre* » (CA04[74]) ou encore « *le quartier est très vert, c'est pas mal aménagé et puis on est un peu excentré du quartier Nord [tonalité positive]* » (VEN01[75]) et non rénovée du quartier.

Autre élément témoignant de cette sélectivité relative aux ménages dans l'intensité de sa pratique du quartier, l'évitement scolaire est ici beaucoup plus partagé puisqu'elle concerne 14 des 19 familles avec des enfants scolarisés en école primaire ou en collège. Cette pratique d'évitement est beaucoup plus répandue aux Sablons et obéit à des logiques assez classiques de peur des fréquentations scolaires principalement. Cependant, à la différence des résidents qui sont dans une esquive du quartier, l'évitement est plus difficilement admis par certains ménages qui le présentent, par exemple, sous l'angle de la proximité pratique au lieu de travail de l'un des parents, ou qui fréquentent des équipements de quartier avec leurs enfants (aires de jeux, bibliothèque...). Cette pratique sélective permet de garder un équilibre satisfaisant dans l'usage du quartier. Cependant, certains habitants assument peu ces stratégies dans la mesure où leur choix résidentiel était en partie construit dans l'idée de participer à l'objectif de mixité sociale. Aussi, dans par cette forme de rétractation qui priorise l'enjeu des conditions de réussite scolaire et s'appuyant sur la lecture que « *de la proportion d'élèves issus de milieux défavorisés et, plus particulièrement d'élèves immigrés, la majorité des parents déduit la qualité de l'enseignement dans les établissements de quartier* » (Zanten 2009:78) ont-ils l'impression de ne pas jouer le jeu de la mixité.

72 Homme en couple, 24 ans, cadre et locataire d'un T3
73 Femme en couple, 60 ans, profession intermédiaire et propriétaire d'un T3
74 Femme seule, 24 ans, cadre et locataire d'un T3
75 Homme en colocation, 25 ans, ouvrier et locataire d'une maison

« Je ne connais pas bien, il faudrait que je fasse un effort » Homme divorcé, 67 ans, retraité et propriétaire d'un T2 -YL03

Nous avons montré que la différence entre ce type de rapport au quartier et le précédent réside principalement dans le sentiment de peur du quartier et des habitants historiques. Cependant, pourquoi ces résidents ne s'impliquent-ils pas plus dans le quartier ? Leur pratique sélective du quartier trouve trois types d'explications principales. La première est liée à des ménages qui ont déjà des habitudes ailleurs dans la ville et les conservent notamment parce qu'ils sont arrivés pour le logement et éventuellement la localisation du quartier. Cette préférence pour des espaces liés à l'ancien lieu de résidence ou au lieu de travail n'empêche pas ces ménages de profiter de certains équipements de proximité et s'explique le confort des habitudes mais aussi par une certaine méfiance vis-à-vis d'un quartier plutôt connu par sa réputation que sa fréquentation. Dans cette logique, il faut noter, par exemple, que plusieurs ménages sont venus habiter à Malakoff parce qu'ils travaillent dans les bureaux présents à Pré-Gauchet et profitent ainsi de loyers moins élevés, de quelques services d'ultra-proximité dans Malakoff, tout en s'orientant dans leurs pratiques courantes beaucoup plus vers le quartier voisin où ils trouvent notamment une plus grande proximité sociale avec les personnes le fréquentant. A ce titre on peut lire une forme de réussite de l'objectif du programme urbain à rapprocher voire unifier ces deux entités mais qui, à l'image de ces modes d'habiter sont bien dissociés dans leurs fréquentations, fonctions et usages.

« Le quartier est vieux, très marqué années soixante-dix et du coup ça incite pas à y aller » Femme en couple, 58 ans, retraitée et propriétaire d'une maison -PIS01

Cette crainte du quartier notamment parce qu'il est trop différent par rapport aux précédentes expériences résidentielles est en elle-même un levier d'explication à cet habiter sélectif et fonctionnel. Ainsi, sous influence des représentations négatives et dominantes de ces quartiers puis par l'expérience qu'ils se font du quartier, certains ménages restent méfiants et s'adaptent aux contraintes ressenties dans le quartier afin de déployer des pratiques et des présences dans le quartier, de profiter des aménités et équipements sans jouer avec ses craintes et peurs. Par exemple, une habitante explique comment elle se rend dans le centre commercial de Malakoff : « *je ne passe pas par la cité, je ne préfère pas à cause des incivilités, j'évite. Je passe par les bords de Loire, c'est plus calme, plus tranquille* » (GAR09[76]). Ainsi, ces résidents déploient des stratégies d'évitement ciblés à certains lieux, ou à certaines heures de la journée afin de ne pas se confronter à ces contextes désagréables. Si ces stratégies permettent à la plupart de ces habitants de se dire satisfaits du quartier, la présence phénomènes ou de situations pouvant jusqu'à être jugées comme relevant d'un sentiment d'insécurité peuvent, entacher sérieusement la qualité des usages dans le quartier et donc de l'expérience vécue. Cette expérience est alors source de déception qui bride le potentiel investissement et attachement au quartier au-delà des aspects fonctionnels.

Enfin, le troisième cas de figure de cette pratique limitée du quartier est lié à la dimension transitoire et temporaire de la présence résidentielle, limitant de fait tout projet d'investissement. Cette étape passagère est le plus souvent le fait de ménages jeunes et en début de carrière professionnels ou de ménages arrivés suite à une mobilité géographique liée à leur emploi. Ces

76 Homme en famille (1 enfant), 35 ans, profession intermédiaire et locataire d'un T3

ménages ont ainsi un rapport assez distant au quartier qu'ils regardent d'un point de vue extérieur complètement détaché. Ces habitants ont en général des fréquentations assez limitées du quartier et un discours plutôt distancié ou évasif mais dans une tonalité positive permise par cette distance .

Enfin, la présence de ces profils de ménages au rapport fonctionnel s'explique par la localisation et la bonne connexion de ces quartiers au reste de la ville. En effet, c'est par cette qualité de proximité qu'habiter ces quartiers permet le déploiement facilité de ce mode d'habiter plutôt orienté vers l'extérieur. Par exemple, aux Sablons, le tramway a permis d'attirer beaucoup de jeunes accédants dans la tour de l'Espal qui, s'ils fréquentent quelques équipements de proximité, déploient surtout un habiter à l'extérieur. En outre, c'est aussi la proximité immédiate d'éléments environnementaux et paysagers de haute valeur symbolique qui joue un rôle essentiel dans l'expérience de ces résidents qui disent le privilège de pouvoir bénéficier aussi facilement et directement à ces atouts.

Finalement, les habitants déployant un rapport fonctionnel à ces quartiers, influencés par des représentations alimentant des formes de méfiance envers le quartier, déploient des pratiques dans ces espaces dès lors qu'elles ne se déroulent pas dans des formes de cohabitation pouvant s'avérer conflictuelles (Margier 2013, 2016). Dès lors, l'influence de ces ménages sur l'espace social du quartier ne s'exprime pas par des pratiques ou des présences pouvant concurrencer d'autre formes d'appropriation, en revanche elle se situe bien plus dans une dimension discursive de l'expérience du quartier que nous développerons pas la suite.

1.3 Un habiter fluide : « c'est mon quartier quoi ! » (GAR12[77]) (37/169)

Parmi les résidents interrogés nous avons distingué un troisième type de rapport au quartier qui se distingue des précédents par une plus forte implication par les actes et par les émotions vis-à-vis de leur quartier . Ici, les ménages expriment une satisfaction résidentielle liée aux différentes échelles de l'habiter, soit du logement au quartier en lui-même. Ainsi, le discours sur le quartier est très largement positif et les relations habitées se manifestent par une présence, des pratiques ou des représentations se déroulant sans accrocs dans un rapport que l'on qualifie en conséquence de fluide. Cette facilité à pratiquer le quartier peut être à l'origine de dynamiques d'ancrage et/ou d'intégration au quartier à différents niveaux d'intensité.

77 Femme divorcée, 71 ans, retraitée et propriétaire d'un T4

« Le marché, les écoles, les activités autour, on a tout ce qu'il faut, c'est un quartier vivant qui bouge » Femme en famille, 39 ans, employée et propriétaire d'une maison -PIS09

« Une vie associative très dynamique (sport, activité culturelles, ludothèque, bibliothèque). Un grand élan au niveau du quartier, plein de choses qui se créent, les écoles vont bien » Femme en famille (1 enfant), 54 ans, employée et locataire d'un T3 -JARD11

Les arguments expliquant cette satisfaction tournent, d'une part, comme pour les autres ménages, autour de la localisation du quartier et de l'environnement urbain. D'autre part, et à la différence cette fois des deux autres types de rapports, ces discours positifs de l'expérience résidentielle s'appuient également sur une valorisation du quartier dans ses caractères propres. Les attributs que l'on retrouve dans les quartiers populaires participent pour ces ménages d'une ambiance qu'ils apprécient et dans laquelle ils se sentent intégrés.

« Il y a du monde, c'est vivant » Femme en colocation, 34 ans, étudiante et propriétaire d'un T3 -YL14

« L'été tout le monde sort. Je fais connaissance avec de plus en plus de personnes dans le quartier » Femme en famille, 32 ans, auto-entrepreneure et locataire d'un T3 -JARD20

Est ainsi valorisée, en plus des équipements fréquentés régulièrement et sans *a priori* apparent, une atmosphère de quartier populaire portée par des dynamiques et animations habitantes ou associatives et par une diversité sociale et culturelle présentée comme un atout dans l'expérience habitante. Cette appréciation et cette intégration trouvent une forme particulièrement aboutie à Malakoff où beaucoup de ces ménages parlent d'une ambiance de village où l'on croise des connaissances, où l'on reconnait des voisins, où les habitants se retrouvent, etc. En effet, malgré l'ouverture du quartier sur le reste la ville, il forme toujours une sorte de petite exclave urbaine entre la Loire au sud, un nœud ferroviaire et une zone Natura 2000 au nord formant une délimitation symbolique renforcée par un certain évitement de ménages extérieurs au quartier. La mise en valeur par une dizaine de ménages de cette ambiance de village urbain doit être rapportée au discours de dévalorisation antérieur à la rénovation urbaine. Une partie de la justification de la rénovation urbaine s'est fondée contre cet effet village, compris comme un effet quartier doublé d'un isolement physique et géographique, et considéré comme un horizon de ségrégation voire d'entre-soi et de communautarisme. Alors que l'intention de valorisation du quartier se fondait justement sur une ouverture et une forme de dilution du quartier dans la ville, les nouveaux résidents valorisent au contraire une ambiance persistante de village urbain tandis que les habitants historiques, dans une forme de résistance habitante plus ou moins consciente, ont tenté de maintenir ce caractère auquel ils sont attachés (Steindorsson, Baudelle, et Gaudin 2021:8). Par *village*, il est entendu un quartier de petite taille avec une identité forte voire singulière où le fait de pouvoir croiser facilement des connaissances dans l'un des nombreux équipements crée un sentiment d'entre-soi, de commun. Ainsi, cette atmosphère de village semble faciliter l'intégration de nouveaux ménages et expliquer la surreprésentation de ce type de rapport à Malakoff (26% des ménages contre 15% aux Sablons et 13% à Kervénanec). Cette observation paraît

toutefois contredire l'hypothèse que nous avancions précédemment. En effet, nous exposions que cette proximité des résidences aux espaces centraux du quartier pouvait créer des oppositions fortes de la part de ménages dans leurs discours mais aussi par leurs actes à un espace social qu'ils ne maitrisent pas et qu'ils subissent frontalement. En définitive, la plus forte intégration et proximité au cœur du quartier de Malakoff des nouvelles résidences semble plutôt exacerber ces deux types opposés de relations au quartier.

L'autre levier facilitant des rapports habités fluides avec le quartier s'explique par la connaissance et la maitrise préalable du quartier et/ou des quartiers populaires par ces ménages. En effet, beaucoup de ces ménages fréquentaient déjà le quartier par le passé (2/5 à Kervénanec, 8/24 à Malakoff et 5/7 aux Sablons) ou y avaient même réalisé une trajectoire résidentielle endogène (0/5 à Kervénanec, 4/24 Malakoff et 4/7 aux Sablons). La trajectoire est alors orientée par la recherche d'amélioration des conditions de logement mais aussi motivée par la perspective de rester dans des quartiers où ils entretiennent des réseaux de sociabilité voire des engagements. Cette habitude du quartier ou des quartiers populaires facilite l'appréciation et la fréquentation des espaces du quartier notamment parce que ces ménages moins influencés par les représentations extérieures n'ont pas cette méfiance qui pouvait brider l'investissement des profils de rapport précédemment exposés.

« Je fais presque toutes mes activités dans le quartier » Femme en couple, 42 ans, profession intermédiaire et locataire d'un T2 -JARD23

Dans le cas des trajectoires endogènes particulièrement, ce rapport habiter fluide avec le quartier peut être liée par l'existence de sociabilités ou de participation voire d'investissement dans des cercles associatifs ou des temps de vie du quartier. A l'inverse, ces engagements peuvent être le résultat de cette ouverture au quartier qui caractérise ces ménages, en lien avec une habitude des quartiers populaires de façon générale et, de surcroit, motivés par une satisfaction résidentielle importante aux différentes échelles. Ces deux entrées participent à créer ou à faire perdurer des relations habitées positives au point de nourrir certaines formes d'affect voire d'ancrage émotionnel au quartier. En effet, par cette fréquentation plus importante du quartier et de ses équipements, beaucoup de ces ménages évoquent des réseaux de sociabilité dans le quartier au-delà de l'espace de la résidence facilités par la participation à des événements ponctuels et/ou l'investissement dans des associations du quartier ou encore par l'école pour les familles qui fréquentent en majorité les établissements scolaires du quartier (11/13).

« Dans le quartier, je connais tout le monde, mes enfants aussi ! » Homme en famille (3 enfants), 44 ans, ouvrier et locataire d'un T4 -JARD09

Comme tous les habitants de ces trois quartiers, ces ménages sont également confrontés aux représentations négatives extérieures sur le quartier mais aussi témoins des nuisances et autres incivilités qui sont recensées. Globalement, ces résidents sont assez peu bavards s'agissant de ces événements négatifs et lorsqu'ils les évoquent, ils mobilisent d'autant plus fortement les mêmes stratégies discursives de minimisation et de banalisation que les résidents, avec un rapport fonctionnel mais dans une dimension plus défensive. Cette défense s'attache à lutter

contre les *a priori* et les stéréotypes qui affectent souvent plus ces quartiers et ces résidents que les actes d'incivilités ou illégaux en eux-mêmes. Ainsi, certains choisissent de tourner en dérision par des exagérations de ces phénomènes, d'autres anticipent nos questions en précisant rapidement et sans qu'on leur demande qu'ils n'ont pas eu de problème avec le quartier, qu'ils l'apprécient, etc. En devançant les représentations dominantes sur le quartier, ils montrent le poids du stigmate qui continue de peser au point de nécessiter encore des réactions de défense de leur part. Cet investissement émotionnel plus fort dans le quartier se traduit donc par ces stratégies de revalorisation des imaginaires quitte à mobiliser assez régulièrement des procédés efficaces de comparaison permettant de repositionner le quartier dans une certaine hiérarchie des valeurs socialement admises : « *on n'est pas aux Dervallières*[78] » (JARD21[79]), ou encore, « *c'est très bien et même mieux qu'à Bouffay*[80] *! Ça ne craint pas et c'est familial* » (NAM14[81]).

« La résidence, c'est calme, quelques pétards de temps en temps mais on l'a tous fait ! Dans le quartier, je m'y sens bien, jamais eu de soucis » Homme en famille (2 enfants), 65 ans, retraité et locataire d'un T2 -JARD22

« Il y a quelques jeunes qui trainaient mais ça ne me pose pas de problème, il y en a qui disent «Kervénanec craignos» » Homme seul, 42 ans, sans activité et propriétaire d'un appartement T2 -EUD03

Nous soulignions que l'implication, l'intégration et l'appréciation positive de l'expérience résidentielle sont à l'origine d'attachements, d'ancrages qui semblent favoriser et motiver une présence plus pérenne dans le quartier. Ces expériences positives sont aussi, et presque paradoxalement, liées à la possibilité de retrait vis-à-vis du quartier. En effet, si le quartier est à l'initiative de beaucoup d'éléments qui enrichissent les modalités d'habiter déployées dans le quartier, il est aussi source de tensions, de nuisances qui peuvent affecter le vécu de ces résidents. Dans cette dimension, le fait d'habiter dans des résidences privées même dans les espaces centraux du quartier facilite objectivement et subjectivement la mise à distance des événements négatifs. Par exemple, un couple dans une trajectoire endogène depuis le parc social de Malakoff évoque, entre autres, le confort que représente le fait d'avoir un garage souterrain –et donc de s'extraire du risque d'incendie de voiture– et d'occuper une résidence plus calme où il suffit de fermer les fenêtres pour s'isoler des nuisances sonores par exemple. Autre exemple à Malakoff, une résidente nous explique ne rien avoir entendu des émeutes de 2018 qui ont particulièrement touché le quartier, au point que c'est son fils qui lui a appris les événements via la presse (GAR12). Ce recul, malgré une pratique courante du quartier, peut aussi être symbolique et s'appuyer sur les représentations associées au patrimoine de grands ensembles pour se protéger : « *ici les appartements sont neufs, c'est plutôt calme, je ne suis pas dans les tours !* » (EUD02[82]).

78 Un autre QPV nantais victime ces dernières années de plus épisodes de violences médiatisés comme des règlements de comptes

79 Couple en famille (2 enfants), 41 ans, cadres et locataires d'un T5

80 Un des quartiers du centre-ville de Nantes

81 Femme en monoparentalité (1 enfant), 47 ans, cadre et locataire d'un T3

82 Homme seul, 44 ans, ouvrier et propriétaire d'un appartement T2

A l'inverse, pour les ménages logeant dans les résidences les plus au cœur du quartier ou/et les plus confrontées à des nuisances voire des dégradations, ne pas pouvoir choisir cette implication, c'est risquer malgré un rapport jusque-là positif, à terme, de subir le contexte résidentiel au sein du quartier. Une habitante de la résidence Namétis surplombant le nouveau centre commercial et donc le nouveau cœur de Malakoff témoigne de ce besoin : « *On apprécie cet aspect vivant, on voit des petits vieux assis en bas, c'est très diversifié, il y a des animations dans le quartier, des fêtes,... mais parfois cette énergie peut être trop débordante et envahissante* » avant de préciser qu'heureusement le logement est bien isolé (NAM21[83]). Ainsi, au-delà des représentations parfois idéalisées du quartier populaire qui transparaissent dans les discours des habitants ayant un rapport fluide avec le quartier afin de défendre leur espace de vie, ces limites permettent de rappeler la pression que peuvent exercer ces nuisances sur les habitants et réhabilite ainsi l'importance de la qualité résidentielle des résidences afin de pouvoir faciliter et rendre possible le fait de s'extraire de ces problématiques. En conséquence, même chez les habitants les plus investis dans le quartier, la capacité de ces résidences à maintenir une certaine forme de distance avec ces nuisances est un facteur essentiel dans la qualité de l'expérience résidentielle et qui offre une lecture différente et avec plus de nuances les stratégies de repli.

Enfin, ce rapport fluide au quartier ne signifie pas nécessairement une forme d'ancrage ou d'investissement. En effet, quelques-uns des ménages sont dans des attitudes vis-à-vis du quartier que l'on pourrait qualifier d'opportuniste bienveillant. Ce rapport est comme une sorte d'entre-deux entre les rapports fonctionnel et fluide puisque défini à la fois par une implication sociale forte et des pratiques développées dans le quartier mais souvent circonscrite à certains espaces sociaux et urbains et définie en fonction de leurs intérêts propres. « *Je ne fréquente que les parties touristiques !* » (NAM22[84]). En général ces profils sont caractérisés par une présence conçue comme temporaire où l'intégration et l'investissement sont suscités par l'école et les activités des enfants dans le quartier.

83 Femme en colocation, 21 ans, profession intermédiaire et locataire d'un T3
84 Homme en couple, 23 ans, profession intermédiaire et locataire d'un T3

2. Evolution des rapports et incidence de ces nouveaux habitants sur les quartiers rénovés

Dans la partie précédente nous cherchions à montrer comment les habitants s'accordent avec le quartier dans leurs pratiques et leurs représentations afin d'entretenir un rapport habité, une expérience résidentielle qui soit satisfaisante et positive. A travers ce prisme nous avons exposé trois grands types de relation et de rapport au quartier allant d'une forme de mise à distance, à une intégration au tissu social et à l'identité populaire du quartier dans un rapport fluide. Cependant, plus que l'analyse de ces réactions et adaptations au contexte de ces quartiers, et alors que certains habitants résident parfois dans leur quartier depuis plus de dix ans, nous souhaitons dans cette dernière partie éclairer, d'une part, comment l'expérience du quartier peut amener à faire évoluer le rapport au quartier et, d'autre part, questionner le rapport de ces nouveaux habitants à la dynamique de changement urbain, ces évolutions du contexte tout en cherchant à éclairer comment, au-delà de leur simple présence, ils participent consciemment ou inconsciemment au changement. Nous commencerons par questionner le rapport et les attentes que ces résidents entretiennent par rapport à la perspective de changement impulsée par la rénovation urbaine dans des contextes où les PRU sont clos. Si nous avons évoqué à plusieurs reprises que le changement n'est plus véritablement mobilisé comme un argument en faveur de l'attractivité résidentielle, poser cette question à ces résidents doit nous permettre de comprendre quels sont les horizons désirables et souhaités de valorisation à venir et par extension une forme d'influence latente ou potentielle. Par la suite, nous nous demanderons comment les relations habitées au quartier des résidents de la nouvelle offre évoluent et apportent un témoignage des dynamiques socio-urbaines. Ces derniers n'étant pas spectateurs mais également acteurs du quartier et des dynamiques, nous nous demanderons comment ils participent au changement en cherchant consciemment ou inconsciemment à influencer la trajectoire de valorisation par leur stratégie résidentielle et habitante. Quelles peuvent être les différences des stratégies d'habiter entre les plus anciens (ceux arrivés au cœur de la rénovation urbaine) et les plus récents (ceux arrivés à la fin de la rénovation urbaine) ?

2.1 Perception et mobilisation des changements urbains

La question du changement est au cœur de la lecture que nous faisons de ces programmes urbains et de l'influence de la création d'une nouvelle offre immobilière dans ces quartiers. Même si nous avons montré qu'en raison de l'éloignement temporel avec la période des grands bouleversements urbains apportés par la rénovation urbaine, la perspective de changement n'est pas un facteur dans le choix résidentiel aussi important que le montrait Christine Lelévrier (2014) dans ses enquêtes dans des quartiers encore en pleine mutation. Nous souhaitons donner à voir comment ces habitants s'inscrivent dans la dynamique urbaine et la mobilise même éventuellement à leur tour en fonction de leurs intérêts et contribue ce faisant à un changement des pratiques et ambiances urbaines.

Deux variables influent assez logiquement sur la perception qu'ont ces habitants des changements qui se sont produits et de la dynamique territoriale à l'œuvre. Assez logiquement, en fonction de l'intensité des changements urbains et de l'ancienneté de leur présence dans le quartier la capacité d'appréhension des changements qui se sont produits est différente. Ainsi, il est assez aisé de distinguer Les Sablons des deux autres quartiers où la rénovation urbaine a produit des mutations bien plus marquantes[85] de telle sorte que l'aura de cette opération dépasse le quartier et touche des habitants connaissant moins bien ces quartiers et/ou qui sont arrivés plus récemment.

« C'était vraiment une zone avant » Femme en couple, 66 ans, retraitée et propriétaire d'un T4 -YL16

« Avant c'était une zone sensible mais ça a changé » Homme en famille (1 enfant), 47 ans, profession intermédiaire et propriétaire d'une maison -VAL03

Ainsi les résidents de Kervénanec et de Malakoff sont nombreux à avoir connaissance de la dynamique de changements urbains qu'ils résument autour des interventions les plus marquantes. A Kervénanec, cette description tourne beaucoup autour de la diminution de la place de l'architecture de grand ensemble au profit de morphologies de plus petites tailles comme vecteur d'une dynamique locale vertueuse : « *moins de tours, moins de jeunes qui traînent. C'est beaucoup plus calme qu'avant* » (TER01[86]). A Malakoff, les descriptions sont plus variées. Si elles pointent également l'évolution de l'architecture avec « *des immeubles plus neufs visuellement qui donnent une meilleure image* » (NAM06[87]), elles s'attardent aussi à rappeler l'ouverture, la connexion et la modernisation des équipements avec une « *nouvelle place moins glauque que l'ancien centre commercial* » (GAR02[88]). Par ailleurs, le ressenti d'une dynamique locale de fond est plus importante à Malakoff qu'à Kervénanec puisqu'en plus des deux derniers programmes immobiliers en cours de construction, de nombreux résidents se réfèrent aux opérations immobilières réalisées à l'orée du Malakoff historique, de l'autre côté du chemin de fer, à Pré-Gauchet. Ces productions immobilières en cours participent à nourrir la sensation d'un quartier qui poursuit une mutation urbaine et connaît un processus de valorisation : « *c'est des changements en bien. Il y a pleins d'aménagements et de constructions d'immeubles. C'est sûr que ça a été aménagé et que ça apporte quelque chose de positif* » (JARD05[89])

85 A Malakoff 62/92 interrogés disent avoir remarqué des changements urbains dans le quartier (67,3%), ils sont 22/38 à Kervénanec (57,9%) et seulement 16/44 aux Sablons (36,4%)

86 Homme en famille (1 enfant), 49 ans, cadre et locataire d'une maison

87 Homme seul, 33 ans, profession intermédiaire et propriétaire d'un T3

88 Femme en famille (1 enfant), 30 ans, cadre et propriétaire d'un T3

89 Femme divorcée, 67 ans, retraité et locataire d'un T2

« Le quartier s'est apaisé, c'est plus calme on le voit moins dans les médias » Femme en famille (1 enfant), 30 ans, cadre et propriétaire d'un T3 -GAR02

« La réputation de Kervé c'est du passé maintenant c'est plus calme » Couple, 26 ans, ouvrier et locataire d'un T3 -MA10

Par conséquent, pour des raisons quelque peu différentes, la majorité des résidents de ce nouveau parc adhèrent à la stratégie de banalisation voire de normalisation à l'œuvre en mobilisant par exemple leur ressenti de l'évolution de l'image de leur espace de vie. Ces jugements croisent la mauvaise réputation d'autres grands ensembles comme les Dervallières à Nantes ou le quartier du Bois du Château à Lorient pour faire des comparaisons avantageuses. A Kervénanec, cette appréciation, nous l'avons vu, est en bonne partie liée à la possibilité de différenciation que permet la morphologie urbaine de la partie sud la plus touchée par la rénovation par rapport au grand ensemble qui continue à être réduit à ses tours malgré leur réduction (4/7 de la partie sud et centre) ou leur réhabilitation.

« Avec tous les nouveaux projets immobiliers il y a une mixité de la population qui s'est améliorée. C'était plus compliqué de se sentir à l'aise. J'ai habité à Beaulieu, je traversais le quartier mais il y a 20 ans je n'aurai pas eu envie d'y habiter » Femme en couple, 42 ans, profession intermédiaire et locataire d'un T2 -JARD23

A Malakoff, le ressenti positif associé à la rénovation urbaine est beaucoup plus dépendant de l'idée d'une diversification de la population considérée comme un élément rassurant notamment parce que devant, au même titre que les mutations urbaines, contribuer à cette normalisation espérée du quartier. En revanche, cette diversification est rarement considérée comme suffisante étant donné l'apparente continuité, les marquages et les usages populaires du quartier (Giroud 2007) où les différents espaces sont toujours assez largement appropriés et dominés par les publics résidant le parc social. Par exemple, certains habitants parmi les plus anciens regrettent, dans un discours similaire aux acteurs du projet urbain, la disparition de la surface commerciale *(Intermarché)* qui était appréciée de ces résidents mais « *mais qui était trop cher, il est parti donc plus rien. La qualité des commerces se réduit par rapport à Pré-Gauchet. Il y a un changement d'ambiance entre les deux quartiers, un creusement de l'écart entre les deux quartiers* » (GAR05[90]). Comme pour les acteurs porteurs du projet, pour les résidents de cette nouvelle offre, le départ de ce commerce incarnant la valorisation des services du quartier presque comparable à la « *food gentrification* » (Anguelovski 2015), est vécu comme un échec de la tentative de normalisation et comme le retour d'un centre commercial populaire qui serait vecteur de moins de qualités. Ainsi, il existe un écart entre l'offre commerciale présente et celle souhaitée par les résidents interrogés qui témoigne de cette recherche de normalisation quartier. Quelques exemples permettent de comprendre ce souhait : un résident compare le marché hebdomadaire du quartier à Talensac (le marché de centre-ville réputé pour la qualité des produits vendus) en déplorant la pauvreté de l'offre de celui de Malakoff quand d'autres habitants avancent l'idée de commerces bio, d'une meilleure boulangerie, etc. Un autre exemple est symbolique de cette tension entre la crainte du quartier populaire et les attentes des habitants de cette nouvelle offre. Ces derniers sont très nombreux à exprimer le souhait qu'un café, un bar, un restaurant, soit un lieu de sociabilité, puisse

90 Homme en famille (1 enfant), 48 ans, profession intermédiaire et propriétaire d'un T3

s'installer dans le centre commercial. Cependant, nous avons indiqué que la Métropole s'oppose à ce type de commerces de peur de les voir devenir le lieu de rassemblement de jeunes hommes dont la surreprésentation sur la place est d'ores et déjà décriée. Ainsi, deux visions s'opposent dans cet objectif de normalisation, témoignant de l'enjeu que soulève cet objectif de changement des appropriations et des marquages dominants dans le quartier.

En parallèle, pour les habitants plus récents et n'ayant pas cet historique, la perspective d'évolution vers une normalisation du quartier reste intacte puisque pour eux c'est plutôt l'arrivée prochaine de deux nouveaux programmes et de nouveaux équipements, voire même pour quelques réservataires VEFA une croyance infondée d'une poursuite de la rénovation urbaine, qui sont considérés comme des éléments rassurants parce que devant participer à au rééquilibrage socio-résidentiel. En effet, il est toujours implicitement considéré que cette diversification devra contribuer à la normalisation des pratiques et présences habitantes. Alors ces ressentis et ces attentes envers la diversification rejoignent quelque part l'idée avancée par quelques actrices porteuses du projet nantais considérant que l'équilibre socio-résidentiel n'avait pas été trouvé (puisque des pratiques et problématiques similaires continuent à y être observer).

« Les nouveaux bâtiments qui se construisent rendent le quartier plus neuf, c'est positif ça change le quartier et la population va changer » Homme seul, 25 ans, cadre et locataire d'un T2 -CA03

« Il manque de la diversité. Le projet du LU[91] va amener de nouvelles personnes je pense » Homme en monoparentalité (1 enfant), 41 ans, cadre et propriétaire d'un T3 -YL01

Aux Sablons, la modestie des changements manifestes et des perspectives d'évolution du quartier engendrent un niveau d'attente assez faible concernant une évolution du quartier dans ses caractéristiques globales. Quelques résidents connaissant bien le quartier ont pu remarquer des évolutions avec le remplacement de quelques tours et barres par des maisons sur la partie ouest du quartier. Cette évolution des formes urbaine est, comme à Kervénanec, jugée positivement puisque « *le fait que ce soit des petites maisons rend les relations plus apaisantes* » (PIS01[92]). Dans cette continuité de la disparition observée de l'architecture de grands ensembles au profit de formes urbaines plus petites, à Kervénanec et aux Sablons le souhait de voir se poursuivre cette dynamique de banalisation de la morphologie urbaine prédomine : « *les grandes tours au bout là-bas, il faudrait qu'elles soient moins hautes, elles ne sont pas superbes* » (EUD02[93]) ; ou encore : « *il faudrait moins de tours et de barres, plus de maisons basses comme celle que j'habite* » (VOS02[94]). Ainsi, les attentes en termes de changements apparaissent particulièrement liées à la connaissance des projets et des argumentaires associés mais aussi, plus inconsciemment, à la perception des réalisations urbaines passées. Cette perception donnant à voir des possibilités de formes d'évolution semble influencer la nature des souhaits dans les types de changements à continuer. Par exemple, alors qu'à Kervénanec et aux Sablons les opérations les plus visibles et marquantes sont les démolitions qui créent le sentiment chez ces résidents qu'il faudrait les pour-

91 Sur le programme Eriol (2022), une salle de répétition pour la scène nationale du Lieu Unique a été installée. En revanche l'impact dans le quartier risque d'être limité puisqu'elle n'est pas prévue pour accueillir des événements

92 Femme en couple, 58 ans, retraitée et propriétaire d'une maison

93 Homme seul, 44 ans, ouvrier et propriétaire d'un appartement T2

94 Homme en famille (2 enfants, 43 ans, cadre et locataire d'une maison

suivre, à l'inverse à Malakoff où le choix a été fait d'intégrer la morphologie de grands ensembles à une densité et une diversification architecturale, peu d'habitants critiquent la forme urbaine. En revanche, ils sont plus nombreux à mobiliser comme nous l'avons vu la promesse de mixité sociale davantage mise en avant dans ce projet urbain.

Cependant, si aux Sablons peu de résidents ont perçu des changements urbains, la plupart de ceux qui en évoquent parlent de ceux qui vont intervenir dans le cadre du NPNRU régional dont bénéficie le quartier et qui sont en proximité directe avec leur logement et les problèmes et nuisances qu'ils ressentent : « *il va y avoir des travaux dans le centre commercial, c'est une bonne chose* » (ESP23[95]). Il en est de même à Kervénanec bénéficiant du même programme pour la partie nord du quartier : « *le haut c'est pourri, c'est une verrue mais ça va changer* » (EUD06[96]). Dans les deux cas, ces changements ne suscitent que peu d'attentes puisqu'ils concernent des équipements ou des secteurs que ces résidents ne fréquentent pas ou qu'ils ont cessé de fréquenter. Ils sont donc perçus comme ayant un faible impact potentiel. En somme, lorsqu'ils sont « confrontés » aux difficultés du quartier, ces habitants placent dès lors moins d'enjeux et d'attentes dans la perspective de poursuite de changements urbains plutôt que sur les questions de gestion urbaine, de sécurité ou d'équipements et de services.

Alors que nous évoquions le rapport de ces « nouveaux » habitants aux changements passés ou à venir, nous avons pu voir que ces discours témoignent de positionnements vis-à-vis du quartier. En effet, en évaluant ce qui conviendrait le mieux pour le quartier, ces habitants révèlent en négatif comment ils s'intègrent dans cet espace résidentiel mais surtout quelles évolutions ils souhaiteraient voir se produire pour évoluer vers un environnement social et urbain plus conforme à leurs attentes et de nature à faciliter une meilleure appropriation du quartier.

2.2 Expérience du quartier et évolution des rapports habités. De la « bonne surprise » à la et naissance d'un sentiment s'assignation résidentielle

Précédemment, nous avons vu que la plupart des résidents de la nouvelle offre de logements ne seraient probablement pas venus habiter un quartier populaire, même rénové, s'ils avaient eu plus de moyens au moment de leur mobilité résidentielle. Cet écart est mis en avant par quelques porteurs de projet, à Nantes notamment, comme l'une des causes qui expliquerait une forme d'échec par rapport aux attendus associés à la mixité sociale. Cependant, « *je pense que les intégrations, elles demandent du temps et... ça peut bien se passer quoi* » (ex-élu à l'urbanisme, Ville de Nantes -MELU2). Alors comment, l'expérience prolongée du quartier peut faire évoluer les rapports et les représentations de ces habitants ?

95 Homme seul, 23 ans, profession intermédiaire et propriétaire d'un T4
96 Homme en couple, 73 ans, retraité et propriétaire d'un T3

Souvent influencés lors de leur arrivée par les représentations extérieures négatives dominantes du quartier, comment l'expérience résidentielle du quartier participe-t-elle à l'évolution du regard et des représentations de ces habitants ? L'expérience de ces quartiers qui continue à véhiculer les visions stéréotypées de l'imaginaire du grand ensemble populaire participe-t-elle à faire changer les regards de leurs nouveaux habitants ? Plus encore, la confrontation entre les attentes et la réalité vécue sur le territoire ainsi que l'expérience des ménages et les évolutions propres au quartier provoquent-elles des évolutions dans les rapports réels et symboliques ? Finalement, l'ancrage dans le quartier et la banalisation de la présence de ces nouvelles résidences jouent-elles en faveur d'une intégration de ces nouvelles populations synonyme d'une forme de réussite du pari de la mixité sociale placée au cœur de la trajectoire de valorisation attendue ?

« On peut dire que c'est mal réputé. Mais finalement tout se passe vraiment très bien »
Femme en famille (4 enfants), 32 ans, sans activité et locataire d'une maison -VOS03

« J'avais de l'appréhension mais c'est des on-dit. Ça se passe très bien » Femme en couple, 24 ans, étudiant et locataire d'un T3 -NAM11

De nombreux résidents déclarent que l'expérience du quartier déconstruit ces stéréotypes négatifs préconçus en révélant une « bonne surprise ». Face à ce constat de l'écart entre les appréhensions et le vécu dans le quartier, plusieurs ménages témoignent de l'importance de cette fréquentation dans cette reconsidération des imaginaires négatifs véhiculés à l'extérieur du quartier : « *sans avoir vécu ici je n'aurais pas su que c'était bien* » (NAM01[97]). En effet, d'une part, cette expérience permet de constater que les nuisances, incivilités ou violences sont limitées dans le temps et dans l'espace et donc beaucoup moins visibles et prégnantes qu'attendu. Cette impression est, d'une part, liée à des réputations excessivement négatives mais résulte aussi, pour certains résidents, de l'efficacité d'un l'évitement permettant de ne pas être confronté à ce qui est craint du quartier. De fait, par cette invisibilisation et cette mise à distance des problèmes, tenir des propos plutôt positifs à l'égard du quartier est aussi une façon de s'auto-rassurer voire de valoriser son espace résidentiel vis-à-vis des opinions courantes : « *c'est moins pire que ce qu'on dit* » (GAR09[98]). D'autre part, la résidence a permis de découvrir des qualités inattendues alors que ces néo-habitants venaient principalement pour améliorer leurs conditions de logement. Il semble d'ailleurs que ce sentiment positif soit renforcé par le caractère pionnier de leur présence et de leur satisfaction parce qu'à contrecourant des constructions sociales négatives qui prédominent. Cette primauté qu'ils ressentent donne un caractère privilégié à cette découverte des qualités liées à l'habiter dans ces quartiers. Ainsi, cette remise en question des représentations négatives par des ménages mieux insérés et socialement considérés pourrait participer à la valorisation de l'image et de la réputation de ces quartiers.

97 Femme en colocation, 29 ans, employée et locataire d'un T3
98 Homme en famille (1 enfant), 35 ans, profession intermédiaire et locataire d'un T3

« On connaissait la réputation négative du quartier mais on ne voit pas les côtés positifs quand on n'y habite pas, comme le côté familial par exemple » Femme en famille, 32 ans, auto-entrepreneure et locataire d'un T3 -JARD20

L'expérimentation des bénéfices liés à la proximité des équipements et des espaces centraux et/ou de haute valeur symbolique ou d'usage sont autant d'éléments qui permettent aux trois quartiers de présenter des atouts qui dépassent les attentes initiales. En parallèle, on retrouve particulièrement à Malakoff l'appréciation de quelques jeunes ménages nantais qui mettent en avant la découverte du caractère populaire plus intégrateur et dynamique où « *les gens sont chaleureux, ça change de Guist'Hau*[99] » (NAM20[100]). Ainsi, la taille réduite du quartier, la forte appropriation et fréquentation des espaces publics, l'ambiance familiale forment un environnement de « quartier village » comme évoqué, aux abords des espaces centraux nantais, ce qui accentue cette expérience positive. Alors que ces ménages étaient frileux et méfiants vis-à-vis du quartier, cet étonnement lié à une première expérience positive se traduit par une évolution de l'attitude de ces ménages adoptant un rapport habité fluide au quartier. Dans quelques cas plus rares, cette satisfaction incite quelques ménages à s'impliquer dans la vie de quartier à travers les écoles, les associations, etc. Par exemple une acquéreuse à Malakoff nous confiait que lors de son choix elle s'est dit : « *je m'en fiche du quartier, c'est le bâtiment qui nous attirait* » (YL14[101]). Pourtant, motivée par son expérience positive, elle est aujourd'hui parmi les répondants les plus investis dans la vie associative locale et a pleinement intégré dans son discours les problématiques du quartier au-delà des nouvelles résidences et des stéréotypes. D'autres exemples peuvent être cités dans les deux autres quartiers montrant par des discours et par des engagements une forme d'intégration au tissu social local et une appropriation des enjeux d'un quartier populaire.

«C'est mieux que ce que à quoi je m'attendais. C'est un quartier assez dynamique, vivant. Il y a quelques fusillades ou bagarres mais c'est rare, il y a moins de violence que ce qu'on croit. La localisation du quartier est parfaite, il est bien desservi » Homme seul, 20 ans, étudiant et locataire d'un T1 -CA08

A la suite de cet effet de découverte, on note un phénomène d'accoutumance au quartier, y compris à certains aspects les plus négatifs, qui témoigne d'une forme d'acceptation de ces caractères qui ont pu être craints à l'origine. Cette adaptation permet de préserver une expérience résidentielle positive mais peut également s'interpréter comme le résultat dans certains cas d'une forme d'attachement voire d'ancrage local se traduisant par une tolérance plus élevée et une forme de bienveillance.

99 Un des quartiers les plus aisés du centre-ville nantais
100 Homme en couple, 24 ans, cadre et locataire d'un T3
101 Femme en colocation, 34 ans, étudiante et propriétaire d'un T3

« En cherchant à acheter que je me suis rendu compte que je me sentais bien à Malakoff, c'est ce qui m'a poussé à acheter dans le quartier » Femme en couple, 42 ans, profession intermédiaire et locataire d'un T2 -JARD23

De fait, quelques résidents témoignent de cet attachement au quartier lié à ces qualités mais aussi à la création de réseaux de sociabilité en formulant le souhait voire le projet de rester dans le quartier . En parallèle de ces formes d'ancrage, quelques habitants témoignent d'un attachement à un quartier qu'ils vont regretter. Même s'il faut nuancer l'interprétation de trajectoires endogènes qui ne sont pas toujours le fait d'une appréciation du quartier mais peuvent être aussi motivées par l'effet d'opportunité, ces dynamiques témoignent d'une certaine évolution pour ces quartiers autrefois fuis ou synonymes de relégation, aujourd'hui choisis et valorisés dans des trajectoires endogènes.

Cependant, cette attitude par rapport à la découverte puis à l'évolution du quartier n'est pas toujours aussi positive. L'existence et la persistance de problématiques sociales ou sécuritaires importantes dans le quartier est décriée et met en péril la qualité de l'expérience résidentielle voire la perspective de pérennisation d'un certain nombre de résidents qui se disent déçus et appréhendent dès lors avec méfiance leur environnement résidentiel. Dans un premier temps on retrouve des profils d'habitants dont les craintes et les doutes initiaux se trouvent confirmés. Ce ressenti est alimenté par des événements violents qui peuvent se produire dans le quartier, mais à l'échelle du quotidien c'est surtout la permanence de présences dans les espaces publics de populations jeunes et masculines assimilées à un sentiment d'insécurité parce qu'une partie est responsable de nuisances sonores, des pratiques dangereuses voire illégales. Dans quelques cas plus rares de ménages ne connaissant guère le quartier, sa découverte peut être, pour les raisons précédentes, facteur de déception : « *je suis déçue, je ne savais pas tout ce qu'il se passait : voitures brulées, pétard, à l'extérieur il se passe des choses qu'on ne devrait pas voir* » (YL08[102]). Comme évoqué plus haut, l'opportunité financière de l'accession et parfois, pour les familles notamment, de l'offre en location a incité plusieurs ménages à faire le pari du quartier. C'est comme cela que dans la tour de l'Espal notamment (cédée à moins de 1.000€ par mètre carré) on retrouve une proportion importante de tels ménages (7/21) « piégés » par cette attractivité immobilière dans un quartier qu'ils n'apprécient pas ou dont ils peuvent même avoir peur.

102 Femme divorcée, 75 ans, retraitée et propriétaire d'un T2

« On est plutôt bien mais il y a des choses que je ne supporte plus ici. Les jeunes en moto ça m'agace, les coups de feu, feu de voiture mais je n'ai pas de sentiment d'insécurité pour autant » Femme en famille (1 enfant), 30 ans, cadre et propriétaire d'un T3 -GAR02

« Depuis trois ans, ça a énormément changé, il y a beaucoup de jeunes qui traînent dans la rue et notamment tout ce qui est lié aux trafics de drogue » Femme en famille (1 enfant), 52 ans, ouvrière et locataire d'une maison -VOS05

Plus que ces premières impressions, c'est la perception d'une évolution négative du quartier face à la persistance d'éléments négatifs malgré la rénovation urbaine qui peut provoquer une forme de lassitude ou de sentiment de dévalorisation. La plupart expriment une satisfaction importante à l'échelle du logement, de la résidence ou du quartier en termes d'équipement, de proximité, d'environnement paysager, etc., certains affirmant même avoir été « agréablement surpris au début », avant que la situation ne se dégrade (GAR05[103]). Par conséquent, pour ces résidents, c'est bien l'absence de perspective d'amélioration qui nourrit leur déception. Les résidents concernés restent assez peu nombreux –neuf aux Sablons, huit à Malakoff et cinq à Kervénanec– mais figurent, dans les deux premiers quartiers cités, parmi les habitants les plus anciens du quartier. Alors qu'aux Sablons la durée d'occupation moyenne d'un logement que nous avons recensée est de 6,4 ans, elle est de 8,4 ans pour ces ménages déçus tandis qu'à Malakoff cet écart est encore plus criant avec 3,8 ans en moyenne pour l'ensemble de l'offre et 7,8 pour ce type de ménages.

« J'ai toujours une appréhension à me faire agresser, j'essaie de me fondre, de passer inaperçue, je ne porte pas de bijoux, on est dans un environnement peu rassurant » Femme divorcée, 67 ans, retraité et locataire d'un T2 -JARD05

« Si le quartier se dégrade encore plus je partirais mais pour l'instant dans l'ensemble, ça va » Homme en famille (2 enfants), 43 ans, cadre et locataire d'une maison -VOS02

« L'insécurité est plutôt liée à la jeunesse et il y a des gens ont déménagés d'ici, ils étaient aigris» Femme en famille (1 enfant), 30 ans, cadre et propriétaire d'un T3 -GAR02

Cette proportion de ménages à la fois déçus mais présents depuis longtemps apparait contre-intuitive puisqu'il semblerait plus logique que cette dépréciation encourage ces ménages à envisager de quitter un quartier dans lequel ils ne se reconnaissent plus et que la qualité du logement peine à compenser. Cette situation paradoxale s'explique par plusieurs facteurs pouvant se cumuler. Nous avons un premier cas de figure où l'arrivée du ménage s'est appuyée sur l'espoir du changement apporté par la rénovation urbaine voire sur l'envie d'y participer. Ainsi, leur résidence n'a pas été pensée par ces ménages comme transitoire mais bien comme pouvant faire l'objet d'une forme d'ancrage local. Cependant, face à l'immobilisme ressenti d'une situation locale où les difficultés persistent, ces habitants perdent petit à petit espoir au point d'envisager un départ prochain. D'autre part, on retrouve des ménages attirés par la perspective d'une accession aidée qu'ils n'auraient pu réaliser sans de tels avantages financiers. Ces ménages n'ont guère pris en considération le quartier dans leur choix mais se trouvent assez déçus par une situation

103 Homme en famille (1 enfant), 48 ans, profession intermédiaire et propriétaire d'un T3

locale qu'ils jugent négative. Cependant, ces ménages, notamment ceux de la tour de l'Espal aux Sablons, ont des difficultés à partir et se retrouvent bloqués dans le quartier d'autant que, nous le montrions précédemment, les prix de revente dans cette résidence sont inférieurs à la moyenne du Mans, ce qui complique la mobilité de ménages déjà relativement fragiles. « *Tous les gens qui mettent en vente c'est des français comme moi. Je ne supporte pas, je suis ouvrier, je fais ce que je peux* » (ESP17[104]). Ainsi, le sentiment d'assignation résidentielle renforcé par le départ de voisins –lié à la fin de la période d'engagement de l'accession aidée– crée un sentiment de déclassement qui ne peut que renforcer les ressentis négatifs vis-à-vis d'un quartier où ils se considèrent pris au piège, ce qui se manifeste par des discours empreints d'amalgames, beaucoup plus virulents, voire racistes. Ces résidents, le temps de trouver une solution de départ, se mettent en retrait du quartier et commencent à privilégier des stratégies d'évitement du quartier pour se protéger physiquement et symboliquement de cette évolution en se repliant sur l'espace du logement et/ou de la résidence où se construit une opposition protectrice vis-à-vis du quartier et de ces évolutions. D'autres habitants, plutôt que de se mettre totalement en retrait, cherchent à s'opposer et à trouver des solutions pour contrer ces phénomènes, en s'investissant dans la vie de la résidence ou du quartier comme nous le détaillons par la suite.

2.3 Expérimenter la différence sociale : mobilisation de l'échelle des résidences pour affirmer une place singulière

Habiter dans les nouveaux logements non sociaux des quartiers rénovés implique pour la plupart des résidents de se confronter aux différences sociales liées à la présence et la proximité de parcs sociaux encore importants. Nous avons exposé au chapitre huit les écarts importants qui peuvent exister entre le profil de ces habitants et ceux du parc social de ces trois QPV sur le plan des revenus mais aussi des statuts d'occupation particulièrement au Mans et à Lorient où la part de propriétaires dans ce parc neuf est très importante. Cette différence s'inscrit aussi dans la forme urbaine et la localisation qui sont autant d'éléments permettant de distinguer ces nouvelles résidences malgré la réhabilitation du parc social. Ces écarts sont un terreau favorable à la constitution d'un « *"nous" constructif et différenciateur* » (Jaillet, Perrin, et Ménard 2008:99) dont peuvent se saisir les habitants de ces nouvelles résidences.

Nous avons vu précédemment que la résidence ou le lotissement sont mobilisés dans les trois types de rapports comme un espace de retrait par rapport au quartier pour mettre à distance des différences vécues comme des contraintes voire redoutées. A cet égard, la résidence devient un espace enjeu puisqu'offrant une possibilité de retrait sécurisant par rapport à des nuisances ou des craintes et pouvant permettre une expérience résidentielle positive. Comment les habitants font évoluer et mobilisent cet espace par rapport au quartier, matériellement et symboliquement ? Comment les différentes mobilisations de cette échelle permettent d'éclairer le rapport de ces habitants à la diversité sociale et donc au quartier historique. Selon nous quatre types de mobilisation des différences socio-spatiales sont présents selon un gradient allant de l'intégration à une forme de sécession du quartier dans ses limites symboliques historiques. A travers cette analyse nous souhaitons montrer comment l'expression conjointe de modalités d'habiter peut être à l'origine de nouvelles configurations socio-spatiales.

104 Homme divorcé, 69 ans, retraité et propriétaire d'un T4

Dans un premier temps, pour faciliter l'identification et la constitution d'une forme d'entre-soi résidentiel à travers le partage d'un certain nombre d'intérêts objectifs communs, il faut que ces espaces résidentiels présentent une forme d'homogénéité socio-résidentielle. Dans cette perspective, les programmes composés uniquement de produits en accession aidée (ANRU ou PSLA) ou ceux de l'AFL présentent une plus forte homogénéité des statuts d'occupation mais aussi des profils puisque l'accès à ces logements est conditionné à un seuil et un plafond de ressources. A Kervénanec comme aux Sablons tous les programmes sont composés d'un type de produit immobilier unique (ou quasiment), tandis qu'à Malakoff quatre sur six présentent cette homogénéité de statuts et deux sont détenus par des propriétaires occupants et des investisseurs. Ainsi, on retrouve bien dans ce parc cette homogénéité propice à la des relations de sociabilité voire de solidarité en son sein. « *On est tous propriétaires et on est arrivés en même temps, ça facilite un investissement plus important comme avec des temps de convivialité* » (YL05[105]).

Cependant, ainsi que nous le montrions dans le chapitre précédent, la fin de la contrainte d'occupation des logements en accession occasionne des reventes ou des mises en location dans ces copropriétés, entrainant une diversification des profils des résidents. *« A l'origine il y avait que des propriétaires, c'était bien* » (ESP01[106]) parce que « *les locataires sont moins impliqués car il y a du turn-over* » (ESP13[107]). Ces changements dans le peuplement font craindre une forme de déclassement résidentiel avec l'arrivée de profils moins aisés : « *le bémol de la résidence c'est les colocations étudiantes qui sont là en lien avec la réputation du quartier* » (NAM14[108]). Ils entrainent également, comme c'est déjà le cas dans les deux résidences les plus hétérogènes, « *des difficultés dans la résidence causée par le manque d'homogénéité* » (GAR17[109]). Alors si l'homogénéité des statuts et des profils est de nature à faciliter le sentiment d'une communauté de destin, cet état de fait est contraint, hormis pour l'offre de l'AFL, à évoluer vers une diversification pouvant remettre en question ces acquis.

2.3.1 Constater les différences, valoriser l'intégration : « tout le monde habite Malakoff maintenant » (YL01110)

Porté par les résidents les plus intégrés au quartier et souvent les plus au fait des objectifs de l'opération urbaine, les différences socio-résidentielles sont présentées comme un moteur de participation à la fabrique de la mixité et non comme des supports de mise à l'écart.

105 Femme en couple, 44 ans, employée et propriétaire d'un T2
106 Femme en famille (1 enfant), 61 ans, sans activité et locataire d'un appartement T3
107 Femme en couple, 60 ans, profession intermédiaire et propriétaire d'un T3
108 Femme en monoparentalité (1 enfant), 47 ans, cadre et locataire d'un T3
109 Homme en couple, 74 ans, retraité et propriétaire d'un T4
110 Homme en monoparentalité (1 enfant), 41 ans, cadre et propriétaire d'un T3

« Les gens des HLM souffrent de cette stigmatisation et le subissent tous les jours. Il y a beaucoup de qualités dans le quartier (Loire, proximité au centre-ville, …) c'est vraiment dommage, on a l'impression que c'est parce qu'on est dans un quartier que moins d'efforts sont faits. Je rencontre des gens qui sont dans le HLM, ils sont contents d'être là mais ils se sont habitués aux problèmes comme une sorte de résignation » Femme en famille, 34 ans, cadre et locataire d'un T4 -JARD15

Cette observation s'appuie d'une part sur le constat du privilège que représente le fait d'habiter ces résidences qui, outre le fait d'offrir des logements apparemment plus qualitatifs notamment parce qu'ils ont des espaces extérieurs, permettent de ne pas être trop impactés par les nuisances dans la plupart des cas : « *j'aurais pas le même discours si on habitait là-bas [dans les logements sociaux]. Un de mes amis habite rue de Norvège et dit que c'est «Bagdad» côté logement social. Nous on se sent complètement protégés comme en dehors du quartier* » (JARD13[111]). D'autre part, ces écarts entre les conditions socio-résidentielles ne favoriseraient pas les relations entre les occupants de ces différents parcs de logements, compromettant de fait une plus forte intégration des nouvelles résidences et de leurs habitants. Cette difficulté serait selon certains renforcée par une homogénéité sociale interne aux résidences trop importante qui creuse l'écart avec le reste du quartier. En outre, c'est également l'absence de médiation ou de lieux de rencontre qui ne permettent pas la mise en place d'une mixité sociale que ces résidents idéalisent dans l'idée d'un échange et d'un mélange social positif.

« C'est trop cloisonné entre propriétaires et les autres habitants, les jeunes notamment » Femme en colocation, 34 ans, étudiante et propriétaire d'un T3 -YL14

« Je m'attendais à ce que ça soit plus mixte dans la résidence, on m'avait parlé de mixité sociale, on a l'impression d'être un ilot comme dans «Astérix le domaine des dieux « » Femme seule, 34 ans, cadre et propriétaire d'un T2 -YL07

2.3.2 Mobiliser les différences pour rappeler une distance

Lors de la description que font les habitants du quartier, des discours s'inscrivent sur une opposition entre les nouvelles résidences et le parc social permettant de rappeler les différences. En revanche, au-delà des discours, cette distanciation ne se traduit par vraiment dans les rapports de ces ménages. Ainsi, en pointant au détour d'une phrase des différences entre la résidence et le quartier historique, ces discours participent implicitement à s'assurer du maintien d'une distinction lisible.

111 Femme en couple, 66 ans, employée et locataire d'un T3

« Il y a une classe sociale pauvre mais pas ici parce qu'il y a un tri au niveau du salaire » Homme en famille (1 enfant), 49 ans, cadre et locataire d'une maison -TER01

« Si on habitait là-bas (sur la place Rosa Parks) ça serait différent [en négatif] » Femme seule, 46 ans, employée et locataire d'un T2 -GAR10

2.3.3 La crainte de la différence pour légitimer une plus grande mise à distance

L'existence de différences importantes sur le plan social entre les résidences et le parc social est mobilisée dans certains cas via un amalgame mettant en opposition un quartier éventuellement source de d'incivilités ou d'actes délictueux. Quelques habitants font part de ressentis négatifs croissants associés au quartier causés par l'expérience de squats, de dégradations ou de vols dans ou autour de l'espace résidentiel.

Photographie 21. Renforcement des protections vis-à-vis du quartier. Façade côté quartier de l'îlot Vallès en 2012 (1A) puis en 2022 (1B). Mise en visibilité de dispositifs témoignant de la méfiance à l'égard du quartier dans la résidence Giardini (2)

« Ici c'est des propriétaires, des profils qui ont travaillé alors que dans les tours c'est des gens "cassos" qui vivent la parce qu'ils ont toujours vécu là. Ils sont bien à part petit merdeux qui font «de la merde» comme les trafics de drogue » Femme en couple, 54 ans, ouvrière et propriétaire d'une maison -VAL01

« Dans le quartier c'est que des étrangers ou des gens d'avant la rénovation, ils sont chez eux en communauté. À Marseille on ne peut pas aller dans les cités, on est pas chez nous quand on est français » Homme divorcé, 69 ans, retraité et propriétaire d'un T4 -ESP17

Ainsi, ces écarts permettent de cristalliser une crainte du quartier pouvant être exacerbée par l'expérience directe d'actes délictueux qui légitime de se protéger. En premier lieu cette recherche de sécurisation se manifeste à l'échelle des copropriétés les plus homogènes par une mobilisation des résidents afin de défendre et de s'approprier l'espace résidentiel et les abords.

Cette sécurisation se matérialise aussi par le renforcement de dispositifs de contrôle de l'accès aux résidences par l'ajout de sas dans quatre résidences à Malakoff pour accroître le sentiment de protection : « *j'ai un ami dans la nouvelle résidence (jardins de Loire, AFL) qui a encore plus de codes que moi, et ça c'est sécurisant* » (NAM18[112]). S'y ajoutent des renforcements matériels ou symboliques de protection visibles de l'extérieur et qui participent à manifester ostensiblement ces craintes et ces peurs vis-à-vis du quartier : « *je reproche qu'on cloisonne tout, voir des pics au-dessus de la porte de garage renvoie une mauvaise image du quartier mais ils n'ont pas le choix pour empêcher les intrusions* » (CA01[113]). Par exemple, à Kervénanec, le lotissement de l'ilot Vallès s'est progressivement doté de clôtures rehaussées sur la façade orientée vers le centre de Kervénanec (photo 21) (et non vers cette orientée vers le cœur du lotissement) par effet d'imitation du voisinage (Ioannides et Zabel 2003) .

Par ailleurs, au-delà de ces aménagements sécuritaires visibles et des discours des habitants rencontrés, c'est aussi l'ambiance et l'accueil reçu en tant qu'enquêteur qui confirment cette méfiance envers le quartier historique. « *Vous avez réussi à entrer facilement ? Parce qu'on n'ouvre pas trop aux gens, il y a eu des intrusions dans les autres cages d'escalier de la résidence* » (GAR11[114]). En effet, dans certaines résidences ou lotissements et, presque paradoxalement, parmi ceux qui sont le moins exposés (par rapport au centre du quartier où se produisent les événements délictueux incriminés), que nous avons pu ressentir cette crainte de l'extérieur qui se matérialisent par des proportions plus importantes de refus, leurs motifs et par les réflexions autour de notre présence voire même autour de notre choix de travailler sur ces nouvelles résidences plutôt que sur le parc social. Ainsi, par exemple, un homme d'une cinquantaine d'année nous refusant l'accès à sa résidence justifie son attitude « *parce qu'on n'ouvre pas à n'importe qui* » mais aussi « *parce que je trouve que vous n'avez pas à faire d'enquête ici, c'est plutôt derrière, là-bas [où il y a les logements sociaux] qu'il faudrait enquêter et travailler* ».

Photographie 22. La première des trois portes sécurisées de la résidence Jardin de Loire rappelant par un écriteau la vidéosurveillance des parties communes de la résidence (image personnelle)

La sécurisation des résidences peut en revanche donner à voir aux habitants du parc social une dynamique de mise à l'écart par cette protection et pouvant être assimilé à une forme d'opposition au sein même du quartier à ses caractéristiques populaires. Ces dispositifs sont particulièrement visibles à Malakoff étant donné l'implantation des résidences au cœur du quartier et malgré les préconisations initiales des porteurs de projet poussant à la construction de résidences ouvertes sur le quartier ainsi que nous l'avons

112 Femme seule, 42 ans, employée et propriétaire d'un T2
113 Femme en monoparentalité (3 enfants), 50 ans, profession intermédiaire et locataire d'un T4
114 Femme seule, 40 ans cadre et propriétaire d'un T2

détaillé dans le chapitre 6. Dans une moindre mesure, à Kervénanec où les porteurs de projet mettent en avant la similitude et l'intégration architecturale entre les nouveaux logements sociaux et l'offre privée, les réaménagements faits par les propriétaires participent peu à peu à réinscrire des différences. Au-delà des dispositifs de sécurisation initialement placés par les promoteurs, nous avons pu vérifier au gré de nos échanges avec les habitants et les gestionnaires de copropriétés que l'accumulation de dispositifs de sécurité plus ou moins ostensibles fait suite à des actes délictueux à proximité des résidences ou en leur sein. Ces réactions face à des intrusions, (dégradations, vols) conduisent à couper progressivement l'espace des résidences du quartier en lui-même, rappelant même parfois les résidences fermées sécurisées observées dans le sud de la France notamment (Dorier 2020). Dans le cas le plus extrême en la matière, la résidence de l'AFL Jardins de Loire à Malakoff, on ne dénote pas moins de trois portes sécurisées par code pour accéder aux logements ainsi que la présence annoncée de caméras. Enfin, il faut préciser que l'existence et la quantité de ces dispositifs n'est pas un indicateur d'une forme de repli généralisé de la part des habitants. En effet, dans les résidences gérées en copropriétés il semblerait que ces réactions de protection soient menées par des ménages entretenant des rapports négatifs au quartier tandis que d'autres moins moteurs de ces initiatives –sans s'y opposer non plus– entretiennent un rapport fluide au quartier.

2.3.4 Exploiter les différences, profiter des franges pour faire sécession du quartier

Principalement à Kervénanec et aux Sablons la localisation des résidences et lotissements sur les franges du quartier est une opportunité dont les résidents se saisissent. Ces derniers s'appuient sur cette situation d'entre deux spatial renforcé par l'homogénéité de ces lotissements avec les formes architecturales et urbaines des secteurs environnants et leur permettant de s'inscrire dans cette continuité en opposition au quartier de grands ensembles (Loudier-Malgouyres 2013).

Photographie 23. Au premier plan les rues du lotissement Vallès et du Ter et à l'arrière, en rupture morphologique, une des tours rénovées de Kervénanec (image personnelle, 2021)

« On a un environnement dingue mais pas de l'autre côté vers les immeubles [c'est-à-dire les tours] » Femme divorcée, 58 ans, sans activité et propriétaire d'une maison -VEN03

Ainsi, en inscrivant des modes d'habiter souvent en dehors du quartier rénové et en réussissant parfois sous l'impulsion de quelques voisins à produire des interrelations fortes dans le lotissement ou la résidence, les ménages de ces résidences prolongent et s'appuient sur ces actes afin de produire des discours réécrivant des configurations et des appropriations spatiales qui se dissocient clairement de ces espaces du quartier de grands ensembles. En somme, ils n'habitent pas Kervénanec ou les Sablons mais plutôt un des secteurs voisins. Progressivement le discours cherchant à repousser le stigmate et ces recompositions socio-spatiales semblent être de plus en plus admises et partagées par les arrivants les plus récents qui héritent des représentations des précédents propriétaires au point d'être pour certains étonnés voire gênés de répondre à des questions sur Kervénanec ou les Sablons, deux quartiers où ils ne considèrent pas habiter en dépit de leur proximité géographique.

Sur les trois collectivités, seule celle de Nantes s'inscrit parfaitement dans un discours très proche de celui de l'ANRU en promouvant une normalisation de ces quartiers comme vecteur et symbole de la réintégration de ces quartiers au reste des espaces urbains. Cependant, la fonction normalisatrice et réintégratrice attribuée à la nouvelle offre immobilière ne s'observe dans aucun des trois territoires et ce indépendamment du degré de diversification résidentielle.

Photographie 24. A Malakoff, le mail vert séparant les deux premières résidences malgré une certaine qualité paysagère et le lien qu'il fait entre le centre du quartier et la Loire est marqué par une absence d'usages et de fréquentations qui distingue cet espace des autres (Image personnelle, 2017)

S'agissant de l'attente de normalisation, si l'influence des nouvelles résidences ne se perçoit pas à l'échelle du quartier elle s'observe à des échelles plus fines dans des secteurs où elles sont plus fortement représentées. En effet, dans certains secteurs (à l'échelle de rue, lotissement ou ilot) marqués par la présence de ces nouveaux logements semblent exempts de présences et d'appropriations par les populations du parc social comme ce mail entre les deux premières résidences à Malakoff (photo 24). Par conséquent, cette normalisation, plus que de se diffuser à l'ensemble de l'espace du quartier, est un des leviers mobilisés par ces nouveaux ménages pour se distinguer du reste du quartier. Par ailleurs, si nous n'avons pas pu le saisir aussi finement que Christine Lelévrier (2014) à travers les discours de ces résidents, l'homogénéité sociale semble un moteur et un levier important garantissant la pérennité de cette normalisation. Ces moyens de distanciation symbolique et normatif sont particulièrement visibles lorsque ces

ménages sont mis à l'épreuve de l'évolution du peuplement souvent associée à l'augmentation de ménages locataires dans certaines résidences faisant craindre, comme le montrait la sociologue, la crainte d'une forme de déclassement et faisant peser le risque d'une assimilation au reste du quartier par perte de levier de distinction.

2.4 Appréhender l'influence des nouveaux habitants sur l'espace social des quartiers rénovés

Nous avons donc cherché à caractériser la façon dont les habitants des nouvelles résidences non sociales interagissent via des pratiques et des présences ou se positionnent dans les discours et leurs représentations vis-à-vis du quartier puis comment ces rapports peuvent évoluer à mesure de l'expérience qu'ils ont de leur espace de vie. Dans cette dernière partie, nous proposons de revenir sur les principaux éléments mis en exergue précédemment afin de les mettre en relation (fig. 51) et comprendre de quelle manière la présence de ces nouveaux habitants peut être un vecteur d'influence pour l'espace social de ces quartiers. A noter que les relations présentées dans la figure ci-dessus ne sont pas exhaustives mais correspondent à celles qui sont les plus marquées (trait plein) ou secondaires (tiret) dans les contextes étudiés.

En effet, nous avons montré, par exemple, que des ménages dans des résidences qui jouxtent le cœur de ces quartiers réussissaient à mobiliser des éléments comme l'architecture, l'orientation ou encore la différence sociale pour justifier une différence. Tandis que d'autres ménages parviennent moins à mobiliser ces ressorts notamment parce que la situation de leur logement les expose au contact direct de nuisances. Ce positionnement géographique et social des ménages par rapport au quartier lorsqu'il produit un sentiment de proximité impose et implique les ménages entre deux types de rapports opposés : le rapport fluide ou la crainte du quartier. En parallèle, la distanciation physique et/ou construite vis-à-vis du quartier est généralement la source de rapports moins clivants car fonctionnels ou pratiques où les ménages utiliseront ou non les équipements, services et espaces du quartier selon leurs besoins et leurs craintes/maitrise des différents lieux du quartier. Enfin, il convient de préciser qu'il est difficile de faire des relations entre ces positionnements et des facteurs sociodémographiques qui pourraient influencer les ménages. C'est plutôt l'expérience résidentielle passée et présente ainsi que la stratégie et les ambitions résidentielles futures qui sont des moteurs d'influence.

Afin de détailler les implications de ces positionnements, nous pouvons évoquer dans un premier temps la situation des ménages qui sont dans un rapport fluide au quartier et dans une attitude d'ouverture. Ce positionnement malgré une bonne intégration n'empêche pas une certaine forme de critique ou de mécontentement vis-à-vis du quartier mais ces reproches restent marginaux et n'aboutissent en aucun cas à une recherche d'opposition à l'existant. Cette relation au quartier aboutit très généralement à une évolution positive du regard et à la fréquentation croissante du quartier pouvant être source d'attachement voire de formes d'ancrages et d'intégration. Dans ce type de relation, le facteur qui semble le plus facilitant est l'existence d'une expérience résidentielle passée dans des quartiers populaires voire le quartier lui-même. Cette attitude bienveillante et conciliante à l'égard du quartier et de son caractère populaire est facilitée

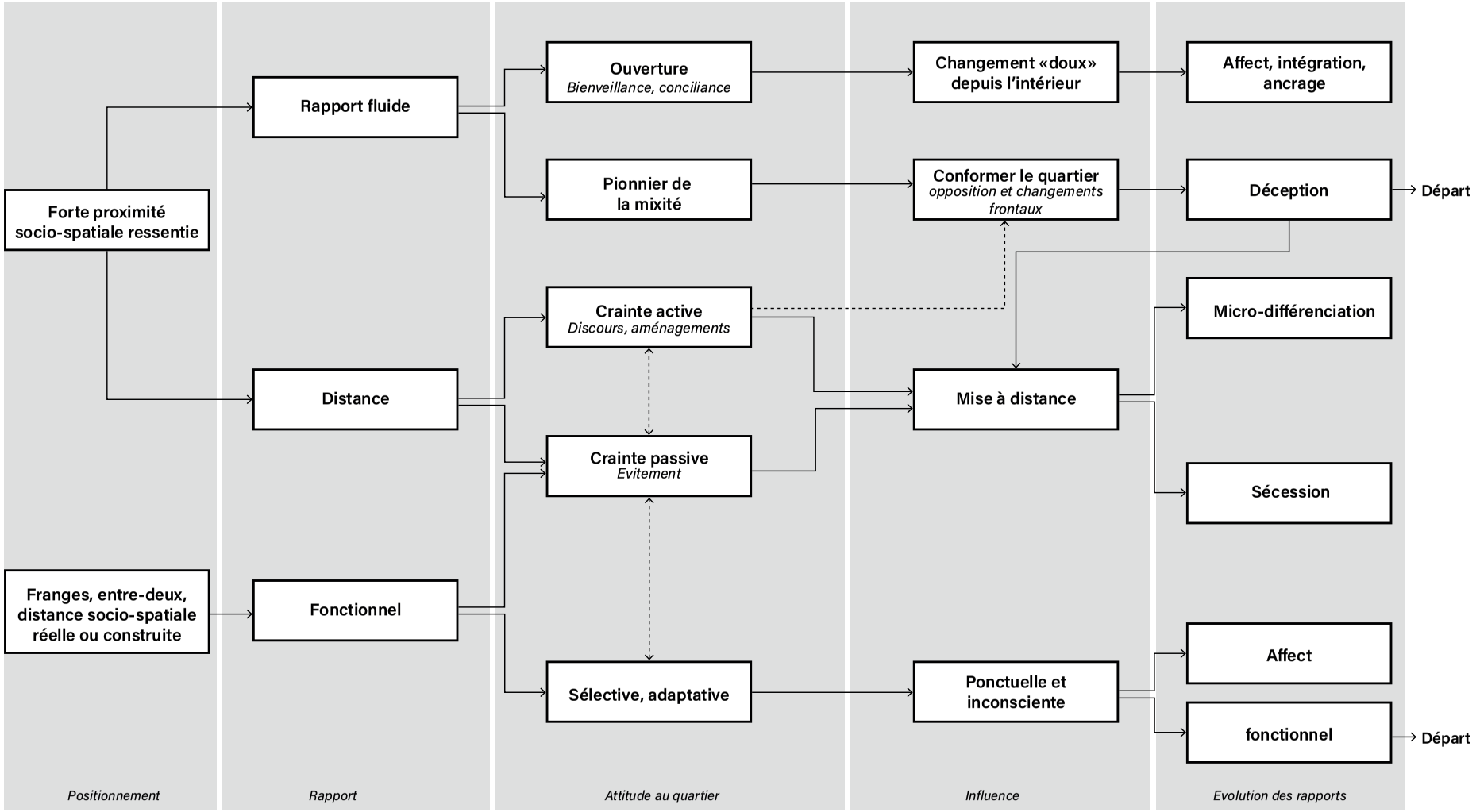


Figure 51. Synthèse des rapports habités, influence et évolution des rapports des « nouveaux » ménages avec le quartier

et/ou renforcée par des relations avec d'autres habitants, par une participation à des événements ou des associations du quartier. Ce positionnement se manifeste également dans les discours avec plusieurs résidents déplorant par exemple des interventions policières jugées exagérées attisant les tensions avec les jeunes du quartier : « *c'est des cow-boys, il y a des interventions disproportionnées. […] c'est juste des jeunes qui essayent de s'en sortir et il y a des armes de guerre en face : ça instaure un truc…* » (NAM02[115]). On regrette que des « jeunes » du quartier subissent des situations de marginalisation par de la discrimination. Par conséquent, ces résidents contribuent à défendre le quartier en tant que tel par des discours voire par des actes. Cette forme d'ouverture est motivée par des ménages qui souhaitent, au-delà du logement, assurer une expérience résidentielle positive et donc valorisante qui passe par une forme d'investissement par les pratiques, les émotions voire l'engagement dans quelques cas. D'autre part, pour ces ménages le caractère de village mis en avant à Malakoff semble faciliter ces positionnements positifs. En somme, c'est bien le sentiment de proximité socio-spatiale qui est à l'origine de ce type de relation au quartier.

Dans le même registre mais plutôt dans une approche de participation au changement urbain et au projet de mixité, des ménages se positionnent dans une attitude dite de pionniers de cette mixité. Si leur projet résidentiel est prioritairement lié aux conditions de logement, le choix du quartier est aussi mis en avant comme une volonté de participation aux changements qui doivent suivre la mise en place de la diversification résidentielle et sociale. Ainsi, contrairement au premier profil présenté, ils sont moins dans une attitude d'ouverture ou une approche compréhensive par rapport aux pratiques et modes d'habiter « populaires » mais ils investissent un rôle d'intégration et de normalisation du quartier comme une forme d'engagement. Cet engagement est l'apanage de personnes ayant travaillé ou ayant eu des engagements en lien avec les quartiers sans nécessairement y habiter. Cette expérience passée semble favoriser ce type d'attitude plus surplombante et dominante qui n'implique pas nécessairement d'actions directes puisque certains considèrent leur présence dans le quartier comme y participant quand d'autres, plus mobilisés sur cette question, agissent à différentes échelles et par différents moyens pour s'opposer aux comportements problématiques.

> *« Beaucoup de choses ont été faites comme la mixité, c'est formidable ! Ça stigmatise moins les jeunes, ça leur montre autre chose, ça les pousse vers le mieux ! Il y a encore des choses à faire pour qu'il y ait moins de problèmes, moins de casse : la rénovation urbaine a été faite pour que les jeunes aient moins de coins pour se cacher et faire des bêtises »* Femme en couple, 42 ans, profession intermédiaire et locataire d'un T2 -JARD23

Cependant face à la persistance des comportements déviants, on retrouve parmi ces habitants qui ont adhérés au projet de mixité, des formes de déception qui les conduisent à s'opposer frontalement. En effet, le quartier est alors perçu comme ayant une population initiale réfractaire au changement qui bloque la valorisation (normalisation) attendue et espérée. Alors se crée chez certains l'impression d'avoir été sacrifié pour une mixité expérimentale qui ne fonctionne pas malgré leur venue voire leurs engagements en raison de communautés qui ne joueraient pas le jeu de la mixité. Ces habitants se sentent ainsi les laissés pour compte de la mixité.

115 Homme en colocation, 24 ans, auto-entrepreneur et propriétaire d'un T3

« On a été éduqué dans la tolérance, on nous clamait le fait de participer à la mixité mais il y a un vrai manque d'éducation. On nous a proposé d'acheter notre logement mais je ne veux pas » Homme en famille (1 enfant), 47 ans, cadre et locataire d'un T4 -JARD08

Cette déception et ce sentiment d'avoir été trompé favorise un ressentiment vis-à-vis d'un quartier avec lequel ils prennent progressivement leurs distances. Cet éloignement est un terreau favorable aux préjugés, aggravant le discours négatif sur le quartier pouvant s'exprimer par des formes de résistance passives ainsi que détaillées plus haut. D'autant que ce sentiment d'être dans une forme de légitimé résidentielle par rapport aux actes, dénoncé et renforcé par la colère lié à la sensation de s'être fait tromper favorise chez certains des attitudes plus militantes cherchant à donner à voir au plus grand nombre cette situation jugée injuste. Sont ainsi interpellés différents acteurs locaux comme les élus, les services de la collectivité, les bailleurs voire dans les cas les plus « extrêmes » des courriers au chef de l'Etat. Il faut noter que ce profil de ménages est beaucoup plus présent à Malakoff où l'argument de mixité sociale est bien davantage mis en avant par les porteurs du PRU.

En parallèle, cette proximité socio-spatiale ressentie peut aussi renforcer et favoriser des attitudes plus négatives envers le quartier. Les échanges avec des habitants ont révélé des réactions à cette situation s'échelonnant entre une forme plus active et une forme plus passive de mise à distance. La forme active correspond aux ménages qui ont des discours très opposés voire virulents envers le quartier et s'attachant à rappeler l'écart social ou spatial avec le cœur de ces quartiers. Ces ménages sont aussi souvent à l'initiative de renforcement de dispositifs plus ou moins ostensibles de sécurisation. La forme passive correspond à un évitement presque total du cœur du quartier ce dernier n'étant régulièrement pas mentionné dans leurs réponses. Par cette forme d'invisibilisation, autant dans les actes que dans le discours, des espaces craints recouvrant généralement les espaces centraux de ces quartiers, ces ménages se construisent un espace protégé et des qualités résidentielles leur permettant généralement de maintenir une satisfaction générale. Ce faisant, ils participent consciemment ou non à diviser et hiérarchiser les espaces de ces quartiers. Cette réécriture des frontières symboliques peut aller, dans le cas de Kervénanec ou des Sablons, jusqu'à des formes de sécession facilitées par la porosité du quartier avec les espaces pavillonnaires voisins et les oppositions de formes urbaines par rapport au cœur du grand ensemble.

Enfin, une grande partie des résidents s'appuient sur une distance physique, sociale ou symbolique au quartier pour y inscrire une relation plus fonctionnelle et ainsi plus distanciée au quartier. Cette moindre implication met en exergue le déploiement de modes d'habiter sélectifs, permettant à ces ménages de ne pas directement subir les caractères négatifs du quartier. Si pour certains, en réaction aux réputations négatives du quartier et/ou à l'expérience de nuisances ou violences, ce positionnement peut glisser vers des formes d'évitement, pour d'autres, cette sélectivité de leurs pratiques ainsi qu'une forme de distance des affects à cet espace permettent des expériences résidentielles positives pouvant aller jusqu'à des formes d'attachement plutôt à l'échelle du logement ou de la résidence que du quartier. A noter que cette attitude fonctionnelle et peu concernée n'est pas le lot des seuls ménages arrivés récemment ou dans une perspective transitoire puisque des résidents présents depuis parfois plus de dix ans ont du mal à parler du quartier lui-même, préférant n'évoquer que des espaces communément considérés comme voisins de ces quartiers.

Conclusion

Durant ce chapitre, nous avons décrit les stratégies habitantes mises en œuvre par ces « nouveaux » ménages afin de valoriser une place et une expérience résidentielle et s'exprimant à travers trois types de rapports : distance, fonctionnel et fluide. Ces ajustements et réactions permettent à la majorité des ménages de qualifier de positive cette expérience et offre par la même une lecture des valeurs de ces quartiers. Ainsi, dans la continuité des représentations négatives de ces espaces qui ont souvent influencé négativement les choix résidentiels, la plupart des habitants de cette nouvelle offre déploient un rapport allant de l'évitement total à des formes d'accommodement dans les pratiques et les présences révélant des craintes liées à des espaces sociaux mal maîtrisés et donc « inconfortables ».

En revanche, lorsque les résidences offrent une proximité plus forte avec le quartier, nous avons pu observer que cette situation de contact privilégie l'existence ou l'apparition d'interactions fluides. Cependant cette dimension ne doit pas s'interpréter de façon déterministe comme une influence du quartier sur les comportements des habitants. Si les effets de proximité peuvent créer un sentiment d'appartenance –valorisée à Malakoff par des comparaisons à une ambiance de village–, c'est plus probablement au niveau des trajectoires que se détermine cette tendance puisque cette localisation plus marquée pourrait créer une forme de « tri » lors de la mise sur le marché des logements éliminant les ménages les plus réticents et limitant par la même le nombre de ménages pratiquant un évitement total du quartier. En revanche, cette tendance liée à cette localisation des résidences au cœur des quartiers peut, au contraire être à l'origine de dynamiques diamétralement opposées de repli avec une insatisfaction revendiquée pour des ménages peu habitués aux quartiers populaires ou de ménages sociologiquement proches des habitants du parc social.

Dans une configuration spatiale inverse, les ménages des résidences et lotissements sur les franges de ces quartiers se saisissent de facteur comme l'homogénéité architecturale et urbaine avec les quartiers voisins pour asseoir une distinction, une mise à distance du quartier qui peut aller jusqu'à s'assimiler à des formes de micro-différenciation voire à une sorte de sécession sociale et spatiale. En effet, beaucoup d'entre eux refusent directement ou indirectement l'association au quartier populaire en recomposant ainsi les limites et frontières symboliques réduisant le quartier populaire au cœur incarné notamment par l'architecture de grands ensembles et prolongeant en creux les discours dévalorisants à l'égard de ces espaces en instaurant une hiérarchie spatiale.

Ainsi, à travers leur parcours et leurs caractéristiques socio-résidentielles, ces différents ménages véhiculent des lectures différentes de ce qui fonde la valeur de ces quartiers et adaptent en conséquence leur mode d'habiter afin d'assurer une expérience résidentielle positive. Alors, souvent de façon inconsciente, ces derniers participent par des actes et des paroles à influencer l'espace social de ces quartiers. Malgré les différences et parfois les craintes voire le sentiment d'insécurité que ces habitants peuvent rencontrer dans ces quartiers, leurs stratégies de valorisation de l'expérience résidentielle ne passent pas nécessairement par des formes plus ou moins conflictuelles d'opposition et d'influence sur ces modes d'appropriation pouvant être jugées

dévalorisante comme par exemple les présences oisives masculines. En majorité, les ménages s'accommodent de ces réalités même si elles ne sont pas jugées satisfaisantes en les évitant ou en composant avec, en déployant des habitudes permettant de moins s'exposer à ces réalités. Quelques cas moins courant peuvent exercer une influence par des oppositions frontales à des appropriations jugées illégitimes, d'autres, souvent plus habitués aux quartiers populaires s'y intègrent voire s'y investissent.

Il semble que seuls les habitants qui sont dans une attitude d'ouverture en s'intégrant dans des réseaux de sociabilité ou de pionniers de la mixité en cherchant plus ou moins activement à s'opposer, en promouvant des valeurs de normalisation exercent une influence directe par leur présence et leur participation au quartier. En revanche, le faible nombre de ces profils dans ces quartiers en lien avec une faible représentativité, en général, des nouveaux profils d'habitants, au sein de ces quartiers, ne jouent pas en faveur d'une influence marquante sur l'espace social du quartier qui reste assez largement approprié par des profils plus populaires maintenant ainsi une certaine continuité des marquages socio-spatiaux malgré l'opération urbaine. Elle est même d'autant plus faible en considérant que la majorité de ces ménages exercent assez peu de présences et de pratiques au sein du quartier. A l'image des déceptions de certains concernant l'échec puis l'absence de mutation de l'offre commerciale de Malakoff, la plupart de ces nouveaux ménages en étant bien intégré socialement et professionnellement et bénéficiant de la localisation et de la connexion de ces quartiers vont satisfaire ces besoins à l'extérieur. Ainsi, si certains sur le ton du souhait évoquent une envie d'amélioration selon eux de l'offre commerciale, cette influence est diminuée par la possibilité d'assouvir facilement ses besoins et envies à l'extérieur.

Ces observations contreviennent à l'idée d'une forme de gentrification à l'œuvre à Malakoff et/ou à l'échelle de la nouvelle offre immobilière. En effet, si nous avons montré que le niveau de revenu de cette offre est nettement supérieure au quartier et si les ménages, notamment chez les propriétaires, sont en général de jeunes couples/familles de cadres correspondant assez au profil des « "*gentrifieurs" bourgeois des quartiers populaires centraux* » (Lelévrier 2018:2). Si nous avons également montré qu'entre la proportion ténue de cette nouvelle offre (25%) dans le quartier, des présences résidentielles prévues pour être transitoires et une majorité de ménages dans un rapport fonctionnel qui occupent et fréquentent assez faiblement le quartier, il ne semble pas qu'à ce jour ils exercent une influence très faible sur l'espace social qui reste avant tout marqué et approprié par les populations du parc social.

Conclusion générale

L'objectif, aussi nouveau qu'ambitieux, de diversification résidentielle afin d'atteindre des situations de mixité sociale se trouve au cœur des enjeux portés par l'ANRU. Son vaste programme de rénovation urbaine devait répondre aux enjeux des quartiers de grands ensembles alors qualifiés, par les acteurs à l'initiative de cette politique, d'espaces urbains dévalorisés parce que ségrégés et isolés sur le plan socio-spatial. Dans ces quartiers « prioritaires » très largement composés de logements sociaux et dont la gestion est généralement l'apanage d'acteurs publics ou parapublics, l'avènement de l'objectif de diversification résidentielle implique de nouvelles façons de considérer ces quartiers et un renouvellement des stratégies associées. En effet, les interventions doivent réussir à attirer de nouveaux acteurs de la promotion puis de nouveaux habitants dans des quartiers souffrant d'une réputation très largement négative. En somme, la prise en compte de cet objectif nécessite de réfléchir à la manière dont ces programmes peuvent inciter ces acteurs à investir dans des secteurs peu attractifs et où ils n'ont pas ou peu d'expériences. Cet objectif de diversification résidentielle a fait figure de nouveauté pour la politique de la Ville et certains programmes, comme celui de Malakoff à Nantes, l'ont même placé au cœur des enjeux de la rénovation urbaine. Nous avons cependant montré qu'au-delà des discours s'appuyant sur des ressentis, les acteurs publics locaux à l'initiative de ces programmes ont des difficultés à identifier les dynamiques de peuplement, d'éventuelles évolutions des relations au quartier et par conséquent l'influence éventuelle de ces résidences sur le quartier rénové.

C'est pourquoi cette thèse a interrogé et analysé la façon dont une nouvelle offre résidentielle non sociale, puis leurs occupants peuvent être un vecteur de transformation des quartiers rénovés. Vue la dimension multiactorielle et temporelle de cette étude et les enjeux politiques, économiques et urbains qu'elle soulève, nous avons fait le choix de nous approprier la notion de *valeur*, et surtout de faire de son pendant interactionnel, la *valorisation*, le référentiel de notre étude. En effet, la valeur est relative et dépend de l'acteur qui la considère, elle est subjective parce qu'elle dépend de son expérience, de sa stratégie et de ses intentions. Ainsi, rapporter à l'espace, voire à la figure du quartier, les valeurs prennent un sens et une force différentes en fonction des intérêts de chacun des acteurs, de telle sorte que ces appréhensions des valeurs d'un espace se rencontrent, se confrontent et se concurrencent suivant des rapports de force révélateurs des rapports de domination de nos sociétés. En somme, nous avons cherché à comprendre l'impact de la nouvelle offre non sociale tout au long des PRU et après, en posant la problématique suivante : **dans quelle mesure la nouvelle offre immobilière produite dans le cadre de l'objectif de diversification socio-résidentielle affiché par la rénovation urbaine contribue-t-elle à la valorisation des quartiers prioritaires concernés ?**

Dans cette étude, nous nous sommes appuyés sur l'analyse de trois quartiers de grands ensembles qui, au titre de leur intégration à la politique de la Ville, ont bénéficié du programme de rénovation urbaine. Mis à part ce point commun, autorisant leur analyse croisée, les enjeux associés à ce programme y ont été appréhendés de manière différente malgré la dimension nationale des objectifs du PNRU, de sorte que les objectifs de diversification résidentielle ont pu varier d'un quartier à l'autre. Ces positionnements et intentions propres ont produit trois visions différentes de la revalorisation, de la mixité sociale et de son pendant opérationnel, la diversification résidentielle, aussi bien en nature qu'en intensité.

Ainsi à Nantes, les porteurs de ce programme s'inscrivent dans une ambition de revalorisation assez proche de celle promue par l'ANRU. Elle est frontale puisqu'il s'agit de s'opposer par les discours et par les actes à une situation qualifiée de ségrégative voire d'entre-soi communautaire caractérisant selon ces derniers la dévalorisation de Malakoff. Cette ambition est également totale car malgré la préservation d'une part importante du parc social, l'opération urbaine, aussi transversale qu'ambitieuse, vise, par une intervention lourde (démolitions, réaménagement des espaces publics, diversification résidentielle, fonctionnelle et architecturale), une meilleure connexion au reste des espaces urbains et l'association au projet voisin Euronantes-Pré-Gauchet, à réintégrer le quartier dans un élan de banalisation et de normalisation au reste du tissu urbain et à la dynamique urbaine afin de briser cet effet village (ou autrement dit effet quartier). Ainsi, l'objectif de diversification résidentielle est au cœur du programme dans la mesure où ses porteurs nantais attendent de la nouvelle offre immobilière, en plus des qualités esthétiques et banalisantes de son architecture, et des « nouveaux » résidents des effets bénéfiques en termes de mixité sociale. Au-delà de cette hypothèse, les discours des acteurs rencontrés supposent, de façon moins explicite, que la présence de ménages mieux dotés peut contribuer à fixer et à amplifier les objectifs de banalisation et de normalisation du PRU. Ces nouveaux logements non sociaux comptent 412 unités en 2023, soit 24 % du parc du quartier qui ne comptait que des logements sociaux en amont du programme.

A Lorient, l'opération de rénovation urbaine conduite est celle qui a le plus recouru aux démolitions mais, paradoxalement, l'ambition de revalorisation portée par les acteurs locaux, tout aussi totale, y a été moins frontale qu'à Malakoff. En effet, les déconstructions ont avant tout visé un patrimoine jugé peu qualitatif, mal intégré à son environnement pavillonnaire, symboliquement marqué de façon négative et vu comme en partie responsable du manque d'attractivité résidentielle du quartier. La recherche d'une dédensification du logement social pour lutter contre l'effet quartier ou un phénomène ségrégatif est absente de l'argumentaire dans les discours étudiés comme dans les faits puisque 57 % de l'offre démolie a été reconstituée sur place. Ainsi, au démarrage, l'objectif de diversification résidentielle s'est davantage focalisé sur les formes urbaines que sur les statuts résidentiels. En effet, dans le contexte des années 2000, la faible dynamique immobilière lorientaise et la faible attractivité du parc social du quartier n'ont pas incité les acteurs locaux à considérer comme crédible le potentiel de diversification. Aussi cet objectif a-t-il été confié initialement à l'Association Foncière Logement et au bailleur public du quartier. Cependant, face au succès de l'offre réalisée par le bailleur et au retrait de l'AFL pour des raison nationales d'ordre financier, l'objectif de diversification a été revu à la hausse si bien qu'en 2023 les 152 logements non sociaux représentant 8 % de l'ensemble du parc du quartier et près de 15 % de son secteur sud où s'est concentrée l'opération urbaine.

Le programme de rénovation urbaine mené dans le quartier des Sablons au Mans est très différent des deux premiers puisqu'il s'inscrit en opposition aux principaux objectifs de l'ANRU. En effet, les acteurs locaux, par leurs discours, critiquent les incitations à la démolition motivée par le souci de diversification de l'offre résidentielle poursuivi par l'agence, qualifiant la mixité sociale de dogme. En effet, les acteurs manceaux ont plutôt voulu profiter de la manne financière que représente le PRU pour accélérer la réhabilitation quasi complète du parc de logements du quartier déjà engagée, au bénéfice final de plus de 3 000 appartements. Dans cette configuration où la collectivité et le bailleur sont dans une attitude beaucoup plus conservatrice, les quelques

opérations de diversification sont liées à l'intervention de l'AFL sur une de ses contreparties foncières et sur des opérations de PSLA suscitées par l'ANRU via des négociations et (co)réalisées par le bailleur. Avec 131 logements répartis en quatre programmes, la diversification résidentielle réalisée à terme ne représente que 2,4 % du parc résidentiel de ce quartier, beaucoup plus grand que les deux autres.

Les trois terrains que nous avons choisis nous ont permis d'avoir un panel de trois situations où l'objectif de diversification résidentielle varie dans les discours et dans les réalisations, en volume comme en proportion et dans la nature des produits immobiliers, des acheteurs et/ou résidents potentiels ciblés. Quel que soit le type de diversification visé et réalisé, il apparaît que la production immobilière et le poids de nouveaux ménages plus aisés sont le fruit de décisions, de stratégies et d'objectifs d'acteurs aux intérêts différents qui, participent chacun, par leur discours et leur action, à interroger et donner à voir leur lecture des valeurs et de la dynamique de valorisation à l'œuvre dans ces espaces en mutation.

1. Engager la diversification : choix des acteurs et souci de crédibilisation immobilière

Les quartiers étudiés figurent parmi ceux qui, au démarrage de leur PRU, souffraient le plus d'une image dépréciée au sein de leur agglomération. Ce contexte difficile posait la question de la réussite de la production puis de la commercialisation d'une nouvelle offre immobilière. En effet, assurer le succès des premières opérations immobilières était un enjeu difficile et important pour les porteurs de ces PRU. Deux types de stratégies ont été adoptées à cette fin. La première s'est appuyée sur la sélection d'acteurs de la promotion moins sensibles à ces représentations et aux enjeux de rentabilité. Cette stratégie s'est notamment illustrée à Lorient et au Mans où, faute de potentiel d'attractivité résidentielle apparent, les acteurs à l'initiative de ces programmes urbains ont confié les réalisations, au-delà de l'intervention de l'AFL, à leur bailleur municipal. Ce dernier, souvent propriétaire du foncier, en maitrise du quartier et du programme urbain, placé dans une démarche expérimentale lors de ses premiers PSLA, s'est assez facilement engagé dans ces programmes.

La seconde stratégie a été développée suite à l'objectif de diversification promu par la collectivité nantaise en s'appuyant sur l'attraction de nouveaux acteurs -privés- de la promotion pour réaliser ces résidences. Cependant, nous avons vu que plus le type de promoteur a une expérience éloignée des quartiers populaires en général, plus l'attractivité qu'il perçoit est faible et nourrit l'idée d'opérations risquées. Cet acteur privé est alors particulièrement sensible aux symboles voire aux stéréotypes associés à ces quartiers qui sont alors perçus comme des facteurs limitant fortement l'attractivité résidentielle potentielle. Ces promoteurs soutiennent donc les démolitions et toute autre réalisation permettant de banaliser la morphologie de ces quartiers,

veillent à la présence d'aménités et à la proximité de lieux centraux et/ou de haute valeur symbolique. En somme, les attentes et la perception du risque et de l'attractivité par chaque type de promoteur dépendent de leur perception des quartiers populaires mais aussi de la clientèle ciblée. Ainsi les acteurs porteurs du PRU nantais, en cherchant d'entrée –à la suite de l'intervention de l'AFL– à attirer des acteurs de la promotion extérieurs et plus sensibles aux représentations, s'exposent à devoir ajuster certaines attentes voire certains objectifs du programme dans une logique de crédibilisation.

La figure 52 montre que la logique de crédibilisation a pour objectif de mettre en valeur les éléments qui renforcent l'attractivité perçue par les acteurs de la promotion. Elle doit donc, dans un transfert de valeur, s'inscrire dans les intérêts et les représentations associées au type d'acteur de la promotion que l'on cherche à attirer. A Nantes, contribuent à cet objectif la sélection de parcelles qui paraissent les plus avantageuses (franges, proximité directes d'aménités, orientation/vues), le prix du foncier, une gouvernance de projet favorisant un suivi et un accompagnement des promoteurs dans une démarche d'urbanisme concerté avec un AMO architecte-urbaniste et un aménageur reconnu localement, ainsi que le calendrier des réalisations en commençant par les terrains situés sur les secteurs plus faciles parce que déjà rénovés, moins au cœur du quartier, etc. Ainsi, les orientations du programme nantais, confronté aux attentes des promoteurs, sont celles qui se rapprochent le plus des programmes de *state-led gentrification* impulsés par le secteur public puisqu'elles s'appuient sur le « *basculement de quartiers populaires en territoires "compétitifs" (c'est-à-dire attractifs pour des investisseurs immobiliers, des habitants solvables, des fonctions d'excellence…)* » censés, in fine, assurer une « *renaissance urbaine, dont les bénéfices attendus profiteraient au final à l'ensemble des citadins : amélioration du cadre de vie, créations d'activités et emplois, remise en valeur du patrimoine* » (Van Criekingen 2012:3). Par notre travail, nous avons montré que la poursuite de cette logique de crédibilisation peut aller jusqu'à des choix, en amont de l'intervention des acteurs de la promotion, qui contreviennent à certains objectifs globaux énoncés dans le programme urbain. Cependant, dans ce cas particulièrement, une gouvernance de projet urbain sur un mode ouvert et négocié a permis de rassurer les acteurs de la promotion en assurant la rencontre les intérêts et des positionnements des différents acteurs, de révéler des différences dans l'approche de ce qui fait valeur dans ces quartiers et, surtout, de permettre l'expression de rapports de force dans la mise en œuvre de stratégies de valorisation de ces espaces.

Au Mans et à Lorient où l'ambition de diversification initiale était moindre, notamment parce que les acteurs locaux ne croyaient pas vraiment en la faisabilité de telles opérations, peu d'efforts ont dû être déployés pour crédibiliser cet objectif en raison du choix d'assigner, au moins dans un premier temps, la réalisation au bailleur public. Ainsi, seule la sélection d'un foncier avantageux (en frange de quartier et/ou à proximité d'aménités) peut s'inscrire dans cette logique.

A la lumière de ces trois exemples, nous pouvons identifier le rôle de la lecture du potentiel de diversification résidentielle par les initiateurs de cet objectif et du type de promoteur mobilisé à cette fin, avant même leur intervention, sur la mise en œuvre de la revalorisation et la définition des objectifs de ces programmes.

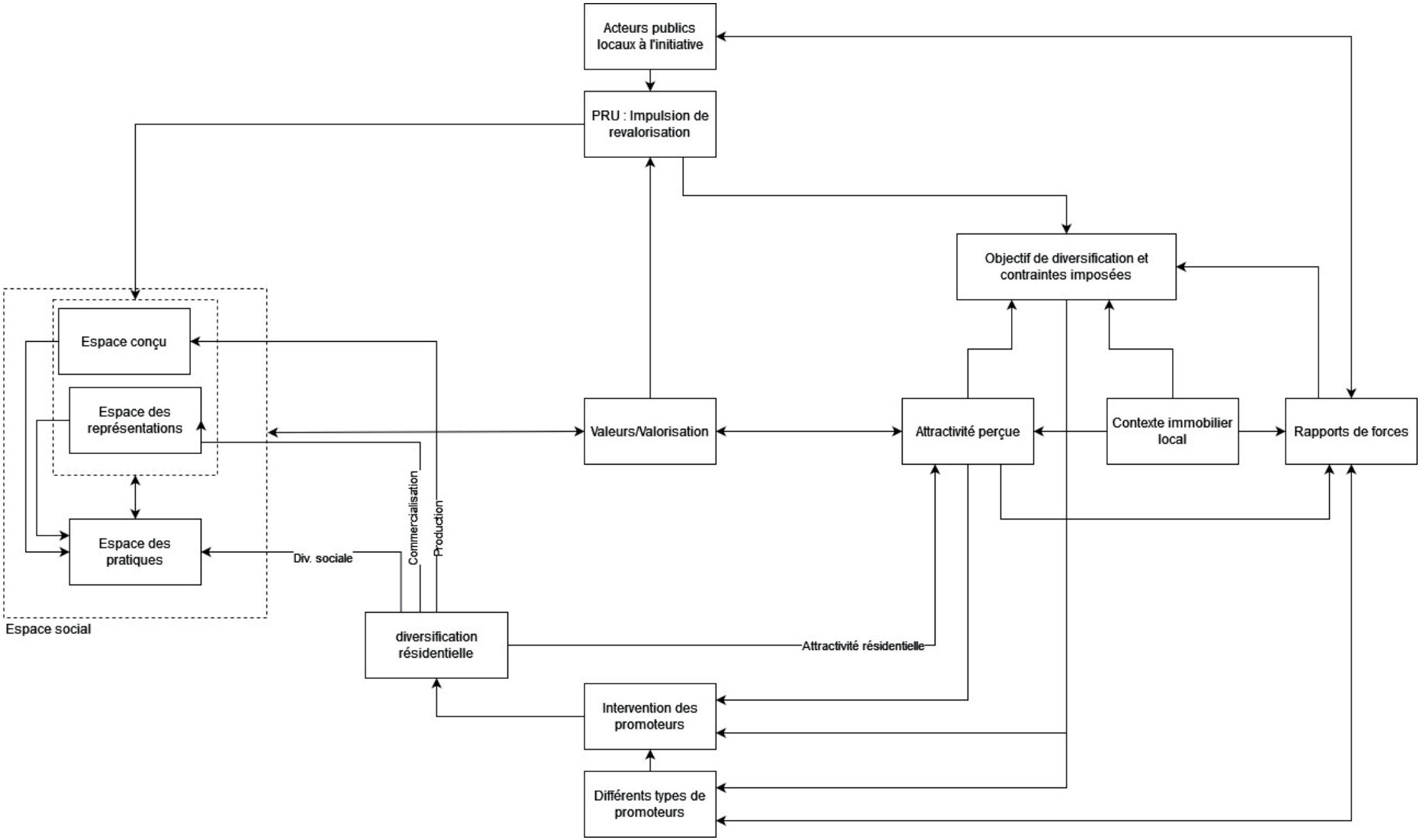


Figure 52. Synthèse des jeux d'acteurs et d'influence autour de la dynamique de valorisation

2. Jeux d'acteurs, rapports de force et attractivité : l'influence de la promotion sur le PRU

Cependant, si cette logique de crédibilisation en fonction du type de diversification recherché influe sur le contenu des programmes, ces derniers sont loin d'être exclusivement dévolus à l'objectif d'attraction puisque les trois programmes, malgré leur intensité variable, cherchent à préserver la fonction de ces quartiers en y maintenant une part importante de logements sociaux. Cette intention, associée au rôle intégrateur attendu des nouvelles résidences, est à rebours d'une stratégie de crédibilisation puisque l'image négative associée à ce type de logement et à l'architecture de grand ensemble nuisent à l'attractivité perçue par la majorité des promoteurs impliqués. Cet exemple illustre bien comment des intérêts et des objectifs différents font varier l'appréhension des valeurs de ces territoires selon les acteurs. Ainsi, les objectifs fixés aux promoteurs se nouent dans des rapports de force où chacune des parties tente de faire valoir ses intérêts. D'un côté, les ambitions de diversification résidentielle des porteurs de projet peuvent s'exprimer dans la nature et le volume de l'offre immobilière par lot, par des considérations d'ordre architectural et paysager (intégration, qualités, etc.), par l'implantation de services ou d'activités, le tout dans le cadre de la stratégie globale de revalorisation promue par le PRU. De l'autre, les différents types de promoteurs attendent de leur intervention une certaine rentabilité. Cependant, nous avons montré que cet objectif financier n'est pas leur seule motivation. En effet, la concurrence, particulièrement en contexte immobilier dynamique, les incite à veiller à leur réputation auprès des collectivités et des élus. Cet enjeu d'image et de distinction vis-à-vis de la concurrence s'exprime par des discours critiques envers l'action des autres promoteurs afin de se démarquer mais aussi –et surtout– et la promotion de leur propre contribution aux intérêts portés par la collectivité dans ces programmes.

Dans notre recherche, nous avons ainsi mis en évidence la place prépondérante de la perception de l'attractivité de ces territoires par les différents acteurs dans la formulation de l'objectif de diversification puis dans les rapports de force entre les acteurs porteurs du PRU et ceux de la promotion. L'analyse de ces jeux d'acteurs a permis, d'une part, de comprendre l'évolution de ce qui a orienté la valorisation de ces quartiers et, d'autre part, de mettre en évidence l'influence de chacune des parties sur cette diversification. Dans cette analyse, nous avons distingué deux situations. La première, que nous avons qualifiée de rapport donnant-donnant, s'exprime dans les contextes, généralement au départ, où l'attractivité est perçue comme médiocre, alimentant chez les promoteurs l'idée d'une intervention risquée. Dans ce scénario, les acteurs qui portent le programme n'ont guère de candidats pour les lots et parfois aucun. Ils peuvent alors chercher à convaincre sinon à contraindre des acteurs de la promotion à y participer en échange de contreparties futures (matérielles ou simplement de réputation). Ces constructeurs jouent alors sur l'effort consenti pour négocier et amender plus ou moins fortement certains des objectifs initiaux jugés peu propices à une attractivité résidentielle et immobilière (moins d'ambition en termes d'intégration au quartier par exemple ou des mesures sécuritaires afin d'assurer la vente). Par conséquent, plus l'acteur de la promotion mobilisé est éloigné des attentes et des intérêts portés par le PRU, plus son influence est importante. Dans ce schéma, la priorité des acteurs du PRU est la construction des premiers immeubles pour amorcer coûte que coûte une dynamique, quitte à accéder à des demandes du promoteur et tenir davantage compte de sa perception de

ce qui fait (ou pas) valeur en son sens. Ce rapport donnant-donnant, apparait dès lors comme la configuration la plus défavorable aux intentions initiales de revalorisation puisque ces concessions accordent une place plus déterminante aux intérêts des acteurs de la promotion dans la dynamique de valorisation du quartier.

Alors que le programme urbain se poursuit, une dynamique de changements visibles par ses premières réalisations est d'ores et déjà engagée, particulièrement en matière de diversification, preuve de la faisabilité de telles opérations. Nous avons montré que dans le cas nantais et lorientais la perception de l'attractivité potentielle de ces territoires évolue favorablement pour les différents acteurs. Cette dynamique s'exprime, par exemple, par la révision à la hausse de l'objectif de diversification en termes de volume par les acteurs à l'initiative du PRU de Kervénanec, ou l'intérêt manifesté par 5 à 10 promoteurs pour chacun des derniers lots mis en concours à Malakoff quand aucun ne s'était intéressé aux premiers. Cette évolution, du point de vue des promoteurs, est liée à l'intensité des changements produits dans ces deux quartiers, à la mise en valeur de nouvelles aménités (équipements, transports, paysages, etc.) mais résulte aussi de la réussite des premiers programmes et de dynamiques immobilières locales. Dans ce contexte perçu plus favorablement s'inscrit un rapport gagnant-gagnant. En effet, la plus faible contrainte ressentie par les acteurs de la promotion les incite à intervenir de leur propre chef, dans un contexte plus concurrentiel augmentant l'intérêt que ces derniers ont de se démarquer par une image positive. Dans ce contexte, quel que soit le type de promoteur, le rapport de force est en faveur du PRU. Cette situation, au-delà de favoriser la lecture de la valorisation des porteurs du PRU, incite les promoteurs à (prétendre) y participer voire même s'y inscrire en proposant, pour se démarquer, des éléments, qualité ou équipements supplémentaires qui contribuent aux objectifs du PRU au-delà de la diversification résidentielle.

Finalement, la présentation de ces deux contextes révèle l'importance pour les pouvoirs publics de bien appréhender le niveau d'attractivité perçu par les différents acteurs de la promotion aux différents moments du projet urbain. Pour préserver les objectifs initiaux de revalorisation, il convient d'échelonner et de séquencer les interventions en fonction de l'attractivité perçue par chacun des acteurs afin de limiter autant que faire se peut l'influence des acteurs privés.

Nous avons montré que cette influence est fonction de deux facteurs. Dans un premier temps joue le type de promoteur impliqué puisque ce dernier a des objectifs de commercialisation, des intérêts en termes de rentabilité et une connaissance inégale de ces quartiers. Ensuite vient la combinaison de la dynamique du marché immobilier local et de la situation spatio-temporelle dans lequel le projet immobilier se situe au sein du programme urbain, en tant que producteurs de contraintes ou de potentialités. L'intervention de ces acteurs s'exerce en premier lieu sur la conception urbanistique et architecturale mais aussi sur la définition des caractéristiques résidentielles du programme, soumise aux échanges avec le porteur de projet. Mais, quels que soient le type de promoteur ou la temporalité d'action, leur influence reflète systématiquement leurs craintes associées à leur représentation négative du quartier. Cela se traduit, par exemple, par des orientations de programmes qui cherchent à privilégier l'extérieur des quartiers ou par des dispositifs sécuritaires voire des aménagements défensifs. Il existe des nuances en fonction du type d'acteurs, de l'attractivité perçue et du rapport de force avec les porteurs de projet. Parallèlement, nous avons mis en évidence l'influence des promoteurs sur les types de produits immobiliers. Chacun cherchera à maximiser ceux de sa spécialité. Par conséquent, la sélection du type de pro-

moteur a une incidence assez directe sur la diversification sociale d'autant que chacun a ses habitudes et ses stratégies de commercialisation. Ainsi, en fonction de ces promoteurs la provenance résidentielle (statut résidentiel antérieur et localisation géographique) des « nouveaux » habitants varie mais aussi le profil socio-économique résultant de la part respective de l'offre en accession libre, aidée ou locative de l'AFL, d'autant que nous avons pu observer une croissance des prix de vente sur la période de telle sorte que ces derniers rattrapent voire dépassent les moyennes locales sur les dernières années. Enfin, en lien avec ces prix de vente, nous avons mis en évidence par l'étude des stratégies de commercialisation que la plupart des acteurs de la promotion évitent au maximum de faire référence au quartier et cela malgré l'évolution de l'attractivité perçue de ces territoires. Leurs stratégies sont multiples : invisibilisation de la toponymie, descriptions privilégiant les références à des lieux ou équipements de haute valeur symbolique et/ou fonctionnelle à proximité, iconographies dépourvues de toute référence aux grands ensembles, arrangements dans la présentation des espaces permettant, de façon plus insidieuse, de mettre à distance un quartier toujours susceptible de nuire à la commercialisation. Par conséquent, même sur les territoires qui ont connu le plus d'investissements, de changements ou de diversifications, l'imaginaire associé à ces espaces fait preuve d'une forte inertie dans les représentations extérieures.

3. Comprendre la valorisation à travers les dynamiques de la nouvelle offre immobilière

Nous avons vu que les rapports de force entre les acteurs expriment différentes façons de considérer la valeur de ces quartiers influençant la réalisation de la diversification et donc la trajectoire de valorisation. Nous avons mobilisé le caractère transversal de la valeur afin de comprendre comment sur le temps long cette nouvelle offre immobilière et ces « nouveaux » résidents dans les quartiers rénovés peuvent être, à la fois, un témoin et un vecteur d'influence de la valorisation de ces espaces. Ces réflexions apparaissent d'autant plus cruciales que ce nouveau parc, quelle qu'en soit l'importance, est difficilement appréhendé par les acteurs locaux à l'initiative de ces PRU qui ne possèdent que peu d'éléments factuels sur son peuplement et son évolution.

Nous avons interrogé la façon dont les porteurs des PRU appréhendent l'impact de la diversification socio-résidentielle sur les quartiers. Nous avons montré que leur jugement dépend des attentes relatives à cet objectif et donc de leur conception de la mixité sociale. Les acteurs nantais s'inscrivent dans une définition que nous avons qualifié de vraie mixité puisqu'elle vise à attirer des ménages plus aisés extérieurs au quartier censés porter cette mixité en influençant l'espace des pratiques et des présences dans une perspective de normalisation devant entériner le retour de Malakoff « en ville ». Ces acteurs ont du mal à caractériser la diversification sociale réalisée, mais leur perception est pour le moins nuancée, notamment parmi les techniciens les plus en contact avec le quartier. En effet, une forme de déception peut être manifestée en raison de la persistance du caractère très populaire du quartier et, de l'autre côté, l'absence perçue des

nouveaux habitants qui ne jouent pas leur rôle en apportant la mixité dans les différents espaces du quartier. A Lorient et au Mans les acteurs du PRU influencés par le rôle du bailleur municipal dans les premières opérations de diversification s'appuient sur une approche de la mixité sociale qu'on pourrait qualifier de promotionnelle. En effet, il est attendu de ce nouveau parc que des ménages issus du quartier et/ou du parc social bénéficient d'une possibilité d'accession à la propriété jusque-là difficile. Ainsi, en ayant moins d'attentes quant aux effets à plus long terme de la diversification socio-résidentielle, les acteurs locaux ne s'exposent pas aux mêmes désillusions, partageant même, à Lorient, une forme de satisfaction. En revanche, au Mans, si la moindre diversification et la critique de la mixité sociale étaient des fondements assumés du PRU, la persistance de phénomènes violents fait également émerger chez quelques techniciens un discours critique vis-à-vis des choix initiaux et s'inscrivant plutôt dans la lignée de celui porté par l'ANRU. Il semble que l'objectif de diversification résidentielle introduit par le PNRU, s'il a fait l'objet de méfiance ou d'opposition auprès de certaines collectivités, face au maintien de cette intention dans le nouveau programme, face à la réussite affichée dans cet objectif de certains programmes mis en avant comme celui de Malakoff, ils deviennent chez les acteurs publics ainsi que chez les acteurs de la promotion immobilière, une solution enviable voire recherchée.

S'agissant du peuplement et de son évolution, nous avons montré que les occupants du nouveau parc non social participent bien à l'objectif de diversification sociale puisque leurs profils sont très similaires à ceux des habitants des quartiers voisins. Cependant, en s'intéressant à l'évolution du peuplement comme aux prix des transactions immobilières, on note des évolutions différentes entre Nantes et Lorient d'un côté et Le Mans de l'autre. Le premier cas, qui concerne les deux PRU à l'origine des mutations les plus intenses et de la diversification absolue et relative la plus importante mais aussi les deux agglomérations les plus dynamiques, on observe que les nouveaux ménages résidents sont plus aisés et ce particulièrement en comparaison du parc social, en lien avec une hausse des prix de l'immobilier supérieure à la moyenne locale. Ces évolutions préfigurent une sorte de rattrapage voire de normalisation de la nouvelle offre sur le marché immobilier local ainsi que sur le plan du peuplement, mais provoque un accroissement des écarts parfois important avec la population du parc social encore largement majoritaire dans ces deux quartiers. Ces progressions peuvent être en un sens être mise au crédit des interventions urbaines mais s'expliquent surtout par des facteurs extérieurs. Par exemple à Malakoff les agents immobiliers confirment le maintien de l'appréhension de leurs clients potentiels vis-à-vis de ces quartiers, ce qui s'exprime par des durées de vacance plus élevées que sur le reste de la métropole nantaise. Ainsi, c'est la pression immobilière et démographique qui semble surtout expliquer ces mouvements et évolutions. Il en est de même à Kervénanec où la nouvelle offre, par une forme urbaine différente du cœur du quartier et un positionnement sur la frange du quartier en proximité d'un espace vert et de zones pavillonnaires et sur la route des plages, ne semble pas représentative de la dynamique de l'ensemble du quartier. Ces précisions viennent nuancer un discours répandu et mobilisé par quelques techniciens ou élus consistant à considérer le renchérissement des prix de l'immobilier comme un révélateur du dynamisme local.

La nouvelle offre produite aux Sablons bénéficie moins d'une rénovation urbaine surtout focalisée sur la réhabilitation du parc social dans un contexte immobilier plus détendu. Nous avons en outre montré l'existence d'évolutions très différentes selon la localisation de ce nouveau parc. Plus cette offre est à distance physique ou symbolique du quartier de grands ensembles,

plus elle bénéficie de dynamiques favorables ou du maintien du type de peuplement et des prix immobiliers. A l'inverse, la réhabilitation et la cession d'une tour en PSLA dans le quartier semble subir son assimilation aux grands ensembles en présentant des signes de paupérisation des ménages occupants parallèlement à une stagnation des prix à un niveau très bas.

4. Des nouveaux habitants révélateurs ou moteur de la valorisation ?

L'approche quantitative afin d'apprécier les effets des PRU à travers l'évolution sociodémographique et immobilière en matière de valorisation est limitée puisqu'ils reflètent imparfaitement l'influence des marquages et des représentations socio-spatiaux qui alimentent la dimension sociale de la valeur. En effet, à travers la compréhension des trajectoires et des choix résidentiels des ménages de ces nouvelles résidences nous avons pu constater que, si ces mobilités résidentielles correspondent dans la majorité des cas à une progression des conditions de logement, elles s'effectuent à la suite d'un compromis dans lequel le quartier joue un rôle négatif. Alors, que ces programmes sont achevés depuis près de dix ans, les effets de réputation négatives continuent à réduire l'attractivité résidentielle de ces quartiers. Cette situation ainsi que la présence d'une offre résidentielle neuve et moins chère que dans les quartiers voisins, permet à des ménages contraints dans leur mobilité de trouver une issue généralement favorable bien que souvent transitoire à leurs besoins ou aspirations résidentielles. Ainsi, ces quartiers par leur situation dans la ville et par la qualité de cette nouvelle offre, réussissent à attirer des ménages généralement bien plus dotés que ceux du parc social mais généralement dans des situations de fragilité (jeunes travailleurs, jeunes familles, ménage divorcé, etc.) qui expliquent ce compromis.

Cette crainte associée au quartier lors du choix et/ou le caractère transitoire de la présence résidentielle contribuent à favoriser des rapports allant de la distance à des formes plus fonctionnelles composant avec le quartier. Ces ménages afin de valoriser leur expérience résidentielle tiennent à distance le quartier sur le plan des pratiques, de l'affect et des représentations et produisent des formes de micro-différenciation pouvant aller jusqu'à des formes de sécession du quartier via des recompositions des frontières symboliques les distinguant du quartier finissant par s'ancrer et se transmettre. Dans des proportions moins importantes, des ménages présentent par leurs rapports et leurs investissements dans le quartier des attitudes plus favorables à la normalisation attendue de l'espace social de ces quartiers. La plupart de ces habitants ont l'habitude des quartiers populaires participent, s'intègrent voire s'investissent à différents niveaux et endroits dans ces quartiers et infusent ainsi des changements sans chercher à s'opposer ou se confronter aux normes et valeurs du quartier et des primo-habitants. D'autre, convaincus voire attirés par le discours en faveur de la mixité à Malakoff notamment, inscrivent leur présence, tels des pionniers, dans une volonté de participer et de constater les changements en faveur d'une normalisation de ces espaces. Ces derniers, déçus face au maintien voire à la résistance de pra-

tiques habitantes jugées illégitimes, finissent par se résigner par des formes de repli résidentiel, voire par un départ. En somme, il est difficile de considérer l'influence directe de ces nouveaux habitants sur d'éventuelles évolutions de l'espace social vers des formes de normalisation telles qu'espérées par les projections de valorisation des acteurs publics porteurs de ces programmes. L'impact et l'influence de cette diversification sociale se comprend de façon indirecte et discrète à travers les interactions habitantes aussi minces soient-elles et ou à travers les récits des expériences résidentielles de ces habitants, qui participent à alimenter, nuancer ou s'opposer aux représentations négatives qui continuent de marquer ces quartiers.

5. Pistes de réflexion

Cette étude de la réalisation puis de la présence de cette nouvelle offre immobilière et des ménages y habitant par le prisme de la valorisation nous a permis de développer une analyse transversale afin de mesurer l'impact de ces interventions au sein de ces trois quartiers. Cependant, dans cet exercice, il est apparu que notre prisme d'analyse, étant involontairement plus influencé par le terrain de Malakoff, n'a pas forcément été le plus évident sur des terrains qui, comme le Mans notamment, ont des dynamiques urbaines et une conduite du PRU presque diamétralement opposées. Ainsi, en considérant la position du chercheur par rapport à ces terrains et son sujet, il faut comprendre dans notre travail cette influence liée à l'inégale connaissance initiale des terrains puis à la variabilité de l'engagement sur les trois terrains. Parallèlement si les notions de valeur et de valorisation permettent de faire cette étude transversale dans le temps et entre les acteurs en offrant un point d'entrée pour croiser ces différentes dimensions, elles restent difficiles à définir précisément et compliquent la limitation et le bornage du sujet en offrant le risque de trop ouvrir le sujet. A notre sens, cette caractéristique nous a enjoint à explorer de nombreux aspects liés à l'objectif, la réalisation puis la présence de cette diversification socio-résidentielle offrant un prisme assez large de compréhension et d'analyse. Cependant, cette caractéristique de notre étude se fait au dépend d'analyses plus poussées sur chacun des aspects que nous avons abordés.

A l'heure où les Nouveaux Programmes de Renouvellement Urbains (NPNRU) sont lancés dans la plupart des territoires, la question de la diversification et de l'influence de cet objectif sur la valorisation des quartiers populaires de grands ensembles est au cœur des enjeux portés par l'ANRU et de nombreux territoires. Sur nos trois territoires d'étude, à des degrés variables, l'expérience de la diversification et la perception qu'ont les acteurs publics locaux des retombées et des effets de cette politique devraient influencer plus ou moins directement ces programmes. En effet, nous avons vu que la réussite de la diversification résidentielle sur les trois programmes malgré les échelles d'exécution différentes semble avoir favorisé la poursuite et le renforcement de cet objectif ainsi crédibilisé principalement sur les territoires lorientais et manceaux initialement plus hésitant ou réticent sur cette exécution à l'aube du premier programme. Ainsi, dans la lancée de ces premières rénovations urbaines, à Lorient et à Nantes sont prévus des programmes

de diversification résidentielle parfois dans des proportions assez ambitieuses témoignant d'une forme de banalisation de cet objectif. Tandis qu'au Mans les réticences politiques et le contexte immobilier peu tendu compliquent la mise en œuvre de tels programmes. Par conséquent, face au maintien voire au développement de cet objectif de diversification socio-résidentiel et au regard de ce notre travail, nous souhaitons conclure cette thèse par quelques pistes des réflexions.

Requestionner la lecture de la valeur de ces territoires

Notre travail alimente les réflexions autour de la valeur accordée à ces quartiers dans un contexte d'arrivée d'acteurs de l'immobilier dans le cadre de la diversification. Cependant, force est de constater, à des degrés divers, que les représentations négatives à propos de ces espaces peinent à évoluer malgré ces interventions et malgré l'arrivée de nouvelles populations mieux dotées. Cette observation d'une difficile évolution de la valeur sociale questionne. En effet, dans ces PRU, par l'action sur l'espace, par les diversifications urbaine, résidentielles et sociales, il est attendu que ces territoires réintègrent les dynamiques de valeur des agglomérations où elles se trouvent. Cependant, pour justifier des opérations lourdes marquées par des démolitions d'immeubles notamment, les acteurs à l'initiative de ces programmes déploient des discours alimentés par les représentations dominantes d'espaces dysfonctionnels voire sans valeur où personne ne souhaite aller. Ces argumentaires participent à nourrir une forme de disqualification de ces quartiers qui se répercutent chez les promoteurs, puis sur les « nouveaux » ménages tout deux continuant d'associer ces espaces à un risque, une crainte.

Ainsi, il convient de réorienter la lecture de la valeur sur ces territoires afin de ne plus s'attacher à caractériser la valorisation de ces espaces, comme dans les politiques de state-led gentrification, comme étant une réussite au regard de la progression des prix de l'immobilier, des profils sociodémographiques des résidents ou de la normalisation de ces espaces par rapport aux territoires voisins. A l'instar des ménages qui entretiennent un rapport fluide et d'attachement au quartier en raison des qualités qu'ils y trouvent –parfois à l'inverse des aprioris qu'ils avaient– il coexiste sur un territoire différences conceptions/idées de sa valeur. En considérant cette dimension relative de la valeur et en s'appuyant sur ces expériences et vécus positifs afin de cultiver des imaginaires positifs et valorisants de ces quartiers pour y penser l'action urbaine et sociale, permettrait de favoriser à nouveau une attractivité de ces territoires sans s'appuyer sur une construction disqualifiante des quartiers de grands ensembles sociaux. Cette évolution des considérations pourrait revenir, par exemple, à « faire évoluer les représentations sociales des grands ensembles dans le but de rendre pensable leur patrimonialisation revient à lier [...] leur fonction ab initio, leur qualité intrinsèque et leur forme urbaine caractéristique à des principes de (re)légitimation » (Bertier, Marchal, et Stébé 2014:4). Par conséquent, en offrant de nouveaux récits valorisant ces espaces, l'intégration de nouveaux programmes immobiliers puis de leurs ménages à ces quartiers pourrait être facilitée puisque ne cherchant pas à déployer des stratégies de protection ou de mise à distance du stigmate.

Interroger l'objectif de diversification derrière la mixité sociale

Reconsidérer la valeur de ces quartiers implique également de remettre en question l'objectif et les attendus attribués au mythe de la mixité sociale comme instrument de justice socio-spatiale. D'une part, parce qu'il implique une lecture dévalorisante renvoyant ces quartiers à l'imaginaire de la ségrégation sociale. D'autre part, parce qu'il s'appuie sur des hypothèses assez largement remises en question, il introduit des attentes de la part des acteurs porteurs de ces programmes et des nouveaux ménages attirés par ce récit qui ne sont pas comblées et aboutissant à des ressentis négatifs qui alimentent l'idée d'une diversification résidentielle qui ne serait pas allée assez loin.

Dans des contextes de fragilisation des bailleurs et de financiarisation du logement social, nous pouvons questionner le rôle de cette nouvelle offre immobilière dans ces quartiers à l'aune d'une forme de privatisation du parc social. En effet, entre le transfert de ménages même fragiles depuis le parc social sous couvert de la valorisation de statuts autres que celui de locataires HLM et le rôle de sas pour des ménages en situation de fragilité plus ou moins importante et durable, ce nouveau parc par son niveau de prix encore abordable et une concurrence moins importante pour y accéder, occupe une fonction sociale complémentaire au parc social. A ceci près que, malgré les réhabilitations du parc social, la qualité des nouveaux logements associée à une gestion et/ou une sécurisation plus importante crée des déséquilibres présentés par certains habitants comme une forme d'inégalité accentuant les écarts entre les résidents de ces parcs.

Evolutions socio-résidentielles et des rapports au quartier

Un parc qui favorise de façon pérenne les promotions résidentielles. Dans les cas comme Malakoff, Lorient et dans une moindre mesure la partie ouest du quartier des Sablons, la bonne situation et intégration urbaine de ces secteurs favorise une croissance importante des prix de l'immobilier qui rattrapent les moyennes locales et excluent les ménages moins aisés. Aussi, avec le développement des programmes en Bail Réel Solidaire (BRS) limitant l'évolution des prix à l'inflation, il serait intéressant de maintenir une part importante de ce nouveau parc privé avec des tarifs abordables afin de maintenir l'objectif de promotion des parcours résidentiels de ménages du quartier et/ou de ménages moins aisés.

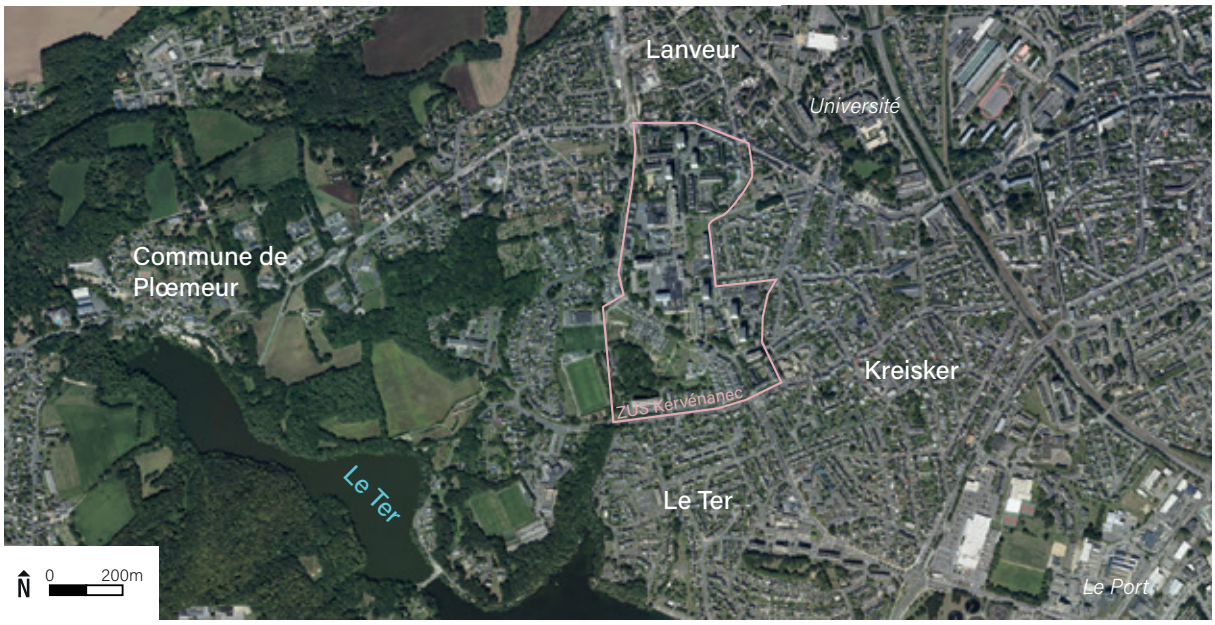
Veiller à l'évolution du peuplement. Prévoir un suivi de l'évolution des caractéristiques socio-résidentielles et des relations de ces habitants au quartier afin de parer à d'éventuelles dynamiques de paupérisation ou de sentiment de relégation. Cependant, aucun des territoires n'est en mesure d'appréhender l'évolution de cette nouvelle offre dans un moyen terme alors que cette compréhension apparait être un enjeu important. En effet, en renforçant la présence d'un marché privé plus difficile à contrôler et surtout sensible aux images, réputations dans des quartiers marqués par des représentations négatives, le risque de déprise sur une partie de ces segments existe. Ce risque est particulièrement plus important dans les territoires détendus, s'il peut se matérialiser par de la vacance, il peut également créer un effet de nasse (Estèbe 2018) sur des ménages en difficulté pour revendre leur bien et ce malgré une expérience résidentielle négative.

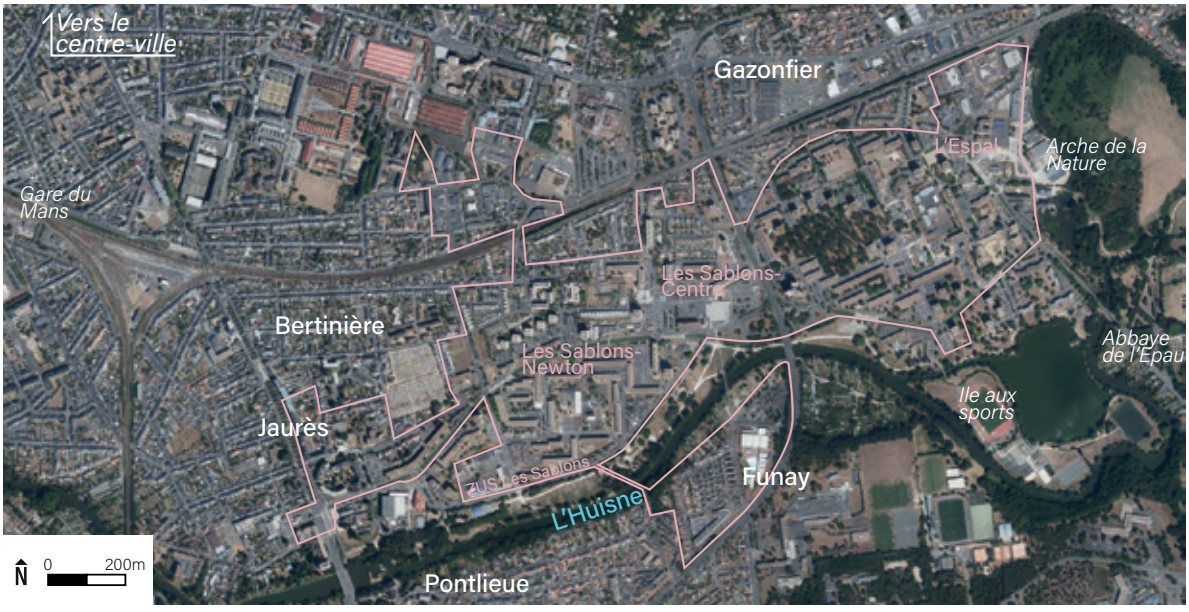
Susciter les relations entre les segments résidentiels. Les interactions de ces « nouveaux » habitants avec le quartier ne se décrètent pas surtout dans des espaces qui souffrent de la persistance de réputation négative malgré l'opération urbaine souvent en raison du maintien du caractère populaire des présences et pratiques habitantes. Aussi, sur les trois territoires multiplier les éléments (lieux, équipements, événements, activités, etc.) d'intérêts commun aux différentes populations, et moins stratégique que l'école, pourrait susciter et augmenter les espaces d'interaction entre les différents habitants.

Annexes

- Annexe1. Cartes des toponymies des secteurs de Malakoff, Kervénanec et des Sablons
- Annexe 2. Grille de questionnaire réalisée en porte-à-porte auprès des habitants de la nouvelle offre
- Annexe 3. Grille d'entretien semi-directif auprès des acteurs de la collecitivité porteurs du PRU
- Annexe 4. Grille d'entretien semi-directif auprès des acteurs de la promotion
- Annexe 5. Tableau des plafond de ressources de l'Association Foncière Logement
- Annexe 6. Fiches de présentations des différents programmes immobiliers réalisés sur les trois sites

Annexe 1. Cartes des toponymies





Annexe 2

V3 Questionnaire habitants de la nouvelle offre de logements à Malakoff

Code :

1.Caractéristiques du logement actuel

Q1: Êtes-vous :
☐ Propriétaire
☐ Locataire d'un logement social
☐ Locataire d'un logement privé

Q2 : Quel type de logement ? *(T2/T3… OU nombre de chambres)* .....

Q3 : Y-a t-il un espace extérieur ?
☐ Non
☐ Oui, un balcon
☐ Oui, terrasse/loggia

Q4 a : En quelle année êtes-vous arrivé dans votre logement ? .....

Q4 b : Connaissiez-vous les derniers occupants de ce logement? ☐ Oui ☐ Non
Si oui, *[caractéristiques et raison du départ]*?

	a.Caractéristiques	b.Tranche âge	c.Nombre	d.Profession	e. Raison du départ

2. Dernier logement et motivation du déménagement

- ***Dernier logement***

Q5: Où habitiez-vous avant ?
(Nom résidence/rue si dans le même quartier ; nom du quartier si dans la même ville ; nom ville si autre)

.....

Q6: Êtiez-vous :
☐ Propriétaire
☐ Locataire d'un logement social
☐ Locataire d'un logement privé
☐ Autres

Q7 : Quel type de logement ? *(T2/T3… OU nombre de chambres)* .....

- ***Déménagement***

Q8 : Pouvez-vous me dire pourquoi avez-vous eu envie/ besoin de déménager ?

.....

Q9: Pourquoi avoir choisi d'acheter/louer ce logement (plutôt qu'un autre) ?

.....

.....

Q10: Au moment du choix, vous rappelez-vous pour quelles raisons avez-vous choisi votre quartier actuel?

.....

.....

Q11 : Sur une échelle de 1 à 5, pensez-vous que le prix d'achat/location de votre logement est peu/trop cher ?

	1	2	3	4	5	
peu cher	☐	☐	☐	☐	☐	trop cher

Q12 : Avec moins de contraintes lié à des questions financières ou mobilités, auriez-vous voulu déménager ailleurs *(dans un autre logement, un autre quartier)* **?**

Q13 : Aviez-vous des hésitations au moment de la signature/réservation, lesquelles ?

Q13b : Qu'est-ce que vous a dit l'agent immobilier sur le quartier?

Q14 : Maintenant que vous êtes habitants, ces doutes/ ces propos se sont-ils confirmés ?

Q15 : Envisagez-vous de déménager dans les trois prochaines années? Pourquoi?

3. Expérience de l'habitant

Q16 : Avez-vous quelques mots pour décrire comment vous vous sentez au sein de :

a. de votre logement actuel ?	
b. de votre résidence ?	
c. de votre quartier ?	

(Relance) **Q17 : Finalement, qu'est-ce qui vous plaît le plus/le moins dans le quartier :**

Le plus :

Le moins :

Q18: Avez-vous de la famille ou des amis habitant Malakoff ?

Q19: Selon vous, qui habite à Malakoff?

4. Changement urbains à Malakoff

Q20: Connaissiez vous Malakoff avant d'y habiter?

Q21 : Avez-vous remarqué des changements urbains importants depuis que vous connaissez le quartier?
- ☐ Oui
- ☐ Non
- ☐ Ne sait pas

Q22 : Si oui, pouvez-vous décrire ces changements en quelques mots ?

Q23 : Si oui, êtes-vous satisfait / pas satisfait de ces changements ?
- ☐ Très satisfait
- ☐ Satisfait
- ☐ Pas particulièrement
- ☐ Pas satisfait
- ☐ Pas du tout satisfait
- ☐ Ne se prononce pas

Q24 : De façon générale, comment a évolué l'ambiance du quartier ?
- ☐ Très positivement
- ☐ Positivement
- ☐ Pas/peu d'évolutions
- ☐ Négativement
- ☐ Très négativement
- ☐ Je ne sais pas

5. Relation aux lieux du quartier

Q25 : Quels endroits/lieux fréquentez-vous régulièrement dans le quartier ?
Liste des lieux cités (place, commerce, équipement, promenade, association,…)

Commentaire:

Q26 : De façon générale, appréciez-vous ces lieux ?

Q27 : Selon que manque-t-il dans le quartier ?

Q28 : Avez-vous des engagements associatifs dans le quartier? ☐ Oui ☐ Non

Q29 : Vous nous avez parlé du quartier, de votre appréciation du quartier, de l'évolution du quartier, des endroits que vous fréquentez. En lien avec ces réflexions, diriez-vous que vous êtes attaché au quartier ?

- ☐ Oui, beaucoup
- ☐ Oui, un peu
- ☐ Pas vraiment
- ☐ Pas du tout
- ☐ Ne se prononce pas

Q30 : Pourquoi ?

.....

5. Sociodémographie

Q31 : Reporter le sexe de l'interrogé : ..... **Q32 : Quelle est votre année de naissance ?** .....

Q33: Avez-vous grandi à Nantes? .....

Q34 : a.Est-ce que vous travaillez ? ☐ Oui ☐ Non

b.Si oui, quelle est votre profession ? .....

c. Lieu de travail *(ville/quartier/résidence-rue)* .....

Q35 : Êtes-vous :

- ☐ Marié
- ☐ Pacsé
- ☐ Divorcé ou séparé
- ☐ Célibataire
- ☐ Concubinage
- ☐ En colocation

Q36 : Combien êtes-vous à la maison ? ..... **Q37 : Combien d'enfants vivent avec vous ?** .....

Q38 : Dans quels établissements scolaires vont-ils ? .....

a. Pourquoi pas dans Henri Bergson/Jean Moulin/Sophie Germain ?

.....

Q39 : Avez-vous quelque chose à rajouter?

Q40: Notes générales sur l'entretien

Annexe 3

1. Acteur du PRU : **Les acteurs publics locaux porteurs du PRU**

A. Positionnement du professionnel dans le PRU

- **Avant de commencer l'entretien, pouvez-vous revenir sur votre parcours professionnel ?**

- **Pouvez-vous me préciser en quoi vous êtes concerné le PRU du fait de vos fonctions.**

→Quel poste occupé ? Quelles missions ? Quelle période ? Quelle relation aux différents acteurs ?

B. Retour sur le diagnostic et objectifs généraux du PRU

- **Pouvez-vous m'expliquer pour quelles raisons la collectivité a souhaité engager un PRU sur ce quartier ?**

→Quel est le diagnostic socio-urbain sur lequel s'est construit le projet ?

- **Quels ont été les principaux objectifs de cette rénovation ?**

→Quelle prise en compte des recommandations de l'ANRU dans la mise en place de ces objectifs ?

→Quelle a pu être l'influence des différents représentants de l'Etat dans le PRU et la construction des objectifs ?

- **Pouvez-vous me parler des opérations, des réalisations principales qui ont participé à ces objectifs ?**

→Quelques exemples justifiés

C. PRU et diversification(s)

- **Pouvez-vous me parler de l'objectif de diversification du parc de logements ?**
- **La diversification immobilière est censée permettre une diversification sociale voire une mixité sociale dans le quartier. Qu'en pensez-vous ?**
- **Quel est l'intérêt de la collectivité dans cet objectif de diversification sociale ?**
- **Quels sont les effets attendus de cette diversification ?**
- **Quels sont les effets observés aujourd'hui ?**
- **Cette diversification du logement a-t-elle permis à de nouveaux acteurs de l'immobilier de se positionner ?**
- **D'autre type de diversification ont-elles été recherchées dans la rénovation urbaine du quartier ?**
- **Selon vous comment ont été accueillis ces orientations de la rénovation urbaine par les bailleurs ? Y a-t-il selon vous une évolution de cette perception une fois les réalisations finies ?**
- **Même question mais pour les habitants cette fois-ci**

→ Selon vous comment ont été accueillis ces orientations de la rénovation urbaine par et les habitants notamment ?

→Y a-t-il selon vous une évolution de cette perception une fois les réalisations finies ?

D. Revalorisation et PRU

- **La cour des comptes dans son rapport de 2020 indique que l'impact des opérations de rénovation urbaine reste faible sur l'attractivité des quartiers concernés. Au regard de l'opération de [Malakoff ; Kervenanec ; Les Sablons] que pensez-vous de ce constat ?**

→Comment a été pensé cet objectif d'attractivité dans le PRU ? De quel type d'attractivité parle-t-on ?

- **Selon votre expérience et de façon générale pouvez-vous me définir un processus de revalorisation ?**

→Indépendamment du PRU, qu'est-ce qui constitue, qu'est-ce qui participe aux processus de valorisation socio-urbaine ? Comment définir ce processus ? Comment provoquer ce processus ? Pourquoi provoquer ce processus ?

→Quelle relation entre processus de revalorisation et recherche d'attractivité ?

→Quel doit être le rôle de la collectivité dans ces processus ?

- **Le PRU a-t-il favorisé un processus de (re)valorisation ?**

→Quel lien/rapport/différence entre les réflexions précédentes et le PRU ?

→Quels sont les leviers, les opérations participant à ce processus dans le cadre du PRU ?

→[Pour le Mans et Lorient], la division de l'opération urbaine entre PNRU et NPNRU ne risque-t-elle pas de créer un décalage ? Au contraire, est-ce que la rénovation du premier secteur semble bénéficier au reste du quartier ?

→Observez-vous une évolution des relations entre le quartier et son voisinage depuis la rénovation urbaine ? (Pratiques d'évitement, contacts de plus en plus important, évolution des représentations, …)

→Le rattrapage socio-urbain escompté a-t-il été observé ?

- **Quels sont les acteurs de cette valorisation associée au PRU ?**

→Pour chacun des types d'acteurs cités (saufs promoteurs) répondre à :

→Comment y participent-ils ?

→A quelle intensité ont-ils participé à cette dynamique ?

→Quelles sont les relations que la collectivité avait avec dans le cadre du projet ?

→Quel rôle de la collectivité dans ce processus ?

E. Intégration de la promotion privée au PRU

- **Selon quelle place a été faite aux acteurs privés de la promotion immobilière dans le PRU ?**

→[Nantes]La diversification de l'offre de logement dépendait-elle de ces acteurs ? pourquoi ne pas avoir confié cet objectif au bailleur ?

→[Lorient/Le Mans] Mis à part les parcelles rétrocédées à la foncière, les opérations de diversification ont été confiées au bailleur, pourquoi ne pas les avoir confiées à des acteurs de la promotion immobilière ?

→Quels ont été les moyens mis en œuvre pour attirer les promoteurs ?

→Comme qualifierez-vous les relations avec ce type d'acteur ? On elles évoluées au fur et à mesure du PRU ?

- **Comment les promoteurs devaient participer aux objectifs du PRU ?**

→Dans quelle mesure les orientations du PRU et de la collectivité ont-elles pu influencer l'action des promoteurs ?

→Ou inversement, dans quelle mesure les promoteurs ont-ils pu influencer l'orientation ou la mise en œuvre du PRU ?

→Qu'attendait-on d'eux ? Y a-t-il eu une évolution au cours du PRU ?

F. Participation de la nouvelle offre privée au processus de valorisation

- **Les promoteurs de la nouvelle offre immobilière privée participent-ils à la valorisation des quartiers rénovés ?**

→Comment participent-ils à ce processus ? (Publicité, réalisation de qualité, investissement, banalisation, … ?)

→Quelle intensité/importance de cette participation dans la dynamique de valorisation selon vous ?

- **Quel est l'intérêt pour les promoteurs privés de s'intégrer au processus de valorisation ?**

→Ne sont-ils pas présents par intérêt commercial (perspective d'opérations rentables ?) Y a-t-il eu cession du foncier à un prix avantageux ?

→Au contraire, ne prennent-ils pas un risque financier en investissant dans ces quartiers en faisant une sorte de pari sur la valorisation ?

- **La nouvelle offre immobilière privée participe-t-elle à la revalorisation des Sablons ?**

- **La diversification de la population participe-t-elle à la revalorisation des Sablons ?**

A. Conclusion

Annexe 4

1.4. Acteur du PRU : **Acteurs de la promotion immobilière privée.**

A. Positionnement du professionnel dans le PRU

- **Avant de commencer l'entretien, pouvez-vous me présenter la structure/l'entreprise ?**

- **Pouvez-vous me préciser vos fonctions et votre parcours professionnel ?**

  →Quel poste occupé ? Quelles missions ? Quelle période ?

- **En quoi êtes-vous concerné par le PRU ?**

Quelle relation aux différents acteurs ?

B. Description du programme

- **Pouvez-vous me présenter brièvement le programme que vous avez réalisé dans le quartier (caractéristiques générales, réussites ou faiblesses éventuelles par rapport à vos objectifs) ?**

→Typologie des logements et des produits, date de construction, détails divers

→Quel serait selon vous un point de satisfaction, de réussite dans ce programme ?

→Quel serait le point négatif que vous associeriez à ce programme ?

- **Pouvez-vous me parler de l'insertion, de l'intégration du programme dans son environnement proche ?**

→Comment l'environnement proche a influencé le programme ? (Orientation, protections, etc.)

- **Pouvez-vous me parler de la stratégie de commercialisation de ce programme ?**

→Quel public ciblé ?

→Avez-vous réalisé des campagnes de publicité (quel type et quantité de diffusion ?)

→Quels ont été les arguments de vente ? (Quels atouts ont été mis en avant ?) (Quelles réponses aux inquiétudes des futurs habitants quant à la localisation du bien ?)

→Avez-vous, par rapport à des programmes similaires connu des difficultés particulières pour vendre les lots ?

→Avez-vous eu des désistements plus importants de la part des acheteurs que sur d'autres opérations similaires ?

- **Comment avez-vous pris en compte les caractéristiques du quartier ?**

→Quelles stratégie avez-vous mis en place pour cet investissement ?

→Investir dans ces quartiers est-il plus risqué qu'ailleurs ? (Si oui pourquoi l'avoir fait ?)

→Aviez-vous d'autres sites éventuels en vue, dans le quartier ou ailleurs ?

→Quels sont les éléments, événements qui ont favorisé votre décision d'investissement ?

→Avez-vous bénéficié d'un prix de cession avantageux ?

→Etiez-vous contraints par un niveau de prix de sortie ?

→L'opération a-t-elle été rentable ? (D'un point de vue financier ? pour votre image ?) Recommenceriez-vous un tel investissement ?

- **Avez-vous des retours des habitants de cette opération ?**

→le niveau de satisfaction est-il similaire aux opérations de même type ?

C. Intégration du programme au PRU

- **Pouvez-vous me parler de ce programme de rénovation urbaine ?**

→Quel est le diagnostic socio-urbain sur lequel s'est construit le PRU ?

→Quels sont les grands objectifs recherchés par les porteurs de ce programme ?

→Quels moyens, actions opérations ont été mis en œuvre pour atteindre ces objectifs ? (Quelles opérations, mutations, transformations ?)

- **Quelle a été l'influence du PRU sur le programme ?**

→D'après vous, quelles sont les spécificités d'un programme réalisé ans le cadre d'un PRU ? (Par rapport à un programme plus classique)

→Les perspectives ouvertes par le PRU ont-elles facilité/motivé votre décision d'investir ? Pour quelles raisons (démolition/réhabilitation du parc social, désenclavement, mutation des espaces publics, équipements, etc ?)

→Quels objectifs, contraintes liées au PRU vous étaient assignés dans cette réalisation par les acteurs porteurs du programme ?

→Y-a-t-il eu des dispositifs fiscaux ou administratifs mis en place pour faciliter votre participation au programme ? L'absence de ces dispositifs auraient-ils pu impacter négativement votre décision d'investissement ?

- **Selon vous, pourquoi l'acteur public à l'initiative de cette opération urbaine a-t-il cherché à attirer des promoteurs pour y réaliser des opérations immobilières ?**

→Selon vous, quel est l'intérêt pour les porteurs du PRU à faire appel aux promoteurs immobiliers ?

→Selon vous, quelles étaient les attentes de ces porteurs du PRU envers les promoteurs immobiliers ?

A. Contribution de la nouvelle offre privée à la revalorisation ?

- **Selon votre regard de professionnel de l'immobilier, pouvez-vous me définir ce que vous entendez par revalorisation ?**

→Indépendamment du PRU, qu'est-ce qui constitue, qu'est-ce qui participe aux processus de valorisation socio-urbaine ? Comment définir ce processus ? Comment provoquer ce processus ? Pourquoi provoquer ce processus ?

→Quel est le rôle, l'impact des acteurs de l'immobilier dans ces processus ?

- **Le PRU a-t-il été à l'initiative ou provoqué un processus de (re)valorisation ?**

→Selon votre regard de professionnel de l'immobilier, comment qualifierez-vous l'évolution du quartier ?

→Quels sont les mécanismes, les opérations liées au PRU qui ont le plus participé ?

→Jugeriez-vous comme plus intéressant/moins risqué d'investir dans le quartier aujourd'hui ?

- **La production du programme immobilier a-t-il participé à la dynamique de revalorisation ?**

- **Quels sont les structures/les partenaires qui ont participé à cette valorisation associée au PRU ?**

→Pour chacun des types d'acteurs cités (saufs promoteurs) répondre à :

→Comment y participent-ils ?

→A quelle intensité ont-ils participé à cette dynamique ?

→Quelles sont les relations que vous aviez avec les porteurs du PRU tout au long de l'opération ?

D. Conclusion de l'entretien

Foncière Logement
Groupe ActionLogement

PLAFONDS DE RESSOURCES 2021

Logements à loyer libre (LLL)

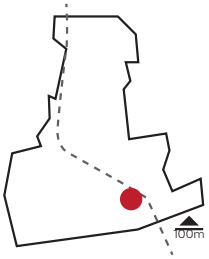
Imposition revenus 2019 déclarés en 2020

	Zone A bis				Zone A			Zone B1			Zone B2 et C		Départements d'outre-mer	
Catégorie de ménage	Plafond RFR * (à ne pas dépasser)	PARIS ET COMMUNES LIMITROPHES	IDF (hors Paris et communes limitrophes)	AUTRES REGIONS	Plafond RFR * (à ne pas dépasser)	IDF (hors Paris et communes limitrophes)	AUTRES REGIONS	Plafond RFR * (à ne pas dépasser)	IDF (hors Paris et communes limitrophes)	AUTRES REGIONS	Plafond RFR * (à ne pas dépasser)	AUTRES REGIONS	Plafond RFR * (à ne pas dépasser)	AUTRES REGIONS
		Plancher Ressources mensuelles	Plancher Ressources mensuelles	Plancher Ressources mensuelles		Plancher Ressources mensuelles	Plancher Ressources mensuelles		Plancher Ressources mensuelles	Plancher Ressources mensuelles		Plancher Ressources mensuelles		Plancher Ressources mensuelles
1	38 377 €	2 228 €	2 228 €	1 937 €	38 377 €	2 228 €	1 937 €	31 280 €	2 228 €	1 937 €	28 152 €	1 806 €	28 606 €	1 806 €
2	57 357 €	3 330 €	3 330 €	2 586 €	57 357 €	3 330 €	2 586 €	41 772 €	3 330 €	2 586 €	37 594 €	2 586 €	38 202 €	2 586 €
3	75 188 €	4 365 €	4 002 €	3 110 €	68 946 €	4 002 €	3 110 €	50 233 €	4 002 €	3 110 €	45 210 €	3 110 €	45 941 €	3 110 €
4	89 769 €	4 365 €	4 002 €	3 110 €	82 586 €	4 002 €	3 110 €	60 643 €	4 002 €	3 110 €	54 579 €	3 110 €	55 461 €	3 110 €
5	106 807 €	5 211 €	4 794 €	3 755 €	97 766 €	4 794 €	3 755 €	71 340 €	4 794 €	3 755 €	64 206 €	3 755 €	65 241 €	3 755 €
6	120 186 €	6 200 €	5 675 €	4 417 €	110 017 €	5 675 €	4 417 €	80 399 €	5 675 €	4 417 €	72 359 €	4 417 €	73 527 €	4 417 €
Par personne supplémentaire	13 390 €	777 €	712 €	555 €	12 258 €	712 €	555 €	8 969 €	712 €	555 €	8 070 €	555 €	8 206 €	555 €

Annexe 6

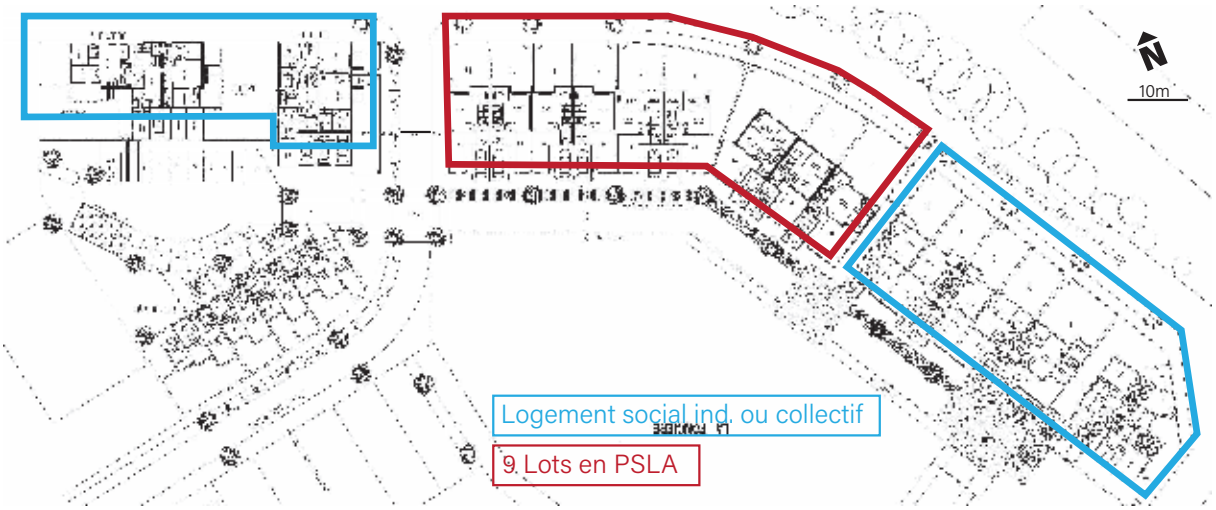
Ilot Jules Vallès

Kervénanec



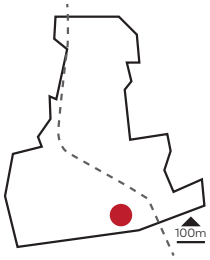
Promoteur : Lorient Habitat
Livraison : 2007
100% PSLA
9 maisons (4 T4 et 5 T5)

L'îlot Jules Vallès est un programme mixte composé de 31 logements sociaux (hors étude) en individuel ou en petits collectifs et de 9 logements individuels en PSLA. C'est le premier programme en accession réalisé par le bailleur municipal sur le quartier. L'un des objectifs de ce programme est de participer à la banaliser et casser l'image négative du logement social en réalisant des plus petites typologies et surtout en cherchant volontairement à ne pas créer de distinctions entre les logements privés et sociaux. Les logements individuels sont orienté vers la ruelle où se situent les entrées et les jardins sont côté nord en direction du centre du quartier et longent l'avenue Marienne. Les limites des parcelles sont séparées par des petits murets



Résidence du Ter

Kervénanec

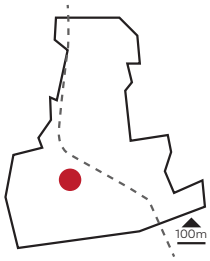


Promoteur : AFL
Livraison : 2009
100% locatif AFL
16 maisons (T3, T4, T5)

Premier et seul programme de l'AFL à Kervénanec, la résidence du Ter forme un lotissement avec l'îlot Jules Vallès bordant la limite sud du quartier et le parc du Venzu au sud ouest.
En comparaison, les pavillons de l'AFL sont beaucoup plus sécurisés (hautes clôtures, portails équipés d'interphone avec caméra) que ceux produits par le bailleur offrant au visiteur extérieur par sa présence une sensation plus intrusive.

Hameau du Venzu

Kervénanec

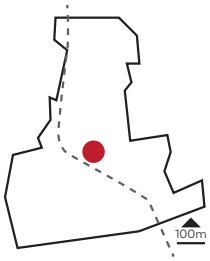


Promoteur : Lorient Habitat
Livraison : 2011
100% PSLA
10 maisons (T4)

Sur un modèle similaire à l'îlot Vallès, le bailleur municipal réalise un second programme en trois phases dont une correspondant à la réalisation des 10 pavillons en PSLA. Contruits en deux bandes assez denses, limitant la taille des parcelles (150m² max.). Les transitions entre les parcelles et l'espace public sont assez douces avec des murets, portillons ou clotures végétales.
Les deux autres phases plus en bordure du quartier sont consacrées à la réalisation de logements sociaux en individuel ou en petit collectif avec la même architecture que les pavillons privés.
Le programme se situe en bordure du parc du Venzu et les maisons sont réparties autour de deux impasses (une pour le PSLA, l'autre pour les logements sociaux) qui débouchent sur des accès piétons au parc.
Le système d'impasse accueille en réalité une continuité piétonne entre le centre du quartier vers le parc n'isolant ainsi par le lotissement.

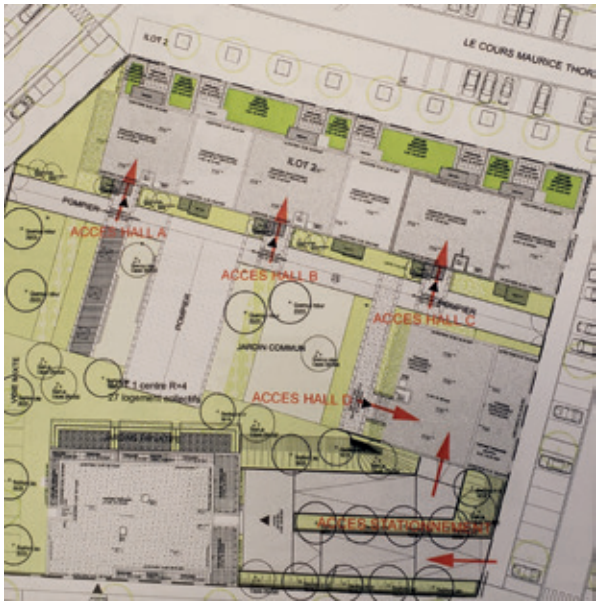
Résidence du Parc

Kervénanec



Promoteur : Lorient Habitat
Livraison : 2012
100% PSLA
21 Appartements (T2, T3)

Le troisième programme réalisé par le bailleur seul est également un programme mixte PSLA/logements sociaux. La parcelle jouxtant le centre du quartier et les dernières tours, ce programme collectif répond à cette densité puisqu'il le plus important jusque là avec 58 logements au total et des locaux tertiaires au rez-de-chausée.
Initialement, seuls 14 logements étaient prévus pour du PSLA mais face à l'afflu de clients potentiels, 7 logements sociaux ont été réorientés pour être cédés également.
ILe petit espace vert de la résidence distribuant les différentes cages d'escalier n'est séparé des espaces publics que par un portillon sans serrure. Les entrées sont protégées par un sas simple avec digicode.



Terrasses de Kreisker

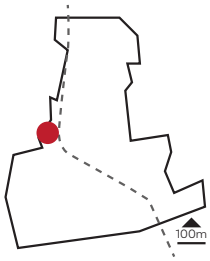
Kervénanec

Promoteur : Lorient Habitat et Foyer de l'Armor
Livraison : 2014
100% Accession aidée ANRU
30 Appartements (T2, T3, T4)

Ce programme coporté par deux acteurs est également composé de logements sociaux (30) répartis sur les deux plots à l'ouest de la parcelle au contact du quartier et de trois plots de logements vendus en accession aidée (30).
Outre une intégration morphologique par un étagement faisant la transition entre le centre de Kervénanec et les quartiers pavillonaires adjacents, le nom du programme emprunte également la toponymie de ce secteur voisin.
Il n'y a pas de clôtures qui séparent les différents plots de l'espace public et permettant de traverser la parcelle de part en part via les espaces verts de la résidence.
Les entrées sont protégées par un sas simple avec digicode.

Résidence les Marquises

Kervénanec

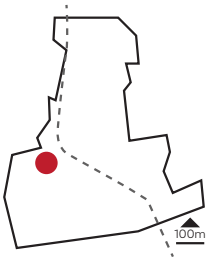


Promoteur : Espacil accession
Livraison : 2018
100% Accession aidée ANRU
26 Appartements (T2, T3, T4) et 7 maisons (T3, T4, T5)

Le programme est réalisé sur une des réservations de l'AFL non-bâtie par un nouvel acteur de l'immobilier dans ce PRU de Kervénanec : Espacil accession. Il est composé de petits collectifs (maximum R+4) et de maisons le tout réparti dans cette idée d'étagement pour travailler sur cette frange la couture urbaine. Ainsi les collectifs les plus hauts longent l'avenue Marienne à l'est de la parcelle vers le centre du quartier.
La résidence ne présente pas de clôtures qui isolent le cœur de l'îlot de l'espace public créant une sensation d'ouverture. Les entrées sont protégées par un sas simple et un digicode.

Résidence Andalouse

Kervénanec

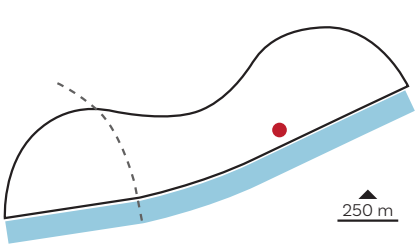


Promoteur : Espacil accession
Livraison : 2023
100% Accession aidée ANRU
19 Appartements (T2, T3, T4) et 14 maisons (T3, T4, T5)

Ce programme vient clôturer la construction des parcelles libérées par la rénovation urbaine et sera livré courant de l'année 2023. Il est composé d'un collectif (R+4) et de 14 maisons en bandes situées le long du parc du Venzu au sud de la parcelle.

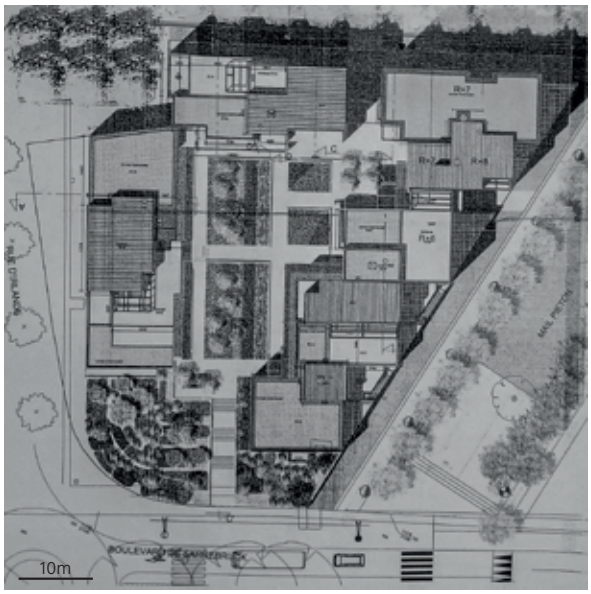
Les jardins de Loire

Malakoff



Promoteur : AFL
Livraison : 2010
100% locatif AFL
70 appartements (T2, T3, T4)

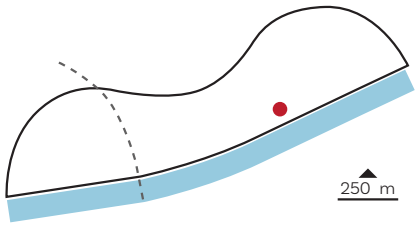
Le premier programme réalisé à Malakoff est celui de l'AFL avec 70 appartements. La résidence est constuite sur une dalle réhaussant les entrées organisées autour d'un jardin intérieur sur le niveau zéro de la dalle surplombant les espaces publics environnants. Le programme s'ouvre sur cet espace intérieur et vers la Loire au sud. Les architecture et les aménagements sécuritaires (hautes clôtures, triple sas d'entrées, vidéosurveillance) de cette première résidence dans le quartier lui valent d'être surnommée par les habitants du parc social le « bunker ».



Plan masse issu du permis de construire

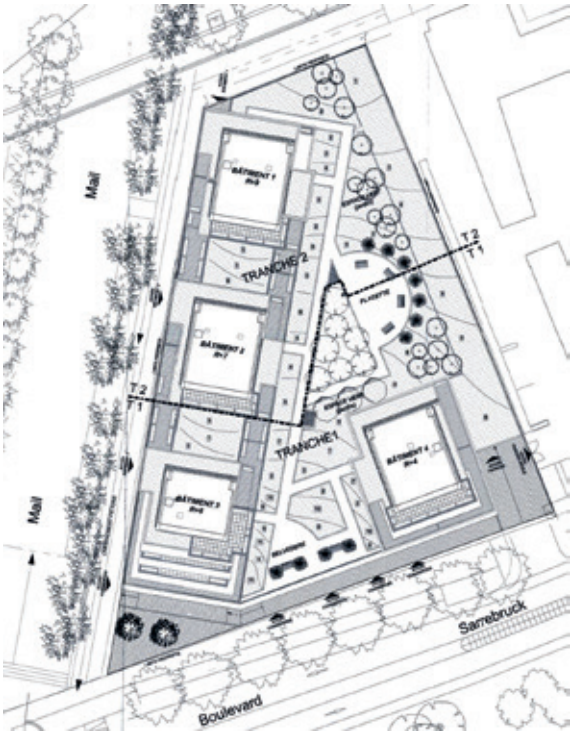
Résidence Giardini

Malakoff



Promoteur : FONTA
Livraison : 2012
Logements libres
63 appartements (T2, T3, T4)

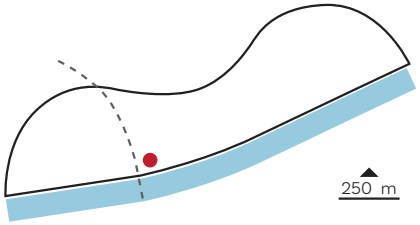
La résidence est réalisée par un nouveau promoteur privé sur le territoire nantais. Le programme présente de similitudes par rapport à celui réalisé par l'AFL puisqu'il est également sur une dalle, organisé autour d'un jardin intérieur et orienté vers le sud et la Loire.
Les quatre entrées ont été renforcées par un dédoublement du sas, le renforcement de la sécurité accès au jardin commun sur la dalle.



Plan masse issu du permis de construire

Le Sémaphore

Malakoff



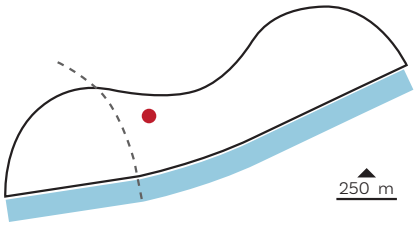
Promoteur : Nantes Métropole Habitat
Livraison : 2014
100% PSLA
14 appartements (T3, T4)

Profitant d'un foncier résiduel à la suite de la démolition d'un partie d'une barre, le bailleur municipal réalise un premier programme en PSLA en plein centre du quartier face à la Loire et au pont Tabarly. Le rez-de-chaussée et le premier étage sont dédiés à des activité tertiaire et un bureau de poste.
Sur sept niveaux (jusque R+9), sont répartis les 14 logements bénéficiant tous de balcons. L'entrée est protégée par un sas simple avec digicode.

Plan masse issu du permis de construire

Résidence Namétis

Malakoff



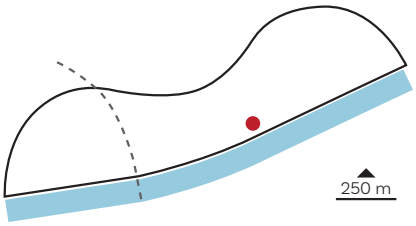
Promoteur : Groupe Carerre
Livraison : 2014
Accession libre et aidée
72 appartements (T2, T3, T4+)

Ce programme est au coeur du programme de rénovation urbaine puisqu'il héberge le nouveau centre commercial et dessine par son emprise une nouvelle place centrale pour le quartier. Au-delà de la production de logements pour de l'accession libre ou aidée, le programme, le programme accueille également des bureaux où s'est intallé le siège social du bailleur municipal. Enfin, 16 logements destinés pour une résidence sénior ont été réattribués comme des logements sociaux suite à l'échec de la première intiative.
Les logements sont répartis sur deux plots dont les entrées donnent directement sur la place commerciale en contre-bas. Initialement protégé par un sas simple, et des portes vitrées, à la suite d'intrusion et de phénomènes de squat les entrées ont été reforcées par des portes opaques, un double sas ainsi que l'ajout d'un digicode pour accéder à l'asenceur.

Visuel issu de la plaquette commercial du promoteur

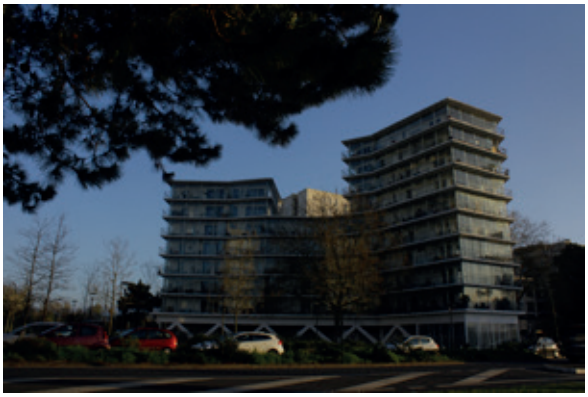
Résidence Ylora

Malakoff



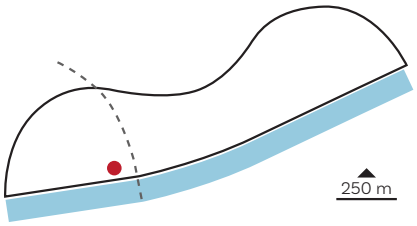
Promoteur : GHT MFLA
Livraison : 2018
100% accession aidée ANRU
50 appartements (T2, T3, T4)

La résidence est la première cédée à 100% en accesion aidée et la première à prévoir dans sa phase de commercialisation une priorisation des ménages du quartier (20%).
Le programme s'organise autour de larges jardins d'hivers sur toute la façade sud et offrant des vues généreuses sur la Loire.
Conformément aux demandes du cahier des charges, le rez-de-chaussée est transparent, avec des entrées vitrées (sas simple et digicode) et des clôtures discrètes marquant les limites de la parcelle.



Le Cabestan

Malakoff

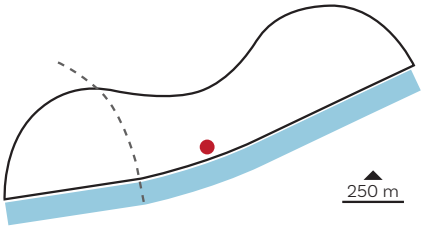


Promoteur : Linkcity
Livraison : 2019
100% PINEL
28 appartements (T1, T2, T3, T4)

Le long du boulevard de Berlin, entre le pont E. Tabary et la place R. Parks au centre de Malakoff, le programme Cabestant est situé sur un point stratégique au sein du quartier.
Le progamme est divisé en deux avec une partie dédiée à des bureaux (près de 4.000 m²) et une seconde côté sud et Loire avec 28 logements investisseurs.
L'accès se fait via le boulevard face à la Loire via un double sas avec digicode.

Résidence Eriol

Malakoff

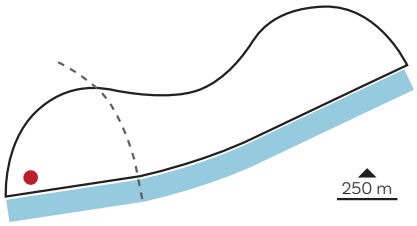


Promoteur : GHT MFLA
Livraison : 2022
100% accession aidée ANRU
50 appartements (T2, T3, T4)

Située au centre géographique du quartier en lieu et place de l'ancien centre commercial et en bordure de Loire, le programme Eriol, comme le programme Ylora du même promoteur, est composé de 50 logements en accession ANRU dont environ 20% ont été réservé par des ménages du quartier.
En addition de ces logements, le programme accueille une crèche ainsi que la salle de répétition de la Scène Nationale du Lieu Unique (LU).
Conformément à la demande du cahier des prescriptions, un effort a été fait pour conserver des transparences au rez-de-chaussé (entrées vitrées, clotures discrètes).

Rives de Loire

Malakoff

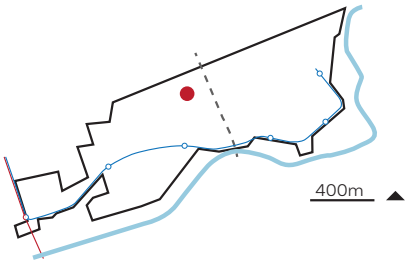


Promoteur : Cogedim
Livraison : fin 2023
55% investisseurs, 45% accession aidée ANRU
65 appartements (T1, T2, T3, T4)

Ce programme non livré au moment des enquêtes est le dernier sur les fonciers libérés lors du PRU. Le programme est mixte avec du logement investisseur, en accession aidée mais également 20 appartements en PLS. Le programme héberge également des bureaux qui accueillront la Fédération des Amicales Laïques des Pays de la Loire et une auberge de jeunesse avec un restaurant. La forme et la hauteur de ce programme fait partie des «émergences» de plus de 50m de haut crées à Malakoff et surtout à Pré-Gauchet dans le but d'intégrer les neuf tours du quartier de grands ensembles.

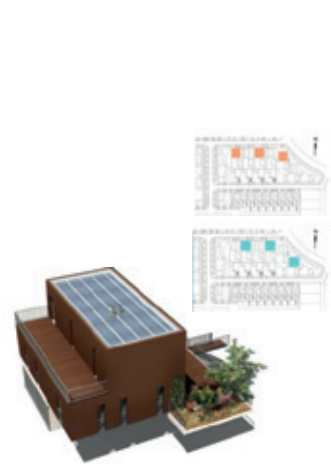
Secteur des Vosges

Les Sablons



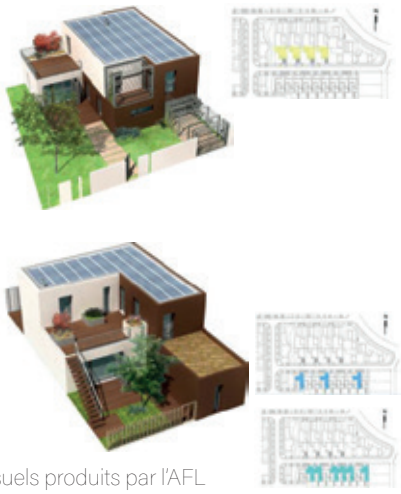
Promoteur : AFL
Livraison : 2012
100% locatif AFL
27 maisons (T4, T5)

Ce programme est le seul réalisé par l'AFL sur les deux parcelles réservées dans le quartier. Il est composé de 27 maisons louées par l'AFL. A proximité du centre commercial et du centre de la partie ouest du quartier, le lotissement est également à proximité de l'accès à la rocade qui traverse le quartier.
Le programme est organisé en trois bandes de pavillons mitoyens et autour de deux avenues résidentielles.
Les parcelles sont assez fermées murs et clôtures assez hautes tandis que les entrées des maisons sont protégées par un premier sas fermé par un portail opaque et un digicode.



Maisons A

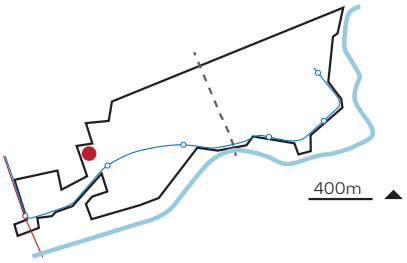
Maisons C



Visuels produits par l'AFL

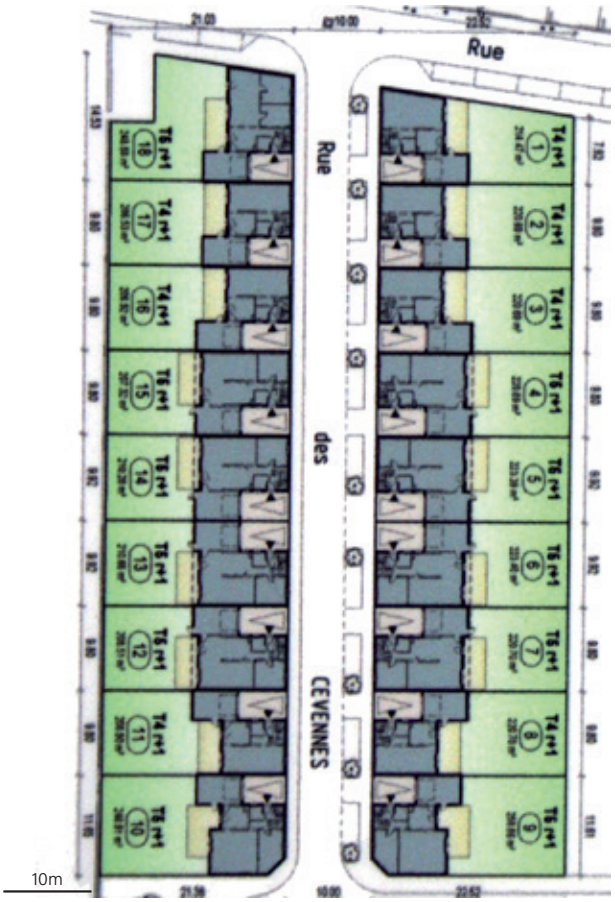
Ilot Piscine

Les Sablons



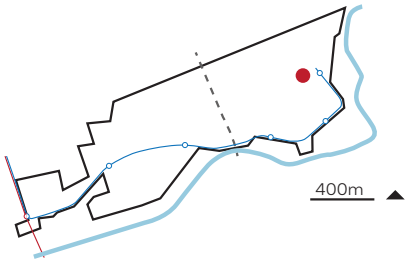
Promoteur : Le Mans Métropole Habitat et le Foyer Manceau
Livraison : 2012
100% PSLA
18 maisons (T4, T5)

Profitant d'un foncier libéré à la suite de la démolition d'une barre sur la frange ouest du quartier, le bailleur municipal a coproduit ces maisons en PSLA avec un promoteur social local.
Le programme s'organise en deux bandes de pavillons mitoyens le long d'une ruelle distribant les places de stationnement et les entrées des logements.



Tour de l'Espal

Les Sablons

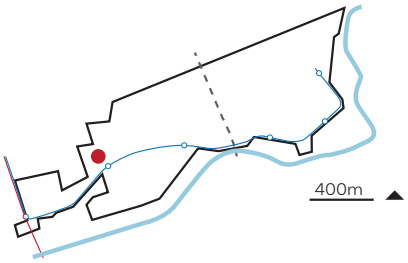


Promoteur : Le Mans Métropole Habitat
Livraison : 2012
100% PSLA
70 appartements (T2, T3, T4)

La municipalité opposée à la démolition de patrimoine existant trouve un terrain d'entente avec l'ANRU en réalisant une opération, conventionnée et soutenue financièrement par l'agence, de réhabilitation-vente d'une tour.
Cette démarche expérimentale s'appuie sur une restructuration importante de la tour avec une isolation par l'extérieur, un changement des menuiseries extérieures et une rénovation des logements afin de vendre un produit «neuf».
Les 70 logements ont été prévus pour être vendus en PSLA, cependant face à la difficulté de vendre les petites typologies en accession aidée, le bailleur, profitant de la fin du conventionnement avec l'ANRU, a vendu les derniers logements en libre en 2020.
Initialement nommée tour d'Autriche en référence à la rue, le programme emprunte pour sa commercialisation le nom de l'Abbaye voisine au secteur afin de profiter de cette valeur symbolique.
L'entrée de la tour est protégée par un sas simple avec digicode.

Les Belles de l'Huisne

Les Sablons



Promoteur : Podeliha accession
Livraison : ?
100% accession aidée ANRU
22 maisons (T4, T5)

La seconde parcelle réservée par l'AFL n'ayant pas été bâtie, la collectivité cherche un autre promoteur afin de construire cette friche. Après quelques échecs, un promoteur social régional présente un dossier sérieux. Si le permis de construire a été déposé en 2021 et la phase de commercialisation devait débuter selon nos échanges avec le directeur en 2022, à ce jour il n'en est rien. Les contraintes financières importantes évoquées par le promoteur lors de nos échanges expliquent cette difficulté à conduire le programme.
Le programme est organisé en deux bandes de pavillons mitoyens de part et d'autre de la rue Normandie-Niemen scindant le lot en deux.

Perspectives fournies par Podeliha accession

Plan masse fourni par Podeliha accession

Références bibliographiques

Aissaoui, Hind, Louafi Bouzouina, et Patrick Bonnel. 2015. « Choix de localisation résidentielle, entre contraintes du marché et préférences individuelles : application à l'aire urbaine de Lyon (1999) ». *Revue d'Économie Régionale & Urbaine* Octobre(4):629. doi: 10.3917/reru.154.0629.

Aït Abdelmalek, Ali. 2004. « Edgar Morin, sociologue et théoricien de la complexité: des cultures nationales à la civilisation européenne ». *De Boeck Supérieur* 4 (86):99-117.

Allé, Camille. 2015. « La régulation de l'urbanisme commercial : élus locaux versus promoteurs ? » *Métropoles* (16). doi: 10.4000/metropoles.5085.

Allen, Barbara, et Michel Bonetti. 2018. *L'habiter, un impensé de la politique de la ville*. L'aube.

Amiot, Michel. 1995. « Le spéculateur et le planificateur selon Maurice Halbwachs ». in *Ville, espace et valeurs*. 217-26. Paris: L'Harmattan.

Amouroux, Dominique. 2012. « Singulier depuis sa naissance ». *Place Publique* (35):7-14.

Amphoux, Pascal. 1995. « Mémoire collective et urbanisation ». in *Ville, espace et valeurs*. 245-55. Paris: L'Harmattan.

Anguelovski, Isabelle. 2015. « Healthy Food Stores, Greenlining and Food Gentrification: Contesting New Forms of Privilege, Displacement and Locally Unwanted Land Uses in Racially Mixed Neighborhoods ». *International Journal of Urban and Regional Research* 39(6):1209-30. doi: 10.1111/1468-2427.12299.

Evin. 2021. Mektoub, le court-métrage. Maison pour tous de Kervénanec. URL : https://www.youtube.com/watch?v=5xU71AI3QPs

Authier, Jean-Yves, Jennifer Bidet, Anaïs Collet, Pierre Gilbert, et Hélène Steinmetz. 2010. *Etat des lieux sur les trajectoires résidentielles*. PUCA.

Authier, Jean-Yves. 2014. « Préambule - Les trajectoires résidentielles : un champs de recherche pour saisir le sens des mobilités ». P. 21-38 in *Mobilités résidentielles, territoires et politique publiques, Le regard sociologique*. Villeneuve d'Ascq, France: Presses univeristaires du Septentrion.

Avitabile, Alain. 2005. *La mise en scène du projet urbain: pour une structuration des démarches.* Paris Budapest Torino: l'Harmattan.

Bachmann, Christian, et Nicole Le Guennec. 1995. *Violences urbaines: ascension et chute des classes moyennes à travers cinquante ans de politique de la ville*. Paris: Albin Michel.

Bachmann, Christian, et Nicole Le Guennec. 2002. *Violences urbaines. Ascension et chute des classes moyennes à travers cinquante ans de politique de la ville*. Paris: Hachette Littératures.

Bacqué, Marie-Hélène, et Stéphanie Vermeersch. 2014. « Les classes moyennes dans l'espace urbain: Choix résidentiels et pratiques urbaines ». *Sociologie et sociétés* 45(2):63-85. doi: 10.7202/1023173ar.

Bacqué, Marie-Hélène, et Sylvie Fol. 2011. « Politiques de mobilité résidentielle et de déségrégation : une analyse critique ». *Regards croisés sur l'économie* 9 (1):261. doi: 10.3917/rce.009.0261.

Barbier, Clément. 2015. « Les métamorphoses du traitement spatial de la question sociale ». Thèse de science politique, Université Paris VIII Vincennes-Saint Denis / HafenCity Universität Hamburg, Paris.

Baudin, Gérard, et Philippe Genestier. 2006. « Faut-il vraiment démolir les grands ensembles ? » *Espaces et sociétés* 124-125(2):207. doi: 10.3917/esp.124.0207.

Bauman, Zygmunt. 2006. *La vie liquide*. Rodez: Le Rouergue - Chambon.

Baumont, Catherine, et Rachel Guillain. 2016. « Transformer les quartiers défavorisés: Les enjeux des politiques publiques zonées ». *Revue économique* 67(3):391. doi: 10.3917/reco.673.0391.

Bernoux, Philippe, Jean-Yves Bion, Jean-Claude Cohen, et Martine Meunier-Chabert. 2001. *L'analyse des systèmes d'acteurs: Cahier n°1: Diagnostics de territoire et systèmes d'acteurs*. Lyon: Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques (CERTU).

Berry, Brian J. L., et Robert S. Bednarz. 1975. « A Hedonic Model of Prices and Assessments for Single-Family Homes: Does the Assessor Follow the Market or the Market Follow the Assessor? » L*and Economics* 51(1):21. doi: 10.2307/3145138.

Bertier, Marc, Hervé Marchal, et Jean-Marc Stébé. 2014. « La patrimonialisation contre la ségrégation : le cas des grands ensembles français ». *Métropolitiques* 5.

Bertrand, Jean-René, Jacques Chevalier, Rodolphe Dodier, et Arnaud Gasnier. 2000. *Le Mans : peut-on changer la ville ?* Paris: Anthropos diffusion Economica.

Bisson, Brieuc. 2019. « Au-delà de l'urbanité : une approche géopsychologique du sentiment d'urbanité ». thèse de doctorat, Université Rennes 2.

Blanchet, Alain, et Anne Gotman. 1992. *L'enquête et ses méthodes : l'entretien*. 1ere édition. Nathan Université.

Block, Emily S., et Laura Erskine. 2012. « Interviewing by Telephone: Specific Considerations, Opportunities, and Challenges ». I*nternational Journal of Qualitative Methods* 11(4):428-45. doi: 10.1177/160940691201100409.

Boal, Frederick. 1976. « Ethnic residential segregation ». in *Social areas in cities*, Vol. 1: Spatial processes and forms. 41-79. New York: Wiley.

Bonetti, Michel. 2004. « Les risques de dérive dans la transformation des grands ensembles: Analyse d'une vingtaine de projets de renouvellement urbain ». in *Les Annales de la recherche urbaine*. Vol. 97.34-42. Persée-Portail des revues scientifiques en SHS.

Bonneville, Marc. 2004. « Les ambiguïtés du renouvellement urbain en France : Effets d'annonce, continuité ou rupture? » *Les Annales de la recherche urbaine* 97(1):716. doi: 10.3406/aru.2004.2571.

Bonvalet, Catherine, Jean-Yves Authier, et Jean-Pierre Lévy. 2010. *Élire domicile: la construction sociale des choix résidentiels*. Lyon: Presses universitaires de Lyon.

Bourne, Larry S. 1981. *Geography of Housing*. London: Edward Arnold.

Cadwallader, Martin T. 1996. *Urban Geography: An Analytical Approach*. Prentice Hall. Upper Saddle River, NJ: Prentice Hall.

Cailly, Laurent. 2007. « Capital spatial, stratégies résidentielles et processus d'individualisation ». *Annales de géographie* 654(2):169. doi: 10.3917/ag.654.0169.

Casanova Enault, Laure, Guilhem Boulay, et Mathieu Coulon. 2019. « Une aubaine pour les géographes ? Intérêts des fichiers open DVF sur les transactions foncières et immobilières et précautions d'usage ». *Cybergeo: European Journal of Geography*. doi: 10.4000/cybergeo.33602.

Chamboredon, Jean-Claude, et Madeleine Lemaire. 1970. « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement ». *Revue française de sociologie* 333.

Charmes, Éric. 2009. « Pour une approche critique de la mixité sociale ». 13.

Clerc, Paul. 1967. *Grands ensembles. Banlieues nouvelles*. Population. PUF

Clerval, Anne, Claire Colomb, et Mathieu Van Criekingen. 2011. « La gentrification des métropoles européennes ». *Economica Anthropos*.151-165.

Cloutour, Paul. 2012. « Politique de la ville : un si long chemin ». *Place Publique* (35):15-20.

Coing, Henri. 1966. *Rénovation urbaine et changement social: L'ilot n°4 (Paris 13e)*. Paris: Les Editions ouvrières.

Combessie, Jean-Claude. 2007. « II. L'entretien semi-directif ». in Vol. 5e éd., Repères. 24-32. Paris: La Découverte.

Damon, Julien. 2012. « Les classes moyennes : definitions et situations ». *SER* 5(416):13.

Decamps, Aurélien. 2009. « Effets de quartiers et dynamique de la ségrégation urbaine ». Thèses en sciences économiques, Université Montesquieu - Bordeaux IV, Bordeaux.

Desponds, Didier, et Pierre Bergel. 2013. « Transactions immobilières et substitutions socio-résidentielles en Seine-Saint-Denis ». *Espace géographique* 42(2):115. doi: 10.3917/eg.422.0115.

Desponds, Didier, et Pierre Bergel. 2014. « « La mauvaise réputation ». Distance aux ZUS et prix de l'immobilier : application d'un modèle hédonique à six intercommunalités franciliennes ». *Cybergeo*. doi: 10.4000/cybergeo.26283.

Devisme, Laurent, Célia Dèbre, Pierre-Arnaud Barthel, Marc Dumont, et Élise Roy. 2009. *Nantes: petite et grande fabrique urbaine*. Marseille: Parenthèses.

Devisme, Laurent. 2012. « Le clos et l'ouvert ». *Place Publique* (35):59-65.

Dodier, Rodolphe. 2004. « L'espace dans les stratégies résidentielles des ménages ». *ESO - Travaux et documents* Doi: 21:11523.

Donzelot, Jacques, et Joël Roman. 2013. *La France des cités: le chantier de la citoyenneté urbaine*. Paris: Fayard.

Donzelot, Jacques, et Renaud Epstein. 2006. « Démocratie et participation : l'exemple de la rénovation urbaine ». *Esprit* Juillet(7):5. doi: 10.3917/espri.0607.0005.

Donzelot, Jacques. 2006. *Quand la ville se défait: quelle politique face à la crise des banlieues ?* Paris: Éd. du Seuil.

Dorier, Elisabeth. 2020. « Marseille privatopia : les enclaves résidentielles à Marseille : logiques spatiales, formes et représentations ». *UrbaniCités*. Consulté 23 août 2021 (https://urbanicites.hypotheses.org/688).

Driant, Jean-Claude. 2010. « Vertus et vices du développement de l'accession à la propriété ». *Métropolitiques* 4. URL : https://metropolitiques.eu/Vertus-et-vices-du-developpement.html

Duarte, Paulette. 1997. « La ville défaite: les représentations sociales de la dévalorisation urbaine ». Thèse de doctorat, Université Pierre Mendès France.

Duvignaud, Jean. 1995. « Relecture d'Halbwachs : représentations collectives et valeurs de l'espace ». in *Ville, espace et valeurs*. 145-55. Paris: L'Harmattan.

Epstein, Renaud, et Thomas Kirszbaum. 2003. « L'enjeu de la mixité sociale dans les politiques urbaines ». 15. La documentation française

Epstein, Renaud. 2012. « ANRU : mission accomplie ? » in *À quoi sert la rénovation urbaine ?*. 51-97. Paris: Presses Universitaires de France.

Epstein, Renaud. 2012b. « Politique de la ville, renovation urbaine, egalite territoriale : quelle est la nature du probleme ? ». Centre d'Analyse Stratégique. Politique de la ville. Perspectives françaises et ouvertures internationales, Documentation française, 33-49.

Ergmann, Raoul. 1995. « La valeur de l'image et l'image de la valeur ». in *Ville, espace et valeurs*. 351-61. Paris: L'Harmattan.

Estèbe, Philippe. 2018. « Seine-Saint-Denis : le sas et la nasse ». *Tous urbains* 22(2):34. doi: 10.3917/tu.022.0034.

Fauconnier, Grégoire. 2020. *Loi SRU et mixité sociale: le vivre ensemble en échec ?* Mouans-Sartoux: Omniscience.

Félonneau, Marie-Line, et André Lecigne. 2007. « Désirabilité de l'environnement et représentations sociales de la ville idéale ». *Bulletin de psychologie* Numéro 492(6):567. doi: 10.3917/bupsy.492.0567.

Fleury, Antoine. 2008. « Croiser les terrains en géographie ». *À travers l'espace de la méthode : les dimensions du terrain en géographie* in. Arras.

Florida, Richard L. 2018. *The new urban crisis: how our cities are increasing inequality, deepening segregation, and failing the middle class--and what we can do about it*. New York, Etats-Unis d'Amérique: Basic Books.

Fol, Sylvie. 2013. « La politique de la ville, un outil pour lutter contre la ségrégation ? » *L'Information géographique* 77(3):6. doi: 10.3917/lig.773.0006.

Foret, Catherine. 1995. « Les habitants inventeurs ou le projet urbain à l'épreuve de la valeur d'usage ». in *Ville, espace et valeurs*. 507-20. Paris: L'Harmattan.

Fujita, Masahisa, et Jacques-François Thisse. 2003. *Economie des villes et de la localisation.* De Boeck Supérieur.

Galster, George. 2007. « Neighbourhood Social Mix as a Goal of Housing Policy: A Theoretical Analysis ». *European Journal of Housing Policy* 7(1):1943. doi: 10.1080/14616710601132526.

Gaudin, Solène, et Frédéric Pugniere-Saaveda. 2020. *La rénovation urbaine: discours, argumentations et rhétoriques*. Villeneuve d'Asq: Presses universitaires du Septentrion.

Gaudin, Solène. 2013. « Villes moyennes et rénovation urbaine: discours et actions d'une transaction spatiale: exemples pris en Bretagne ». Thèse de Géographie/Aménagement, Université Rennes 2, Rennes.

Gaudin, Solène. 2015. « L'espace politico-médiatique de la rénovation urbaine ». *Urbanités* 11. URL : https://www.revue-urbanites.fr/wp-content/uploads/2015/10/Urbanit%C3%A9s-Banlieues-Gaudin-2015.pdf

Genestier, Philippe, et Claudine Jacquenod-Desforges. 2017. « Les mots pour démolir : les instruments discursifs et les schèmes cognitifs de l'action publique sur et par l'espace ». in *Les langues savantes*, 68-80. édité par X. Lafon. Éditions du Comité des travaux historiques et scientifiques.

Genestier, Philippe, et Vincent Veschambre. 2017. « Chapitre IV. La démolition des tours et des barres comme évidence : les cadres du récit de la rénovation urbaine ».in *Dire la ville c'est faire la ville : La performativité des discours sur l'espace urbain*, Environnement et société. 85-98. Villeneuve d'Ascq: Presses universitaires du Septentrion.

Genestier, Philippe. 1999. « Le sortilège du quartier : quand le lieu est censé faire lien. Cadre cognitif et catégorie d'action politique ». *Les Annales de la recherche urbaine* 82(1):142-54. doi: 10.3406/aru.1999.2238.

Genestier, Philippe. 2010. « La mixité : mot d'ordre, voeu pieux ou simple argument ? » *Espaces et sociétés* 140141(1):21. doi: 10.3917/esp.140.0021.

Germes, Melina, Henning Schirmel, Adam Brailich, Georg Glaszei, et Robert Pütz. 2010. « Les grands ensembles de banlieue comme menaces urbaines ?: Discours comparés ? Allemagne, France, Pologne. » *Annales de géographie* 675(5):515. doi: 10.3917/ag.675.0515.

Gilbert, Pierre. 2012. « L'effet de légitimité résidentielle : un obstacle à l'interprétation des formes de cohabitation dans les cités hlm ». *Sociologie* 3(1):61. doi: 10.3917/socio.031.0061.

Gilbert, Pierre. 2013. « Devenir propriétaire en cité HLM: Petites promotions résidentielles et évolution des styles de vie dans un quartier populaire en rénovation ». *Politix* n° 101(1):79. doi: 10.3917/pox.101.0079.

Girardin, Antonin. 2020. « (Re)produire la ville à l'heure néolibérale : À la recherche de la valeur urbaine. Comparaison croisée de quatre anciens quartiers industriels Français (Caen, Le Havre) et Allemands (Leipzig, Dresde) Présentée par Antonin GIRARDIN ». Thèse de doctorat en géographie, Université Rouen-Normandie.

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

Glass, Ruth. 1964. « Introduction : Aspects of Change ».in *The Gentrification Debates*. London: Routledge.

Godet, Michel. 1991. « Actors' Moves and Strategies: The Mactor Method ». *Futures* 23(6):605-22. doi: 10.1016/0016-3287(91)90082-D.

Gourdon, Jean-Louis, et Evelyne Perrin. 1995. « Valeur, valorisation et économie urbaine micro-spatiale. Note de problématique initiale du séminaire ». in *Ville, espace et valeurs*. 551-82. Paris: L'Harmattan.

Grafmeyer, Yves. 1995. « Processus de valorisation et itinéraires résidentiels dans différents quartiers de l'agglomération lyonnaise ». in *Ville, espace et valeurs*.176-84. Paris: L'Harmattan.

Graves, Philip E. 1983. « Migration with a Composite Amenity : The Role of Rents ». *Journal of Regional Science* 23(4):6.

Grosjean, Michèle, et Jean-Paul Thibaud. 2001. *L'espace urbain en méthodes*. Editions Parenthèses.

Guilly, Christophe. 2013. *Fractures françaises*. Paris: Flammarion.

Guironnet, Antoine. 2021. « Faire et défaire la métropolisation ». *Métropolitiques*. URL : https://metropolitiques.eu/Faire-et-defaire-la-metropolisation.html

Guironnet, Antoine. 2022. *Au marché des métropoles. Enquête sur le pouvoir urbain de la finance*. les étaques.

Guyon, Nina. 2017. « Quels effets de la rénovation urbaine sur les quartiers ciblés ? » *LIEPP policy brief*, LIEPP de Sciences Po, 8.

Halbert, Ludovic, et Matthieu Gimat. 2018. « Le logement social contraint à la rentabilité ». *Métropolitiques*. URL : https://metropolitiques.eu/Le-logement-social-contraint-a-la-rentabilite.html

Halbert, Ludovic, Martine Drozdz, et Antoine Guironnet. 2020. « Les villes à l'ère de la financiarisation ». *Métropolitiques*. URL : https://metropolitiques.eu/Les-villes-a-l-ere-de-la-financiarisation.html

Houard, Noémie. 2012. « Au nom de la mixité sociale ». in *À quoi sert la rénovation urbaine ?*. 25. Paris: Presses Universitaires de France.

Humain-Lamoure, Anne-Lise. 2007. « 3. Le quartier comme objet en géographie »: in *Le quartier.* 41-51. Paris: La Découverte.

Ioannides, Yannis M., et Jeffrey E. Zabel. 2003. « Neighbourhood Effects and Housing Demand ». *Journal of Applied Econometrics* 18(5):563-84. doi: 10.1002/jae.740.

Jaillet, Marie-Christine, Evelyne Perrin, et Françoise Ménard. 2008. *Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité.* La Défense: Plan urbanisme Construction Architecture.

Jansen, Sylvia J. T., Henny C. C. H. Coolen, et Roland W. Goetgeluk, éd. 2011. *The Measurement and Analysis of Housing Preference and Choice*. Dordrecht: Springer Netherlands.

Jourdheuil, Anne-Laure. 2017. « Chapitre VIII. La mixité sociale par le marché ». P. 145-60 in *Dire la ville c'est faire la ville : La performativité des discours sur l'espace urbain*, Environnement et société. Villeneuve d'Ascq: Presses universitaires du Septentrion.

Kennedy, Duncan. 2002. « Legal Economics of u.s. Low Income Housing Markets in Light of "Informality" Analysis ». T*he Journal of Law in Society* 4(71):28.

Kim, Jae Hong, Francesca Pagliara, et John Preston. 2005. « The Intention to Move and Residential Location Choice Behaviour ». *Urban Studies* 42(9):162136. doi: 10.1080/00420980500185611.

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

Kirszbaum, Thomas. 2013. « La rénovation urbaine comme politique de peuplement ». *Métropoles* (13). doi: 10.4000/metropoles.4769.

Klein, Naomi. 2010. *La stratégie du choc: la montée d'un capitalisme du désastre*. Montréal. Paris: Leméac Actes Sud.

Lacaze, Jean-Paul. 2004. « Urbanisme d'aujourd'hui et prix immobiliers ». *Revue d'Économie Régionale & Urbaine* juillet(3):437. doi: 10.3917/reru.043.0437.

Lantz, Pierre, Evelyne Perrin, Jean-Louis Gourdon, et Alain Tarrius. 1995. « Introduction ». in *Ville, espace et valeurs*, 15-67. Paris: L'Harmattan.

Lapeyronnie, Didier, et Laurent Courtois. 2008. *Ghetto urbain. Ségrégation, violence, pauvreté en France aujourd'hui*. Robert Laffont. Paris.

Lapeyronnie, Didier. 2014. « L'économie morale de la discrimination. La morale des inégalités dans les banlieues populaires françaises ». P. 79-93 in *Inégalités et justice sociale*, la Recherches. Paris: Éditions La Découverte.

Latour, Bruno. 1994. « Une sociologie sans objet ? Note théorique sur l'interobjectivité ». *Sociologie du travail* 36(4):587-607. doi: 10.3406/sotra.1994.2196.

Le Galès, Patrick. 1995. « Du gouvernement des villes à la gouvernance urbaine ». *Revue française de science politique* 45(1):57-95.

Le Guirriec, Patrick. 2007. « Les effets de la mixité dans la construction des rapports sociaux ».in *Résister à la disqualification sociale. Espaces et identités, logiques sociales*. 123-39. Paris.

Ledoit, André. 2012. *Cours d'économie immobilière*. Paris: Economica.

Lee, Barrett A., R. S. Oropesa, et James W. Kanan. 1994. « Neighborhood Context and Residential Mobility ». *Demography* 31(2):24970. doi: 10.2307/2061885.

Lees, Loretta, Tom Slater, et Elvin Wyly. 2008. *Gentrification*. New York: Routledge.

Lees, Loretta. 2014. « The Urban Injustices of New Labour's "New Urban Renewal": The Case of the Aylesbury Estate in London ». *Antipode* 46(4):921-47. doi: 10.1111/anti.12020.

Lefebvre Henri. 2000. *La production de l'espace*. 4e éd.. Paris: Anthropos.

Lelévrier, Christine, et Christophe Noyé. 2012. « La fin des grands ensembles ? » P. 185 in *À quoi sert la rénovation urbaine ?*. 185. Paris: Presses Universitaires de France.

Lelévrier, Christine. 2010. « La mixité dans la rénovation urbaine : dispersion ou re-concentration ? » *Espaces et sociétés* 140141(1):59. doi: 10.3917/esp.140.0059.

Lelévrier, Christine. 2014. *Diversification de l'habitat et mixité sociale dans les opérations de rénovation urbaine: trajectoires et rapports au quartier des « nouveaux arrivants ».* France Plan construction et architecture. Lyon: PUCA.

Lelévrier, Christine. 2014b. « La rénovation urbaine un repepleument des "grands ensembles" ». P. 260 in *Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques*, Le regard sociologique.

Lelévrier, Christine. 2018. « Rénovation urbaine et trajectoires résidentielles : quelle justice sociale ? » *Métropolitiques*. URL : https://metropolitiques.eu/Renovation-urbaine-et-trajectoires-residentielles-quelle-justice-sociale.html

Lepoutre, David. 2001. *Cœur de banlieue: codes, rites et langages*. Paris: O. Jacob.

Letrouit, Lucie. 2020. « Three Essays on the Economics of Social Integration in an Urban Context ». *Analyse et Politique Économiques*, EHESS, Paris.

Levy, Diane K., Zach McDade, et Kassie Bertumen. 2010. « Effects from Living in Mixed-Income Communities for Low-Income Families. A Review of Litterature ». *Metropolitan Housing and Communitites Center* 37.

Lévy, Jacques, et Michel Lussault. 2000. *Logiques de l'espace, esprit des lieux: géographies à Cerisy.* édité par Centre culturel international. Paris, France: Belin.

Lévy, Jean-Pierre, et Patrick Simon. 2005. « Questions sociologiques et politiques sur la « mixité sociale » ». in *Cité(s) en crise: Ségrégations et résistances dans les quartiers populaires*, Contretemps. Paris: Textuel.

Lévy, Jean-Pierre, Françoise Dureau, et Alain Bieber. 2002. *L'accès à la ville: les mobilités spatiales en questions*. Paris Budapest Torino: l'Harmattan.

Lévy, Jean-Pierre. 2003. « Peuplement et trajectoires dans l'espace résidentiel : le cas de la Seine-Saint-Denis ». *Population* 58(3):365. doi: 10.3917/popu.303.0365.

Logan, John R., et Harvey L. Molotch. 1987. *Urban Fortunes: The Political Economy of Place*. 1. pr. Berkeley, Calif: Univ. of California Press.

Loudier-Malgouyres, Céline. 2013. *Le retrait résidentiel: à l'heure de la métropolisation*. Paris: Presses universitaires de France.

Lussault, Michel. 2001. « 8. Temps et récit des politiques urbaines ». in *Le quotidien urbain*, Cahiers libres, 145-66. Paris: La Découverte.

Lussault, Michel. 2009. *De la lutte des classes à la lutte des places*. Paris: Grasset.

Madoré, François, et Jean Pihan. 2004. « Habitat et stratégies résidentielles ». P. 3 Séminaire ESO. Nantes.

Marchand, Dorothée. 2005. « La construction de l'image d'une ville : représentation de la centralité et identité urbaine ». in *Transitions et rapports à l'espace*, 243-70. Paris: L'Harmattan.

Margier, Antonin. 2013. « La cohabitation dans les espaces publics: Conflits d'appropriation entre riverains et personnes marginalisées à Montréal et Paris ». Thèse de géographie, Université du Québec, Montréal.

Margier, Antonin. 2016. *Cohabiter l'espace public: conflits d'appropriation et rapports de pouvoir à Montréal et Paris*. Rennes: Presses universitaires de Rennes.

Masson, Philippe, Marie Cartier, Rémy Le Saout, Jean-Noël Retière, et Marc Suteau. 2013. « Une ville attractive ? » in *Sociologie de Nantes*, Repères. Paris: la Découverte.

Maurice, Romain. 2017. « L'inversion des rôles ? Aménageurs, promoteurs immobiliers et pouvoirs publics dans la régulation des ZAC du Grand Lyon ». 23. *Métropoles* [En ligne], 20. doi : 10.4000/metropoles.5450

Mericskay, Boris, et Florent Demoraes. 2022. « Préparer et analyser les données de "Demandes de valeurs foncières" en open data : proposition d'une méthodologie reproductible ». *Cybergeo: European Journal of Geography.* doi: 10.4000/cybergeo.39583.

Merlin, Pierre. 2010. *Les grands ensembles: des discours utopiques aux « quartiers sensibles ».* Paris: La Documentation française.

Michel, Basile. 2020. « Pour une ville culturelle et touristique : retour sur une stratégie nantaise ». *Atlas social de la métropole nantaise*. doi: 10.48649/ASMN.450.

Morovich, Barbara. 2014. « Entre stigmates et mémoires : dynamiques paradoxales de la rénovation urbaine ». *Articulo* (Special issue 5). doi: 10.4000/articulo.2529.

Mösgen, Andrea, Marit Rosol, et Sebastian Schipper. 2019. « State-Led Gentrification in Previously 'Un-Gentrifiable' Areas: Examples from Vancouver/Canada and Frankfurt/Germany ». *European Urban and Regional Studies* 26(4):419-33. doi: 10.1177/0969776418763010.

Oblet, Thierry, et Agnès Villechaise. 2012. « Les leçons de la rénovation urbaine : de la ville fantasmée à la ville du possible ? » in *À quoi sert la rénovation urbaine ?*, P. 119. Paris: Presses Universitaires de France.

Ostrowetsky, Sylvia. 1995. « Vérité et société : le débat sur la postmodernité ». in *Ville, espace et valeurs*, 363-73. Paris: L'Harmattan.

Pan Ké Shon, Jean-Louis. 2009. « Ségrégation ethnique et ségrégation sociale en quartiers sensibles: L'apport des mobilités résidentielles ». *Revue française de sociologie* 50(3):451. doi: 10.3917/rfs.503.0451.

Park, Robert E., Ernest W. Burgess, et Rodrick D. McKenzie. 1925. *The City*. Chicago: The university of Chicago Press.

Passeron, Jean-Claude. 2001. « Acteur, agent, actant: personnages en quête d'un scénario introuvable ». Revue européenne des sciences sociales. *European Journal of Social Sciences* (XXXIX-121):15-30. doi: 10.4000/ress.643.

Paugam, Serge. 2004. *La disqualification sociale.* Paris: Presses Universitaires de France.

Pénot, Gérard. 2012. « Gérard Pénot : "la ville se conçoit à partir du piéton" ». *Espace publique*

Perrin, Evelyne. 1995. « Valeurs urbaines : retour à la problématique initiale ». in *Ville, espace et valeurs*, 25-42. Paris: L'Harmattan.

Pinson, Gilles. 2005. « Chapitre 5 : Le projet urbain comme instrument d'action publique ». in *Gouverner par les instruments*, 199-233. Paris: Presses de Sciences Po.

Pinson, Gilles. 2020. *La ville néolibérale*. Paris : Presses Universitaires de France.

Piron, Olivier. 2002. *Renouvellement urbain. Analyse systémique*. Paris: Ministère de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer et le PUCA.

Plouchart, Louisa. 1997. « De la cité au quartier : le grand ensemble et ses représentations, agglomérations d'Angers et Le Mans ». Thèse de géographie sociale, Université du Maine, Le Mans.

Pol, Enric, et Sergi Valera. 1999. « Symbolisme de l'espace public et identité sociale ». *Villes en parallèle* 28(1):12-33. doi: 10.3406/vilpa.1999.1269.

Préteceille, Edmond. 2003. *La division sociale de l'espace francilien.* Rapport de recherche. Observatoire Sociologique du Changement - Sciences Po & CNRS.

Quigley, John M., et Daniel H. Weinberg. 1977. « Intra- Urban Residential Mobility: A Review and Synthesis ». *International Regional Science Review* 2(1):41-66. doi: 10.1177/016001767700200104.

Rautenberg, Michel. 2015. « L'urbanité comme patrimoine de la ville ». *Diogène* (3):90-102.

Rigouste, Mathieu. 2004. « Le langage des médias sur "les cités" : représenter l'espace, légitimer le contrôle ». *Hommes et Migrations* 1252(1):74-81. doi: 10.3406/homig.2004.4268.

Rimbert, Patrick. 2012. « Patrick Rimbert : "le droit d'habiter dans un endroit digne" ». *Place Publique*

Ripoll, Fabrice, et Maria Gravari-Barbas. 2011. « Introduction : De l'appropriation à la valorisation, et retour ». *Norois* (216):7-12. doi: 10.4000/norois.3435.

Rivière, Jean, et Christophe Batardy. 2022. « Embourgeoisement et/ou gentrification de l'espace nantais, de quoi parle-t-on ? » *Atlas social de la métropole nantaise*. doi: 10.48649/ASMN.711.

Rivière, Jean, François Madoré, Christophe Batardy, Isabelle Garat, et Nicolas Raimbault. 2021. « Les divisions socioprofessionnelles en mouvement d'une métropole attractive. Le cas de l'aire urbaine de Nantes (1975-2015) ». *Cybergeo: European Journal of Geography.* doi: 10.4000/cybergeo.36572.

Saint-Macary, Émilie. 2011. « Mixité sociale et diversité de l'habitat : l'investissement d'acteurs privés dans les opérations de rénovation urbaine ». thèse de doctorat, Paris Est.

Saint-Macary, Émilie. 2014. « Peuplement et mobilité résidentielle dans les opérations de rénovation urbaine : garder les ménages du quartier ou attirer des ménages extérieurs ? » in *Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques*, 139-54. Presses universitaires du Septentrion.

Saint-Macary, Émilie. 2016. « La montée en puissance de l'intervention d'acteurs privés dans les opérations de rénovation urbaine ». in *La politique de la ville idéologies, acteurs et territoires, Habitat et sociétés*, 109-27. Paris: L'Harmattan.

Salles, Sylvie. 2003. « Le rapport à l'eau dans les projets d'aménagement urbains ». in *Actes du Festival International de Géographie.* Saint-Dié. Manque date du festival

Sarkissian, Wendy. 1976. « The Idea of Social Mix in Town Planning: An Historical Review ». *Urban Studies* 13(3):23146. doi: 10.1080/00420987620080521.

Sélaudoux, Jean-François, et Jean Rioufol. 2005. *Le marché immobilier.* Paris : Presses Universitaires de France.

Shmaryahu-Yeshurun, Yael, et Guy Ben-Porat. 2021. « For the Benefit of All? State-Led Gentrification in a Contested City ». *Urban Studies* 58(13):2605-22. doi: 10.1177/0042098020953077.

Sintomer, Yves. 2001. *Mixité sociale et lutte pour l'égalité*. Vol. 3. Paris: La Découverte.

Slimani, Jeanne. 2015. « De la rénovation urbaine au renouvellement urbain : glissement sémantique ou nouvelle approche ? » *Après-demain* 2015/1 :11-13 DOI: 10.3917/apdem.033.0011

Steindorsson, Maximilien. 2018. « Habiter la rénovation urbaine. Une approche dynamique par les continuités communautaires ». Mémoire de Master 2. Université Rennes 2

Steinmetz, Hélène. 2013. « Produire des petits propriétaires ? Les HLM et l'accession à la propriété, 1953-2010 ». These de doctorat, Lyon 2.

Stock, Mathis. 2004. « L'habiter comme pratique des lieux géographiques ». *Espaces Temps* 10.

Tabouret, René. 1989. *Fondement du projet urbain: processus et enjeux.* Thèse de doctorat. Ministère de l'équipement, du logement, des transports et de la mer/Bureau de la recherche architecturale (BRA); Ecole nationale supérieure d'architecture de Strasbourg/Groupe recherche et expérimentation en maîtrise d'œuvre urbaine (REMU).

Tanter, Annick, et Jean-Claude Toubon. 1999. « Mixité sociale et politiques de peuplement : genèse de l'ethnicisation des opérations de réhabilitation ». in *Sociétés contemporaines* 33(1):59-86. doi: 10.3406/socco.1999.1751.

Theviot, Anaïs. 2021. « Confinement et entretien à distance : quels enjeux méthodologiques ? » in *Terminal. Technologie de l'information, culture & société* (129). doi: 10.4000/terminal.7193.

Tiano, Camille. 2007. « Les fauteurs d'imaginaire. Construction d'un imaginaire et jeu d'acteurs dans les opérations de requalification urbaine Euralille, Euroméditerranée et Neptune. » Thèse de sciences de l'Homme et Société, Université Paris VIII Vincennes-Saint Denis, Paris.

Tiano, Camille. 2010. « Quelles valeurs pour revaloriser les territoires urbains ? » in *Cybergeo: European Journal of Geography* 15. URL : http://journals.openedition.org/cybergeo/23091

Topalov, Christian. 2017. *Les promoteurs immobiliers: Contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*. Berlin: De Gruyter Mouton.

Trannoy, Alain, Alessandra Michelangeli, et Fabrice Barthélémy. 2007. « La rénovation de la Goutte d'Or est-elle un succès ? Un diagnostic à l'aide d'indices de prix immobilier ». *Économie & prévision* 180(4):107-26. doi: 10.3406/ecop.2007.7674.

Van Criekingen, Mathieu. 2012. « La gentrification et son contraire ». *Revue politique* (76):7. URL : https://www.revuepolitique.be/la-gentrification-et-son-contraire/

Van de Maele, Philippe. 2017. *Rénovation urbaine: les coulisses d'un changement radical.* Paris: Archibooks + Sautereau.

Vanderstocken, Alexis. 2017. « État d'avancement physique du programme national de rénovation urbaine ». 14. ONPV

Veschambre, Vincent. 2008. T*races et mémoires urbaines: enjeux sociaux de la patrimonialisation et de la démolition*. Rennes: Presses universitaires de Rennes.

Vieillard-Baron, Hervé. 1996. *Banlieue, ghetto impossible ?* L'aube. Paris.

Vigour, Cécile. 2005. « Construire le cadre de la comparaison ». in La comparaison dans les sciences sociales, *Repères*, 188-222. Paris : La découverte

Werner, Michael, et Bénédicte Zimmermann. 2003. « Penser l'histoire croisée : entre empirie et réflexivité ». *Annales. Histoire, Sciences Sociales* 58(1):7-36.

Zanten, Agnès van. 2009. *Choisir son école*. Paris : Presses Universitaires de France.

Zouari, Nabil. 2020. « Derrière le "ghetto", la centralité minoritaire: le rôle de la présence commerciale dans un quartier d'habitat social en rénovation ». Thèse de doctorat en géographie, Université de Lyon, Lyon.

Dictionnaires

CNRTL. 2012. « MORALE : Définition de MORALE ». CNRTL.

Lussault, Michel, et Jacques Lévy. 2013. *Dictionnaire de la géographie.* 1e édition. Paris: Belin.

Merlin, Pierre, et Françoise Choay. 2009. *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement.* 2e édition. Paris: Presses universitaires de France.

Rapports

CES de l'ANRU. 2014. *Regards croisés sur l'évaluation de la rénovation urbaine*. La documentation française. Paris.

Cour des comptes. Chambres régionales & territoriales des comptes. 2020. *L'Évaluation de l'attractivité des quartiers prioritaires, Une dimension majeure de la politique de la ville. Évaluation d'une politique publique.* Paris: Cour des comptes. Chambres régionales & territoriales des comptes.

Dansereau, Francine, Stéphane Charbonneau, Richard Morin, Anne Revillard, Damaris Rose, et Anne-Marie Séguin. 2002. *La mixité sociale en habitation. Rapport de recherche réalisé pour le Service de l'habitation de la Ville de Montréal*. Montréal.

Delance, Pauline, et Benjamin Vignolles. 2017. *Ça déménage ? La mobilité résidentielle et ses déterminants*. Dossier. INSEE.

Guyon, Nina. 2016. *Etude des effets de la rénovation urbaine sur l'évolution du bâti et du peuplement dans les quartiers ciblés entre 2004 et 2013*. Rapport final. Paris: LIEPP de Sciences Po et le CGET.

INSEE, et Statistique Publique. 2017. *Les conditions de logement en France*. Paris.

JORF. 1996. LOI n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville (1).

JORF. 2003. LOI n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine (1).

JORF. 2011. Arrêté du 29 juin 2011 portant approbation des modifications du règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine.

PUCA, 2007. « L'attractivité des territoires : regards croisés ». in Actes de séminaire, Le renouvellementr urbain. 124

Dudebout, Hubert. 1983. *Ensemble, refaire la ville. Rapport au premier Ministre*. Paris: Commission nationale pour le développement social des quartiers.

ONPV. 2016. *Rapport annuel 2016*. Observatoire National de la Politique de la Ville.

ONPV. 2020. *Vulnérabilités et ressources des quartiers prioritaires*. Rapport Annuel. Paris: ONPV-ANCT.

Ressources et rapports spécifiques aux terrains

Barlet, Aline, Françoise Chartier, et Philippe Woloszyn. 2011. « Perceptions et représentations des habitants d'un quartier en réhabilitation: le quartier Malakoff à Nantes ». *Les Cahiers nantais* (2).

Bossé, Anne. 2005. « Remettre en contexte. La construction du discours du désenclavement, quartier Malakoff, Nantes ». Mémoire de Master 2 sous la direction de Michel Lussault, Université François Rabelais.

De Gravelaine, Frédérique. 2014. *Le retour en ville. Nantes, Malakoff-Pré Gauchet*. Paris: Editions Carré.

Guimard, Emmanuel. 2001. « La Communauté urbaine de Nantes arrête les contours de son grand projet de ville ». *Les Echos*, octobre 10, 9.

Nantes Métropole. 2008. *Bilan du PLH*. 42p.

Nantes Métropole. 2011. *Le nouveau Malakoff à Nantes, un nouveau quartier de Loire*. Plaquette de présentation. 5p.

Nantes Habitat. 2012. *Présentation du grand projet de ville Malakoff/Pré Gauchet*. 11p.

Nantes Métropole. 2014. *Bilan des engagements contractuels projet de rénovation urbaine Malakoff Nantes.* 63p.

Nantes Métropole. 2011, 2012, 2013, 2014. *Revue de projet ANRU*.

Nantes Métropole. 2019. *PLH 2019-2025*. 175p.

Steindorsson, Maximilien, Guy Baudelle, et Solène Gaudin. 2021. « Retrouver sa place dans les nouveaux lieux issus de la rénovation ? L'exemple du grand ensemble Malakoff à Nantes ». *Territoire en mouvement* 22. DOI : 10.4000/tem.7103

ACT consultants. 2003. *Le projet de renouvellement urbain du quartier de Kervénanec à Lorient*.

Agence Up, Césur, Tétra. 2011. *Bois du Château, Kervénanec. Poursuivre la démarche de renouvellement urbain*. 120p.

Charré, Laurent, ATEN, et Ville Ouverte. 2000. *Etude de recomposition urbaine du quartier de Kervénanec à Lorient.* Approche sociale. Lorient: Ville de Lorient.

Charré, Laurent, G. Makowski, et V. Granger. 2001. *Etude de requalification urbaine sur le quartier de Kervénanec*. Ville de Lorient.

Lorient Agglomération. 2012, 2017. *Diagnostic PLH*.

Loirent Habitat. 2004. *Opération de renouvellement urbain de Kervénanec*. Présentation. 47p.

Richard, Dominique. 2000. *La construction de la ZUP de Lorient-Ploemeur. Une histoire du quartier de Kervénanec à Lorient*. Lorient: Ville de Lorient Direction générale de l'aménagement urbain.

Tétra. 2010. *Point d'étape du projet de rénovation urbaine de Kervénanec à Lorient.* Rapport de Synthèse. 40p.

Ville de Lorient. 2014. *Rénovation urbaine de Kervénanec*. Plaquette de présentation. 15p.

Bertrand, Jean-René, Jacques Chevalier, Rodolphe Dodier, et Arnaud Gasnier. 2000. *Le Mans : peut-on changer la ville ?* Paris: Anthropos diffusion Economica.

FORS Recherche Sociale. 2012. *Point d'étape à 4 ans Quartiers Les Sablons, Ronceray-Glonnières*. Rapport final. 62p.

Le Mans Métropole. 2013, 2019. *PLH. Diagnostics, objectifs et actions*.

Le Mans Métropole Habitat. 2021. *Des quartiers qui changent*. Information LMMH. 28p.

Plouchart, Louisa. 1999. *Comprendre les grands ensembles: une exploration des représentations et des perceptions.* Paris Montréal: L'Harmattan.

Ville du Mans. 2012. *Bilan des engagements contractuels. Convention pluriannuelle de rénovation urbaine.* 19p.

Table des acronymes

AFL	Association Foncière Logement
AMO	Assistance à Maitrise d'Ouvrage
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
AURAN	Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise
BRS	Bail Réel Solidaire
CIFRE	Convention Industrielle de Frormation par la Recherche
CSP	Catégories Socio-Professionnelles
DDT	Direction Départementale des Territoires
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DGFIP	Direction Générale des Finances Publiques
DSQ	Développement Social des Quartiers
DVF	Données de Valeur Foncière
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
FPI	Fédération Promoteurs Immobiliers
GPV	Grand Projet de Ville
GUSP	Gestion Urbaine et Sociale de Proximité
HLM	Habitation à Loyer Modéré
HVS	Habitat et Vie Sociale
LMMH	Le Mans Métropole Habitat
LNH	La Nantaise d'Habitation
LOV	Loi d'Orientation pour la Ville
MIPIM	Marché International des Professionnels de l'Immobilier
NMH	Nantes Métropole Habitat
NPNRU	Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
ONPV	Observation National de la Politique de la Ville
OPH	Office Public de l'Habitat
OPHLM	Offics Public d'Habitations à Loyer Modéré
ORU	Opération de Renouvellement Urbain
PLH	Plan Local de l'Habitat
PLS	Prêt Locatif Social
PNRU	Programme National de Rénovation Urbaine
PRU	Programme de Renouvellement Urbain
PSLA	Prêt Social Location-Accession
PUCA	Plan Urbanisme Construction Architecture
QPV	Quartier Politique de la Ville
QRU	Quartiers en Rénovation Urbaine
RGPD	Règlement Général sur la Protection des Données
SAHLM	Société Anonyme Habitation à Loyer Modéré
SPL	Société Publique Locale
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain
UC	Unité de Consommation
VEFA	Vente en l'Etat Futur d'Achevement
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZAN	Zéro Artificialisation Nette
ZFU	Zone Franche Urbaine
ZUP	Zone à Urbaniser en Priorité
ZUS	Zone Urbaine Sensible

Table des Figures

Figure 1. Trajectoires d'évolution de la valeur. 23

Figure 2. Modèle invasion-succession à l'œuvre dans le changement social d'un espace (traduit de Cadwallader 1996 :129) 27

Figure 3. : Schématisation des relations entre les différentes expressions de la valeur 31

Figure 4. Une paupérisation des quartiers de grands ensembles au cœur de leur dévalorisation (Léostic 2013 :91) 42

Figure 5. Nombre de logements comptés comme participant à la diversification résidentielle selon l'ANRU. Sont dans des nuances de bleu et avec des contours en tirets noir les types de logements retenus dans notre étude. Sources : pour les données de 2012 (ANRU, 2014), de 2021 (Cf. Géo in ANRU 2021). Remarque : nous ne pouvons être sûrs de la qualité de comparaison des données, celles de 2012 ont été publiées par l'ANRU directement tandis que celle de 2021 (?) ont été publiées lors de la présentation du bureau d'étude Cf. Géo -mandaté par l'ANRU- pour un bilan des diversifications. Nous ne savons pas précisément de quand datent les données publiées en 2021, ni si les méthodes de calcul sont identiques. 90

Figure 6. Revenus moyen des habitants interrogés sur les trois sites d'études et selon le statut d'occupation du logement (LP : locataire privé ; PO : propriétaire ; AFL : locataire AFL) (Lelévrier 2014 :42) 105

Figure 7. Année de livraison des principales réalisations liées aux conventions de rénovation urbaine 118

Figure 8. Les temps du projet urbain et influences sur la trajectoire de valorisation (adapté de Bernoux et al. 2001 :58) 125

Figure 9. Préparation et traitement cartographique des données DVF 141

Figure 10. Comparaison des caractéristiques sociodémographiques de Malakoff en 2006 aux échelles urbaines 161

Figure 11. Comparaison des caractéristiques sociodémographiques de Kervénanec en 2006 aux échelles urbaines 165

Figure 12. Comparaison des caractéristiques sociodémographiques de Kervénanec en 2006 aux échelles urbaines 169

Figure 13. Banalisation de la forme urbaine de Malakoff par la réalisation de nouvelles émergences . 181

Figure 14. Le Nouveau Malakoff, une dénomination de projet pour appuyer la dynamique de changement en cours à Malakoff (source : nantes-amenagement.fr) 181

Figure 15. Un taux de diversification corrélé aux démolitions (Cf. Géo in ANRU, 2021) 234

Figure 16. Niveaux d'interaction entre le projet urbain et le promoteur 271

Figure 17. Calendrier des livraisons des programmes immobiliers en fonction du type de promoteur à Malakoff 281

Figure 18. Calendrier des livraisons des programmes immobiliers en fonction du type de promoteur à Kervénanec 287

Figure 19. Calendrier des livraisons des programmes immobiliers en fonction du type de promoteur aux Sablons. 290

Figure 20. Répartition des logements sociaux et des logements en accession sur le Programme les Terrasses de Kreisker (Lorient Habitat, le Foyer d'Armor) (Source : PC de l'opération) . 304

Figure 21. Comparaison entre les prix moyens des différents programmes et le marché immobilier local 319

Figure 22. Première de couverture de la plaquette commerciale de la résidence Ylora qui met en évidence la vue Loire (GHT, 2016) 327

Figure 23. Alors que la plaquette promotionnelle de ce programme à Kervénanec évoque explicitement les changements urbains, ces descriptions restent concises, vagues ou tournées vers l'extérieur (proximité de..., mobilités,...) et les images illustrant le propos représentent des espaces centraux lorientais de haute valeur symbolique ou d'usage (Espacil accession, 2016) 329

Figure 24. Extrait du document présentant les réalisations du PRU de Kervénanec (source : Ville de Lorient:2014) 360

Figure 25. Comparaison de la répartition des types de logement et des modes d'occupation en 2019 entre la nouvelle offre, les QRU et les quartiers voisins 407

Figure 26. Comparaison des surfaces des logements de la nouvelle offre avec le reste du parc . . 408

Figure 27. Présences d'espaces extérieurs dans les logements de la nouvelle offre 409

Figure 28. Estimation du lieu de résidence et du statut résidentiel précédent des primo-occupants du nouveau parc non-social en fonction des quartiers et du type de promoteur (source : données fournies par les promoteurs enrichies de l'enquête habitants) 411

Figure 29. Revenus des primo-habitants et comparaison aux parcs de logements du QPV et des quartiers voisins (source : FILOCOM) 415

Figure 30. Age des primo-occupants, composition des ménages, et écarts relatifs aux quartiers environnants (source : FILOCOM) 417

Figure 31. Evolution des caractéristiques du peuplement du nouveau parc de logements à Malakoff . 421

Figure 32. Evolution des caractéristiques du peuplement du nouveau parc de logements de Kervénanec 423

Figure 33. Evolution des caractéristiques du peuplement du nouveau parc de logements des Sablons 427

Figure 34. Nombre de mutations résidentielles dans le parc de nouveaux logements non-sociaux . . . 429

Figure 35. Comparaison des durées moyennes d'occupation 431

Figure 36. Taux d'évolution des revenus, évolution du nombre d'enfants et de l'âge entre le ménage partant et le ménage entrant lors d'une mutation 435

Figure 37. Les ventes libres du nouveau parc de logement de Malakoff (neuf exclu) par rapport à l'évolution moyenne des prix de l'immobilier (neuf compris) 440

Figure 38. Cartes lissées de l'évolution moyenne des valeurs des transactions immobilières entre 2014 et le premier semestre 2022 à Nantes 443

Figure 39. Evolution des valeurs immobilières moyennes issues des cartes lissées dans les différents quartiers Politique de la Ville de Nantes Métropole 445

Figure 40. Capture d'une annonce d'un logement en vente à Malakoff (été 2021) (source : bienici.com) 446

Figure 41. Les ventes libres du nouveau parc de logements de Kervénanec (hors-neuf) par rapport à l'évolution moyenne des prix de l'immobilier (neuf compris) 447

Figure 42. Evolution des valeurs immobilières moyennes issues des cartes lissées dans les différents quartiers Politique de la Ville de Lorient Agglomération 448

Figure 43. Cartes lissées de l'évolution moyenne des valeurs des transactions immobilières entre 2014 et le premier semestre 2022 à Lorient 449

Figure 44.: Les ventes libres du nouveau parc de logement des Sablons (hors-neuf) par rapport à l'évolution moyenne des prix de l'immobilier (neuf compris) 451

Figure 46. Evolution des valeurs immobilières moyennes issues des cartes lissées dans les différents quartiers Politique de la Ville de le Mans Métropole 452

Figure 45. Cartes lissées de l'évolution moyenne des valeurs des transactions immobilières entre 2014 et le premier semestre 2022 au Mans 453

Figure 47. Evolution des statuts d'occupation des habitants enquêtés à Malakoff 466

Figure 48. Evolution des statuts d'occupation des habitants enquêtés à Kervénanec 470

Figure 49. Evolution des statuts d'occupation des habitants enquêtés aux Sablons 473
Figure 50. Occurrence des arguments de choix résidentiel (hors logement) 476
Figure 51. Synthèse des rapports habités, influence et évolution des rapports des « nouveaux » ménages avec le quartier 529
Figure 52. Synthèse des jeux d'acteurs et d'influence autour de la dynamique de valorisation 539

Table des Photographies

Photographie 1. Aperçu du site de construction du quartier de Malakoff au démarrage des constructions (Photo Madec, 1960-1970) 161

Photographie 2. Carte postale montrant la certaine diversité architecturale et la dimension de la ZUP (source : https://twitter.com/renaud-epstein/status/1126366699517825025/photo/1 [consulté le 30/07/2022]). 168

Photographie 3. En haut cliché aérien de Kervénanec dans les années 1990 (source : retrogeographie.tumblr.com). En bas, la projection du programme lauréat du concours (2005, Urbicus et Debard) 192

Photographie 4. Un panneau similaire aux entrées de villes indique l'entrée sud du quartier et témoigne d'une certaine forme de reconnaissance donnée au quartier (image personnelle) 195

Photographie 5. L'ancien centre commercial en 2014 avant son transfert et au moment de la mise en concours des lots correspondant à son emprise foncière (Capture d'écran Google Street View, 2014). 283

Photographie 6. Les façades des deux premiers programmes s'ouvrent généreusement vers la Loire (à droite de l'image) et donnent l'impression de programmes tournant dos au quartier (image personnelle) 296

Photographie 7. Sur le programme Ylora (2014, GHT) la porosité entre l'espace public et les espaces résidentiels au rez-de-chaussée est respectée (image personnelle) 299

Photographie 8. Malgré une porosité, tout le rez-de-chaussée du programme Cabestan (Linkcity) est protégé par des grilles plus imposantes et obstruantes (image du bas) (image personnelle) que les ambiances proposées dans le cahier des prescriptions (images du haut) (source : cahier des prescriptions ilots MC11 & MC13) 299

Photographie 9. : Sur la ligne du haut les façades sud orientées vers la Loire, sur la ligne basse, les façades nord orientées vers le quartier. A gauche le programme Sémaphore (2014, NMH), à droite le programme YLORA (2018, GHT) 300

Photographie 10. Encore en construction pour une livraison au premier semestre 2023, les volumes proposés par le programme Rives de Loire (Cogedim) sont proches de ceux des tours voisines (image personnelle, 2023) 301

Photographie 11. Le hameau du Venzu, composé de deux impasses sur le parc distribuant des logements individuels, ne permet pas de distinguer l'impasse composée de logements sociaux de celle composés de logements en accession (image personnelle, 2022). 302

Photographie 12. La résidence du Parc est, le plus central du quartier. Mêlant du logement privé et social, le programme s'intègre en douceur dans le quartier par une résidentialisation des espaces collectifs subtile et non restrictive (image personnelle, 2022) 302

Photographie 13. L'attractivité des points de vue en dehors du quartier oriente les programmes d'Espacil Accession qui tournent le dos à Kervénanec (Les Marquises-image du haut) et s'ouvrent vers le sud et les espaces verts du Venzu (Andalouse-image du bas) (images personnelles, 2022). 303

Photographie 14. Les réhabilitations très similaires de ces trois tours voisines (photo de gauche) ne permettent que difficilement de distinguer la Tour de l'Espal (à droite) vendue en PSLA (images personnelles, 2022) 305

Photographie 15. Au premier plan le programme de l'AFL, en arrière plan une des barres de logements sociaux du quartier. (image personnelle, 2022) 306

Photographie 16. En bas, prise de vue du programme en construction et avec en arrière-plan Malakoff reconnaissable à deux de ces tours de couleur brune. En haut, le point de vue choisi par le promoteur afin de mettre en évidence la Loire et privilégier le paysage en arrière-plan de Pré-Gauchet tout en gardant la référence à la Loire (sources : image personnelle, 2023 ; Cogedim) 326

Photographie 17. Vue depuis le parc du Venzu vers le centre de Kervénanec. On distingue au premier plan les nouvelles résidences sociales et privées construites et en arrière-plan les trois tours restantes du secteur rénové et continuant d'alimenter les craintes associées à la réputation du quartier chez les lorientais (image personnelle, 2021) 448

Photographie 18. De haut en bas, la Loire, les étangs du Ter et l'abbaye de l'Epau font partie des lieux de proximité cités pour leur qualité environnementale (image personnelle, 2020 ; Hervé Cohonner -Lorient Agglomération ; Sarthe.fr) 485

Photographie 19. Un des paliers de la résidence Sémaphore où la plupart ont été plus ou moins fortement appropriés et investis par les propriétaires (image personnelle, 2021). 500

Photographie 20. Vue Loire depuis la résidence Ylora à Malakoff (source : https://profix.wurth.fr/fr/wurth_profix/partenariats/references_chantier/malakoff___nantes/chantier_malakoff.php) 502

Photographie 21. Renforcement des protections vis-à-vis du quartier. Façade côté quartier de l'îlot Vallès en 2012 (1A) puis en 2022 (1B). Mise en visibilité de dispositifs témoignant de la méfiance à l'égard du quartier dans la résidence Giardini (2). 524

Photographie 22. La première des trois portes sécurisées de la résidence Jardin de Loire rappelant par un écriteau la vidéosurveillance des parties communes de la résidence (image personnelle) 525

Photographie 23. Au premier plan les rues du lotissement Vallès et du Ter et à l'arrière, en rupture morphologique, une des tours rénovées de Kervénanec (image personnelle, 2021) . . . 526

Photographie 24. A Malakoff, le mail vert séparant les deux premières résidences malgré une certaine qualité paysagère et le lien qu'il fait entre le centre du quartier et la Loire est marqué par une absence d'usages et de fréquentations qui distingue cet espace des autres (Image personnelle, 2017) 527

Table des cartes

Carte 1. Difficulté de définition des quartiers d'étude avec la multiplication des découpages géographiques qui s'y réfèrent 116

Carte 2. Contexte urbain nantais et localisation des QPV dans Nantes Métropole 159

Carte 3. Contexte urbain lorientais et localisation des QPV 163

Carte 4. Le quartier de Kervénanec est progressivement intégré au tissu urbain lorientais (Gaudin 2013:340) 165

Carte 5. Contexte urbain manceau et localisation des QPV 167

Carte 6. Situation de Malakoff avant la rénovation urbaine en 1983 175

Carte 7. Carte de situation du quartier Malakoff-Pré-Gauchet (2021). 177

Carte 8. Carte d'ensemble du quartier de Kervénanec avant la rénovation urbaine en 2001 187

Carte 9. Carte d'ensemble du quartier de Kervénanec en 2020. 191

Carte 10. Carte d'ensemble du quartier des Sablons avant la rénovation urbaine en 1992 199

Carte 11. Carte d'ensemble du quartier des Sablons en 2020 203

Carte 12. Phasage de la ZAC du Pré-Gauchet s'appuyant sur la gare comme élément d'attractivité et reléguant par cette géographie l'objectif d'intégration de Malakoff. 218

Carte 13. Le secteur ouest du quartier des Sablons se dédensifie au gré des interventions urbaines et évolue vers une morphologie urbaine similaire au quartier voisin 225

Carte 14. Répartition et caractéristiques de la nouvelle offre immobilière à Malakoff 235

Carte 15. Répartition et caractéristiques de la nouvelle offre immobilière à Kervénanec. 239

Carte 16. Répartition et caractéristiques de la nouvelle offre immobilière aux Sablons 241

Carte 17. Entre la Loire et Malakoff, évolution des emprises depuis le quartier vers la Loire 295

Carte 18. Cartes scolaire du primaire et du secondaire de nos trois terrains 395

Carte 19. Délimitations des secteurs pour l'étude des données FILOCOM 405

Table des tableaux

Tableau 1. Un taux de diversification corrélé avec les démolitions (Cf. Géo in ANRU, 2021) 91

Tableau 2. Participation des différents acteurs à la diversification résidentielle (Saint-Macary, 2011:68) 93

Tableau 3. Les quatre types de changement socio-résidentiel d'un quartier populaire (Kennedy 2002: 73). 99

Tableau 4. Caractérisation des différents types de rapport au quartier (Lelévrier 2014a:78-87) . . . 109

Tableau 5. Liste des programmes non-sociaux réalisés sur du foncier dégagé lors du PRU 123

Tableau 6. Typologies des acteurs recherchés et nombres d'entretiens réalisés 132

Tableau 7. Entretiens réalisés auprès de professionnels de la vente et de la gestion locative et/ou de copropriété 143

Tableau 8. Nombre de ménages enquêtés par quartiers 146

Tableau 9. Evolution de la population nantaise (2006-2018) 158

Tableau 10. Evolution de la population Lorientaise (2006-2018) 162

Tableau 11. Evolution de la population mancelle (2006-2018) 166

Tableau 12. Entretiens utilisés dans le chapitre 4 (les fonctions et les institutions de rattachement sont celles de l'époque du PRU) 171

Tableau 13. Valeurs mobilisés, type de valorisation projetée dans les discours des porteurs de projet 208

Tableau 15. Acteurs de la promotion ayant participé à l'un des programmes non sociaux. 244

Tableau 14. Synthèse des enjeux de risque, de contraintes ou d'attractivité orientant l'intervention des différents types de promoteurs 265

Tableau 16. Différence entre les plafonds de revenus PSLA et TVA ANRU 316

Tableau 17. Caractéristique de la diversification résidentielle sur les trois terrains en 2019. 381

Tableau 18.. . . . . Analyser finement la sociodémographie des nouvelles résidences et préserver l'anonymisation : regroupements 406

Tableau 19. Mutation et statut d'occupation des logements dans la nouvelle offre de Malakoff (2013-2019) 428

Tableau 20. Mutation et statut d'occupation des logements dans la nouvelle offre de Kervénanec (2011-2019). 428

Tableau 21.. Mutation et statut d'occupation des logements dans la nouvelle offre des Sablons (hors vente Espal) (2013-2019) 429

Tableau 22. Taux de rotation résidentielle en 2019 (INSEE, FILOCOM) 430

Tableau 23. Types de profils socio-démographiques des enquêtés à Malakoff 459

Tableau 24. Types de profils socio-démographiques des enquêtés à Kervénanec. 461

Tableau 25. Types de profils socio-démographiques des enquêtés aux Sablons 462

Tableau 26. Niveaux de choix résidentiels liés au quartier en fonction des types de ménages. . . . 477

Tableau 27. Type de rapport au quartier et éléments de sociodémographie 495

Table des matières

Remerciements 3

Introduction générale 6

Partie 1. Comprendre la trajectoire de valorisation à travers la nouvelle offre non sociale 16

Chapitre 1. . De la dévalorisation à la revalorisation ? Lectures des grands ensembles et de la rénovation urbaine par le prisme des valeurs 18

1. Dévalorisation, revalorisation : de quelle(s) valeur(s) parle-t-on ? 20
   1.1 Ville, espace et valeur(s) 20
   1.2 Lectures urbaines de la valorisation 24
   1.2.1 Approche matérielle et quantitative de la valeur 24
   1.2.2 Dimension subjective et sociale de la valeur 29
   1.3 L'aménagement urbain, un processus de valorisation ? 32

2. Qualifier la dévalorisation des quartiers de grands ensembles 38
   2.1 La genèse valorisée des quartiers de grands ensembles 40
   2.2 Mécaniques de la dévalorisation 41
   2.3 Objectivation sociale de la dévalorisation à travers les discours 44

3. La rénovation urbaine : marquer physiquement, spatialement, symboliquement voire socialement les espaces urbains pour rompre avec la dynamique de dévalorisation. 49
   3.1 Intentions et objectifs de la rénovation urbaine 51
   3.1.1 Transformer l'espace conçu, vecteur de réinvention d'un système de valeurs locales 52
   3.1.2 Marquer l'espace des représentations 55
   3.2 Quel bilan global de la rénovation urbaine peut-on faire ? 56

Conclusion. La valorisation, un cadre d'analyse pour les quartiers rénovés ? 60

Chapitre 2. . . . . Mettre en œuvre une mixité sociale au cœur de la trajectoire de revalorisation 62

1. Un objectif de mixité sociale au cœur de la revalorisation 64
   1.1 Une mixité sociale contre la dévalorisation ? Justification et légitimation des ambitions de revalorisation de la rénovation urbaine 65
   1.1.1 Ségrégation et effet de quartier, les fondements du recours à la mixité dans le PNRU 65
   1.1.2 Le mythe de la mixité sociale dans les projets urbains et espoirs de normalisation 68
   1.2 Diversifier et mettre en œuvre la mixité dans le cadre de la rénovation urbaine. 73
   1.2.1 Une diversification résidentielle et sociale 74
   1.2.2 Diversification architecturale, urbaine et fonctionnelle 76
   1.3 Réaliser la mixité de l'impulsion de revalorisation à une trajectoire de valorisation déterminée par les interactions entre acteurs 78
   1.3.1 Influence des différents acteurs sur la réalisation de l'objectif de diversification 78
   1.3.2 Influence des choix et des trajectoires résidentielles sur la diversification. 82

2. Comment le bilan des diversifications résidentielles et sociales permet de tirer des premiers enseignements sur la dynamique de valorisation à l'œuvre ? 89
   2.1 Une diversification résidentielle : produire une offre immobilière non –sociale. 89
   2.1.1 Quel bilan national tirer de la diversification socio-résidentielle ? 89
   2.1.2 Qui sont les acteurs de cette nouvelle offre non-sociale ? 93
   2.1.3 Retour d'expérience, leviers et freins à la diversification 95
   2.2 Caractériser la diversification sociale et appréhender son influence. 98
   2.2.1 Diversifier c'est gentrifier ? 99
   2.2.2 Caractéristiques sociodémographiques des nouvelles résidences et approche par les trajectoires résidentielles 103

Conclusion. La diversification résidentielle et sociale au cœur des intentions de revalorisation. Implication et questions de recherche 112

Chapitre 3. . . . . Choix et présentation des terrains d'études et méthodologie de recherche 114

1. Choix des échelles et des terrains : construire la comparaison 115
   1.1 Échelles géographiques et temporelles : délimiter le terrain de recherche 115

1.1.1 Le quartier, l'unité géographique au cœur de notre enquête de revalorisation impulsée. . .115
1.1.2 Temporalité de projet urbain et d'enquête : un recul intéressant pour comprendre la trajectoire de valorisation ? 118
1.2 Construire la relation entre trois sites en rénovation urbaine, de la comparaison au croisement . 119
1.3 Contraintes et critères de choix des terrains d'enquête 121

2. Méthode d'enquête et d'analyse. Interroger la trajectoire de valorisation à travers l'objectif de diversification immobilière 125
2.1 Jeux d'acteurs et élaboration de la revalorisation espérée et impulsée. 127
2.1.1 Le discours, matériau privilégié pour saisir les dynamiques inter-acteurs au cœur du projet urbain. 130
2.1.2 Retour sur la méthode de collecte du discours par l'entretien 131
2.1.3 Une analyse et une utilisation des discours enrichis par des apports documentaires 137
2.2 Interroger la continuité et la persistance de la trajectoire de valorisation. Approches socio-résidentielles et immobilières 138
2.2.1 Interroger les dynamiques socio-résidentielles et immobilières pour comprendre une trajectoire de valorisation 139
2.2.2 Des enquêtes auprès des habitants des logements issus de la diversification résidentielle. 145

Conclusion du chapitre 3 150

Conclusion de la partie 1 152

Partie 2. Rénovation urbaine, production de la nouvelle offre immobilière et influence sur la valorisation des quartiers 154

Chapitre 4. . . . . Construire la revalorisation, intentions des programmes urbains et place de la diversification immobilière 157

1. Comprendre les quartiers et les projets urbains à l'aune des contextes locaux 158
1.1 Malakoff un quartier emblématique au cœur de la métropole nantaise 158
1.1.1 La dynamique nantaise et la question des quartiers populaires 158
1.1.2 Malakoff, un quartier atypique à contre-courant de la dynamique nantaise. 161
1.2 Kervénanec et le laboratoire lorientais du renouvellement urbain 162
1.2.1 Lorient : dynamiques d'une ville moyenne marquée par la reconstruction 162
1.2.2 Kervénanec, la plus grande ZUP de Lorient. 164
1.3 Les Sablons, quartier symbolique de l'interventionnisme municipal sur le logement. 166
1.3.1 La dynamique mancelle et la question des quartiers populaires 166
1.3.2 Les Sablons, deuxième plus grand quartier de grands ensembles de l'ouest 168

2. De la dévalorisation diagnostiquée à la revalorisation projetée 172
2.1 Ramener Malakoff à la ville. 173
2.1.1 Malakoff, un quartier isolé, un quartier village 173
2.1.2 Une rénovation urbaine adossée à une ZAC : ouvrir et intégrer Malakoff au reste de la dynamique urbaine. 176
2.2 Kervénanec, dans la lignée des expérimentations urbaines lorientaises 185
2.2.1 Un quartier en déprise : « "TSK" : Tout Sauf Kervé ». 185
2.2.2 Mettre en valeur l'existant : redonner une qualité et une attractivité à Kervénanec 190
2.3 Les Sablons, une rénovation urbaine empreinte du conservatisme de la politique locale de l'habitat 198
2.3.1 Un quartier d'ores et déjà dans une dynamique locale de renouvellement urbain 198
2.3.2 Rénover sans bouleverser : aux Sablons, le choix de la continuité 201
2.4 Les trois types de revalorisations projetées. 207

3. Place et influence de la diversification immobilière sur la revalorisation 213
3.1 Malakoff : l'objectif de diversification place l'attractivité immobilière au cœur du projet 214
3.2 A Lorient, une diversification résidentielle au service du projet de revalorisation. 219
3.3 Aux Sablons, une diversification résidentielle contrainte et reléguée dans les objectifs de revalorisation 222

Conclusion. Crédibiliser l'idée d'une intervention pour réussir la diversification 225

Chapitre 5. . . . . Acteurs de la promotion, rapports aux quartiers en rénovation et caractéristiques de la nouvelle offre 229

1. Contextes immobiliers locaux contrastés entre Nantes, Lorient et le Mans 230
1.1 Nantes : un marché immobilier en tension croissante 230
1.2 Lorient : une dynamique immobilière et démographique tirée par l'attrait du littoral 231
1.3 Le Mans : un marché immobilier détendu qui complique la production de logements 232

2. Caractéristiques de la nouvelle offre non-sociale produite par quartier 234
2.1 A Malakoff, une offre en accession aidée et libre pour de petits ménages familiaux. 236
2.2 Kervénanec, une offre principalement en accession aidée et marquée par les formes d'habitat individuel. 237
2.3 Les Sablons, une plus faible diversification masquée par le volume de la vente d'une tour . 238

3. Acteurs de la promotion, relations et perception de la valorisation liée au projet urbain 242
3.1 Typologie des promoteurs. Intérêts, participation et relation aux quartiers en rénovation urbaine. 242
3.1.1 Les organismes HLM des quartiers (3/3) 243
3.1.2 Les promoteurs sociaux et locaux (4/5) 247
3.1.3 Les promoteurs privés nationaux (2/4). 250
3.1.4 Les acteurs parapublics nationaux (1/1) 253
3.2 D'une valorisation différentielle à une valorisation concurrentielle. Quelle valorisation est promue par les différents promoteurs ? 254
3.2.1 Appréhender le risque et mettre en valeur une nouvelle offre immobilière 255
3.2.2 Participer au programme urbain, enjeux réputationnels et concurrences entre acteurs de la promotion 260

Conclusion. 267

Chapitre 6. Influences de l'intervention des acteurs de l'immobilier sur la valorisation des quartiers en PRU 268

1. Produire une nouvelle offre immobilière. A travers les jeux d'acteurs, influence des promoteurs et lecture de la trajectoire de valorisation 270
1.1 L'influence de l'attractivité perçue sur le processus de valorisation. Lecture à travers les jeux d'acteurs et l'évolution des rapports de force 270
1.1.1 Choix des types d'acteurs de la promotion associés et mode de gouvernance de projet. . 272
1.1.2 Evolution des rapports de forces, lecture de l'attractivité et influence sur la trajectoire de valorisation. 278
1.2 Concilier les approches pour réussir la diversification immobilière : implications et conséquences sur l'espace conçu 293
1.2.1 Se distinguer pour se protéger, une stratégie incontournable des promoteurs ? 294
1.2.2 Un rapport spatial cœur-frange de quartier mobilisé par les promoteurs. 306

2. Commercialisation, production de discours et attractivité résidentielle mesurée par les promoteurs 313
2.1 Adapter une offre immobilière pour assurer une attractivité résidentielle. 313
2.1.1 Diversification des statuts résidentiels et public ciblé 314
2.1.2 Derrière la recherche d'un rapport qualité-prix attractif, quelle clientèle ciblée ? 318
2.2 Produire un discours pour vendre la nouvelle offre. 325
2.2.1 Vendre dans un quartier en renouvellement urbain, discours des supports commerciaux. . . 326
2.2.2 Discours et échanges avec les acheteurs potentiels : comment parler du quartier ? 332
2.2.3 Retour sur l'expérience de commercialisation : quelle attractivité résidentielle pour la nouvelle offre immobilière ? 337

3. L'attractivité perçue, nerf de la rénovation urbaine : d'un rapport donnant-donnant à un rapport gagnant-gagnant ? 341

Conclusion. 347

Conclusion de la partie 2. 349

Partie 3 : Lecture et influences de la nouvelle offre immobilière sur le processus de valorisation 352

Chapitre 7 : Le rôle attribué à la rénovation urbaine et à la diversification immobilière dans la trajectoire de valorisation. 355

1. De la revalorisation projetée à la perception de la trajectoire de valorisation perçue par les porteurs de projet . . . 357
1.1 Lectures et emplois de la perception de trajectoire de valorisation . . . 358
1.1.1 La rénovation urbaine comme faire-valoir politique . . . 359
1.1.2 Une valorisation « qui se voit » : recourir au sensible et au subjectif . . . 361
1.1.3 La comparaison, user de référentiels pour valoriser de la place d'un quartier . . . 365
1.1.4 Objectiver la valorisation sans évaluer, ultime recours à la pensée désidérative ? . . . 367
1.2 Freins, limites et différences dans la description et la mobilisation de la valorisation . . . 371
1.2.1 Malakoff, un échec de la normalisation qui contrevient à la valorisation projetée . . . 373
1.2.2 A Kervénanec, des attentes présentées comme remplies par le PRU . . . 376
1.2.3 Aux Sablons, une trajectoire de valorisation perçue comme une retombée exclusive de la réhabilitation . . . 377

2. Quel rôle est attribué à la nouvelle offre immobilière dans cette dynamique de valorisation ? . . . 380
2.1 De la diversification résidentielle à la diversification sociale . . . 381
2.1.1 La diversification endogène, une mixité promotionnelle ? . . . 382
2.1.2 La diversification exogène, une « vraie » mixité ? . . . 384
2.1.3 A Nantes et Lorient, évolution des discours autour de la diversification sociale . . . 385
2.2 Perception de l'influence de la diversification socio-résidentielle sur les quartiers rénovés, vers une situation de mixité sociale ? . . . 388
2.2.1 Au-delà de la diversification socio-résidentielle, effets prêtés à la présence de cette nouvelle offre . . . 389
2.2.2 Perception de l'influence des « nouveaux » ménages sur les quartiers rénovés . . . 391

Conclusion. Trajectoire de valorisation et rôle de la nouvelle offre, une connaissance superficielle des effets de la rénovation urbaine . . . 399

Chapitre 8. Comprendre la valorisation à travers les évolutions sociodémographiques et immobilières . . . 403

1. Contextualiser la sociodémographie de la nouvelle offre et son évolution . . . 405
1.1 Caractériser le nouveau parc de logements : Une nouvelle offre de qualité ? . . . 407
1.2 Qui sont les primo-occupants de la nouvelle offre ? . . . 410
1.3 Evolution de la population de cette nouvelle offre : quelles sont les tendances mesurées ? . 420
1.3.1 Malakoff : dans un parc encore en constitution, un renforcement des écarts avec les ménages des logements sociaux . . . 420
1.3.2 Kervénanec : un parc privé qui profite du souffle de la rénovation urbaine . . . 424
1.3.3 Les Sablons : un moindre impact du PRU et les prémices d'une paupérisation de la nouvelle offre ? . . . 425
1.3.4 Isoler les mutations et préciser la dynamique de changement . . . 426

2. Une évolution du marché immobilier témoin de la trajectoire de valorisation ? . . . 437
2.1 Approcher l'immobilier par les prix : un indicateur de valorisation ? . . . 437
2.1.1 Une réintégration de Malakoff dans les dynamiques immobilières nantaises ? . . . 440
2.1.2 Kervénanec : un rattrapage des valeurs immobilières puis dérochage récent révélateur de la persistance de marquages ? . . . 447
2.1.3 Aux Sablons : dynamiques hétérogènes et risque de décrochage des valeurs immobilières ? . . . 450

Conclusion . . . 455

Chapitre 9. Les stratégies résidentielles des nouveaux ménages révélateurs du processus de valorisation ? . . . 457

1. Enquête habitante : méthode et présentation de l'échantillon . . . 458
1.1 Evaluer la représentativité de l'échantillon des ménages enquêtés . . . 458
1.2 Qui sont les ménages interrogés ? Caractéristiques socio-résidentielles des enquêtés de la nouvelle offre non sociale . . . 459
1.2.1 A Malakoff, des nouveaux ménages en majorité locataires, jeunes et très diplômés (tab. 23) 459
1.2.2 A Kervénanec, des nouveaux ménages en majorité propriétaires, relativement âgés, en famille ou retraités (tab. 24) . . . 461
1.2.3 Aux Sablons, une majorité de propriétaires et de familles (tab. 25) . . . 462

2. Des trajectoires résidentielles témoins de la valorisation des QRU ? . . . 464
2.1 Caractériser les trajectoires résidentielles des habitants de la nouvelle offre . . . 464

2.2 Malakoff : une nouvelle offre sas de progression résidentielle pour des ménages plus fragiles . . 466
2.2.1 Une mobilité qui s'inscrit dans une trajectoire négative et contrainte (5) 467
2.2.2 Une présence résidentielle prévue comme temporaire du fait des contraintes ayant prévalu au choix (33) 467
2.2.3 Malgré des contraintes, une trajectoire positive et une présence qui s'inscrit dans la durée (20) 468
2.2.4 Choix peu contraints : des trajectoires positives vers un ancrage potentiel ? (34) 468
2.3 Kervénanec, des primo-accédants ancrés ou bloqués ? 470
2.3.1 Des départs contraints, des trajectoires mitigées et des présences subies ? (10/38) 471
2.3.2 Des trajectoires positives mais contraintes financièrement et/ou temporaires (10/38) . . . 471
2.3.3 Des trajectoires positives de propriétaires (18/38) 472
2.4 Les Sablons, un nouveau parc de logement qui bénéficie avant tout aux locataires du parc social 472
2.4.1 Une trajectoire positive et malgré une contrainte financière importante (20/44) 473
2.4.2 Une trajectoire endogène et vécue comme moins contrainte (10/44) 474
2.4.3 Des trajectoires positives et sans contraintes (12/44) 474

3. Appréhender la place du quartier dans le compromis résidentiel 476
3.1 Un quartier non choisi, un compromis pour le logement (81/172) 478
3.2 Une localisation et/ou une accessibilité avantageuse nourrissent une certaine attractivité (48/172) 482
3.3 Des quartiers choisis pour leurs qualités propres (43/172) 483
3.4 Acheter en VEFA : appréhension et représentation sur le futur quartier 487

Conclusion 491
Chapitre 10. Habiter le quartier : construire un espace valorisé 493

1. Rapport au quartier rénové. Stratégies et valorisation de l'expérience résidentielle 495
1.1 Mettre à distance pour se protéger du stigmate (51/169) 496
1.2 Composer avec le quartier, profiter des aménités. Un habiter sélectif (81/169) 503
1.3 Un habiter fluide : « c'est mon quartier quoi ! » (GAR12) (37/169) 507

2. Evolution des rapports et incidence de ces nouveaux habitants sur les quartiers rénovés . 512
2.1 Perception et mobilisation des changements urbains 512
2.2 Expérience du quartier et évolution des rapports habités. De la « bonne surprise » à la et naissance d'un sentiment s'assignation résidentielle 516
2.3 Expérimenter la différence sociale : mobilisation de l'échelle des résidences pour affirmer une place singulière 521
2.3.1 Constater les différences, valoriser l'intégration : « tout le monde habite Malakoff maintenant » (YL01) 522
2.3.2 Mobiliser les différences pour rappeler une distance 523
2.3.3 La crainte de la différence pour légitimer une plus grande mise à distance 524
2.3.4 Exploiter les différences, profiter des franges pour faire sécession du quartier 526
2.4 Appréhender l'influence des nouveaux habitants sur l'espace social des quartiers rénovés. 528

Conclusion 532

Conclusion générale 534

Annexes 550

Annexe 1. Cartes des toponymies 551

Annexe 2 552

Annexe 3 556

Annexe 4 560

Annexe 5 563

Annexe 6 564

Références bibliographiques 583

Table des acronymes 593

COLLEGE ESPACES
DOCTORAL SOCIETES
BRETAGNE CIVILISATIONS

UNIVERSITÉ
RENNES 2

Titre : L'effet de la nouvelle offre immobilière non sociale sur la valorisation des quartiers rénovés

Mots clés : Rénovation urbaine, mixité sociale, valorisation, grands ensembles

Résumé : Le premier programme de rénovation urbain porté par l'ANRU modifie en profondeur les politiques urbaines conduites jusque-là dans les quartiers de grands ensembles sociaux et ce, notamment en intégrant un objectif de mixité sociale qui s'appuie sur une double logique de déconcentration du logement social et de diversification résidentielle par une production de logements non sociaux neufs. Cependant, dans des quartiers considérés comme dévalorisants, attirer des promoteurs puis des acquéreurs apparait presque contre intuitif. Ainsi, la présence de cet objectif nécessite de reconsidérer la valeur de ces espaces afin de créer des conditions d'attractivité résidentielle. Aujourd'hui, plus de dix ans suite à la livraison de ces premières résidences, nous souhaitons questionner comment l'intervention de nouveaux acteurs associés à cette production immobilière privée puis comment le peuplement de ce nouveau parc résidentiels peuvent être à la fois des témoins mais aussi des vecteurs d'influence de la trajectoire de valorisation de ces quartiers ? Notre étude se déroule dans trois quartiers rénovés du grand ouest : Malakoff à Nantes, Kervénanec à Lorient et Les Sablons au Mans

Title : The effect of the new non-social housing supply on the valorization of renovated neighborhoods

Keywords : Urban renewal, social mix, valorization, working class area

Abstract : The first urban renewal program carried out by the ANRU (National Urban Renewal Agency) has significantly modified the urban policies implemented until then in neighborhoods with large social housing complexes. In particular, it has integrated an objective of social mixing based on a double approach : decreasing the concentration of social housing and diversifying the residential mix by producing new non-social housing. However, in such depreciating neighborhoods, attracting developers and then buyers seems almost counterintuitive. Thus, the presence of this objective requires reconsidering the value of these spaces in order to create conditions of residential attractiveness. Today, more than ten years after the delivery of these first residences, we wish to question how the intervention of new actors associated with this private real estate production, and then how the settlement of this new residential stock can be both witnesses to and vectors of influence on the trajectory of valorization of these neighborhoods? Our study takes place in three renovated neighborhoods in the west of France: Malakoff in Nantes, Kervénanec in Lorient and Les Sablons in Le Mans.