

RAPPORT :

JANVIER 2026

Mixité sociale dans les quartiers de gare du Grand Paris Express :

*analyse des mutations
et trajectoires résidentielles*

PAR

Pierre Joffre
Post doc Chaire AGP

Christine Lelévrier
Chercheuse au Lab'URBA

Sonia Guelton
Chercheuse au Lab'URBA

TABLE DES MATIÈRES

Table des matières

<u>ANALYSE DES MUTATIONS ET TRAJECTOIRES RESIDENTIELLES</u>	1
<u>INTRODUCTION</u>	4
<u>MIXITE, GENTRIFICATION LIEE A L'ARRIVEE DU GPE : UN ECLAIRAGE PAR LA RECHERCHE EXISTANTE</u>	7
LA « MIXITE », UN OBJECTIF POLITIQUE	7
DES RISQUES DE TRANSFORMATIONS NON-CONTROLEES	7
EXCLURE PAR LE METRO ?	7
GENTRIFICATION : DE QUOI PARLE-T-ON ? LES GRANDS TERMES DES DEBATS SCIENTIFIQUES	9
LA MIXITE SOCIALE SAISIE PAR LES TRAVAUX ACADEMIQUES	13
QUEL ROLE POUR LES POUVOIRS PUBLICS DANS LES TRANSFORMATIONS SOCIALES DES ESPACES ?	14
DES EFFETS D'EXCLUSION AUX DYNAMIQUES RESIDENTIELLES : DEPLACER LA FOCAL D'OBSERVATION	16
METHODOLOGIE DE LA RECHERCHE	17
LES TERRITOIRES D'ETUDE	18
LES DONNEES MOBILISEES	19
<u>PARTIE 1. ANALYSER LES DYNAMIQUES RESIDENTIELLES ET LEURS EVOLUTIONS DANS LES QUARTIERS DE GARE</u>	22
I. CLASSER LES QUARTIERS DE GARE : DIFFERENTES LOGIQUES TYPOLOGIQUES	22
1. UNE ANALYSE DE LA SEGREGATION DE L'ESPACE FRANCILIEN A L'AUNE DES PROFESSIONS	22
2. UNE APPROCHE PAR LES INDICATEURS DE LA SEGREGATION : DYNAMIQUES SOCIODEMOGRAPHIQUES ET EVOLUTION DES REVENUS	25
3. L'APPORT D'UNE TYPOLOGIE ADAPTEE	34
II. Un zoom sur 11 quartiers de gare	38
1. QUELLE MIXITE DANS LES ONZE QUARTIERS DE GARE ?	40
2. REFLECHIR SUR LES DYNAMIQUES RESIDENTIELLES A L'ECHELLE DES QUARTIERS DE GARE	47
<u>PARTIE 2. QUELLES REGULATIONS DE L'ACTION PUBLIQUE POUR PLUS DE MIXITE SOCIALE ET POUR LIMITER DES EFFETS DE « GENTRIFICATION »?</u>	48
I. LA MIXITE DANS LES DISCOURS ET REPRESENTATIONS	48
II. PRODUIRE UNE MIXITE SOCIALE « PAR LE HAUT » ? ANALYSE DE LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS ET DU PARC SOCIAL EXISTANT	51
1. « REEQUILIBRER » LE PEUPEMENT DES QUARTIERS DE GARE ? UNE PROGRAMMATION DE LOGEMENTS TOURNEE VERS LE PRIVE DANS DES ESPACES BIEN DOTES EN LOGEMENTS SOCIAUX	51
2. QUATRE QUARTIERS DE GARE DANS DES CONTEXTES SOCIO-RESIDENTIELS DIFFERENTS : UNE PART DE LOGEMENTS SOCIAUX SUPERIEURE A LA MOYENNE REGIONALE, DES ORIENTATIONS POLITIQUES VARIABLES	53
III. REGULER LE MARCHÉ : ENCADREMENT DES PRIX ET DE LA QUALITE DES LOGEMENTS	64
1. LES CHARTES PROMOTEURS : DES OUTILS REMIS EN CAUSE MAIS PRODUITS DANS UN CONTEXTE DE RAPPORT DE FORCE	64
2. DES CHARTES POUR LA « QUALITE DES LOGEMENTS » ET LE DEVELOPPEMENT DURABLE	67
3. DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE PAR LA DIVERSITE DE L'HABITAT ET UNE ATTENTION AUX PARCOURS RESIDENTIELS	68

4. UN TRAVAIL PARTENARIAL VISANT MIXITE SOCIALE, FONCTIONNELLE ET QUALITE DE VIE DANS LES QUARTIERS	70
---	----

PARTIE 3. ÉCLAIRER LES DYNAMIQUES RESIDENTIELLES PAR LES EXPERIENCES ET TRAJECTOIRES RESIDENTIELLES DES HABITANTS **72**

I. DES TRAJECTOIRES DIFFERENCIEES SELON LES LIEUX, LES STATUTS D'OCCUPATION ET LA PERIODE D'INSTALLATION **78**

1. BAGNEUX : LES NOUVEAUX ARRIVANTS DANS LES PROGRAMMES NEUFS	79
---	----

2. NOISY-CHAMPS : DES ENTRETIENS AUPRES D'ANCIENS ET DE NOUVEAUX HABITANTS AUX TRAJECTOIRES ET STATUTS D'OCCUPATION PLUS DIVERSIFIES	81
--	----

3. DES TRAJECTOIRES ASCENDANTES ET PROFILS COMMUNS DE CADRES PARMIS L'ENSEMBLE DE PRIMO-ACCEDANTS	83
---	----

II. LES ARBITRAGES RESIDENTIELS : UN COMPROMIS ENTRE LE COUT DU LOGEMENT, LES TRANSPORTS, ET LE CADRE DE VIE **86**

1. LA DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN : UN ELEMENT MAJEUR DU CHOIX RESIDENTIEL	87
---	----

2. S'INSTALLER DANS UN LOGEMENT NEUF : EVITER DES TRAVAUX, GAGNER EN « QUALITE », MIEUX GARANTIR SON INVESTISSEMENT	88
---	----

3. AMELIORER SON CADRE DE VIE : L'ATTRACTION DES ESPACES VERTS ET LE CALME DE LA "BANLIEUE"	89
---	----

III. PRATIQUES ET RAPPORT AU QUARTIER ET A LA DIVERSITE **93**

1. DES QUARTIERS MIXTES ? LES REPRESENTATIONS ETHNO-RACIALES DE LA MIXITE	94
---	----

2. CONFIGURATIONS SOCIO-RESIDENTIELLES ET PRATIQUES SOCIALES DE LA RESIDENCE ET DE LA VILLE	103
---	-----

3. LES LIMITES DE LA MIXITE: LES STRATEGIES SCOLAIRES ET LEURS ANTICIPATIONS	110
--	-----

4. HABITER UN QUARTIER EN DEVENIR	113
-----------------------------------	-----

5. L'ARRIVEE DU GPE : UNE EXTENSION DE LA MOBILITE, UN LEVIER DE SECURISATION-VALORISATION DES BIENS	114
--	-----

6. DES ATTENTES FORTES D'EQUIPEMENTS ET DE COMMERCES DANS LES DEUX QUARTIERS	118
--	-----

CONCLUSION **122**

ANNEXES **126**

Introduction

Dans le cadre d'un partenariat acteurs-chercheurs, la chaire Aménager le Grand Paris lance, depuis sa création des travaux visant à mieux comprendre les transformations urbaines et sociales, à l'œuvre et à venir, dans les quartiers de gare du Grand Paris Express (GPE). C'est dans ce cadre que trois chercheurs du Lab'Urba, Pierre Joffre (post-doctorant), Sonia Guelton et Christine Lelévrier, ont mené un travail sur « Les dynamiques socio-résidentielles et la mixité dans les quartiers de gare », co-piloté par la Société des Grands Projets et suivi par l'EPFIF.

Les acteurs publics nationaux et locaux affichent un double objectif métropolitain convergent dans les 68 « quartiers de gare » desservis par le GPE, dont la définition est celle d'un rayon de 800 mètres autour : celui de l'amélioration des mobilités pour l'ensemble des franciliens, et celui d'une mixité fonctionnelle et sociale dans les projets urbains et résidentiels. Reliant les communes de « banlieue » entre elles, le GPE devrait en effet désenclaver ces quartiers en étendant l'offre de mobilité des habitants et l'accessibilité à des pôles d'emploi ou/et de centralités. Parmi les 68 quartiers, 44 sont classés en Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV), quartiers sélectionnés en raison de la concentration de pauvreté et situés dans des communes populaires. Lieux d'action publique de la nouvelle métropole du Grand Paris, les quartiers de gare représentent aussi une opportunité de densification résidentielle et urbaine. L'ambition d'une mixité fonctionnelle se traduit notamment par des projets d'aménagement intégrant la programmation de commerces et d'équipements tandis que celle d'une mixité sociale passe par une « diversification » de l'habitat en particulier celle des statuts d'occupation et des produits-logements.

Or, l'attractivité du GPE ne risque-t-elle pas de renforcer les inégalités socio-spatiales déjà très fortes et croissantes de la métropole du Grand Paris, comme le montrent plusieurs études (APUR 2023¹, IPR 2018²) ? Si le Grand Paris Express peut contribuer à désenclaver certains territoires mal desservis et bénéficier ainsi aux populations locales, les transformations urbaines et résidentielles qu'il induit autour des nouvelles gares peuvent aussi conduire à évincer ces populations par des démolitions et/ou à gentrifier des espaces populaires jusque-là accessibles aux ménages à bas revenus (Clerval, Wojcik, 2024). Quelles marges de manœuvre ont les acteurs publics pour atténuer ces effets ?

Les travaux déjà menés par le cabinet Acadie³ et dans le cadre de la Chaire sur les dynamiques de marché autour des gares, apportent un premier éclairage.

Ils tendent à montrer des effets potentiels différenciés selon les types de territoires et les dynamiques de marché préexistantes, mais également selon l'ampleur et le statut des projets d'aménagement et opérations de logement mises en œuvre. Plusieurs typologies réalisées sur les quartiers de gare permettent ainsi de contextualiser les évolutions des prix du foncier et de l'immobilier ainsi que celles des revenus et des catégories socioprofessionnelles de la population.

¹ Mixité sociale et ségrégation dans les quartiers de gare du Grand Paris Express. Quelles dynamiques depuis 2010 ? APUR, 2023.

² Brigitte Guigou et Emmanuèle Cunningham-Sabot (coord.) *Quelles dynamiques urbaines autour des quartiers de gare ?* IAU/ENS, 2018.

³ Acadie, *Quartiers de gare du Grand Paris Express, Trajectoires et perspectives en regard des dynamiques de marché*, 2023.

L'observatoire des quartiers de gare, mis en place par l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR) avec l'appui d'un ensemble de partenaires, permet de suivre ces transformations et leurs conséquences dans les 68 quartiers de gare depuis 2013.

La recherche présentée ici vise à poursuivre ces travaux en apportant un autre éclairage sur ces mutations résidentielles, à travers trois approches :

► **Une première partie** actualise les données statistiques disponibles sur les quartiers de gare et leurs évolutions en les croisant et débouche sur une typologie affinée des quartiers en six types. Cette première étape s'appuyait au départ sur l'hypothèse de trois effets différenciés selon trois situations-types :

1/ des quartiers favorisés situés dans des communes relativement ségréguées à l'origine et concentrant des populations à hauts revenus pourraient voir le niveau de ségrégation continuer à augmenter ;

2/ des quartiers intermédiaires situés dans des communes populaires où les dynamiques immobilières ont été fortes pourraient connaître un potentiel de transformation important ;

3/ des quartiers défavorisés situés dans des communes très paupérisées à l'origine pourraient ne subir probablement que des transformations assez lentes, voire pas de transformations.

► **Une seconde partie** examine les discours et les orientations politiques qui portent ou incitent à la mixité autour des quartiers de gare, avec un focus sur un échantillon de quartiers de gare, sélectionné à partir de la typologie réalisée en partie I, dans lesquels sont analysées les programmations logement.

► **Une troisième partie** analyse qualitativement par entretien les trajectoires et expériences résidentielles des « habitants » dans deux quartiers de gare, Bagneux et Noisy-Champs. Cette approche reste exploratoire dans la mesure où peu de programmes de logement sont réalisés et que la ligne du GPE n'est pas encore en service.

Avant de présenter la méthode et les résultats de ces trois étapes de recherche, nous précisons les questionnements de cette recherche à la fois sur les catégories de l'action (mixité) et sur l'impact d'un projet d'infrastructure comme le GPE, à partir des travaux existants.

Mixité, gentrification liée à l'arrivée du GPE : un éclairage par la recherche existante

La « mixité », un objectif politique

Dans son adresse aux collectivités et parties prenantes du Grand Paris Express, le 8 novembre 2021, Jean Castex, alors Premier ministre, consacre la mixité comme un des principes fondateurs de ce qui est qualifié comme le plus grand projet urbain et de transports d'Europe. Il revient avec détails sur ce qui est entendu par le terme de mixité, comprenant la mixité fonctionnelle veillant à un équilibre entre logements, bureaux, activités économiques dans les quartiers. Il envisage aussi la mixité générationnelle, à travers la production de logements visant des personnes aux âges contrastés et positionnées à différents moments des cycles de vie : étudiants, couples avec enfants, retraités. Enfin, dans la lignée désormais classique des politiques publiques, il exhorte à générer de la « mixité sociale », « *en réduisant les déséquilibres territoriaux et en mettant fin aux logiques de ghettoïsation* ». À travers une référence historique aux travaux d'Hausmann ou aux projets d'aménagement de la région parisienne portés par Paul Delouvrier après la Seconde Guerre Mondiale, Jean Castex note les similitudes avec ces deux périodes qui ont marqué Paris et son agglomération. Il précise toutefois « *sans doute s'embarrassait-on moins des détails en ces temps-là* », en soulignant comment les projets d'aménagements menés actuellement seraient davantage respectueux des populations et des parties prenantes impliquées dans ou affectées par ces changements urbains.

Des risques de transformations non-contrôlées

Pour autant, les craintes relatives à des effets de transformation « incontrôlés » produits par l'arrivée des transports en commun lourds dans de nouveaux espaces ne sont pas sans rappeler les processus d'exclusion centrifuge de la capitale que produisirent les travaux connus sous le terme d'haussmannisation. Époques différentes, mêmes effets ? Ainsi craint-on la gentrification des quartiers de gare du Grand Paris Express, dont certaines dynamiques foncières semblent en effet justifier de les observer de façon attentive.

Bien qu'il soit difficile d'affirmer ou d'infirmer un effet GPE, on peut considérer que d'autres facteurs que la seule liaison avec les transports en commun sont à prendre en considération.

Exclure par le métro ?

L'ouvrage *Les naufragés du Grand Paris Express*⁴ expose les trajectoires d'habitants qui ont dû – ou sont menacés de devoir – déménager en raison de l'infrastructure, ainsi que les conséquences que cela peut avoir sur leur quotidien. Ces habitants sont à la fois des propriétaires expropriés pour des raisons d'intérêt général, et d'autres sollicités par des promoteurs pour l'opportunité que représente un pavillon placé à proximité de l'infrastructure à venir. Sont également concernés des locataires du parc privé insalubre qui se retrouvent expulsés ou bien encore des locataires du parc social qui doivent faire face à un relogement aux motifs de restructuration ou de destruction de l'immeuble dans lequel ils résident.

⁴ Anne Clerval et Laura Wojcik, *Les naufragés du Grand Paris Express*, Paris, La Découverte, 2024.

Les deux autrices montrent comment les investisseurs et les responsables politiques locaux se saisissent de l'opportunité que représente ce nouveau métro pour produire de nouvelles politiques de peuplement, attirer des populations plus dotées en capitaux et capter un différentiel de rente foncière. La thèse développée par ces autrices est que la mise en œuvre de ce transport francilien, notamment pensé comme une manière de renforcer la place de la métropole parisienne dans la compétition internationale, se réalise au détriment des populations déjà en place, en les excluant des bénéfices de ces nouvelles dessertes⁵. L'ouvrage présente, entre autres, l'intérêt d'aller explorer des trajectoires de « petits propriétaires » trop rarement investies par les sciences sociales. À travers l'analyse des jeux d'acteurs – y compris les habitants concernés – l'étude montre que certains enquêtés disposent de quelques ressources, même si elles sont faibles, pour négocier auprès des promoteurs ou des aménageurs. Elle engage à approfondir la question de la diversité des trajectoires des habitants concernés et du devenir de ces trajectoires résidentielles, notamment pour les habitants relogés du parc social⁶.

Analyser les effets de l'arrivée d'un transport sur un territoire donné, en particulier sur les changements socio-économiques de la population et les trajectoires de ces dernières reste très complexe. La plupart des études menées sur le sujet mettent en exergue la **complexité des processus observés**, faisant ressortir l'importance des contextes locaux, de la composition du parc de logements, de l'implication des pouvoirs publics ou encore de la structure de la propriété immobilière et foncière. Bien qu'il s'agisse de travaux en économie qui tentent de mesurer concrètement l'impact sur les prix, les auteurs insistent sur la nécessité de considérer d'autres facteurs déterminants que sont le type de transport, l'existence préalable d'un autre moyen de transport, la distance au logement, le type de logement, les transformations urbaines qui entourent l'infrastructure, la conjoncture immobilière, la période de mise en service et les temporalités, ainsi que le contexte local déjà mentionné, notamment l'image des lieux⁷.

On retiendra principalement que **la causalité entre le nouveau transport et les évolutions reste difficile à établir**, en particulier dans un espace comme celui de la métropole parisienne où les phénomènes urbains s'entrecroisent. De plus, la question de **la temporalité de ces éventuels changements reste également posée** (voir Acadie, 2023). L'analyse historique d'autres contextes et temporalités a montré que les effets de transformations urbaines sur la composition sociale de l'espace résidentiel pouvaient être plus lents et moins massifs qu'attendus par les décideurs : ainsi l'étude du quartier des Arts et Métiers au cours de la période d'Haussmannisation montre bien comment la population locale se relogé dans les petites rues moins bouleversées par les transformations que les grandes artères haussmanniennes⁸.

⁵ *Ibid.*

⁶ *Ibid.*

⁷ Dany Nguyen-Luong et Elise Boucq, *Evaluation de l'impact du T3 sur les prix de l'immobilier résidentiel*, Paris, Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Île-de-France, 2011 ; Francis Papon, Dany Nguyen-Luong et Elise Boucq, « Should any new light rail line provide real estate gains, or not? The case of the T3 line in Paris », *Research in Transportation Economics*, 2015, n° 49, p. 43-54.

⁸ Florence Bourillon, « Un immeuble dans Paris », *Cahiers d'Histoire*, 1999, n° 44, p. 591-611.

Ce processus reste d'actualité même s'il se produit à d'autres échelles : Luc Guibard, en traitant les données des allocataires de la Caisse d'allocations familiales montre que les déménagements des plus modestes signifient un éloignement toujours plus important de Paris⁹.

Finalement, les travaux qui se sont penchés sur les effets des transports en commun sur les territoires **ne constatent pas un effet systématiquement excluant** des populations ou une augmentation généralisée et durable des valeurs immobilières. Pour le dire autrement, l'arrivée du métro n'est pas un facteur unique et déterminant de gentrification et d'exclusion, mais en région parisienne il prend une place à considérer dans une histoire longue de la ségrégation à l'échelle de l'agglomération.

Gentrification : de quoi parle-t-on ? Les grands termes des débats scientifiques

La métropole parisienne est marquée par un processus d'embourgeoisement de ses quartiers centraux qui se diffuse dans l'espace¹⁰. Il convient toutefois de revenir sur quelques débats qui entourent le terme de gentrification, tant les définitions qui en sont données peuvent varier selon les perspectives de leurs auteurs. Forcée par Ruth Glass dans les années 1960 lorsqu'elle observe les transformations ayant lieu dans un quartier londonien, la « gentrification » a depuis lors donné lieu à des travaux très variés en géographie et sociologie notamment. La définition donnée par Anne Clerval, est celle d'« *un processus d'embourgeoisement spécifique des quartiers populaires qui s'accompagne de la transformation du bâti et du quartier en général. Un changement social qui passe par des transformations urbaines* »¹¹. Cette définition a l'intérêt de prendre en compte les transformations sociales et physiques de l'espace. Elle écarte donc une vision très large qui peut émaner de certains travaux de géographie anglo-saxonne, mobilisant des formes et qualificatifs très différents de changement urbain: car quoi de commun entre la (lente) transformation sociale et physique d'espaces comme les pentes de la Croix-Rousse à Lyon, le Bas-Montreuil¹² ou le quartier Sainte-Marthe, passant par un véritable travail de conversion¹³, les mutations des favelas¹⁴ ou les remplacements rapides et radicaux de bidonvilles par des tours à destination des plus fortunés à Abu-Dhabi¹⁵ ?

⁹ Luc Guibard, « Déménager en Île-de-France : les ménages aux revenus modestes s'éloignent davantage de Paris » dans, Paris, Institut Paris région, 2021, p. 124-129.

¹⁰ Mariette Sagot, *Gentrification et paupérisation au cœur de l'Île-de-France. Évolutions 2001-2015*, Paris, Institut Paris Région, 2019.

¹¹ Anne Clerval, *Paris sans le peuple : la gentrification de la capitale*, Paris, La Découverte Poche, 2016, p. 8.

¹² Anaïs Collet, *Rester bourgeois : les quartiers populaires, nouveaux chantiers de la distinction*, Paris, La Découverte, 2015, 282 p.

¹³ Catherine Bidou-Zachariassen et Jean-François Poltorak, « Le "travail" de gentrification : les transformations sociologiques d'un quartier parisien populaire », *Espaces et sociétés*, 2008, vol. 132-133, n° 1-2, p. 107-124.

¹⁴ Jake Cummings, « Chapter five. Confronting favela chic: the gentrification of informal settlements in Rio de Janeiro, Brazil » dans *Global gentrifications: uneven development and displacement*, Bristol, UK Chicago, IL, Policy Press, 2015, p. 81-99.

¹⁵ Surajit Chakravarty et Abdellatif Qamhaiieh, « Chapter four. City upgraded: redesigning and disciplining downtown Abu Dhabi » dans *Global gentrifications: uneven development and displacement*, Bristol, UK Chicago, IL, Policy Press, 2015, p. 59-80.

Ces exemples, volontairement caricaturaux, montrent comment ce terme recouvre des phénomènes dont les ressorts sociaux et les contextes d'intervention publique sont en fait bien différents. Ce qui conduit plutôt à parler de "gentrifications"¹⁶.

Dans un article majeur qui aborde les débats désormais anciens autour de la gentrification, Chris Hamnett (1997) revient sur deux tenants d'approches théoriques opposées qu'il tente de réconcilier en montrant comment elles se complètent plus qu'elles ne s'opposent¹⁷. Il résume la perspective des marxistes structuralistes, dont Neil Smith, qui insiste sur « *le rôle du capital, des classes, de la production et de l'offre* », et qui s'oppose à la perspective des « humanistes libéraux », dont David Ley, qui insiste sur « *le choix, la culture, la consommation et la demande de consommation* ». Cette dernière perspective replace cependant ces éléments dans les transformations de la division internationale du travail, ce qui permet d'affirmer que ces deux perspectives sont réconciliables parce qu'elles analysent des changements liés au capitalisme contemporain. Hamnett tente ainsi de faire le point sur ce que ces deux approches apportent l'une à l'autre : il exprime l'importance qui se doit d'être accordée aux acteurs qui produisent l'espace urbain et notamment les logements, tout en affirmant l'importance de l'analyse des styles de vie, expliquant la présence ou l'absence de populations "gentrifieuses" en fonction des espaces étudiés. Pour résumer ces approches, Neil Smith observe plutôt la gentrification « par l'offre », c'est-à-dire la création d'une offre – notamment de logements – destinée à attirer une nouvelle population plus aisée, qu'on peut par exemple observer à Saint-Ouen dans le projet des Docks. David Ley, quant à lui, analyse plutôt la gentrification « par la demande », c'est-à-dire due aux ménages qui s'installent et transforment les espaces progressivement, de façon plus diffuse, plus caractéristique des mutations observées à Montreuil depuis une trentaine d'années.

Le projet du GPE est concomitant d'un vaste processus de renouvellement du bâti, estimé par l'APUR à environ 140km² de surface dans le Grand Paris¹⁸ : en opérant une densification, une transformation ou le remplacement des biens immobiliers, le projet peut, comme on l'a déjà évoqué, produire des déplacements de population. C'est dans ce contexte que la perspective de *new-build gentrification*¹⁹ peut être mobilisée et ce, d'autant plus que le logement neuf est systématiquement plus onéreux que l'ancien, y compris dans le logement social. Ce coût plus élevé s'explique entre autres par des normes – notamment environnementales – plus exigeantes, et pas seulement par le coût de construction en tant que tel.

Cette forme de gentrification « neuve » repose sur une acception large du concept, du déplacement des populations jusqu'à l'effacement des traces de l'histoire des classes populaires dans la ville, quand il s'agit de remplacer des espaces industriels délaissés²⁰.

¹⁶ Marie Chabrol, Annaïs Collet, Matthieu Giroud, Lydie Launay, Max Rousseau, Hovig Ter Minassian, *Gentrifications*, Editions Amsterdam, 2016.

¹⁷ Chris Hamnett, « Les aveugles et l'éléphant : l'explication de la gentrification », *Strates. Matériaux pour la recherche en sciences sociales*, 30 septembre 1997, n° 9.

¹⁸ Atelier Parisien d'Urbanisme, *Mutations dans les 68 quartiers de gare du Grand Paris Express en 2021*, Paris, APUR, 2021.

¹⁹ Mark Davidson et Loretta Lees, « New-build "gentrification" and London's riverside renaissance », *Environment and Planning A*, 2005, volume 37, p. 1165-1190.

²⁰ Dans ce contexte, le coût de construction peut également s'élever en raison des coûts liés à la dépollution des sols.

À travers leur analyse de la construction de nouveaux logements haut-de-gamme le long de la Tamise, à Londres, Mark Davidson et Loretta Lees optent pour cette perspective extensive de la gentrification, qui intègre des espaces complètement transformés par l'intervention conjointe des pouvoirs publics et du marché²¹. En s'intéressant aux acteurs de la production urbaine, ils qualifient cette approche de la gentrification par l'offre, même si l'article n'omet pas la présence dans ces quartiers d'une population de gentrificateurs. Cet aspect est étudié, parmi d'autres, par l'enquête de Sylvie Tissot à Boston. Elle montre comment la présence d'une élite locale peut aboutir à un contrôle de l'espace public et à des transformations du quartier, notamment à travers les normes et les styles de vie qu'elle réussit à y imposer²².

Dans le cas des quartiers du GPE, la recherche s'intéressera tout particulièrement aux ménages qui arrivent comme indices de transformations urbaines et sociales : les travaux sur les choix résidentiels des classes moyennes montrent l'importance des habitus résidentiels, du capital économique qui produit des contraintes plus ou moins grandes sur le choix des communes de résidence, mais aussi des transports. En effet, les mobilités sont au cœur de la construction d'un compromis entre ancrage local et élargissement de l'espace des pratiques, rendant possible des trajectoires résidentielles vers certaines banlieues en dépit d'un attachement à la centralité urbaine²³.

L'approche en termes de « quartiers refondés » proposée par Bruno Cousin, proche du travail mentionné précédemment sur la *new-build-gentrification* est également intéressante. Au-delà des transformations urbaines de ces espaces, qui ne sont pas son objet principal, c'est bien aux processus sociaux de fabrication et de maintien de l'entre-soi chez certaines fractions des classes supérieures qu'il s'intéresse. Ce sont donc davantage les conséquences sociales de la production de ces espaces qui sont abordées ici : dans le contexte de notre travail, il s'agirait d'interroger comment l'arrivée de nouveaux ménages dans les quartiers de gare peut produire des mécanismes de micro-ségrégations à l'échelle locale²⁴.

À travers son enquête menée à Levallois-Perret et Courbevoie, anciennes communes industrielles qui se sont reconverties presque exclusivement dans le tertiaire et le logement haut-de-gamme pour attirer les classes supérieures, du fait notamment de la proximité spatiale du centre des affaires de La Défense, Bruno Cousin montre comment ces quartiers « refondés » sont le fruit d'une politique volontariste de peuplement qui fait table-rase du passé²⁵.

²¹ M. Davidson et L. Lees, « New-build "gentrification" and London's riverside renaissance », art cit.

²² Sylvie Tissot, *De bons voisins : enquête dans un quartier de la bourgeoisie progressiste*, Paris, Raisons d'agir, 2011, 313 p.

²³ Marie-Hélène Bacqué et Stéphanie Vermeersch, « Les classes moyennes dans l'espace urbain : choix résidentiels et pratiques urbaines », *Sociologie et sociétés*, 2013, vol. 2, n° 45, Villes contemporaines et recompositions sociopolitiques, p. 63-85.

²⁴ Il s'agissait d'une des premières hypothèses de la recherche.

²⁵ Bruno Cousin, *Cadres d'entreprise et quartiers de refondation à Paris et à Milan : contribution à l'analyse différenciée du rapport des classes supérieures à la mixité socio-spatiale et aux dynamiques d'auto-ségrégation*, Thèse pour le doctorat de sociologie, sous la direction de Edmond Préteceille et de Enzo Mingione, Institut d'études politiques, Paris, 2008.

L'exemple de Saint-Ouen semble répondre particulièrement à cette analyse : alors que la municipalité a longtemps maintenu un prix du foncier artificiellement bas en préemptant de nombreux terrains et logements, le changement de majorité et la libéralisation du marché immobilier local ont conduit à des transformations urbaines radicales – notamment dans le quartier nouvellement construit des docks – et à une explosion des prix de l'immobilier, portée par une offre de logements à destination des classes supérieures, notamment parisiennes, qui trouvent dans ces espaces un rapport plus favorable entre prix et taille des logements. C'est une trajectoire très différente de celle qu'a pu connaître une ville comme Montreuil, dont les transformations s'inscrivent dans un temps plus long, appuyées par des modifications de documents d'urbanisme, mais sans projet immobilier d'une telle envergure²⁶.

De façon générale, le champ des études sur la gentrification a tendance à la considérer dans une acception plus large dans le monde anglo-saxon qu'en France, bien que des travaux récents visent à interroger, par exemple, la gentrification rurale²⁷, remettant en question un des développements importants du concept comme étant une des conséquences de la ville néo-libérale. La question de la gentrification par l'offre – quelles que soient les limites qu'on donne à sa définition – pose malgré tout la question de l'importance des acteurs publics dans l'accompagnement ou la limitation de ces processus : de nombreux travaux sur les villes anglaises ou américaines se penchent sur le rôle des pouvoirs publics locaux, et ceux d'Anne Clerval montrent bien comment la Ville de Paris et sa politique du logement, pourtant volontariste, a pu accompagner le processus de gentrification de la capitale, y compris par le biais du logement social²⁸.

Si ce dernier a contribué à maintenir les classes moyennes dans la ville et à faire progresser la mixité dans certains quartiers comme le montre l'APUR²⁹, il peut aussi contribuer – paradoxalement – à réduire le parc de logements disponibles pour les plus modestes, quand il est concentré vers les logements les moins sociaux (financement en prêt locatif social). L'analyse d'Anne Clerval sur l'action des pouvoirs publics locaux à cet égard et l'inscription du projet dans les enjeux de concurrence internationale des villes montre bien l'importance de ces stratégies locales³⁰. La question de politiques publiques de gentrification³¹ ou *State-led gentrification* dans les études anglo-saxonnes interroge en fait la volonté des acteurs politiques de transformer l'espace, et la population locale, en attirant de nouveaux ménages bénéficiant d'une position sociale et d'un capital économique plus élevés que la population résidente³².

²⁶ A. Collet, *Rester bourgeois, op. cit.*

²⁷ Greta Tommasi, « La gentrification rurale, un regard critique sur les évolutions des campagnes françaises », *Géoconfluences*, 2018, p. 1-13.

²⁸ A. Clerval, *Paris sans le peuple, op. cit.*

²⁹ Atelier Parisien d'Urbanisme, *Les classes moyennes à Paris. Éléments d'analyse et mise en perspective*, Paris, APUR, 2020.

³⁰ A. Clerval et L. Wojcik, *Les naufragés du Grand Paris Express, op. cit.*

³¹ Anne Clerval et Mathieu Van Criekingen, « Politiques de gentrification », *Métropoles [En ligne]*, 2022, n° 31.

³² Ernesto López-Morales, « State-Led Gentrification » dans *The Wiley-Blackwell Encyclopedia of Urban and Regional Studies*, s.l., Wiley-Blackwell, 2020, p.

La mixité sociale saisie par les travaux académiques

La notion de mixité sociale, que Christine Lelévrier définit comme une « *action publique volontariste, visant le peuplement équilibré de quartiers résidentiels, à la fois nouveaux et existants, par la coprésence de groupes sociaux divers dans la ville* »³³, a été largement critiquée par les travaux académiques, tant en France que dans d'autres pays occidentaux³⁴. Parmi les critiques adressées on peut citer les suivantes³⁵ : les objectifs de rééquilibrages territoriaux qu'elle porte par le biais des modifications du parc social ne sont pas atteints ; elle n'a pas d'effet véritable de lutte contre la ségrégation ; elle s'oppose finalement au droit au logement, contribuant à réduire les possibles résidentiels pour les plus pauvres. L'objectif de mixité entraîne souvent, lors de la rénovation urbaine, la modification des types de logements programmés – du logement social au logement privé – ou bien de logement très social vers du logement social à destination des classes moyennes. Cette diversification à l'échelle de quartiers populaires tend à diminuer plus globalement le nombre de logements abordables pour les plus modestes, insuffisamment nombreux pour faire face à la demande en Ile-de-France et répartis dans des zones éloignées de Paris³⁶. L'offre de logement très social reste concentrée dans ces quartiers rénovés, tandis que les loyers des nouveaux logements sociaux construits, même lorsqu'il s'agit de logement très social, restent supérieurs.

Un des instruments de la mise en œuvre de la mixité passe par la diversification de l'habitat : une diversification des statuts d'occupation permettrait de faire venir des populations plus aisées et dont la proximité serait bénéfique aux plus défavorisées. Les sciences sociales ont déjà montré que la proximité spatiale pouvait à l'inverse accentuer une distance sociale³⁷, mais aussi que chaque contexte local produit des formes différentes de cohabitation³⁸.

Il est par ailleurs difficile d'objectiver ce qu'est la mixité sociale³⁹ dont les critères et les seuils restent flous. Dans les politiques menées au nom de la mixité, les critères retenus sont d'une part les niveaux de revenus, d'autre part la proportion de logements sociaux (loi SRU). La diversité des statuts d'occupation (accession à la propriété, logement social) en reste le principal instrument dans la rénovation urbaine comme dans la programmation de logements neufs dans de nouveaux quartiers.

³³ Christine Lelévrier, « La mixité sociale : sens et usages dans la politique de la ville » dans Grégory Busquet, Florent Herouard et Émilie Saint-Macary (eds.), *La politique de la ville, idéologies, acteurs et territoires*, Paris, L'Harmattan, 2016, p. 217-235.

³⁴ Thomas Kirsbaum, *Mixité sociale dans l'habitat. Revue de la littérature dans une perspective comparative*, Paris, La Documentation française, 2008, 140 p.

³⁵ *Ibid.* ; C. Lelévrier, « La mixité sociale : sens et usages dans la politique de la ville », art cit ; Christine Lelévrier, « Mixité sociale : pourquoi tant de controverses », *Rapport de l'observatoire de la mixité sociale. Regards sur la mixité sociale. Comment les villes construisent le vivre-ensemble.*, 2018, n° 1, p. 33-49.

³⁶ Voir notamment la cartographie du logement très social, à partir de la page 147 : Gwenaëlle d'Aboville et al., *Regards sur la mixité sociale #2. Vivre ensemble dans l'espace public*, Paris, Observatoire de la mixité sociale / Habitat et Humanisme.

³⁷ Jean-Claude Chamboredon et Madeleine Lemaire, « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *Revue française de sociologie*, 1970, vol. 11, n° 1, p. 3-33.

³⁸ Jean-Yves Authier, « Les pratiques sociales de coprésence dans les espaces résidentiels : mixité et proximité », Paris, Plan urbanisme construction et architecture, 2004.

³⁹ T. Kirsbaum, *Mixité sociale dans l'habitat. Revue de la littérature dans une perspective comparative, op. cit.*

Les critiques de la mixité portent principalement sur les effets pervers de déplacement et de gentrification lorsqu'elle est mise en œuvre dans des quartiers populaires où il s'agit d'une mixité dite "par le haut" visant à attirer des populations plus favorisées. Outre le fait que la co-présence et la proximité dans l'espace ne sont pas des gages de vivre-ensemble⁴⁰, les travaux des chercheurs remettent en cause l'efficacité d'un traitement par l'espace des problèmes sociaux⁴¹, car il ne s'agit pas tant de modifier la répartition spatiale de la pauvreté que de redistribuer les ressources pour parvenir à la réduction des inégalités⁴². Penser le rééquilibrage territorial et la mixité « par le haut » fait également fi des apports de travaux comme ceux d'Edmond Préteceille qui montrent que les quartiers les plus ségrégués sont en fait les plus favorisés⁴³. Par ailleurs, les processus d'attribution ou les programmations desdits logements peuvent aussi être conçus pour favoriser certaines populations « désirables » et tenir à distance les populations les plus fragiles⁴⁴.

Par ailleurs, les chercheurs qui se penchent sur les opérations supposées produire de la mixité considèrent que les politiques – notamment celles de rénovation urbaine – n'atteignent pas leurs objectifs quant à la mixité, qu'il s'agisse de déconcentrer les populations les plus pauvres, d'attirer les ménages les plus dotés, de transformer véritablement les quartiers ou de réduire les inégalités⁴⁵.

Quel rôle pour les pouvoirs publics dans les transformations sociales des espaces ?

Le GPE est un projet mené par un établissement public à caractère industriel et commercial, créé dans l'objectif spécifique de la construction du métro, l'opérateur Société des Grands Projets (anciennement Société du Grand Paris, son rôle ayant depuis été élargi aux projets des Services Express Régionaux Métropolitains). Compte tenu de l'intervention des acteurs privés et publics dans les quartiers de gare, de l'impact du nouveau métro du point de vue urbain, et de son impact présumé sur les prix de l'immobilier, la recherche menée interrogera la capacité et/ou la volonté des pouvoirs publics de réguler – à différentes échelles.

⁴⁰ J.-C. Chamboredon et M. Lemaire, « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », art cit.

⁴¹ Sylvie Tissot et Franck Poupeau, « La spatialisation des problèmes sociaux », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 2005, vol. 159, n° 4, p. 4-9.

⁴² Éric Charmes, « Pour une approche critique de la mixité sociale. Redistribuer les populations ou les ressources ? », *La vie des idées*, 10 mars 2009.

⁴³ Edmond Préteceille, « La ségrégation sociale a-t-elle augmenté ? La métropole parisienne entre polarisation et mixité », *Sociétés contemporaines*, 2006, vol. 62, n° 2, p. 69-93.

⁴⁴ Fabien Desage, « "Un peuplement de qualité". Mise en œuvre de la loi SRU dans le périurbain résidentiel aisé et discrimination discrète », *Gouvernement et action publique*, 2016, VOL. 5, n° 3, p. 83-112.

⁴⁵ Christine Lelévrier, « La mixité dans la rénovation urbaine : dispersion ou re-concentration ? », *Espaces et sociétés*, 2010, n° 140-141, n° 1, p. 59-74 ; Pierre Gilbert, *Les classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine : transformations spatiales et changement social dans une cité HLM*, Thèse pour le doctorat de Sociologie et d'anthropologie, sous la direction de Jean-Yves Authier, Université Lumière Lyon II, Lyon, 2014, 766 p.

Les travaux existants et les données disponibles montrent que les processus de transformations des quartiers sont différents d'un contexte à l'autre, avec une implication plus ou moins importante des acteurs privés ou publics⁴⁶. Mais l'intervention des pouvoirs publics, nationaux et locaux, n'est jamais univoque : rares sont les politiques publiques qui visent explicitement à renforcer les processus excluants du marché du logement, particulièrement dans les villes où ce dernier est extrêmement tendu. Malgré tout, la consécration depuis plusieurs années de la « mixité sociale » comme objectif des politiques publiques et la spatialisation des problèmes sociaux⁴⁷ conduisent à des situations où les pouvoirs publics – y compris à travers la production de logements sociaux – peuvent contribuer à la transformation des quartiers dans ce sens. En résumé, les politiques menées peuvent faire augmenter la mixité sociale des quartiers⁴⁸ tout en contribuant à réduire le parc de logements accessibles aux plus précaires et *in fine* à leur relégation.

La fabrique de la ville est complexe car elle repose sur des acteurs divergents aux logiques parfois opposées et dont les marges de manœuvre pour faire valoir leurs intérêts reposent sur des rapports de pouvoir, par définition évolutifs. Julie Pollard s'intéresse à ces rapports de pouvoir en observant les promoteurs immobiliers, acteurs importants de la fabrique urbaine⁴⁹. Elle met notamment en lumière la capacité de certaines municipalités à contraindre en partie ces acteurs et à peser ainsi sur quelques programmes immobiliers, en mobilisant des outils comme les chartes encadrant les prix, ou en exerçant des pressions relatives aux obtentions de permis. La SGP en tant qu'opérateur partenarial, laisse une marge de manœuvre aux maires pour orienter les projets : on connaît leur implication et leur importance dans l'aménagement urbain francilien⁵⁰. La réglementation d'urbanisme (Plan local d'urbanisme ou PLU intercommunal) est notamment un des éléments à prendre en compte pour analyser les contraintes qui pèsent sur les programmes de logements et remettre en perspective les volontés politiques relatives aux logements créés et à la population visée. Le logement social peut ainsi être un levier important pour les pouvoirs publics locaux pour maîtriser une partie des transformations sociales. C'est pourquoi l'analyse prendra en considération la présence historique de logements sociaux dans les quartiers, leur place dans les nouveaux programmes, mais aussi les modes de financement de ces logements, car de ces modalités dépendent les plafonds de ressources des ménages, et donc une partie de la coloration du (nouveau) peuplement. Rappelons ici que, parmi les objectifs majeurs du GPE, figure le « rééquilibrage du territoire francilien » à travers la mixité sociale. Ce rééquilibrage, et plus largement le logement social, qui est à la fois « instrument et enjeu » de la mixité⁵¹, posent la question de la gouvernance multi-niveaux de la métropole parisienne.

⁴⁶ Daniel Béhar et François Déalle-Facquez, *Quartiers de gare du Grand Paris Express. Trajectoires et prospective en regard des dynamiques de marché*, Paris, Acadie, 2023.

⁴⁷ S. Tissot et F. Poupeau, « La spatialisation des problèmes sociaux », art cit.

⁴⁸ Atelier Parisien d'Urbanisme et INSEE, *Mixité sociale et ségrégation dans les quartiers de gare du Grand Paris express. Quelles dynamiques depuis 2010 ?*, Paris, APUR, 2023 ; *Ibid.*

⁴⁹ Julie Pollard, *L'État, le promoteur et le maire. La fabrication des politiques du logement*, Paris, Presses de Sciences Po, 2018, 216 p.

⁵⁰ Joël Idt, « Chapitre 5. Le patchwork francilien de l'aménagement urbain. Grands projets, petites opérations, transformations urbaines à leurs marges » dans Francesca Artioli et Patrick Le Galès (eds.), *La métropole parisienne, une anarchie organisée*, Paris, Sciences po, les presses, 2023, p. 147-165.

⁵¹ C. Lelévrier, « La mixité sociale : sens et usages dans la politique de la ville », art cit.

En effet, la multiplicité des acteurs qui sont appelés à intervenir sur les questions relatives à la mixité complexifie d'autant les enjeux : les intérêts des communes, des établissements publics territoriaux, de la métropole, de l'État, de la Société des Grands Projets, des promoteurs, des bailleurs et des aménageurs, ne sont pas toujours convergents. Se jouent alors des rapports de pouvoir complexes qui peuvent avoir une influence sur les projets – non plus du métro, dont le tracé est désormais acté – mais éventuellement des programmations de logements des quartiers. Ainsi, si la métropole est supposée avoir la compétence de l'habitat et de l'hébergement, son Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement n'a pas été voté et n'est pas opérationnel à ce jour. Le niveau d'intégration des intercommunalités est plus ou moins avancé et les plans locaux d'urbanisme peuvent toujours être opérants au niveau des communes, l'État proposant des contrats de mixité sociale afin d'encourager les communes à se positionner sur les questions relatives à l'habitat. Les différents acteurs ont donc des marges de manœuvre pour réorienter certains projets : au-delà des orientations métropolitaines, le contexte (politique) local fait varier les programmes et le sens des régulations.

Des effets d'exclusion aux dynamiques résidentielles : déplacer la focale d'observation

Les travaux d'Anne Clerval postulent un effet centrifuge de l'arrivée du métro, que certaines communes acceptent à travers l'objectif critiqué de « mixité sociale ». Les travaux qui portent sur la rénovation urbaine portée par l'ANRU montrent en fait que les « quartiers » concernés ne sont pas radicalement bouleversés par les transformations urbaines qui découlent de ces programmes⁵².

Christine Lelévrier montre que les effets ne sont pas les mêmes selon les espaces résidentiels concernés et identifie trois tendances. La rénovation accompagne plus qu'elle n'est à l'origine de processus de gentrification déjà à l'œuvre dans les espaces valorisés de la métropole. Elle ne modifie pas vraiment la paupérisation qui marque les « quartiers » dans lesquels sont logés des populations à très bas revenus. Elle conduit en revanche à fractionner certains grands quartiers d'habitat social et à produire ainsi des « micro-gentrifications » par la privatisation de certains secteurs via la promotion privée. Les nouveaux logements privés en accession sociale peuvent constituer des opportunités de promotion résidentielle interne mais au bénéfice de la fraction supérieure des classes populaires, les plus démunies étant re-concentrées dans les logements anciens les plus abordables⁵³. Au-delà des ménages qui partent et sont évincés des quartiers de gare, quels sont les profils et trajectoires des ménages qui restent et qui arrivent dans ces espaces résidentiels des quartiers de gare, contexte un peu différent de celui des quartiers en rénovation ? On peut supposer que les situations sociales des habitants non-évincés ou nouvellement installés dans ces quartiers sont diverses et qu'elles peuvent éclairer en partie les effets de l'arrivée de ce nouveau transport.

La recherche existante montre tout l'intérêt d'étudier les dynamiques résidentielles des quartiers de gare au regard de ses habitants. Cependant, le GPE compte 68 quartiers de gare, dont une partie non-négligeable n'est pas encore suffisamment opérationnelle, notamment parce que peu de logements y ont été construits.

⁵² A. Clerval et L. Wojcik, *Les naufragés du Grand Paris Express*, op. cit.

⁵³ C. Lelévrier, « La mixité dans la rénovation urbaine : dispersion ou re-concentration ? », art cit.

Une importante partie des quartiers situés à l'est de Paris est concernée, ce qui est révélateur, davantage que du calendrier de livraisons des gares, des inégalités socio-spatiales encore très marquées entre l'est et l'ouest de l'agglomération⁵⁴. La volonté de rééquilibrage territorial que portent les nouvelles lignes de métro n'est donc pas encore effective : elle ne peut sans doute s'envisager que sur une période de temps long, qui dépasse largement cette recherche.

Méthodologie de la recherche

Les temporalités de mise en œuvre des aménagements d'infrastructure et des programmes de logements et d'équipements dans les quartiers autour des 68 gares du GPE sont très variables. Pour pouvoir apprécier les éventuels changements de vocation urbaine et sociale, les profils des nouveaux arrivants et l'importance de la gare dans leurs choix résidentiels, encore faut-il des réalisations déjà conséquentes. Nous avons donc opéré pour notre étude un premier choix de « quartiers de gare » en tenant compte de cet avancement de la programmation. Les quartiers parisiens, ceux dont les gares seront mises en service tardivement ont donc été écartés de notre recherche. Les quartiers de gare qui ne comportent pas ou peu de logements ont également été écartés, soit parce que ces infrastructures desservent surtout des grands équipements (aéroports, parc des expositions), soit parce que les projets urbains n'y sont pas encore assez avancés (Triangle de Gonesse, plateau de Saclay). Si les intentions des acteurs et la teneur des projets d'aménagement peuvent être étudiées durant des phases d'anticipation, de mise en accessibilité ou de renouvellement⁵⁵, l'analyse des dynamiques résidentielles suppose au moins la mise en accessibilité et l'installation des ménages. La carte suivante présente les dates de mise en service des gares, ainsi que le niveau de desserte en transports en commun qui existe dans les communes au moment de l'ouverture de la gare. Dans l'environnement métropolitain de la région parisienne, l'arrivée du Grand Paris Express va surtout venir renforcer une desserte en transports en commun lourds déjà importante dans la majorité des communes concernées⁵⁶ : on observe assez peu de « chocs d'accessibilité »⁵⁷.

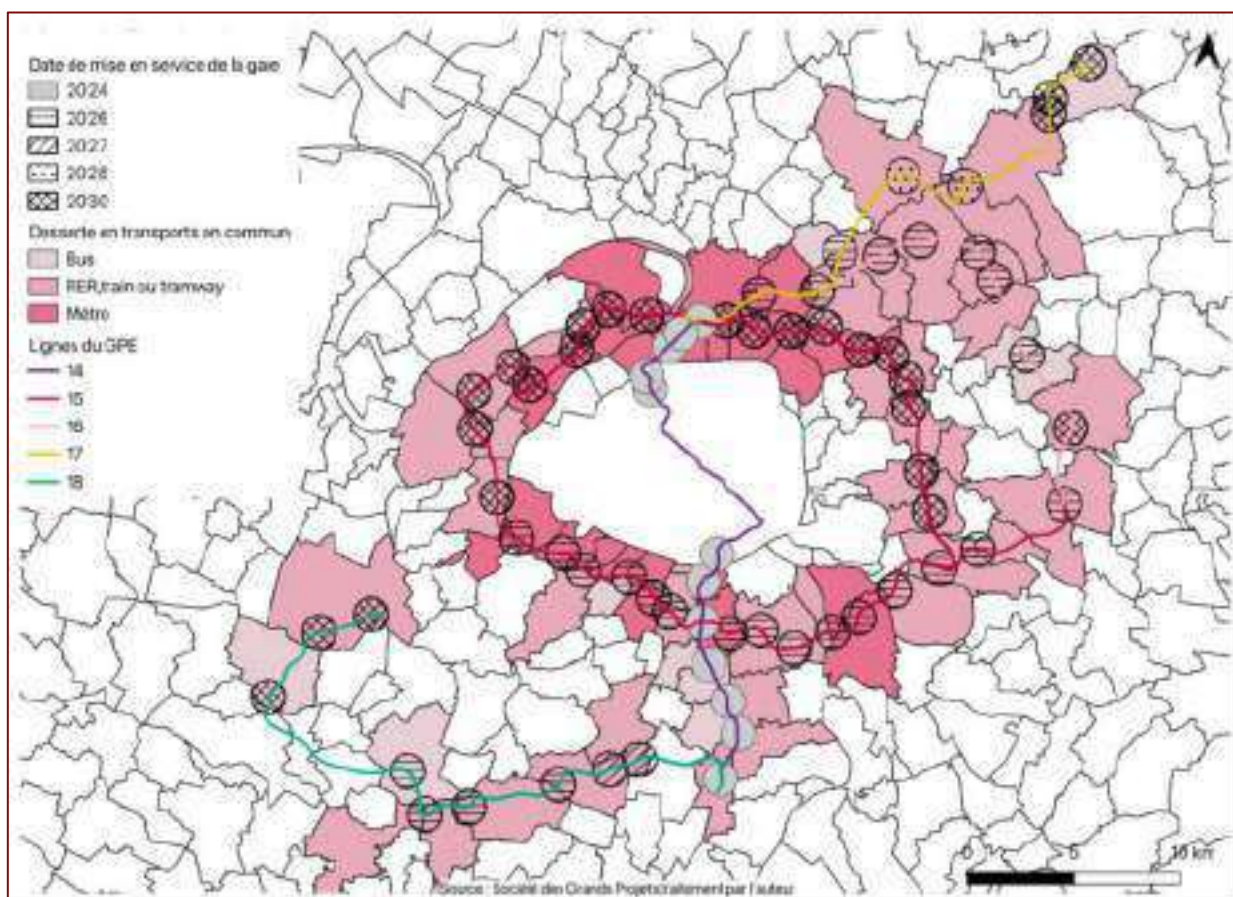
⁵⁴ Atelier Parisien d'Urbanisme, *Mutations dans les 68 quartiers de gare du Grand Paris Express en 2021*, op. cit.

⁵⁵ Daniel Béhar et François Déalle-Facquez, *Quartiers de gare du Grand Paris Express. Trajectoires et prospective en regard des dynamiques de marché*, Paris, Acadie, 2023.

⁵⁶ Lorsqu'une station accueille plusieurs lignes, nous avons retenu la date de mise en service de la première ligne. Ne figurent sur la carte que la desserte des communes impactées par le GPE.

⁵⁷ *Gares et territoires du Grand Paris Express. Analyse prospective des effets des gares sur le développement des territoires prioritaires de la politique de la ville.*, Paris, École d'urbanisme de Paris, 2018.

Carte : Interconnexions existantes et dates de mise en services du Grand Paris Express



Les territoires d'étude

Le périmètre des quartiers de gare représente à la fois un outil de l'action publique et une échelle de la production de statistiques : il est délimité par un cercle de 800 mètres de diamètre autour de la gare. Cela constitue donc à la fois un découpage sur lequel diverses institutions publiques collectent et produisent des données, mais aussi un espace d'intervention pour des instruments de politiques publiques spécifiques.

Chaque quartier doit être replacé dans le contexte des environnements et évolutions territoriales qui le portent : communes riches ou pauvres, délaissement ou attractivité... En retour, la gare peut avoir une influence au-delà des 800 m. La référence à la situation communale a été choisie comme la plus pertinente, même si elle élimine certaines interactions entre communes. Par ailleurs, si le quartier de gare permet des comparaisons systématiques, il faut signaler que la situation de chaque quartier est différente quant au nombre de communes de rattachement, au nombre de logements existants, au nombre de logements programmés, et donc *in fine* au potentiel de transformation plus ou moins important du quartier dans la ou les communes de référence.

De plus, la présence du quartier de gare permet des outils renforcés d'action publique pour les communes qui souhaitent se saisir de la politique de l'habitat. C'est pourquoi des allers-retours entre les échelles émaillent cette recherche. La comparaison des évolutions entre quartier de gare et commune permet une première approche spatiale qui, à la fois, élimine les tendances macro-économiques et révèle la spécificité des quartiers de gare, aussi inscrits comme périmètre d'intervention publique.

Notre analyse se déroule en deux temps. Tout d'abord elle examine l'ensemble des quartiers de gare, à l'aide d'indicateurs disponibles, puis elle se concentre sur quelques quartiers représentatifs – onze quartiers, puis quatre –, en mobilisant alors des sources de données complémentaires.

Les données mobilisées

S'appuyant sur diverses sources, notre recherche se référera ainsi de l'échelle des quartiers de gare, à celle des communes concernées, à la Métropole du Grand Paris, voire au territoire national pour quelques éléments de contexte.

A l'échelle des communes, les données sur les prix de l'immobilier ont été renseignées par le site internet [Meilleursagents](#), qui présente des données récentes (jusqu'en 2025) en distinguant le marché des maisons individuelles et des appartements, mais pas le neuf et l'ancien. Si le site est reconnu pour la qualité du traitement et des informations diffusées, il reste un site commercial. La présence et la qualité des logements sociaux sont identifiées par [le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux \(RPLS\)](#) (niveaux de loyer, livraisons des logements les plus récents), présentant l'intérêt de décrire chaque logement – typologie, surface, montant de loyer, bailleur, durée du bail en cours, catégorie de financement – à l'adresse et par commune. Il résulte d'une enquête obligatoire menée par le service des données et études statistiques du ministère de la transition écologique. Il est actualisé en mars de chaque année et nous avons pu disposer de la version au 1^{er} mars 2024. Nous avons également mobilisé [l'enquête SRU](#) du ministère de la transition écologique (Communes et inventaire SRU) qui documente le nombre de logements sociaux dans chaque commune et calcule le taux SRU, c'est-à-dire la proportion de logements sociaux par rapport au nombre total de résidences principales dans les communes. L'enquête a été mise en place en 2023 et actualisée en 2024.

L'échelle du quartier de gare a été intégrée depuis 2010 dans plusieurs travaux de l'APUR, l'INSEE et d'autres institutions. Elle vient compléter les échelles plus classiquement mobilisées, qu'elles soient infra-communales, comme les carreaux ou les IRIS, ou bien plus larges, commune, EPT, métropole, département, région, territoire national. [L'observatoire des quartiers de gare de l'APUR](#) a été une des sources essentielles dans nos travaux. Il traite un nombre important de bases de données variées à l'échelle des quartiers. Il s'agit à la fois de données issues des recensements de population, des fichiers fiscaux, des données BIEN (prix de l'immobilier) ou encore de la base Sit@del (permis de construire).

Cependant les périodes ne sont pas toujours les mêmes, en fonction des sources initiales : ainsi, l'observatoire mobilise des données de 2010, 2012, 2021, 2022, 2023 et 2024, en fonction des éléments observés. Les données les plus anciennes permettent de situer la « situation de référence » avant l'arrivée du GPE et dans la première phase de l'annonce du projet. Les évolutions sociodémographiques et celles concernant le parc de logements présentent l'avantage d'être relativement linéaires lorsque les années prises en référence sont très proches : l'intérêt est plutôt d'étudier leurs variations sur le moyen terme.

Une analyse « à l'adresse » a finalement été possible pour caractériser les livraisons récentes de logements sociaux d'une part, et les logements privés neufs, d'autre part. En ce qui concerne les logements sociaux, le RPLS est une source riche, en particulier pour décrire les nouveaux logements de l'année. En ce qui concerne la construction par le secteur privé et pour les 4 quartiers de gare étudiés dans le détail, nous avons pu accéder à la base de données du Centre d'Analyses et de Prévisions Immobilières (CAPEM), qui regroupe des informations relatives aux logements neufs – typologie, surface, prix, promoteur, adresse – autorisant une analyse plus fine autour de la construction récente. Néanmoins la précision géographique renseignée dans la base ne permet pas toujours l'observation des quartiers de gare. Elle est alimentée par les promoteurs, qui ont un intérêt professionnel à ce qu'elle soit correctement complétée, mais dont les informations ne sont pas toujours parfaitement remplies.

Ces bases de données permettent d'analyser l'historique des quartiers de gare depuis l'annonce du GPE en 2010. Mais les changements à l'œuvre dans la dernière phase connue, celle des travaux et de l'ouverture proche de la gare, sont très récents. Il y a encore peu de gares en service et les changements résidentiels commencent tout juste à s'opérer. Certaines statistiques, trop anciennes, peinent à les révéler, tandis que celles qui portent sur l'actualité des changements sont éparées et leur fiabilité discutable (car déclaratives et issues d'une démarche commerciale). Il a donc été nécessaire de mener des enquêtes de terrain pour réunir les informations nécessaires. C'est la raison pour laquelle dans une dernière phase nous avons recentré la recherche sur un plus petit nombre de quartiers, dans lesquels des entretiens ont pu être réalisés auprès d'acteurs de la production urbaine – aménageurs, promoteurs, élus, services habitat ou urbanisme. Les contacts pris ont ensuite permis un relais auprès d'habitants des quartiers en question. En raison des contraintes liées au calendrier de réalisation de l'étude, d'une part, et des difficultés d'accès à certains terrains, nous avons finalement réalisé des entretiens dans deux des sites qui avaient été retenus au départ.

Tableau des sources			
Source	Données	Échelle	Dates
APUR	Population, prix, permis de construire, fichiers fiscaux...	Quartiers de gare	2010 à 2024, de façon irrégulière
Meilleurs agents (d'après notaires et INSEE)	Prix/m ² des maisons individuelles et des appartements, sans distinguer le neuf et l'ancien	Communes, et quartiers dans 11 grandes villes	1990 à 2025 par tranche de 5 ans
Communes et inventaire SRU (ministère de la transition écologique)	Logements sociaux (LLS) ; taux de logements sociaux ; pénalités	Commune	2023 et 2024
Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS)	Parc de logements sociaux : en nombre de logements, modifications intervenues au cours de l'année écoulée (livraisons), localisation, taux d'occupation, mobilité, niveau des loyers, financement et conventionnement	Commune et à l'adresse	Annuel depuis 2011
Centre d'Analyses et de Prévisions Immobilières (CAPEM),	Logements neufs : typologie, surface, prix, promoteur,	adresse	

Partie 1. Analyser les dynamiques résidentielles et leurs évolutions dans les quartiers de gare

Au regard des remarques de l'introduction sur la date de mise en service des lignes de métro, la première analyse a porté sur 52 quartiers de gare. Les quartiers de gare sont à l'image de la diversité territoriale en Île-de-France : on y observe des compositions sociales, des dynamiques urbaines, des marchés du logement et des cadres de vie très divers, qui s'inscrivent largement dans les clivages de la métropole francilienne. Des travaux ont été menés pour caractériser cette diversité en mettant en évidence des typologies de communes franciliennes représentatives de critères dominants. À partir de ces travaux, présentés en section 1, nous avons sélectionné les critères qui répondent aux interrogations de cette recherche, notamment autour des questions de mixité et de trajectoires résidentielles.

I. Classer les quartiers de gare : différentes logiques typologiques

1. Une analyse de la ségrégation de l'espace francilien à l'aune des professions

Les disparités socio-spatiales de l'espace francilien ont donné lieu à de nombreux travaux. Un des plus importants, bien qu'un peu ancien (reposant sur des données de 1999), est l'analyse de la ségrégation socio-résidentielle de l'espace régional parisien Préteceille, (1999). Il caractérise des « profils -type » territoriaux à partir d'une analyse fine des catégories socio-professionnelles (CSP) et de leur localisation dans l'espace francilien. Cette typologie permet d'éclairer la sous-représentation ou la sur-représentation de catégories socioprofessionnelles spécifiques dans certains sous-espaces de la métropole dont certains concernent aussi les quartiers de gare. Préteceille identifie d'abord trois grands types d'espaces caractérisés par une présence déterminante respectivement des classes supérieures, des classes moyennes et des classes populaires. L'analyse permet ensuite de rentrer dans un détail plus fin et d'observer des concentrations de certaines fractions, par exemple de classes supérieures, comme « des professions artistiques, des professions libérales et professeurs et des précaires qualifiés » ou encore au sein des classes moyennes, comme « des techniciens, ingénieurs, professions intermédiaires, employés d'entreprise et ouvriers qualifiés ».

Cette analyse apporte un cadrage plus large à des travaux qui ont été conduits plus récemment à l'échelle des quartiers de gare pour en mesurer les évolutions et à partir d'autres critères.

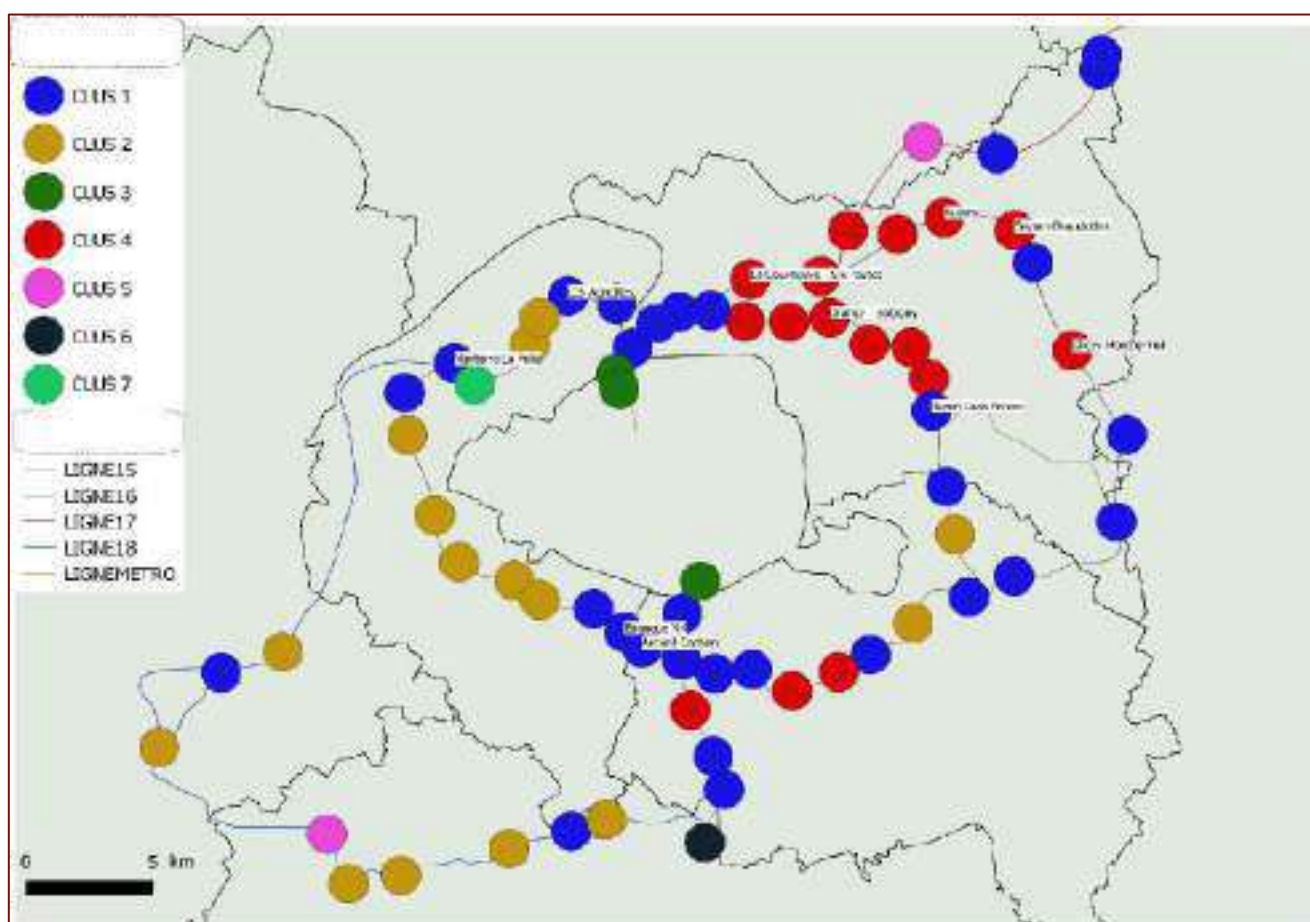
Les typologies existantes à l'échelle des quartiers de gare

De 2017 à 2018, les étudiants et chercheurs de l'école d'urbanisme de Paris ont réalisé une recherche de terrain qui a permis de catégoriser les quartiers de gare à travers leur population, la part de cadres et d'ouvriers et d'employés, leur revenu annuel, leur taux de chômage et le nombre d'emplois dans le quartier, aboutissant à sept types dans une analyse en composantes principales⁵⁸. Le premier type rassemble une trentaine de quartiers de gare, dans des espaces qui peuvent être catégorisés comme proches de la moyenne. Le deuxième type est plus favorisé, mais assez peuplé également, rassemblant 15 quartiers.

⁵⁸J. Aldhuy (EUP), C. Altaber (CGET), C. Barbé (SGP), A. Jazouli (CGET), A. Heitz (EUP) et S. Wenglenski (EUP) 2018 *Gares et territoires du Grand Paris Express. Analyse prospective des effets des gares sur le développement des territoires prioritaires de la politique de la ville.*, CGET/ANRU/SGP

Les trois quartiers du troisième type sont les quartiers parisiens, particulièrement denses et avec une proportion de cadres et classes populaires proches. Le quatrième type est composé de 16 quartiers où les employés et ouvriers sont surreprésentés, le chômage élevé et la population moindre que dans les autres, il s'agit essentiellement de quartiers de Seine-Saint-Denis. Le cinquième type, composé de seulement deux quartiers, faiblement peuplés, représente les espaces les plus périphériques, dont la densification reste à venir. Le sixième et le septième types comptent chacun un seul quartier aux spécificités fortes : Orly et La Défense.

Nous reproduisons ici la carte présente dans ce rapport, permettant d'observer une partie de la spécialisation sociale des espaces franciliens.



Source : Rapport Gares et territoires du Grand Paris Express. Analyse prospective des effets des gares sur le développement des territoires prioritaires de la politique de la ville, Expertise collective, avec Julien Aldhuy et al. (École d'urbanisme de Paris, 2018), 143, p48.

Des travaux plus récents ont permis d'affiner encore l'analyse.

L'APUR (2023) interroge la mixité des quartiers de gare du point de vue des revenus des habitants entre 2010 et 2019. Trois types sont distingués par leur écart aux revenus moyens de la métropole : les « quartiers mixtes », qui sont ceux dont la variété de revenus est la plus proche de la distribution dans la métropole (22 quartiers), les « quartiers ségrégués » qui concentrent à l'inverse des niveaux de revenus très marqués (11) et enfin les « quartiers intermédiaires », où aucune spécialisation n'est observable (25), représentant la majorité⁵⁹. L'analyse montre que la mixité a augmenté dans 18 quartiers.

ACADIE (2023) dans le cadre des travaux de la Chaire aménager le Grand Paris, explore un des moteurs de la transformation des quartiers de gare, en regardant la production urbaine et les permis de construire⁶⁰. L'observation des dynamiques de la construction de logements produits par le secteur public et le secteur privé dans le quartier de gare, de 2013 à 2022 conduit à identifier 4 profils-type. Le premier type « polarisé-public » met en lumière une construction de logements qui se réalise essentiellement à travers des opérations d'aménagement publiques. Le deuxième type « privé-diffus dominant » est à l'inverse caractéristique de quartiers où la construction de logements est limitée et mise en œuvre par des opérateurs privés dans le diffus, avec peu d'impact du projet du GPE. Le troisième type « privé-diffus et polarisé-public » donne à voir un marché de la construction de logements privés dynamique dans le diffus ainsi que la mise en œuvre d'opérations d'aménagement davantage contrôlées par la puissance publique. Enfin, le quatrième type « privé-diffus puis polarisé-public » repose sur un relais pris par les opérations d'aménagement publique après que des premiers projets privés dans le diffus se soient développés.

Conclusion

Ces travaux permettent de poser le cadre de notre recherche dans l'espace francilien. D'une part ils justifient l'objet de la recherche : l'espace francilien est segmenté, qu'on approche la ségrégation par les CSP, par les revenus ou en croisant les critères. D'autre part, ils identifient des facteurs de changement : l'évolution des revenus, la densité de population, le ratio population / emploi et l'évolution des projets immobiliers.

Une partie du travail mené dans le cadre de cette recherche a consisté à affiner ces typologies existantes, en croisant plusieurs des facteurs identifiés, pour caractériser les quartiers du point de vue de la mixité sociale, sur la période récente. De plus, nous avons analysé les évolutions de ces espaces, et donc les transformations potentielles.

Trois éléments ont ainsi été retenus pour prendre en compte les dynamiques sociales des quartiers, en lien avec la construction des logements : la population des quartiers et son évolution ainsi que leurs revenus sont des premiers facteurs que les analyses précédentes mettent en avant pour caractériser les différences entre les espaces urbains métropolitains. Les prix de l'immobilier rendent compte de l'attractivité des lieux mais aussi d'un effet possible

⁵⁹ Atelier Parisien d'Urbanisme et INSEE, « Mixité sociale et ségrégation dans la Métropole du Grand Paris : état des lieux et tendances sur 15 ans », Note (Paris: APUR, 2023). L'étude inclut les quartiers parisiens que nous avons écartés.

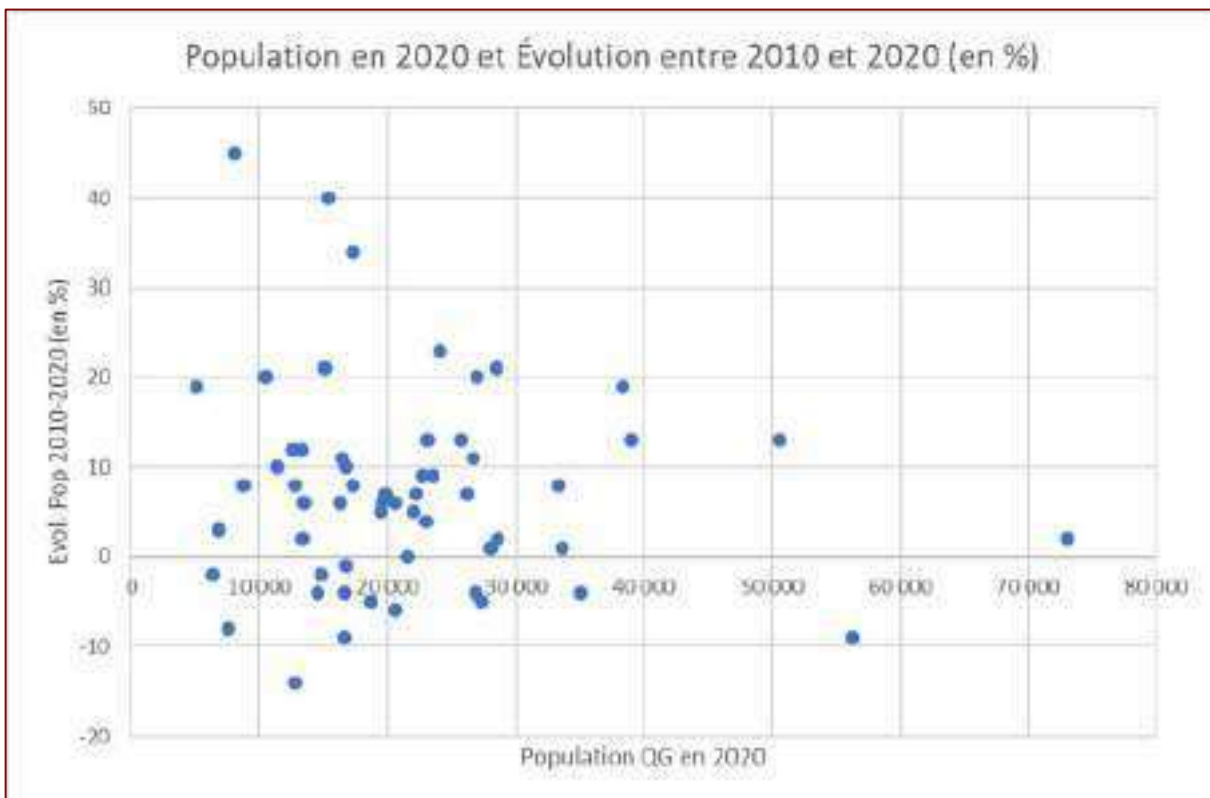
⁶⁰ D. Béhar et F. Déalle-Facquez, *Quartiers de gare du Grand Paris Express. Trajectoires et prospective en regard des dynamiques de marché*, op. cit.

d'exclusion des populations selon le niveau des prix. Les statuts d'occupation entre propriétaire et locataire du parc social sont une autre manière d'appréhender sinon la mixité, du moins la diversité de l'offre de logement. Les modalités de la construction portée par le secteur public, ou social, ou par le secteur privé permettent d'identifier les vecteurs des changements. Certes d'autres facteurs pourraient intervenir. Mais ces différents éléments ont d'ores et déjà été reconnus comme des indicateurs pertinents des transformations socio-spatiales et permettent de repérer des espaces où les transformations pouvaient être fortes, ou à l'inverse, des espaces où elles étaient limitées.

2. Une approche par les indicateurs de la ségrégation : dynamiques sociodémographiques et évolution des revenus

La population des quartiers de gare a plutôt tendance à croître, avec une augmentation de 10,5% entre 2010 et 2020. De fortes différences sont mises en évidence sur le graphe suivant. Au-delà d'une attractivité supposée du quartier, on peut les attribuer à la disponibilité foncière ou à la dynamique de construction, mais aussi à des politiques locales.

Carte : Population des 52 quartiers de gare, évolution 2010-2020, Source : D'après INSEE



Thibault Le Corre a pu observer différentes dynamiques métropolitaines de marché dans sa thèse consacrée aux marchés résidentiels en Île-de-France : il repère trois modalités de fonctionnement -ou régime de marché- des marchés immobiliers, dont les enjeux varient considérablement, entre occupation banale, de luxe et investissement⁶¹.

Sa conclusion rappelle que « *la hausse locale des prix ne renvoie pas directement à un processus de changement social de l'espace par le marché* »⁶². Le lien direct et systématique entre une hausse des prix et la transformation radicale des espaces est remis en cause : selon le « régime de marché » qui s'opère sur un espace étudié, on peut observer concomitamment une hausse des prix et une continuité de peuplement. Il n'y aura pas de phénomène d'exclusion. Ce sont donc des dynamiques structurelles qui expliquent, sans doute, une partie des évolutions démographiques. La forte croissance de la première couronne nord correspond par exemple à des quartiers où les prix du logement restent les plus accessibles en Ile-de-France. Ces communes bénéficient, en plus de ce que Jean-Pierre Lévy considérerait comme des effets positifs ou neutres dans une ancienne zone d'habitat bas-de-gamme⁶³, de ce qui peut en partie être transformé par la production du logement neuf et dont les normes de qualité correspondent à des exigences fortes, en partie imposées par la loi et en partie demandées par les communes et la demande. On s'interroge sur la situation des quartiers de gare relativement à ces mécanismes : ces espaces sont-ils les lieux de concentration d'une modalité de fonctionnement du marché, ou ne sont-ils qu'une forme de diffusion de ce qui se produit aux alentours ?

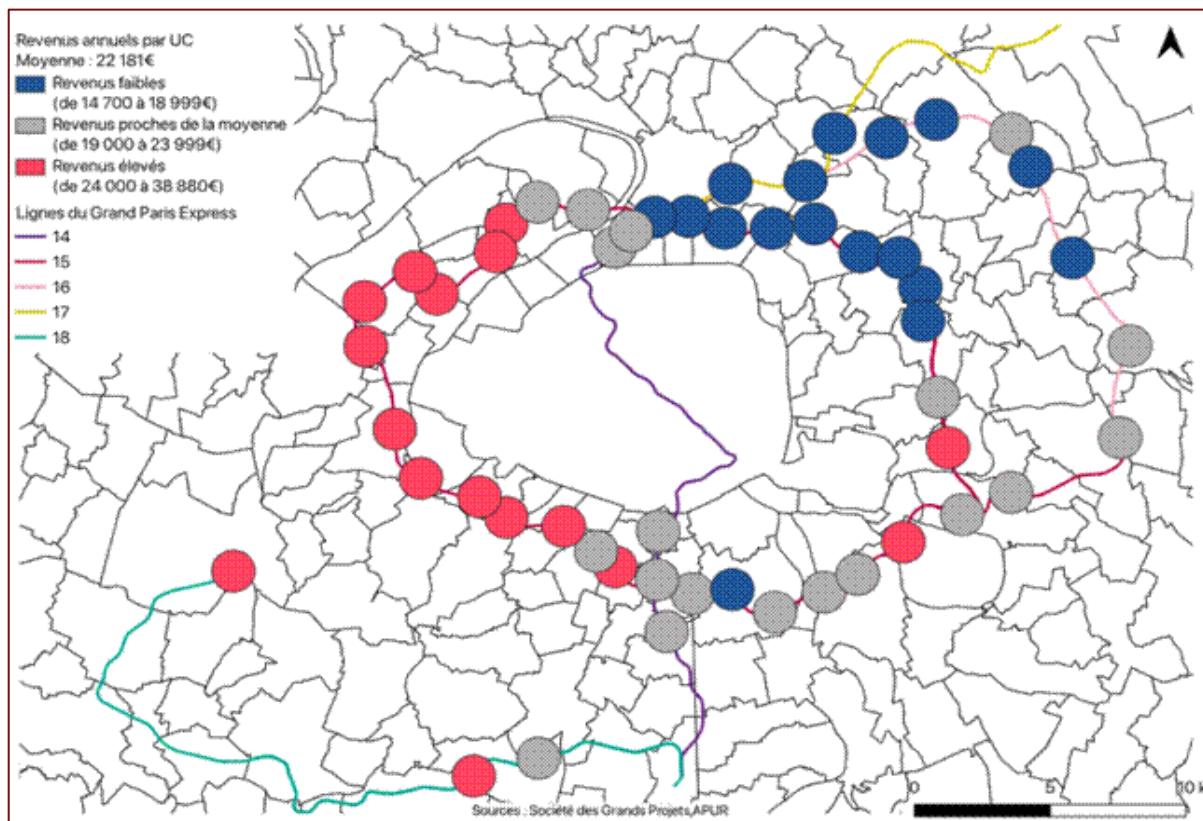
Le revenu médian disponible des ménages vient conforter l'hypothèse de la segmentation des marchés, avec un écart moyen entre les quartiers de gare qui atteint 21% de la moyenne, un minimum de 14 700€ par unité de consommation (UC) à La Courneuve-six-routes, et un maximum de 38 800€/UC à Saint Cloud. Cette moyenne du revenu médian disponible pour l'ensemble des quartiers s'élève à 22 267 €/UC en 2020 et a augmenté de 11,5 % entre 2012 et 2020. A l'échelle de la région Île-de-France, le revenu disponible est supérieur : 24 204€/UC, et les variations tout aussi marquées, de 13 224 €/UC pour Plaine Commune et 35 028 €/UC pour Grand Paris Seine Ouest. Les disparités entre les quartiers de gare reflètent avant tout les disparités connues à l'échelle de l'Île-de-France. Mais on voit poindre des situations nouvelles qui méritent d'être observées, à Saint Ouen, Aulnay sous-Bois, Sevran-Beaudottes, ou plus au sud au Vert de Maisons et à Massy-Palaiseau.

⁶¹ Thibault Le Corre (2019) *Paris à tous prix. Analyse des inégalités par une géographie de l'investissement sur le marché immobilier résidentiel en Île-de-France*, Thèse pour le doctorat de géographie, sous la direction de Renaud Le Goix, Université Paris 1 - Panthéon Sorbonne, Paris, 2019.

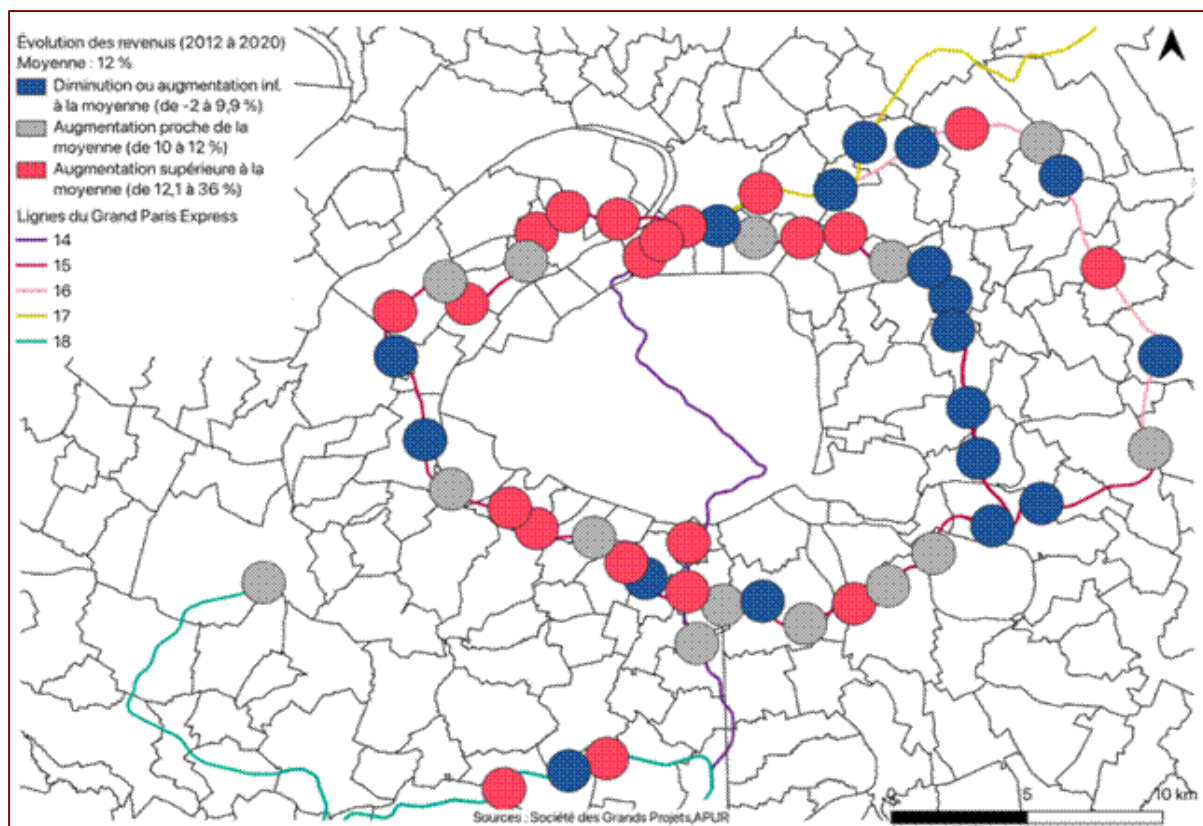
⁶² *Ibid.*, p. 377.

⁶³ Jean-Pierre Lévy, « Peuplement et trajectoires dans l'espace résidentiel : le cas de la Seine-Saint-Denis », *Population*, 2003, Vol. 58, n° 3, p. 365-400.

Carte : Revenus annuels par UC dans les quartiers de gare, en 2020



Carte : Evolution des revenus annuels par UC dans les quartiers de gare, de 2012 à 2020

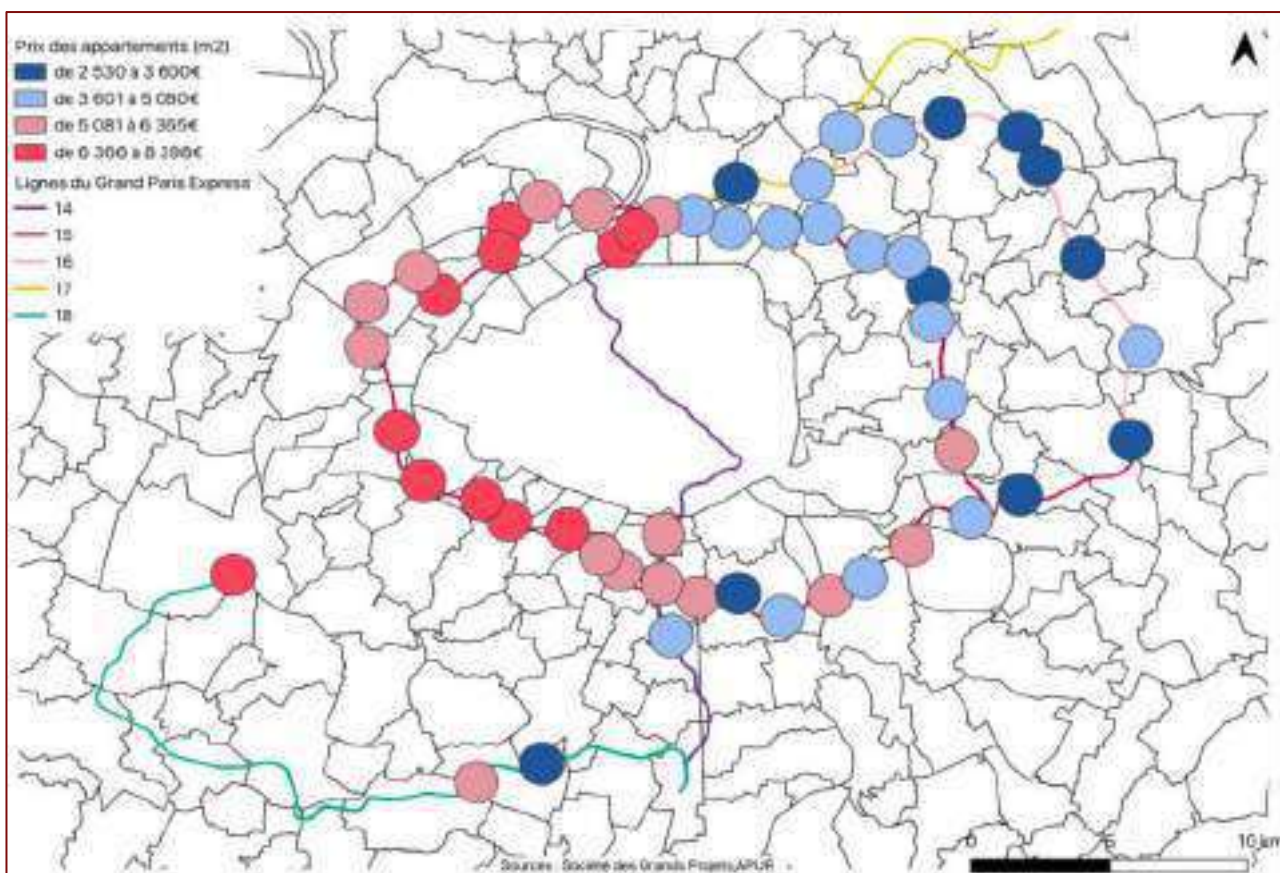


A Massy-Palaiseau, comme dans les quartiers de gare de Saint-Ouen, on peut donc supposer que l'arrivée de nouveaux habitants (+40% en dix ans) portée par les nouveaux programmes immobiliers participe de l'augmentation du revenu médian. Sur d'autres quartiers de gare, des emménagements- déménagements de population ont pu modifier le revenu médian. C'est la question qui se pose d'une façon générale : l'augmentation des revenus correspond-elle à un enrichissement des personnes vivant sur place, à une arrivée de populations nouvelles, plus dotées ou encore au départ de population à bas revenu ? Ces dynamiques peuvent avoir des conséquences importantes sur les rapports sociaux locaux, sur les transformations au niveau de la politique municipale, etc.

Les prix de l'immobilier et les statuts d'occupation de 2010 à 2022 : entre tendances de fonds, et réactivité récente à la mise en service du GPE

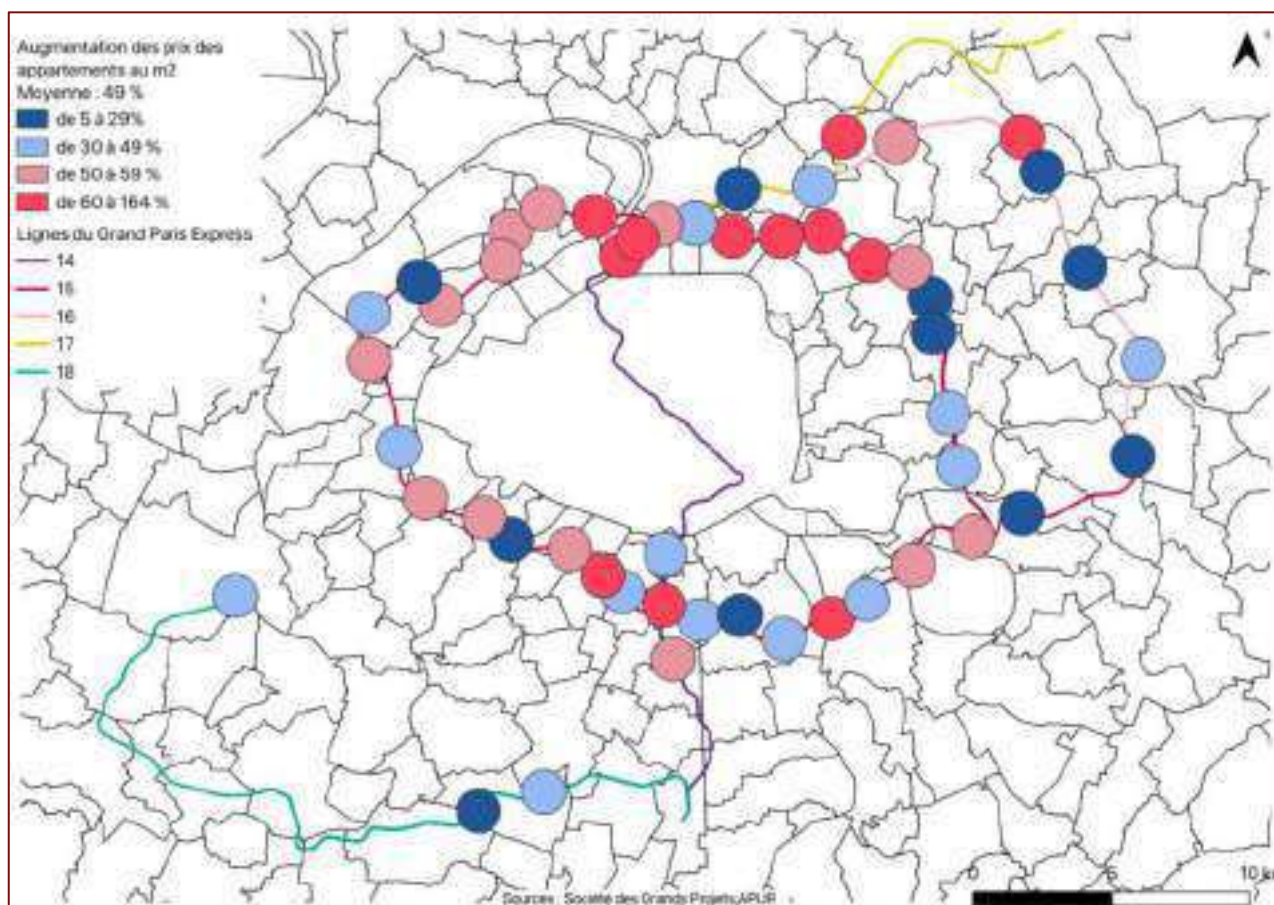
La carte des prix immobiliers en 2022 présente de fortes similitudes avec celle des revenus des ménages. Les prix moyens des appartements dans les QG s'élèvent à 5751€/m² en 2022 (source SGP/APUR), soit une augmentation de 49 % en 12 ans (2010-2022). En comparaison, les prix en Ile-de-France s'élèvent à 6 750€ en moyenne et à 5 460€ en petite couronne en 2022, soit une augmentation respective de 44 et 42 % sur la même période.

Carte : prix moyens des appartements dans les quartiers de gare, en 2022



Selon l'ORF (2024)⁶⁴ si les prix immobiliers dans les quartiers de gare restent inférieurs aux prix constatés dans les communes voisines, le volume des transactions y a connu une croissance nouvelle depuis 2020. Toutefois dans un contexte où les prix immobiliers s'envolent dans les communes accueillant une gare du GPE⁶⁵, l'augmentation est encore supérieure dans le quartier de gare, avec des disparités très fortes, notamment entre l'ouest et le nord-est parisien (voir Cartes ci-dessous). En particulier la plupart des augmentations supérieures à 60 % concernent les quartiers de gare situés dans des villes où le marché immobilier est déjà très tendu (Issy RER, Fort d'Issy- Vanves et Becon les Bruyères) et les prix semblent donc refléter davantage des dynamiques déjà en cours, plutôt que des transformations radicales des quartiers qui seraient apportées par le transport. D'autres quartiers de gare, par contre, pourraient rendre compte d'une mise en service du GPE qui se rapproche : Maison Blanche, Saint Ouen, Kremlin-Bicêtre Hôpital⁶⁶. Dans ces quartiers l'écart de prix entre le quartier de gare et la commune de localisation s'accroît en fin de période, au bénéfice du quartier de gare.

Carte : Évolution des prix moyens des appartements dans les quartiers de gare, 2010- 2022



⁶⁴ Observatoire régional du foncier en Ile-de-France (2024) note de conjoncture

⁶⁵ Grand Paris (2022) Évolution des prix de l'immobilier depuis le début des travaux du Grand Paris Express
<https://www.grandparis.com/>

⁶⁶ *Ibid.*

L'évolution récente des prix des appartements met en évidence deux tendances. La première tient au renforcement des dynamiques à l'œuvre, conduisant à pérenniser les profils d'occupation préexistants. L'autre, émergente depuis 2020, tend à valider un effet d'attractivité des quartiers de gare lorsque l'ouverture de la gare est proche. La traduction sur les prix des appartements pourrait conduire à attirer une population plus aisée sur des lieux où elle n'était pas très présente.

On prend l'exemple de la commune de Saint-Ouen, où les stations « Saint Ouen » et « mairie de Saint Ouen » de la ligne de métro 14 ont récemment été ouvertes -en décembre 2020- et le raccordement à « Saint Denis Pleyel » opérationnel en juin 2024. La commune a connu une augmentation d'environ 50 % de ses prix immobiliers en l'espace de 10 ans⁶⁷. Mais l'augmentation des prix a été plus forte sur l'ensemble de la commune que sur le périmètre du quartier de gare de la Mairie⁶⁸ et ses transformations socio-démographiques peuvent être plus nuancées : on observe certes une diminution forte du taux de pauvreté dans la ville, mais il reste important, supérieur à 25% en 2021⁶⁹. Les transformations socio-démographiques se poursuivront donc très certainement dans les années à venir. L'explosion des prix de l'immobilier à Saint-Ouen est largement portée par la création du nouveau quartier des Docks – qui a certes pu être accélérée par l'arrivée de la ligne 14 dans la commune - mais ne relève donc pas exclusivement de la création de gares du GPE.

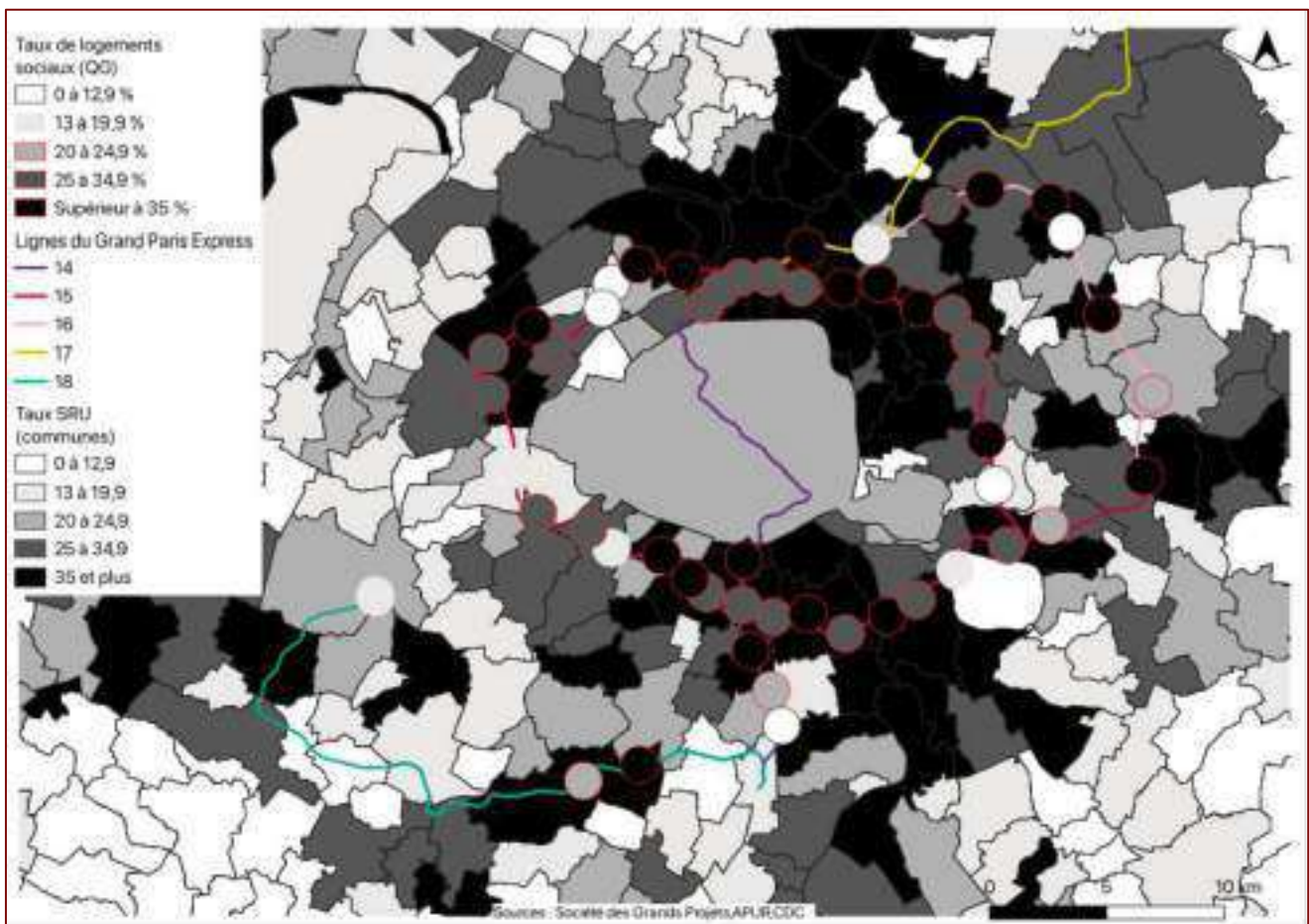
Pour aller plus loin, on peut prendre en compte la proportion de logements sociaux soit directement, soit indirectement par le taux de locataires du logement social.

⁶⁷ D'après le site Meilleursagents.com, qui mobilise les données des notaires.

⁶⁸ Adela Hamcho, *La densification des quartiers de gare du Grand Paris Express : mise en œuvre de politiques supra-communales ou arrangements d'ordre local ?*, [Mémoire de master, sous la direction de Joël Idt], 2023.

⁶⁹ Atelier Parisien d'Urbanisme et INSEE, *Quelles évolutions de la pauvreté dans la Métropole du Grand Paris en dix ans ?*, Paris, APUR, 2024 ; Atelier Parisien d'Urbanisme, *Monographie du quartier de gare Mairie de Saint-Ouen*, Paris, APUR, 2015 ; Atelier Parisien d'Urbanisme, *Monographie du quartier de gare Saint-Ouen RER C*, Paris, APUR, 2015.

Carte : Taux de logements sociaux dans les quartiers de gare, en 2023

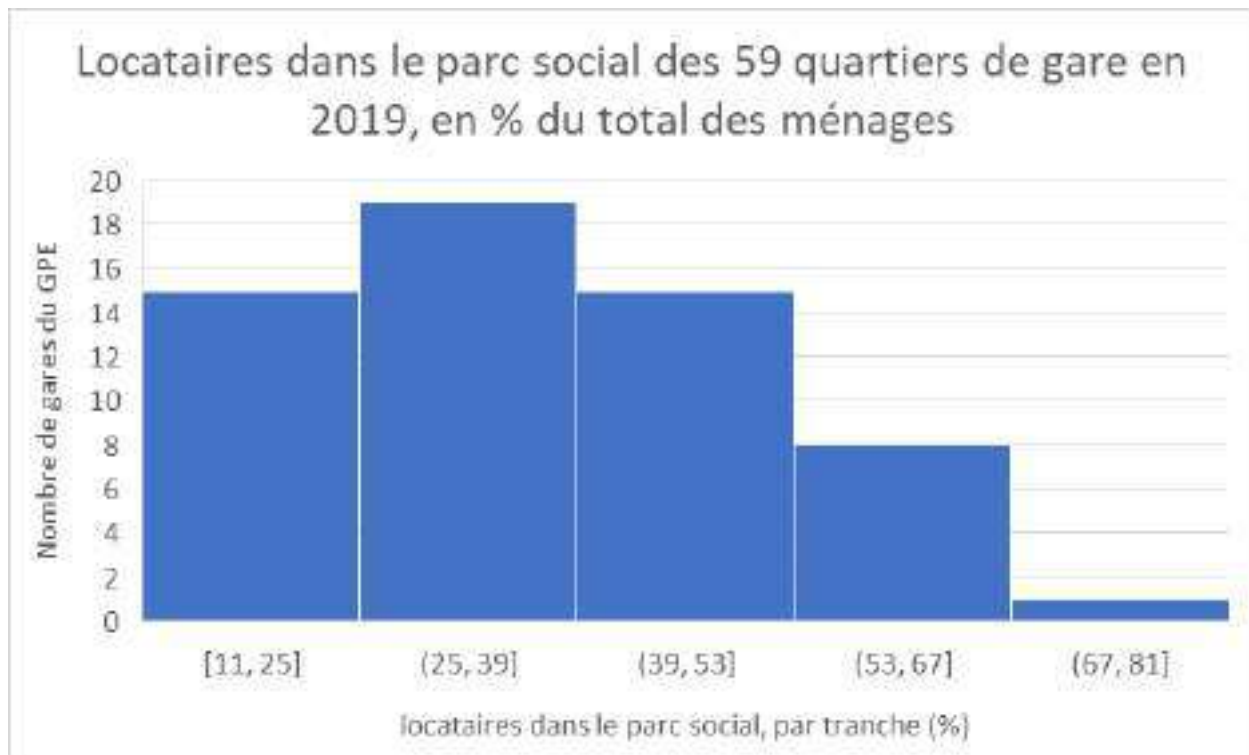


Les taux de logements sociaux⁷⁰ dans les quartiers de gare sont, là aussi, particulièrement disparates : 30 quartiers ont un pourcentage inférieur à 35% leur répartition spatiale étant assez éclatée⁷¹. Si on prend les communes de première couronne au nord de Paris, dont les proportions de logements sociaux sont particulièrement importantes, on observe que certains quartiers de gare comme Saint-Ouen et Stade de France comportent plutôt moins de logements sociaux que leurs communes de rattachement. L'APUR les classe parmi les quartiers les plus mixtes. C'est l'inverse pour les quartiers situés plus à l'est, comme Drancy – Bobigny, Fort d'Aubervilliers ou Bobigny Pablo Picasso, qui comptent parmi les plus ségrégués, avec de fortes proportions de logements sociaux. En fait, dans les 17 quartiers dont les taux sont supérieurs au taux moyen, dont font partie ceux que nous venons de citer, certains

⁷⁰ Faut de disposer des inventaires SRU à l'adresse pour l'ensemble des communes (nombre de logements sociaux et dénombrement des résidences principales prises en compte), l'APUR estime un taux de logements sociaux parmi l'ensemble des logements et pas parmi les résidences principales, contrairement au taux considéré au titre de la loi SRU, ce qui tend sans doute à sous-estimer légèrement leur représentation.

⁷¹ Notons que ce taux de 35% est tout de même supérieur à l'obligation de la loi SRU. Les communes carencées sont peu nombreuses en petite couronne. Moyennant la remarque dans la note précédente sur les taux exposés ici, dont les données datent de 2023. Nous considérons cependant que, dans la plupart des quartiers, la variation entre le taux présenté et le taux SRU doit être relativement faible. L'article 55 de la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) oblige les communes de plus de 3 500 habitants à disposer d'au moins 25 % de logements sociaux parmi les résidences principales. Les communes concernées en Ile-de-France sont toutes celles de plus de 1 500 habitants.

concentrent des proportions de logements sociaux très importantes, comme à Aulnay ou Drancy, communes populaires de la Seine-Saint-Denis, où ils atteignent près de 80 %, Aulnay comptant aussi parmi les quartiers de gare les plus ségrégués⁷².



Source : d'après l'APUR

L'analyse de la construction donne des éléments sur la recomposition du tissu urbain (logements collectifs, pavillons, équipements),

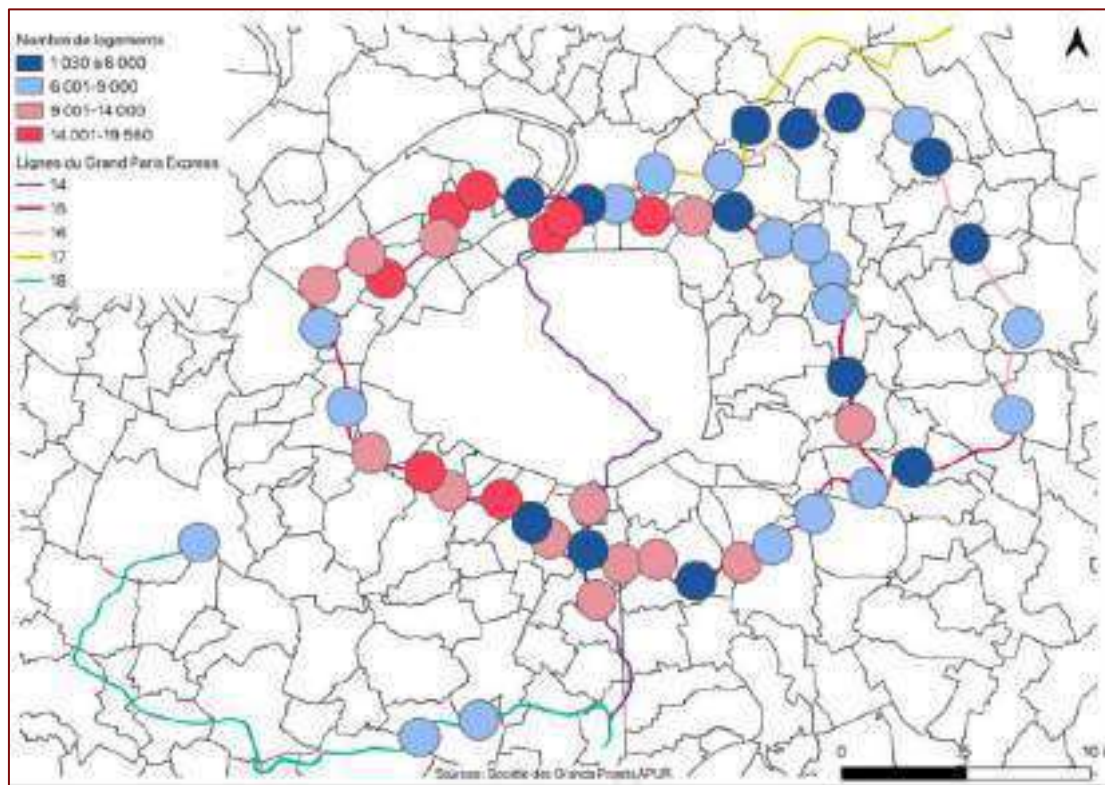
Construction de logements : dynamisme de la proche couronne

Avec un volume total de 9 135 logements construits et une augmentation de 16,3 % entre 2010 et 2020, la construction de logements (nette des destructions) est plutôt dynamique dans les quartiers de gare, sans exclure des disparités. La proche couronne nord est particulièrement concernée par une forte augmentation du nombre de logements : ces communes produisent un effort important en direction du logement pour densifier les quartiers de gare. Elles pourraient porter ce mouvement grâce à des disponibilités foncières relativement bon marché et d'espaces libres sur d'anciennes friches industrielles. À l'inverse, on remarque la moindre densification du nord-est et de l'est de la région, dans les communes les plus éloignées de Paris, notamment sur la ligne 16 et la ligne 15-est, où les projets se réalisent spontanément dans le diffus.

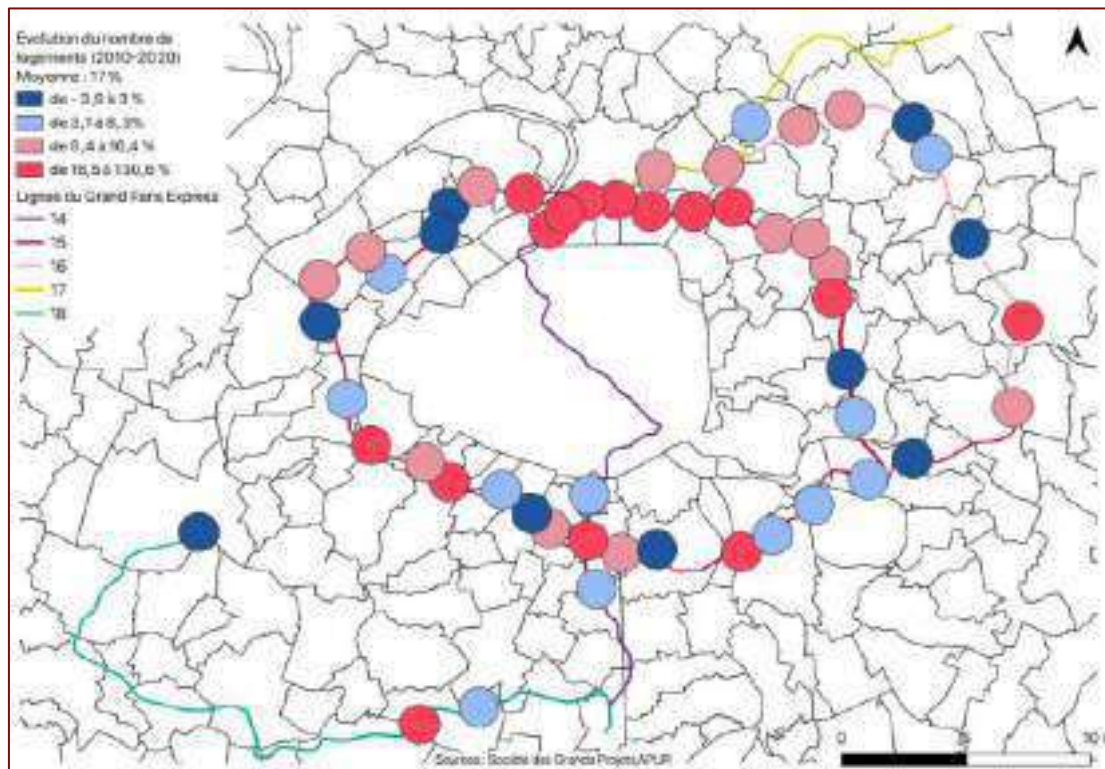
L'étude d'ACADIE (2021, 2023) donne une vision fine des moteurs de la construction neuve. L'arrivée du GPE a pu "booster" les projets publics déjà engagés sur la période récente (Stade de France, Plaine Saint Denis, les Ardoines) ou attirer des projets privés aux abords des gares.

⁷² Atelier Parisien d'Urbanisme et INSEE, *Mixité sociale et ségrégation dans la Métropole du Grand Paris : état des lieux et tendances sur 15 ans*, op. cit.

Carte : nombre de logements dans les quartiers de gare en 2020



Carte : Évolution du nombre de logements dans les quartiers de gare de 2010 à 2020



La lecture de la ségrégation donnée par chaque indicateur butte sur l'approche segmentée et souligne, en creux, des impacts croisés. Elle renforce le besoin de considérer une pluralité de données pour comprendre les effets non-univoques de l'arrivée du GPE : les trajectoires des quartiers dépendent beaucoup de leurs contextes socio-spatiaux initiaux et de la manière dont les acteurs se saisissent des projets autour des quartiers de gare.

C'est la raison pour laquelle nous avons tenté de synthétiser les premiers résultats issus de l'analyse par indicateur en réalisant une typologie croisée, mieux adaptée à saisir la complexité du phénomène de ségrégation dans les quartiers de gare.

3. L'apport d'une typologie adaptée

Elle s'inspire de la typologie mentionnée dans l'introduction de nos travaux, enrichie du croisement des indicateurs et de la mise en évidence des temporalités liées au projet du GPE. Elle aboutit à une classification en six types, qui soulèvent des questions spécifiques, mentionnées ci-après.

Croisement des indicateurs

Nous avons classifié les quartiers à partir des indicateurs suivants :

- des revenus, de leur évolution ;
- des prix de l'immobilier, de leur évolution ;
- des taux de logements sociaux dans les quartiers de gare et dans les communes.

Notre hypothèse est que dans les communes où la part de logements sociaux est importante, le quartier de gare peut représenter une opportunité pour produire une mixité « par le haut » en attirant de nouvelles populations. A l'inverse, les communes où cette part de logements sociaux est faible pourraient se saisir du développement résidentiel autour des quartiers de gare pour y construire du logement social.

Nous avons mobilisé les quartiles pour réaliser un "arbre de classification" qui regroupe les différents quartiers.

Les bornes retenues pour les quartiles sont les suivantes :

Revenu : Q1 ≤ 18K € ; Q2 ≤ 20,6K € ; Q3 ≤ 25,2K € ; Q4 > 25,2K €

Évolution revenu : Q1 ≤ 9,3 % ; Q2 ≤ 11,1 % ; Q3 ≤ 13,6 % ; Q4 > 13,6 %

Prix de l'immobilier : Q1 ≤ 4 043 €/m² ; Q2 ≤ 5 161 €/m² ; Q3 ≤ 6 157,5 €/m² ; Q4 > 6 157,5 €/m²

Évolution prix de l'immobilier : Q1 ≤ 34,3 % ; Q2 ≤ 51 % ; Q3 ≤ 59,8 % ; Q4 > 59,8 %

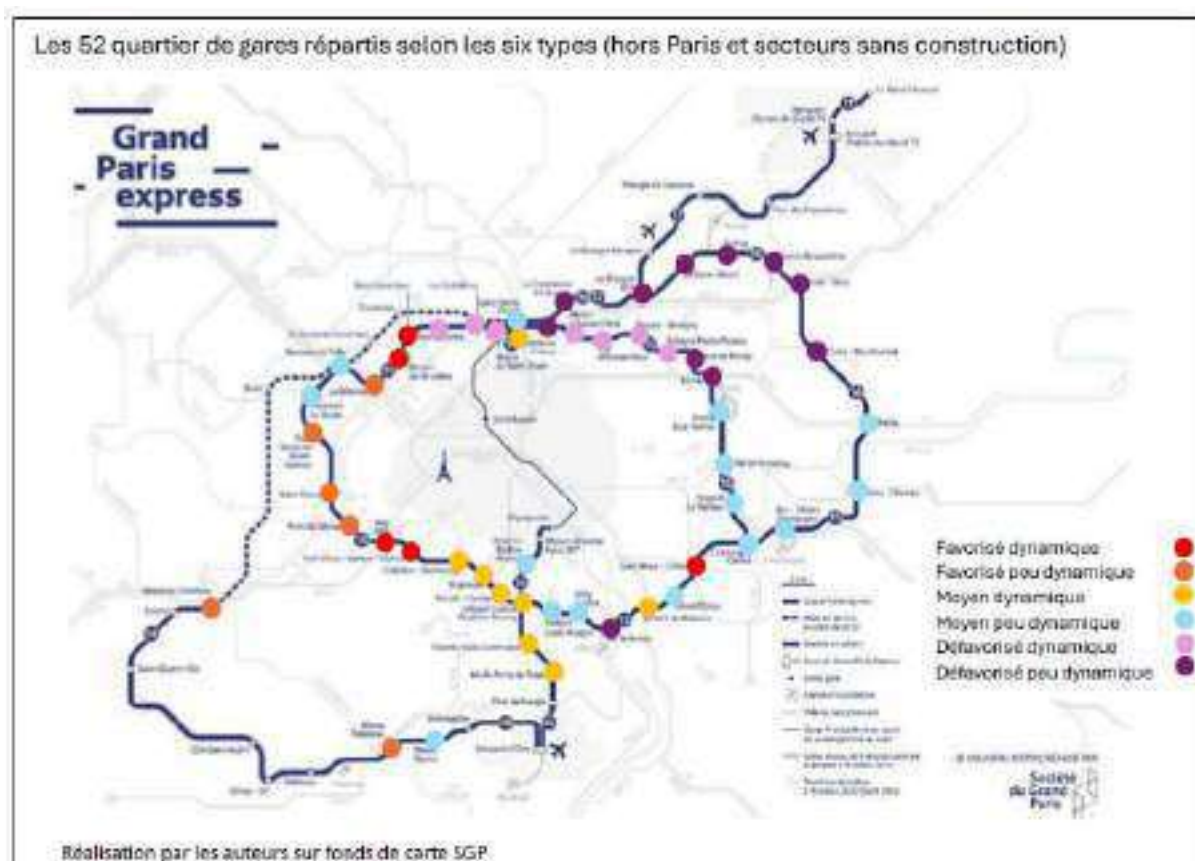
Taux de logement social : Q1 ≤ 22,5 % ; Q2 ≤ 30,6 % ; Q3 ≤ 36,6 % ; Q4 > 36,6 %

Ces regroupements conduisent à identifier 6 classes - types pertinentes.

- **Quartier favorisé dynamique** : revenu élevé et en hausse, prix de l'immobilier élevé, taux de logement social bas dans la commune
- **Quartier favorisé peu dynamique** : revenu élevé mais qui stagne, prix de l'immobilier élevé mais qui stagne, taux de logement social bas dans la commune
- **Quartier moyen dynamique** : revenu moyen et en hausse, prix de l'immobilier moyen et en hausse, taux de logement social moyen dans la commune
- **Quartier moyen peu dynamique** : revenu moyen et qui stagne, prix de l'immobilier moyen et qui stagne, taux de logement social moyen dans la commune
- **Quartier défavorisé dynamique** : revenu faible et en hausse, prix de l'immobilier en forte hausse, taux de logement social élevé dans la commune
- **Quartier défavorisé peu dynamique** : revenu faible et qui stagne, prix de l'immobilier faible et qui stagne, taux de logement social élevé dans la commune

Le tableau et la carte suivants identifient les quartiers de gare de chaque classe.

Type	Quartiers de gare
Favorisé dynamique	Bécon les Bruyères, Bois-Colombes, Clamart, Issy, Saint-Maur-Créteil
Favorisé	La Défense, Massy Palaiseau, Pont de Sèvres, Rueil-Suresnes-Mont-Valérien, Saint-Cloud, Versailles-Chantiers
Moyen dynamique	Arcueil-Cachan, Bagneux-Lucie-Aubrac, Châtillon-Montrouge, Chevilly-Larue, L'Haÿ-les-Roses, Le Vert de Maisons, Saint-Ouen, Villejuif Gustave Roussy
Moyen	Champigny Centre, Chelles, Créteil L'Échat, Hôpital Bicêtre, Massy Opéra, Nanterre La Boule, Nanterre La Folie, Nogent-Le Perreux, Noisy-Champs, Mairie de Vitry-sur-Seine, Rosny-Bois-Perrier, Saint-Denis Pleyel, Val-de-Fontenay, Villejuif Louis Aragon, Villiers-Champigny-Bry
Défavorisé dynamique	Bobigny Pablo Picasso, Drancy-Bobigny, Fort d'Aubervilliers, Les Agnettes, Les Grésillons, Mairie d'Aubervilliers, Mairie de Saint-Ouen
Défavorisé	Aulnay, Bondy, Clichy-Montfermeil, La Courneuve-Six-Routes, Le Blanc-Mesnil, Le Bourget RER, Les Ardoines, Pont de Bondy, Sevrans-Beaudottes, Sevrans Livry, Stade de France



Temporalité des projets et influence de la régulation publique sur les quartiers : le choix des sites guidé par quelques questionnements

La typologie produite pour classer les quartiers de gare donne à voir un certain nombre de dynamiques générales en termes de profils sociodémographiques et de rythme de la construction de logements neufs. Elle ne dit cependant rien sur deux autres éléments structurants pour la recherche : les temporalités de réalisation des projets – à la fois l’infrastructure de transports et la construction des logements – et les formes de régulation publique mises en œuvre à l’échelle locale – c’est-à-dire une politique de l’habitat visant à contrôler le marché immobilier, à intervenir auprès des promoteurs, et à développer des projets sous maîtrise foncière publique via les zones d’aménagement concertées.

La littérature pose le constat que les anticipations de localisation des ménages sont assez faibles relativement à l’arrivée du Grand Paris Express. Elle souligne que les projets immobiliers publics et privés le sont moins. D’autant que les schémas directeurs et autres documents de planification insistent sur le besoin d’urbaniser les quartiers de gare en priorité, et que de nombreux projets sous maîtrise d’ouvrage publique ont été engagés autour des gares du Grand Paris Express. Le regroupement proposé illustre très nettement l’effet de l’ouverture des gares sur la dynamique résidentielle (classe moyenne dynamique). Elle n’épuise toutefois pas les effets d’anticipation.

Pour chaque classe de quartier, plusieurs questionnements relatifs aux tendances et aux objectifs de régulation ont été identifiés et ont guidé nos travaux ultérieurs.

Type de quartier	Questionnements et trajectoires spécifiques	Questionnements généraux
Favorisé dynamique	Quelles opportunités pour développer le logement social (/SRU) ? Quels mécanismes d'exclusion ? Marché / habitants ?	Quelles régulations politiques (PLU, PLH, convention de mixité...) ? Quelle différence entre secteurs d'aménagement et production dans le diffus ? Quelle est la place des transports dans les arbitrages résidentiels des ménages qui s'installent ?
Favorisé peu dynamique		
Moyen dynamique	Quelle trajectoire sociale du territoire : maintien de la mixité ? Gentrification ?	
Moyen peu dynamique	Quelles régulations publiques pour éviter des transformations radicales ?	
Défavorisé dynamique	Quelle dynamique sociale ? Effets pour les populations les plus modestes présentes initialement ? Gentrification par l'offre / parcours d'ascension résidentielle au niveau local ?	
Défavorisé peu dynamique	Quel impact pour les populations présentes (amélioration desserte) ? Quelles évolutions de l'offre existante ? Revalorisation, requalification... Effets sur les mobilités dans l'existant ?	

II. Un zoom sur 11 quartiers de gare

De façon à explorer ces hypothèses de temporalité et de régulation publique, nous avons d'abord sélectionné onze quartiers qui représentaient les six types identifiés, avec un niveau de régulation publique plus ou moins important et une arrivée du métro plus ou moins proche, voire déjà réalisée dans le cas de L'Haÿ-les-Roses. Les quartiers retenus comportent pour la plupart des zones d'aménagement concertées où les pouvoirs publics peuvent se doter de moyens d'actions et de contrôle plus ou moins forts en fonction du choix de l'aménageur (public ou privé).

La sélection des onze quartiers retenus pour une analyse approfondie a été opérée sur la base de critères objectivables : la livraison déjà effective (ligne 14) ou proche (ligne 15) d'une gare du GPE, le nombre de logements programmés, la présence d'une charte promoteurs et d'une ou plusieurs ZAC, signalant une volonté de régulation publique. Ces différents éléments permettaient en effet d'aborder les questionnements qui guidaient la recherche.

Il faut mentionner, par exemple, le cas particulièrement intéressant de la gare de L'Haÿ-les-Roses. Il s'agit d'une des rares gares créant une desserte complètement nouvelle en transport en commun lourd, alors que 80% des gares sont déjà raccordées au réseau existant. L'effet supposé transformateur des transports pourrait donc théoriquement être observé au plus près, et ce, d'autant plus que la ligne du GPE est déjà en fonction.

Quartier (EPT)	Communes de rattachement	EPT	Ligne de métro / date de mise en service	Programmation de logements (2010-2023)	Charte promoteur / encadrement prix (période)	Présence de ZAC (2024)	Type
Fort d'Issy - Vanves – Clamart	Clamart / Issy-les-Moulineaux / Malakoff / Vanves	Vallée Sud Grand Paris / Grand Paris Seine Ouest	Ligne 15 (2026)	658	Non	Non	Favorisé dynamique
Issy RER	Issy-les-Moulineaux	Grand Paris Seine Ouest	Ligne 15 (2026)	2 555	Non	Oui	Favorisé dynamique
Bagneux Lucie Aubrac	Bagneux / Arcueil / Cachan	Vallée Sud Grand Paris	Ligne 4 (effective) Ligne 15 (2026)	3 004	Oui	Oui	Moyen dynamique
Le Vert de Maisons	Alfortville / Créteil / Maisons-Alfort	Paris Est Marne et Bois	Ligne 15 (2026)	644	Oui	Oui	Moyen dynamique
L'Haÿ-les-Roses	L'Haÿ-les-Roses / Chevilly-Larue / Villejuif	Grand Orly Seine Bièvre	Ligne 14 (effective)	3 931	Non	Oui	Moyen dynamique
Noisy – Champs	Noisy-le-Grand / Champs sur Marne	Grand Paris Grand Est / Paris Vallée de la Marne	Ligne 15 (2026) ; Ligne 16 (2026)	9 252	Oui	Oui	Moyen
Les Agnettes	Asnières-sur-Seine / Gennevilliers	Boucles Nord de Seine	Ligne 15 (2031)	5 520	Oui	Oui	Défavorisé dynamique
Sevran – Livry	Sevran / Villepinte	Paris Terres d'Envol	Ligne 16 (2026)	3 996	Non	Oui	Défavorisé
Aulnay Val Francilia	Aulnay-sous-Bois	Paris Terres d'Envol	Ligne 16 (2026)	3 873	Non	Oui	Défavorisé
Pont de Bondy	Bondy / Bobigny / Noisy-le-Sec	Est Ensemble	Ligne 15 (2031)	5 988	Oui	Oui	Défavorisé
Parc du Blanc-Mesnil	Le Blanc-Mesnil	Paris Terres d'Envol	Ligne 16 (2026)	10 500	Non	Oui	Défavorisé

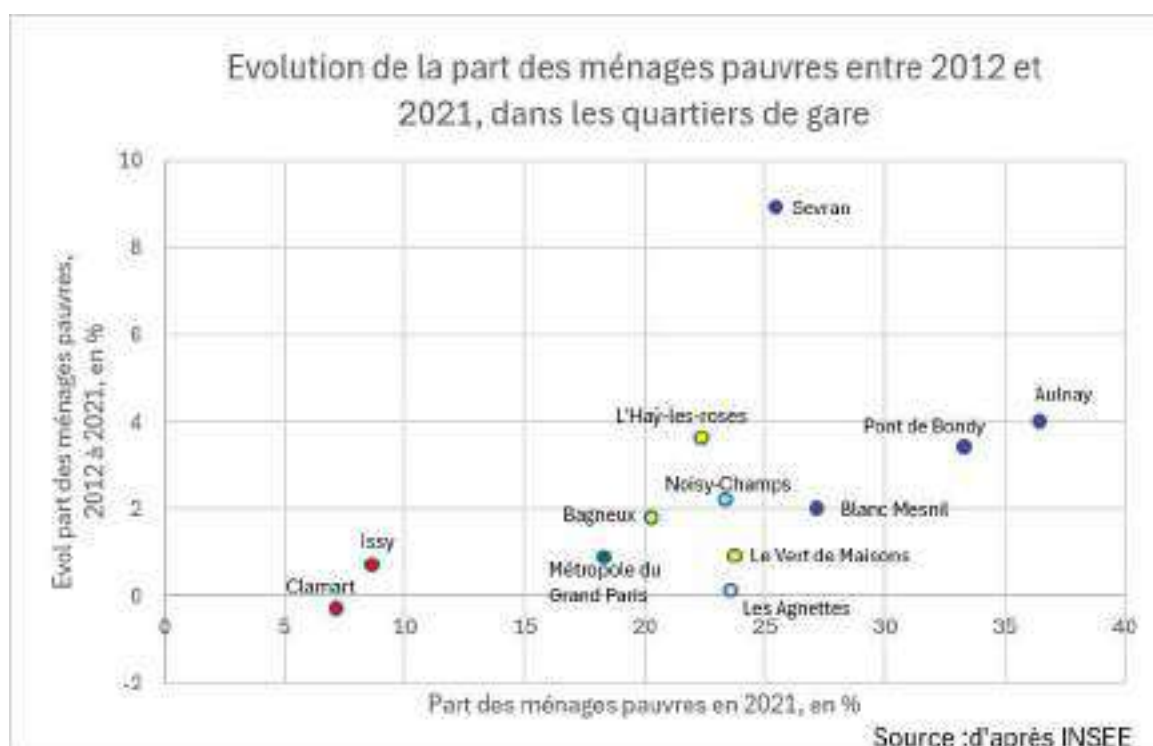
Source : Données APUR, Observatoire des quartiers de gare, base de données Projet, 2025 ; typologie élaborée par la chaire AGP.

1. Quelle mixité dans les onze quartiers de gare ?

La ségrégation sociale des quartiers de gare est mise en évidence par des critères classiques de revenu et de pauvreté (point 1) et de catégories socio-professionnelles (point 2). On leur ajoute l'évolution des prix de l'immobilier (point 3) et celle du statut d'occupation (point 4.). Les données sont fournies par l'APUR, dans le cadre de l'observatoire des quartiers de gare. Ce sont les évolutions qui rendent compte des changements éventuels. En référence, l'évolution francilienne comme celle dans les communes où se localisent les quartiers de gare servent de repère et de réponse à la question : y a-t-il une évolution spécifique sur ces quartiers de gare ?

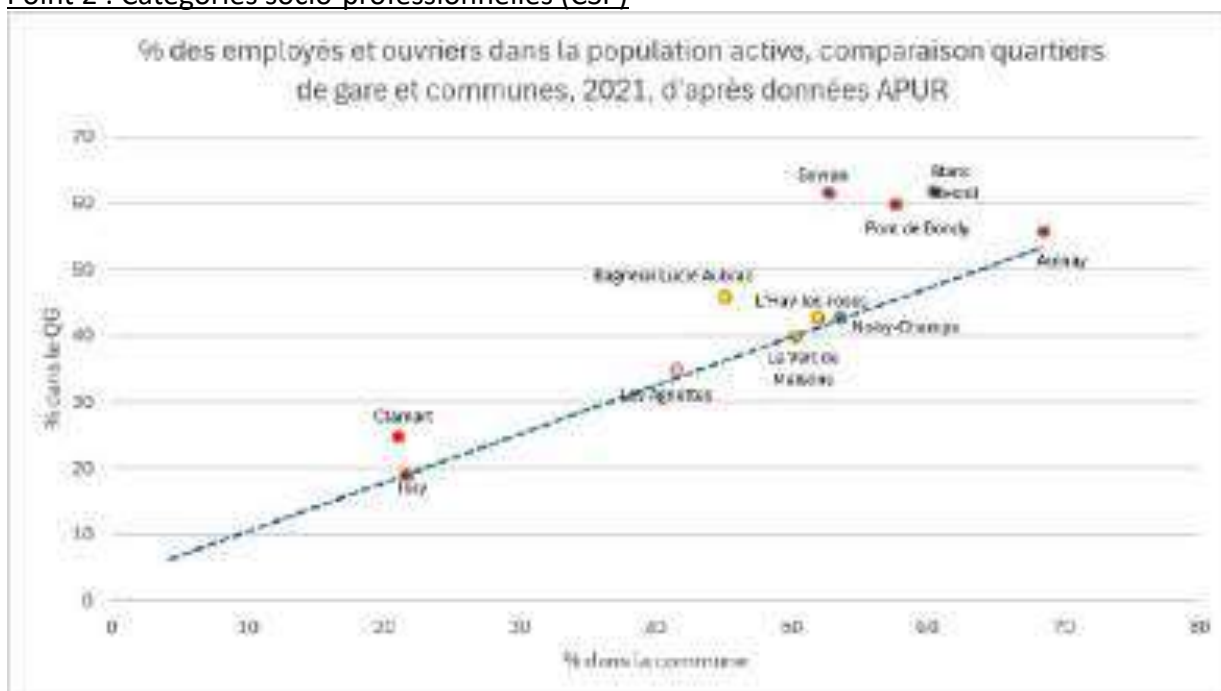
Point 1 : Revenu et pauvreté.

Tous les quartiers connaissent plutôt une évolution similaire : une augmentation significative du revenu médian, d'autant plus forte que le revenu initial est élevé et un taux de pauvreté qui s'accroît dans les quartiers les plus pauvres. On pourrait en conclure une aggravation des écarts de situation initiale. Il faut noter deux exceptions : la gare des Agnettes (en violet clair sur les cartes) se distingue avec une augmentation significative des revenus et une stagnation du taux de pauvreté, marquant une nette évolution démographique. Sevrans-Livry ne connaît aucune augmentation des revenus et une forte augmentation du taux de pauvreté.



Cette tendance suit celle de l'embourgeoisement général de l'Île-de-France. Mais les conditions socio-économiques de la population dans les quartiers de gare différencient ces évolutions. Une éventuelle nouvelle "ségrégation sociale" pourrait apparaître dans quelques quartiers dits "moyen dynamique" mais aussi dans certains quartiers classés "défavorisés" selon notre typologie.

Point 2 : Catégories socio-professionnelles (CSP)



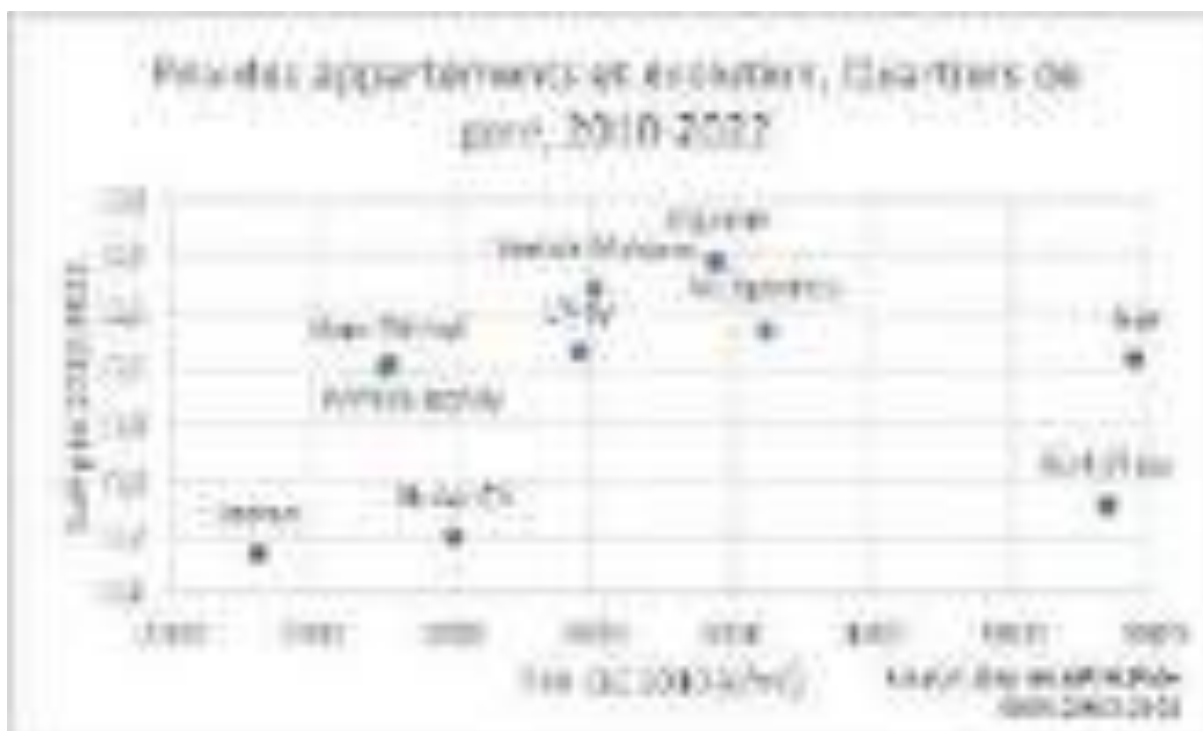
L'évolution de la part relative des cadres et des employés et ouvriers permet de caractériser un éventuel changement social, lié à une augmentation du pourcentage des classes supérieures ou à la diminution de celui des classes populaires. La concentration des cadres dans les quartiers de gare est plus faible (20% de la population active) que celle constatée dans la métropole du Grand Paris (37%). Issy et Clamart se distinguent avec un pourcentage de cadres nettement supérieur, proche de 50% de la population active. Si l'on compare les quartiers de gare avec les communes de rattachement, on trouve des situations diverses. En 2021, la moitié des quartiers de gare présente un profil de CSP proche de celui de la commune de rattachement : elle se trouve sur la ligne diagonale dans le graphe. Mais une autre moitié s'en éloigne, soit avec plus d'employés et d'ouvriers que dans la commune et donc moins de cadres (en dessous de la diagonale : Noisy-Champs, l'Haÿ-les-Roses, Aulnay sous-Bois, les Agnettes) soit avec moins d'employés et d'ouvriers et plus de cadres (Sevran - Livry, Clamart).

Les trajectoires de ces quartiers sur la dernière décennie (graphe suivant) marquent soit le renforcement du profil favorisé du quartier, comme à Issy ou Clamart, soit une transformation du profil moyen comme à Bagneux, les Agnettes ou L'Haÿ-les-Roses.



Finalement, les évolutions sociales et économiques observées dans le graphique montrent l'embourgeoisement renforcé et rapide des quartiers déjà favorisés, une relative stabilité du profil des quartiers défavorisés et un potentiel changement du profil des quartiers d'entre-deux, en faveur des classes supérieures. Même si l'annonce de l'arrivée du GPE n'explique pas la totalité de ces changements, il pourrait accentuer, avec d'autres facteurs, le recul de la mixité dans les premiers, une relative spécialisation sociale qui se maintient dans les deuxièmes et une diversification sociale dans les quartiers identifiés comme moyens dans la typologie. Dans ces quartiers où les risques d'exclusion des classes populaires sont particulièrement forts, la régulation publique prend tout son sens.

Point 3 : Prix immobiliers

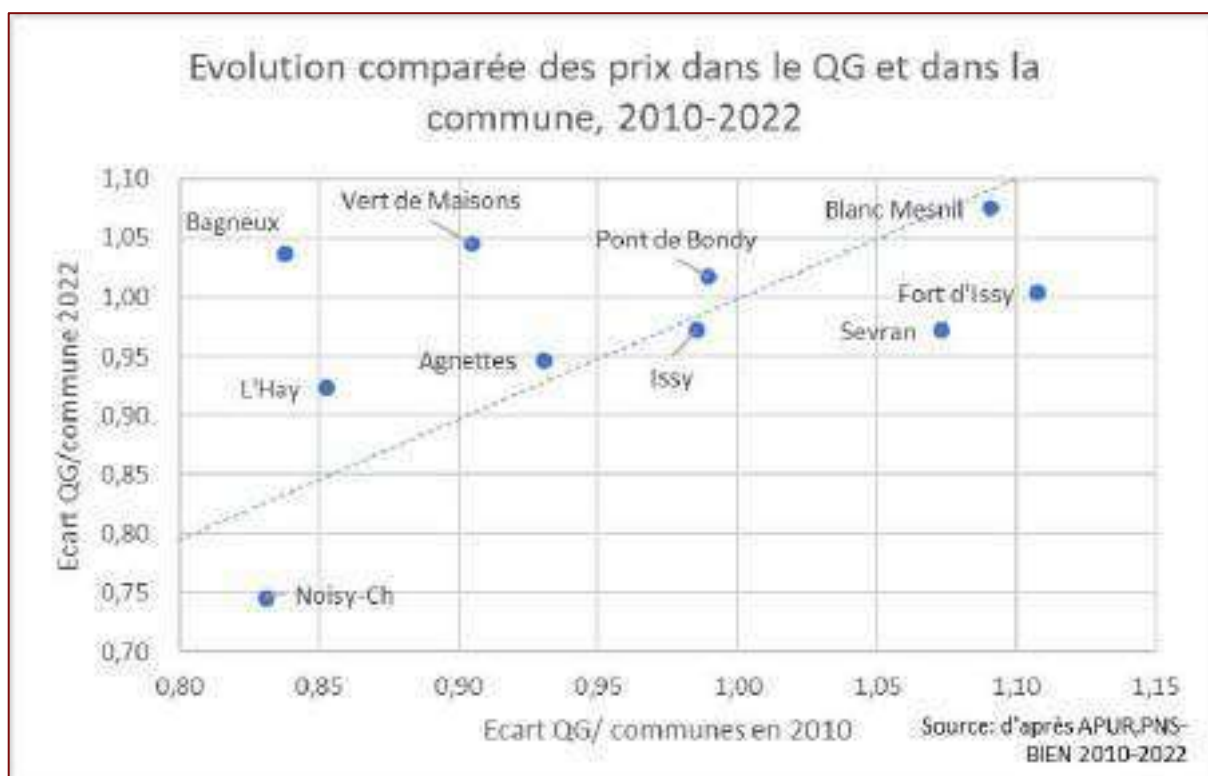


Parmi les quartiers retenus, tous sauf trois (Sevran-Livry, Noisy-Champs et Clamart) ont connu des augmentations de prix⁷³ supérieures à l'augmentation moyenne en métropole entre 2010 et 2022 (voir graphe et tableaux en annexe). Le décalage observé dans ces quartiers pourrait être expliqué par des situations de départ et des positionnements géographiques différents. Il pourrait également être animé par l'ouverture d'une gare ou plus prosaïquement par le lancement d'un programme immobilier qui change le paysage. Clamart était le quartier dans lequel les prix des logements étaient, en 2010, supérieurs à ceux de la métropole : sa hausse moins importante que la plupart des autres quartiers de gare l'a relégué en deuxième position en 2022, devancé par Issy RER. Les deux autres quartiers sont situés dans des environnements différents : Noisy-Champs est en deuxième couronne, le prix moyen des logements y était largement inférieur à la moyenne métropolitaine en 2010 et le reste en 2022 (3 006 €/m²). De même Sevran-Livry, demeure un des quartiers où les prix étaient les plus abordables en 2022 (2 885 €/m²). Ces évolutions, ainsi que, par exemple, les hausses très fortes observées dans des quartiers de gare comme Bagneux-Lucie Aubrac (69 %), le Vert de Maisons (64 %) ou Les Agnettes (57 %) rendent compte de phénomènes locaux qui ne sont pas nécessairement liés aux seules infrastructures de transports mais peuvent y associer des opérations d'urbanisme et des politiques locales volontaires sur ces sites, entre autres.

⁷³ Prix de vente des appartements de gré-à-gré, base BIEN traitée par l'APUR (Observatoire des QG).

Le prolongement de la ligne de métro 4 arrivée à Bagneux début janvier 2022, a pu également avoir un impact sur les prix. En 2022, les quartiers de gare où les prix des logements sont les plus chers sont aussi les plus proches de Paris et ceux dont les communes sont déjà reliées au réseau de métro⁷⁴ : Châtillon-Montrouge (7 073 €/m²), La Défense (7 188 €/m²) ou encore Issy (8169 €/m²) sont des exemples représentatifs.

Pour autant, la comparaison des évolutions de prix dans les quartiers de gare avec celles dans les communes de rattachement montre un léger décalage. En 2022, les prix des logements dans le quartier de gare ont rattrapé ceux de la commune, et l'ont dépassé pour certains quartiers.



L'étude d'ACADIE (op. cit.) avait déjà montré que le quartier de gare n'était pas le seul périmètre qui pouvait réagir à l'arrivée du GPE. Elle a mis en évidence des effets au-delà des 800 mètres dans les communes.

⁷⁴ Même si la commune de Clamart (7 458 €/m² en 2022) ne bénéficie pas d'une ligne de métro en tant que telle, la limite du quartier de gare est en fait proche des lignes 12 et 13 desservant Issy, Vanves et Châtillon, qui sont les autres communes de rattachement du quartier.

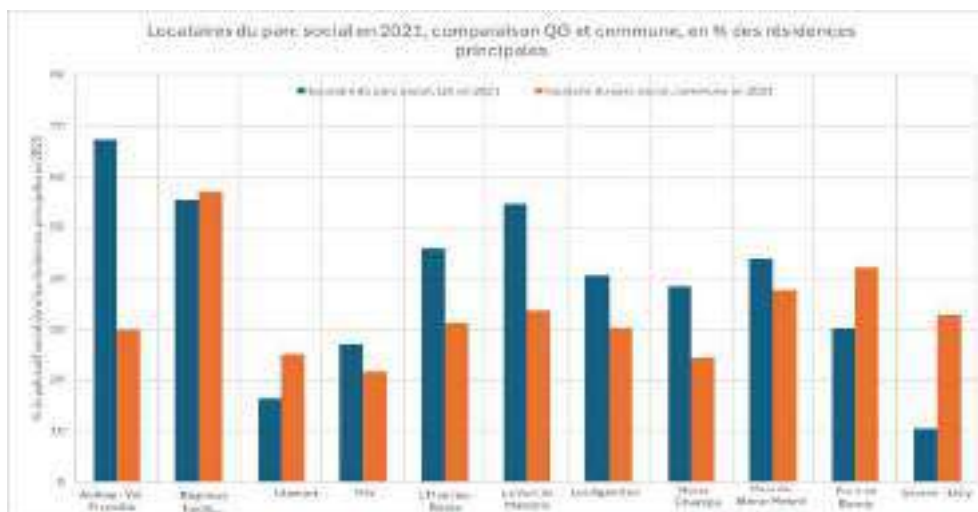
Nos observations permettent de formuler plusieurs hypothèses, qui peuvent concerner les quartiers de façon différente, en particulier selon les temporalités liées à la mise en service du métro :

- ▶ l'arrivée du métro n'a que peu d'effet à ce jour, d'autres phénomènes ont pu être plus importants dans la commune
- ▶ les ménages n'ont pas encore anticipé l'arrivée du métro dans de nombreuses gares où l'infrastructure n'est pas encore aménagée
- ▶ le quartier de gare est très différent du reste de la ville en termes de prix et connaît un rattrapage qui n'est pas achevé

La composition du parc de logements peut aussi expliquer les variations de prix : la présence de maisons individuelles ou de collectif, de parc privé ou de parc social, dans le quartier de gare et dans les communes alentour.

Point 4 : statut d'occupation

Le marché de l'accession privée – dans le neuf ou l'ancien – ne représente qu'une partie des marchés du logements dans les quartiers de gare : la location privée en est une autre – mais sur laquelle il est difficile d'obtenir des données – le logement social représentant la dernière. L'offre locative sociale est considérée comme un outil de production du peuplement par les pouvoirs publics⁷⁵. Or, la densité de logements locatifs sociaux est déjà élevée dans la plupart des quartiers de gare (voir graphe suivant). Clamart et Sevrans-Livry font exception, et dans une moindre mesure Issy. Dans ces quartiers, il s'agit, davantage que de « produire » un équilibre dans le peuplement local, de le « corriger »⁷⁶. Nous pensons toutefois que les efforts dans la production de logement locatif social peuvent avoir – ou pourraient avoir- un effet sur la composition sociale par effet d'offre.



Source : RGPL, d'après données APUR

⁷⁵ Jean-Claude Chamboredon, « Construction sociale des populations » dans *Histoire de la France urbaine. 5 : La ville aujourd'hui : croissance urbaine et crise du citoyen* / par Jacques Brun, Paris, Éditions du Seuil, 1985, p. 441-471.

⁷⁶ Loïc Vadelorge, « Les politiques de peuplement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée » dans *Vivre à l'est de Paris : inégalités, mobilités et recompositions socio-spatiales*, Paris, L'Oeil d'or, 2019, p. 59-77.

2. Réfléchir sur les dynamiques résidentielles à l'échelle des quartiers de gare

Bien loin d'avoir des effets similaires dans tous les quartiers de gare, l'arrivée du métro s'inscrit dans des dynamiques métropolitaines qui préexistent. Ces dynamiques ont été mises en lumière à travers une analyse de données sur 52 quartiers de gare. Mise en perspective avec les travaux déjà réalisés, elles confirment les clivages entre l'est et l'ouest, que l'on observe à partir des revenus ou des prix de l'immobilier, en dépit d'une volonté de rééquilibrage territorial. La première couronne est très dynamique en termes d'évolution et de construction de logements, mais la dynamique est plus forte au nord et au sud qu'à l'est et à l'ouest. Ces évolutions spatiales ne reflètent pas des effets complètement cohérents avec l'arrivée du métro. Mais les communes de Bagneux, Saint-Ouen, Saint-Denis, Villejuif, L'Haÿ-les-Roses, Chevilly-Larue, Rungis ont aussi été largement marquées récemment par les extensions des lignes 4 et 14, qui desservent le centre de Paris. Le dynamisme et les transformations observés sont donc possiblement davantage un effet immédiat de ces lignes qu'une anticipation de la ligne 15 sud à venir.

On peut ainsi s'attendre à des effets cumulés de l'arrivée des infrastructures de transport, par un effet constaté ou anticipé des avantages procurés par l'arrivée d'un nouveau transport en commun, et par une restructuration de l'espace urbain qui change progressivement les réalités du quotidien et les habitudes.

Les typologies présentées réinscrivent les données de cette recherche dans des dynamiques socio-spatiales passées et actualisées. Elles permettent de mettre en regard la composition d'autres espaces et de contextualiser les trajectoires résidentielles et les profils sociaux des habitants rencontrés. Certaines des transformations générales observées en Ile-de-France – la tension sur le marché du logement, la très forte hausse du nombre de demandeurs de logements sociaux, le blocage des parcours résidentiels, ou encore les difficultés financières des bailleurs sociaux – s'observent de façon générale dans la plupart des quartiers de gare. De même, les transformations sociodémographiques métropolitaines – l'embourgeoisement de la proche couronne ou des espaces déjà peuplés par des populations favorisées – s'opèrent aussi dans beaucoup de quartiers que nous avons ici présentés.

Toutefois des changements sont à l'œuvre, marquant le renforcement des écarts de richesse des quartiers "extrêmes" (les riches deviennent plus riches et les plus pauvres s'inscrivent dans la pauvreté) et des transformations dans les autres quartiers dont la structure de la population évolue. On constate donc un renforcement de la ségrégation entre les quartiers de gare, mais une possible atténuation de la ségrégation intra-quartiers dans les classes -type dites "moyennes" avec un relatif enrichissement des populations et l'arrivée de ménages plus aisés et de CSP plus élevées. Les données datant de 2022, elles, n'illustrent que des amorces de changements qui pourraient se renforcer dans les années à venir avec la mise en service du Grand Paris Express, comme la mise en service de la ligne 14 le laisse déjà apparaître.

Malgré la difficulté à mesurer de véritables effets de l'infrastructure, on comprend bien que les évolutions locales varient aussi selon les volontés politiques des élus. Dans des contextes où les acteurs publics restent présents, quels sont les liens entre les orientations politiques des communes et la programmation des logements et quelles formes de régulation publique sont mises en œuvre pour « produire de la mixité sociale » et limiter les effets éventuels de « gentrification par l'offre » ?

Partie 2. Quelles régulations de l'action publique pour plus de mixité sociale et pour limiter des effets de « gentrification » ?

I. La mixité dans les discours et représentations

L'injonction à la mixité sociale s'est largement imposée dans les milieux politiques depuis plusieurs années, quelles que soient les appartenances partisans⁷⁷. Rares sont les voix qui s'élèvent contre ce principe, même si certains travaux rappellent qu'il peut faire oublier la lutte contre les inégalités sociales⁷⁸. Les élus et acteurs que nous avons rencontrés ne font pas exception : tous ont intériorisé le bien-fondé de ce principe de mixité. En entretien, il est souvent abordé de façon spontanée : à Bagneux il est évoqué comme le « *maître-mot* » qui guide la programmation de logements ; à Chevilly-Larue on en parle même comme « *l'ADN de la ville* ». La définition de chacun varie pourtant. Le terme recoupe des situations différentes selon les compositions sociales locales ainsi que les appartenances partisans. Le discours de l'élus les Républicains de Noisy-le-Grand est ainsi différent de celui des élus communistes des villes de Bagneux, Champs-sur-Marne, ou Chevilly-Larue. La plus ou moins grande proximité à Paris, l'histoire industrielle ou urbanistique des villes, la composition du parc de logements expliquent que la mixité des uns peut être différente de celle des autres : un plus ou moins grand développement du parc social, du parc pavillonnaire, du parc locatif privé produisent des enjeux différents pour les élus et les services.

On prend pour exemple les villes de Noisy-le-Grand et de Champs-sur-Marne qui ont été intégrées dans les projets de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée avec l'urbanisme correspondant⁷⁹. Une partie des logements de ces villes résultent de la mise en pratique des principes de mixité des statuts d'occupation des années 1980-1990.

⁷⁷ Anne Clerval et Laura Wojcik, *Les naufragés du Grand Paris Express*, Paris, La Découverte, 2024.

⁷⁸ Éric Charmes, « Pour une approche critique de la mixité sociale. Redistribuer les populations ou les ressources ? », *La vie des idées*, 10 mars 2009.

⁷⁹ Loïc Vadelorge, « Les politiques de peuplement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée », art cit ; Annie Fourcaut et Loïc Vadelorge (eds.), « Villes nouvelles et grands ensembles (dossier) », *Histoire urbaine*, 2006, n° 17.

Le premier bout de la ville nouvelle, de 1975 à 1990 à peu près, le quartier du Ru de Nesles, et celui du Bois de Grâce qui sont arrivés, qui ont été construits assez denses, avec beaucoup de logement social, tout au long des années 1980, c'est en gros 5000 habitants. Donc il y avait 5000 habitants qui existaient dans les deux premiers quartiers, et jusqu'en 1990, 1995 environ, il y en a eu 10 000 d'un coup qui arrivent sur ces années. .. alors à la conception, l'objectif a été de rechercher une mixité... une mixité de statuts ou d'occupation. Donc sur ces deux quartiers-là, encore plus sur le Ru de Nesles que sur le Bois de Grâce, on a du logement social qui voisine avec de la copropriété (élu à l'habitat, Champs-sur-Marne).

Ainsi, pour l'élu de Champs-sur-Marne, l'objectif de la ville reste de favoriser cette mixité de la population, en offrant des logements pour « tous » à travers un parcours résidentiel :

à la fois des familles ouvrières, employées, etc. On a un parcours résidentiel sur la ville. On a des pavillons haut-de-gamme. Je crois que c'est le tout qui fait qu'on peut travailler le vivre ensemble (élu à l'habitat, Champs-sur-Marne)

En revanche pour l'élu de Noisy, la mixité est une solution qui vise à « éviter les problématiques propres au QPV, les spots de drogue, des jeunes qui accaparent les parties communes ». Se déclarant favorable à la mixité, à travers le logement social notamment, il considère néanmoins qu'un objectif de 30 % de logement social est souhaitable, « c'est une bonne proportion » – ce qui signifie un maintien du taux actuel de la commune.

L'objectif de la ville de Bagneux est contrasté, il vise une diminution de la proportion de logements sociaux, pour atteindre 50 %, contre 65 % à l'heure actuelle. Mais le principe de mixité porté par la ville n'est pas fondamentalement différent. Les élus de Bagneux expliquent que l'amélioration de la desserte en transports, par l'arrivée du GPE, participe de la volonté d'un « rééquilibrage » soutenu par une diversification de l'habitat, avec l'idée que ce « rééquilibrage » sera bénéfique pour la population locale :

Bagneux a voulu une gare [...] Et je trouve intéressant de démarrer sur ce point, parce que pour nous c'est une question de rééquilibrage et de reconnaissance qu'un territoire populaire [...] mérite, entre guillemets, que les transports soient améliorés pour que sa population puisse mieux vivre. [...] l'idée, c'est que ça ne déséquilibre pas, dans le mauvais sens, la ville, mais qu'au contraire ça participe d'une dynamique positive [...] d'abord pour les Balnéolais de toujours. (entretien élu Bagneux)

La ville reste fidèle à sa politique de logement social comme d'un instrument de mixité. Mais les élus et services, au-delà d'objectifs chiffrés prônent d'autres modalités d'accès au logement, notamment par l'accession sociale, peuvent permettre d'éviter sa concentration (une « ghettoïsation ») en favorisant des parcours résidentiels et un certain rééquilibrage.

La production de logements en accession à la propriété, on l'utilise comme un atout pour que la dynamique de la ville, elle, profite en partie à des locataires qui pourraient éventuellement accéder, mais aussi pour rééquilibrer (entretien élu au logement, Bagneux).

Les élus sont donc à la fois attentifs à ce que l'arrivée des transports ne produise pas l'exclusion de la population « historique » de la ville et, au-delà, puisse leur bénéficier, mais également qu'elle agisse comme un vecteur d'attractivité pour des nouvelles populations qui viendront limiter les risques de paupérisation qui peuvent peser sur la commune.

Dans une perspective différente, les promoteurs évoquent aussi la mixité, une mixité qui est d'abord fonctionnelle :

C'est un quartier qui prend vie. On a aussi des commerces, bien sûr. Donc on a une mixité dans nos opérations, avec les commerces. On a aussi du logement social et puis du logement d'accession, de l'autre côté on a un équipement public qui est un conservatoire de musique (directrice marketing, promoteur, Bagneux).

Mais la question de la mixité sociale n'est jamais absente de leurs discours. Les promoteurs l'intègrent sans doute par pragmatisme économique et par souci de répondre aux attentes des collectivités :

C'était une volonté de la ville, je pense, à l'époque, de vouloir vraiment résidentialiser et amener une population de propriétaires au sein du quartier [...] avec l'apport plutôt d'accédants au sein d'un quartier de locataires. Donc une première opération où il a été souhaité de mettre principalement de l'accession à la propriété (directrice opérationnelle, promoteur, Bagneux)

Nos opérations souvent, ça peut impliquer une diversification des quartiers. [...] c'est sûr que le principe même de mettre de l'accession autour de logements sociaux, ça implique une diversification de base, de fait, sans avoir à faire des études plus poussées que ça. [...] C'est vrai qu'on se permet de mettre des prix qui sont assez élevés en accession. Ceux qui se permettent d'acheter ça, c'est une population un peu différente de la population qu'il y a dans les habitations de logements sociaux (directeur du développement, promoteur, Noisy)

En parallèle de cette adhésion à la mixité, la volonté de favoriser des parcours résidentiels pour les habitants de la ville se retrouve également dans les discours des élus et se concrétise à travers un certain nombre de mesures. Les promoteurs interrogés expliquent ainsi devoir mettre en œuvre des périodes de pré-commercialisation destinée aux habitants de la ville, limiter la publicité, réaliser une commercialisation prioritairement au niveau local. Les communes peuvent compléter en mettant en place un site internet communal où les acquéreurs potentiels peuvent recevoir des informations de façon prioritaire quant aux commercialisations à venir. Cela semble produire des effets, puisqu'en fonction des programmes, entre 20% (Bagneux) et 30-35% (L'Haÿ-les-Roses), ou une majorité (Noisy-le-Grand) des acquéreurs viennent de la ville et un tiers des communes environnantes.

Ces communes, dont le parc social est très développé, peuvent voir dans les nouveaux logements des quartiers de gare une opportunité pour attirer une nouvelle population. Selon leurs sensibilités politiques, le renouvellement de la population est orchestré en parallèle d'une politique plus ou moins développée de maintien et de protection des populations locales et de valorisation des parcours résidentiels. Il faut souligner que cette volonté d'introduire de la mixité sociale par la programmation de nouveaux logements ne concerne qu'une part mineure du parc existant et ne produit pas de bouleversements démographiques et sociaux rapides dans ces communes. Les transformations éventuelles devront être observées sur le temps long.

II. Produire une mixité sociale « par le haut » ? Analyse de la programmation de logements et du parc social existant

1. « Rééquilibrer » le peuplement des quartiers de gare ? Une programmation de logements tournée vers le privé dans des espaces bien dotés en logements sociaux

La structure du parc sur le quartier de gare, avec un nombre de logements sociaux préexistants est ainsi à prendre en considération. L'articulation avec la situation à d'autres échelles géographiques au-delà de l'échelle du quartier de gare (communes et EPT voir annexe), permet aussi de prendre en compte le contexte global.

Le tableau ci-dessous montre à la fois que la majeure partie des quartiers retenus pour l'étude est bien dotée en logements sociaux, mais aussi que les évolutions récentes tendent à maintenir ou diminuer cette part dans le total des logements.

Le quartier de gare de Sevrans-Livry compte ainsi peu de logements sociaux (10,1 %), mais les communes de Villepinte et Livry, concernées par cette gare, en concentrent beaucoup plus (58,6 %). De même, une programmation de logements plutôt privés dans les quartiers des gares de Bagneux et d'Aulnay peut s'expliquer par la proportion déjà importante des logements sociaux à l'échelle des quartiers (73,6 % à Aulnay et 56,3 % à Bagneux) et des communes (38 % à Aulnay et 65,1 % à Bagneux).

Comme énoncé par la ville en entretien, l'effort de production de logements porté par le secteur privé répond à une volonté de diversification de l'offre de logements, qui n'est pas incompatible avec la volonté de maintenir une offre de logements abordables. Il s'agit de réguler le marché immobilier.

On ne veut pas avoir un déclassement de notre parc social et se dire on n'a pas construit pendant 15 ans, c'est pas possible. On est obligé de renouveler quand même le parc de logements sociaux, ne serait-ce que sur la problématique handicap. Et donc on construit un petit peu de logements sociaux et on construit aussi un petit peu de logements sociaux pour nos opérations de renouvellement urbain. Puisqu'il faut quand même pouvoir reloger les gens et que notre taux de rotation dans le parc est de moins en moins important. (entretien service habitat, mairie Bagneux)

Tableau : Logements sociaux par échelle géographique en 2021 et évolution entre 2010 et 2023

Quartiers / EPT	Communes	Total logements 2021	Logements sociaux (% en 2021)	Évol. du taux de logements sociaux 2010-2023 (%)
Aulnay	Aulnay-sous-Bois	32 660	30,0 %	5,7 %
Le Blanc-Mesnil	Le Blanc-Mesnil	22 060	36,0 %	5,5 %
Sevran - Livry	Sevran / Villepinte	18 640	58,6 %	17,1 %
Paris Terres d'Envol		143 390	31,4 %	11,4 %
Pont de Bondy	Bobigny / Bondy / Noisy-le-Sec	61 720	43,4 %	14,1 %
Est Ensemble		195 830	37,3 %	16,3 %
Bagneux	Bagneux	19 110	56,5 %	2,6 %
Fort d'Issy - Vanves - Clamart	Clamart / Issy-les-Moulineaux / Malakoff / Vanves	94 730	24,2 %	14,1 %
Vallée Sud-Grand Paris		199 110	27,6 %	8,3 %
Issy RER	Issy-les-Moulineaux	37 150	19,1 %	17,7 %
Grand Paris Seine Ouest		169 650	16,6 %	17,7 %
Les Agnettes	Asnières-sur-Seine / Gennevilliers	66 320	30,1 %	18,3 %
Boucle Nord de Seine		209 650	29,6 %	45,1 %
Le Vert de Maisons	Alfortville / Créteil / Maisons-Alfort	94 030	30,1 %	8,9 %
Paris Est Marne et Bois		254 640	18,5 %	15,2 %
L'Haÿ-les-Roses	Chevilly-Larue / L'Haÿ-les-Roses / Villejuif	51 540	30,4 %	15,8 %
Grand-Orly Seine Bièvre		332 800	30,1 %	21,7 %
Noisy - Champs	Champs-sur-Marne / Noisy-le-Grand	42 340	28,7 %	100,5 %
Grand Paris Grand Est		175 610	22,7 %	29,6 %
Métropole du Grand Paris		700 810	23,1 %	22,2 %

Sources : RPLS 2023 et 2015, INSEE RP 2021, mis à disposition par l'APUR, dans le cadre de l'Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris Express.

La prise en compte des contextes permet d'interroger les risques de ségrégation au niveau micro-local. Ainsi, par exemple, si le quartier de gare de Bagneux et la commune dans son ensemble restent fortement dotés en logements sociaux, la concentration spatiale du logement privé en accession dans les environs immédiats de la gare⁸⁰ pose question quant à ces effets de long terme, dans un espace proche de Paris qui subit une hausse importante de ses prix. Comme dans les villes nouvelles, il n'y a pas nécessairement une volonté ségrégative « par essence » des aménageurs et pouvoirs publics, mais leur action sur l'offre peut malgré tout produire des « tendances ségrégatives »⁸¹, y compris au service de l'idéal de mixité.

Les onze quartiers de gare sont représentatifs de cinq des six types présentés dans la première partie de l'analyse: quartier favorisé dynamique, moyen dynamique, moyen, défavorisé dynamique et défavorisé. Parmi ces onze quartiers, et à la suite d'échanges avec le comité de pilotage de l'étude, nous en avons retenu quatre pour y mener des entretiens qualitatifs avec des acteurs de la fabrique urbaine (promoteurs, aménageurs ou pouvoirs publics): Pont de Bondy (classé comme défavorisé), Noisy-Champs (classé comme Moyen), Bagneux-Lucie Aubrac et L'Haÿ-les-Roses (classés comme moyen dynamique). L'objectif est à la fois d'analyser des données plus précises concernant le parc de logements, d'affiner les données sur la programmation et de mieux comprendre les stratégies locales développées dans ces communes et quartiers. L'étude de la programmation neuve du parc privé comme du parc social, en comparant ce dernier – moins important dans la production neuve – à l'existant, permettent d'examiner l'hypothèse que, si les communes souhaitent rééquilibrer leur peuplement, conformément aux objectifs de mixité sociale mis en valeur par les élus, ce rééquilibrage prend du temps compte tenu du parc de logements déjà présents sur la commune.

2. Quatre quartiers de gare dans des contextes socio-résidentiels différents : une part de logements sociaux supérieure à la moyenne régionale, des orientations politiques variables

Un quartier de gare se situe souvent à l'intersection de plusieurs communes. Les 4 quartiers de gare retenus se situent sur 11 communes. Quelques données de contexte sur ces communes sont détaillées en annexe.

Elles ont toutes des proportions de logements sociaux au-delà des 25 % fixés comme seuil à atteindre par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. Les taux restent très variables, allant de 30,4 % à Champs-sur-Marne et 30,6 % à L'Haÿ-les-Roses, jusqu'à 63,8 % à Bobigny ou 65,1 % à Bagneux, par exemple.

Les taux de propriétaires occupants varient fortement : ils sont plus élevés dans les communes les plus éloignées de Paris (49,2 % à Noisy-le-Grand, 44,9 % à Champs-sur-Marne) et dans celles où le revenu médian est plutôt plus élevé, que dans les communes plus défavorisées situées en première couronne (23,9 % à Bagneux, 27,2 % à Bobigny).

⁸⁰ Voir les éléments consacrés plus spécifiquement à Bagneux dans la suite du rapport.

⁸¹ L. Vadelorge, « Les politiques de peuplement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée », art cit.

On n’observe pas de lien systématique entre un taux de propriétaires occupants élevé et une proportion faible de logement social : ce point est en fait révélateur du plus ou moins grand développement du parc locatif privé. Or une partie du parc locatif privé échappe aux acceptions “classiques”. L’élude à l’habitat de Champs-sur-Marne évoque, lors de notre entretien, le faible développement du parc privé locatif dans cette commune en soulevant des situations moins visibles, comme par exemple la subdivision des pavillons, la location étudiante dans les appartements dits familiaux ou bien encore la location meublée de courte durée. Ces situations sont porteuses de tension souvent sous évaluées : la présence d’une population étudiante ou d’une population de passage peut entraîner des conflits ou des tensions entre les habitants aux modes de vie différents. Mais les étudiants ne sont pas des administrés à proprement parler. La question de leur prise en compte dans les politiques du logement reste en suspens.

Les compositions sociales des communes peuvent aussi avoir des effets sur leur orientation politique (et vice-versa) avec des communes ancrées à gauche – PCF notamment – depuis plusieurs décennies (Bagneux, Chevilly-Larue, Villejuif, Champs-sur-Marne, Noisy-le-Sec, Bobigny) ou à droite. Les entretiens avec les promoteurs ou aménageurs permettent d’ailleurs de comprendre l’impact majeur qu’ont les communes – particulièrement les maires ou élus à l’urbanisme – sur les programmations de logement : même si les PLUi sont désormais conçus à l’échelle des EPT, les maires ont encore un fort pouvoir de décision, *a fortiori* lorsque le rapport de force leur est positif, ce qui est le cas en proche couronne parisienne⁸². Les quartiers de gare représentent une opportunité pour les promoteurs, comme confirme un de ceux qui a été rencontré – même si leurs marchés vont au-delà – ils ont donc un intérêt à travailler en bonne intelligence avec les municipalités.

“on n’a pas de stratégie de localisation pure en disant, on va aller spécifiquement dans un quartier de gare. Il se peut qu’il y ait une opportunité dans un quartier de gare, qui fait que les prix vont être intéressants, vont être plus élevés que dans d’autres quartiers. Mais ce n’est pas pour autant qu’on ne va pas aller sur un foncier ailleurs dans la commune. C’est juste qu’un quartier de gare est plus attractif et les prix sont vraiment plus élevés” (entretien développeur chez un grand promoteur)

C’est ce qui explique notamment le fait que les plus grands promoteurs acceptent des chartes contraignantes, sur lesquelles nous reviendrons dans le point suivant. Les enjeux économiques guident l’action de ces derniers, y compris lorsque les prix de sortie des logements neufs sont limités.

« c’est localisation, emplacement, prix, produit. Si vous voulez l’équation magique, c’est ça et ça a toujours été ça. Et ça le reste encore aujourd’hui » (entretien promoteur)

La garantie d’avoir accès à ce marché est plus stratégique que la promotion d’un immeuble réalisé contre la municipalité, risquant un refus de permis de construire ou signant la dernière opération menée sur place. Paradoxalement, ce sont davantage les petits promoteurs qui peuvent se permettre de ne pas signer ces documents. Comme l’explique la responsable habitat de Bagneux, ils savent qu’ils ne réaliseront qu’une seule opération

⁸² Julie Pollard, *L’État, le promoteur et le maire. La fabrication des politiques du logement*, Paris, Presses de Sciences Po, 2018, 216 p.

localement, et n'ont donc pas d'intérêt spécifique à maintenir des relations de travail avec la municipalité.

“des petits promoteurs un peu indépendants qui viennent du sud, je ne sais pas où, c'est one shot, et là, du coup, ils ne signent pas la charte et ils font bien ce qu'ils veulent. C'est arrivé”. (entretien responsable habitat Bagneux)

C'est pourquoi les programmations de logement sont aussi discutées entre promoteurs, aménageurs et municipalités. Ces dernières ont généralement le dernier mot, tant que l'ensemble respecte l'équilibre économique des projets, particulièrement dans le cadre des ZAC, où l'aménageur fait le lien entre les pouvoirs publics locaux et les promoteurs. Ces programmations consacrent alors généralement le principe de « mixité », qu'elle soit « fonctionnelle » dans le vocabulaire des professionnels de l'urbain – c'est-à-dire la présence de logements, commerces, bureaux, locaux divers d'activités – ou sociale, ce qui implique souvent dans ces quartiers « encore populaires [...] dans un environnement social » (entretien promoteur, directrice marketing), de la concevoir « par le haut », soit par l'attraction de ménages plus aisés, notamment en développant particulièrement l'accession à la propriété.

“On a un peu tout le parcours de vie, accession sociale, accession intermédiaire et accession. Et en effet avec beaucoup de commerces, en tout cas, en pied d'immeubles, déjà ouverts côté G2 avec le Auchan qui s'est installé et une boulangerie qui s'est installée également. Côté G3, il y a un conservatoire de musique, une salle de quartier qui devrait être aussi transférée par la ville dans l'équipement qu'on va lui céder, et après une salle de sport avec Fitness qui devrait s'installer” (entretien promoteur)

Pour autant, le principe de mixité sociale, s'il fait consensus chez les acteurs rencontrés, n'est pas mis en œuvre partout de la même façon.

La programmation neuve du parc privé

L'analyse de la base CAPEM apporte des éclairages sur le logement neuf construit dans les 11 communes concernées par les quatre quartiers de gare sélectionnés. Les données confirment l'intérêt de ces quartiers de gare par l'importance de l'activité de construction qu'on y observe.

Le CAPEM, Centre d'Analyses et de Prévisions Immobilières, est une banque de données créée sur les secteurs du logement neuf, puis de la production de bureaux neufs et restructurés en Ile-de-France et destinée aux professionnels de l'immobilier. La base est produite à l'échelle de la commune. Dans un premier temps, les données ont été collectées pour l'ensemble des programmes en cours de commercialisation sur la période 2015-2027 ou dont la commercialisation est terminée pour les communes suivantes : Arcueil, Bagneux, Bobigny, Bondy, Cachan, Champs-sur-Marne, Chevilly-Larue, L'Haÿ-les-Roses, Noisy-le-Grand, Noisy-le-Sec et Villejuif. Dans un second temps, l'analyse a été resserrée sur les quartiers de gare de ces communes. À l'exception de Noisy-le-Grand et Champs-sur-Marne, les communes sont concernées par plusieurs quartiers de gare. Nous avons fait le choix de conserver les programmes de toutes ces communes, à partir du moment où ils relevaient d'un périmètre de quartier de gare : l'effet métro est aussi observable dans ces derniers. Nous avons travaillé sur un total de 34 programmes en cours de commercialisation et 72 livrés, soit 106

programmes, ce qui représente 2 132 logements en cours de commercialisation et 4 891 livrés, soit 7 023 logements en totalité. Le détail de ces programmes est donné en annexe.

La répartition des programmes neufs donne à voir l'importante activité immobilière qui a concerné nos quatre quartiers principaux dès 2015, année des premières livraisons de programmes de notre base de données. Tant par le nombre de programmes que de logements réalisés, ces quartiers ressortent particulièrement.

La programmation depuis 2015 est particulièrement centrée sur les logements de taille intermédiaire, avec un nombre important de logements de 2 et 3 pièces construits (4 698 sur 7 023, soit 67 %), bien que les 4 pièces soient aussi relativement nombreux (1 444, soit 20 %). Ce niveau peut être considéré comme un instrument de mixité sociale en considérant le type de ménage qu'il attire sur le territoire. La charte promoteurs de Bagneux exige, par exemple, une programmation qui est scrupuleusement respectée dans les chiffres.

“Nous, à Bagneux,... En gros, on veut un tiers à peu près de petits logements, T1 et T2. On n'en veut pas plus, parce qu'on sait que les petits logements sont des produits investisseurs, et qu'on veut quand même que dans ces copropriétés, ça vive bien, qu'il y ait des gens impliqués, qui connaissent. On souhaite environ 35% de T3. C'est dans la charte, de toute façon. Environ 20 à 25% de T4, parce qu'on veut pouvoir répondre aux familles. Et notamment, peut-être aussi, aux sortants du parc social, [...]Et puis, on demande aussi des grands logements entre 5% et 10% de T5. C'est un peu la bataille, des fois, avec les promoteurs, parce que les promoteurs, les T4-T5, ils ont du mal à les commercialiser” (entretien service habitat Bagneux)

Les promoteurs semblent donc, dans cette commune, se conformer aux demandes de la municipalité, tout en produisant au maximum ce qu'ils estiment connaître du marché immobilier et des demandes de la population⁸³. Les grands logements sont proportionnellement plus nombreux à Bagneux et Pont de Bondy (environ 5,5 % de T5 et T6) et la programmation récente est un peu plus portée vers ces derniers, comme un moyen de répondre à la demande locale. L'Haÿ-les-Roses, à l'inverse, construit très peu de grands logements (1,8 %), sa programmation étant orientée sur les petits, plus que ceux de taille intermédiaire (45 % contre 10 points de moins pour les deux autres villes).

La production importante de petits logements paraît donc liée aux prix immobiliers et à la solvabilité des ménages. Accéder à la propriété de grands logements implique un effort financier excluant de nombreux ménages en région parisienne et produisant des effets centrifuges. Le rapport au revenu du coût total d'un 25m² (environ 135 000€ au prix moyen à fin 2024 affiché par l'ORF Ile-de-France) et d'un 100m² (550 000€) pose la question de qui peut payer ? Ce point nous est confirmé par les promoteurs interrogés. Ils alertent sur la solvabilité des ménages dans les grandes surfaces, qui posent parfois des difficultés de commercialisation.

“Quand les logements sont trop grands, ça fait des budgets qui sont importants. Et les gens n'ont pas forcément les moyens, alors qu'avec des typologies plus compactes et très fonctionnelles, on arrive à habiter très bien et devenir propriétaire.” (promoteur)

⁸³ « Les chartes promoteurs sont "hors-la-loi", selon Pascal Boulanger (FPI), Le Moniteur.fr, 10 juillet 2024

Inversement, la présence dans les quartiers de gare de logements petits ou de taille intermédiaire peut, d'une part, davantage attirer les investisseurs, et d'autre part, contribuer à rendre particulièrement difficile pour les familles de se loger dans les espaces les plus accessibles, en tout cas en accession à la propriété. Les effets sont marqués sur la transformation des espaces⁸⁴. La majorité des programmes offre toutefois une diversité de types de logements. En effet, sur les 106 programmes, 58 présentent cinq types de logements différents et 27 en présentent quatre, ce qui représente 80 % des programmes, avec une grande variété de logements. La combinaison la plus classique présente des appartements allant du studio au 5 pièces. La production neuve pour l'accession n'est pas la seule solution de logement qui existe pour les ménages, mais les hausses de prix de l'immobilier limitent là aussi le champ des possibles pour un grand nombre de ménages.

Cartographie des programmes

La cartographie des programmes qui suit est réalisée à partir de la base CAPEM et permet de constater des spécificités locales en fonction des quartiers retenus.

La question des territoires desservis

La production neuve de logements privés est relativement centrée sur les périmètres de quartier de gare dans la proche couronne.

Les programmes localisés sur le quartier de gare à Noisy-Champs sont peu nombreux, mais, compte tenu du fait qu'il s'agit de la seule station de métro à proximité immédiate, nous avons choisi d'intégrer des adresses⁸⁵ situées un peu plus loin que le périmètre de 800m : il est probable que les usagers puissent utiliser ce transport, y compris en recourant à un bus pour se rendre à la gare. Sur la carte ci-dessous on remarque tout d'abord la concentration de nouveaux programmes au nord-est du quartier de gare, localisés dans une frange très proche de la gare à la faveur d'une opération d'aménagement, à Champs-sur-Marne. Les programmes de Noisy sont situés soit dans le quartier de gare, soit plus loin que celui-ci, à proximité de la gare de RER Noisy-le-Grand Monts d'Est, gare qui ne sera toutefois pas desservie par le nouveau métro.

Certains programmes situés sur ces communes sont plus proches d'une autre gare que celle que nous retenons principalement. C'est également le cas à Bagneux- Lucie Aubrac, puisqu'une importante partie du territoire du quartier de gare chevauche celui d'Arcueil-Cachan.

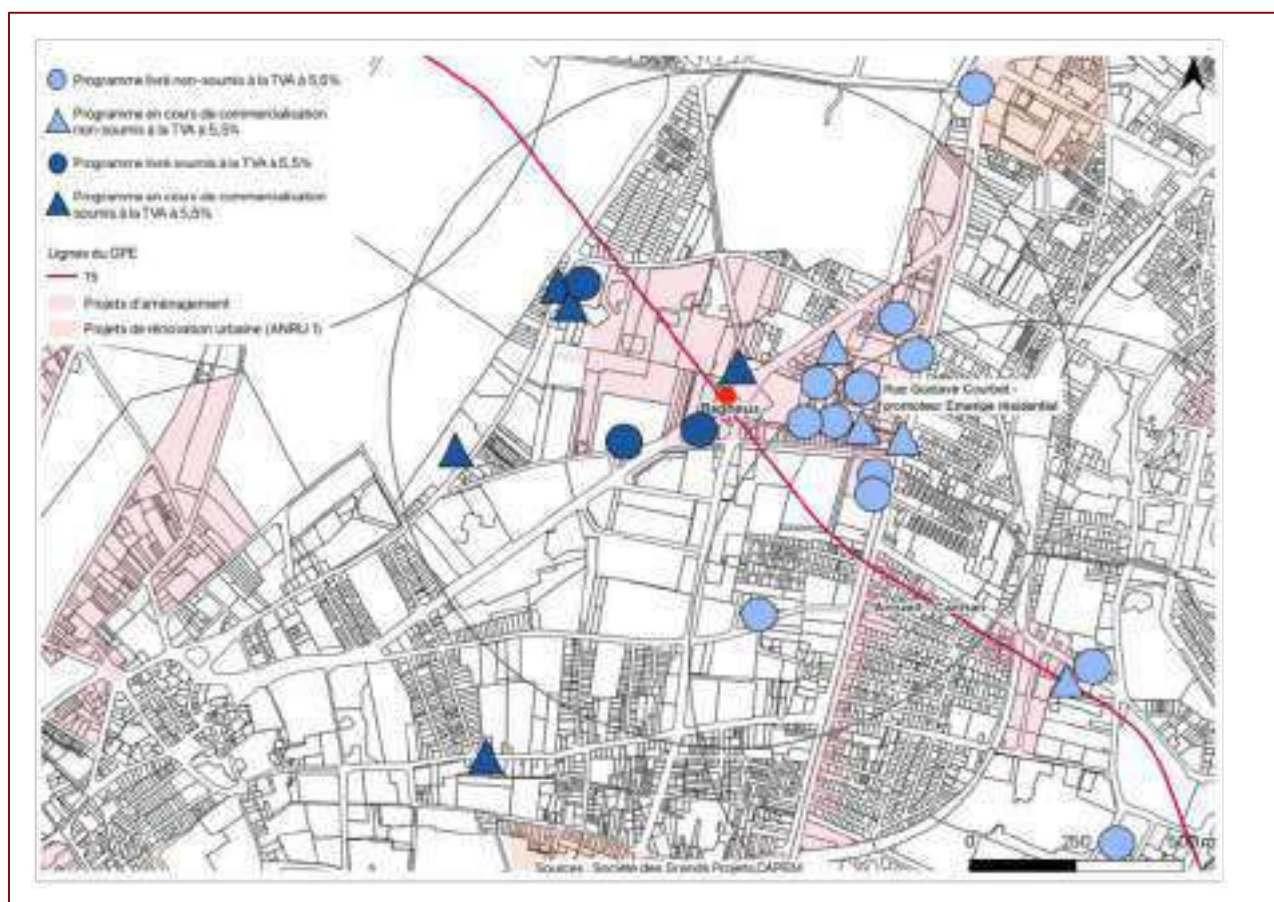
Compte tenu de la superposition de ces périmètres entre les différentes gares, la proximité à la gare GPE doit être interprétée avec nuance et renvoie à des impacts dont l'analyse par quartier de gare ne rend compte que partiellement.

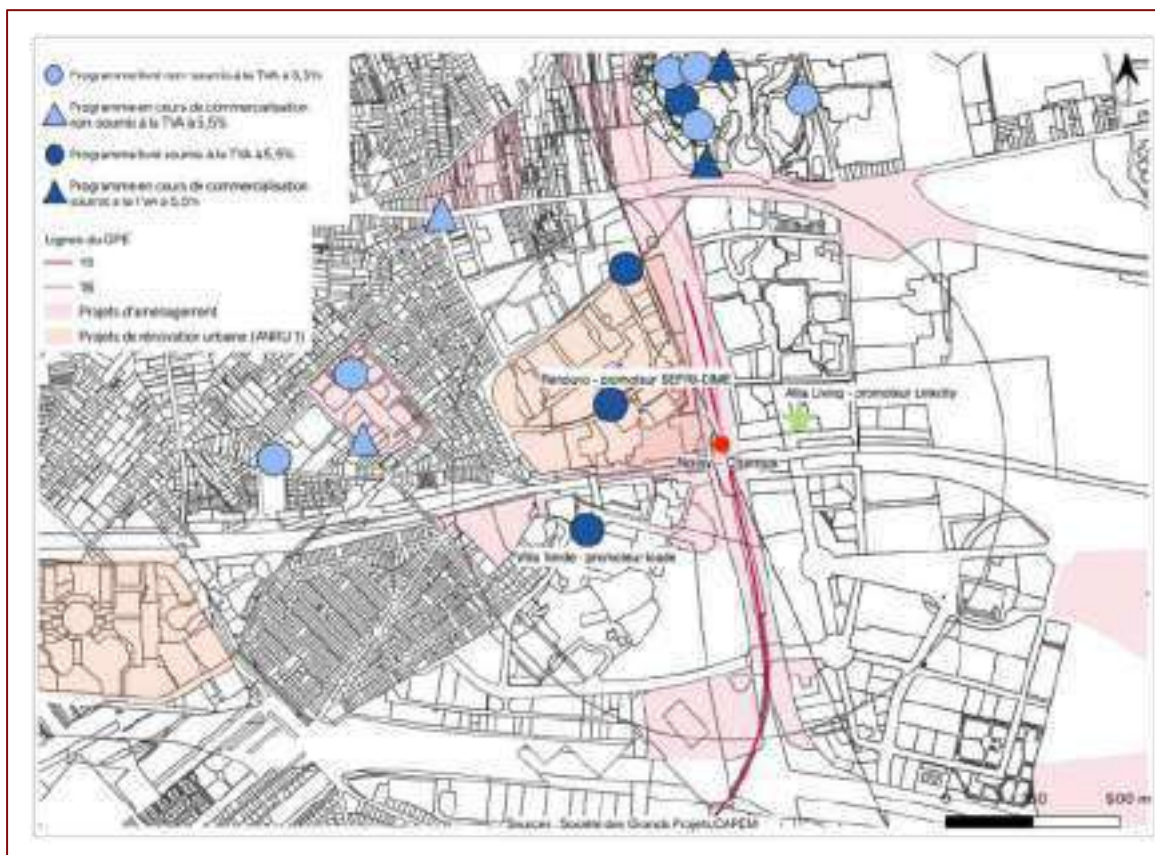
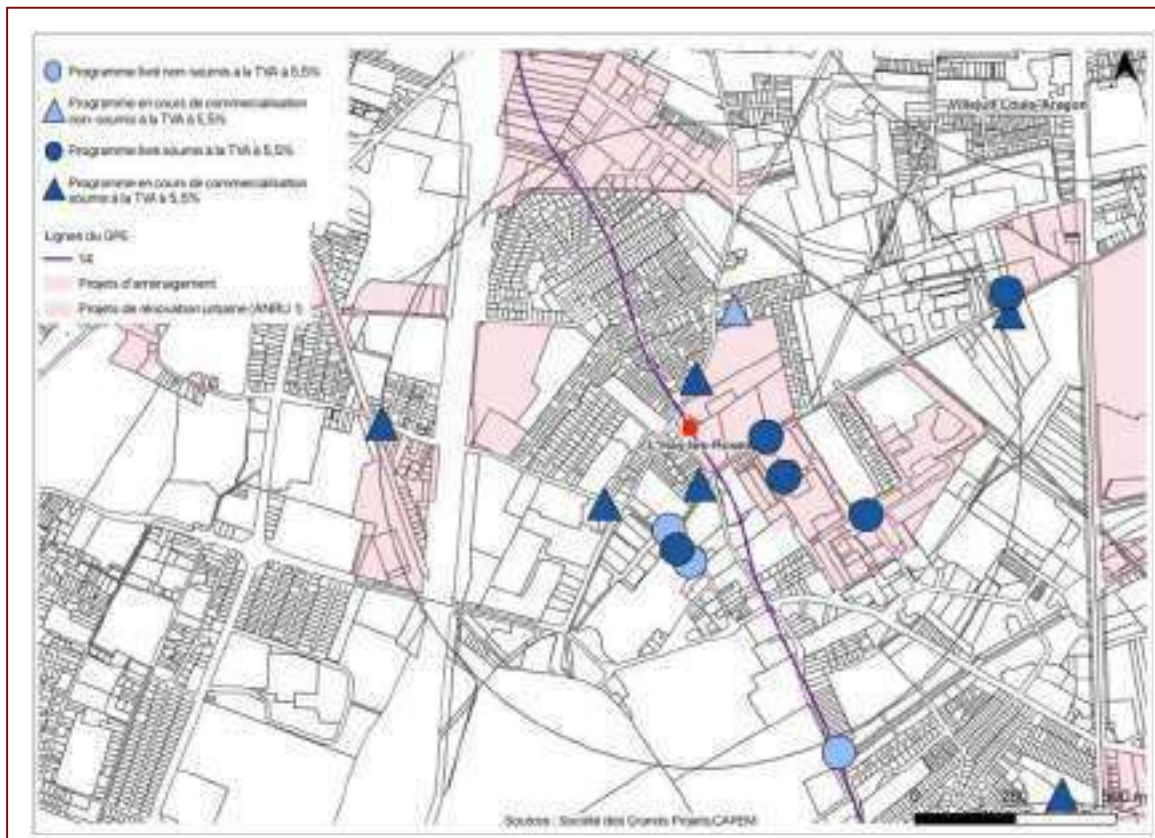
⁸⁴ T. Le Corre, *Paris à tous prix. Analyse des inégalités par une géographie de l'investissement sur le marché immobilier résidentiel en Île-de-France*, op. cit.

⁸⁵ Notons que les symboles sont positionnés approximativement par rapport aux adresses réelles des programmes, qui souvent ne sont pas renseignées au-delà de la rue dans la base CAPEM.

L'interférence avec les politiques fiscales du logement

La grande majorité des programmes de L'Haÿ-les-Roses et de Pont de Bondy sont concernés par une TVA réduite à 5,5%, parce qu'ils sont situés dans des périmètres ANRU ou proposent des produits divers à TVA réduite (par exemple le Prêt Social Location Accession). L'existence d'un taux de TVA réduit a un effet marqué sur l'accessibilité au logement pour les ménages aux revenus plus faibles et sur le peuplement. Lorsque la TVA n'est pas réduite et que les nouveaux programmes sont très concentrés dans les alentours immédiats de la gare, on peut anticiper des formes de micro-ségrégation particulièrement fortes, compte tenu des profils probablement plus aisés des nouveaux habitants acquéreurs de ces logements. La situation sera *a fortiori* plus marquée dans une commune où le taux de logements sociaux est très élevé, et qui a choisi d'orienter les nouveaux programmes vers le privé en accession libre, malgré les contraintes imposées par la charte promoteurs locale.







Le parc social et ses évolutions : une programmation neuve tournée vers les classes moyennes, un parc existant très abordable

Dans ces communes où le parc social est assez développé, la politique de mixité est très orientée vers l'attraction de nouvelles populations pour produire la mixité « vers le haut ». Même si la construction de logements sociaux reste toujours minoritaire, les communes ne renoncent pas à tout investissement dans le logement social.

Programmation de logements neufs dans les 4 quartiers de gare sélectionnés

	Nombre de logements programmés 2010-2023	dt logements sociaux	Part de logements sociaux en 2023
Pont de Bondy	5 988	988	16,5 %
Bagneux - Lucie Aubrac	3 004	504	16,8 %
L'Haÿ-les-Roses	3 931	1 263	32,1 %
Noisy - Champs	9 252	1 728	18,7 %

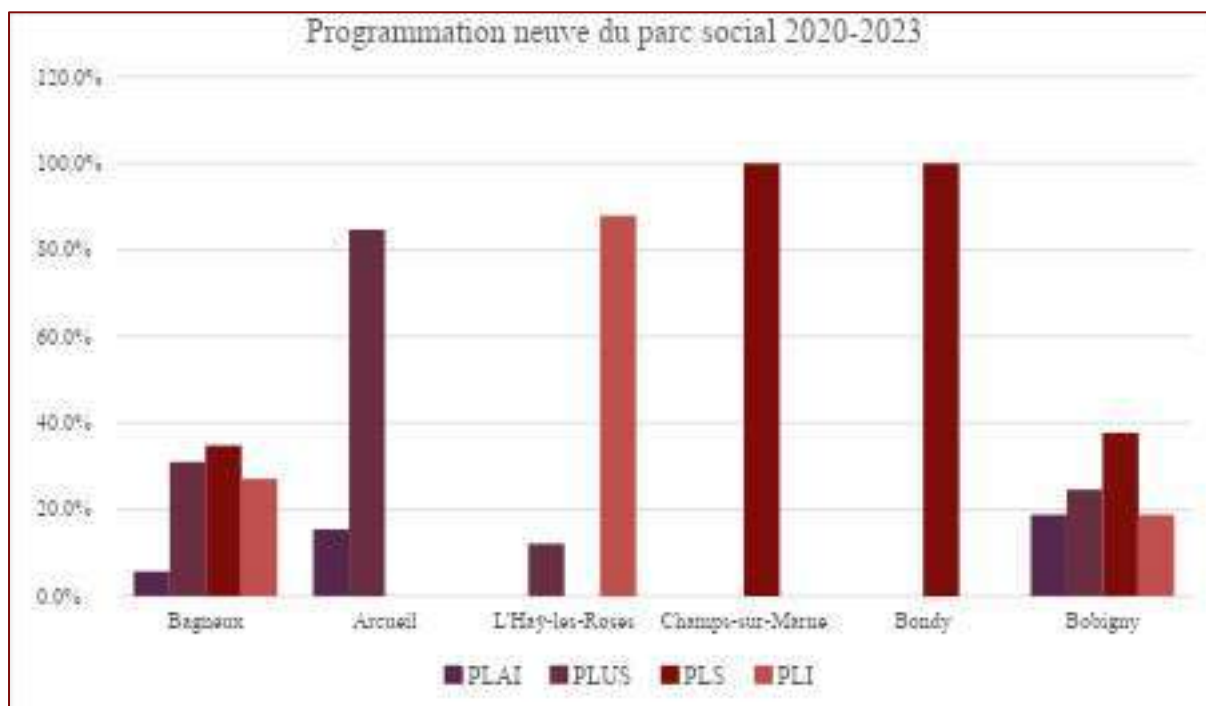
Source : Base de données Projets-APUR, 2025, traitements par l'auteur

Ces nouveaux logements sociaux s'adressent en priorité aux classes moyennes : ils participent ainsi à la diversification de l'habitat et sont vecteurs pour les acteurs locaux, d'une amélioration des parcours résidentiels. C'est une des préoccupations les plus fortes pour les villes, en raison notamment de la forte pression immobilière et de la très faible rotation dans le parc social. Les personnes interrogées déclarent ainsi proposer des « parcours résidentiels », privilégier les habitants de la commune, essayer de faire sortir du parc social les ménages les plus stables, pour leur proposer un accès au logement locatif intermédiaire, ou mieux, à l'accession sociale ou au Bail Réel Solidaire⁸⁶, qui peut présenter une solution répondant aux besoins des populations et aux volontés de développer le parcours résidentiel. Le fait que ces ménages les plus stables – ménages biactifs disposant de deux salaires selon la responsable habitat de Bagneux – puissent quitter le parc social n'est alors pas toujours bien perçu par les bailleurs sociaux, pour qui ils représentent également de bons payeurs, voire une source de revenus supplémentaires par le mécanisme du surloyer. La volonté de développer le parcours résidentiel vient donc en partie renforcer ce qui est dénoncé par ailleurs par les élus dans l'action de l'Etat, à savoir la spécialisation du parc social vers les ménages les plus en difficulté. Le paradoxe de la politique du logement menée actuellement est donc pointé, qui, d'une part tend de plus en plus à loger les ménages les plus démunis, et d'autre part à proposer une programmation neuve spécialisée vers les segments les plus chers.

De fait, dans les quatre quartiers de gare étudiés, la répartition des logements sociaux, en termes de catégorie de financement, laisse une part importante au PLS, avec 43%, suivi par le PLUS, 25% et le PLI, qui n'est pas considéré comme du logement social à part entière, mais du logement aidé, 23%. Le PLAI ne représente que 5,1% des 590 logements produits entre 2020 et 2023⁸⁷. D'après les données du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux de 2024, des tendances se dégagent encore plus nettement pour chaque commune (voir tableau ci-dessous). Champs-sur-Marne et Bondy ont une programmation composée exclusivement de logements PLS. Bagneux et Bobigny continuent quant à elles de produire d'autres types de logements. Bagneux a produit deux opérations où les PLAI atteignent 25,5 et 15,6%, restant donc largement minoritaires. Pour quatre opérations sur la période, Bobigny a choisi de spécialiser deux d'entre elles pour le logement intermédiaire ou PLS, mais propose d'importants taux de PLAI (18 logements sur 44, soit 40,9%) dans un programme, 20,5% dans un autre (8 logements sur 39). Sur la programmation livrée entre 2020 et 2023, les logements PLS représentent la moitié de la production dans les communes concernées. Les PLUS, logements sociaux dits ordinaires, sont légèrement plus nombreux que les PLI, mais la production de PLAI est la plus faible, tandis que la demande est particulièrement forte dans cette catégorie de logements aux loyers faibles, selon les élus rencontrés.

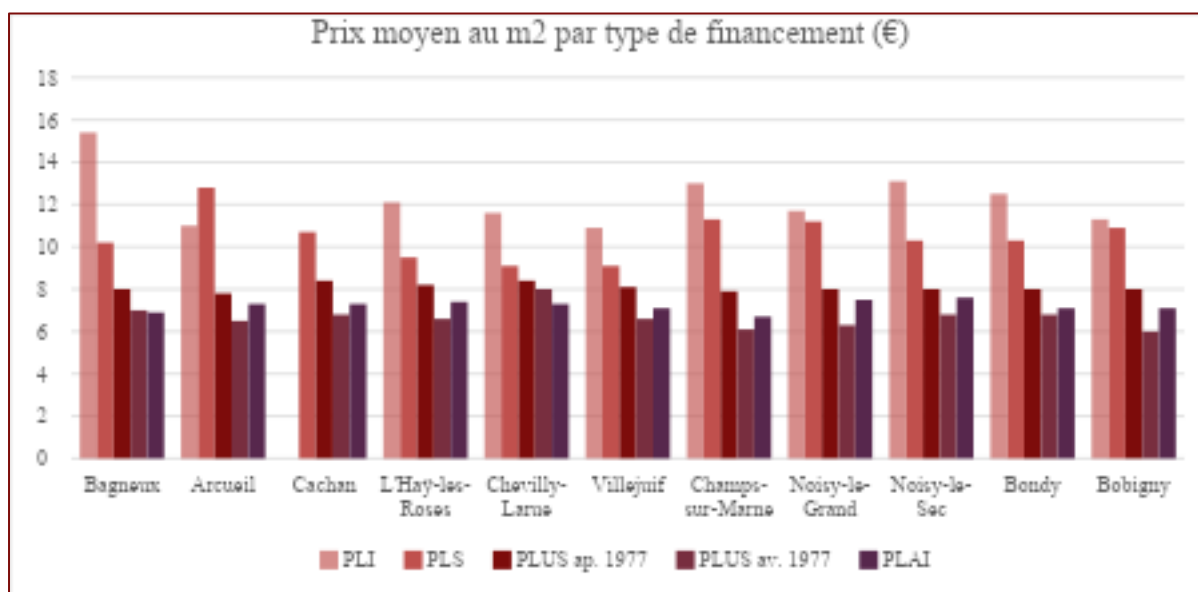
⁸⁶ Le bail réel solidaire est une dissociation du foncier et de l'immobilier qui permet aux ménages de devenir propriétaires du bien immobilier, tandis qu'un office foncier solidaire reste propriétaire du foncier en échange d'une redevance. Les baux sont conclus pour une durée de 99 ans et peuvent être transmis. Ce produit connaît actuellement un fort développement dans le cadre des marchés résidentiels sous tension.

⁸⁷ Chiffres issus de RPLS 2024.



Source : RPLS, 2024. Traitement par la chaire Aménager le Grand Paris. Programmation livrée entre 2020 et 2023. Lecture : à Bagneux, parmi les logements sociaux neufs livrés entre 2020 et 2023, les PLS représentent 34,8%.
N=590 (Bagneux : 210 ; Arcueil : 39 ; L'Hay-les-Roses : 33 ; Champs-sur-Marne : 106 ; Bondy : 64 ; Bobigny : 138).

Il est pertinent de mettre en perspective la répartition des types de catégories de financement dans les logements existants, avec cette production neuve. Les logements existants sont majoritairement des PLUS produits avant et après 1977, dont les niveaux de loyers sont relativement proches de ceux des PLAI, ou même souvent inférieurs. Ils composent ainsi un parc de logements dit « très social », particulièrement accessible aux plus démunis. C'est l'argument avancé par les acteurs locaux pour justifier la production de logements un peu plus chers visant plus directement les classes moyennes dans les quartiers



de gare.

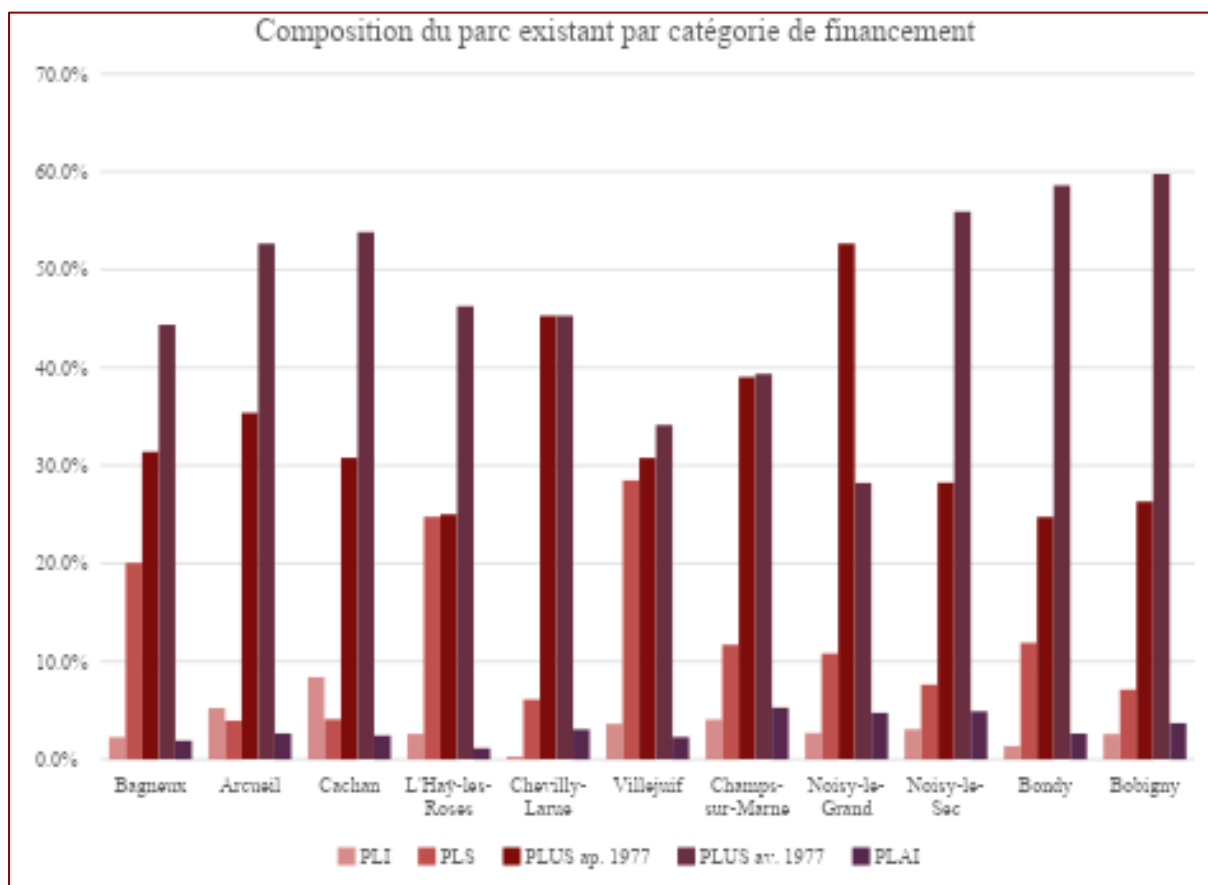
Source : RPLS, 2024. Traitement par la chaire Aménager le Grand Paris.

Lecture : à Bagneux, le prix moyen du m2 pour un logement PLUS construit après 1977 s'élève à 8€.

Loyers moyens par commune (en euros/m2)

	Bagneux	Arcueil	Cachan	L'Hay-les-Roses	Chevilly-Larue	Villejuif	Champs-sur-Marne	Noisy-le-Grand	Noisy-le-Sec	Bondy	Bobigny
Moyenne	9,5	9,1	8,3	8,8	8,9	8,4	9	8,9	9,2	8,9	8,7
Sans PLI	8	8,6	8,3	7,9	8,2	7,7	8	8,3	8,2	8,1	8

On mesure ainsi que si la programmation tend au cours des dernières années à produire des logements sociaux plus chers, le parc de logements sociaux de ces communes demeure dans sa globalité plus accessible, avec des loyers qui sont souvent situés aux alentours de 8€/m². Les PLAI et PLUS composent en effet la vaste majorité du parc, y compris dans des communes qui ont axé leurs programmations neuves sur les catégories de logements les plus chers.



Source : RPLS, 2024. Traitement par la chaire Aménager le Grand Paris. Lecture : à Bagneux, en 2024, 20,1% du parc social est composé de logements financés en PLS.

Les graphiques présentés permettent d'éclairer les discours plus ou moins favorables au développement du logement social destiné aux classes moyennes. Ils permettent également d'observer la mise en œuvre concrète du principe de mixité sociale dans la programmation sociale neuve – représentant toutefois une faible partie des logements construits, comme nous l'avons vu. Au-delà de la programmation, orientée vers une diversification de l'habitat, les communes peuvent aussi tenter d'agir en encadrant et négociant les prix et à travers divers instruments de régulations du marché

III. Réguler le marché : encadrement des prix et de la qualité des logements

1. Les chartes promoteurs : des outils remis en cause mais produits dans un contexte de rapport de force

Les chartes promoteurs sont des documents rédigés par les municipalités dans le but d'encadrer les pratiques relatives à la promotion immobilière et à la construction. Elles ne sont pas juridiquement contraignantes, voire parfois contestées quant à leur légalité : les promoteurs en dénoncent régulièrement l'illégalité⁸⁸. Au-delà de la question juridique, ces mêmes promoteurs dénoncent le fond des chartes, qui imposent des typologies de logements qui, selon eux, ne correspondent pas aux besoins des habitants de la région parisienne et se focalisent souvent sur la construction de grands logements, aux prix trop élevés pour les ressources des ménages. Un des objectifs de ces chartes peut être l'encadrement des prix, souvent considérés comme excessifs en région parisienne, entravant les parcours résidentiels des ménages, et accentuant la pression sur le parc social : les municipalités qui les mettent en œuvre y voient un outil permettant à certains ménages de demeurer dans leur commune, y compris à travers un accès à la propriété. Différents types de chartes existent ainsi, qui visent à limiter la spéculation, encadrer les prix de sortie de la construction neuve, fixer des standards en matière d'habitat et de durabilité, imposer des prescriptions architecturales, retenir une population locale.

En dépit des avis jurisprudentiels, elles continuent d'être appliquées et la plupart des acteurs de l'immobilier les acceptent, ce qui s'explique pour plusieurs raisons⁸⁹. D'une part, comme les labels et injonctions à la durabilité, les promoteurs finissent par mobiliser les principes de ces chartes voire à en anticiper les demandes car ils y voient leur intérêt propre⁹⁰ ; d'autre part, elles relèvent aussi largement de rapports de pouvoir qui caractérisent une partie des relations entre maires et promoteurs⁹¹. Ces éléments vont dans le sens des entretiens que nous avons réalisés avec deux promoteurs immobiliers qui sont intervenus sur Bagneux et

⁸⁸ À ce sujet, l'article du Moniteur qui recueille le témoignage de Pascal Boulanger, président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers est éclairant. « Les chartes promoteurs sont "hors-la-loi", selon Pascal Boulanger (FPI), Le Moniteur.fr, 10 juillet 2024.

⁸⁹ Camille Hervé, *Les chartes promoteurs en Ile-de-France. Un nouvel outil pour l'encadrement des promoteurs immobiliers par les collectivités locales*, Paris, École d'urbanisme de Paris, 2019.

⁹⁰ Aurélien Taburet, *Promoteurs immobiliers privés et problématiques de développement durable urbain*, Thèse pour le doctorat de sociologie, sous la direction de Jacques Chevalier et Cyria Emelianoff, Université du Maine, Le Mans, 2012, 378 p.

⁹¹ J. Pollard, *L'État, le promoteur et le maire. La fabrication des politiques du logement*, op. cit.

Noisy-le-Grand : le promoteur rencontré dans cette dernière nous parle de la collectivité comme de son « meilleur client », car il met à disposition le foncier.

De fait, les espaces libres étant rares en région parisienne, les promoteurs qui refuseraient la signature ou le respect des chartes – quand bien même leur refus serait juridiquement fondé – risqueraient de développer des relations tendues avec les collectivités locales qui leur feraient perdre des opportunités. Ces documents continuent donc d'exister et de se développer : elles sont aussi le reflet des fortes tensions sur le marché immobilier francilien et renvoient *in fine* à la question du logement abordable, qui est aussi un enjeu pour les promoteurs, autant que l'habitat durable⁹².

Parmi les 11 communes des quartiers de gare retenus, certaines mobilisent ce type de document, dont les formes sont toutefois très variables. Douze documents de ce type, qui peuvent être déclinés pour la qualité de l'habitat ou les obligations liées au chantier ont été collectés dans le cadre de notre recherche : certaines villes comme Issy-les-Moulineaux semblent avoir mobilisé ces outils dans les années 2010, mais il n'est pas possible de les trouver en ligne. Aujourd'hui, l'établissement public territorial de rattachement d'Issy semble en avoir créé une, qui n'est pas non plus disponible en ligne. Elles présentent des perspectives différentes, qui vont d'une volonté de préservation du cadre de vie à un encadrement strict du marché immobilier neuf. Nous avons réalisé une analyse sémantique de ces documents, et caractérisé leurs orientations et leurs objectifs.

⁹² A. Taburet, *Promoteurs immobiliers privés et problématiques de développement durable urbain, op. cit.*

Les 12 chartes consultées sur les communes de rattachement des 4 quartiers de gare

Commune	Titre de la charte	Date	Objectifs	Orientation
Alfortville	Charte qualité pour construire à Alfortville	02/ 2015	Ambitions architecturales et urbaines Coopération ville/opérateurs Respect du tissu urbain existant	Environnement + Maîtrise des prix -
Alfortville	Charte Qualité de l'Habitat Durable	09/2021	Durabilité de la construction Qualité des espaces verts et paysagers Promotion de la solidarité dans la ville	Environnement + Maîtrise des prix -
Asnières-sur-Seine	Charte qualité du logement neuf. S'engager pour bâtir ensemble	2023	Qualité d'usage du logement Insertion dans le tissu existant Santé des habitants et transition écologique Durabilité	Environnement + Maîtrise des prix -
Aulnay-sous-Bois	Charte de la construction durable	12/ 2012	Construction durable Qualité d'usage Cadre de vie et concertation Mixité fonctionnelle et sociale	Environnement + Maîtrise des prix -
Bagneux	Charte de la construction et de la promotion	01/ 2021	Limiter la spéculation immobilière Organiser la coopération entre promoteurs et municipalité Qualité d'usage Limitation des nuisances liées aux chantiers	Environnement + Maîtrise des prix ++
Bondy	Charte de l'habitat et de la promotion immobilière	10/ 2019	Partenariat ville et promoteurs Garantir un logement pour tous Cadre de vie Développement durable et responsabilité sociale	Environnement + Maîtrise des prix +
Champs-sur-Marne	Urbanisme, logement. La charte de nos exigences	Date inconnue (postérieure à 2015)	Maîtriser les prix de sortie des logements Qualité de l'habitat Partenariat ville et promoteurs	Environnement + Maîtrise des prix +
Gennevilliers	Charte qualité habitat durable	06/ 2023	Logement abordable, lutte contre la spéculation Qualité et durabilité de l'habitat Accompagnement des propriétaires, importance accordée au parcours résidentiel Partenariat ville et promoteurs	Environnement + Maîtrise des prix ++
L'Haÿ-les-Roses	Charte « chantier propre »	Printemps 2019	Promouvoir des chantiers limitant leur impact sur l'environnement Réduire les nuisances	Environnement + Maîtrise des prix -
L'Haÿ-les-Roses	Charte de qualité environnementale des bâtiments neufs à destination des constructeurs, promoteurs et aménageurs	Printemps 2019	Qualité de l'habitat Durabilité (performance énergétique et environnementale) Insertion urbaine des projets Préservation des espaces verts	Environnement + Maîtrise des prix -
Le Blanc Mesnil	Charte des promoteurs et aménageurs intervenant au Blanc-Mesnil	Date inconnue	Durabilité des projets Qualité architecturale	Environnement + Maîtrise des prix -
Livry-Gargan	Charte de la qualité urbaine, architecturale et environnementale	2015	Architecture Insertion urbaine Environnement	Environnement ++ Maîtrise des prix -

L'analyse met en évidence la portée politique de ces documents, comme certains éditos le font clairement apparaître. Sans entrer dans le détail du contenu, comparer la perspective de villes comme Bagneux ou Gennevilliers avec celle d'Asnières est particulièrement intéressant.

L'élu à l'urbanisme d'Asnières invoque, dès les premières lignes de son édito, les objectifs « de confort, de préservation du cadre de vie, de qualité architecturale et d'amélioration globale de la qualité des logements », justifiant la démarche de la ville.

Gennevilliers et Bagneux revendiquent plus vivement les enjeux sociaux.

L'édito de Gennevilliers, signé par l'adjointe à l'urbanisme également, commence par rappeler le « contexte du marché immobilier », mais prend position contre la spéculation :

« si nous sommes contents d'accueillir de nouveaux habitants et diversifier le parcours résidentiel, nous n'acceptons pas la spéculation sur les prix de sortie des constructions, ni la pression foncière toujours plus forte qui conduit à densifier toujours plus ».

Les propos de la Maire de Bagneux vont dans le même sens :

« L'augmentation exponentielle des prix immobiliers en Île-de-France, produit d'une spéculation hors de contrôle, prive la majorité des ménages Franciliens d'un accès à la propriété et les éloigne de plus en plus des centres urbains et de leur lieu de travail »

Selon les orientations politiques, les objectifs vont être différents, faisant varier les degrés de contraintes et obligations des promoteurs qui les signent. Les villes communistes visent ainsi davantage à limiter la spéculation immobilière et poussent au développement d'un logement abordable, à travers le parc social ou l'accession à la propriété, pour les résidents locaux. Ces constats confortent ceux de Camille Hervé sur l'influence des caractéristiques du marché local, mais aussi des couleurs politiques des municipalités sur le contenu des chartes⁹³.

2. Des chartes pour la « qualité des logements » et le développement durable

Les chartes de Gennevilliers ou Bagneux insistent sur des éléments relatifs à la qualité des logements et au développement durable. Les textes parlent d'encadrer l'aménagement et d'imposer progressivement le développement durable dans les pratiques des promoteurs. Ils mentionnent le cadre de vie comme un élément majeur des projets. Ils mettent en valeur l'aspect partenarial du travail avec les promoteurs.

⁹³ C. Hervé, *Les chartes promoteurs en Ile-de-France. Un nouvel outil pour l'encadrement des promoteurs immobiliers par les collectivités locales*, op. cit.

Le partenariat apparaît comme un élément de communication qui masque le rapport de force sous-jacent dans l'application des chartes. Les promoteurs ont besoin des opportunités foncières que représentent ces communes. Les municipalités ont d'ailleurs des relations privilégiées avec certains promoteurs, comme l'analyse Émilie Saint-Macary dans le cadre spécifique de l'ANRU⁹⁴ : ces partenariats reposent en fait sur des intérêts réciproques. Il s'agit de surcroît de mutualiser les risques dans des espaces en devenir. Si les communes peuvent orienter la programmation et donc le peuplement elles doivent compter sur le secteur privé pour équilibrer leurs opérations financières. La mise en valeur du "partenariat" dans les chartes renvoie aux remarques issues de nos entretiens : les relations entre les acteurs de l'aménagement tiennent beaucoup à la communication sur l'avancement des projets et sur la commercialisation des logements avec les pouvoirs publics ainsi qu'au respect et à la communication avec les habitants pendant la période de chantier.

Les nombreuses spécifications sur la qualité environnementale des logements, dont on voit qu'elle compte parmi les préoccupations majeures des pouvoirs publics locaux, vont de pair avec la question de la « qualité » des logements, et la définition de surfaces minimales par type de logement. Les standards varient en fonction des communes, dépendent des orientations politiques des municipalités et produisent des effets concrets sur le parc de logements produits, qui persistent dans le temps long.

3. Des objectifs de mixité sociale par la diversité de l'habitat et une attention aux parcours résidentiels

La question de la mixité sociale est aussi au cœur de ces chartes. Elle doit être assurée d'abord par la diversification des statuts, entre accession et location, précisant parfois la proportion exigée de propriétaires occupants ; ensuite, par une ventilation des types de logements à construire : des appartements aux surfaces importantes doivent largement être prévus dans les programmes. Les communes sont aussi très attentives à privilégier des personnes qui résident déjà dans la commune : elles imposent que la commercialisation des logements soit d'abord réservée aux locaux, en insistant sur la prise en compte de leurs parcours résidentiels. Ce point est particulièrement discriminant entre des chartes dont l'objectif relève essentiellement de la qualité architecturale et durable de l'habitat (Asnières-sur-Seine, L'Haÿ-les-Roses, Le Blanc-Mesnil, Livry-Gargan), dans des villes dirigées par la droite ; et celles qui visent des enjeux sociaux (Alfortville, Aulnay⁹⁵, Bagneux, Bondy, Champs-sur-Marne, Gennevilliers), dans des municipalités gérées par divers partis de gauche.

⁹⁴ Émilie Saint-Macary, *Mixité sociale et diversité de l'habitat : l'investissement d'acteurs privés dans les opérations de rénovation urbaine*, Thèse pour l'obtention du doctorat d'urbanisme, aménagement et politiques urbaines, sous la direction de Férial Drosso et Christine Lelévrier, Institut d'urbanisme de Paris - Université Paris-Est Créteil, Paris, 2011, 442 p.

⁹⁵ Bien qu'Aulnay-sous-Bois soit aujourd'hui gérée par une majorité de droite, ce n'était pas le cas à l'époque de la publication de la charte, en 2012.

La question du prix de vente n'est que rarement mentionnée. Elle apparaît dans quatre documents sur ceux que nous avons étudiés (Bagneux, Bondy, Champs-sur-Marne, Gennevilliers). Le degré de précision quant aux obligations relatives aux prix est très variable. La charte de Champs-sur-Marne précise : « *en adhérant à cette charte, les acteurs s'engagent à maîtriser les prix de construction et donc d'accession pour les Campésiens* » pour « *éviter les surenchères foncières pour maîtriser les "prix de sortie" des logements* ». La ville exige des éléments quant au prix de vente, qu'elle s'autorise à discuter, mais ces prix ne sont pas mentionnés dans la charte. Bondy présente une position similaire, avec l'objectif de « *réguler les prix de vente des logements afin de proposer des logements "abordables"* », prévoyant aussi des clauses anti-spéculatives dans les actes de vente pour les logements subventionnés, mais sans les détailler.

L'approche de Gennevilliers est plus contraignante, puisque la charte mentionne l'obligation de prévoir des clauses anti-spéculation, et fixe un prix maximum de 4 600€/m² à ne pas dépasser. Enfin, Bagneux explicite encore plus précisément les modalités d'encadrement des prix. Il s'agit de la ville où la charte promoteurs est véritablement la plus contraignante. La volonté politique est particulièrement marquée pour limiter les effets négatifs d'un marché immobilier particulièrement tendu, que le prolongement de la ligne 4 du métro a encore accentué. L'annexe 2 de la charte explicite la méthode de calcul du prix de sortie maximum autorisé – 4 710 € en 2020, revalorisé annuellement sur la base de l'indice du coût de la construction. Les prix de vente aux bailleurs sociaux sont aussi plafonnés à 3 100 €. L'annexe 3 se penche sur les clauses anti-spéculatives : elles prévoient un remboursement total ou partiel de la plus-value, dont le niveau est mentionné dans le document, lorsque le logement est revendu après une durée de possession inférieure à ce qui est prévu par la charte. Quelques exceptions sont mentionnées pour éviter de pénaliser les ménages. L'approche de Bagneux, dont la maire est communiste, se veut donc particulièrement protectrice de ses habitants, visant à limiter l'explosion des prix de l'immobilier et les risques de gentrification et d'exclusion des ménages les plus modestes, ce que confirment les entretiens réalisés avec les élus et le service habitat.

S'opposent donc des chartes promoteurs qui visent à imposer des normes environnementales et de qualité de l'habitat, portées par des municipalités de droite ; à d'autres qui portent ces enjeux en plus des enjeux sociaux de limitation de la spéculation et de la hausse des prix et de l'attention aux parcours résidentiels locaux, portées par des municipalités de gauche.

Mais les chartes promoteurs ne sont évidemment pas les seules manières pour les communes d'intervenir sur le marché de l'immobilier au niveau local. Nos entretiens indiquent, par exemple, que les prix de sortie sont encadrés à Noisy à hauteur de 4 900 €/m² (sans charte) comme à Champs, à hauteur de 4 600 €/m² alors que rien n'est prévu dans la charte de Champs sur marne en la matière. Une politique de préemption renforcée ou un encadrement des loyers sont, par exemple, d'autres façons de garantir un accès maximum à un logement abordable pour tous. Ces outils ont d'ailleurs un statut juridique plus sécurisé que les chartes. Mais en Île-de-France, les seules collectivités à s'être emparées du dispositif d'encadrement des loyers sont Paris, Plaine Commune et Est Ensemble. D'autres outils fiscaux peuvent être mobilisés comme l'exprime en termes très concrets la directrice de projet de Sadev 94 ayant travaillé sur le projet de Bagneux : « *une grosse partie des recettes foncières n'est pas captée par la ville mais directement mise au bénéfice d'une mixité fonctionnelle et sociale et de prix de sorties un peu maîtrisés* ».

Le partenariat mis en œuvre entre commune et aménageur prend ainsi des formes différentes selon les quartiers et la volonté politique locale.

4. Un travail partenarial visant mixité sociale, fonctionnelle et qualité de vie dans les quartiers

Les promoteurs que nous avons rencontrés considèrent les chartes ou l'encadrement des prix par les villes comme des contraintes du point de vue économique, qu'ils intègrent dans le cadre d'un partenariat plus général avec les collectivités et les aménageurs. Les promoteurs se positionnent comme concepteurs de la ville et s'associent aux autres acteurs pour repenser les quartiers :

« C'est chouette parce qu'il y a quand même une cohérence d'ensemble même dans nos choix d'architectes. [...] il y a un peu plus de réflexion d'urbanisme [...]. Il y a un vrai projet de ville et de concertation avec les aménageurs et les villes sur "qu'est-ce qu'on veut faire de ce quartier-là" ? » (directrice marketing chez un promoteur)

Les chartes, qui encadrent leur travail aussi sur la qualité des logements, leur permettent également une commercialisation plus rapide au-delà de l'attractivité des quartiers de gare. La production de ces nouveaux quartiers est ainsi pensée collectivement pour l'aboutissement d'une mixité sociale et fonctionnelle et la réalisation d'opérations qui permettent un équilibre financier pour ces différents acteurs. Les acteurs rencontrés insistent sur le cadre de vie, la végétalisation, le travail autour des hauteurs et de la densité, mettant en valeur des discussions constructives, n'excluant pas un certain pragmatisme. L'aménageur de L'Haÿ-les-Roses insiste par exemple sur le travail réalisé avec la collectivité, visant à favoriser « la qualité d'habiter et la qualité urbaine » et la construction d'un équipement, qui rendait impossible la limitation des prix du foncier et des logements construits. La directrice opérationnelle de l'aménageur ayant travaillé sur le projet de Bagneux parle d'un « travail itératif [mené avec] le service habitat de la ville », conduisant à « une mixité fonctionnelle très forte ». Elle insiste sur la lisibilité de la politique de l'habitat menée par la ville. Les obligations environnementales sont aussi contraignantes pour les promoteurs mais s'inscrivent dans les objectifs de qualité des logements, de même que l'attention portée à la végétalisation des espaces publics.

Les volontés politiques locales apparaissent aussi au travers des choix relatifs à la participation : si le promoteur rencontré à Noisy-Champs nous explique que la concertation est rare dans ses projets, celui que nous avons interrogé à Bagneux le met en exergue au contraire :

« Tout ça c'est en concertation avec la ville, avec les habitants parce qu'il y a des réunions publiques. En gros, tous les projets sont validés par les habitants de Bagneux. Il y a vraiment une grosse volonté politique de faire participer les habitants au projet » (directrice marketing)

Ce point confirme encore l'importance des volontés politiques dans la mise en œuvre des projets.

Dans le double but d'atteindre l'équilibre financier des opérations et la mixité fonctionnelle, les projets mis en œuvre prévoient généralement des commerces en rez-de-chaussée des immeubles. L'offre commerciale des quartiers de gare devient ainsi un sujet de dialogue entre les collectivités et leurs partenaires. Dans les quartiers que nous avons étudiés, et qui ne sont pas situés en centre-ville, l'offre commerciale est souvent assez limitée, et en partie spécialisée. Les acteurs de l'habitat évoquent ainsi fréquemment la volonté de transformer cette offre, pour mettre au service de la population des commerces de proximité « qualitatifs », d'éviter la spécialisation commerciale des « kebabs ». Le travail autour des commerces est généralement réalisé avec des sociétés d'économie mixte. Les municipalités veulent ainsi limiter le nombre de fast-food, de boutiques de téléphonie ou de magasins de cigarettes électroniques pour favoriser des restaurants et commerces alimentaires de proximité. Mais les opérateurs alertent sur la difficulté d'attirer et faire vivre des commerces, dans des espaces où la chalandise n'est pas suffisamment développée. Il faut ainsi trouver un équilibre entre le maintien d'une offre commerciale déjà présente – dont la clientèle est donc sur place – et la production d'une nouvelle offre commerciale attendue par des nouveaux habitants des logements récemment livrés. Le promoteur interrogé à Noisy évoque le renouveau commercial permis par les quartiers de gare les plus attractifs :

Il y a des commerces en particulier qui ne gagnent pas, en fait. [...] Je parle, par exemple d'opérateurs alimentaires. On parle souvent du Monoprix, du Picard dans les opérations. Quand il y a un Monoprix et un Picard qui décident de s'installer dans un quartier, parfois, c'est vraiment perçu par la collectivité, comme un vecteur de gentrification. Pas un vecteur mais un résultat de gentrification. C'est des enseignes qui s'installeront à destination d'une population qui arrive et s'ils décident de venir là, ce n'est pas pour rien, ils savent que ça va marcher. (promoteur)

Aussi, si la politique du logement cherche à préserver au mieux les habitants déjà en place, la mise en œuvre d'une politique commerciale visant au contraire une montée en gamme peut sembler paradoxale.

Il y a un gros, gros travail qui est fait. Et notamment, je crois qu'au pied du métro, [...] ce sera propriété de Vallée Sud. Justement pour pouvoir avoir la main et qu'il n'y ait pas que des kebabs. (Responsable habitat, Bagneux)

Mais à Bagneux, cette nouvelle offre commerciale répond aussi à un manque de commerces dans l'ensemble de la ville. D'autre part, la volonté politique est de construire des équipements qui potentiellement pourraient contribuer à un brassage social, dont certains sont destinés aussi à la population précaire résidant autour du quartier de gare (centre social).

Favoriser les parcours résidentiels à travers la régulation publique

Au regard de 4 quartiers particulièrement soumis aux enjeux de mixité sociale, les volontés de régulation des marchés se font sentir à la fois dans les villes à la recherche d'un ajustement de l'équilibre résidentiel local, au profit d'un objectif politique affiché, et auprès des opérateurs/promoteurs attentifs aux équilibres urbains portant la réussite de leur projet immobilier. Sur les onze chartes analysées, quatre seulement visent à encadrer les prix de sortie, les autres portant surtout sur l'environnement et la qualité des logements. Cela n'exclut pas pour autant des accords négociés dans des cadres moins formels entre collectivités et promoteurs dont les intérêts politiques et économiques peuvent converger, La maîtrise des prix de sortie, censée lutter contre une hausse trop forte et des risques d'éviction de populations, est assortie d'une volonté municipale de favoriser les parcours résidentiels locaux. Dans certaines communes, cela passe par des contraintes de pré-commercialisation d'une partie des nouveaux logements aux habitants. Cette mixité sociale « endogène » par la stabilisation des habitants plus aisés de la commune s'accompagne aussi d'une stratégie de développement de commerces et de services qui, en répondant à la demande des nouveaux arrivants, pourrait participer d'une forme de gentrification.

Partie 3. Éclairer les dynamiques résidentielles par les expériences et trajectoires résidentielles des habitants

Nous avons mené 24 entretiens semi-directifs approfondis dans deux quartiers de gare aux localisations et contextes socio-résidentiels différents : Bagneux, quartier appartenant au type « moyen dynamique » et Noisy-Champs, appartenant au type « moyen peu dynamique »⁹⁶.

Ces deux quartiers ont en commun de développer une nouvelle offre de logements pouvant *a priori* plutôt attirer des ménages ayant déjà des capacités financières suffisantes pour acheter les nouveaux logements ou louer un logement intermédiaire. Ils sont également situés à proximité plus ou moins grande de quartiers de logements sociaux, dont l'image est négative (le Champy à Noisy-le-Grand, la Pierre Plate et, plus éloignés, les quartiers Sud à Bagneux). Mais les contextes urbains sont différents ; Bagneux, commune de 43 700 habitants, se situe en proche couronne à 7 kms de Paris dans un département plutôt riche, celui des Hauts-de-Seine, tandis que le quartier de gare de Noisy-Champs se situe en grande couronne, à 20 kms de Paris, et à cheval sur deux communes, Noisy-le-Grand, 70 474 habitants, et Champs-sur-Marne, 25 695 habitants. Ce quartier est aussi localisé dans deux départements, la Seine-Saint-Denis et la Seine-et-Marne, départements les plus pauvres de la région.

⁹⁶ Voir typologie partie 1.

Bagneux reste une commune plus populaire dans son ensemble avec un des pourcentages de logements sociaux parmi les plus élevés de la région, soit 65 % (11 200), liés à la présence historique d'ensembles de logements sociaux des années 1960, notamment dans les quartiers sud, le quartier de gare se situant au nord de Bagneux. Le taux de propriétaires occupants est de 24 % et un habitant sur 5 vit sous le seuil de pauvreté. Mais le prix de l'immobilier y a connu une forte hausse ces dernières années, la moyenne des prix de vente se situant à 5 216 euros/m², notamment en raison de sa proximité de Paris et de sa localisation au sud-ouest, dans un environnement très favorisé.

Le quartier de gare de Noisy-Champs est à la fois plus éloigné de Paris et dans un autre contexte francilien où se mêlent grands ensembles et espaces ruraux. Même si la desserte en transports en commun relie ces communes à Paris en 20 minutes via le RER A avec une fréquence importante et si la ligne 11 du métro pourrait être prolongée jusqu'à Noisy-le-Grand, les habitants restent toutefois beaucoup plus dépendants de la voiture pour rejoindre les pôles de services et d'équipements environnants. Le taux de propriétaires y est beaucoup plus important qu'à Bagneux (44,9 % à Champs et 49,2% à Noisy), tandis que la part du logement social y est inférieure, même si elle se situe bien au-dessus de la moyenne régionale (39,6% à Champs et 30,4% à Noisy). Ces communes se retrouvent plutôt dans des typologies où les classes moyennes qualifiées sont dominantes. Les deux communes appartiennent à un ensemble de communes plus large dont les compositions sociales sont relativement similaires, composant un bassin local de classes moyennes⁹⁷. Les contrastes avec l'environnement local sont ainsi moins forts qu'à Bagneux. Le taux de pauvreté est de 17 % dans ces communes, soit légèrement inférieur à celui de la métropole du Grand Paris (18 %). À Noisy-le-Grand et Champs-sur-Marne, les hausses de l'immobilier sont également perceptibles mais les disponibilités foncières sont plus importantes qu'en proche couronne et les prix du foncier sont beaucoup moins élevés. Ainsi, le prix moyen des ventes au m² s'élève aujourd'hui à environ 3 785€ à Champs-sur-Marne et à 4 120€ à Noisy-le-Grand, contre 6 392€ en Ile-de-France⁹⁸.

Dans les deux quartiers, les transports en commun existent déjà (RER B et A) et pour Bagneux, viennent d'être renforcés par le prolongement de la ligne 4 jusqu'à la station Lucie Aubrac. Dans les deux quartiers, l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express a été retardée et ne sera effective qu'en 2026. Cela n'empêche pas d'une part les promoteurs et collectivités d'avoir réalisé des programmes de logements depuis 2010 ni d'autre part, des anticipations de cette future desserte dans les choix résidentiels des ménages. En revanche et à l'évidence, ces entretiens ne portent pas sur les changements effectifs apportés par cette nouvelle desserte dans les pratiques quotidiennes de mobilité des habitants.

Cette approche qualitative qui reste exploratoire permet néanmoins d'apporter d'autres éclairages autour de trois questions :

- Une mixité/gentrification par l'arrivée de nouvelles populations, différentes dans leurs profils et leurs origines et/ou des trajectoires résidentielles promotionnelles de

⁹⁷ Anne Clerval et Matthieu Delage (eds.), *Vivre à l'est de Paris : inégalités, mobilités et recompositions socio-spatiales*, Paris, L'Oeil d'or, 2019, 349 p.

⁹⁸ Meilleurs agents.

populations qui habitaient déjà là... quels changements dans la composition des quartiers, actuels et à venir sont perceptibles à travers les trajectoires et les profils des nouveaux arrivants ? A qui bénéficient les programmes neufs construits au nom de la mixité sociale ?

- ▶ Une « mixité » dans les pratiques : quels rapports entretiennent les nouveaux arrivants avec ce quartier de gare et plus globalement avec la ville ? La cohabitation de populations différentes va-t-elle se traduire par une simple « juxtaposition » d'anciens et de nouveaux et des formes de mise à distance ?
- ▶ « L'attractivité » et les « effets » du GPE dans les trajectoires : Dans quelle mesure l'arrivée du Grand Paris Express est-elle prise en compte dans les choix résidentiels des nouveaux arrivants mais également comment les habitants, anciens et nouveaux, se représentent les changements à venir liés à cette nouvelle desserte en transports ?

Les entretiens ne répondent bien sûr que partiellement à ces questions. Mais ils permettent d'aborder la « mixité sociale » autrement que par les valeurs immobilières et revenus des ménages et d'éclairer par les expériences des habitants, les enjeux des changements à venir. Les entretiens ont porté principalement sur les trajectoires résidentielles, les raisons et circonstances de l'arrivée dans le quartier et dans le logement, les représentations et pratiques de la ville, des transports et les relations sociales locales.

Par trajectoire résidentielle, nous entendons ici « une succession d'étapes résidentielles » depuis le premier logement autonome de la personne interrogée, « de positions résidentielles successivement occupées par les individus et la manière dont s'enchaînent et se redéfinissent au fil des existences, ces positions »⁹⁹. Pourquoi s'intéresser à ces trajectoires résidentielles longues ?

Les reconstituer permet d'une part de comprendre le « sens » de ces trajectoires qui peuvent être « ascendantes/promotionnelles », « descendantes » ou « neutres » selon les changements dans les statuts, la qualité des logements et l'environnement¹⁰⁰. Autrement dit, quelles trajectoires favorisent les logements neufs des quartiers de gare, sachant qu'elles peuvent être en partie orientées par les produits-logement ?

Les prendre en compte permet aussi de comprendre le « rapport au quartier » des populations. Ce rapport au quartier, comprenant à la fois les pratiques sociales et urbaines et les représentations qu'en ont les habitants, est en partie lié à la position socio-économique et au milieu social d'origine. Ces positions et origines sociales vont permettre de disposer de plus ou moins de capitaux économiques et culturels, mais aussi de se « distinguer », par une mise à distance sociale, pratique et symbolique, de voisins auxquels on ne veut pas ressembler ou au contraire par un rapprochement de ceux à qui l'on veut ressembler. Mais ce rapport au quartier est aussi influencé par trois autres facteurs :

⁹⁹ Jean-Yves Authier et al., *État des lieux sur les trajectoires résidentielles*, Paris, ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer, DGALN/Plan Urbanisme Construction Architecture, 2010, p. 4.

¹⁰⁰ Jean-Yves Authier, Catherine Bonvalet et Jean-Pierre Lévy (eds.), *Élire domicile : la construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, Presses Universitaires de Lyon, 2010.

- ▶ Les capacités et perspectives de mobilité résidentielle qui vont en partie dépendre bien sûr de capacités économiques mais également du moment de la trajectoire résidentielle et du cycle de vie ; début, milieu ou fin. Savoir que l'on est que « passant » dans un quartier et un logement au début de sa trajectoire ou y être « sédentaire » en s'y installant à la fin de sa trajectoire change le rapport au quartier¹⁰¹.
- ▶ L'expérience résidentielle antérieure et en particulier « l'habitus résidentiel » acquis au cours des différentes étapes¹⁰² ; avoir déjà habité le quartier, même si l'on en est parti, construit un rapport de familiarité avec le « quartier populaire » et une socialisation à la différence¹⁰³.
- ▶ Les configurations socio-résidentielles dans lesquelles des ménages plus ou moins proches ou différents socialement entrent en relation ou pas ; plus l'espace résidentiel rapproche spatialement des populations différentes, plus les pratiques de mise à distance et de distinction vont se développer, à l'inverse d'une mixité favorisant l'interaction sociale. Cela peut être à l'échelle des quartiers de commune mais également, de rues ou d'ensembles d'immeubles.

¹⁰¹ Jean-Claude Chamboredon et Madeleine Lemaire, « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *Revue française de sociologie*, 1970, vol. 11, n° 1, p. 3-33 ; Christine Lelévrier, L (2013), « Forced relocation in France / How Residential Trajectories affect Individual Experiences », *Housing Studies*, 28 :2, 253-271.; Jean-Yves Authier et Joanie Cayouette-Remblière, *Ce que voisiner veut dire : une grande enquête sur les liens sociaux de proximité*, Paris, PUF, 2025, 300 p.

¹⁰² Marie-Hélène Bacqué et Stéphanie Vermeersch, « Les classes moyennes dans l'espace urbain : choix résidentiels et pratiques urbaines », *Sociologie et sociétés*, 2013, vol. 2, n° 45, Villes contemporaines et recompositions sociopolitiques, p. 63-85.

¹⁰³ Joanie Cayouette-Remblière, Gaspard Lion et Clément Rivière, « Socialisations par l'espace, socialisations à l'espace Les dimensions spatiales de la (trans)formation des individus. », *Sociétés contemporaines*, 2019, vol. 3, n° 115, p. 5-31 ; Christine Lelévrier et al., *Dealing with urban diversity: The case of Paris*, Utrecht, Utrecht University. Faculty of Geosciences, 2017, 161 p ; Christine Lelévrier, *Diversification de l'habitat et mixité sociale dans les opérations de rénovation urbaine. Trajectoires et rapports au quartier des « nouveaux arrivants »*, La Défense, PUCA, 2014.

Les programmes et leur localisation : Bagneux

Le quartier de gare représente un vaste chantier qui comporte des ZAC, un écoquartier, un plan de rénovation urbaine financé par l'ANRU avec quelques destructions de logements sociaux. Confié à la Sadev 94, ce projet d'aménagement prévoit la construction de plus de 2000 logements, dont une importante partie en accession à la propriété. Ces logements sont particulièrement concentrés dans l'espace et composent ainsi une nouvelle centralité autour du quartier de gare, le projet prévoyant également une importante programmation commerciale.

Programmation de logements neufs (en rouge, les programmes dans lesquels ont été réalisés des entretiens)

Nombre de logements dans le quartier de gare	Nombre de logements programmés	dont logements sociaux	Part de logements sociaux
10 380	3 004	504	16,8 %

Source : Base de données Projets-APUR, 2025, traitements par l'auteur

Nom du programme	Adresse	Nb de logements	TVA 5,5 %	Date de livraison
À ciel ouvert	Rue de Verdun	25	Oui	2020
Aurea	ZAC Victor Hugo	85	Non	2023
B92	137, rue des Meuniers	89	Non	2021
Émergences	36, avenue Henri Barbusse	160	Oui	2022
High Garden	96, avenue Aristide Briand	137	Non	2022
High Garden	92-94-96, avenue Aristide Briand	67	Non	2020
Rue Gustave Courbet	Rue Gustave Courbet	148	Non	2023
Serena	203, avenue Henri Ravera	14	Oui	2020
Terre et ciel	Rue Romain Rolland	36	Non	2024
Onyx (BRS)	42, avenue Albert Petit	34	Oui	2024
En scène	14, avenue Victor Hugo	226	Non	2026
La Venelle	23, rue Romain Rolland	46	Non	2025
Les Terrasses Barbara	186, avenue Henri Ravera	64	Oui	2025
Oxalis	189, avenue Henri Ravera	28	Oui	2026
Prunier Hardy	Allée du Prunier Hardy	57	Oui	2025
Signal	53, avenue Henri Barbusse	101	Oui	2025

Source : Base de données CAPEM, 2015-2027, traitements par la chaire Aménager le Grand Paris.

Les programmes et leur localisation : Noisy-Champs

Entre 3500 et 4000 logements neufs sont ainsi prévus dans le quartier de gare avec un nombre plus important à Champs qu'à Noisy. Compte tenu du plus grand éloignement de Paris et d'une présence moindre des transports en commun alternatifs – en dehors des bus – dans ce quartier de gare, nous avons considéré pour l'enquête que des programmes de logements qui sortaient du périmètre de 800m du quartier de gare stricto sensu mais restaient proches, pouvaient néanmoins être étudiés. Aussi, les programmes figurant sur la carte qui suit – ceux où nous avons réalisé des entretiens – peuvent être situés à proximité du quartier de gare, mais non compris dans ce dernier.

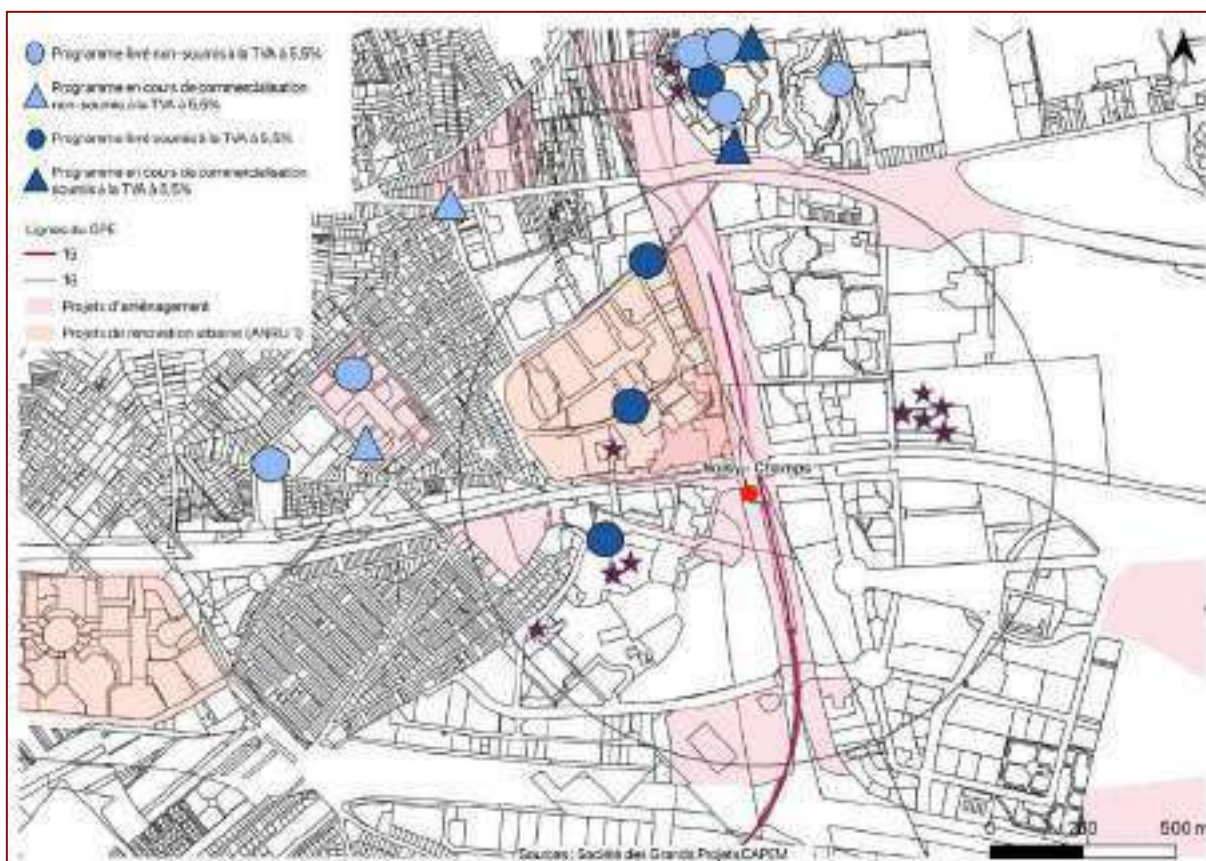
Programmation de logements neufs

Nombre de logements dans le quartier de gare	Nombre de logements programmés	dont logements sociaux	Part de logements sociaux
8 340	9 252	1 728	18,7 %

Source : Base de données Projets-APUR, 2025, traitements par l'auteur

Nom du programme	Adresse	Nb de logements	TVA 5,5 %	Date de livraison
Les Senioriales	ZAC du Clos d'Ambert	73	Non	2019
Neo Park – Neo Park 2	8, rue de la Justice	57	Non	2019
Renouvo	Rue des Hauts Roseaux	56	Oui	2021
Sur parc	79, rue Jules Ferry	110	Oui	2021
Villa Verde	10, rue de la Butte Verte	61	Oui	2024
Arabesque	Rue Albert Schweitzer	60	Non	2021
Emerode	1, rue Albert Schweitzer	27	Non	2019
Jardins et Lumières (PSLA)	9-11-13, rue Albert Schweitzer	80	Oui	2024
L'Allée des Champs	105, boulevard de la République	62	Non	2022
Le Clos des Champs	115, boulevard de la République	96	Non	2020
Nesles	Allée Irène et Frédéric Joliot - Curie	41	Non	2022
76-78 Malnoue	76-78, rue de Malnoue	9	Non	2025
Les Terrasses des Coteaux	115, avenue Émile Cossoneau	58	Non	2026
Arborea	ZAC des Hauts de Nesles	80	Oui	2027
Le Domaine du Parc	70, rue Albert Schweitzer	21	Oui	2025

Source : Base de données CAPEM, 2015-2027, traitements par la chaire Aménager le Grand Paris.



I. Des trajectoires différenciées selon les lieux, les statuts d'occupation et la période d'installation

Dans le cadre de cette recherche, les 24 entretiens, conduits pour l'essentiel en face à face et d'une durée de 1h15 à 2h, ne visaient pas une représentativité. Nous avons cherché avant tout à interroger des « nouveaux arrivants » ayant emménagé dans les programmes construits dans les deux quartiers de gare mais également des habitants résidant depuis plus de dix ans dans ces quartiers, aux abords de cette future gare. Il s'agit avant tout d'illustrer des trajectoires et des situations permettant d'éclairer les questions posées.

Au regard de travaux déjà menés et des questions posées dans le cadre de cette recherche, trois critères principaux ont été retenus pour distinguer des types de trajectoires résidentielles qui, d'une part, tiennent compte de la diversité des programmes de logement et d'autre part influencent le rapport au quartier, aux transports et à la mixité ;

- ▶ L'ancienneté d'arrivée dans le quartier distinguant deux groupes : les « nouveaux arrivants », qui ont emménagé dans les nouveaux programmes construits dans le cadre du projet de gare (depuis 2020) et les « anciens habitants », installés depuis plus de dix ans dans des programmes de logement plus anciens.
- ▶ Le statut d'occupation distinguant les propriétaires et accédants à la propriété, les locataires d'un logement privé et les locataires du parc social.
- ▶ Le moment de la trajectoire résidentielle et du cycle de vie, distinguant principalement trois types de ménages : les jeunes actifs en début de trajectoire sociale, familiale et résidentielle, les familles plus installées qui vont classiquement dans leur parcours acheter autour de 40 ans un logement plus grand, et les personnes seules ou en couple qui se relocalisent plutôt en fin de trajectoire, avant ou au moment de la retraite.

1. Bagneux : les nouveaux arrivants dans les programmes neufs

Dans le quartier de gare de Bagneux, les programmes immobiliers étant plus avancés que ceux de Noisy-Champs, nous avons pu interroger des personnes ayant acheté ou loué dans ces nouveaux immeubles : en dehors d'une personne qui a acheté dans le quartier de gare en 2016, mais dans un immeuble des années 1960, les autres sont tous de "nouveaux" ménages, dont dix accédants à la propriété, une locataire dans du logement intermédiaire et trois dans le parc social neuf.

Des ménages actifs primo-accédants « parisiens » en début ou milieu de parcours résidentiel

Parmi les quatorze personnes interrogées à Bagneux, huit ont moins de 40 ans et un, moins de 45 ans au moment de leur installation dans leur logement. Parmi ces ménages de jeunes actifs en début ou milieu de trajectoire, on retrouve tout d'abord un profil assez présent parmi les accédants d'un logement neuf¹⁰⁴, celui de ménages qui ont acheté un logement pour la première fois, des primo-accédants qui sont arrivés entre 2020 et 2024 (6 ménages). Ce sont des ménages qui quittent un logement à Paris ou à Montrouge, pour s'installer à Bagneux, avec une volonté forte d'accéder à la propriété et un arbitrage résidentiel qui les conduit à opter en faveur d'une plus grande surface et d'un espace extérieur.

¹⁰⁴ Une enquête menée en 2016 par l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) auprès des ménages en accession sociale montrait que 92% des acheteurs étaient des primo-accédants jeunes.

Outre la volonté d'accéder à la propriété, le choix du logement au sein d'un écoquartier constitue pour une partie des enquêtés un argument important dans le choix résidentiel.

Ces ménages sont par ailleurs bi-actifs et à la différence des accédants dans les nouveaux programmes de diversification de l'habitat dans les quartiers ANRU, disposent de revenus élevés compris entre 54 000 et 100 000 € annuels. Leurs taux d'effort restent importants, mais pour ceux qui quittent une location privée, notamment à Paris, ils sont parfois en dessous (entretien 9) ou très proches du loyer qu'ils payaient (entretiens 2, 3, 4, 7). Ils disent avoir plutôt l'intention de rester même si les projets résidentiels des plus jeunes restent encore incertains. S'ils ont acheté des logements assez grands en vue de s'installer, ces ménages aux revenus élevés restent mobiles et attendent de voir comment le quartier va évoluer. Celles et ceux qui ont acheté avec une TVA réduite savent aussi qu'ils ne peuvent pas revendre avant quelques années.

Des relocalisations dans le neuf en fin de parcours résidentiel

Un autre type de profil que l'on peut identifier est celui de personnes plus âgées, femmes seules ou en couple (4) qui, en fin de trajectoire résidentielle, sociale et familiale, font le choix de se relocaliser en achetant un logement (3) ou en louant un logement intermédiaire (1). Le nouveau logement est choisi ainsi pour son adaptabilité en cas d'éventuels problèmes de santé, sa localisation proche des transports ou dans un cadre de vie qui correspond davantage aux attentes. Cette étape résidentielle correspond au moment où les enfants sont partis du domicile, à une période de retraite, proche ou déjà effective, et pour trois femmes seules, à un changement suite au décès de leur mari et à une séparation. Le trait commun de ces personnes tient aussi à leurs situations et trajectoires résidentielles. Elles ont été propriétaires d'une maison ou d'un petit appartement qu'elles ont revendu, soit au moment d'acheter, soit un peu avant. Cela leur permet de disposer d'un apport financier. Pour les personnes interrogées, ce logement est considéré comme le dernier dans leur parcours résidentiel. Trois de ces personnes qui déménagent en fin de parcours résidentiel vivaient déjà à Bagneux.

Les trajectoires ancrées des locataires du logement social neuf

Nous avons interrogé deux ménages ayant pu louer un logement social dans les nouveaux programmes et échangé par téléphone avec une autre. Deux d'entre eux sont des ménages jeunes, en début de trajectoire, actifs mais occupant des positions sociales d'employés, avec des revenus correspondant aux plafonds du logement social, bien inférieurs à ceux des jeunes actifs primo-accédants évoqués précédemment. Une de ces trajectoires correspond à une relocalisation en fin de parcours, suite à une demande de mutation pour raisons de santé. Les trajectoires résidentielles de ces locataires sont plus contraintes, façonnées par les filières et processus d'attributions. Une des trois personnes interrogées était logée dans le privé et a obtenu son logement social par l'intermédiaire de son employeur, les deux autres étaient déjà locataires dans le secteur social et ont obtenu leur logement, via le contingent communal. Les trois avaient fait une demande de logement social ou de mutation depuis plusieurs années (huit ans pour l'une d'entre elles). Les marges de « choix résidentiel » n'ont pas grand-chose à voir avec celles des propriétaires « parisiens ».

Mais ces personnes ont néanmoins refusé plusieurs logements avant d'accepter celui qu'elles occupent. Résidant déjà dans la ville, elles souhaitent toutes rester à Bagneux, ville que l'une d'entre elles considère "bien plus vivante et animée" que la commune voisine moins populaire où elle a passé son enfance (en logement social) et où elles ont toujours un fort ancrage, leurs habitudes et leurs réseaux.

Pour tous ces ménages, l'arrivée dans le quartier de gare correspond à une trajectoire résidentielle ascendante, dans un logement plus confortable, plus grand et avec pour les accédants à la propriété, un changement de statut d'occupation allant vers plus de stabilité.

2. Noisy-Champs : des entretiens auprès d'anciens et de nouveaux habitants aux trajectoires et statuts d'occupation plus diversifiés

Il y a encore très peu de programmes neufs réalisés dans le périmètre du quartier de gare de Noisy-Champs, une partie étant des résidences étudiantes ou des résidences de co-living. Compte-tenu de cet état d'avancement et des difficultés d'accès aux occupants des programmes neufs, nous avons interrogé des personnes propriétaires ou locataires dans des programmes plus anciens. Les trajectoires et temporalités de ces trajectoires sont très diversifiées et donc difficilement comparables à celles de Bagneux.

Sur onze personnes interviewées, huit sont propriétaires, deux sont locataires d'un logement intermédiaire, et une locataire d'un logement social.

Accédants et propriétaires : des actifs primo-accédants, des propriétaires plus anciens

Seules deux personnes parmi les propriétaires interrogés ont acheté dans les nouveaux programmes du quartier de gare ; elles illustrent d'ailleurs assez bien les deux grands types de profils et de trajectoires identifiés à Bagneux : une femme seule jeune active primo-accédante, qui passe du locatif privé à l'achat en début de trajectoire résidentielle en bénéficiant de prêts à taux avantageux en 2023 ; un homme, plus âgé, qui se relocalise en fin de parcours résidentiel après avoir vendu un logement dont il était déjà propriétaire, et va d'abord louer le logement qu'il va ensuite acheter en bénéficiant d'un Prêt Social Location-Accession (PSLA) en 2021.

Les autres propriétaires interrogés ont acheté leur logement à des périodes différentes, les premiers étant plutôt des actifs primo-accédants de moins de 40 ans et les seconds illustrant une toute autre trajectoire, puisqu'il s'agit de deux ménages qui ont acheté leur logement dans les années 1980.

Parmi les six propriétaires qui n'ont pas acheté leur logement dans des programmes neufs liés au quartier de gare, quatre ont acheté leur logement entre 2013 et 2016, dont un couple qui est arrivé d'abord comme locataire dans son immeuble en 2015 pour ensuite acheter un logement dans la même copropriété en 2019 (entretien n°13). Ce dernier est le seul couple d'accédants appartenant aux fractions supérieures des classes populaires parmi l'ensemble de nos interviewés (ouvrier, employée). Comme le deuxième couple de cette génération (entretien 14), leur parcours résidentiel est constitué d'étapes classiques : un premier appartement en location privée au moment de l'installation en couple, puis, un déménagement pour un logement plus grand dans la perspective de l'arrivée d'un enfant, l'achat se situant avant quarante ans. La situation des deux autres primo-accédants du quartier est un peu différente, puisqu'il s'agit de ménages qui ont acheté seuls et plus jeunes (24 et 29 ans). L'acquisition correspond à une décohabitation du domicile familial pour l'un des deux (entretien 20), tandis que l'autre est parti à l'étranger pendant 6 ans, puis est revenu chez ses parents avant de s'installer dans la résidence livrée en 2015 (entretien 17). Leurs montants de remboursement sont relativement faibles eu égard à leurs revenus, qui ont augmenté et compte tenu des apports familiaux relativement importants qui ont été mobilisés (entre 20 et 50 000€).

Deux autres propriétaires sont en fin de parcours résidentiels. Mais ils ont acheté leur logement dans les années 1980, ont fini de le payer et sont installés depuis beaucoup plus longtemps dans le quartier : l'un originaire de la France d'Outre-mer est arrivé à Noisy-le-Grand en 1987, emménageant avec sa compagne, dans une copropriété dessinée par un architecte de renom. Leur achat a été motivé à la fois par la conception moderne de ce logement neuf, correspondant à leur projet familial, et par la présence du RER A, qui leur permettra de rejoindre facilement leur emploi. Le couple, dont le mari est proche de la retraite et la femme déjà retraitée hésite encore entre rester dans le quartier ou partir de la région parisienne. Le logement occupé représente donc à la fois celui dans lequel ils ont construit toute leur vie de couple, mais aussi, possiblement, le dernier occupé dans le cadre d'une trajectoire résidentielle particulièrement linéaire. C'est également le cas pour un couple de retraités installés à la livraison de la même résidence. Ils sont passés d'un logement social à Noisy-le-Grand, dans lequel ils avaient emménagé en 1976, à l'achat de leur logement sur plan en 1978 et dans lequel ils entrent l'année suivante. Leur parcours résidentiel illustre bien ce que Catherine Bonvalet désigne comme un « parcours logement promotionnel »¹⁰⁵, assez classique chez les ménages stables de ces générations, notamment en l'absence de séparation conjugale. Sauf problèmes de santé qui les obligerait à le quitter, ils envisagent de rester dans leur logement. Non seulement leur rapport au quartier mais également leurs représentations des effets de l'arrivée du GPE sont façonnés par cette temporalité de leur ancrage résidentiel.

¹⁰⁵ Catherine Bonvalet, « Chapitre 3 : Les logiques des choix résidentiels des franciliens » dans *Élire domicile : la construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, Presses Universitaires de Lyon, 2010, p. 55-76.

Deux jeunes actifs qui choisissent de louer un logement intermédiaire, un choix plus contraint pour une locataire du parc social ancien

Deux autres ménages sont locataires de logements intermédiaires et ont des profils de jeunes actifs. Ils ont fait le choix d'un logement à proximité du RER A. La location intermédiaire est alors un compromis qui permet de privilégier les transports en commun et le cadre de vie, en limitant le coût du logement. Ils ont d'abord cherché sur le marché de la location privée mais ont renoncé en raison de prix trop élevés.

Enfin, une des personnes interrogées est locataire dans le parc social ancien, installée avec ses deux filles – hébergeant également sa plus jeune sœur au moment de l'entretien, cadre dans la fonction publique, disposant d'un revenu d'environ 40 000€ (entretien 18). Son logement a été obtenu par le biais de son employeur en 2010, le choix résidentiel est plus contraint, sans que la trajectoire résidentielle ne soit exclusivement subie : elle refuse deux logements avant de s'installer dans celui où elle vit actuellement, qu'elle ne visite pas, contrainte de l'accepter. A 55 ans, elle ne se projette pas ailleurs pour le moment.

Interroger des habitants plutôt installés depuis longtemps dans le quartier de gare et résidant, soit dans des copropriétés anciennes, du locatif intermédiaire ou du locatif social existant ne permet pas de dire grand-chose sur le profil des "nouveaux arrivants" dans le quartier de gare. Mais elle offre une autre perspective sur la manière dont ces « anciens » habitants se représentent les effets de l'arrivée du nouveau métro sur leur devenir résidentiel.

3. Des trajectoires ascendantes et profils communs de cadres parmi l'ensemble de primo-accédants

Les quinze habitant·es primo-accédant·es que nous avons interrogés à Noisy-Champs comme à Bagneux, sont arrivés dans les deux quartiers à des périodes différentes et pas toutes et tous dans les logements neufs des programmes liés au quartier. Ces personnes partagent pourtant, au moment où elles achètent, des trajectoires résidentielles communes et des profils socio-économiques assez similaires.

Tout d'abord, cette arrivée correspond à une deuxième étape de leur parcours résidentiel, marquant le passage de la location privée (ou de l'hébergement dans la famille), ou encore d'un logement social obtenu par l'employeur, à la propriété, plutôt en début ou milieu de trajectoire. Par ailleurs, ces personnes sont des ménages d'actifs seuls ou en couple de moins de 45 ans, parfois avec des enfants en bas âge.

Au-delà de l'activité ou/et de la bi-activité des couples, ces ménages ont en commun également leur position sociale et leur niveau de revenus : ce sont des cadres et professions intellectuelles supérieures¹⁰⁶.

¹⁰⁶ À Bagneux, un seul couple est composé d'un cadre et d'une employée qualifiée (entretien 2) et une femme est actuellement en congé parental, en couple avec un cadre (entretien 3) ; à Noisy-Champs, un seul couple également est composé d'un ouvrier et d'une employée (entretien 13).

Les revenus sont élevés, avec une moyenne d'environ 44 150 € nets par an et par personne, cachant une disparité entre Bagneux où la moyenne est moins élevée, un peu plus de 41 600 €, et Noisy-Champs où elle s'élève à 46 700€. Cela s'explique en partie par l'âge des ménages interrogés, plutôt jeunes (35 ans à Bagneux, 38 à Noisy-Champs). En 2021, le revenu médian par unité de consommation des habitants de Bagneux était de 21 000 euros par an, 22 800 à Champs-sur-Marne. Ils sont aussi plus diplômés que les locataires, occupant des postes de cadres dans la fonction publique et en entreprise.

L'achat avec apport ou dispositif financier constitue un autre trait commun à ces primo-accédants, Un seul ménage n'a pas mobilisé d'apport personnel (entretien 2), les autres disposant de sommes allant de 8 000 € (entretien 14) à 200 000 € (entretien 4). Mais ils ont surtout pu bénéficier de dispositifs financiers et fiscaux liés à l'acquisition d'un logement dans un immeuble neuf (prêts employeurs, prêts à taux zéro...). Cela leur a permis d'acheter un logement dans le neuf, plus grand que dans l'ancien, tout en restant dans des remboursements jugés supportables.

L'accession à la propriété, et en particulier les programmes neufs des quartiers de gare, semblent attirer plutôt des populations dotées en capital économique et culturel et appartenant à la catégorie des cadres et professions intellectuelles supérieures.

4 Des trajectoires résidentielles locales par-delà les limites communales

Un des objectifs mis en avant par les élus rencontrés à propos des projets immobiliers neufs, est de favoriser les parcours résidentiels locaux à l'échelle de la commune. Les niveaux de prix de l'immobilier neuf, y compris lorsqu'ils sont encadrés, restent trop élevés pour que des locataires du parc social accèdent à la propriété mais pourraient offrir des opportunités à des locataires du parc privé de la commune. Parmi les accédants à la propriété interrogés, les trajectoires résidentielles sont plutôt celles de personnes extérieures à la commune, venant de Paris ou des communes limitrophes de Bagneux Noisy et Champs.

Parmi les primo-accédants de Bagneux, trois ménages résidaient antérieurement dans la ville, un jeune couple et deux femmes seules en fin de trajectoire. Le jeune couple d'actifs louait un logement sur le marché privé depuis 2018 avant d'acheter en 2020 son logement sur plan dans le neuf. Parmi les deux femmes retraitées qui se sont relocalisées en fin de trajectoire résidentielle, l'une habitait un logement social proche qui a été démoli dans le cadre de l'ANRU. Elle est venue vivre à Bagneux au début des années 1990, obtenant un logement social via son employeur. Elle achète un logement dans une copropriété ancienne du quartier de gare en 2016. Cet achat correspond aussi à la séparation d'avec de son compagnon. Celui-ci n'ayant pas beaucoup de revenus, elle a préféré lui laisser bénéficier d'un relogement ailleurs suite à la démolition de son immeuble et s'est décidée à acheter, mobilisant l'argent la vente d'un logement dont elle était propriétaire par héritage ailleurs et qui était jusque-là occupée par sa fille. La deuxième résidait à Paris, a vendu son logement, a été hébergée ensuite par une amie à Bagneux en attendant que son appartement neuf soit terminé.

A Noisy-Champs, trois personnes interrogées résidaient déjà sur place, dont deux primo-accédants qui ont décohabité en acquérant leur appartement (entretiens 17 et 20), entre 2010/2013 (acquisition/installation) et 2013/2015 (acquisition installation), et un couple qui a pu acheter en 2019 un autre appartement dans l'immeuble où il était locataire d'un autre logement depuis 2015 (entretien 13). Ces projets d'achat ont été vécus comme des opportunités résidentielles.

Les prix bas des logements dans des copropriétés plus anciennes permettent à des ménages aux revenus plus moyens d'acheter un logement. Pour ces ménages, ce n'est pas le "neuf" des programmes de logement du quartier de gare qui les a attirés car ils n'auraient pas eu les revenus suffisants pour cela. Mais le fait de résider à proximité d'une gare de métro et dans un quartier de gare en évolution est vécu comme un "plus" dans les trajectoires de jeunes actifs qui commencent leur vie professionnelle et familiale, comme dans celles de personnes en fin de trajectoire.

Deux autres éléments des trajectoires permettent d'éclairer toutefois autrement ces "trajectoires locales". Tout d'abord, Les locataires du logement social neuf que nous avons interrogés à Bagneux ont des trajectoires de "promotion résidentielle locale", qu'il s'agisse d'une jeune femme active qui a obtenu son logement social via son employeur, ou d'une femme âgée qui obtient un logement par le contingent communal. Elles ont toutes deux des difficultés de mobilité physique que l'obtention d'un logement neuf avec ascenseur pallie. Les récits qu'elles ont pu faire de leur voisinage semblent plutôt confirmer la dimension locale des trajectoires résidentielles dans le logement social neuf.

Par ailleurs, le fait de prendre en compte l'ensemble de la trajectoire résidentielle et pas seulement l'étape précédant l'arrivée dans le logement acheté ou loué dans le quartier de gare montre un ancrage local des personnes interrogées. Ainsi, même si les personnes interrogées ne vivaient pas à Bagneux ou à Noisy et Champs, certaines connaissaient la ville. Cet ancrage local ne se limite pas aux frontières communales. Il est fréquent d'entendre les personnes dire "*on voulait rester au Sud*" pour celles de Bagneux et "*à l'Est*" à Noisy-Champ, cette référence géographique élargissant la familiarité des lieux à une partie de la région et à ce qu'elles considèrent comme "*leur coin*". Cet ancrage s'inscrit aussi dans des trajectoires et réseaux familiaux (parents, grands-parents qui ont habité ou habitent encore la commune ou les communes voisines). Cela confirme ce que certains travaux menés auprès des accédants à la propriété dans les quartiers ANRU montrent, mais également ce qui ressort d'enquêtes de l'INED montrant comment les choix résidentiels continuent de se faire "à proximité" de ses "proches". Si l'on prend l'ancrage et la "familiarité" avec les lieux, ce que les habitants désignent par "le coin", les trajectoires "d'autochtones" sont beaucoup plus nombreuses que lorsqu'on ne prend en compte que la commune et l'étape résidentielle antérieure¹⁰⁷.

¹⁰⁷Christine Lelévrier, dir., *Diversification de l'habitat et mixité sociale dans les opérations de rénovation urbaine, Trajectoires et rapports au quartier des nouveaux arrivants*, coll. Recherches, PUCA, MELT, Paris, 2014.

Ainsi, les “parisiens” de Bagneux ont vécu dans les arrondissements du sud de Paris (5^e, 13^e, 14^e, 15^e, 16^e notamment), ou dans les communes limitrophes telles que Clamart, Châtillon, Malakoff, ou bien souvent Montrouge. Parmi les habitants de Noisy-Champs, trois personnes ont vécu à Paris, et l’une d’entre elles avait déjà déménagé à Montreuil depuis plus d’une vingtaine d’années. Les autres en revanche sont originaires du quartier ou des villes alentours, comme Lognes, et déclarent fréquemment avoir eu des attaches familiales dans ces espaces de l’est parisien, ou avoir effectué leurs études dans les établissements d’enseignement supérieur du quartier.

Alors, moi j’ai vécu mon enfance à Lognes [...] Pour nous, c’est vraiment proche, ça a l’air un peu bizarre à dire, mais il y a Champs-sur-Marne, Noisiel, Torcy, Lognes, c’est des villes qu’on connaît parce que j’y ai vécu, toute mon enfance. Pour moi je connais le coin (entretien 13)

On n’arrive donc pas dans ces quartiers de gare « par hasard », il y a une forme de socialisation à l’espace local, qui crée des espaces de familiarité rendant possibles certains choix résidentiels¹⁰⁸.*

Insister sur les trajectoires résidentielles en tant qu’élément constitutif du rapport au quartier permet de comprendre et de contextualiser des discours et des pratiques différenciés, des regards sur la mixité qui vont diverger. C’est aussi ce qui permet d’éclairer les logiques des choix résidentiels, les attentes vis-à-vis des transports et des transformations des quartiers.

II. Les arbitrages résidentiels : un compromis entre le coût du logement, les transports, et le cadre de vie

Les arbitrages résidentiels résultent le plus souvent d’un calcul entre un coût au sens large et des avantages procurés par le logement, même chez les ménages ne disposant que de marges de manœuvres limitées. Il ne s’agit pas seulement d’un coût économique, car le temps de transport pour se rendre au travail, par exemple, peut être pris en considération dans ce « coût ». La proximité des transports est un élément déterminant dans leurs décisions mais il n’est pas le seul. Pour celles et ceux qui achètent, la volonté de devenir propriétaire en est un autre. De plus, la configuration du logement et ses qualités (isolation, mode de chauffage, ascenseur...) expliquent en partie la préférence pour le logement neuf. Le cadre de vie, et en particulier la proximité de verdure, est également un facteur important, que ce soit pour les jeunes actifs qui utilisent le vélo et pratiquent du jogging dans les parcs environnants, pour les personnes plus âgées qui recherchent du calme ou encore pour les ménages qui ont des enfants.

¹⁰⁸ Catherine Bonvalet, « Trajectoires résidentielles des Franciliens de 50 à 70 ans », *Note rapide Population et modes de vie*, Institut Paris Région, 2006, n° 376, p. 1-4 ; J.-Y. Authier et al., *État des lieux sur les trajectoires résidentielles*, op. cit. ; C. Bonvalet, « Chapitre 3 : Les logiques des choix résidentiels des franciliens », art cit ; Anaïs Collet, *Rester bourgeois : les quartiers populaires, nouveaux chantiers de la distinction*, Paris, La Découverte, 2015, 282 p ; C. Lelévrier et al., *Dealing with urban diversity: The case of Paris*, op. cit. ; J. Cayouette-Remblière, G. Lion et C. Rivière, « Socialisations par l’espace, socialisations à l’espace Les dimensions spatiales de la (trans)formation des individus. », art cit.

La marge de choix des trois locataires du logement social, ancien ou neuf, reste plus réduite. Les personnes attendent longtemps un logement social. Elles ont certes pu refuser un logement proposé mais savent qu'elles ne peuvent pas le faire plusieurs fois. Le loyer, plus abordable que dans le privé, ou l'accessibilité (ascenseur) et le confort du logement (isolation, surface), restent alors des critères majeurs pour accepter la proposition qui leur est faite.

1. La desserte en transports en commun : un élément majeur du choix résidentiel

Toutes les personnes rencontrées mettent en avant l'importance de la proximité des transports dans leur choix, si choix il y a eu. A Bagneux, c'est avant tout la présence de la ligne 4 dans le quartier de gare qui a été un élément déterminant. Son prolongement permet de se rendre en 5 minutes de Montparnasse, faisant dire à certains des nouveaux accédants « qu'ils sont à Paris », « qu'ils restent dans Paris ».

Quand ils ont fait le prolongement de la 4, la 4 qui s'arrêtait, je crois, à Mairie de Montrouge, donc là, c'est prolongé à Bagneux Lucie Aubrac. Donc là on en a entendu parler. Après la ligne 4 c'est une ligne qui est très importante quand on va sur Paris [...] Sans le métro, on n'aurait pas habité à Bagneux (entretien 8)

C'est aussi la liaison vers Paris via le RER A que les personnes interrogées dans le quartier de Noisy-Champs mettent en avant comme un élément important de leur choix résidentiel, même plus ancien.

*- En fait, avant le projet [du GPE], il y avait déjà la gare de Noisy-Champs, RER A qui faisait Paris. [...] Et moi, le critère, c'était plus la gare de Noisy-Champs.
...Pour le RER (entretien 17)*

Cette liaison à Paris est un critère particulièrement important pour les personnes actives. D'autant plus que le déménagement reste un compromis entre les lieux de travail des deux personnes si le ménage est un couple bi-actif. Chez les habitants rencontrés, cela se traduit régulièrement par une des personnes utilisant les transports en commun et l'autre utilisant une voiture.

L'offre de desserte est de fait beaucoup plus dense, rapide et diversifiée à Bagneux dans la liaison à Paris et aux communes voisines et étendue encore lorsque la ligne 15 sera là. C'est ce qui a conduit une des personnes interrogées à décider finalement de s'installer à Bagneux plutôt qu'à Champs-sur-Marne où il avait vécu en tant qu'étudiant et dont il appréciait la verdure, autre élément important dans le choix résidentiel des personnes interrogées :

- Moi j'aime beaucoup Champs. Champs c'est calme, c'est très vert. C'est des souvenirs de mes études. J'ai bien aimé la période quand j'ai étudié là-bas. Donc on a cherché à Champs, mais après, quand j'ai connu le 14e, le 14e c'est aussi un peu le coin, c'est aussi apprendre à vivre dans le sud de Paris. Bagneux c'était... c'était mieux, c'était mieux que Champs.*
- Oui, du point de vue desserte ?*
- Oui du point de vue desserte, y'a Montparnasse, l'accès aux aéroports, tout est beaucoup plus facile à Bagneux (entretien 8, Bagneux, jeune primo-accédant)*

Cette offre de desserte vers Paris est moins considérée comme un atout par des personnes qui viennent d'arriver dans le logement social, ou/et par des personnes retraitées qui résidaient déjà à Bagneux. Leur mobilité plus réduite et leur familiarité plus grande avec les commerces du secteur et l'ancrage local de leur réseau de sociabilité réduisent l'usage des transports en commun.

Le Grand Paris Express a été anticipé par certains dans leur choix résidentiel mais constitue aussi un facteur pouvant changer la trajectoire résidentielle des personnes qui ont acheté dans le quartier de Noisy-Champs. Nous y reviendrons par la suite.

2. S'installer dans un logement neuf : éviter des travaux, gagner en « qualité », mieux garantir son investissement

La pression du marché immobilier en Ile-de-France conduit bien souvent les ménages à s'éloigner du centre de l'agglomération soit pour accéder à la propriété, soit pour gagner de l'espace dans leur logement. C'est bien le cas d'une partie des personnes rencontrées, qui ont décidé d'acheter ou de louer et viennent de Paris ou des communes environnantes. Leur compromis résidentiel repose sur l'arbitrage coût/accessibilité/surface, correspondant à leurs critères de recherche et à leur situation familiale.

Pour les anciens propriétaires comme pour les nouveaux accédants à la propriété, l'arrivée dans le logement correspond à un achat qui leur permet de réaliser leurs aspirations à devenir propriétaire tout en pouvant s'installer dans "du neuf", choix que ces personnes valorisent fortement. Acheter un logement neuf est considéré comme plus "rassurant", pour "éviter les imprévus, surtout lors d'un premier achat".

On cherchait dans l'ancien, mais après vers à la fin de notre recherche on était que sur du neuf. C'est aussi plus facile à l'acquisition comme c'est aussi notre premier projet parce que je me souviens dans Paris quand on visitait les studios, on montrait les PV d'assemblée généraux ou avec tous les projets de rénovation qu'il va y avoir, etc. Donc c'était plus facile. C'était beaucoup plus clair aussi. Dans le neuf, c'était beaucoup plus clair (entretien 8, Bagneux)

Je sais que dans le neuf ça coûterait un peu plus cher pour moins de surface. J'avais pas d'aprioris mais je voulais être dans le neuf, en me disant qu'il y aurait moins de problèmes. On ne risquait pas forcément d'avoir un problème dû à des anciens occupants, des travaux qu'ils ont faits, etc. Et puis il y avait la garantie décennale, ce qui m'avait rassuré (entretien 17, Noisy-Champs)

Les prix d'un logement neuf restent plus élevés que dans l'ancien. Mais l'achat d'un logement neuf ouvre droit à des dispositifs d'aide à l'accession qui rendent le projet possible – et sécurisent ainsi leur investissement. Venant de logements anciens pour une partie d'entre elles, ces personnes pèsent aussi le pour et le contre d'un investissement qui évite des travaux et garantit mieux des charges allégées par des normes de confort et d'isolation.

Ainsi les normes de confort et de chauffage, la présence d'un ascenseur, comme la conception des logements sont valorisées et considérées comme des "plus" qui compensent le prix d'achat plus élevé que dans l'ancien. Les nouveaux accédants parisiens de Bagneux ont acheté sur plan et en comparant les prix dans le neuf et dans l'ancien, se sont aussi aperçus qu'ils pouvaient acheter plus grand dans le neuf en banlieue que dans l'ancien à Paris.

Du coup, ça nous a fait un plus grand logement. Et puis, c'était adapté parce qu'on a fait des travaux à l'intérieur pour que ce soit aménagé. Donc tout de suite, c'est bien plus agréable, un logement neuf qui, en plus qu'on a conçu. C'est bien plus agréable qu'un vieux logement qui est brimbalant de partout (entretien 9, Bagneux, primo-accédant)

Pour les propriétaires qui ont acheté des logements dans les années 1980, la conception architecturale jugée innovante des résidences et des logements de cette ville nouvelle est aussi mise en avant dans leur choix résidentiel. Les avantages du neuf, liés au confort et à la conception des logements sont également valorisés par les personnes qui louent un logement neuf dans le secteur social ou intermédiaire, en particulier celles qui se relocalisent en fin de trajectoire.

“Mon mari est en invalidité alors, on voulait avoir un ascenseur et pas avoir de problèmes d’humidité comme on avait avant.” (entretien 23, Bagneux)

Les espaces extérieurs, terrasses, balcons dont sont dotés ces logements neufs sont aussi particulièrement recherchés depuis la période COVID. Ces espaces agrandissent le logement et offrent aux familles des espaces pour les enfants.

Quels étaient vos critères de recherche quand vous avez commencé à regarder ?

- *Alors l'espace, la tranquillité. [...] Ici, la terrasse, 16 mètres, c'est quand même... On mange dehors, on a des transats, enfin c'est royal à Paris. Ensuite on voulait deux chambres. [...] Et puis ensuite il y a tous les plans de cet appartement avec la grande terrasse etc. qui ont joué en faveur de Bagneux (entretien 5, Bagneux, primo-accédante)*

La présence de terrasses, balcons et espaces extérieurs, les normes environnementales des logements, la végétalisation des espaces publics, sont autant des arguments de vente pour les promoteurs, que des exigences formulées par les pouvoirs publics et aménageurs. Elles renchérissent les coûts de construction et participent à construire une offre de logements qui va s'adresser à des ménages bien dotés en capital économique.

A Bagneux, la conception des nouvelles résidences va de pair, en particulier dans l'éco-quartier, avec des choix de matériaux écologiques et de la géothermie, éléments qui comptent dans l'achat comme dans la location d'un logement neuf. Et cela d'autant plus que les nouveaux arrivants en escomptent aussi des réductions de charges.

3. Améliorer son cadre de vie : l'attraction des espaces verts et le calme de la “banlieue”

Au-delà de la question des transports, le choix d'un cadre de vie différent de celui connu précédemment, à la fois du point de vue du quartier, de l'environnement et du logement en tant que tel – verdure, calme – sont également des critères qui font arbitrer en faveur de ces quartiers. Insister sur ces éléments du cadre de vie peut aussi chez certains accédants venant de Paris ou des communes voisines dans lesquelles ils n'avaient pas les moyens d'acheter, correspondre à la valorisation a posteriori d'un choix qui reste un compromis par rapport à leur idéal.

Les arbitrages et discours sur le quartier sont également à remettre en perspective avec les trajectoires résidentielles : c'est l'ensemble des expériences résidentielles précédentes qui viennent construire le rapport au quartier habité, qu'il s'agisse de retrouver des avantages résidentiels appréciés précédemment ou bien, à l'inverse, de mettre à distance les désagréments.

Pour les ménages les mieux dotés, les choix résidentiels sont plus ouverts que pour les classes populaires et les occupants du logement social, qui subissent davantage leur trajectoire résidentielle. L'accès à la propriété peut conduire les ménages à plus d'exigence sur certains aspects (un espace extérieur), parfois au détriment d'autres (la localisation en banlieue pour d'anciens parisiens). Là encore, la position dans la trajectoire et la projection dans d'autres possibles résidentiels fabriquent les compromis. Si les transports occupent une place majeure dans les arbitrages des personnes que nous avons rencontrées, la qualité de vie est également importante et passe, notamment, par le « verdissement » du cadre de vie. A Noisy-Champs, les personnes interrogées valorisent la présence d'un parc et surtout la proximité de la forêt et de la Marne.

En gros, moi ce qui m'a beaucoup plu, c'était que c'était calme. Parce que toujours en comparaison, sur l'appartement où j'étais à Montreuil, j'avais une rue qui passait devant mais qui avait très fort trafic. [...] Non, je cherchais vraiment quelque chose où j'avais une terrasse, je pouvais être au calme, me faire plaisir quoi. [...] Je dirais la Marne et puis après les transports en commun. Et donc entre autres, ce qui m'intéressait c'était la ligne 15 (entretien 16, Noisy-Champs, propriétaire, 2024).

Et puis il y avait le grand parc de la butte verte aussi, c'était un atout majeur. Il y a 17 hectares d'espaces verts, c'était quand même très alléchant, c'est vrai. Et après on savait que le RER était là, donc c'est vrai que c'était... (entretien 15, Noisy-Champs, propriétaire, 1978).

L'avantage c'est la proximité, c'est le fait qu'il est à côté d'une petite forêt donc il n'y a pas de vis-à-vis (entretien 21, Noisy-Champs, locataire, intermédiaire, 2018).

A Bagneux, c'est la proximité du parc de Sceaux, accessible en vélo ou en bus, les parcs ou encore, les espaces verts des résidences neuves qui constituent un plus pour les habitants du quartier de gare. A cela s'ajoutent aussi les aménagements de venelles et d'espaces de biodiversité dans l'éco-quartier qui produisent un environnement proche très vert et atténuent le côté plus minéral de la place de la gare.

La question du « cadre de vie » passe bien souvent par la valorisation de la verdure et des espaces verts présents dans le nouveau quartier, présenté comme un plus par rapport à leur logement antérieur. Le choix résidentiel permet de combiner une meilleure qualité de vie à travers l'accès à plus de « nature », tout en conservant les avantages de la vie urbaine.

Le sentiment de sécurité, un facteur important du cadre de vie dans le choix résidentiel à Noisy-Champs

Pour une partie des personnes interrogées, et en particulier les femmes, la sécurité et le fait de se sentir en sécurité dans sa résidence mais également sur les itinéraires pour aller des transports à son domicile, restent un élément important. A Noisy-Champs, le sentiment d'insécurité est lié à la fois à la proximité de logements sociaux mais également à la faible densité urbaine qui peut amener les personnes à traverser des espaces assez déserts. Ainsi, cela a conduit plusieurs personnes, à exclure certains espaces résidentiels de leur choix.

Ensuite, on peut parler de la tranquillité. Là, je pars plutôt dans les quartiers où on ne voudrait pas. [...] Bon, pour moi c'est ça, c'est juste, il faut connaître le coin. Par exemple, quand on cherche un appartement, on a vu un sur plan à Noisy-le-Grand et ma femme ne voulait pas faire, alors ça faisait 10 minutes de trajet pour aller jusqu'au RER, ça passait par exemple sous un pont, plutôt une rue où c'était du passage avec des voitures et elle m'a dit non, elle ne voudrait pas rentrer le soir sur ce chemin-là par exemple. Donc ça c'était réhibitoire (entretien 13, Noisy-Champs, primo-accédant)

Ce sentiment d'insécurité est plus ressenti par des femmes jeunes qui vont utiliser les transports que par des familles.

À Bagneux comme à Noisy-Champs, les rumeurs médiatiques sont connues et la présence de trafics dans certains bâtiments du quartier de gare à Noisy-Champs participent d'un sentiment d'insécurité, même si ces mêmes personnes reconnaissent ne pas avoir elles-mêmes subi d'agression ou d'insultes.

C'était une cité étudiante... donc une question de sécurité pour moi. [...] Mais en fait il y avait deux ans, il y a une voiture qui a été brûlée à côté de chez nous. Donc on se rendait compte que juste à côté il y a un petit quartier qui n'est pas aussi calme que le nôtre. [...] Donc il y avait cette crainte là que peut-être il y aura un accident de la sorte pour nos voitures et tout ça. Mais à part ça, on sort le jour, la nuit, aucun problème. J'ai jamais remarqué en fait quelque chose qui pourra me mettre en danger ou quoi que ce soit. (entretien 21, Noisy-Champs, locataire)

Par ailleurs, les propriétaires associent l'insécurité à une potentielle perte de valeur de leur bien immobilier. Il ne s'agit donc pas tant de mettre à distance une menace qui planerait sur leurs biens ou leur personne, mais davantage de contrôler l'impact que peut avoir la réputation du quartier et la présence de personnes indésirables dans l'espace public sur la valeur économique de leur logement, mais aussi de limiter les nuisances qu'ils peuvent subir. C'est ce que pensent faire les accédants qui s'investissent dans la gestion des copropriétés.

Et à la fois, vous avez parlé plusieurs fois de la sécurité, c'est un point... ?

- *C'est important, c'est essentiel. Quand j'étais plus jeune c'était quand même très chaud, il y avait des guerres de quartiers...là ça a beaucoup mieux, la police municipale elle a été développée énormément, il y a la vidéo surveillance. [...] Je suis très satisfait de mon logement. Il est spacieux, il est grand, il est bien agencé. Je m'y sens bien. Si autour de la résidence et le quartier, je trouve que ça se dégrade, chez moi je me sens bien. [...] Moi, déjà, j'ai investi dans le conseil syndical pour faire en sorte que mon bien ne perde pas de la valeur (entretien 20, Noisy-Champs, primo-accédant)*

L'ancrage local et la connaissance des communes dans lesquelles ils vivent changent la perception de cette potentielle "insécurité". Ainsi les ménages qui résidaient déjà à Bagneux n'ont pas de réserve par rapport à cela, contrairement aux nouveaux accédants venant d'ailleurs qui, au moment de l'achat, pouvaient en avoir. Pour cette locataire du logement social qui vit depuis longtemps à Bagneux, l'image de Bagneux associée à la délinquance ne correspond pas à la réalité :

Alors Bagneux, c'est pas une ville de délinquance contrairement à ce qu'on croit. Moi, il ne m'est jamais rien arrivé en 33 ans, je rentrais tard le soir quand j'étais plus jeune, après 21h, je n'ai jamais eu peur... c'est une ville où il y a toutes les commodités » (entretien 24)

Cette préoccupation par rapport à la "sécurité" peut se traduire toutefois dans les représentations des espaces résidentiels des communes, par une mise à distance symbolique des espaces considérés comme peu sécurisés.

Les arbitrages résidentiels des enquêtés les conduisent à opter pour des logements situés dans des quartiers qu'ils jugent bien desservis par les transports en commun : il s'agit d'un des premiers critères évoqués en entretien par les ménages les plus aisés, qui ne font donc pas partie des plus contraints sur le marché du logement. Malgré leurs revenus élevés, le niveau de pression du marché immobilier d'Île-de-France ne leur permet pas de se loger dans les espaces franciliens les plus valorisés et centraux. Leur installation dans ces quartiers de gare résultent ainsi d'un compromis entre le coût du logement, la proximité des transports, la conception des logements et le cadre de vie incluant à la fois les espaces verts, le côté résidentiel de la « banlieue » pour les parisiens et une préoccupation autour de la sécurité, surtout à Noisy. L'installation dans ces logements et dans ces quartiers correspond à des moments très différents de la trajectoire des ménages interrogés (début, milieu, fin). Ils ne se projettent pas de la même façon dans ces lieux, certains ne pouvant faire qu'y passer tandis que d'autres sont là depuis longtemps et/ou vont y rester. Toutes les personnes arrivées dans les nouveaux programmes du quartier de gare, propriétaires et locataires, mettent en avant l'avantage d'un logement neuf avec balcon, terrasse... Pour les jeunes accédants à la propriété qui arrivent dans le quartier, le choix est avant tout de pouvoir devenir propriétaire d'un logement. Pour les plus anciens déjà installés, le compromis au moment de l'arrivée a aussi résulté des mêmes arrangements mais les perspectives ne sont pas les mêmes dix ou trente ans après.

III. Pratiques et rapport au quartier et à la diversité

La mixité sociale par l'arrivée de populations plus aisées, attendue par les acteurs, est aussi censée produire un « mieux vivre ensemble » et une plus grande « cohésion sociale » dans la ville. Comme dans certains quartiers parisiens et comme dans d'autres quartiers « de mixité programmée »¹⁰⁹, les nouveaux logements de ces quartiers de gare font coexister des populations socialement diverses dans un espace urbain assez restreint. Cette diversité sociale passe par la diversité des statuts d'occupation dans ces quartiers de gare, même si elle ne s'y réduit pas. En l'occurrence, les quelques entretiens que nous avons pu mener auprès des nouveaux arrivants laissent penser que les statuts d'occupation correspondent effectivement à des niveaux de revenus et des positions sociales différents, le contraste le plus grand étant entre les nouveaux accédants et les locataires du logement social.

La « mixité sociale » et la coexistence qu'elle implique renvoient ainsi, au-delà des statuts d'occupation, à la manière dont les habitants voient et cohabitent avec des personnes différentes. Comme l'ont déjà montré de nombreux travaux de recherche depuis les années 1970, la proximité spatiale de groupes sociaux différents peut exacerber les conflits plutôt que d'atténuer la distance sociale entre ces groupes (Chamboredon, Lemaire, 1970). Dans l'espace résidentiel, ces différents ménages vont se classer les uns par rapport aux autres pour se mettre à distance des groupes auxquels ils ne veulent pas être assimilés ou au contraire dont ils veulent se rapprocher¹¹⁰. Si ces classements prennent appui sur les statuts d'occupation et les différences sociales de normes dans l'usage des espaces communs, ils produisent aussi des catégorisations ethno- raciales.

Qu'en est-il du côté de l'expérience des anciens habitants et des nouveaux arrivants interrogés dans les quartiers de gare ? Comment les personnes nouvellement arrivées dans les programmes neufs de Bagneux perçoivent-elles et vivent-elles cette juxtaposition de statuts d'occupation et de groupes sociaux divers ? Les jeunes cadres parisiens vont-ils comme le montrent certains travaux menés sur les classes moyennes et supérieures du pôle culturel, mobiliser la mixité comme une valeur pour se distinguer de la bourgeoisie traditionnelle et valoriser fortement le fait de vivre dans des quartiers populaires et diversifiés¹¹¹ ? ou au contraire la craindre et s'en distancier comme le font les nouveaux accédants dans les quartiers rénovés¹¹² ? Comment les locataires du logement social vivent-ils cette coexistence ? Quelles représentations et expériences en ont des habitants plus anciens qui vivent dans le quartier de gare de Noisy-Champs depuis plus de dix ou trente ans ?

¹⁰⁹ Joannie Cayouette-Remblière, Les rapports sociaux dans les quartiers de mixité sociale programmée, *Sociologie*, vol.11, 2020, pp. 1-22.

¹¹⁰ Eric Maurin, *Le ghetto français, enquête sur le séparatisme social*, Paris, le Seuil, 2004.

¹¹¹ Sophie Corbillé, « Chapitre XI - "C'est monstrueux, t'as pas mieux, des Blacks, des Chinois, des Juifs, des Turcs, t'as tout" » dans *Paris bourgeoise, Paris bohème : la ruée vers l'Est*, Paris, Presses Universitaires de France, 2013, p. 197-208 ; Sylvie Tissot, « Quand la mixité sociale mobilise des gentrificateurs. Enquête sur un mot d'ordre militant à Boston », *Espaces et sociétés*, 2010, vol. 140-141, no 1-2, p. 127-142.

¹¹² Christine Lelévrier, dir. (2014), op.cit.

Le rapport à la différence et le vécu de cette coexistence est fortement influencé par la trajectoire résidentielle et sociale antérieure, et les aspirations et projets résidentiels à plus ou moins long terme des ménages dans le quartier¹¹³. Connaître déjà la ville pour y avoir habité ou en avoir une représentation fondée sur la rumeur, avoir acheté en début ou en fin de trajectoire, appartenir aux classes populaires stigmatisées ou aux classes supérieures, sont autant de variables qui peuvent influencer sur ces représentations de la diversité et sur les rapports au quartier.

Les configurations socio-résidentielles, autrement dit la manière dont la diversité de l'habitat est organisée matériellement peuvent aussi jouer. Or ces configurations vont parfois séparer les propriétaires et les locataires mais le plus souvent les amener à partager des espaces communs, soit dans une même entrée d'immeuble y compris l'accès au parking, soit dans des allées au pied des immeubles, soit encore dans un même immeuble. A Bagneux, les nouveaux programmes de logement intègrent la diversité des statuts d'occupation dans la conception urbaine et résidentielle du quartier de gare, mais pas à l'échelle de l'immeuble. A Noisy-Champs, la mixité des statuts a été pensée dès la conception des espaces de la ville nouvelle, à l'échelle des immeubles mais aussi dans des îlots. De plus, les entretiens menés dans des copropriétés anciennes montrent aussi une diversification dans le temps des statuts, de la propriété vers la location et sous-location. Par ailleurs, les deux quartiers de gare dans lesquels nous avons conduit des entretiens sont proches de grands ensembles d'habitat social existants. Les pratiques quotidiennes peuvent aussi amener ces personnes dans d'autres lieux de la ville (marché, commerces...) comme elles peuvent conduire à des évitements et à l'absence de côtoiements.

Enfin les stratégies scolaires et plus largement l'ensemble des pratiques des équipements et services de la ville reflètent les rapports que ces nouveaux arrivants entretiennent avec les quartiers populaires qui les entourent et illustrent les limites de la mixité comme mélange et rencontre de populations différentes.

1. Des quartiers mixtes ? Les représentations ethno-raciales de la mixité

Les personnes rencontrées, qu'elles soient propriétaires ou locataires, se représentent plutôt leur quartier comme un quartier mixte. Si ce qualificatif « mixte » renvoie en partie aux statuts d'occupation et à des niveaux de revenus, les personnes interrogées mettent très vite en avant des différences ethno-raciales qui construisent leurs représentations sociales de la mixité.

¹¹³ J.-C. Chamboredon et M. Lemaire, « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », art cit ; Jean-Claude Chamboredon, « Construction sociale des populations » dans *Histoire de la France urbaine. 5 : La ville aujourd'hui : croissance urbaine et crise du citoyen* / par Jacques Brun, Paris, Éditions du Seuil, 1985, p. 441-471.

Les habitants des nouveaux programmes de Bagneux : un rapport ambivalent à la mixité

A Bagneux, les habitants qui font le choix d'acheter un logement connaissent la « réputation » de certains quartiers de la commune, construite notamment autour de la mort du jeune juif Ilan Halimi, sequestré dans l'immeuble d'un quartier HLM de la ville en 2006, mais entretenue par d'autres événements violents depuis. Ils perçoivent surtout Bagneux comme une commune populaire, dans laquelle il y a une forte proportion de logements sociaux, associés à la présence de populations pauvres et immigrées. Les discours sur la mixité sociale restent alors ambivalents, oscillant entre une mise à distance de populations jugées différentes et une valorisation de la mixité comme principe.

Comme les acteurs locaux, ils associent d'abord la mixité sociale à la proportion de logements sociaux, jugeant positivement l'effort affiché par la ville de réduire le logement social au moins dans leur quartier. Le seuil de 20 % de logements sociaux dans leur quartier est souvent opposé aux 60 % de logements sociaux de la ville. Ils perçoivent ainsi le quartier de gare comme un quartier plus mixte de ce point de vue que le reste de la ville.

C'est un label écoquartier donc le cadre de vie est agréable et il y a les aménités qui vont avec. Il y a aussi une plus forte mixité sociale. Dans Bagneux c'est plutôt 60 % de logements sociaux alors que dans les nouveaux logements c'est plutôt 20 %, classique. [...] C'était une école dans un écoquartier, donc avec une population plus mixée. [...]

De fait, les cadres locataires dans l'intermédiaire comme les primo-accédants adhèrent au changement urbain et croient au changement social à venir du quartier de gare, qualifié par certains de "gentrification", une gentrification attendue.

On a un peu fait le pari que de toute façon, ce quartier est en totale transformation, qu'il allait avoir une grosse gentrification. [...] C'est vrai que quand on se dit qu'il y a 60% de logements sociaux à Bagneux, c'est énorme (entretien 3)

On retrouve alors des propos classiques de classes moyennes et supérieures qui s'installent dans des quartiers populaires et en valorisent la diversité et le caractère "cosmopolite":

- Voilà. Donc, vous, vous avez l'impression d'habiter un quartier mixte ?
- Oui.
- Et une ville mixte aussi ?

Oui. Du coup, en fait, le fait des nouveaux arrivants, ça change la dynamique, enfin, on voit clairement les nouveaux arrivants. Il y a des quartiers, des quartiers un peu mixtes, mais par rapport aux autres quartiers, ça change la dynamique. (...) pour une ville comme Bagneux, c'est vrai que c'est un grand changement, quoi.(...) surtout que les... on était proche des quartiers nord, qui sont des quartiers plutôt pauvres avec beaucoup de HLM. Mais c'est aussi ce qui nous intéresse, c'est le fait d'être les bienvenus dans un environnement cosmopolite (entretien 9)

Pour cette femme cadre qui vient d'une commune voisine, cette mixité désigne à la fois la présence de populations pauvres et la perspective attendue de l'arrivée de populations moins pauvres. Mais n'étant pas tout à fait certaine qu'elle se réalise, elle se dit prête à déménager si ce n'était pas le cas.

Est-ce que vous diriez que vous habitez un quartier mixte ?

- *Ah ben clairement, oui. Alors peut-être un peu moins ici. Mais si j'ai l'impression qu'il y a une bonne mixité.*
- *Et alors comment vous définiriez ça ? Quand vous dites qu'il y a une bonne mixité, vous vous dites quoi ?*
- *Moi, je n'ai pas de jugement.*
- *Mais qu'est-ce qui vous fait dire qu'il y a une mixité ?*
- *Parce que je sais que Bagneux, c'est beaucoup de social. Et comme moi, je venais d'un endroit où c'était moins de social, je pense à la mixité sociale. Après, je n'ai pas d'a priori. Mais je sais que Bagneux, c'est plutôt communiste, Montrouge c'était plutôt droite donc... Bon, je me dis qu'il y a plus de mixité. J'imagine après. Voilà, ça me paraît évident.*
- *D'accord, et c'était important pour vous ?*
- *Non. J'ai déjà travaillé dans le quartier de Montmartre dans le 18e. C'est des quartiers populaires. Moi, je n'ai pas de rejet des quartiers populaires. Mais j'ai un degré de tolérance par rapport aux quartiers populaires quand même. Je viens du 15e.*
- *Qui était un quartier populaire, il y a très longtemps.*
- *Voilà, quand mes parents sont arrivés, c'était un quartier populaire. Donc, j'ai cette tolérance, en me disant de toute façon, si on veut, il faut aller dans les quartiers en évolution. Et après, on verra, mais si ça évolue mal, c'est que là, je ne resterai pas. Mon niveau de tolérance est limité (entretien 11)*

Cette mixité attendue, les accédants à la propriété de Bagneux considèrent qu'ils y contribuent par leur présence. Ce jeune cadre accédant à la propriété se représente la faible part du logement social comme vecteur d'une mixité sociale qu'il juge lui aussi bénéfique, mais en l'opposant à un entre-soi qu'il appelle le "communautarisme religieux".

- *Qu'est-ce que vous pensez de votre quartier ?*
- *Plutôt content, il y a une mixité qui se développe un peu contrairement à d'autres quartiers où c'est du communautarisme religieux. Là je trouve que... les gens se parlent... [...] Ça va changer la population pour sûr. 20 % de logement social, c'est pas pareil que 60 %. Après, la mixité, elle se fait plus. Parce que quand les gens restent entre eux, que ce soit des gens très populaires ou très bobos, ça ne réussit pas généralement.*
- *Vous vous êtes pour que les gens se mélangent ?*
- *Oui, c'est mieux je pense (entretien 4)*

A travers le terme de mixité sociale et au-delà des simples statuts d'occupation, l'altérité qui est désignée par ces nouveaux arrivants est certes celle des classes populaires, mais aussi celle des "gens des logements sociaux".

- Et vous diriez que vous habitez un quartier mixte ?
- Oui.
- Et qu'est-ce qui fait la mixité pour vous dans ce quartier ?
- Bah, un mix de logements, là où les gens sont propriétaires, primo-accédants et puis logements sociaux. C'est important ici.
- C'était important pour vous ?
- Je ne sais pas si c'était important mais en tout cas c'est appréciable. (entretien n°5)

Ces termes stigmatisent et associent la pauvreté et la différence à la religion et aux signes religieux. Cette mise à distance de signes religieux qui renvoient à la présence de populations dites musulmanes, n'est pas seulement un classement symbolique dans les discours. Elle se traduit aussi par des pratiques d'évitement, comme celle du marché voisin dans lequel cette nouvelle arrivante dans le quartier, mais ancienne habitante de Bagneux, ne va plus :

Il faut dire honnêtement, que moi, j'allais toujours au marché de Bagneux. À partir du moment où il y a quand même eu une fille, là, tout en noir, jusque-là, avec des gants et... Je veux dire que ça, moi, ça... Ça m'a complètement découragée, autre que... Par rapport au début, il y avait plein de commerçants qui étaient bien et tous ceux qui étaient bien, ils n'y étaient plus. Donc, maintenant, je vais au marché à Cachan. Ce n'est pas la même clientèle (entretien 7)

Ces nouveaux arrivants expriment cette diversité comme celle d'une différence de pratiques et d'attentes, que l'on va retrouver notamment autour des commerces et des services et plus généralement, des politiques sociales menées par la ville.

...ils font beaucoup de choses pour la santé, ils font beaucoup de choses pour... En fait, ils font beaucoup de choses pour les gens qui n'ont pas beaucoup de moyens donc c'est très, très bien et on attend de voir comment ça va évoluer sur nous, nos demandes de faites. On est un peu en attente (...). C'est ça aussi, c'est bien d'avoir des quartiers mixtes, mais on n'a pas les mêmes demandes et les mêmes attentes. Donc il faut que la mairie arrive à contenter tout le monde, ce n'est jamais facile (entretien 5)

Le rapport à cette coexistence est influencé par la trajectoire résidentielle et sociale. Plus les personnes risquent d'être assimilées aux groupes les plus stigmatisés, plus elles vont s'en distancier. Ainsi ce couple originaire d'un pays du Maghreb, diplômés, dont le mari est cadre, construit aussi les différences de pratiques culturelles à travers des catégorisations ethno-raciales, distinguant les "blancs" des autres dont ils font partie et pointant aussi la présence de "femmes voilées" comme de la "non-mixité" :

Parce que maintenant, à Bagneux, ça nous arrive de voir des blancs passer, mais pour venir au théâtre. Sinon, on se voit qu'entre nous (entretien 2)

Ce couple d'accédants arrivés en 2018 habitait déjà Bagneux avant. Le quartier et la ville de Bagneux ne sont ainsi pas vraiment synonymes de mixité pour eux, en raison de la concentration d'une population pauvre et issue de l'immigration. Ce couple qualifie la mixité de "sociodémographique", mettant en avant ce qui les distingue de la population avec laquelle ils voient à l'école : le travail, le niveau de diplôme et l'éducation des enfants.

Enquêtée : Il manque vraiment la mixité ici [...]

- *Enquêtée : Nous on cherche la mixité 50-50%.*
- *Enquêtrice : Mais la mixité de quoi ?*
- *Enquêté : Bah, c'est la mixité sociodémographique. Ça va avec, après. Le niveau d'exigence va augmenter. Il y aura du qualitatif, il y aura des exigences des autorités locales, pour qu'ils fassent un peu plus de leur travail, mais aussi pour les enfants, à l'école.*
- *Enquêtrice : Parce que « mixité », c'est ce que vous disiez tout à l'heure, il y a beaucoup de gens immigrés ?*
- *Enquêté : Immigrés, pourquoi pas, mais c'est sociodémographique. [...] Si on travaille ou on ne travaille pas. Si on est insérés ou on n'est pas insérés. Le matin, quand on ramène la petite à l'école, la majorité vient en pyjama. Ce n'est pas comme ça qu'on ramène nos enfants. Ils viennent dans leurs pyjamas, dans leurs vêtements de maison, avec leurs claquettes. C'est ça en fait, c'est que ces gens ne se lèvent pas le matin pour travailler. Je veux dire, ils se lèvent du lit, ils repartent au lit (entretien 2, couple de primo-accédant-es, arrivée 2018).*

À travers la construction d'une figure indésirable qui bénéficie de l'aide de la municipalité – notamment des places en crèches – les enquêtés cherchent à se distancier par la mise en valeur de leur propre parcours : propriétaires, diplômés, travailleurs, méritants. La proximité de personnes pouvant menacer symboliquement leur position sociale – en l'occurrence ici via la crèche – suscite une forme de rejet renforcée par une proximité « d'origine », produite par le fait d'être né à l'étranger¹¹⁴.

Cette femme primo-accédante, qui a vécu à l'étranger et a été en couple avec une personne immigrée, valorise au contraire les bienfaits du mélange de "pauvres" et de plus "riches". Son rapport ouvert à la diversité est lié non seulement à cette trajectoire de couple mixte, mais aussi à son métier dans le secteur social et à son engagement politique local. De plus, avant d'acheter un logement dans une copropriété ancienne, elle résidait dans une "cité" de la commune, dont elle déplore surtout la présence de trafics de drogue :

- *Vous pensez que votre quartier, c'est un quartier mixte ici ?*
- *Ma copro est mixte. Là, je trouve que oui, parce que là derrière donc c'est des HLM, avec des gens qui ont été relogés d'ailleurs et puis les familles nombreuses avec les enfants qui jouent sur la place. Alors ça dit « ah, il faut vous barricader c'est une cité ». N'importe quoi. Au contraire, je ne veux pas me barricader [...]*

¹¹⁴ C. Lelévrier, *Diversification de l'habitat et mixité sociale dans les opérations de rénovation urbaine*, op. cit. ; Pierre Gilbert, *Les classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine : transformations spatiales et changement social dans une cité HLM*, Thèse pour le doctorat de Sociologie et d'anthropologie, sous la direction de Jean-Yves Authier, Université Lumière Lyon II, Lyon, 2014, 766 p.

- *Et donc pour vous c'est mixte et c'est important que ce soit mixte ?*
- *Oui, très important pour moi. Je ne supporterai pas d'être née dans un ghetto de riches, ni dans un ghetto de pauvres. Parce que c'est vrai que à P..., c'était quand même un peu un ghetto de pauvres. Donc c'est vrai que moi ça me dérangeait pas parce que finalement vous savez au vu de mon métier, j'en ai eu toutes les couleurs, donc ça me... Ce qui m'embêtait surtout c'était la tentation qu'avaient les gosses de faire le ... et plus le deal quoi (entretien 6)*

Les deux locataires du logement social ne voient pas vraiment leur quartier comme un quartier mixte. Pour cette locataire en milieu de trajectoire, la mixité est présente dans le quartier par la diversité des statuts d'occupation. Mais elle n'est pas au rendez-vous dans le peuplement de son immeuble :

- *La mixité sociale pour moi ça veut rien dire. Je vais vous dire ici y a Martine, Juliette et moi, qui sont françaises, très peu de Maghrébins et 90 % d'Afrique noire. Yana, elle est tibétaine. Mais c'est pas la mixité ça ! et je m'attendais pas à ça en venant ici, ça m'a étonnée. Pour moi, la mixité c'est vivre ensemble. Et moi, j'ai voyagé, j'ai travaillé à l'étranger, ça ne me pose pas de problème : Alya, elle m'a appris à faire des gâteaux au moment du Ramadan. Mais on doit être mélangé, ici c'est pas mixte... Un peu plus autour quand y a que 15/20 % de logements sociaux (entretien 24).*

Les "anciens" de Noisy-Champs : une « mixité perdue » que la transformation en cours du quartier de gare pourrait recréer ?

Comme à Bagneux, mais dans un contexte différent, les personnes interrogées à Champs-sur-Marne se représentent plutôt leur quartier comme un quartier mixte. Dans cette ville nouvelle, conçue dès le départ comme un lieu de mixité sociale par les aménageurs et architectes-urbanistes, la diversité des statuts d'occupation est mise en avant. Pour cet homme qui a d'abord été locataire du logement qu'il a acheté en 2021, cette diversité des statuts d'occupation évite ce qu'il appelle le "ghetto".

- *Et vous diriez que c'est un quartier qui est assez homogène ou qui est plutôt mixte ?*
- *Je dirais que ce qui rend la particularité du quartier c'est que toutes les populations sont mélangées. Entre les HLM, les PSLA, les propriétaires et tout est mélangé donc c'est ça qui rend aussi une homogénéité parce que, en fin de compte, ce n'est pas un ghetto quoi. Il n'y a pas un pâté où c'est que du HLM et puis ils s'enferment sur eux-mêmes. Là non, c'est bien ouvert et tout est bien mélangé donc c'est ce qui est agréable.*
- *C'était important pour vous ça ou ce n'était pas un sujet ?*
- *Oh je n'ai même pas regardé ça. Non (entretien 16)*

Comme à Bagneux également, la mixité renvoie aussi très vite à des catégorisations ethno-raciales même si cette personne dit “en avoir l’habitude” et se sentir “à l’aise dans ce quartier mixte.

- *Est-ce que vous diriez que c'est un quartier mixte là où vous habitez ?*
- *Oui carrément. Après c'est plus populaire. Mais oui, il y a de toutes les ethnies. Oui, c'est vraiment mélangé comme quartier.*
- *C'était un point important pour vous ou pas spécialement ?*
- *Non, moi j'ai toujours habité dans ce coin-là, donc j'ai toujours eu l'habitude de côtoyer toutes les classes sociales, etc. Je me considère plus à l'aise, vu que j'ai un travail qui paye un peu mieux, mais je me suis jamais senti mal là, ça a toujours été mon train de vie (entretien 20)*

Là encore, les catégories et représentations de cette mixité varient selon les trajectoires sociales et résidentielles. Les personnes plus jeunes, plus mobiles -accédantes et locataires-, ont des perspectives résidentielles plus ouvertes et vont plutôt valoriser une diversité de “cultures” différentes. Une partie d’entre elles ont été socialisée à la diversité via leurs trajectoires.

La trajectoire sociale et résidentielle de ces deux jeunes femmes arrivées dans le locatif intermédiaire en 2018 les amène plutôt à valoriser la richesse du mélange. Ayant vécu à l’étranger et ayant côtoyé des personnes d’origine très diverse dans le cadre de ses études, la personne interrogée se sent davantage bienvenue dans cet espace résidentiel :

- *Est-ce que vous avez l'impression que c'est un quartier qui est mixte ?*
- *Oui.*
- *Et ça, ça vous plaît, ça vous déplaît ?*
- *Bah normal, oui. Comme j'ai dit, moi, je viens d'un autre pays. Et quand j'étais étudiante, c'est de l'international. En fait, on était une vingtaine de nationalités dans une classe. Donc la diversité ou la mixité, c'était quelque chose que... Quand je suis venue en France, je l'ai vue et j'ai vécu et survécu avec. C'est quelque chose de normal, je trouve. C'est quelque chose de bien (entretien 21).*

C’est aussi une mixité “ethno-raciale” qu’évoque cette jeune femme cadre qui était locataire à Paris et a acheté son logement à 30 ans en 2023, un mélange qu’elle valorise.

Est-ce que vous diriez que le quartier où vous habitez, c'est mixte ? Est-ce que c'est mélangé ?

- *Oui, on est bien mélangés. Il y a plusieurs origines. Il y a aussi pas mal de personnes qui ont habité Champs-sur-Marne depuis des années [...] On a pu échanger avec des gens de plusieurs origines. Des gens de République Dominicaine, du Bangladesh, de Tunisie... (entretien 19).*

Pour les familles, l'enjeu de la mixité est aussi celui de l'école et peut conduire à une représentation plus mitigée. Pour un des enquêtés, arrivé en 2024 dans du locatif intermédiaire, le quartier n'est pas mixte socialement par contraste avec ses expériences résidentielles précédentes, notamment dans des petites villes de province ou d'autres villes plus aisées des environs de Champs. En couple, il projette difficilement d'élever ses enfants dans le quartier, associant alors la mixité désirée à l'homogénéité d'un quartier "le plus bourge possible".

- *Est-ce que vous avez l'impression que c'est un endroit qui est mixte ?*
- *Ici ? Qui a toutes les catégories sociales ou... ? Non, je pense que c'est limité. Il n'y a pas de pavillons, il n'y a pas de... je pense... Pour trouver des pavillons, des gens, des maisons, 500 000 € et plus, il faut aller plus loin. Je pense qu'autour il y a 1km, un rayon d'1 km, je ne sais pas après je ne connais pas vraiment. Alors que Chessy, il y avait ce mélange, c'est pour ça que j'aimais bien Chessy, Bussy, Ferrières, voilà, y'avait... y'a ce mélange de catégories. [...]*
- *Et c'est un regret pour vous ou pas ?*
- *Oui, j'aimerais bien que, voilà, comme toute personne... je préfère grandir dans un milieu où... mélangé... que ce soit pour un enfant, ou... on aime toujours vivre dans un quartier le plus bourge possible. Ouais c'est un regret. Ben demain si j'ai les moyens, je vais déménager dans un quartier mieux, bien sûr (entretien 22).*

Les représentations de leur quartier restent très différentes et très liées à leur propre trajectoire pour les personnes installées depuis très longtemps et qui ont acheté leur logement dans les années 1980. Les deux plus anciens couples de propriétaires interrogés sont plutôt en fin de trajectoire familiale (les enfants sont partis du domicile), professionnelle (retraités) et résidentielle. Ils n'ont pas vraiment l'intention de quitter leur logement. Ce moment de la trajectoire influence leur rapport au quartier et à la diversité. Pour ces anciens, la mixité sociale des débuts dont ils font le récit s'apparente plus à une forme d'homogénéité de cadres et de fonctionnaires. Lorsqu'ils et elles sont arrivées dans leur logement, dans les années 1980 pour les plus anciens, ces habitants de Noisy-Champs se sont installés dans des quartiers où coexistaient des propriétaires et des locataires issus de classes moyennes et supérieures. Pour ce couple de soixantaines arrivé dans le quartier en 1987, c'est le quartier "équilibré" de leur arrivée qui était mixte et faisait cohabiter des "fonctionnaires", catégorie socio-professionnelle qu'ils valorisent dans les copropriétés, avec le logement social voisin. Mais comme d'autres anciens propriétaires, ils se représentent la "dégradation" de leur quartier au milieu des années 1990, marquée par la fin de cette mixité sociale, l'arrivée de populations dites étrangères et l'installation de trafics de drogue.

Donc, après, on a vu l'évolution du quartier. Alors, donc, c'était la convivialité. Parce qu'en fin de compte, la construction 3F, c'était fait pour les fonctionnaires. Donc, on a des gens de bon niveau qui sont arrivés. Donc, il y avait des avocats, des ..., des gens qui travaillaient dans la fonction publique. Donc, on avait cette convivialité. [...] Et à partir de 1995, ce quartier, a commencé à dégrader parce qu'on avait la montée des tensions avec les jeunes (entretien 12).

- *Pour ce même couple, la mixité sociale c'était donc plutôt "avant", "à l'origine" alors que le mari interrogé se représente son quartier aujourd'hui comme une mosaïque de "communautés". Il oppose cette fois les "intellectuels" de la copropriété dans laquelle il habite, aux "communautés asiatiques" et aux "communautés maghrébines" des ensembles de logement social.*

- *Est-ce que vous diriez que c'est un quartier qui est mixte pour... ?*
Oui, c'est un quartier, c'est mixte, dès l'origine. En fin de compte, vous avez un mélange de social et de copropriété. Voilà, ça, c'était un nouveau quartier sur Noisy. Contrairement au pavé neuf, on avait plus de social. C'est comme à Abraxas : plus de social, très peu de copropriété. Ici, en fin de compte, vous aviez un équilibre avec, à l'entrée de la Butte verte, des copropriétaires. Derrière, vous avez le logement social. [...] Dans ce quartier-là, vous avez beaucoup de familles. Vous avez des communautés asiatiques qui sont très liées, vous avez des communautés maghrébines qui sont très liées, et après, vous avez la communauté intellectuelle. Voilà, parce ces logements en accession à la propriété, c'était réservé pour les fonctionnaires. Donc, les fonctionnaires avec un niveau intellectuel, donc, c'est des profs, des instits, des avocats... Ce que je trouve intéressant à la Noiseraie, c'est que tous ces gens, en fin de compte, ils créent une communauté (entretien 12)

Pour cet autre couple de propriétaires de 70 ans, retraités, lui ancien cadre, elle profession intermédiaire, arrivés en 1979, le récit du changement est aussi lié à l'arrivée de populations étrangères. Ils catégorisent alors les "Asiatiques" comme un premier groupe "avec lequel il n'y a pas eu de problèmes d'intégration", puis les "Arabes, Africains" et les Sri-Lankais", groupe au sein desquels ils distinguent les propriétaires et les locataires. Leurs représentations de cette mixité qu'ils qualifient "de différentes cultures" sont ambivalentes, valorisant une diversité "ethnique" à laquelle ils se sont "habitués".

Enquêteur : Parce que vous vous diriez que c'est un quartier qui est mixte ?

Enquêtée : Oui. Et puis qu'on vit bien, effectivement, il y a des échanges, tout à fait. Et c'est une richesse, moi, je dis justement, d'avoir différentes cultures. Parce que comme ça, on les connaît.

Enquêteur : Nous, on le voit comme ça.

Enquêtée : Parce qu'on est habitués, on a été habitués. Ça nous a jamais dérangés.

Enquêteur : Et c'était déjà le cas quand vous vous êtes installés ou vous avez l'impression que ça a évolué ?

Enquêteur : Ça a évolué parce qu'il y avait moins d'étrangers avant... beaucoup d'asiatiques. Après, ils sont retirés sur Lognes, Bussy, ils sont partis. Ils rentraient dans le cadre. C'est vrai qu'il n'y avait pas de dérives avec eux. Notamment l'école, c'était quand même quelque chose de sacré et tout. Les gamins, ils étaient volontaires. Parce que les parents ne parlaient pas français. Et les mômes, ils étaient bilingues, finalement. C'était des têtes de classe. C'était des enfants très brillants. Et puis, qui voulaient s'en sortir, ils voulaient y arriver. Il n'y a pas eu de problème au niveau de l'intégration, pour eux, pas du tout. Ils avaient des vieux prénoms français parce qu'ils se faisaient naturaliser assez vite. On retrouvait des Henri, des André. C'était très drôle. Mais il n'y avait pas de soucis.

Enquêtée : Oui ça a changé, mais bon. Quand on est dedans tout doucement, on s'y fait.

Enquêteur : Et donc, cette population asiatique, par exemple, qui est un petit peu partie, elle a été remplacée par quel gens ?

Enquêteur : Arabes, africains.

Enquêtée : Et puis, les Sri Lankais.

Enquêteur : Mais ils n'achètent pas, ils louent beaucoup. Quand ils achètent, on n'a pas de problème avec eux (entretien 15)

Dans les trajectoires de ces “anciens”, l'évolution du quartier tend à les renvoyer à une forme de déclassement potentiel de leur bien.

L'ensemble des personnes interrogées, à Bagneux comme à Noisy-Champs, vivent dans des quartiers et des communes marqués par une diversité de statuts d'occupation, de groupes sociaux et ont plutôt une représentation “ethno- raciale” de la mixité. Dans ces contextes, les personnes, cadres et professions intermédiaires, qui ont fait un choix résidentiel de compromis se mettent à distance des logements sociaux et de tous les groupes qui sont les plus stigmatisés et dont les pratiques sociales sont très différentes.

2. Configurations socio-résidentielles et pratiques sociales de la résidence et de la ville

Les discours et les pratiques des habitants permettent de saisir la façon dont les mises à distances symboliques s'opèrent, à la fois dans l'espace local et vis-à-vis des statuts d'occupation des voisins, qui structurent beaucoup les représentations. Les situations sont différentes à Bagneux et à Noisy-Champs en raison de l'histoire des villes, de l'implantation des ensembles de logements sociaux par exemple, mais aussi, à une échelle plus fine, de la configuration des programmes ou bien de leur transformation au cours du temps.

Bagneux : le quartier de gare, un isolat dans la ville, une mise à distance par les pratiques sociales, une sociabilité dans les résidences

Le quartier de gare de Bagneux, construit au pied du métro, constitue une sorte de nouveau quartier neuf au nord de la ville. Ce secteur de la ville a déjà connu d'importants changements avec la démolition d'une partie des logements sociaux et la création d'un éco-quartier. Les personnes que nous avons interrogées se sont installées dans ce nouveau quartier, notamment pour l'offre de transports et la qualité des logements. Ils ont conscience d'avoir des profils socio-économiques différents de ceux des habitants du reste de la commune « on a des salaires confortables » (entretien 11). Il y a donc une concentration de nouveaux immeubles, très différents des copropriétés environnantes plus anciennes et le sentiment de vivre dans un quartier "nouveau", un peu à part du reste de la ville.

À l'échelle de la ville, ces nouveaux arrivants habitent assez loin des quartiers Sud considérés comme des lieux de concentration du logement social, loin des transports. En dehors d'une locataire du logement social qui dit connaître des familles, les autres personnes interrogées n'y vont pas et n'ont aucune raison d'y aller. Cette autre partie de la ville est à distance à la fois physique et sociale de ces nouveaux résidents qui rejettent la densité des tours et des barres de ces quartiers sud. De fait, dans le quartier de gare, l'immeuble de 17 étages qui a été construit en face de la nouvelle station n'est pas ce qui est le plus apprécié, cette densité évoquant les quartiers Sud.

- *C'est très différent. Parce qu'ici, il y a des pavillons. [...] C'est un quartier pavillonnaire, ça évite d'avoir des tours, des barres. Là ils démolissent de barres c'est bien, mais après ils ont fait des tours de 17 étages. Ça ce n'est pas très chouette. Voilà, le quartier sud c'est tout neuf. Ils ont tout rasé, ils ont trop construit. Donc rien à voir et en plus ils n'ont pas le métro (entretien 1)*

De la même façon, certaines "cités" plus proches font aussi figure de repoussoir : elles sont associées à des populations et des formes particulièrement indésirables. Une enquêtée parle par exemple du « *ghetto de pauvres* » (entretien 6) qu'était son ancien quartier à la Pierre Plate, une autre évoque à propos du même espace un quartier qui « ne nous intéresse pas du tout », en précisant « *c'est surtout du logement social* » (entretien 9).

À l'inverse, le centre-ville de Bagneux, Dampierre a plutôt une image positive, considéré comme « *le petit centre mignon de la ville qui fait vraiment village* » (entretien 4). Valorisé pour sa forme urbaine, il rappelle davantage le quartier-village des gentrificateurs¹¹⁵. Les accédants à la propriété l'ont écarté des possibles lieux d'installation lors de leurs recherches d'un logement parce qu'il est loin du métro et jugé mal desservi. Mais ce lieu est fréquenté par plusieurs familles et jeunes accédants, qui lui préfèrent son marché du samedi matin au marché plus proche du quartier de gare qui correspond moins à leurs attentes. Le centre-ville de Montrouge semble constituer un autre espace résidentiel positif de référence pour les cadres interrogés.

¹¹⁵ Yankel Fijalkow (ed.), « Chapitre 6 : Construction et usages de la notion de quartier-village. Village de Charonne et Goutte d'Or à Paris » dans *Le quartier : enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, Paris, Éditions de la Découverte, 2007, p. 75-85.

Toutes les personnes interrogées fréquentent les nouveaux supermarchés du quartier de gare, Intermarché et Auchan, mais plutôt comme des commerces de proximité. En dehors d'une boulangerie qui est ouverte depuis peu au pied d'un immeuble situé juste à côté de la gare de Lucie Aubrac, les commerces sont très peu présents dans le quartier. Pour celles et ceux qui habitaient déjà la ville comme pour les autres, le manque de commerces est pointé comme un des points faibles de la commune. Les pratiques sociales de consommation et de fréquentation des commerces se différencient surtout entre les cadres - accédants à la propriété et locataires intermédiaires- et les employés et ouvriers du logement social. Les premiers vont se rendre au marché de Cachan ou à Montrouge, villes dans lesquelles ils vont trouver "un fromager", "une bonne boulangerie", un magasin "bio", correspondant mieux à leurs aspirations. Celles et ceux qui travaillent à Paris font aussi leurs courses à proximité de leur lieu de travail et sur le chemin du retour au domicile. Les seconds vont surtout se rendre dans des grandes surfaces, dont les prix sont plus adaptés à leurs revenus. Ils vont faire de grandes courses une fois par mois dans des grandes surfaces un peu moins chères, "là où il y a des promotions", comme le précise une locataire du parc social qui se rend à L'Hay-les-Roses.

Les cadres nouveaux arrivants dans les logements neufs, même lorsqu'ils résidaient déjà à Bagneux, fréquentent peu de lieux dans la ville pour leurs loisirs. Ils et elles vont au théâtre (parfois celui de Bagneux) et au cinéma, soit dans les communes voisines, soit à Paris, dont ils et elles fréquentent aussi les musées. Ils et elles disent ne pas vraiment trouver dans la ville des commerces et des activités correspondant à leurs pratiques. Ces pratiques se différencient également selon la composition familiale. Les familles avec enfants ont des pratiques plus ancrées dans la ville. Leurs enfants fréquentent les lieux des activités sportives et culturelles locales (Maison de la musique et de la danse, gymnase...).

En revanche, des formes de sociabilité s'instaurent à travers des engagements micro-locaux qui se font surtout à l'échelle des copropriétés pour les accédants. Leur implication dans les conseils syndicaux a souvent été motivée au départ par la nécessité d'intervenir auprès des promoteurs par rapport à des malfaçons ou des problèmes liés aux travaux et/ou dans les locaux communs. Ces collectifs constituent, avec l'école pour les familles, des lieux d'interconnaissance et "d'entre-soi".

"On a un groupe pour le compost. On retrouve les gens de l'immeuble à l'école. C'est bien ici c'est comme un village, on n'avait pas ça à Paris..." (entretien 4)

Groupes Whatsapp, fêtes des voisins, finition des travaux... Ces jeunes cadres actifs nouent très vite des relations de voisinage à l'échelle de leur immeuble. La proximité des positions sociales, mais aussi des trajectoires familiales, favorise ces rapprochements :

"De toute façon, on a 42 logements, il doit y avoir 7 familles avec enfants sur 42 et sinon, c'est soit des personnes seules, quelques-unes, sinon c'est beaucoup beaucoup de couples. (...). On est arrivés ensemble. On s'est fait deux couples d'amis. Là on est invité, ça va faire plus d'un an et demi qu'on se connaît. On est invité aux anniversaires des uns..." (entretien n°5)

Cet entre-soi de la résidence se retrouve aussi dans les nouveaux immeubles de logements sociaux, à l'échelle de la cage d'escalier, avec des pratiques d'entraide que décrit cette locataire qui a fait connaissance avec tous ses voisins.

« Alors dans l'immeuble, on est 4 sur le palier, il y a Kali, un petit jeune bien élevé, Aicha, une dame qui parle anglais avec un bébé et moi. Aicha et moi, on se partage le palier pour balayer chacune une partie. Kali, on lui a dit qu'il est là si on a besoin de lui pour du bricolage, on l'appelle. Et puis, je m'occupe aussi des jardinières. Sur mon balcon, j'ai planté de la menthe, du basilic, du thym... Et les autres savent qu'ils peuvent venir s'ils ont besoin. ... On s'entend super bien, c'est une question de feeling je pense. on est 5, on est solidaires, y en a 3 qui ont une voiture, on s'entraide. Y a pas de différences générationnelles.” (entretien 24)

Cette distance dans leurs pratiques urbaines de la ville n'empêche pas une certaine ouverture et adhésion aux politiques sociales locales. Par rapport à la politique et aux projets menés par la ville, deux attitudes sont perceptibles ; une empathie qui conduit une partie d'entre eux à aller aux réunions organisées par la ville, voire à s'investir plus directement dans des groupes de travail locaux; une réserve par rapport à une ville qui donnerait beaucoup aux populations les plus pauvres mais ne serait pas assez à l'écoute des besoins des nouveaux habitants.

Par ailleurs, les représentations du voisinage et les relations entre voisins se construisent aussi dans des espaces résidentiels qui mêlent les statuts d'occupation à différentes échelles. À l'échelle du quartier de gare lui-même, les habitants distinguent d'abord des micro-espaces très différenciés et plus ou moins bien perçus. Les immeubles qui sont implantés autour de la station de métro Lucie Aubrac et du futur GPE constituent un espace pour l'instant très minéral, inachevé mais déjà dense. La présence de bâtiments très hauts n'est pas vraiment bien perçue par les nouveaux arrivants, même si les occupants mettent en avant la vue depuis les terrasses et le confort de la géothermie. De plus, ces immeubles entourent une place piétonne qui est pour le moment très minérale et sur lesquels ont lieu quelques conflits d'usage entre les piétons, des personnes qui roulent sur des trottinettes et parfois quelques motos. Les immeubles plus bas qui se situent un peu en retrait de cette place et qui sont intégrés dans des rues pavillonnaires, à proximité de la RN 20, bénéficient d'une image plus positive, les accédants à la propriété disant qu'ils ont choisi aussi leur logement pour sa localisation dans de "petites résidences".

À l'échelle des programmes, trois configurations de mixité sociale par les statuts sont observables, en dehors de quelques résidences plus isolées, rassemblant un même statut d'occupation autour d'espaces verts internes. Tout d'abord, un même ensemble de deux immeubles de 17 étages dispose d'une entrée commune distribuant d'un côté, un immeuble en accession à la propriété, de l'autre, un immeuble en locatif intermédiaire (Emergence). Les occupants partagent ainsi une entrée mais également l'accès au parking. Les différences sociales entre les occupants ne sont pas forcément très importantes mais la densité de passage reste présentée comme un problème.

Ensuite, un même îlot situé au-dessus d'un Intermarché et de niveaux de parkings souterrains rassemble autour d'un espace de jardin au milieu trois immeubles dont les statuts sont différents (Verdun).

Enfin, des immeubles plus bas, conçus avec des matériaux écologiques et situés dans une même rue ou venelle (chemin vert) semi-publique mettent en vis-à-vis des logements sociaux et des logements en accession mais sans véritable partage d'espaces communs.

Dans un de ces programmes, l'accès au parking est partagé et se fait par l'entrée d'un immeuble, ce qui augmente les passages dans les parties communes que cette locataire du logement social déplore :

« En plus, les gens de l'immeuble d'à côté, ils rentrent par notre hall pour accéder au parking, alors vous imaginez, c'est tout le temps sale. Tous les gens qui ont une place de parking passent par chez nous mais pas l'inverse » (entretien n°24)

Les accédants à la propriété disent plutôt ne pas avoir de contact avec "les gens des logements sociaux", mettant en exergue ainsi une situation de juxtaposition et de "vie parallèle" plus que de véritable interaction¹¹⁶.

C'est quoi la diversité qu'il y a ici ?

- *Après, nous, si vous voulez, on n'a pas de ..d'échange avec eux. C'est-à-dire qu'à part les voir dans l'immeuble qui est là de l'autre côté. À aucun moment...*
- *Quand vous dites « eux », c'est les gens du social ?*
- *Oui, en fait, je pense à eux parce que c'est ceux qu'on va croiser le plus souvent, les gens des logements sociaux (entretien n°5).*

Les deux locataires du logement social interrogées, même si elles se disent satisfaites de ce qui à leurs yeux reste une promotion résidentielle, expriment un sentiment mitigé par rapport à cette mixité par juxtaposition. C'est le sentiment d'une différence de traitement entre locataires et propriétaires que cette locataire exprime et qu'elle a aussi évoquée à propos de la qualité des logements :

*« Ce sont les gens du privé en plus qui viennent s'asseoir sur les bancs, qui passent par notre hall pour aller dans leur parking mais nous, on ne peut pas accéder aux jardins de leur côté » (...)**« Nous on a des ronces devant chez nous, c'est pas très beau ! Eux, en face, ils ont des beaux arbres, des fleurs, c'est beaucoup plus joli... Bientôt quand les arbres auront poussé, ils seront cachés de nous les logements sociaux, c'est pas équitable. On se demande si c'est pas fait exprès ces différences entre le privé et le social. » (entretien n°24)*

¹¹⁶ Camina & wood, Parallel Lives : Towards a greater understanding of what Mixed Communities can offer, *Urban Studies*, 2009, vol 46, n°2, pp. 459-480

Noisy-Champs : des programmes conçus ou devenus mixtes, des conflits locataires-propriétaires

A Noisy-Champs, l'organisation urbaine et les configurations résidentielles ne sont pas les mêmes. Comme à Bagneux toutefois, sont valorisés les quartiers d'habitat pavillonnaire et la verdure des bords de Marne et stigmatisés des grands ensembles, même s'ils sont moins concentrés. Les quartiers du Bois-de-Grâce, du Champy, de Picasso sont désignés comme lieux à éviter, notamment pour des raisons liées à la sécurité et au trafic de stupéfiants. La cité Descartes, par la présence des étudiants apparaît comme un espace sécurisé, calme et vert : son voisinage est recherché et valorisé.

Mais la cohabitation entre groupes sociaux différents ne s'inscrit pas de la même façon dans l'espace résidentiel. Certains programmes mélangent des immeubles en copropriété et des immeubles en locatif. Mais le mélange à l'intérieur d'un même immeuble de locataires et de propriétaires est une situation fréquente parmi les personnes interrogées dans la mesure où il s'agit parfois de logements en location-accession ou de copropriétés anciennes dans lesquelles se côtoient locataires et propriétaires. La plus ou moins grande distance physique, spatiale entre résidents aux statuts d'occupation différents est très variable. L'ancienneté des copropriétés dans lesquelles nous avons enquêté, fait cohabiter dans un même immeuble des locataires et des propriétaires. Dans ce contexte, le statut d'occupation structure fortement les rapports sociaux. Les propriétaires se voient comme plus respectueux des parties communes et désireux de préserver la valeur de leur bien tandis que les locataires, voire les locataires sociaux dans un cas, sont accusés de détériorer les lieux. Une partie de ces propriétaires rend ainsi responsables les locataires de la "dégradation" de leur environnement.

..Beaucoup de propriétaires sont partis et mettent leurs appartements en location. voire certains sous-louent leurs appartements. Ça, c'est sûr que nous en avons vu beaucoup, on en voit beaucoup, effectivement. Il y en a qui ne sont pas toujours respectueux, justement, des parties communes. C'est vrai que, quelquefois, il faut un peu tempêter, mettre des mots dans l'ascenseur, parce qu'il y en a qui n'ont pas la politesse de nettoyer quand ils salissent et tout. C'est vrai. On a vu effectivement le changement. C'est la population qui change, mais parce que... Et puis, quand t'es locataire, t'es peut-être moins attaché aussi à...

Le statut d'occupation structure fortement les processus de distinction et les représentations des différences sociales. Les problèmes de voisinage sont ici associés directement au statut d'occupation. Cette perspective est aussi présente dans le discours d'un autre habitant, installé en 2013 dans une copropriété où il s'est investi fortement dans le conseil syndical :

Je trouve que ça c'est quand même pas mal dégradé. La résidence, pendant, on va dire, 5 ans, c'était très bien. Là, ça se dégrade. Moi, quand en tant que président du conseil syndical, je vois tous les soucis de la résidence. Je vois comment les gens ne respectent pas, quand il y a des locataires, ça se dégrade. [...] Ça fait 3-4 ans que c'est comme ça. Je m'occupe du conseil syndical depuis 2018. J'ai tout vu passé. C'est incroyable que les gens ne respectent rien. Parce qu'on a deux bâtiments. Moi dans le mien ça se passe plutôt bien. Le deuxième bâtiment, il y a de plus en plus de locataires et plus il y a de locataires, plus ça devient le bordel...(entretien 20).

Une des résidences est composée de trois immeubles dont un en accession à la propriété, l'autre en logement intermédiaire et le dernier en location sociale, les deux bâtiments locatifs étant gérés par un bailleur social. Les conflits de voisinage et tensions autour de la gestion des espaces extérieurs communs sont fréquents (entretiens n°13 et 17). Les locataires dénoncent la mauvaise gestion du bailleur tandis que les propriétaires considèrent que les locataires ne comprennent pas la copropriété. Les différences entre propriétaires et locataires, entre "eux" et "nous", se construisent ainsi sur des modes d'habiter et des normes d'occupation de l'immeuble et des parties communes construites à travers la notion de "respect".

Leurs locataires se plaignent tout le temps, ils auraient pas de remontée à leur service client, etc. Ils ont aucune réponse. Sauf que nous, comme on gère la copro, ils nous voient intervenir sur des parties communes, ils en profitent pour nous poser des questions. Donc on leur explique, mais ils ne comprennent pas, ils disent "Oui, on n'a pas de réponse de [bailleur]" et tout. [...] Moi je suis juste un habitant. Donc ils ont des problèmes parce qu'ils gèrent pas leur patrimoine. Et à chaque fois qu'on intervient sur des parties communes extérieures, des gens de [bailleur] ils ne comprennent pas que ça appartient à tout le monde. Ils disent "telle cabane est plus vers le bâtiment A donc c'est à vous de débarrasser, c'est à vos frais". Bah non, c'est sur les parties communes et eux ils ne comprennent pas pourquoi ils doivent participer aux charges. [...] (entretien 17)

La confrontation à la diversité se produit donc à diverses échelles, cages d'escalier, immeuble, quartier. Elle est façonnée par les habitus résidentiels acquis au cours de la trajectoire mais également par la temporalité de cette trajectoire. Les nouveaux accédants de Bagneux se sentent à distance des quartiers de logements sociaux dans lesquels ils ne voudraient pas habiter et en dehors des familles, pratiquent très peu les commerces et équipements de la ville. Dans le quotidien du voisinage, ressortent une sociabilité forte à l'échelle des immeubles, dont le peuplement est marqué par une proximité sociale et trajectorielle. A Noisy-Champs, les propriétaires connaissent dans certains secteurs anciens du quartier de gare, des problèmes de trafic de drogue. Mais l'évolution des copropriétés et la conception des programmes amènent surtout à une cohabitation quotidienne et au partage d'espaces communs des propriétaires et des locataires. Ces différences de statut d'occupation renvoient pour partie à des différences sociales et structurent le vécu d'une cohabitation plus contrainte que choisie, surtout dans le récit des propriétaires pour qui elle renvoie à une forme de déclassement résidentiel. Mais c'est sans doute autour de l'école que la valorisation de la mixité dans les discours trouve le plus ses limites.

3. Les limites de la mixité: les stratégies scolaires et leurs anticipations

Compte tenu de leur positionnement dans le cycle de vie, les habitants que nous avons rencontrés n'ont pas ou peu mis en œuvre de stratégies scolaires définies, tout simplement car peu ont des enfants en âge d'aller à l'école tandis que d'autres n'ont plus leurs enfants au domicile familial. Parmi les ménages interrogés, 7 sont des couples avec un ou deux enfants en bas-âge (dont 4 propriétaires à Bagneux, 2 propriétaires et 1 locataire intermédiaire à Noisy-Champs). Ces "parents" tiennent néanmoins un discours sur l'école, anticipent la situation et certains, à Noisy-Champs, ont déjà développé des stratégies.

Bagneux : une décision à prendre pour le collège, un évitement facilité par l'offre scolaire privée

Parmi les quatre familles d'accédants à la propriété de Bagneux, l'une d'entre elles a des enfants qui ne sont plus au collège et qui suivent leurs études dans des établissements hors de Bagneux. L'école n'était pourtant pas absente de leur choix résidentiel, puisqu'ils se sont installés à Bagneux en sachant qu'ils n'auraient pas à se préoccuper de choix scolaires.

Les enfants des trois autres couples concernés sont petits : ils fréquentent la maternelle et l'école primaire. Comme d'autres recherches sur les classes moyennes et supérieures le montrent, c'est au moment du collège que les orientations se décideront. Et les couples en question envisagent le recours au privé voire le déménagement pour éviter le collège local "qui n'a pas une super réputation" ; « *En tout cas on n'a pas de projet logement jusqu'en CM2* » (entretien 4). Leur comportement reflète la manière dont les classes moyennes et supérieures se mobilisent pour concilier leurs attentes face à l'école et leurs besoins en logement¹¹⁷.

La proximité à Paris ou à des établissements prestigieux comme le lycée Lakanal à Sceaux, ou de quelques établissements privés, par exemple à Bourg-la-Reine, laisse toutefois penser que ces ménages pourraient trouver une offre scolaire leur correspondant. Les enquêtés qui scolarisent leurs enfants à Bagneux évoquent régulièrement le cas de voisins dont les enfants se rendent à l'école dans des établissements de Montrouge ou Paris. La question de l'école structure tout de même les rapports au quartier des parents, préoccupés par la confrontation qu'elle produit avec une population socialement différente. Ce couple originaire du Maghreb dénonce ainsi la trop grande homogénéité sociale et ethno-raciale de l'école :

Enquêté : Je vais te donner un exemple frappant. Un jour, je suis allé déposer la petite à l'école. Je trouve un monsieur au portail de l'école qui doit avoir 60 ans. Je vais le dire comme ça, type Magrabin qui parlait en arabe au téléphone. Je l'entends et moi je comprends l'arabe. Il disait à sa fille ou son

¹¹⁷ Philippe Gombert et Agnès Van Zanten, « Le modèle éducatif du pôle "privé" des classes moyennes : ancrages et traductions dans la banlieue parisienne », *Éducation et Sociétés*, 2004, vol. 14, n° 2, p. 67-83 ; Agnès Van Zanten, *Choisir son école. Stratégies familiales et médiations locales*, Paris cedex 14, Presses Universitaires de France, 2009, 304 p ; Quentin Ramond, *Trajectoires résidentielles et choix scolaires des classes moyennes : statut d'occupation du logement, ségrégation et action publique locale dans la métropole parisienne*, Thèse pour le doctorat de sociologie, sous la direction de Marco Oberti, Institut d'Études Politiques, Paris, 2019, 526 p ; Marco Oberti, *L'école dans la ville. Ségrégation - mixité - carte scolaire*, Paris, Presses de Sciences Po, 2007, 304 p. une thèse est en cours sur le sujet à Bagneux : Lise Lécuyer, *Dynamiques urbaines et dynamiques scolaires à Bagneux : une gentrification progressive sans mixité scolaire ?*, Thèse pour le doctorat de sociologie, sous la direction de Marco Oberti, Institut d'Études Politiques de Paris, Paris, 2021, en préparation.

filz qui a ramené son petit enfant à l'école. Il disait ça. Ce n'est pas le fond du sujet. Mais lui, ça l'a frappé. Il disait « Ouais mais c'est dans cette école que vous avez mis votre enfant, il n'y a pas d'autres écoles, mais au bled, ce n'est pas comme ça. Là, c'est pire, je ne vois que des Africains et des Maghrébins ». Bon, même les Maghrébins sont Africains, il était énervé de bon matin. Et moi je passe, il y avait un autre qui passait, un voisin qui comprenait l'arabe. On a souri mais on a compris en fait. Il n'y a pas d'autres écoles ici à Bagneux pour vos enfants. Il était, en fait sous le choc, c'est beaucoup plus visuel (entretien 2).

Plus qu'un déménagement, trop coûteux, ce couple envisage plutôt le recours au privé, tout en craignant un coût élevé de ces établissements.

L'école est le lieu de la reproduction sociale et celui où la coexistence avec d'autres groupes sociaux peut être vécue comme un risque de déclassement pour les classes moyennes et supérieures. Le projet d'un déménagement à proximité d'un établissement scolaire mieux réputé est également envisagé dans notre deuxième quartier d'étude.

L'école à Noisy-Champs : entre choix de la proximité géographique et stratégie d'accès aux établissements de renom

“La maternelle (...), c'est pas là où ils vont préparer Sciences Po”. L'enquêtée qui tient le propos retenu pour le titre a deux enfants en bas âge : le premier est déjà à l'école, tandis que le deuxième y entrera à la prochaine rentrée. La carte scolaire actuelle ne lui convient pas, mais pas pour des raisons liées à la réputation de l'école. Elle doit emmener ses enfants dans une école qui est située loin de son domicile alors qu'il y en a une juste à côté. Elle explique avoir fait une demande de dérogation, comme beaucoup d'autres parents, qui a été refusée. Elle s'interroge sur le bien-fondé de cette sectorisation qui serait liée à une volonté municipale de mixité par l'école :

Et puis apparemment, ce serait pour favoriser la mixité parce qu'ils considèrent qu'on vaut mieux peut-être que ceux qui habitent autour de l'école. C'est un peu particulier comme argument, mais voilà pour favoriser la mixité sociale. Alors qu'on a quand même deux logements sociaux sur les trois tours, deux qui sont des logements sociaux.

Mais elle s'interroge comme les autres parents rencontrés sur son choix à venir, au moment du collège

Mais à partir du collège quand même, si on est encore dans ce quartier-là, je ne sais pas si on va effectivement les mettre au collège du coin. Parce que j'ai même vu pour moi, en fait, les lacunes que ça peut générer pour le lycée quand on va collège en ZEP voilà.(...) Ouais, je crois, effectivement il n'a pas une réputation topissime, le collège d'à côté. Donc d'ici là on aura peut-être déménagé mais c'est quelque chose auquel je ne faisais pas trop attention pour la maternelle, moi je me suis dit que la maternelle c'est même bien s'ils se confrontent à leur environnement direct, [...] Mais un peu plus tard, peut-être qu'on fera plus attention justement aux établissements qu'il y aura autour de la résidence. Pour l'instant, ce n'est pas ça qui nous préoccupe (entretien 14).

Elle précise que sa mère la pousse à scolariser ses enfants dans le privé le plus rapidement possible. Sa propre trajectoire scolaire, effectuée en ZEP, compte dans cette incertitude sur le choix qu'elle fera. Et les discussions avec son voisinage l'inciteraient plutôt à scolariser ses enfants ailleurs pour assurer leur réussite :

Bah, c'est vrai que c'est un... Il y a des cités autour qui sont un peu défavorisées. Donc avec des élèves qui ne sont pas forcément francophones de naissance. Après, c'est pas... Je ne pense pas que ce soit pire qu'à l'école qui est au-dessus. [...] Donc l'un dans l'autre, je ne sais pas si c'est une bonne idée de les laisser au collège... Parce que là je vois que j'ai des voisins qui y sont, une voisine notamment, une petite voisine qui vient d'être acceptée au lycée international de la Noisy-le-Grand, et enfin au collège international du coup, son grand frère était dans le collège du secteur, il décrivait un peu la qualité d'écoute en cours, c'est compliqué hein (entretien 14).

Comme à Bagneux, la proximité du collège et lycée international de Noisy-le-Grand, établissement scolaire sélectif est considéré comme un atout et pourrait être une manière de pouvoir contourner la carte scolaire pour certaines familles.

Cette femme qui a déménagé avec ses deux filles, a d'abord fait l'expérience de l'école du quartier qui ne lui donne pas satisfaction. L'école dans laquelle sa fille était scolarisée était "une très bonne école" qu'elle va lui faire réintégrer au bout de quelques semaines. Ses propos font ressortir l'enjeu de reproduction sociale que représente l'école.

Et quand j'ai aménagé [ici], je suis allée à la mairie, j'ai fait ma demande de radiation, je l'ai inscrite sur l'école du quartier. [...] C'était une bonne élève, elle était tout à fait autonome, mais il n'y avait pas du tout les mêmes interactions avec les directeurs, avec les instits, je n'avais pas les cahiers, je n'avais pas de suivi. Et en fait, ça m'a beaucoup angoissé, avec un discours de l'école, de l'équipe éducative, en me disant « oui, non mais votre fille, elle est tête de classe », [...] Et au bout de 15 jours, j'ai recontacté l'école [précédente] et ils l'ont réintégrée. [...] Moi je suis pour l'école de la République, mais j'ai bien vu qu'il y avait des disparités de niveau scolaire d'une école à l'autre.

Pour son autre fille, qui était dans le collège de secteur "qui avait très, très mauvaise réputation", elle fait intervenir "un ami qui travaillait sur le lycée" pour qu'elle soit inscrite dans un autre collège dont la réputation était meilleure. Sa fille sera finalement prise sur dossier au collège et lycée international.

On perçoit dans la description de ce parcours scolaire la manière dont l'école peut susciter de fortes inquiétudes à la fois sur la réussite – et donc la position sociale espérée – et les ressources et le capital social que peuvent mobiliser les classes moyennes et supérieures pour s'arranger avec la carte scolaire¹¹⁸.

¹¹⁸ Lorenzo Barrault-Stella, *Gouverner par accommodements : stratégies autour de la carte scolaire*, Paris, Dalloz, 2013, 732 p ; Lorenzo Barrault-Stella, « Chapitre 13. Jouer avec l'instrument Les usages institutionnels et sociaux de la carte scolaire. » dans Charlotte Halpern, Patrick Le Galès et Pierre Lascombes (eds.), *L'instrumentation de l'action publique : Controverses, résistance, effets*, Paris, Presses de Sciences Po, 2014, p. 397-416.

Deux autres enquêtés ont un enfant en bas âge, le premier vient de naître (entretien 22) tandis que l'autre est à la crèche (entretien 13) : la question de l'école semble encore lointaine. L'enjeu est davantage celui de la proximité, comme pour la crèche, la projection à plus long terme n'étant pas encore nécessaire :

- **Est-ce que vous avez un avis sur les écoles ?**

On n'a pas du tout regardé. On a eu des échos. Alors si on a eu un écho c'est que malheureusement, quand il va rentrer à la maternelle, et voire même à l'école, ça ne sera pas la plus proche. Alors j'ai regardé sur internet, je crois que c'est un plan de la mairie qui qui montre chaque rue où vont aller les enfants ensuite. Et je ne sais pas pourquoi notre rue, juste notre rue, ça ne sera pas l'école la plus proche, ce sera l'école... Alors que par exemple la rue qui vient de se construire, enfin les nouveaux immeubles, je crois qu'eux auront peut-être le droit d'aller à l'école la plus proche. Donc après il faudrait faire une dérogation ou des choses comme ça mais bon, des petites choses. C'est un peu dommage (entretien 13).

Comme dans la littérature qui traite du rapport à l'école des classes moyennes et supérieures et de leurs stratégies scolaires et résidentielles, les pratiques et anticipations que nous avons observées sur les deux terrains d'enquête montrent une forte mobilisation des familles autour de cette thématique. Pour le moment, des stratégies d'évitement ont peu été mises en œuvre à ce stade mais sont envisagées pour le futur de leurs enfants. Si les parents tentent plutôt de mettre leurs enfants dans les écoles du secteur et optent pour la proximité, le choix du collège reste posé. La proximité autour de ces deux gares d'établissements réputés et l'accessibilité ouverte par les métros pourraient accentuer ces évitements, sauf si les réputations des établissements scolaires étaient modifiées à terme par la diversité sociale. On voit bien comment l'ouverture à la différence et à la diversité, prônée par les classes moyennes et supérieures, trouve là ses limites.

4. Habiter un quartier en devenir

Nous avons déjà souligné l'importance des transports déjà existants dans les arbitrages résidentiels des personnes rencontrées : la liaison à Paris notamment, importe tout particulièrement, par la ligne 4 du métro ou par le RER A. L'horizon de l'ouverture du Grand Paris Express est souvent une source de satisfaction supplémentaire, y compris pour celles et ceux qui pensent ne pas en avoir une utilisation très régulière. En fait, les attentes vis-à-vis des transformations induites dans les quartiers par les projets urbains qui entourent le métro sont fortes, en particulier à Noisy-Champs. Si les personnes rencontrées n'évoquent pas les nuisances liées aux travaux, c'est en partie parce qu'elles se sont installées récemment. Mais elles tolèrent aussi les nuisances à condition que la transformation finisse par être à la hauteur de leurs attentes. Le fait d'habiter dans un quartier « en devenir » est donc un discours régulièrement mobilisé par les enquêtés, qui anticipent à la fois l'arrivée de la nouvelle desserte en transports, mais attendent également une revalorisation et une hausse globale de l'offre locale.

5. L'arrivée du GPE : une extension de la mobilité, un levier de sécurisation-valorisation des biens

La structuration de notre enquête nous a conduit à interroger des ménages arrivés à des moments très différents dans l'avancée du projet du GPE à Bagneux et à Noisy-Champs : l'arrivée prochaine du transport en question n'est donc pas anticipée de la même façon et n'a pas non plus orienté les choix résidentiels de la même manière, même si les attentes peuvent aujourd'hui être assez comparables. Cela tient aussi aux différences fortes de densité de l'offre de transports, de la distance à Paris et de l'usage d'autres modes de transport, comme la voiture à Noisy-Champs ou le vélo à Bagneux.

À Bagneux, un renforcement d'une offre de transports déjà très dense

L'importance du prolongement de la ligne 4 est ce qui ressort le plus dans le discours des habitants rencontrés à Bagneux : cette ligne est effective, elle est régulièrement empruntée, que ce soit pour se rendre au travail ou pour accéder à Paris pour des loisirs. Elle a bien souvent conduit les enquêtés à accepter un arbitrage résidentiel en faveur de Bagneux, alors même que leurs préférences allaient au départ vers d'autres communes.

L'arrivée de la ligne 15 relève de l'anticipation et a moins d'importance compte-tenu des opportunités de la ligne 4 et de leurs pratiques de déplacement, orientées vers Paris. Le GPE va venir renforcer une desserte en transports déjà très conséquente, qui comptera deux lignes de métro et une ligne de RER, en plus des bus et des possibilités de mobilité douce. Cela n'empêche pas les personnes actives d'anticiper des temps de trajets inférieurs pour celles qui travaillent en banlieue, un élargissement des possibles professionnels et un accès facilité à d'autres espaces de la proche couronne parisienne, y compris à d'autres pôles de mobilité comme les aéroports ou la Défense.

Cela va me permettre d'accéder en 20 minutes à mon travail dans le Val-de-Marne alors qu'aujourd'hui je mets facilement une heure. Et puis, on sera en un quart d'heure sur les bords de Marne où on allait plus quand on était à Paris. Et surtout ce qu'on apprécie, c'est la liaison à l'aéroport d'Orly par la ligne 14 . Après on pourra aussi aller au Racing 92 voir des matchs à la Défense et rejoindre facilement aussi l'Ouest de l'autre côté, le parc de Saint-Cloud et la Seine Musicale où on va avec les enfants parce qu'ils font des ateliers... (entretien 4)

Les personnes qui ont acheté ont une connaissance fine du projet, certaines ayant étudié précisément le tracé de la ligne pour réduire à terme, le déplacement domicile-travail d'un des membres du couple :

« c'est vraiment, on a pris la ligne 15, le plan de la 15 et on a regardé gare par gare. Après, on allait sur Se loger neuf puisqu'on cherchait du neuf (...) Donc moi je travaille à Boulogne. Donc on visait la 15, c'était vraiment notre cœur. Parce que mon conjoint il travaille dans Paris donc on voulait, moi pouvoir accéder facilement à Boulogne et lui facilement remonter à Paris, c'était ça l'idée. Au début, on visait plus Clamart Gare, mais en fait c'était très cher.» (entretien 3).

Ils pensent aussi à l'assurance financière que ce développement des transports représente pour sécuriser leur investissement immobilier : l'investissement public pour l'infrastructure vient garantir la valeur des biens particuliers, tout en développant l'accessibilité.

Ces pratiques de mobilité à venir et cette offre dense se conjuguent avec des pratiques de mobilité douce, facilitées par la proximité de Paris et des espaces verts de l'Ouest parisien, ainsi que le développement des pistes cyclables. Ces primo-accédants jeunes cadres ont des convictions écologiques qui les incitent à l'usage du vélo et de la marche pour rejoindre des zones de loisirs ou d'activités.

Pour les personnes retraitées en fin de trajectoire résidentielle, l'arrivée du GPE reste un plus mais davantage pour la valeur de leur investissement que pour l'usage de ce transport (entretien n°1). Par ailleurs, pour les locataires du parc social dont les pratiques quotidiennes et les réseaux sont plutôt à Bagneux et autour, l'arrivée de la ligne 15 ne va pas changer grand-chose.

On retrouve également chez plusieurs personnes interrogées, une représentation plus négative de l'arrivée de ce nouveau transport, renvoyant aux images du quartier de gare comme un quartier " mal fréquenté". Cette locataire du logement social ne voit pas très positivement l'arrivée du GPE qu'elle perçoit plutôt comme un "risque", celui non pas de faire venir des populations aisées mais de faciliter l'accès de la ville à des populations jugées indésirables, venues de communes du Nord et de l'Est de la région :

Alors moi, j'ai peur que ça nous ramène des gens pas bien...C'est plus facile de bouger le soir, bien plus facile de venir d'une ville peu fréquentable chez nous. Ça va ramener des gens qui feraient mieux de rester chez eux. On a vu ça au moment des émeutes, y avait des bus caillassés mais c'était pas des gens de Sceaux, de Bourg-la-Reine ou de Bagneux, c'était des gens qui venaient du 95. Et puis des bandes rivales... (entretien 24)

Cette crainte rejoint en cela les propos d'une autre personne (propriétaire) selon laquelle des "SDF" arriveraient déjà en bout de ligne à Lucie Aubrac et squatteraient des halls d'immeubles. On retrouve cette "crainte" d'effets négatifs de la gare également dans les propos d'une des personnes interrogées à Noisy-Champs.

À Noisy-Champs, un projet attendu, une valorisation des trajectoires résidentielles et de l'environnement local

Seules les deux personnes propriétaires les plus récemment arrivées, ont vraiment intégré l'arrivée du GPE comme un critère dans leur choix résidentiel. Pour ces personnes actives, qui se rendent régulièrement sur leur lieu de travail dans le sud-ouest parisien, la ligne 15 va considérablement réduire leur temps de trajet depuis leur domicile. Elles en déplorent d'autant plus le retard dans la réalisation :

« Ce qui m'intéressait c'était la ligne 15, pour être très clair. [...] Là, 30 minutes pour aller à Issy-les-Moulineaux. C'est quand même agréable, il faut qu'ils se dépêchent » (entretien 16)

Comme à Bagneux, d'autres personnes le voient comme un avantage a posteriori, que ce soit pour élargir leurs perspectives de mobilité professionnelle ou pour faciliter l'accès à des équipements, et à d'autres pôles de mobilité métropolitaine.

Pour nous, au quotidien, même si on ne la prend pas tous les jours, voilà pour accéder aux villes au sud de Paris. Enfin mon mari, je sais qu'il a régulièrement des propositions d'emplois qui sont plutôt Paris sud, pour l'instant, il faut tout traverser, c'est contraignant, donc on voit ça comme un atout (entretien 14, primo-accédante, 2014).

« Ce qui m'intéressait c'était la ligne 15, pour être très clair. [...] Là, 30 minutes pour aller à Issy-les-Moulineaux. C'est quand même agréable, il faut qu'ils se dépêchent » (entretien 16)

Pour les jeunes cadres actifs très mobiles, qui voyagent à la fois pour leurs loisirs et leur travail, cette ligne 15 présente l'avantage de relier leur domicile aux aéroports parisiens.

« Oui, j'ai entendu parler. Je savais que ça allait venir, même si ça a pris beaucoup de retard depuis. On savait que [...] Ça allait prendre de la valeur. [...] Et puis moi, je voyage aussi pas mal. Donc je vais beaucoup à l'aéroport que ce soit Orly ou Roissy. Déjà la nouvelle ligne qui va à Orly, c'est génial. Si je pouvais me connecter rapidement à ces aéroports, c'est parfait (entretien 20, primo-accédant, 2013).

Cette habitante attend cette nouvelle ligne en espérant également un désengorgement du RER A qu'elle prend régulièrement :

« On aura peut-être d'autres connexions. On aura pas besoin de repasser par Châtelet, notamment. Parce que ça va que Châtelet, c'est un gros nœud. C'est tout le temps beaucoup de monde. On pourra peut-être prendre d'autres correspondances plus loin. La 14, je crois qu'on pourra la récupérer. Si, si, je pense que ça sera un mieux. Ça va un petit peu alléger le A, je pense. Ça nous permettra de trouver d'autres connexions ».

Cette arrivée du GPE prend sans doute plus d'importance à terme à Noisy-Champs qu'à Bagneux pour au moins trois raisons, les deux premières renvoient à cet espace résidentiel, peu pourvu en commerces, plus éloigné de Paris et des pôles d'activités. Les personnes interrogées attendent de cette nouvelle gare, le développement de logements, de services et de commerces, autrement dit une amélioration de leur cadre de vie. Ils en attendent ensuite une diversification des transports et de la desserte. Enfin, au-delà du gain d'accessibilité, le nouveau métro est aussi perçu comme une source de valorisation des prix de l'immobilier ; les propriétaires qui ont acheté dans l'ancien et ont vu leur environnement se dégrader, attendent de ce nouveau transport qu'il valorise ou/et revalorise leur bien. Cette idée de revalorisation est présente dans la plupart des discours, de façon plus ou moins explicite. Mais au-delà de l'impact sur la valeur de leur logement, c'est surtout l'idée d'une revalorisation symbolique du quartier qui ressort, notamment pour les habitants installés de longue date. La démolition prévue des logements HLM du Champy, quartier de logement social perçu négativement par les propriétaires, fait partie de ce qu'ils anticipent comme un changement du quartier.

Enquête : À voir ce qui arrivera comme population aussi. On va voir si c'est des gens bien ou pas bien. Si c'est de la zone ou... ça aussi, on ne sait pas. On ne sait pas si ça sera de la location, de l'habitation. Peut-être mixte. On sait pas, c'est ça qui fait un peu peur. [...]

Au-delà du cadre de vie, les personnes interrogées attendent aussi que les programmes de logement amènent plus de mixité sociale, entendue comme l'arrivée de populations « plus aisées » :

« ...Donc, voilà, donc, si vous voulez, ce qui est intéressant dans... dans ce chantier, ça redonne une dynamique au quartier. [...] la population qui va arriver dans ces nouveaux logements, sera une population plus aisée, plus... disons, plus moderne par rapport à une nouvelle gare, dynamique, avec justement ce hub qui est au pied, quoi. [...] Pour moi, je suis sûr, ces deux lignes vont faire changer beaucoup de choses, mais en même temps, il faut que les promoteurs de ce travail, prennent conscience que on est dans une zone à transformer. Il ne faut pas avoir peur de le transformer.

Les trajectoires plus longues des propriétaires interrogés, vivant dans des copropriétés anciennes expliquent en partie cette forte attente du GPE comme vecteur de changement urbain et social.

A l'inverse, les personnes interrogées qui sont locataires expriment une autre crainte, celle d'une hausse des loyers qui les obligent à partir lorsqu'ils occupent un logement dans le secteur privé, celle d'un changement du quartier qui embourgeoise trop la ville.

6. Des attentes fortes d'équipements et de commerces dans les deux quartiers

L'ensemble des personnes interrogées sont dans l'attente des changements à venir. Même si elles ont hâte que l'ensemble des transformations soient achevées, elles ne mettent pas en avant l'impact des nuisances liées aux chantiers comme c'est le cas dans d'autres quartiers de gare¹¹⁹.

Pour les cadres propriétaires ou accédants, en particulier celles et ceux qui viennent de Paris ou de la proche couronne, ces attentes portent notamment sur le développement d'une offre commerciale qu'ils souhaitent plus en adéquation avec leurs modes de consommation. A cela s'ajoute, plutôt à Noisy-Champs, le manque de services de proximité, déploré par les nouveaux arrivants :

« C'était la qualité de vie que je cherchais. Quoi que j'ai trouvé qu'ici il manquait par exemple, des centres médicaux, des commerces de proximité. Moi qui suis parisienne, j'étais habituée au supermarché, à côté, j'étais habituée au magasin s'il me manque des vêtements ou quoi...c'est à 15 minutes de chez moi et j'y vais pour prendre ce que j'ai besoin. J'ai pas besoin vraiment de prévoir une journée pour aller au mall. Donc ça c'est quelque chose vraiment qui me décourage ici. Et du coup, j'avais constaté qu'il manquait, comme j'ai dit, les laveries, les supermarchés, les boutiques, les centres médicaux (entretien 19, primo-accédante, 2024).

Les plus anciens ont la nostalgie de l'offre commerciale dense des débuts de leur installation à la fin des années 1980, renouant avec la représentation du « dégradation » de leur quartier.

« Quand je suis arrivé en 1987 au centre-commercial du Champy, vous aviez tout ce qui se faisait classique. Vous aviez... vous aviez fleuriste, vous aviez tout ce qui était... [...] On sait que la population vieillit, c'est une population qui est arrivée, qui travaillait et qui est maintenant à la retraite, mais ils aspirent aussi à avoir des commodités au niveau commerce et ne pas se retrouver dans un goulot d'étranglement d'un seul type de commerce, d'une catégorie de personnes et envoyer tous les autres ailleurs (entretien 12)

Mais à travers cette nostalgie qui va de pair avec le sentiment de leur propre déclassement social lié au changement de leur environnement, on retrouve à nouveau des représentations socio-ethniques stigmatisant des pratiques religieuses. Le type de commerces qu'il faudrait réduire et diversifier, renvoie plus ou moins implicitement à l'arrivée de populations racisées qui auraient contribué à cette dégradation :

« voilà. Parce qu'aujourd'hui, si vous n'êtes pas halal, il faut aller ailleurs, voilà. En fin de compte, le quartier est devenu halal. Voilà, donc les restaurants et compagnie, tout le monde est halal » (entretien 12, propriétaire, 1987).

¹¹⁹ Anne Clerval et Laura Wojcik, *Les naufragés du Grand Paris Express*, Paris, La Découverte, 2024.

A Noisy- Champs, les habitants de classes moyennes et supérieures dénoncent plutôt le développement des fast-foods plus que l'absence des commerces de proximité à proprement parler, car toutes et tous expliquent se rendre dans les centres commerciaux des villes voisines (Bay 2 à Collégien, Val d'Europe à Serris...) pour leurs courses et dans les plus petits supermarchés de Champs-sur-Marne ou Noisy-le-Grand.

Bah malheureusement, on n'a que des fast-foods. Là par exemple il y a 3-4 fast-foods qui ont ouvert. La boulangerie, franchement c'est pas mal. Je suis désolé pour l'autre boulangerie qui est côté université mais elle est vraiment bien. [...] Il y a le Aldi donc ça c'est bien, d'avoir une vraie superette. Il y a ça. Moi, c'est plus, parce que c'est un côté négatif, c'est que des fast-foods, des choses comme ça, il faudrait peut-être voir d'autres choses (entretien 13, primo-accédant, 2019 [2015]).

À Bagneux, les attentes sur le commerce sont encore plus forte : habitués à la fréquentation des commerces de proximité, les habitants regrettent largement leur absence, déplorent la qualité des commerces existants, même s'ils fréquentent les grandes surfaces installées au pied de quelques immeubles. Ils vont, comme à Noisy-Champs, opposer d'un côté les « fast-foods » aux commerces de qualité. C'est davantage dans des modes de consommation distinctifs – magasins bio, surgelés haut-de-gamme, commerces de bouche « qualitatifs » ou restaurants – que s'expriment leurs attentes, mais également une mise à distance là aussi de pratiques populaires et de personnes racisées.

*« Mais on a pas beaucoup de commerces, ici ça va mais là où on était avant, il faudrait marcher beaucoup pour trouver quelque chose, pour acheter du pain. Et c'est très communautaire ce qu'on a à Bagneux... c'est-à-dire des épiceries, ouais maghrébines, des épiceries africaines, des kebabs, des poulets crousti. C'est ça qu'on a.
...Il n'y a pas cette variété, des spécialités françaises, des spécialités italiennes...
....Nous n'avons pas, je pense que nous avons un seul restaurant français à Bagneux (entretien 2, primo-accédant-es, 2023)*

À l'inverse, les restaurants « ethniques » valorisés par ces cadres supérieurs se rapprochent des restaurants parisiens et d'une offre adaptée à leurs pratiques :

« Ça vous arrive de vous installer à la terrasse de la boulangerie ?

- *Pour l'instant non mais s'il y a un café, j'aimerais bien lire mon journal au café quoi. Ça manque un peu pour l'instant. [...] Mais moi j'aimerais bien avoir un restaurant thaï et il n'y en a pas (entretien 7, locataire intermédiaire, 2023) ».*

De fait, ces nouveaux cadres parisiens vont plutôt faire leurs courses, soit à Paris, soit pour les bagnolais, à Montrouge ou à Cachan (marché) où ils vont trouver cette offre commerciale. Certains vont également aller plutôt au marché du vieux centre-ville de Bagneux où là aussi, ils vont trouver des « fromagers », « une bonne boulangerie » et des « produits frais ».

« La particularité, en plus, de ce quartier, c'est qu'on est loin du centre-ville. En fait, on est aussi proche de Montrouge que de Bagneux. Donc, ça pose des problèmes sur les commerces et la structure de la ville, qui fait qu'en fait, parfois, on va plus à Montrouge où il y a plus, quand même de commerces et des autres choses, mais qui n'appartiennent pas à la ville. [...] Les commerces, c'est quand même mieux d'aller à Montrouge (entretien 9, primo-accédant, 2024).

Ces nouveaux et nouvelles propriétaires « n'habitent » donc pas encore totalement leur quartier : leurs pratiques d'approvisionnement sont actuellement déportées vers leurs anciens lieux de vie ou les communes proches, comme Paris ou Montrouge ; parfois vers le marché du centre-ville de Bagneux. Ce déport s'explique sans doute à la fois par une question de temporalité. Ils et elles ont encore des habitudes et des attaches sans leurs anciens quartiers, en raison de leur date d'installation récente. Mais c'est aussi probablement un effet du faible nombre de commerces au niveau local et de ce qu'est la vie quotidienne dans un quartier encore en devenir. Il est toutefois important de comprendre ces attentes car, on peut s'interroger sur la réaction de ces ménages, globalement bien dotés en capital économique, si les transformations et évolutions du quartier n'allaient pas dans le sens espéré.

La diversification attendue des commerces à Bagneux et des commerces et des populations à Noisy-Champs pourrait participer d'une micro-gentrification déjà à l'œuvre dans ces quartiers de gare.

La valorisation du logement neuf par ces classes moyennes et supérieures contraste avec les profils des gentrificateurs présents dans les quartiers anciens de centre-ville, qui réhabilitent, transforment et valorisent des bâtiments ou appartements anciens. Les ménages rencontrés par Anaïs Collet à Montreuil ou à la Croix-Rousse, par exemple, ont un rapport au risque différent, des revenus moins stables, des profils socioprofessionnels bien différents des personnes interrogées ici¹²⁰. Sans disposer d'éléments très précis sur les trajectoires sociales des ménages, on peut néanmoins formuler l'hypothèse que leurs dispositions sociales et résidentielles sont différentes¹²¹ et qu'elles entraînent aussi des rapports au quartier qui ne sont pas les mêmes. Au-delà des rapports au logement que cela peut induire, on peut interroger les conséquences sur l'implication locale – par exemple dans des associations, dans la vie politique – ou encore les stratégies scolaires qui pourront être mises en œuvre.

¹²⁰ A. Collet, *Rester bourgeois*, op. cit.

¹²¹ J.-Y. Authier et al., *État des lieux sur les trajectoires résidentielles*, op. cit.

Ces nouveaux et nouvelles habitants/es, dont les profils semblent plus proches du pôle économique des classes moyennes et supérieures qui sont au cœur des travaux de Bruno Cousin¹²² ou Lorraine Bozouls¹²³ vont-ils par exemple « coloniser » les écoles locales¹²⁴ ou bien recourir au privé ? Vont-ils s'investir pour contrôler les espaces publics et faire en sorte d'en transformer les usages à leurs normes ou se replier sur la sphère privée, en étant seulement des habitants de leurs logements et pas de leurs quartiers ? La temporalité de notre enquête ne permet pas de répondre à ces questions, mais en pointant quelques différences dans les profils sociaux et les trajectoires des habitants des quartiers, elle rappelle la complexité des processus de transformation sociale des espaces. Mais le fait que les nouveaux logements accueillent des ménages en début de trajectoire rend incertain la suite de leur parcours résidentiel et leur maintien dans le logement. Les personnes interrogées, qu'elles soient nouvelles arrivantes ou déjà résidentes, dans le quartier de gare de Bagneux comme de Noisy-Champs, attendent l'arrivée du GPE et des commerces et services qui sont programmés.

¹²² Bruno Cousin, « Entre-soi mais chacun chez soi. L'agrégation affinitaire des cadres parisiens dans les espaces refondés », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 2014, vol. 204, n° 4, p. 88-101.

¹²³ Lorraine Bozouls, « *Pour vivre heureux, vivons cachés* » : pratiques résidentielles, styles de vie et rapports de genre chez les classes supérieures du pôle privé, Thèse pour le doctorat de sociologie, sous la direction de Marco Oberti et de Fabio Quassoli, Sciences Po, Paris, 2019, 579 p.

¹²⁴ Agnès Van Zanten, « Chapitre 7 : Déménager ou coloniser le collège du quartier ? Les choix résidentiels et scolaires des classes moyennes et supérieures dans la banlieue parisienne » dans *Élire domicile : la construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, Presses Universitaires de Lyon, 2010, p. 149-167.

Conclusion

Les trois approches de ce travail (typologie des quartiers et évolution des prix, analyse des discours et stratégies locales, trajectoires et expériences des habitants) apportent des éclairages qui demanderaient toutefois à être approfondis.

L'analyse actualisée des évolutions des prix de l'immobilier et du foncier croisée avec la structure du parc de logements et de la population confirme tout d'abord ce que d'autres travaux ont déjà montré ; les prix des logements dans les quartiers de gare seraient et resteraient plutôt un peu moins élevés que dans le reste de la ville. Mais d'une part, ils tendent à augmenter depuis 2022. D'autre part, ces évolutions restent marquées par les disparités socio-spatiales structurelles de la métropole parisienne que les projets immobiliers des quartiers de gare ne semblent pas contrecarrer. Les prix de l'immobilier et du foncier augmentent ainsi très fortement là où les marchés sont déjà tendus, dans certains quartiers de gare de l'Ouest parisien moins favorisés (les Agnettes) ou encore dans des quartiers situés plus au Nord comme à Saint-Ouen. Si ces évolutions ne sont pas liées seulement ou toujours au GPE mais à d'autres projets urbains, la perspective reste plutôt celle d'une valorisation renforcée par l'attractivité du Grand Paris Express dans les quartiers de gare classés favorisés dynamiques et peu dynamiques de notre typologie en six catégories. La ségrégation déjà forte dans ces espaces aisés va se renforcer tandis que les espaces moyens et plus populaires, autour des 42 quartiers de gare en politique de la ville, pourraient aussi devenir plus attractifs pour les couches moyennes et supérieures et contribuer à des formes de gentrification déjà à l'œuvre.

Dans les quartiers de gare de ces communes plus moyennes en termes de peuplement et d'évolution des prix, les stratégies pour réguler les évolutions de prix et éviter des processus de "gentrification" vont dépendre des orientations politiques des collectivités. Les deux principaux instruments de régulation restent les chartes et les négociations plus informelles avec les promoteurs pour maîtriser les prix de sortie des logements et la programmation du logement social neuf dans ces quartiers. La recherche montre bien qu'au-delà de l'amélioration de la desserte, la mixité sociale reste l'objectif qui guide les projets urbains et résidentiels mis en œuvre par les communes. Mais les chartes qui affichent une maîtrise des prix négociés restent peu nombreuses, la plupart traitant plutôt d'impératifs écologiques et architecturaux. Dans les collectivités qui l'ont inscrit dans ces chartes, les prix du logement privé sont restés moins élevés que dans d'autres contextes franciliens mais restent néanmoins surtout accessibles à des cadres. Dans ces communes "moyennes", la programmation des logements dans les quartiers de gare se traduit avant tout par une « diversification à dominante privée » de l'habitat (accession à la propriété, locatif intermédiaire) et le maintien d'un logement social mais peu de production de logements très sociaux. Les communes justifient ces orientations programmatiques par la forte proportion de logements sociaux et très sociaux présents dans le reste de leur ville. Les communes cherchent aussi à favoriser des « trajectoires promotionnelles locales », permettant aux habitants de leur ville d'avoir un parcours résidentiel ascendant du logement social ou privé vers l'accession à la propriété. Les quelques enquêtes disponibles tendent à montrer que 20 % (Bagneux) à 50 % (Noisy-Champ) des nouveaux logements bénéficient à des habitants. Les entretiens menés à Bagneux mettent en exergue plutôt des trajectoires locales internes au logement social, permettant de passer d'un

logement social des années 1960 vers un logement social neuf et des relocalisations de ménages, anciennement propriétaires, qui louent ou achètent un logement privé en fin de parcours résidentiel. Les entretiens menés dans le quartier de Noisy-Champs l'ont été plutôt auprès de copropriétaires ayant acheté leur logement dans des résidences plus anciennes depuis longtemps. Ils montrent un effet promotionnel à venir de l'arrivée du Grand Paris Express dans les trajectoires de ces propriétaires qui voient leur bien et leur environnement potentiellement revalorisés.

Du point de vue des deux territoires concernés, les programmes de logement neuf représentent peu par rapport au logement existant. Le logement social reste, plus encore que la maîtrise relative des prix des logements privés, l'instrument central pour maintenir ou produire de la diversité résidentielle et sociale. Dans les communes populaires et moyennes comme celles qui ont été étudiées dans le cadre de cette recherche, ce sont les 40 à 60 % de logements sociaux existants à l'échelle de la commune, qui, s'ils ne sont pas démolis, permettront de maintenir du logement abordable pour les populations à bas revenus et donc, une relative diversité sociale. Mais dans les quartiers de gare, la programmation de logements sociaux, dont le taux retenu est de 20 %, reste orientée vers des ménages à revenus moyens. Les prix des logements privés et les profils des nouveaux accédants - qui resteraient à confirmer par une enquête plus large - laissent plutôt entrevoir un peuplement de ces quartiers de gare différent de leur environnement.

Plus qu'à une gentrification se traduisant par un déplacement des populations à bas revenus et une reconquête par des populations plus aisées, des processus de "micro-gentrification" à l'échelle de ces quartiers semblent à l'œuvre. Dans une commune comme Bagneux, ils pourraient accentuer une dualisation entre le Sud, qui concentre le logement social et reste moins bien desservi et le Nord, secteur dans lequel du logement social a déjà été démolit et qui est valorisé par un éco-quartier, l'accessibilité de la ligne 4 et les nouveaux programmes de logement neuf. A Champs-sur-Marne, les programmes sont un peu plus diffus et s'insèrent dans un autre contexte urbain et résidentiel. Mais là aussi, des sous-quartiers pourraient se construire et accentuer des micro-différenciations internes.

Du point de vue des trajectoires, les ménages interrogés qui arrivent dans les nouveaux logements du quartier de gare sont tous, dans des trajectoires résidentielles ascendantes. Ces nouveaux logements offrent des opportunités à de jeunes cadres venant de Paris ou des communes environnantes d'acheter un logement neuf, plus grand, plus durable et moins cher qu'un logement ancien dans les communes d'où ils viennent, ou après une période de location dans du PSLA. Elle permet aussi à des personnes, notamment des femmes en fin de trajectoire résidentielle, anciennement propriétaires, de se relocaliser dans un logement plus adapté à leur situation (divorce, veuvage...) et moins grand, qu'il s'agisse d'un logement intermédiaire ou d'un appartement acheté grâce à la vente d'un bien dont elles étaient déjà propriétaires. Enfin, elle permet aussi à des locataires vivant depuis longtemps dans la ville, dans du logement privé ou social, de se reloger dans un logement neuf plus confortable, dans un quartier en changement et peu concentré en logement social. Mais d'une part, parmi les trajectoires des personnes interrogées, nous n'avons pas celles de ménages qui ont été déplacés suite aux démolitions de logement social au Nord de Bagneux ou vont l'être dans

l'ensemble du Champy à Noisy-Champs, trajectoires plus « descendantes ». D'autre part, les propriétaires qui ont acheté ou qui louent leur logement depuis beaucoup plus longtemps, dans des copropriétés vieillissantes à Noisy-Champs ont plutôt des trajectoires résidentielles de déclassement liées à la dévalorisation de leur bien et à la « dégradation » de leur environnement.

A l'échelle des communes concernées, le profil des nouveaux arrivants dans ces quartiers de gare, dont l'offre en logements reste marginale, ne va pas changer structurellement la composition sociale. En revanche, à l'échelle micro-locale des quartiers, ces programmes rapprochent et font voisiner dans une grande proximité spatiale des ménages aux statuts et niveaux de revenus différents. A Bagneux, cette proximité se traduit plutôt par une juxtaposition d'immeubles aux statuts différents. A Noisy-Champs, le vieillissement de copropriétés plus anciennes ou les programmes plus récents de PSLA font se côtoyer au quotidien dans les halls d'un même immeuble ou des espaces publics d'un même îlot, des propriétaires et des locataires aux trajectoires très diversifiées. A Bagneux, l'entre-soi des résidences neuves qui rassemble des ménages dont les trajectoires, statuts et pratiques sociales sont assez homogènes, conduit plutôt à une sociabilité interne aux immeubles. A l'échelle du quartier et de la ville, cette coexistence se traduit le plus souvent par des « vies parallèles ». Les pratiques sociales des cadres « parisiens » se font plutôt ailleurs, sauf pour les familles qui, pour l'instant mettent leurs enfants dans les crèches et écoles du quartier. La distinction entre accédants/propriétaires, locataires du logement privé et du logement social est présente dans les deux quartiers. Mais elle reste beaucoup plus forte à Noisy-Champs où la coexistence oblige au partage plutôt conflictuel d'espaces communs et où les locataires et les étrangers sont désignés par les autres comme responsables de la « dégradation » du quartier.

La présence de transports compte dans les choix et arbitrages résidentiels, en particulier pour les actifs. Mais c'est avant tout la liaison à Paris que ces derniers ont recherché, sauf lorsque leur travail ou celui de leur conjoint, les amènent à se déplacer plus loin. La ligne 15 du GPE n'est pas encore ouverte, ce qui n'empêche pas les nouveaux arrivants d'en connaître les stations. Pour certains de ces jeunes actifs très mobiles, ce transport va réduire le temps de déplacement vers leur lieu de travail et ouvrir des bassins d'emploi potentiels plus larges. Mais c'est aussi l'accès rapide aux aéroports et gares que ces cadres actifs (ou retraités) mettent en avant, en phase avec leurs pratiques culturelles de voyages. Les personnes qui se déplacent peu ou dans une aire plus locale, comme les retraitées, les personnes à mobilité réduite ou les occupants du logement social qui travaillent à proximité, ne considèrent pas l'arrivée du GPE comme un élément important à venir pour leur mobilité. Certaines expriment plutôt une crainte de voir arriver « à côté de chez eux », des « indésirables » venant de banlieues plus stigmatisées du nord de l'Île-de-France. A Bagneux, le métro est déjà là, Paris reste accessible même avec des mobilités douces et le projet urbain et résidentiel autour de la gare est déjà visible. A Noisy-Champs, la situation est différente. Le GPE est vu comme un transport qui va permettre de diversifier et de fluidifier l'offre existante du seul RER A, même si l'usage de la voiture peut en réduire l'impact. De plus, dans les trajectoires résidentielles de déclassement des propriétaires comme dans celles plus ascendantes des nouveaux arrivants, le GPE est surtout perçu comme un levier de changement du cadre urbain par la densité et l'offre en commerces et services. Mais il est aussi attendu comme un vecteur de changement social, par

l'apport de populations plus aisées, autrement dit une « gentrification » qui revaloriserait les trajectoires de ces cadres.

Ces entretiens exploratoires tendent à confirmer ce que d'autres recherches sur la mixité dans des communes populaires et moyennes ont pu montrer. Cette diversité de statuts amenant d'autres catégories de population interroge sur le devenir de la cohabitation et de la gestion de ces statuts d'occupation et profils socio-économiques très différents, à l'échelle du quartier de gare mais également à celle de la commune.

Les trajectoires et situations de cohabitation soulèvent trois questions autour de la « micro-mixité sociale » des quartiers de gare ; celle de nouvelles mobilités à venir des jeunes ménages qui sont dotés de capacités économiques, qui en sont au début de leur vie familiale et professionnelle, et restent incertains sur leurs choix scolaires et la durée de résidence dans le quartier ; celle des stratégies communales pour concilier les attentes fortes sur les commerces et services, la sécurité et le cadre de vie de ces nouveaux arrivants avec les besoins et pratiques des autres habitants ; celle de la gestion des espaces communs aux résidences et de celle des espaces semi-privés et publics dont les appropriations peuvent être conflictuelles dans des formes de « copropriétés mixtes ».

Enfin, cette recherche exploratoire dans son ensemble interroge d'une part la pertinence d'une approche à l'échelle des « quartiers de gare » pour analyser la diversification de l'habitat, apprécier les dynamiques de transformation et les changements socio-urbains, comme les apports en termes d'accessibilité. Elle interroge d'autre part la temporalité dans l'analyse des mutations qui vont se faire à long terme et peuvent aussi venir modifier les statuts d'occupation des nouveaux logements achetés. De plus, elle invite à poursuivre le travail de terrain dans d'autres types de quartiers et de communes (favorisées) pour voir dans quelle mesure la programmation de logements sociaux peut tempérer des changements qui risquent de bénéficier aux classes moyennes et supérieures franciliennes.

Annexes

Annexe 1 - Tableau des enquêtés 1

Lieu	N° entretien	Année d'arrivée	Statut	Age	Statut antérieur	Origine	Composition familiale	Revenu en € (nets annuels)
Noisy-Champs	12	1987	Propriétaire	61	Logé gratuitement	Montfermeil	Couple (2)	NA
Noisy-Champs	15	1979	Propriétaire	70	Locataire social	Noisy-le-Grand	Couple (2)	48 000
Noisy-Champs	18	2010	Locataire social	55	Locataire privé	Noisy-le-Grand	Autre (4)	39 000
Noisy-Champs	20	2013	Propriétaire	39	Loge gratuitement	Champs-sur-Marne	Seul	66 000
Noisy-Champs	13	2019 (2015)	Propriétaire	40	Locataire privé	Champs-sur-Marne	Couple avec enfant (3)	48 000
Noisy-Champs	17	2016	Propriétaire	41	Logé gratuitement	Champs-sur-Marne	Seul	80 000
Noisy-Champs	14	2015	Propriétaire	39	Locataire privé	Paris	Couple avec enfants (4)	85 000
Noisy-Champs	21	2018	Locataire intermédiaire	37	Locataire privé	Champs-sur-Marne	Autre (2)	84 000
Noisy-Champs	22	2024	Locataire intermédiaire	37	Locataire privé	Chessy	Couple avec enfant (3)	48 000
Noisy-Champs	19	2023	Propriétaire	32	Locataire privé	Paris	Seule	48 000
Noisy-Champs	16	2021	Propriétaire (PSLA)	53	Propriétaire	Montreuil	Seul	47 000
Bagneux	5	2024	Propriétaire	33	Locataire privé	Montrouge	Couple	70 000
Bagneux	10	2023	Propriétaire	38	Locataire privé	Paris	Couple	100 000
Bagneux	11	2024	Propriétaire	56	Propriétaire	Montrouge	Couple avec enfants (4)	90 000
Bagneux	9	2024	Propriétaire	38	Locataire privé	Paris	Couple avec enfant (3)	90 000
Bagneux	6	2016	Propriétaire	76	Locataire social (Propriétaire)	Bagneux	Seule	25 000
Bagneux	7	2023	Locataire intermédiaire	73	Propriétaire	Bagneux	Seule	33 000
Bagneux	2	2023	Propriétaire	45	Locataire privé	Bagneux	Couple avec enfants (4)	72 000
Bagneux	8	2024	Propriétaire	27	Locataire privé	Paris	Couple (2)	62 500
Bagneux	1	2020	Propriétaire	62	Propriétaire	Paris	Seule	30 000
Bagneux	4	2022	Propriétaire	41	Locataire social	Paris	Couple avec enfants (4)	54 000
Bagneux	3	2023	Propriétaire	32	Locataire privé	Paris	Couple	90 000
Bagneux	23	2024	Locataire social	70	Locataire social	Bagneux	Couple	14 400
Bagneux	24	2024	locataire social	60	locataire social	Bagneux	personne seule	24 000

Annexe 2 - Tableau des enquêtés 2

Lieu	N° entretien	PCS	Nombre pièces	Prix achat	Surface	Loyer ou remboursement prêt
Noisy-Champs	12	chef entreprise / retraitée	3 pièces	50K (aujourd'hui 215K)	72	NA
Noisy-Champs	15	retraites cadre et prof intermediaire	4 pièces	250KF	85	NA
Noisy-Champs	18	cadre fonction publique	4 pièces	NA	82	?
Noisy-Champs	20	cadre	3 pièces	201000	68	665
Noisy-Champs	13	ouvrier / employée	3 pièces	230000	60	900
Noisy-Champs	17	cadre	3 pièces	256000	58	950
Noisy-Champs	14	cadres	3 pièces	232600	56	2300
Noisy-Champs	21	cadre / cadre en recherche d'emploi	3 pièces	NA	56	1100
Noisy-Champs	22	cadre / employée	3 pièces	NA	59	1150
Noisy-Champs	19	cadre	2 pièces	189000	43	700
Noisy-Champs	16	profession intermédiaire	3 pièces	229000	58	792 (loyer) puis 350
Bagneux	5	cadres	3 pièces	394 000 (park)	70	
Bagneux	10	cadre (libéral)	4 pièces	630 000	100	3000
Bagneux	11	cadres (archi/comm)	5 pièces	680 000	106	360
Bagneux	9	cadres	4 pièces	405 000	69	700
Bagneux	6	retraitee, prof. Intermediaire	2 pièces	162 000	42	
Bagneux	7	retraitee, cadre adm	3 pièces	1450 (loyer)	68	
Bagneux	2	cadre/employée	4 pièces	368 000	80	1500
Bagneux	8	cadres	3 pièces	370 000	63	1825
Bagneux	1	retraitee, cadre admin	3 pièces	351 000	69	800
Bagneux	4	cadres	4 pièces	444 000 (park)	87	
Bagneux	3	cadre, congé parental	4 pièces	440 000 (park.)	87	1800
Bagneux	23	Retraités employés	2 pièces	locataire		?
Bagneux	24	employée	2 pièces	locataire	44	536 (hc) 660 CC

Annexe 3 - Tableau des personnes interviewées

Quartier	Fonctions
Chevilly Larue	Elu logement - habitat
Bagneux	Direction de l'habitat, mairie
	Adjoint à l'urbanisme et l'éducation, mairie
	élu habitat, mairie
	chef de projet construction, habitat privé
	Direction marketing Nexity
	direction développement Nexity
	Direction SADEV 94
Noisy-Champs	Elu à l'habitat Noisy-le-Grand
	Elu à l'habitat Champs-sur-Marne
	Foncia Syndic copropriété Champs sur Marne / Noisy
Pont de Bondy	Chargé de projet Séquano
	MDH (promoteur)
	ICADE (promoteur Seine ST Denis)
Divers sites	Chargée de relogements SGP

Annexe 4 - Prix par échelle géographique et évolution entre 2010 et 2022

Quartier et EPT de rattachement	2010	2022	Évolution	2010 (communes)	2022 (communes)	Évolution (communes)
Aulnay		2 530		2 926	3 597	23 %
Le Blanc-Mesnil	3 017	4 520	50 %	2 767	4 204	52 %
Sevran - Livry	2 476	2 885	17 %	2 307	2 970	29 %
Paris Terres d'Envol	2 734	3 539	29 %			
Pont de Bondy	2 748	4 146	51 %	2 777	4 079	47 %
Est Ensemble	3 577	5 579	56 %			
Bagneux	3 304	5 595	69 %	3 943	5 395	37 %
Fort d'Issy - Vanves - Clamart	5 912	7 458	26 %	5 338	7 435	39 %
Vallée Sud-Grand Paris	4 635	6 242	35 %			
Issy RER	5 359	8 169	52 %	5 439	8 405	55 %
Grand Paris Seine Ouest	5 524	8 052	46 %			
Les Agnettes	3 836	6 040	57 %	4 122	6 381	55 %
Boucle Nord de Seine	3 934	5 882	50 %			
Le Vert de Maisons	3 178	5 205	64 %	3 512	4 978	42 %
Paris Est Marne et Bois	4 471	6 561	47 %			
L'Haÿ-les-Roses	2 948	4 500	53 %	3 456	4 876	41 %
Grand-Orly Seine Bièvre	3 332	4 233	27 %			
Noisy - Champs	2 501	3 006	20 %	3 010	4 031	34 %
Grand Paris Grand Est	3 059	3 803	24 %			
MGP	5 450	7 846	44 %			

Source : PNS-BIEN 2010-2022, mis à disposition par l'APUR, dans le cadre de l'Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris Express.

Annexe 5 - Communes et EPT rattachés aux 11 gares du GPE étudiées

Gare_2024	Ligne	CODGEO	Communes rattachées à la gare	EPCI ArcGis
Bagneux-Lucie Aubrac	L15S	92007 94003 94016	Bagneux Arcueil Cachan	T2 Vallée Sud Grand Paris
L'Haÿ-les-Roses	L14	94021 94038 94076	Chevilly-Larue L'Haÿ-les-Roses Villejuif	T12 Grand-Orly Seine Bièvre
Noisy - Champs	L15S/L16	77083 93051	Champs-sur-Marne Noisy-le-Grand	T9 Grand Paris - Grand Est
Pont de Bondy	L15E	93008 93010 93053	Bobigny Bondy Noisy-le-Sec	T8 Est Ensemble
Clamart	L15S	92023 92040 92046 92075	Clamart Issy Malakoff Vanves	T2 Vallée Sud Grand Paris
Issy	L15S	92040	Issy-les-Moulineaux	T3 Grand Paris Seine Ouest
Le Vert de Maisons	L15S	94002 94028 94046	Alfortville Créteil Maisons-Alfort	T10 Paris-Est-Marne & Bois
Les Agnettes	L15O	92004 92036	Asnières Gennevilliers	T5 Boucle Nord de Seine
Sevran - Livry	L16	93071 93078	Sevran Villepinte	T7 Paris Terres d'Envol
Aulnay - Val Francilia	L16	93005	Aulnay-sous-Bois	T7 Paris Terres d'Envol
Parc du Blanc-Mesnil	L16	93007	Le Blanc-Mesnil	T7 Paris Terres d'Envol

Annexe 6 - Logements privés et sociaux par échelle géographique et évolution entre 2010 et 2021 ou 2023

Quartiers / EPT	Communes	Logements sociaux 2010	Logements sociaux 2023	Évolution 2010-2023	Logements 2021	Taux de logements sociaux
Aulnay	Aulnay-sous-Bois	9 257	9 788	5,7 %	32 660	30,0 %
Le Blanc-Mesnil	Le Blanc-Mesnil	7 530	7 946	5,5 %	22 060	36,0 %
Sevran - Livry	Sevran / Villepinte	9 328	10 919	17,1 %	18 640	58,6 %
Paris Terres d'Envol		40 410	45 033	11,4 %	143 390	31,4 %
Pont de Bondy	Bobigny / Bondy / Noisy-le-Sec	23 461	26 766	14,1 %	61 720	43,4 %
Est Ensemble		62 772	72 981	16,3 %	195 830	37,3 %
Bagneux	Bagneux	10 521	10 795	2,6 %	19 110	56,5 %
Fort d'Issy - Vanves - Clamart	Clamart / Issy-les-Moulineaux / Malakoff / Vanves	20 073	22 895	14,1 %	94 730	24,2 %
Vallée Sud-Grand Paris		50 672	54 884	8,3 %	199 110	27,6 %
Issy RER	Issy-les-Moulineaux	6 034	7 100	17,7 %	37 150	19,1 %
Grand Paris Seine Ouest		23 963	28 195	17,7 %	169 650	16,6 %
Les Agnettes	Asnières-sur-Seine / Gennevilliers	16 855	19 939	18,3 %	66 320	30,1 %
Boucle Nord de Seine		42 751	62 017	45,1 %	209 650	29,6 %
Le Vert de Maisons	Alfortville / Créteil / Maisons-Alfort	25 938	28 257	8,9 %	94 030	30,1 %
Paris Est Marne et Bois		40 909	47 114	15,2 %	254 640	18,5 %
L'Haÿ-les-Roses	Chevilly-Larue / L'Haÿ-les-Roses / Villejuif	13 544	15 688	15,8 %	51 540	30,4 %
Grand-Orly Seine Bièvre		82 424	100 327	21,7 %	332 800	30,1 %
Noisy - Champs	Champs-sur-Marne / Noisy-le-Grand	6 064	12 161	100,5 %	42 340	28,7 %
Grand Paris Grand Est		30 725	39 820	29,6 %	175 610	22,7 %
MGP		700 810	856 336	22,2 %	3 701 440	23,1 %

Sources : RPLS 2023 et 2015, INSEE RP 2021, mis à disposition par l'APUR, dans le cadre de l'Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris Express.

Annexe 7 - Données de cadrage sur les communes concernées par les quartiers de gare

	Bagneux	Arcueil	Cachan	L'Haÿ-les-Roses	Chevilly-Larue	Villejuif	Champs-sur-Marne	Noisy-le-Grand	Noisy-le-Sec	Bondy	Bobigny
Population en 2021	43 699	21 557	30 592	31 392	20 326	57 753	25 695	70 374	46 094	52 905	55 056
Nombre total de logements en 2021	19 107	11 170	14 729	14 082	9 110	28 348	11 234	31 108	19 181	21 936	20 601
Nombre total de logements sociaux en 2024 (RPLS)	11 189	4 526	5 180	3 266	3 042	10 036	4 547	8 281	8 060	9 824	10 724
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2021, en %	23,9	31	38,3	46,5	43,1	35,7	44,9	49,2	33,7	39,9	27,2
% de logements sociaux SRU 2021 (Data DRIHL)	65,1	47,8	41,5	30,6	44,2	37,7	39,6	30,4	48	46,4	63,8
Médiane du revenu disponible par unité de consommation 2021 en €	21 040	23 560	25 800	24 990	22 100	21 950	23 750	23 490	18 450	17 210	16 330
Prix moyen des appartements (€/m ² , 2025, Meilleurs agents)	5 216	5 169	4 983	4 058	3 617	5 025	3 783	4 120	3 546	2 954	3 177
Taux de pauvreté en 2021, en %	20	19	16	16	20	22	17	17	30	34	36
Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2021	15	11,6	12,5	11,5	10,7	14,5	12,9	12,7	16,3	18,7	18,8
Parti politique majoritaire	PCF	EELV	PS	DVD	PCF	PCF	PCF	LR	PCF	PS	PCF

Sources : INSEE, DRIHL, Meilleurs agents.

Annexe 8 - Programmation récente dans les quartiers de gare sélectionnés

Quartier	Logements en cours de commercialisation			Logements livrés			Total		
	1-2 pièces	3-4 pièces	5-6 pièces	1-2 pièces	3-4 pièces	5-6 pièces	1-2 pièces	3-4 pièces	5-6 pièces
Bagneux Lucie Aubrac	34,4%	59,4%	6,2%	36,0%	58,9%	5,0%	35,4%	59,1%	5,5%
L'Haÿ-les- Roses	45,2%	53,1%	1,7%	44,1%	54,0%	1,9%	44,7%	53,5%	1,8%
Noisy- Champs	39,9%	51,8%	8,3%	41,2%	55,7%	3,0%	41,0%	55,0%	4,0%
Pont de Bondy	36,2%	56,6%	7,2%	34,8%	59,8%	5,3%	35,1%	59,3%	5,6%
Total général	38,2% (529)	56,3% (780)	5,5% (76)	37,4% (1 256)	58,1% (1 951)	4,4% (149)	37,7% (1 785)	57,6% (2 731)	4,7% (225)

Source : Base de données CAPEM 2015-2027 (dates de livraison), traitement par l'auteur

