

Un nouveau type d'habitat, un nouveau type d'habitants

La recherche de mixité sociale sur le quartier des Plaines à Trélazé



Plan

Introduction

- I) Le quartier des Plaines à Trélazé : un exemple paradigmatique du destin des grands ensembles en France
 - a) Apogée et déclin du quartier des Plaines
 - b) Déclinaison des différentes procédures mises en place par la politique de la ville jusqu'à l'Opération de Renouvellement Urbain des Plaines

- II) L'ANRU, un facilitateur de projet au discours engagé en faveur de la mixité sociale
 - a) La mixité sociale : un des objectifs principaux de l'ANRU non concevable sans incitations financières et institutionnelles
 - b) La diversification de l'habitat aux Plaines : réalisations concrètes

- III) Créer la mixité sociale : des difficultés pratiques et théoriques conduisant à une réflexion sur le rôle de l'urbanisme et de ses acteurs dans la résolution du problème social de la ségrégation urbaine
 - a) Les difficultés de fonctionnement du projet de renouvellement urbain des Plaines
 - b) La mixité sociale : un concept difficile à théoriser et dont la mise en pratique s'avère malaisée

Conclusion

Annexes
Bibliographie
Entretiens

Introduction

Le 1^{er} août 2003, la Loi d'Orientation et de Programmation pour la Ville et la Rénovation Urbaine pose les fondations d'une nouvelle politique en faveur des quartiers dits sensibles autour des principes d'un guichet unique de financement, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine. L'ambition de Jean Louis Borloo, alors ministre du logement est de « casser les ghettos ». Le programme de l'ANRU se charge de donner les moyens de cette ambition. Il doit permettre l'amélioration des espaces urbains, le développement des équipements publics, la réhabilitation et la résidentialisation des logements locatifs sociaux, la démolition de logement si nécessaire et le développement d'une nouvelle offre de logements, tout ceci sur la période 2004-2013. Au cours de ces 9 années, la capacité financière de l'Agence atteindra 12 019 millions d'euros sous réserve qu'un avenant à la convention Etat/UESL autorise l'apport d'un milliard d'euros de participation supplémentaire de la part de l'UESL. Cet argent est destiné aux 1015 zones éligibles aux interventions de l'Agence et plus particulièrement aux 751 zones prioritaires identifiées comme Zones Urbaines Sensibles. A Trélazé, banlieue d'Angers d'environ 11000 habitants, la ZUS se nomme le quartier des Plaines Petit Bois¹. En tant que chargée d'opérations au Toit Angevin, SA HLM au patrimoine d'environ 7000 logements et bailleur social principal sur le quartier des Plaines, je suis notamment en charge de quatre opérations sur ce site : une réhabilitation, une résidentialisation et deux opérations d'accession sociale à la propriété de respectivement vingt et six logements chacune. Une grande partie de mon temps de travail est donc consacrée à la mise en œuvre de la politique gouvernementale officiellement lancée en 2003. Pourtant, rares sont les moments où je pense aux objectifs et conséquences sociaux et politiques des opérations que je suis en train de mener. Cet écueil est certainement le plus difficile à surmonter pour un jeune diplômé embauché sur son premier poste. Pour combler un certain manque de réflexion sur ce qui fait mon quotidien depuis maintenant six mois, j'ai choisi d'axer ce mémoire sur l'opération de renouvellement urbain en cours sur le quartier des Plaines et plus particulièrement la recherche de mixité sociale sur ce quartier par l'implantation d'un nouveau type d'habitat en libre et en accession à la propriété, sociale ou non. La mixité sociale apparaît aujourd'hui comme l'eldorado perdu d'une société sans discrimination et sans exclusion qu'il s'agit de retrouver grâce à la politique urbaine menée par l'ANRU. Selon la Haute Autorité de Lutte contre les Discriminations et l'Exclusion², la mixité sociale est un « facteur essentiel d'intégration, de cohésion sociale et d'égalité des chances pour la société française et pour le vivre ensemble dans l'espace de plus en plus urbanisé. » Or, même si la recherche de mixité sociale doit s'appliquer à l'ensemble de la société française, c'est bien dans les quartiers sensibles que les efforts sont les plus soutenus. Ainsi, le Comité d'Evaluation et de Suivi de l'ANRU prévient que « l'objectif primordial de mixité sociale assigné au Programme National de Rénovation Urbaine implique que la diversité du peuplement des territoires de la vie quotidienne (des ZUS) soit comparable à celle des territoires hors politique de la ville,³ » oubliant sans doute que dans les zones résidentielles chics, la diversité de peuplement est loin d'être une réalité. En effet, comme le souligne Eric Maurin⁴, la ségrégation urbaine résulte d'une multitude de stratégie d'évitements par lesquelles chacun évite d'avoir un voisin jugé comme socialement inférieur. Ce n'est pas en bas de l'échelle sociale que se constituent les concentrations les plus fortes. Ce sont les ménages les plus aisés qui, par leurs choix résidentiels expriment le plus la volonté de vivre entre eux de manière à bénéficier d'un environnement qui soit le plus à même de les

¹ Annexe 1 : carte de la ZUS des Plaines

² Recommandations de la HALDE, Octobre 2007

³ Rapport d'évaluation 2006, CES, Juillet 2007

⁴ Eric Maurin, Le ghetto français, enquête sur le séparatisme social, 2004

aider à renforcer leur position sociale et à la transmettre à leurs enfants. Afin de préserver les espaces qu'ils se sont constitués et d'éviter le risque d'avoir à côtoyer des populations indésirables, les ménages acceptent « de payer un ticket d'entrée⁵ » sur chacun des marchés qu'ils convoitent. Le marché est donc naturellement producteur d'exclusion et la demande en est demanderesse. En conséquence, elle paye afin d'obtenir ce qu'elle souhaite. Ceux qui ne peuvent suivre financièrement sont contraints d'habiter ailleurs. Les derniers sur cette échelle de l'exclusion se retrouvent dans les quartiers de tours et de barres construits dans les années 50 et 60 désignés comme Zones Urbaines Sensibles aujourd'hui. Dans ces conditions, créer la mixité suppose que l'offre HLM soit en partie détruite en secteur ZUS puis reconstruite hors secteur ZUS et que l'offre construite sur place s'oriente vers l'accession et le locatif libre. C'est donc cette politique que s'efforce de suivre le Programme National de Rénovation Urbaine. Il y aurait sans doute à regarder de plus près les réticences des communes aisées à construire des logements sociaux dans leurs quartiers pavillonnaires. Néanmoins, le relogement hors quartier ANRU se passe tant bien que mal puisque les pauvres du parc HLM s'installent bien souvent là où on leur dit d'aller.

Le vrai pari est celui de faire venir dans les quartiers sensibles les personnes qui ont le choix de vivre ailleurs. En effet, les forces du marché sont si fortes qu'il est légitime de se demander si elles peuvent être modifiées. Si non, la mixité sociale, objectif consensuel, serait-elle alors condamnée ? Si oui, dans quelle mesure peut-on changer la population d'un quartier ? Ce changement entraînera-t-il mécaniquement une situation de cohésion sociale entre les habitants ? Plus largement, est-il du ressort d'une politique urbaine de travailler à la résolution d'un problème social ? Voici les questions auxquelles j'ai voulu répondre en étudiant le cas particulier du quartier des Plaines qui présente une caractéristique intéressante : c'est un des programmes ANRU le plus avancé de France. En effet, la convention ANRU a été signée le 23 octobre 2004 (3^{ème} convention signée en France) et l'ensemble des travaux prévus à cette convention ont démarré. La mairie affiche l'objectif d'une fin des opérations pour le début d'année 2009. Il est ainsi possible d'établir un tout premier constat, (bien qu'il faille mettre beaucoup de réserves à celui-ci car le manque de recul sur la politique mise en place est certain), des réussites et difficultés face à l'objectif de mixité sociale sur le quartier des Plaines.

Nous verrons ainsi dans un premier temps le contexte historique dans lequel s'est inscrit la politique de rénovation urbaine puis les objectifs de cette politique et les moyens mis en place, avant d'entamer une analyse des réussites et difficultés constatées à l'instant t de ce mémoire.

⁵ Michel Mouillard, Prix et dérégulation des marchés immobiliers, cahier de la CAF

I) **Le quartier des Plaines à Trélazé : un exemple paradigmatique du destin des grands ensembles en France**

a) **Apogée et déclin du quartier des Plaines**

Dans les années 50 et 60, la France souffrait d'une pénurie de logements importante. Une politique d'Etat, relayée par une conception dite moderne de l'urbanisme et de l'architecture a permis la construction d'un nombre important de logements en un temps limité dans des quartiers appelés les grands ensembles. L'agglomération angevine n'a pas dérogé à la règle et pour répondre à ses besoins démographiques, de grandes barres et tours ont été construites à Angers et à Trélazé, banlieue d'Angers⁶. Dans cette dernière commune, les immeubles se sont élevés au milieu d'un terrain non urbanisé, vide de constructions d'où le nom du quartier des Plaines. La composition du quartier est emblématique de la tradition moderniste de l'époque qui n'accordait que peu d'importance au contexte urbain et considérait possible de créer une ville nouvelle avec comme seul credo le progrès technique et le découpage rationnel des activités de la vie quotidienne : se loger, travailler, se nourrir, se divertir. Les 685 logements du quartier des Plaines ont été construits par le Toit Angevin entre 1960 et 1966 en quatre tranches sur un terrain de neuf hectares dont le Toit Angevin avait fait l'acquisition (cf carte ci-contre). Aucune mutation du foncier n'était possible sur cet énorme îlot qui représentait à l'époque un nouvel Eden de modernité et de confort comme en témoignent les articles du journal La Cité Nouvelle datant de juillet 1961⁷. Ces logements qui disposaient de l'eau courante, de l'électricité et du chauffage central étaient destinés à la population ouvrière de Trélazé. En effet, « Trélazé la rouge » comme on l'a longtemps appelée, était une commune principalement ouvrière du fait de ses mines ardoisières et de sa manufacture des Allumettes. Le quartier des Plaines se situe entre ces deux pôles industriels⁸. Cependant, à l'origine, ce quartier qui a aussi permis l'accueil des rapatriés d'Algérie, était autant habité par des ouvriers que par des employés de bureau ou des fonctionnaires.

⁶ Annexe 3 carte de l'agglomération angevine

⁷ Annexe 4 article du journal La Cité Nouvelle, 1961

⁸ Annexe 5 carte des secteurs de renouvellement urbain

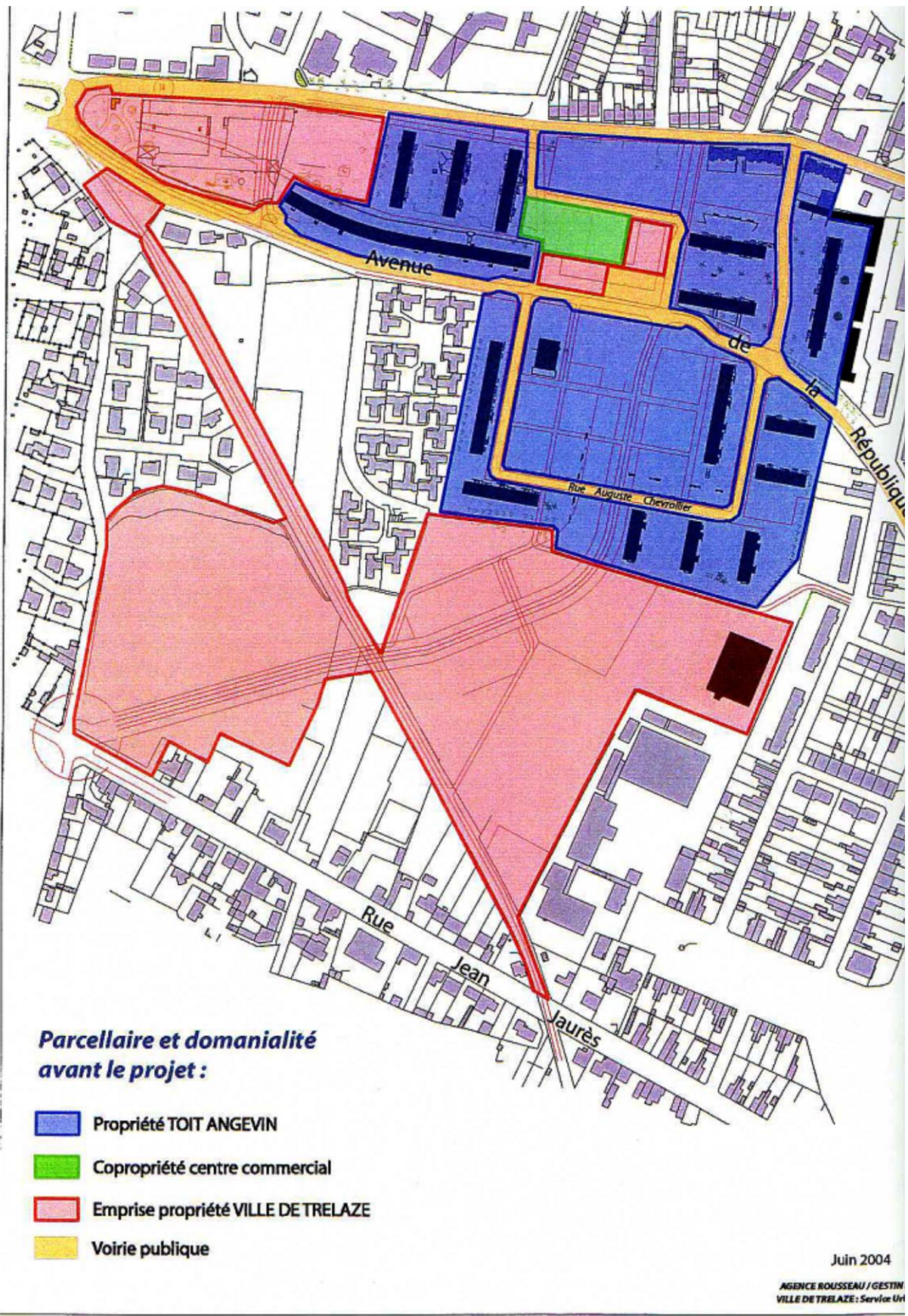


Image 1

Parcelle et domanialité avant le projet

Ce n'est qu'avec les années 70 et 80 que cette cité, fleuron de la modernité, connaît sa période de déclin. En effet, à partir de 1975 environ, les activités industrielles ont périclité petit à petit. Les ménages ont été précarisés par le chômage qui s'est développé notamment lors de la crise des années 80. En une quinzaine d'année, on est passé de 3000 salariés aux ardoisières à environ 300. La ville a connu des mouvements de grèves longs et difficiles. En parallèle de cette crise économique, la sociologie des habitants du quartier s'est modifiée. En effet, les populations les plus aisées sont parties des logements HLM pour accéder à la propriété dans des habitations pavillonnaires souvent en dehors de la ville de Trélazé. Le parc de logements s'est lentement dégradé au point que le quartier des Plaines est devenu un repoussoir. Personne ne souhaitait plus y habiter et en 1987, 200 logements restaient vacants sur le quartier qui n'accueillait que 1500 habitants alors qu'il était capable d'en loger 2250.

Ce lent déclin s'est poursuivi jusqu'à la fin des années 90, marquant fortement la ville de Trélazé d'une image négative. Au 1^{er} janvier 2000, le parc locatif de l'agglomération angevine comptait 29 805 logements gérés par dix organismes ce qui représente un logement sur quatre et un logement locatif sur deux. Ce parc est concentré sur Angers (79,5%) et sur les communes limitrophes dont Trélazé (5,5%). A Angers, 33% des résidences principales sont des logements HLM. Cette proportion atteint 49% à Trélazé. En 2001, 52% des demandeurs d'emplois de la commune vivent dans des logements situés dans le périmètre de la ZUS des Plaines, plus de 30% des locataires du quartier sont des familles monoparentales et 30% des enfants à la fin de la classe de CM2 ont un retard scolaire. Les difficultés sociales des habitants se superposent les unes aux autres : 40% des enfants scolarisés du quartier ont un parent inactif, 72% des locataires bénéficient de l'APL, 64% du loyer est assuré par l'APL, 30% des locataires gérés par le Toit Angevin sont constitués de ménages monoparentaux et le revenu moyen imposable après abattement des entrants en 2001 est de 410,55 euros.

Tableau 1 : Les catégories socio professionnelles des entrants en 2001

Ouvrier	Employé	Demandeur d'emploi	Indéterminé, non actif	Cadre moyen	Retraité	Commerçant
38%	19%	18%	11%	7%	6%	1%

b) Déclinaison des différentes procédures mises en place par la politique de la ville jusqu'à l'Opération de Renouvellement Urbain des Plaines

Face à la dépréciation du quartier des Plaines, la ville de Trélazé en partenariat avec le Toit Angevin s'est lancée dans des opérations de réhabilitation du quartier.

La première opération dite HVS (Habitat et Vie Sociale) s'est étalée de 1984 à 1991. Elle consistait principalement en une amélioration de l'habitat, en une réduction du nombre de logements pour diminuer la vacance (de 685 à 589 logements) soit par la démolition de certains d'entre eux, soit par la fusion d'appartements et enfin, en un embellissement des façades par une peinture colorée. Cette opération, bien qu'elle ait permis des améliorations, a surtout contribué à renforcer la stigmatisation du quartier par ses actions urbaines et sociales géographiquement ciblées et très connotées « quartier populaire ».

Une convention de quartier multi sites a été signée entre 1991 et 1993 permettant à la ville d'améliorer ses espaces urbains grâce aux fonds du Feder mais cette fois sur l'ensemble de la commune. Ensuite, entre 1994 et 2000, deux contrats de ville (volet territorial des contrats de plan Etat-Région) ont été signés permettant à la politique de la ville géographiquement ciblée sur les quartiers sensibles de reprendre ses droits.

En 1995, la mairie, depuis longtemps sous l'égide d'un maire communiste, change de couleur politique avec l'élection de Marc Goua du parti socialiste. Il met en place une nouvelle équipe dynamique, notamment sur le plan urbain. La revalorisation du quartier des Plaines devient la priorité du mandat de ce maire qui a vécu sur le quartier et s'engage fortement dans sa transformation. Le quartier des Plaines représente en effet « une épine dans le pied » pour le développement de la commune de Trélazé du fait des images négatives et plus ou moins légendaires qu'on associe à son nom. Les premières études de requalification sont lancées très rapidement et en 1997, une mission de définition d'un schéma de développement du quartier est confiée à l'équipe Martine Gestin et Gilles Rousseau. Un dossier urbain et social est monté et obtient en 1999 auprès du cabinet de Claude Bartolone, alors ministre de la ville, le label Opération de Renouvellement Urbain. L'ORU des Plaines s'inscrit dans la convention territoriale de Trélazé au sein du contrat de ville Angers / Trélazé. A ce moment là, l'idée forte résidait dans le désenclavement du quartier. Une voie nouvelle est donc projetée (avenue Pierre Mendès France, voir la carte ci-après) permettant de relier le quartier depuis l'avenue Pasteur, porte d'entrée de la ville de Trélazé en venant d'Angers. La voie nouvelle va permettre d'urbaniser un nombre conséquent de terrains jusqu'à présent enclavés au sud du quartier. Par ailleurs, cette voie nouvelle oblige à la démolition d'un certain nombre d'immeubles permettant la création de plusieurs îlots constructibles. Les démolitions sur le quartier des Plaines n'ont pas été très conséquentes. En tout, 185 logements seront démolis répartis sur cinq immeubles : la tour Picasso et les bâtiments E2, G, B1 et A6.

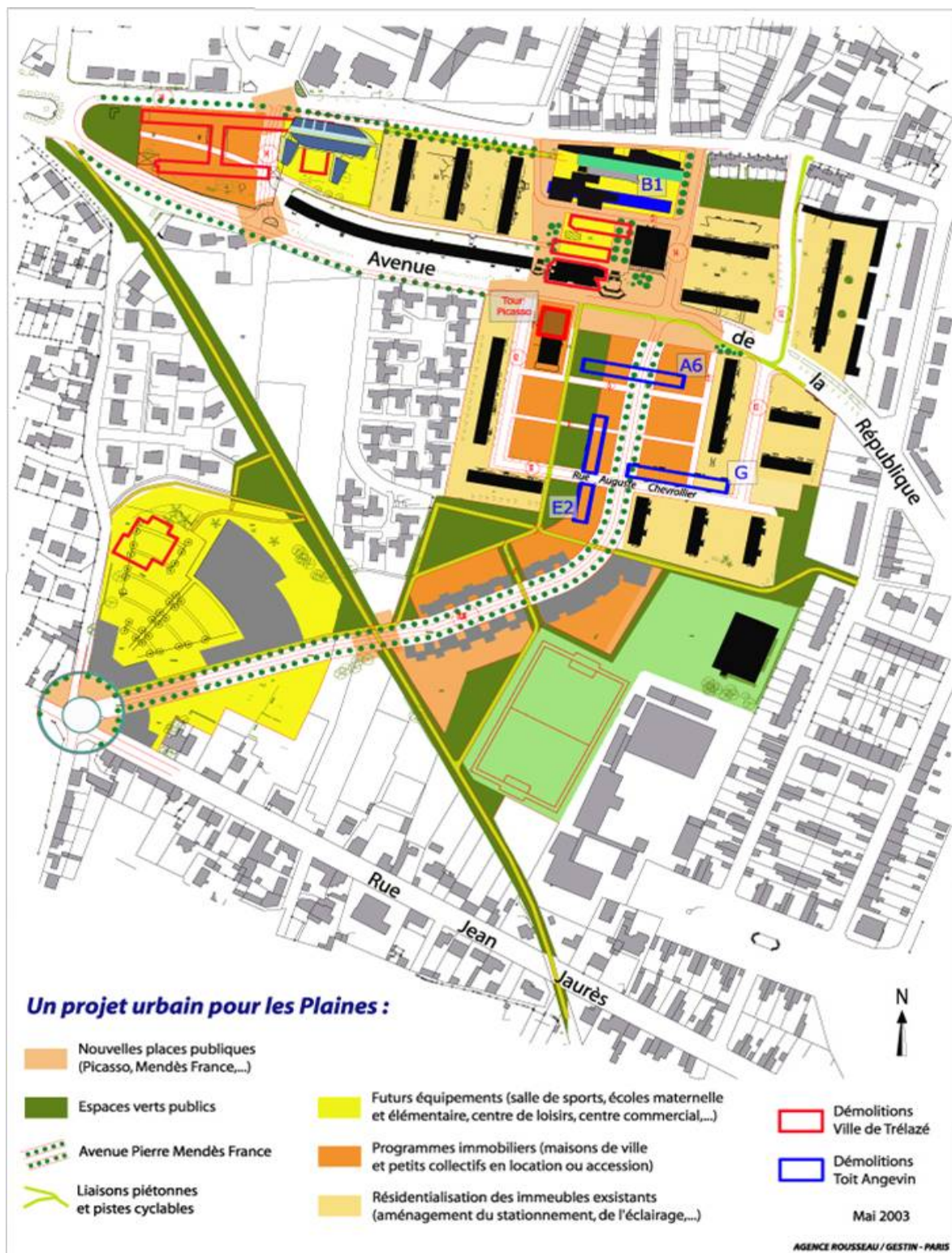
Au fur et à mesure de l'avancement du projet, le programme s'est étoffé notamment en termes d'implantation d'équipements. En effet, ce quartier souffrait d'écoles peu adaptées aux demandes de la population et d'un centre commercial obsolète. Le parti pris a donc été de démolir les écoles élémentaires et maternelles qui se trouvaient sur un même site au nord du quartier et de construire une école primaire et une école maternelle / centre de loisirs sur deux îlots différents devenus libres. Le centre commercial au cœur du quartier a quant à lui été démolit pour être réimplanté le long de la voie nouvelle Pierre Mendès France, à l'intersection avec l'avenue Jean Jaurès. C'est en 2000 qu'a eu lieu la consultation d'enseignes commerciales pour une implantation du centre commercial sur le quartier des Plaines. Les candidats n'ont pas été difficiles à convaincre au vu de l'espace foncier disponible. Néanmoins, il a fallu faire des compromis pour que l'entrée du pôle commercial soit sur la voie nouvelle Mendès France, c'est à dire dans le quartier des Plaines, et non pas sur la rue principale Jean Jaurès, ce qui aurait eu pour conséquence de priver le quartier de son centre commercial. Ce centre commercial est composé d'un magasin ATAC, de petits commerces de proximité ainsi que de bureaux tertiaires et d'un hôtel restaurant deux étoiles.

Calendrier des réalisations sur le quartier des Plaines :

- 01/09/2004 : ouverture de l'équipement maternel associant école et centre de loisirs maternels
- 01/02/2005 : ouverture du centre commercial ATAC
- 01/07/2005 : ouverture d'un restaurant et d'un complexe hôtelier deux étoiles
- 01/11/2005 : ouverture de l'école élémentaire

Une fois le programme bien engagé sur le quartier des Plaines, l'ambition d'attirer un nouveau type de population grâce à l'implantation d'un nouveau type d'habitat sur le quartier, notamment du locatif libre et de l'accession à la propriété, devenait réaliste. En effet, de par l'évolution du quartier et la création d'îlots fonciers libres autour de la voie nouvelle, les promoteurs immobiliers étaient susceptibles de vouloir s'installer sur ce quartier. Pour la mairie, la démarche d'attirer des promoteurs privés relevait réellement du défi car le quartier des Plaines était depuis longtemps considéré comme un quartier hors marché immobilier libre. La consultation promoteur a été lancée en 2001 – 2002. Plusieurs équipes de promoteurs et architectes ont répondu à l'appel notamment Marignan avec l'architecte Brunet, Nexity avec Chemetov et la Foncière du Clos avec les architectes Lacroix et Mignot. Après des auditions menées par la mairie en partenariat avec le cabinet Gestin Rousseau, c'est l'équipe de la Foncière du Clos qui a été choisie permettant ainsi de clore les grandes lignes du programme de requalification du quartier des Plaines.

Le quartier des Plaines à Trélazé était donc doté de quasiment la totalité des éléments programme d'un dossier de convention ANRU (démolition reconstruction, désenclavement, construction de nouveaux équipements, intervention de promoteurs privés) avant même la création de l'ANRU.



Le projet urbain du quartier des Plaines

II) L'ANRU, un facilitateur de projets au discours engagé en faveur de la mixité sociale

a) La mixité sociale : un des objectifs principaux de l'ANRU non concevable sans incitations financières et institutionnelles

L'ANRU est née le 1^{er} août 2003 par le vote de la Loi d'Orientation et de Programmation pour la Ville et la Rénovation Urbaine. Comme toute nouvelle structure, il a fallu un certain temps pour qu'elle soit en capacité de fonctionner. La ville de Trélazé, avec son projet déjà bien réfléchi a signé sa convention ANRU le 23 octobre 2004, se plaçant ainsi en 3^{ème} position des conventions signées en France. L'agence a doté la ville ainsi que le Toit Angevin, bailleur social principal sur le quartier, de subventions importantes pour concrétiser les opérations envisagées, notamment les opérations de démolition reconstruction, résidentialisation, réhabilitation et requalification des espaces urbains. Elle a donc été pour le quartier des Plaines un facilitateur de projets par l'apport d'un financement conséquent.

Mais l'ANRU est aussi une structure porteuse d'un discours politique fort qui consiste en la promotion de la mixité sociale sur les quartiers sensibles par l'implantation d'un nouveau type d'habitat. Ainsi, le comité de suivi et d'évaluation de l'ANRU, dans son rapport datant de juillet 2007 souhaite que l'ANRU soumette les porteurs de projet à une obligation de résultat pour la mixité sociale avec le renforcement de la conditionnalité des crédits de l'Agence à notamment un renforcement des critères de diversification de l'habitat. Allant dans le même sens, dans une circulaire n°154-05 du 17 novembre 2005 relative aux opérations d'accession sociale en zone ANRU, Marie Noëlle Lienemann déclare que « l'avenir de ces quartiers passe par une plus grande diversification des types d'habitat et des statuts d'occupation. » Il s'agit donc de développer une offre, si possible de logements individuels ou de petits collectifs, en locatif libre et en accession à la propriété sur ces quartiers, offre qui jusqu'à maintenant était inexistante. Sur le quartier des Plaines par exemple, on comptait, avant le début des travaux de rénovation urbaine, 589 logements dont 541 appartenant au Toit Angevin en locatif social regroupés dans 19 barres, soit 92% des logements. Les 48 logements restant étaient regroupés en copropriété dégradée au sein de la tour Picasso qui a été démolie. Il n'y avait donc ni diversité des formes d'habitat (uniquement des appartements dans des immeubles collectifs allant du R+4 pour les barres au R+12 pour la tour), ni diversité des statuts d'occupation puisque 92% des logements étaient des logements sociaux. La politique mise en place avec l'ANRU souhaite donc casser cet état de fait en favorisant la construction d'un nouveau type d'habitat aussi bien en termes de formes urbaines qu'en termes de statut d'occupation.

Cependant, il ne suffit pas d'afficher une ambition pour que celle-ci se réalise. Les opérateurs immobiliers sont réticents à investir sur des quartiers qui souffrent d'un déficit d'image important et qui sont stigmatisés comme des quartiers difficiles. En effet, il faut se rappeler l'analyse d'Eric Maurin selon laquelle ceux qui sont en capacité de choisir leur lieu d'habitation, c'est-à-dire les populations cibles pour habiter dans du locatif libre ou pour accéder à la propriété, cherchent en permanence à s'éloigner des catégories sociales qui leur sont inférieures. La politique urbaine lancée en 2003 repose donc sur un double pari : faire venir des promoteurs immobiliers pour construire des logements libres et en même temps, convaincre ceux qui peuvent choisir leur lieu de résidence d'habiter au sein d'un quartier sensible. Ces deux données sont intimement liées car il est évident qu'aucun promoteur immobilier ne s'aventurera à investir s'il sait pertinemment que ses logements ne seront pas

commercialisables. Pour réussir ce double pari il a donc fallu mettre en place des incitations qui puissent convaincre à la fois les promoteurs et les futurs locataires ou accédants. La mixité sociale ne peut donc exister qu'en contredisant non seulement le fonctionnement libre du marché immobilier mais aussi la volonté des citoyens qui sont aussi et surtout dans le cas présent des agents économiques.

Une première incitation consiste tout simplement en la politique ANRU elle-même. En effet, la politique ANRU est intrinsèquement, de par les moyens mobilisés, les changements urbains suscités et les répercussions médiatiques générées, un signe que les quartiers sensibles sont en train de se transformer. Néanmoins, cela n'est pas suffisant. Les émeutes urbaines de 2005 ont d'ailleurs conforté les sceptiques dans leurs convictions. Des incitations financières et institutionnelles sont nécessaires pour attirer les opérateurs. Jean Louis Borloo a annoncé des mesures pour l'accession à la propriété dans les quartiers ANRU lors du Congrès des organismes HLM qui s'est tenu à Nantes.

Une première mesure consiste en une prime ANRU. L'ANRU accorde des subventions à des opérations d'accession à la propriété menées par des personnes morales qui réalisent des logements pour les céder à des personnes physiques qui s'engagent à les occuper à titre de résidence principale pendant au moins 5 ans, sauf mobilité en cas de force majeure. Le comité d'engagement de l'Agence apprécie la localisation des opérations subventionnées : privilégiées en cœur de quartier, elles doivent avoir un impact notable sur la diversification du logement sur le quartier et favoriser les parcours résidentiels des ménages habitant le quartier. Les opérations devront par ailleurs atteindre les objectifs de performance énergétiques correspondant au label HPE. Les aides de l'Agence sont cumulables avec les dispositifs publics existants ayant pour objectif de favoriser l'accession à la propriété comme les Prêts à Taux Zéro, les Prêts Sociaux de Location Accession et les Prêts Accession Sociale. La subvention s'établit à un maximum de 10 000 euros par logement. Elle peut être portée à 15 000 euros par logement dans le cas d'un profil d'accédants particulièrement modeste et de conditions spéciales d'achat du foncier par le maître d'ouvrage. Le prix de vente de ces logements ne peut dépasser le plafond fixé à l'article R 443 – 34 du code de la construction et de l'habitation diminué de la subvention de l'Agence dont a bénéficié le maître d'ouvrage.

Tableau 2 : prix de vente au m² SHAB maximum en accession à la propriété au 1^{er} janvier 2008, arrêté du 5 septembre 2007

Zone Géographique	Accession	Accession sociale
A	3667	4157
B1	2502	2836
B2	2111	2393
C	1866	2115

Cette mesure est donc une incitation financière en direction des acquéreurs. Elle permet la construction de logements dont le prix de vente ne pourra pas dépasser un plafond garantissant ainsi un prix abordable pour les futurs acquéreurs.

En plus de la prime ANRU, l'article 28 de la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement institue un régime de TVA à taux réduits (5,5%) pour l'acquisition d'une résidence principale neuve en zone ANRU élargie (c'est-à-dire dans le périmètre des 500 mètres autour de la zone ZUS). La TVA portée à 5,5% diminue considérablement le prix d'acquisition des logements neufs et représente souvent un argument de vente sur les

plaquettes des promoteurs immobiliers construisant en périmètre ANRU. Certains acquéreurs peuvent ainsi accéder à la propriété alors que cela n'aurait pas été possible sans cet avantage fiscal. Cette mesure est assortie de deux conditions : tout d'abord, le logement doit être à usage de résidence principale, de manière à empêcher la spéculation des investisseurs, et enfin les acquéreurs doivent être des personnes physiques dont les revenus sont au plus égaux au plafond du PLS c'est-à-dire 26 620 euros par an pour une personne seule hors Ile de France. Ces plafonds élevés permettent à une grande partie de la population française d'en bénéficier.

La dernière mesure en faveur du développement de l'accession à la propriété sur les quartiers ANRU se nomme le Prêt à Taux Zéro ZUS. Habituellement, le PTZ peut financer jusqu'à 20% du coût d'une acquisition, dans la limite d'un montant maximum réglementé, variable en fonction du nombre de personnes composant le ménage et de la situation géographique du futur logement. Lorsque le prêt est accordé pour une acquisition dans une ZUS ou dans une Zone Franche Urbaine, le montant maximum du prêt peut être porté à 30% du coût de l'opération plafonné. Cette disposition est par ailleurs cumulable avec le nouveau régime de majoration du Prêt à Taux Zéro pour les ménages sous plafond PLUS qui est de 20 477 euros par an pour une personne seule hors Ile de France.

Il apparaît clairement au recensement de ces différentes mesures en faveur de l'accession à la propriété, que le but est d'inciter par des avantages financiers, les primos-accédants et les propriétaires modestes, à s'installer dans les quartiers dits sensibles. En favorisant la demande, l'Etat espère que les opérateurs immobiliers y verront un marché potentiel et se lanceront dans la construction.

Au cas où ces incitations vers les opérateurs privés seraient insuffisantes, l'Etat a aussi mobilisé les Coopératives HLM afin qu'elles s'engagent pleinement vers l'accession sociale à la propriété sur les quartiers ANRU. Selon Marie Noëlle Lienemann, « les Coopératives d'HLM, par leur large expérience de l'accession sociale, doivent être les acteurs naturels de la diversification du type d'habitat des quartiers ANRU. » Instituées par la loi du 12 avril 1906, les sociétés anonymes Coopératives d'HLM sont des sociétés généralistes de l'habitat social mais qui ont toujours plus particulièrement œuvré en faveur de l'accession sociale à la propriété.

L'accession sociale à la propriété par l'intermédiaire d'une Coopérative HLM procure des avantages certains pour l'accédant en quartier ANRU. En effet, les personnes physiques devenant propriétaire de leur résidence principale auprès d'une Coopérative HLM bénéficient de la sécurisation HLM. Celle-ci se décline autour de quatre axes majeurs : le conseil, l'assurance revente, la garantie de rachat et la garantie de relogement. Le conseil consiste en une analyse fine du profil de l'acquéreur notamment en termes de ressources. Il s'agit d'analyser sa situation financière et de lui indiquer que l'accession à la propriété comporte des coûts qui n'existaient pas dans le locatif (coût d'aménagement et d'entretien du logement, taxe foncière...). Il s'agit aussi de présenter à l'acquéreur toutes les prestations incluses ou non dans son logement en toute transparence. L'assurance revente est une garantie contre les risques de décote du bien en cas de revente contrainte suite à un aléa de la vie professionnelle ou personnelle. Cette assurance revente est proposée aux accédants par un courtier en assurance. Les accédants décident d'y souscrire ou pas. La garantie de rachat consiste en un engagement de la part de la Coopérative HLM de racheter le logement à un montant minimum garanti dans l'hypothèse où l'accédant se trouverait en difficulté au cours des 15 années suivant son acquisition. Combiné à l'assurance revente, ce dispositif assure une forte sécurisation financière de l'accédant. Enfin, la garantie de relogement assure au ménage

accédant de bénéficiaire, sous certaines conditions, notamment de revenu, d'une offre de relogement dans un logement locatif HLM. Cette garantie est valable 15 ans.

Par ailleurs, les Coopératives HLM doivent respecter des prix de vente à maxima et ne vendre qu'à des ménages sous plafonds de ressources dans le cas de vente de résidences principales.

Les coopératives HLM s'adresse donc à des ménages pour lesquelles l'accession à la propriété n'est pas une évidence, des ménages qui ont besoin d'être sécurisés et dont la situation n'est pas totalement sûre financièrement. Concrètement, elles sont un bon moyen de favoriser les parcours résidentiels des personnes locataires d'un logement HLM souhaitant accéder à la propriété sans prendre trop de risques.

Si les incitations financières sont faciles à imaginer pour des logements en accession à la propriété, les incitations en faveur du locatif libre sont beaucoup plus délicates. En effet, rien n'empêche de créer des mesures fiscales envers les investisseurs afin qu'ils construisent du logement locatif libre sur les quartiers ANRU. Mais comment vérifier que les subventions accordées par l'Etat seront utilisées à bon escient, c'est-à-dire pour créer des logements susceptibles de loger des familles et des salariés et non pas de tout petits logements, de mauvaise qualité, à fort rendement locatif, mais qui changeraient peu la population du quartier ? Car ce qui sous tend profondément l'action de l'ANRU en faveur de la diversification des types de logements et des statuts d'occupation, c'est bien d'attirer un nouveau type de population sur les quartiers dits sensibles. Il s'agit donc de diversifier les habitants par le biais de la diversification de l'habitat.

La Foncière Logement est une structure dédiée à la réalisation de cette volonté politique. Créée en 2001, la Foncière Logement est une association à but non lucratif née de la signature d'une convention entre l'Etat et le 1% logement. Ses objectifs sont de développer une offre locative sociale de qualité dans les secteurs de logements traditionnellement réservés aux seuls logements libres et de construire des logements libres dans les quartiers de renouvellement urbain. L'ensemble de ces logements sont destinés à l'horizon 2020 à constituer un patrimoine immobilier de qualité au bénéfice des régimes de retraite complémentaire du secteur privé (AGIRC, AARCO). A plus court terme, la Foncière Logement a pour but de réaliser le projet de mixité sociale telle que définie par la politique gouvernementale : implanter du logement libre dans les quartiers d'habitats sociaux et du logement social dans les quartiers où il y en avait peu ou pas.

Dans les quartiers ANRU, il est demandé que 15 à 35% de la SHON créée par le projet de rénovation urbaine soit cédée à la Foncière Logement en contre partie des aides du 1% logement au projet de renouvellement urbain. Ces m2 de SHON sont destinés à la construction de logements non conventionnés, c'est-à-dire dont la location n'est pas soumise à des plafonds de ressources. Ces logements doivent être attractifs en termes de qualité et de loyer de manière à attirer une nouvelle population d'employés, voire de cadres sur le quartier. Pour être susceptible d'attirer ce type de population qui traditionnellement se loge dans des quartiers moins marqués socialement, la Foncière Logement attache une très grande importance aux prestations offertes par leur logement. Ainsi, la position du terrain sur le quartier, sa desserte par les transports en commun et la proximité d'équipements de qualité sont des exigences de premier ordre. Concernant les logements eux même, la Foncière Logement dispose d'un cahier des charges assez strict auquel elle soumet ses architectes. Les logements sont en général plus grands que ceux disponibles habituellement sur le marché de

la location libre. Ils offrent des commodités nombreuses en termes d'aménagements intérieurs : celliers, placards, dressing...

Le fonctionnement de la Foncière Logement est atypique. En effet, elle est composée d'un nombre restreint de personnel et dirigée paritairement par les partenaires sociaux (3 représentants du Medef, un de la CGT, un de la CFDT et un de FO). En conséquence, la Foncière Logement ne travaille jamais en maîtrise d'ouvrage directe. Elle délègue l'ensemble des travaux nécessaires à la conception et à la réalisation de logements à des bureaux d'études et des équipes de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre. Ainsi, sur les quartiers ANRU, la Foncière Logement travaille par concours pour sélectionner une équipe d'architecte et de promoteur pour la réalisation de ses logements. Elle n'est donc pas seulement investie d'un mandat de construction de logements libres. Elle se veut aussi une porte d'entrée pour les promoteurs privés en leur indiquant qu'il est possible de réaliser des logements de qualité sur des quartiers sensibles. Elle souhaite agir comme une locomotive en favorisant le retour des quartiers dans le fonctionnement classique du marché immobilier.

Le discours qui émerge de l'ensemble de ces mesures prises en faveur du renouveau des quartiers sensibles est le suivant. Ces quartiers souffrent d'un déficit d'image dû à une concentration trop importante sur un même territoire de logements sociaux anciens dans lesquels est regroupée une population considérée comme difficile (chômeurs, délinquance, misère sociale, immigration). Les problèmes sociaux se cumulant entre eux, empêchent les personnes issues de ces quartiers de s'en sortir et grèvent leur possibilité d'avenir alors qu'à l'autre bout de l'échelle sociale, les personnes aisées s'assurent un avenir en se regroupant dans des quartiers protégés leur permettant de fréquenter les bonnes écoles, de se créer un réseau de contacts et d'assurer ainsi la pérennité de leur statut social. Cette situation n'est pas tenable dans une France qui se veut républicaine c'est-à-dire qui veut donner à chacun les mêmes chances de réussite. De ce constat est née la politique de rénovation urbaine : démolir des logements sociaux dans les quartiers sensibles et reconstruire du libre et de l'accession à la propriété sur site puis, de manière à reloger les pauvres, construire des logements sociaux là où il y en avait peu. Une politique de diversification de l'habitat est donc appelée au secours de la crise sociale des banlieues selon les croyances suivantes : tout d'abord, l'offre nouvelle d'habitat permettra d'attirer une nouvelle population. D'autre part, le mélange des populations (statut social, origine ethnique, niveau socio-culturel) ne peut qu'être bénéfique à une société trop éclatée socialement. Ce mélange doit recréer du lien social et par la même redonner à chacun une chance de réussite.

Ce sont ces croyances, qui sont la base de la politique de l'ANRU, qu'il s'agit d'interroger au regard des réalisations concrètes sur le quartier des Plaines.

b) La diversification de l'habitat aux Plaines : réalisations concrètes

Le projet de la Foncière logement : les îlots K1, L, M, et N

Le terrain choisi par la Foncière Logement sur le quartier des Plaines est constitué des îlots K1, L, M et N. D'une superficie d'environ 3585 m², (2980 m² pour la parcelle K1LM et 605 m² pour la parcelle N), ces terrains se situent en cœur de quartier au bord de la voie nouvelle Pierre Mendès France, à proximité du centre commercial et du mail planté. Il y est prévu la construction de 18 maisons de ville dont le chantier a déjà commencé et sera livré au 2^{ème} semestre 2008. Trélazé, avec Dreux, Dijon et Alençon fait ainsi partie des quatre seules communes pour lesquelles le programme de construction de la Foncière Logement a démarré. Le processus de choix d'une équipe d'architecte et de promoteur débute par un appel à candidature. 11 équipes ont répondu. Après analyse des références des architectes et des promoteurs, trois équipes ont été sélectionnées en tenant compte aussi de l'avis de la commune. Ensuite, un concours a été lancé entre les équipes choisies (équipe d'Oceanic Promotion, équipe de Bouygues Immobilier et équipe du Val de Loire). C'est Oceanic Promotion avec le cabinet d'architectes In Situ qui a été choisi. Le projet se compose de 18 maisons individuelles qui offrent une continuité urbaine sur la rue Mendès France. 14 maisons, des T4 et des T5 sont implantées sur les îlots K1, L et M sur des parcelles en lanières de grande dimension (environ 210 m²) conçues pour s'adresser à des familles. Sur l'îlot N, on trouve quatre T3 rassemblés deux à deux sur une hauteur de R+2. Ces logements sont construits sur pilotis avec un stationnement sous le volume de l'habitation afin de permettre l'évolution de la maison en un T4. Le niveau de confort présenté par l'ensemble des logements est important avec buanderie, vaste cuisine, parquet, cheminée, grand jardin privatif, portail d'entrée motorisé à ouverture radio commandée, alarme avec renvoi à une société de gardiennage et un câblage propre à chaque logement permettant à chacun de recevoir le câble par satellite.

Ces logements sont d'une qualité supérieure à la moyenne des logements mis à disposition sur le marché du locatif libre. La stratégie de la Foncière Logement est de mettre en avant des logements de qualité s'adressant à une population de salariés voir de cadres attirée par le niveau de confort ainsi que par le loyer qui promet d'être intéressant. Pour l'instant, la Foncière Logement n'a pas encore fixé de loyer. Celui-ci ne sera pas plafonné puisque ces logements sont libres. Néanmoins, la Foncière Logement promet que les loyers seront faibles en comparaison des prestations offertes, permettant ainsi d'attirer les futurs locataires. Des logements de qualité à loyer modéré, ceci n'est possible qu'en raison du fonctionnement atypique de la Foncière Logement. En effet, son obligation de rendement est beaucoup moins élevée que celle d'un promoteur immobilier classique.

Les projets de la Foncière du Clos : les îlots K2, Y, X (à la place de la tour) G, H et STU

Suite à l'appel à candidature pour choisir une équipe de promoteur architecte lancé par la mairie en 2001 2002, La Foncière du Clos et le cabinet d'architecture Lacroix et Mignot ont été choisis. Les critères de sélection portaient surtout sur la qualité architecturale du projet et son intégration dans le projet urbain global des Plaines ainsi que sur la volonté affichée par le promoteur de concevoir des logements plutôt grands répondant ainsi aux besoins de familles primo accédantes et non pas à l'appétit des investisseurs, plutôt portés sur les petits logements à fort rendement locatif.

Les projets de la Foncière du Clos sont difficiles à connaître. En effet, je n'ai pas pu rencontrer Mr Fournier, directeur de la Foncière du Clos. Par ailleurs, pour les immeubles qui ne sont pas encore construits, le programme change souvent en fonction du marché. Il ne m'est donc pas possible d'être très précise dans la présentation de son projet.

L'îlot K2 :

L'immeuble K2 comprenant 18 logements allant du studio au T3 est livré. Les logements sont pratiquement tous vendus et habités soit par des accédants à la propriété soit par des locataires.



Perspective de l'immeuble K (site internet de la Foncière du Clos)

L'îlot X :

La livraison de l'immeuble X est prévue en juin / juillet 2008. Cette résidence est composée de 17 logements allant du studio au T3. La commercialisation est en cours.



Perspective de l'immeuble X (site internet de la Foncière du Clos)

L'îlot Y :

L'immeuble Y est composé de 11 logements neufs allant du studio au T3. La commercialisation est en cours.



Perspective de l'immeuble Y (site internet de la Foncière du Clos)

Les prix de vente présentés sur le site internet de la Foncière du Clos sont les mêmes pour l'ensemble de ces trois résidences. Le studio d'environ 31 m² est vendu 88 000 euros, le 2 pièces d'environ 41 m² est vendu 115 000 euros et le 3 pièces de 49 m² est vendu 136 000 euros.

Concernant les îlots F, G et H, le programme n'est pas connu. Les terrassements ont commencé pour le bâtiment F mais pas la commercialisation si l'on en croit le site internet de la Foncière du Clos. Concernant les îlots G et H, aucune date de démarrage des travaux n'a encore été annoncée à la mairie.

L'îlot STU appartenait lui aussi à la Foncière du Clos. Cependant, cet îlot a été cédé à un autre promoteur privé, le groupe Océanis promotion. Il y est prévu la construction de 75 logements en accession avec en pied d'immeuble une maison de la petite enfance communale. Ce projet a pris un retard conséquent du fait de l'opération de vente rachat entre les deux promoteurs immobiliers. Aujourd'hui, le groupe Océanis souffre de difficulté à trouver une entreprise de maçonnerie pour commencer les travaux de gros œuvre.

De cette description des programmes privés sur le quartier des Plaines, il ressort donc que le promoteur privé, la Foncière du Clos ait des difficultés à faire face à ses engagements et prenne un retard important par rapport au planning de l'opération de renouvellement urbain. Ces difficultés sont la raison pour laquelle l'îlot STU a été revendu à un autre opérateur privé.

Les projets de la Coopérative des Trois Roches, filiale du Toit Angevin :

Fin 2004, début 2005, le Toit Angevin décide de se lancer dans l'accession sociale à la propriété. Pour rendre étanche ses finances par rapport à celles liées à l'accession sociale à la propriété, le Toit Angevin se lance dans la recherche d'une Coopérative HLM à racheter. En effet, il est difficile de créer une Coopérative HLM puisque leur nombre est limité. En 2006,

le Toit Angevin achète la Maison Coopérative de Champagne. Il faut la délocaliser puis la rebaptiser. Cette Coopérative devient la Coopérative des Trois Roches, filiale du Toit Angevin qui est opérationnelle depuis la fin de l'année 2006. Sa première opération consiste en la construction de 20 maisons à Trélazé, sur le quartier des Plaines (les îlots A et B) et 6 autres maisons sur ce même quartier (les îlots I et J). Pour ces deux opérations, la Coopérative des Trois Roches, en tant que maître d'ouvrage n'a pas bénéficié de la prime ANRU. Par contre, elle vend ses logements au taux de TVA réduit à 5,5%.

Les îlots A et B



Visuel d'angles des 20 maisons en accession à la propriété (Bik architecture)

Les 20 maisons en accession à la propriété des îlots A et B sont construites en retrait du cœur de quartier des Plaines. Elles prennent place sur le site de l'ancienne école Paul Fort qui a été démolie. Elles sont entourées principalement d'un habitat pavillonnaire en R+1 et d'un square planté qui longe le terrain à l'Ouest. Cette opération se nomme le village Beaumanoir, en raison de sa forme urbaine. En effet, les 20 maisons sont regroupées autour d'une rue principale qui restera une voie privée et fermée donnant un aspect très résidentiel au projet. Les 20 logements sont tous assez différents dans leur conception. 19 d'entre eux sont des types 4 et 5. Il n'y a qu'un seul T3. Ce choix de typologie de logements suppose que la majorité des futurs accédants seront des familles.

Le permis de construire pour cette opération a été obtenu en mars 2007. Le chantier a démarré en novembre de la même année. Les fondations d'au moins 15 maisons devront être terminées en janvier 2009 de manière à lancer le premier appel de fonds auprès des acquéreurs. La vente de ces logements a démarré courant de l'année 2007. 10 maisons sont aujourd'hui commercialisées (compromis de vente signés). Les personnes privilégiées pour ce type d'habitation sont des familles de salariés avec enfants. Afin d'acquérir dans les conditions de la vente, il faut que les deux conjoints travaillent ou bien que l'un deux ait un bon salaire ou un apport personnel important. Aujourd'hui, sur les 10 maisons vendues, les salaires mensuels des acquéreurs vont de 2100 euros avec un apport personnel, à 4000 euros. La majorité des acquéreurs sont des employés. Le prix et notamment la TVA à 5,5% est le critère déterminant de la vente. Pour une majorité des acquéreurs, ce prix très raisonnable représente leur unique chance de devenir propriétaire dans une ville aussi proche d'Angers. En effet, pour acquérir une maison de ce type à un prix aussi bas, ils auraient dû s'éloigner sensiblement de la ville

centre pour se retrouver à 30 ou 40 km d'Angers dans des communes de campagne périphériques.

Tableau 3 : Surface des logements et prix de vente

Maisons	Surface habitable	Nb lgt	Prix TTC m2 de SHAB	Prix de vente du logement
TYPE 3	62,17	1	2 075 €	129 000 €
TYPE 4 sans abri	77,35	1	1 926 €	149 000 €
TYPE4 sans abri	78,30	2	1 916 €	150 000 €
TYPE 4 non mitoyen	79,75	1	1 912 €	152 500 €
TYPE 4 sans abri	78,45	4	1 918 €	150 500 €
TYPE 4 avec abri	78,45	4	1 982 €	155 500 €
TYPE 5 sans abri	92,94	4	1 883 €	175 000 €
TYPE 5 non mitoyen	92,94	2	1 910 €	177 500 €
TYPE 5 avec abri	92,94	1	1 926 €	179 000 €

Pour la vente, il n'a pas été fait de grande campagne de communication. Un mailing à un certain nombre de personnes susceptibles d'être intéressées, notamment les locataires du Toit Angevin, sur le quartier des Plaines et ailleurs, ainsi que des personnes recommandées par la mairie de Trélazé, a suffi. De manière générale, c'est le parcours résidentiel qui a été privilégié, c'est-à-dire permettre à des familles qui résidaient dans le parc locatif social d'avoir la chance d'être propriétaire pour la première fois. Ainsi sur les 10 acquéreurs, 8 viennent du monde HLM dont 4 du quartier des Plaines.

Pour l'instant, huit T4, deux T5 et un T3 ont été vendu. Les T5 sont les plus durs à vendre car ils sont plus chers. La Coopérative des Trois Roches, comme tous les promoteurs immobiliers, souffre de l'augmentation du coût de la construction qui a fait augmenter les prix de vente des maisons par rapport au projet initial mais aussi de l'augmentation du taux des crédits immobiliers. Ainsi, des ménages qui étaient en position d'acquérir il y a encore quelques mois, ne le sont plus aujourd'hui à cause des conditions du crédit immobilier.

Les îlots I et J

D'une surface de 790 m², le terrain de cette opération est située au cœur du quartier des Plaines. Le projet comporte six maisons de ville accolées les unes aux autres. Toutes les maisons sont dotées d'une parcelle de 132 m² chacune. Chaque maison possèdera à l'Est une terrasse ainsi que de petits espaces verts (jardinet et jardinières). Les séjours et les cuisines donneront directement sur les terrasses ainsi que sur le futur jardin public prévu dans le projet d'aménagement global du quartier. Les maisons seront toutes pourvues d'une chambre au rez-de-chaussée et de deux chambres à l'étage. Ce sont tous des logements de type 4. Trois d'entre eux sont pourvus d'un balcon accessible alors que les trois autres n'en ont pas.



Façades des maisons en accession à la propriété (Architecture et Environnement)

Le permis de construire de ce projet a été obtenu le 23 juillet 2007 et l'appel d'offres entreprises a eu lieu à la fin du mois de novembre. Le chantier devrait démarrer fin janvier 2008 pour se terminer au mois de novembre de la même année. Pour l'instant aucune maison n'est encore commercialisée.

Du fait de sa position en plein cœur du quartier des Plaines, à proximité immédiate de bâtiments datant des années 60, les logements des îlots I et J seront peut être plus difficiles à commercialiser que les logements des îlots A et B. Cependant, leur construction arrivant au moment du quasi achèvement des travaux de rénovation du quartier, ils bénéficieront d'un cadre entièrement rénové. En effet, les barres qui entourent ces parcelles seront réhabilitées et résidentialisées courant de l'année 2008. Par ailleurs, les espaces publics seront entièrement remis à neuf cette même année avec la création d'un parc végétal en limite de parcelle.

Le public attendu pour ces logements est le même que pour les îlots A et B c'est-à-dire des familles salariées, aux revenus moyens. Le parcours résidentiel, pour des habitants du quartier de Trélazé ou bien d'autres offices HLM, sera là aussi privilégié.

III) Créer la mixité sociale : des difficultés pratiques et théoriques conduisant à une réflexion sur le rôle de l'urbanisme et de ses acteurs dans la résolution du problème social de la ségrégation urbaine

a) Les difficultés de fonctionnement du projet de renouvellement urbain des Plaines

Tout projet urbain global comme celui des Plaines suppose l'intervention d'une pluralité d'acteurs que sont la mairie, le bailleur social, les promoteurs privés, la Foncière Logement, les services de l'ANRU, la DDE, les habitants, les associations d'habitants, les entreprises du BTP, etc. A première vue, il pourrait être pensé que ces acteurs agissent de concert en vue de la réalisation de la politique ANRU, à savoir réhabiliter le quartier des Plaines dans le fonctionnement normal du marché immobilier et y créer la mixité sociale. Cette vision est par trop idyllique. Chaque acteur possède sa rationalité propre qui n'est pas forcément en adéquation avec celle des autres acteurs ni même avec la finalité globale du projet urbain. C'est pourquoi les problèmes et les blocages sont susceptibles d'intervenir à tout moment. Le quartier des Plaines, comme l'ensemble des quartiers bénéficiant de la politique ANRU, connaît un certains nombres de dysfonctionnements qui ralentissent voire mettent en péril la réalisation du projet urbain.

Une première difficulté consiste sans doute à coordonner l'ensemble des acteurs dans le calendrier du projet. La Foncière Logement par exemple, comme sur tous les quartiers ANRU, a pris énormément de retard dans son projet de construction. Ainsi il a fallu 18 mois pour que le contrat de promotion immobilière entre la Foncière Logement et son promoteur (Océanic promotion), choisi sur concours, soit signé. Christian Chevé, membre du comité paritaire de la Foncière Logement et référent du projet des Plaines explique que la commune de Trélazé, étant l'une des premières communes à avoir signé une convention ANRU, a « essuyé les plâtres » d'une organisation qui n'était pas encore bien rodée. Aujourd'hui, la construction des 18 maisons de la Foncière Logement a démarré aux Plaines, contrairement à ce qui se passe dans beaucoup d'autres quartiers ANRU. Cependant, même si les retards pris par la Foncière Logement sont dus à des contingences techniques, ils décrédibilisent quelque peu son discours. En effet, pour une structure qui se veut locomotive de l'investissement privé sur les quartiers sensibles, commencer à construire alors que le premier immeuble du promoteur privé, la Foncière du Clos, est déjà livré et habité, n'est pas forcément la bonne méthode. Bien entendu, sur le quartier des Plaines, on ne peut pas considérer que le retard de la Foncière Logement ait eu un impact négatif sur le projet.

D'ailleurs, l'ensemble des acteurs, et surtout la mairie de Trélazé, sont satisfaits de la prestation et de la qualité des logements. Néanmoins, les retards de la Foncière Logement sont emblématiques d'une attitude qui caractérise l'ensemble des maîtres d'ouvrage sur le projet des Plaines, et certainement sur beaucoup d'autres projets urbains : la réticence à partir le premier. En effet, commencer à poser la toute première pierre d'un projet aussi gigantesque que la requalification d'un quartier dit sensible, cela équivaut à prendre tous les risques, en termes de finances et d'image, pour soi. Le premier à partir doit mettre beaucoup d'énergie pour enclencher la machine et démontrer qu'un changement est en train de se produire. Le premier, s'il n'est pas suivi par les autres, échouera inévitablement. Dans ces conditions, chacun est tenté de jouer au passager clandestin, c'est-à-dire de profiter gratuitement des investissements de l'autre. La Foncière Logement, le Toit Angevin et la Foncière du Clos

profitent des aménagements urbains conséquents mis en place par la mairie. On observe, à ce stade du projet, que la collectivité locale a pris une grande partie des risques au départ. On peut saluer ici l'énergie dépensée par le maire et son équipe pour la réussite de ce projet. Néanmoins, il n'est pas sûr que ce soit aux collectivités locales seules de prendre de tels risques pour la mise en place d'une politique urbaine émanant de l'Etat central. En effet, les projets urbains présentés à l'ANRU font l'objet d'une lecture attentive par les fonctionnaires de l'Etat mais aussi par les représentants de la Foncière Logement. Celle-ci fait part d'exigences fortes concernant le terrain qui lui sera cédé, sa desserte et son environnement proche. Il n'est donc pas tout à fait dans l'ordre des choses que ses constructions n'interviennent qu'une fois le quartier déjà en bonne voie de mutation.

Le calendrier des opérations devient un véritable enjeu stratégique. Ainsi, le Toit Angevin, bailleur principal sur le quartier des Plaines a lui aussi un rôle extrêmement important à jouer en termes d'amélioration de l'image du quartier. En effet, les barres datant des années 60 et ayant fait l'objet d'une réhabilitation légère dans les années 70 renvoient une image défraîchie du quartier. La réhabilitation permet de rénover visiblement le quartier. En ce sens, même s'il ne s'agit que d'un travail sur l'esthétique, la réhabilitation est très importante pour faciliter la commercialisation des logements en accession libre par exemple. Cependant, le Toit Angevin n'a démarré la réhabilitation des barres qu'en septembre 2007. Ce retard, tout comme pour la Foncière Logement, peut pour beaucoup être expliqué par des contingences techniques, notamment un turn over important des employés du service de la maîtrise d'ouvrage. Néanmoins, il apparaît clairement que la réhabilitation (qui ne génère pas d'augmentation de loyer) débute au moment où la Coopérative des Trois Roches (filiale du Toit Angevin) amorce la construction et la commercialisation de ses logements en accession sociale à la propriété. Les îlots A et B et I et J bénéficieront ainsi d'un environnement favorable contrairement aux îlots de la Foncière du Clos dont la commercialisation a débuté avant.

L'objectif de mixité sociale reste celui affiché par tout le monde. Cependant, chaque acteur joue de sa rationalité propre qui n'est pas en adéquation avec la rationalité des autres acteurs, conduisant ainsi à des situations contre-productives au regard de l'objectif initial. Il n'y a pas concurrence directe entre les acteurs qui ne cherchent pas à s'éliminer l'un l'autre. Cela relève plutôt du jeu solitaire, chacun agissant pour son bien propre. Ce constat ne doit pas mener à la recherche de responsables qui auraient commis une faute au regard « d'une supposée morale » en faveur de la réalisation du projet urbain. Au contraire, la « conduite égoïste » des acteurs leur est naturelle. C'est à la politique publique elle-même, par la mise en place d'une ingénierie de projet efficace et d'incitations suffisantes, de contenir les travers des différents acteurs. Sur le quartier des Plaines, malgré les difficultés mentionnées plus haut, le bilan reste positif et le travail en commun peut être mené sans trop de difficulté.

Finalement, la difficulté la plus sérieuse à laquelle doit faire face la mairie de Trélazé est le retard important pris par la Foncière du Clos, unique promoteur privé (hors l'opération de la Foncière Logement) agissant sur le quartier des Plaines. En effet, aujourd'hui seul l'immeuble K2 est livré. Les autres constructions ont des difficultés à sortir de terre pour des raisons nombreuses qu'il n'est pas facile d'identifier n'ayant pas pu rencontrer Mr Fournier, directeur de la Foncière du Clos. Il est néanmoins possible d'avancer quelques hypothèses. Tout d'abord, la Foncière du Clos est une petite entreprise de promotion immobilière. Or, la mairie de Trélazé lui a confié la réalisation de six îlots ce qui représente un nombre conséquent de logements. Le choix de l'opérateur privé a été fait suivant le critère principal de la qualité architecturale et esthétique des constructions dans le contexte du projet urbain. Il est vrai que

les architectes Lacroix et Mignot ont dessiné des immeubles qui s'intègrent bien dans le projet urbain de renouvellement des Plaines. Cependant, ce critère de choix n'est pas suffisant lorsque l'on confie un nombre si important de m² SHON à un opérateur unique. Mme Gestin, urbaniste du site ayant participé au choix du promoteur privé concède que si c'était à refaire, il faudrait ajouter aux critères de sélection la viabilité financière et commerciale du projet présenté ainsi que la capacité financière et technique de l'opérateur à supporter des projets d'envergure. En effet, bien que n'ayant pas pu rencontrer Mr Fournier, il apparaît que la raison principale des retards pris soit une incapacité à faire face rapidement à un nombre si important de projets dans le même secteur. Les financeurs ne lui auraient pas accordé leur confiance. Ces retards ont des conséquences graves pour le quartier. Les habitants vivent dans les travaux depuis maintenant plusieurs années et un ras le bol commence à se faire sentir. Les espaces publics ne peuvent pas être finalisés tant que des îlots restent vierges de toute construction.

Par ailleurs, si l'on se concentre sur l'objectif affiché de mixité sociale par la construction d'un nouveau type d'habitat, les retards du promoteur privé ne sont pas favorables. En effet, en termes d'image, le quartier des Plaines pourrait ne plus apparaître comme un quartier dans lequel s'enclenche une dynamique immobilière forte. De plus, les opérations qui sortent tard subiront de plein fouet la concurrence des autres opérations immobilières qui sont en train de se concrétiser sur l'agglomération angevine. L'avantage de la commune de Trélazé était d'avoir lancé son opération de renouvellement urbain très tôt. Les logements qui sortent en 2006, 2007 et jusqu'au 1^{er} semestre 2008 se commercialisent facilement car ils ont peu de concurrence. Néanmoins, des opérations du même type fleurissent un peu partout au fur et à mesure que les conventions ANRU sont signées, notamment dans les quartiers de logements sociaux de la ville d'Angers. Des difficultés de commercialisation sont donc à prévoir. Par ailleurs, plus les retards s'accumulent, plus le coût de la construction augmente. En effet, l'effort de construction voulu par le gouvernement que ce soit à travers les projets ANRU ou les aides fiscales à la construction, fait que la demande vers les entreprises du BTP est forte. Or, les entreprises du BTP en France ne sont pas prêtes à faire face à une telle demande. Il faut rappeler qu'elles subissent des problèmes de recrutement récurrents. Les jeunes embauchés ne sont pas suffisamment formés aux métiers du bâtiment alors que les conducteurs de travaux qualifiés manquent à l'appel. Ceci ajouté à une augmentation des coûts des matières premières entraîne une augmentation très marquée des coûts de la construction. Cette tendance haussière oblige les opérateurs à augmenter les prix de vente de leurs logements s'ils veulent garder une marge fixe. Ainsi, il devient plus difficile de sortir des logements à un prix de vente raisonnable. La Coopérative des Trois Roches par exemple a dû augmenter son prix de vente pour les maisons des îlots A et B par rapport à celui initialement prévu, à la vue des devis des entreprises ayant répondu à l'appel d'offres. Cet exemple est représentatif du fait qu'en matière d'habitat, comme pour beaucoup d'autres politiques publiques d'ailleurs, le fait d'actionner un levier pour atteindre un but précis, modifie d'autres paramètres qui peuvent être eux même contreproductifs vis-à-vis du but initial.

Pour reprendre l'objectif de la mixité sociale, les coûts de la construction étant plus élevés et les difficultés de commercialisation s'alourdissant, la Foncière du Clos a dû modifier en cours de route la typologie des logements vendus sur le quartier des Plaines. Alors que la mairie avait apprécié un projet qui privilégiait des grands logements s'adressant à des familles de salariés, les logements actuellement commercialisés sont petits. En effet, quand le coût au m² est élevé, il est plus facile de vendre des petits logements que des grands. Les appartements commercialisés par la Foncière du Clos vont du studio au T3 et s'adressent donc plus

particulièrement à des investisseurs qui loueront ces logements dans le libre. Or, dans ces conditions apparaît une première limite à la croyance selon laquelle l'arrivée des promoteurs privés sur les quartiers sensibles est l'instrument de mesure de la banalisation du quartier et de sa revalorisation. En effet, le discours des tenants de la mixité sociale tend à faire de l'arrivée des promoteurs privés sur les quartiers la preuve ultime que le changement tant attendu vers la normalisation est arrivé. Or, le promoteur privé n'a qu'une seule rationalité, celle de la rentabilité. Il s'agit donc de vendre ses logements le plus vite possible quel que soit l'acheteur, même à des investisseurs qui n'utiliseront pas le logement comme résidence principale. La rationalité de l'investisseur est de rentabiliser son achat par la location le plus rapidement possible. La location se fera sans critère de sélection contrairement à la Foncière Logement par exemple, qui a une image précise des locataires qu'elle souhaite attirer. On peut donc imaginer dans ces conditions, (le recul n'est pas suffisant pour savoir si cela se passera réellement comme ça ou non) que les locataires des petits logements, pourtant construits par un promoteur privé, seront à termes, peu différents des locataires vivant dans les logements HLM, perçus aujourd'hui comme une population difficile. En effet, les logements HLM n'ont pas le monopole du locataire pauvre. Il existe aussi des personnes pauvres logées dans des logements libres. La conclusion s'impose alors, les promoteurs privés qui construisent du logement libre ne sont pas intrinsèquement porteur « d'une montée en gamme » de la population sur les quartiers dits sensibles.

b) La mixité sociale : un concept difficile à théoriser et dont la mise en pratique s'avère malaisée

La politique en œuvre actuellement sur les quartiers sensibles postule qu'une diversification des types de logements et de leur statut d'occupation entraînera une diversification des types d'habitant sur les quartiers dits sensibles rendant ainsi effective ce que chacun appelle de ces vœux : la mixité sociale. Ceci pose une première question qui a été éludée de ce mémoire depuis le début tout comme elle est éludée par l'ensemble des acteurs qui pourtant s'en réclame : qu'est ce que la mixité sociale ? Quelle est la définition exacte de ce concept ?

Selon la Haute Autorité de Lutte contre les Discriminations et les Exclusions, la mixité sociale serait une situation de diversité sociale entendue au sens large : niveau de revenu, éducation, âge, origine, culture, composition familiale... . Les trois petits points qui terminent cette tentative de définition en disent long sur les difficultés qui existent à théoriser la mixité sociale. En effet, pourquoi ne pas prendre aussi en compte les orientations sexuelles, les pratiques religieuses ou culinaires, etc ? Les critères qui font qu'une situation est mixte sont infinis puisque chaque homme possède ses propres caractéristiques qui le rendent différent de son voisin. Un premier écueil dans la définition de la mixité sociale réside donc dans l'incapacité à énumérer précisément les critères qui rendent une population socialement mixte.

Cependant, beaucoup s'accordent sur trois critères principaux : le niveau de revenu, l'origine culturelle et la situation familiale. Basons nous donc sur ces trois critères : un quartier mixte socialement est un quartier dans lequel la population a des niveaux de revenus différents, des origines culturelles différentes et des situations familiales différentes. Cette fois-ci la question est de savoir dans quelle proportion faut il qu'il y ait des différences pour que la situation soit réellement mixte socialement. Faut il que toutes les situations soient représentées avec un chef d'entreprise célibataire sénégalais, une famille juive de 6 enfants vivant avec les allocations familiales et un couple de retraité catholique d'origine française ? Quel est le panel de

différence qui permettra de qualifier avec certitude qu'une situation est mixte socialement ? Personne ne peut le dire.

Cependant, il reste une dernière possibilité de définir la mixité sociale. Il s'agit de définir ce que produit une situation mixte socialement. Ainsi, si on arrive à atteindre ce produit, alors il sera possible de dire que la situation est socialement mixte. La mixité sociale produit une situation dans laquelle les destins de chacun ne sont pas liés à une trajectoire définie à l'avance. Autrement dit, la mixité sociale donnerait à chacun la possibilité de choisir son avenir en permettant à tous de fréquenter de bonnes écoles (le concept de bonne école n'existerait d'ailleurs plus car la ségrégation scolaire est intimement lié à la ségrégation spatiale) et d'avoir des voisins d'un niveau socio culturel différent du sien. La mixité sociale dans la République Française c'est la réalisation du principe de l'égalité des citoyens quel que soit leur religion, leur culture, leur sexe ou leur situation sociale. Il n'est donc pas étonnant que tout le monde se prononce en faveur de la mixité sociale. Cependant, comme l'a démontré Eric Maurin et bien d'autres sociologues et économistes, la mixité sociale n'est pas la tendance naturelle vers laquelle tendent les citoyens et le marché immobilier. Bien au contraire, la ségrégation sociale est la situation qui naît du libre jeu des forces du marché. Comment dans ces conditions contraindre les citoyens (puisque'il s'agit de cela) à la mixité sociale ? Il semble évident que dans une démocratie libérale, il est impossible de déplacer arbitrairement des catégories de population selon une grille fixée à l'avance en mélangeant en parts égales sur un territoire donné les riches, les pauvres, les vieux, les jeunes, les musulmans, les juifs, les catholiques, les familles et les célibataires. Par contre, ce qui est permis dans notre société où la main invisible n'est pas le seul régulateur social, contrairement au souhait de Smith, c'est l'intervention de l'Etat sur le marché immobilier lui-même. Voilà ce qui a été fait avec la mise en place par l'ANRU des incitations financières décrites plus haut. Il faut produire un nouveau type d'habitat sur les quartiers sensibles pour y faire venir un nouveau type d'habitants.

Ainsi la Foncière Logement se veut la garante de l'arrivée d'une population salariée et choisie sur les quartiers sensibles. Christian Chevé, membre du comité paritaire de la Foncière et référent projet déclare que si les salariés proposés par le 1% logement ne suffisent pas à remplir les 18 maisons construites sur le quartier des Plaines, il faudra élargir les recherches de locataires mais que cet élargissement « ne se fera pas par le bas ». La Foncière Logement a donc bien en tête un modèle type de locataire qu'elle souhaite accueillir. La mairie de Trélazé aussi a une vision des nouveaux habitants qu'elle veut voir s'installer sur le quartier : des ménages salariées avec enfant. Globalement, Marie Christine Jaillet avance que le souhait des collectivités publiques est de voir s'opérer un retour des classes moyennes et classes moyennes supérieures doublé d'une « désethnicisation » des quartiers. Bien évidemment, il ne sera pas effectué un tri des candidats à la location ou à l'accession, permettant de dire suivant des critères définis à l'avance : untel dispose des qualités attendues pour vivre ici mais untel autre n'est pas le bienvenu. Cependant, dans sa rhétorique même, la mixité sociale pousse à classer les individus par catégorie puisque c'est le seul moyen de pouvoir ensuite faire des statistiques qui permettront de qualifier une situation comme mixte ou pas. Or, si l'on possède les moyens suffisants pour établir des statistiques concernant les revenus des ménages, leur profession et leur niveau socio culturel, il devient plus difficile de classer les gens selon leur culture, leur ethnie ou leur religion. La première raison en est simple. Il est interdit de le faire en France. Cependant cette interdiction est de plus en plus malmenée et pourrait bien être levée par le gouvernement actuel. Une deuxième raison, beaucoup plus robuste est qu'il est impossible et illégitime de désigner et par la même, d'enfermer les individus selon un seul paramètre de leur identité, que ce soit d'être antillais, musulman, juif, ou sénégalais. La rhétorique de la mixité sociale inscrite dans le contexte urbain pousse les acteurs de

l'urbanisme dans des situations délicates où il leur faudrait créer des morceaux de ville avec une pincée de tel groupe, une autre pincée de tel groupe. Or ces groupes sont à la fois mouvants (l'identité de chacun n'est pas figée) et stigmatisant (faire partie d'un groupe c'est posséder les caractéristiques de ce groupe, caractéristiques qui, ne pouvant être définies, sont fondées sur des a priori). Finalement, la rhétorique de la mixité sociale repose sur un paradoxe qui fonde son illégitimité : elle a pour but de rétablir l'égalité républicaine entre les citoyens et se faisant, elle réifie les différences au sein de la société, annihilant ainsi toute possibilité d'atteindre le mythe fondateur de la République, à savoir la disparition des individus (qui peuvent être classés et discriminés) au profit des citoyens (qui sont tous égaux).

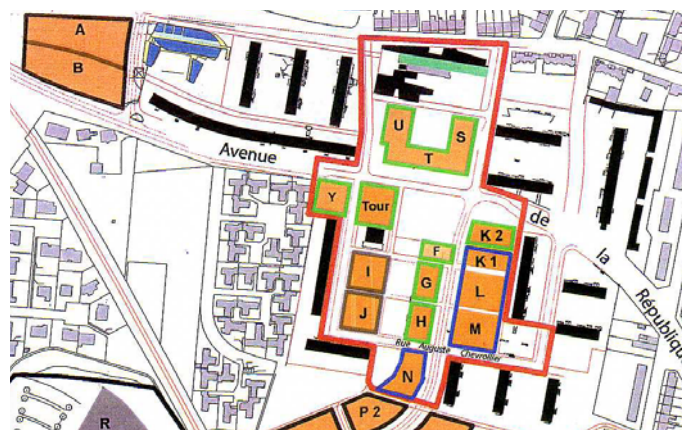
Les difficultés théoriques liées à la mixité sociale étant énoncées, l'objectif poursuivi reste pour autant légitime : donner à chacun la possibilité de choisir son avenir sans être enchaîné à la trajectoire sociale que lui prédestine son lieu de vie. Si la politique mise en œuvre depuis la création de l'ANRU atteint cet objectif, alors les réticences théoriques n'auront plus beaucoup de valeur. Deux éléments concourent à la réalisation de l'objectif : l'arrivée d'une population effectivement différente sur les quartiers dits sensibles en termes de revenus puisque c'est le seul élément légalement et légitimement quantifiable, et le mélange de ces populations nouvelles avec les locataires HLM traditionnels de manière à créer une « émulsion » propulsant les plus méritants, quel que soit leur milieu d'origine, vers la réussite sociale. Ces deux conditions sont-elles réunies sur le quartier des Plaines ? Il s'agit d'être extrêmement prudent avant de tirer des conclusions à ce sujet car les logements en locatif libre ou en accession (sociale ou pas) ne sont pas tous livrés, loin s'en faut. On ne peut donc pas savoir qui les occupera. Pour l'instant la seule population qu'il est possible d'analyser est constituée des 10 ménages ayant signé leur compromis de vente avec la Coopérative Des Trois Roches pour habiter dans les maisons des îlots A et B. Comme il a été mentionné, les revenus de ces ménages s'établissent depuis 2100 euros mensuel jusqu'à 4000 euros. Ce sont donc à première vue des ménages salariés faisant partie de ce qu'on appelle la classe moyenne. Sur les 10 acquéreurs, 8 viennent du monde HLM dont 4 du quartier des Plaines. Ils ne représentent donc pas une population extrêmement nouvelle sur le quartier. C'est d'ailleurs l'analyse d'Eric Lamoulen, directeur du Toit Angevin et Président de la Coopérative des Trois Roches, qui déclare que les populations qui viendront vivre sur le quartier des Plaines seront d'un niveau socio-économique équivalent ou juste supérieur aux locataires HLM d'origine. Les nouveaux logements construits n'accueilleront pas, du moins à courts termes, des familles de la classe supérieure. En effet, si l'on se réfère aux incitations financières mises en place par le gouvernement pour attirer les acquéreurs sur les quartiers sensibles, on notera que la totalité (TVA à 5,5%, prime ANRU, prêts aidés) porte sur la diminution du prix d'acquisition. L'offre nouvelle de logements ne s'adresse donc pas à une population capable de payer « un ticket d'entrée » pour se loger dans un quartier favorisé. Elle s'adresse plutôt aux personnes dont les revenus sont justes suffisants pour passer du statut de locataire à celui d'accédant. L'offre nouvelle de logements en accession sur les quartiers sensibles est en fait un coup de pouce au parcours résidentiels.

Concernant l'offre locative libre, l'analyse est plus compliquée. En effet, la Foncière du Clos comme on l'a vu, offre peu de grands logements s'adressant à des familles. On peut néanmoins imaginer l'achat de petits logements par des couples sans enfants, des retraités ou des célibataires. L'achat par des investisseurs est tout aussi probable. Quel que soit l'acheteur, il n'est pas possible pour l'instant de connaître a priori le niveau socio-culturel de la personne qui habitera le logement.

Dans le cas de la Foncière Logement, le pari est de miser sur des logements de haut standing pour attirer une population classe moyenne et classe moyenne supérieure. Néanmoins, la commercialisation des logements n'ayant pas encore commencé, il n'est pas possible de

savoir si le pari sera tenu. Le créneau défendu par la Foncière Logement, de logements locatifs de qualité et à un prix intéressant est effectivement peu présent sur le marché immobilier. Néanmoins, il peut être en concurrence avec l'offre de logements en accession à la propriété puisqu'à taux d'effort équivalent ou faiblement supérieur, les ménages peuvent avoir la possibilité d'acquérir leur propre maison. On imagine plutôt les logements de la Foncière s'adresser à des ménages plutôt aisés en transition, souhaitant s'installer quelques années avant d'entamer un nouveau cycle dans leur parcours résidentiel, vers un projet d'accession par exemple.

Il n'est donc pas certain que les nouveaux types d'habitat attirent un nouveau type d'habitants. Seule la sanction du marché tranchera. Néanmoins, posons que le marché tranche dans le sens de la mixité sociale, ce qu'il n'a jamais fait pour l'instant. Ces nouvelles populations parviendront-elles à tirer vers le haut les populations d'origine ? A créer un climat d'échanges positifs, de lien social bénéfique qui abolirait les discriminations et réintégrerait chacun dans la société ? Rien n'est moins sûr, tant la proximité spatiale n'engendre pas mécaniquement la proximité sociale. Dominique Schnapper⁹ rappelle que « les sociologues ont montré depuis longtemps que la concentration dans le même espace de populations qui se trouvaient à un moment différents de leur trajectoire sociale n'avait pas conduit à instaurer entre elles de véritables échanges ». D'ailleurs, il n'y a qu'à regarder ce qui se passe dans les quartiers dits sensibles qui sont, paradoxalement, bien souvent plus mixte que les quartiers pavillonnaires chics. La tension est palpable entre la catégorie des retraités habitant là depuis le début et n'ayant pas eu les moyens de sortir des grands ensembles et la catégorie des « jeunes » zonant dans le quartier avec plus ou moins de bonnes intentions. Pourtant, la proximité de ces deux catégories était un bel exemple de mixité sociale, culturelle et générationnelle. Dominique Schnapper conclut : « la proximité spatiale ne suffit pas par elle-même à assurer les échanges réels entre les catégories sociales ou nationales différentes. Elle peut au contraire susciter des oppositions et des conflits entre des individus et des groupes socialement hétérogènes. La proximité dans l'espace ne peut être mécaniquement interprétée comme un indicateur ou un facteur d'intégration. C'est une idée utopique que de penser qu'il suffit de se connaître pour qu'une reconnaissance réciproque s'en suive ». D'ailleurs, personne ne croit à cette utopie parmi les personnes que j'ai pu rencontrer pour élaborer ce mémoire. A l'extrême inverse personne non plus ne pense comme Marie Christine Jaillet¹⁰ qu'une polarisation sociale s'installera entre nouveaux habitants et locataires traditionnels des logements HLM. Il faut pourtant reconnaître qu'une polarisation spatiale existe d'ores et déjà entre un centre du quartier des Plaines où se concentrent les nouveaux logements (entouré de rouge) et une ceinture de barres HLM tout autour (en noir).



⁹ Dominique Schnapper, Idéal et limites de la mixité social, Informations sociales n° 125, juillet 2005

¹⁰ Marie Christine Jaillet, La mixité sociale, une chimère ?, Informations sociales n° 123, mai 2005

A ce stade, il a été vu que la mixité sociale était à la fois un concept difficile à théoriser, illégitime par certains de ses aspects rhétoriques et dont l'efficacité pour résoudre la question sociale des banlieues pouvait être mise en doute. Est-ce à dire que la politique lancée en 2003 n'est qu'une vaste supercherie qui devrait être abandonnée ? Sans doute pas. En tant que politique urbaine, cette politique est globalement positive, et d'ailleurs, pour ce qui concerne le quartier des Plaines, largement plébiscitée par ses habitants qui y voient un intérêt porté à leur quartier et de véritables améliorations en termes d'équipements publics et de confort. Cependant, il ne faut pas demander à une politique urbaine d'être ce qu'elle ne peut pas être, une politique sociale. Bien sûr, l'urbain a trait avec le social et une politique urbaine a inévitablement des conséquences sociales. Cependant, on ne peut pas demander à l'urbain d'aspirer tout le social pour guérir les quartiers sensibles de leurs maux. Certains diront que ce n'est pas ce qui est fait actuellement, que les travailleurs sociaux sont toujours présents sur les quartiers, que des efforts continuent d'être menés en faveur de l'éducation et de l'emploi. Sans doute. Il n'empêche que c'est à la politique urbaine, et uniquement à elle, que l'on assigne le rôle de créer la mixité sociale, ou plutôt, puisque cette expression est loin d'être satisfaisante, de créer une situation dans laquelle les destins de chacun ne sont pas figés d'avance. Or, un tel programme ne peut être mis en œuvre par l'intermédiaire d'une politique urbaine, si ambitieuse soit elle. Voilà le problème de l'ANRU, elle est trop ambitieuse. Preuve en est, cette déclaration de Mr Philippe Van de Maele¹¹, son directeur général : « Il nous faut aller encore plus loin pour que la notion même de quartiers sensibles disparaisse ». Volonté louable mais qui ne peut reposer sur les seules épaules d'une agence de renouvellement urbain. Il faudrait y allier le ministère de l'emploi, de l'éducation nationale, de la santé... Ces ministères ont déjà une politique en œuvre sur les quartiers sensibles, mais ces politiques n'ont pas la même résonance ni les mêmes moyens financiers que la politique mise en place par Jean Louis Borloo. Elles sont écrasées par l'urbain alors qu'elles devraient travailler avec lui. Ainsi, les urbanistes retrouveraient le rôle qui leur est propre, à savoir créer une ville dans laquelle se retrouvent la diversité de l'habitat, la diversité des fonctions, la possibilité des échanges, les occasions de détente, les facilités à se déplacer, l'accessibilité pour tous des services et des équipements, les possibilités d'évolution du foncier et des constructions. A ce titre d'ailleurs, le projet urbain du quartier des Plaines est une réussite. Il allie les transports en commun à la diversité de l'habitat et à la cohabitation entre les activités, les logements et les équipements publics.

Conclusion

Le quartier des Plaines à Trélazé est représentatif du destin de nombreux grands ensembles français. D'abord applaudis puis décriés, les grands ensembles sont aujourd'hui au centre de toutes les préoccupations. Arrivera t-on à résoudre la crise des banlieues, cette tâche sur le blason de la République française ? La politique lancée en 2003 par la création de l'ANRU postule que la mixité sociale, que l'on souhaite atteindre par la création d'un nouveau type de logements sur les quartiers sensibles en termes de formes urbaines et de statut d'occupation, résoudra les maux de ces territoires. Cependant, cette mixité sociale est un concept difficile à

¹¹ Rapport d'activité 2006 de l'ANRU, éditorial

appréhender. Si elle est entendue comme la situation dans laquelle chacun est libre de son destin, alors c'est trop demander à l'urbanisme.

Les acteurs de l'urbain travaillant sur le quartier des Plaines auront réussi leur mission, si, en marchant à Trélazé, il n'est plus possible de sentir à quel moment on est dans la ZUS et à quel moment on n'y est plus. Autrement dit, la réussite de la politique ANRU en termes urbains passe par la fusion du quartier dans la ville. Les statistiques sur l'origine ethnique ou le revenu des habitants ont bien sûr leur importance pour quiconque travaille sur la ville. Mais, ils ne peuvent être l'objectif principal d'une politique urbaine au risque de la dénaturer. En effet, s'il faut parler uniquement chiffre, pas la peine de savoir lire des plans et dessiner des espaces publics ou des immeubles. Il suffit de déplacer la population qui « gêne » et de la saupoudrer un peu partout sur un territoire plus vaste. Voilà une politique purement urbaine auquel on attribuera des qualités sociales puisque effectivement, elle aura indéniablement fait baisser les chiffres de la pauvreté sur les quartiers sensibles. Pour autant, elle n'aura en rien changé le destin des populations contraintes à déménager voire elle aura empiré leur situation. Certains auteurs dénoncent cette tendance des politiques ANRU, qu'ils qualifient de « casse sociale ». Sur le quartier des Plaines, il ne m'a été donné à aucun moment l'impression d'une telle dérive. Cependant, si l'on s'acharne à vouloir qu'une action sur l'urbaine résolve seule des problèmes sociaux qui la dépassent, la tentation sera grande, sous couvert d'une efficacité mesurable et quantifiable, de recourir à des procédés difficilement justifiables.