

SYNTHÈSE

JANVIER 2026

Mixité sociale dans les quartiers de gare du Grand Paris Express : *analyse des mutations et trajectoires résidentielles*

Pierre Joffre

Post doc Chaire AGP

Christine Lelévrier

Chercheuse au Lab'URBA

Sonia Guelton

Chercheuse au Lab'URBA

Introduction

Il y a quinze ans, le Grand Paris Express (GPE) était lancé, projet de transport le plus important d'Europe suscitant des débats que de nombreuses études ont cherché à éclairer depuis. Les acteurs publics nationaux, outre le renforcement de l'attractivité et de la compétitivité de Paris, affichent un double objectif métropolitain convergent : celui de l'amélioration des mobilités pour l'ensemble des franciliens et celui d'une densification urbaine dans les nouveaux quartiers de gare, favorisant une mixité fonctionnelle et sociale. Reliant les communes de « banlieue » entre elles, Le GPE devrait en effet désenclaver des lieux peu ou moins bien desservis en transports en commun, étendant l'offre de mobilité des habitants ainsi que l'accessibilité à de grands équipements, des pôles d'emploi ou/et de centralités. Lieux d'action publique de la nouvelle métropole du Grand Paris, les 68 quartiers de gare desservis par le GPE représentent aussi une opportunité de densification résidentielle et urbaine et de développement de programmes de logements. L'intention de 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, à travers les statuts d'occupation et les types de logements. En novembre 2012, Jean Castex, alors Premier ministre prônait la mixité sociale comme un objectif central du GPE, y voyant un moyen de réduire « *les déséquilibres territoriaux* » et de mettre « *fin aux logiques de ghettoisation* ».

Contexte et enjeux : De la mixité sociale à la « gentrification » des quartiers de gare ?

Les questions que pose la recherche urbaine autour des effets de la mise en œuvre de ce réseau de transport concentrique restent les mêmes depuis son lancement et ne sont pas nouvelles. L'attractivité potentielle, immobilière et foncière de ces quartiers de gare, dans un espace métropolitain marqué par une hausse des valeurs ne va-t-elle pas renforcer des disparités déjà fortes, en particulier entre l'espace favorisé du Sud-Ouest et les communes

plus populaires du Nord-Est (APUR, 2023 ; IPR, 2019¹) ? Sur les 68 quartiers de gare, 44, soit la majorité, sont des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV), autrement dit des quartiers sélectionnés par l'action publique sur le critère de la concentration de pauvreté. L'arrivée de ce transport peut certes contribuer à désenclaver certains de ces territoires et bénéficier ainsi aux populations locales. Mais les transformations urbaines et les mutations résidentielles que le GPE induit autour des nouvelles gares, ne risquent-elles pas d'évincer les populations les plus précaires (démolitions de logements anciens privés et de logements sociaux, hausse des prix de l'immobilier et du foncier) et/ou d'embourgeoiser des espaces qui leur étaient jusque-là accessibles, comme certaines recherches tendent à le montrer² ? Les transformations urbaines, résidentielles et sociales s'inscriraient ainsi dans l'histoire longue et récurrente de processus de « gentrification », « d'embourgeoisement » du centre des métropoles européennes.

A l'origine, dans les années 1960, la sociologue anglaise qui invente ce terme cherche à décrire le processus d'installation de couches moyennes et supérieures dans l'habitat dégradé des quartiers ouvriers de centre-ville, conduisant au déplacement de ces derniers³. Cette notion a depuis été élargie à d'autres espaces et d'autres catégories de population, renvoyant à une transformation du bâti, des commerces, que l'intervention publique de régénération urbaine peut accélérer, dans un contexte de restructuration des économies capitalistes⁴. Cet élargissement n'est pas sans susciter de vives critiques, remettant en cause le flou de la notion et incitant à en préciser les contours⁵. Anne Clerval, analysant l'évolution de quartiers parisiens la définit comme « *un processus d'embourgeoisement spécifique des quartiers*

¹ APUR, *Mixité sociale et ségrégation dans la métropole du Grand Paris : état des lieux et tendances sur 15 ans*, Note n°224, 2023 ; Mariette Sagot, *Gentrification et paupérisation au cœur de l'Île-de-France. Évolutions 2001-2015*, Paris, Institut Paris Région, 2019.

² Anne Clerval et Laura Wojcik, *Les naufragés du Grand Paris Express*, Paris, La Découverte, 2024.

³ Ruth Glass, *Introduction to London, Aspects of change*, London, Center for Urban Studies, 1963.

⁴ Neil Smith, *The New Urban Frontier; gentrification and the revanchist city*, Routledge, 1996.

⁵ Jean-Yves Authier et Catherine Bidou-Zachariensen, La question de la gentrification urbaine, *Espaces et sociétés*, n°132-133, 2008, pp.13-21 ; Yankel Fijalkow et Edmond Preteceille, Gentrification, discours et politiques urbaines (France, Royaume-Uni, Canada), *Sociétés contemporaines*, n°63, 2006, pp.5-13.

populaires qui s'accompagne de la transformation du bâti et du quartier en général. Un changement social qui passe par des transformations urbaines. »⁶ Mais les processus qui produisent ces changements socio-résidentiels et urbains s'avèrent très différents selon les contextes et les échelles, ou encore selon qu'il s'agit d'une gentrification par **l'offre neuve de logement de promoteurs et/ou l'intervention des pouvoirs publics** (*New Build gentrification*⁷), ou par **la demande des ménages** qui s'installent⁸ et imposent des « styles de vie », invitant *a minima* à parler de « gentrifications »⁹.

Les débats sont nombreux, beaucoup associant la gentrification à la mixité sociale, référentiel de l'action publique. La notion de mixité sociale reste avant tout une catégorie de l'action publique, mobilisée très fortement dans les politiques de l'habitat et de l'urbanisme et renvoyant à « *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* ». ¹⁰ Le consensus des acteurs autour de cette notion repose sur les nombreuses vertus qu'elle est censée contenir, autour de deux enjeux assez différents. D'une part, sa mise en œuvre contribuerait à l'égalité entre les territoires et à un « rééquilibrage social ». D'autre part, elle serait garante d'une plus grande cohésion sociale, d'un « vivre ensemble plus harmonieux », la coprésence d'une diversité de classes sociales évitant les tensions et conflits¹¹. Le succès de cette notion est pourtant en décalage avec une critique récurrente de la recherche urbaine. Les chercheurs analysent en effet la mixité sociale avant tout comme une valeur, une croyance, voire une idéologie, mettant en cause à la fois le flou de sa définition, les présupposés sociologiques qui la fondent, mais également les effets paradoxaux

⁶ Anne Clerval, *Paris sans le peuple : la gentrification de la capitale*, Paris, La Découverte Poche, 2016, p. 8.

⁷ Mark Davidson et Loretta Lees, « New-build "gentrification" and London's riverside renaissance », *Environment and Planning A*, 2005, volume 37, p. 1165-1190.

⁸ David Ley, Gentrification and the politics of the New Middle Class, *Environment and Planning D*, vol.12, Issue 1, 1994.

⁹ Marie Chabrol, Anaïs Collet, Matthieu Giroud, *Gentrifications*, Ed. Amsterdam, 2016.

¹⁰ 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.

¹¹ Christine Lelévrier, op.cit, 2016.

et pervers des politiques menées en son nom¹². Dans les contextes de « quartiers en gentrification », la mixité sociale, mot d'ordre des politiques publiques, conduirait souvent au déplacement plus loin des anciens habitants et au « contrôle des classes populaires et de leurs modes d'appropriation du quartier »¹³.

Ainsi, l'usage de ces deux termes, l'un relevant plutôt du registre académique (gentrification), l'autre du registre de l'action (mixité) reste pertinent pour questionner le sens de l'action publique et les changements socio-résidentiels d'espaces populaires en transformation. Mais il suppose de bien en définir et déconstruire les contours, tant du côté des stratégies locales que de l'expérience des habitants.

Questionnement et méthodes de la recherche

Les réponses aux questions posées par les transformations urbaines et mutations résidentielles liées à l'arrivée du Grand Paris Express dans les quartiers de gare sont loin d'être simples. Elles sont d'autant moins univoques que la mesure des effets du GPE reste en elle-même complexe. Tout d'abord, des travaux anciens ou menés dans d'autres contextes ont montré que la création d'une desserte ou l'amélioration de l'accessibilité n'ont pas d'effet automatique sur le développement urbain¹⁴. Ensuite, la métropole parisienne est transformée par un ensemble de projets urbains dont les effets sont très marqués et sans doute plus forts sur la valorisation immobilière et foncière, comme c'est le cas par exemple des derniers jeux Olympiques en Seine-Saint-Denis. Par ailleurs, les études déjà menées sur les quartiers de gare convergent en nuanciant l'impact des transformations liées au GPE¹⁵. Elles mettent en exergue des effets potentiels de valorisation différenciés selon les types de territoire et les dynamiques de marché préexistantes, qui restent très hétérogènes. De fait, les dynamiques structurelles expliquent davantage le changement social que la hausse locale des prix ou l'arrivée d'un transport. Plusieurs typologies réalisées sur les quartiers de gare permettent ainsi de

¹² Christine Lelévrier, « Mixité, pourquoi tant de controverses ? », *Observatoire de la Mixité Sociale*, 2019, 33-38.

¹³ Matthieu Giroud, *Mixité sociale, contrôle social et gentrification*, *La vie des Idées*, 2015.

¹⁴ Jean-Marc Offner, « Les effets structurants du transport : mythe politique, mystification scientifique », *L'Espace Géographique*, 22/3, 1993, p. 233-242

¹⁵ APUR, *Mixité sociale et ségrégation dans les quartiers de gare du Grand Paris Express, quelles dynamiques depuis 2010 ?* Note n°234, septembre 2023

contextualiser les évolutions des prix du foncier et de l'immobilier, ainsi que celles des revenus et catégories socioprofessionnelles de la population. D'autres insistent enfin sur l'importance de « *la portée et de l'intensité des projets urbains* », du statut des opérations d'aménagement et de logement, et des stratégies locales mises en œuvre¹⁶. Les collectivités locales en lien avec d'autres acteurs, ont bien un rôle dans ces projets.

La recherche synthétisée ici a été commanditée par la chaire Aménager le Grand Paris, copilotée par la Société des Grands Projets (SGP) et suivie l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF). Elle s'inscrit dans le prolongement de ces interrogations et des travaux déjà menés tout en proposant un autre éclairage, plus qualitatif. Réalisée par trois chercheurs du Lab'Urba entre septembre 2024 et septembre 2025, elle porte sur les mutations socio-résidentielles à travers une analyse à la fois du croisement de l'évolution des prix avec celle des populations, mais aussi et surtout, des stratégies locales d'une part, et des expériences et trajectoires résidentielles des habitants de ces quartiers de gare, d'autre part. Elle interroge ainsi le sens, les conditions de mise en œuvre de stratégies de « mixité sociale » prônées par l'ensemble des acteurs et indirectement, les effets de « rééquilibrage socio-territorial » ou de « renforcement de la ségrégation ».

Pour affiner l'analyse de ces mutations et des processus de changement social à l'œuvre dans la métropole, trois questions ont orienté la recherche, conduisant à des dispositifs méthodologiques différents :

1) Comment analyser les mutations socio-résidentielles en cours et à venir en prenant en compte les différences territoriales déjà fortes au sein de l'espace métropolitain?

Hypothèse 1 : en repartant des analyses de l'APUR, qui classe les quartiers de gare en trois type (ségrégués, mixtes, intermédiaires), on peut supposer que la ségrégation dans les quartiers bourgeois des communes aisées va se poursuivre tandis que le poids du logement social dans certains quartiers en QPV très paupérisés peut atténuer des effets de gentrification, voire stabiliser leur paupérisation ; Les quartiers mixtes et intermédiaires dans

¹⁶ Acadie, *Quartiers de gare du Grand Paris Express, Trajectoires et prospectives en regard des dynamiques de marché*, 2023 ; Aldhuy et al., *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.

lesquels les évolutions de prix ont été fortes pourraient connaître des transformations importantes renforçant la mixité ou allant vers la gentrification.

2) Quelles stratégies locales et quelles régulations sont mises en œuvre, en particulier dans les espaces intermédiaires et populaires pour orienter le peuplement et les trajectoires et atténuer des effets éventuels de « gentrification » ?

Hypothèse 2 : les instruments de la mixité sociale que constituent la diversification de l'habitat (statuts, prix, typologie...) d'une part, l'encadrement des prix et les négociations avec les promoteurs d'autre part, pourraient être mobilisés différemment selon les territoires, et la place qui est donnée au logement social dans les politiques.

3) Que reflètent les trajectoires et expériences résidentielles des habitants des quartiers de gare, comment peuvent-elles éclairer les mutations socio-résidentielles et, au-delà, l'action publique ?

Hypothèse 3 : si les trajectoires sont avant tout façonnées par les « produits-logement », le GPE peut être un critère dans les choix résidentiels

Hypothèse 4 : La diversification de l'habitat conduit à faire cohabiter des populations très différentes socialement qui ne vont pas forcément avoir des relations entre elles.

Pour répondre aux hypothèses dans le délai de l'étude, trois méthodes d'analyse ont été retenues:

1) Une actualisation des évolutions socio-économiques aux différentes échelles d'analyse et l'élaboration d'une typologie dynamique des quartiers et communes sur 51 quartiers de gare (soit les 68 quartiers sans Paris et en excluant les sites sans ou avec très peu de construction). Les données mobilisées proviennent de l'observatoire des quartiers de gare, de l'Insee-APUR, des sites internet sur l'immobilier, et du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS).

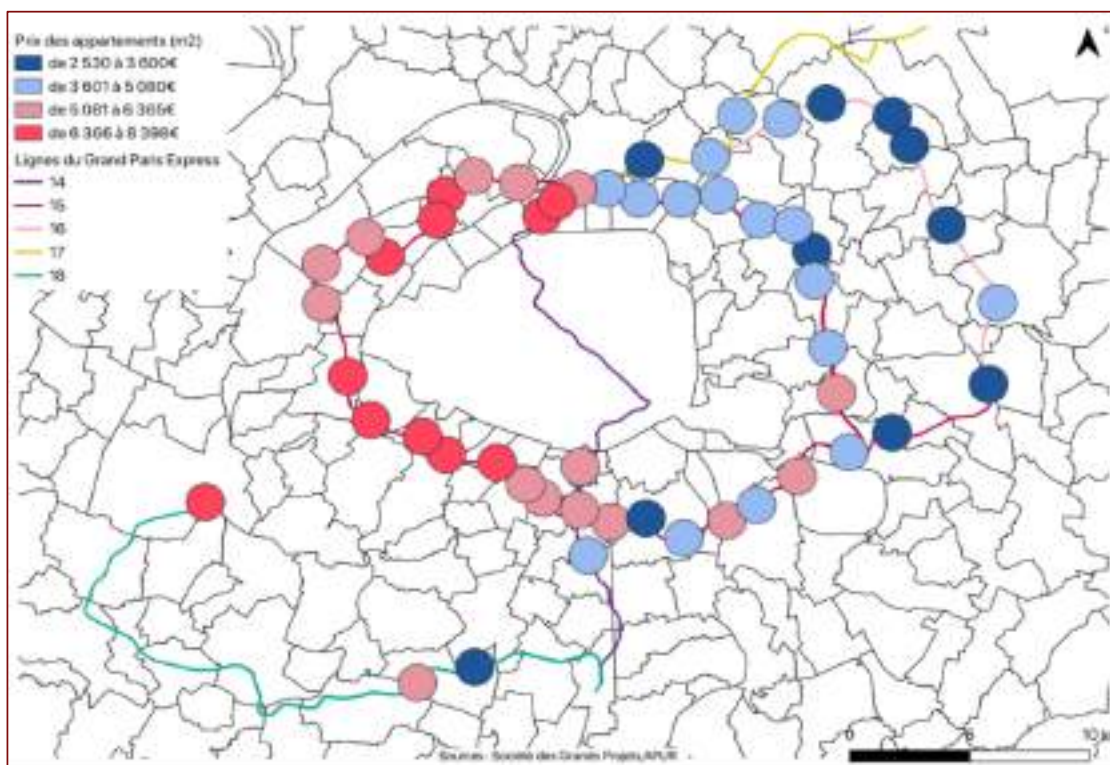
2) Une analyse des discours d'acteurs locaux, des chartes et des programmations de logements dans 11 quartiers (liés à la typologie) puis dans 4 quartiers (retenus pour une analyse plus fine menée avec la base CAPEM)

3) 24 entretiens semi-directifs menés auprès de nouveaux et d'anciens habitants dans deux quartiers de gare, Noisy-Champs (11) et Bagneux (13) entre avril et juin 2025.

I. Prendre en compte des différences territoriales : des trajectoires de quartier dans une typologie en 6 classes

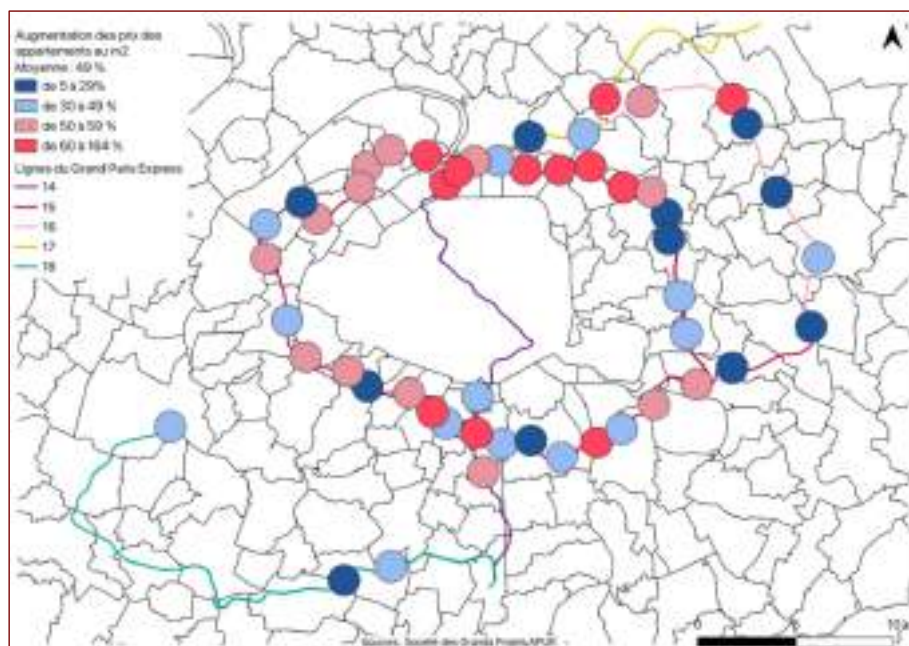
Les prix de l'immobilier dans les quartiers de gare sont bien le reflet de disparités sociales structurantes de l'espace métropolitain opposant l'Ouest socialement favorisé au Nord-est, avec des valeurs de transaction variant ainsi de 2500 à 8300 euros du m². En retour ces prix ont à l'évidence un effet sur l'accessibilité résidentielle de ces espaces et leur spécialisation sociale, allant de pair avec des niveaux de revenus eux aussi contrastés.

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



Les évolutions des prix de l'immobilier ne vont pas dans le sens d'une atténuation de la ségrégation, en particulier dans les espaces les plus favorisés. Ils tendent au contraire à montrer plutôt une hausse des prix là où ces derniers étaient déjà élevés entre 2010 et 2022 (Plus de 60 % de hausse dans les quartiers de gare d'Issy-les-Moulineaux ou Bécon-les-Bruyères).

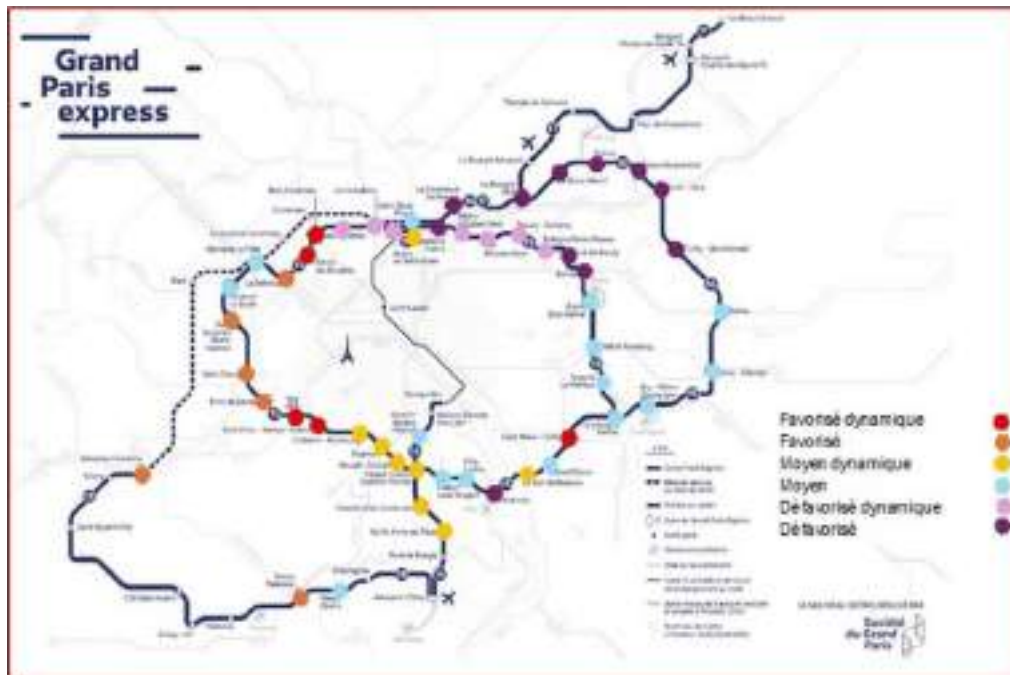
Carte : Évolution des prix moyens des appartements dans les quartiers de gare, 2010- 2022



Pour prendre en compte ces différenciations territoriales et choisir des quartiers dans lesquels mener une analyse plus approfondie, une typologie des quartiers a été élaborée. Elle affine les typologies existantes en prenant en compte le logement et le peuplement existant (logement social, revenus, CSP) et en croisant ces éléments avec l'évolution des prix de l'immobilier et des revenus des populations. Six types de quartiers ont ainsi été identifiés mettant en regard les dynamiques constatées avec trois situations initiales de quartiers dits favorisés, moyens et défavorisés :

- **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



Nous avons ensuite, après échange avec le comité de pilotage sur les programmations de logement, retenu 11 quartiers parmi les 52, dans lesquels une analyse statistique plus poussée a été menée :

Quartier favorisé dynamique : Fort d'Issy-Vanves- Clamart, Issy-RER

Quartier moyen dynamique : Bagneux, L'Hay-les-Roses, Vert de Maison

Quartier moyen peu dynamique : Noisy-Champs

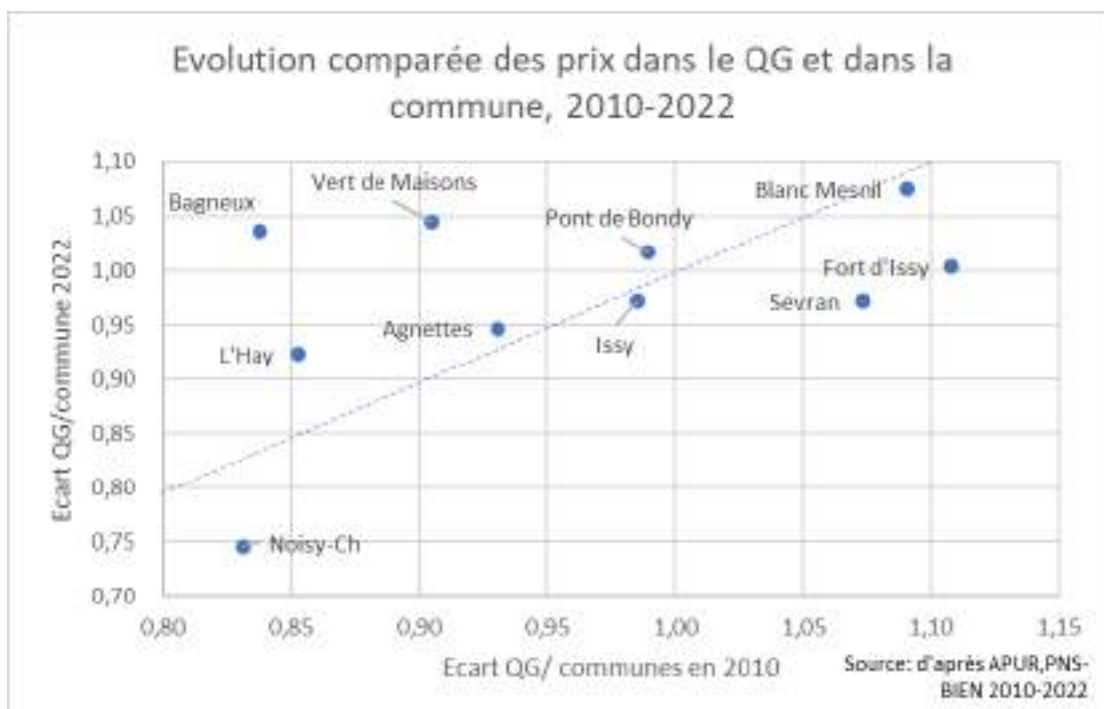
Quartier défavorisé dynamique : Les Agnettes

Quartier défavorisé peu dynamique : Sevrans-Livry, Aulnay, Pont de Bondy

En prenant en compte les évolutions des prix, du revenu, de la pauvreté et des catégories socio-professionnelles pour analyser des changements dans la composition sociale des quartiers, trois constats se dégagent :

- Après une période d'évolution peu significative, les prix immobiliers dans les quartiers de gare tendent à augmenter sensiblement depuis 2022 et à rattraper les prix à l'échelle des communes. Parmi les quartiers retenus, tous sauf trois (Sevrans-Livry, Noisy-Champs et

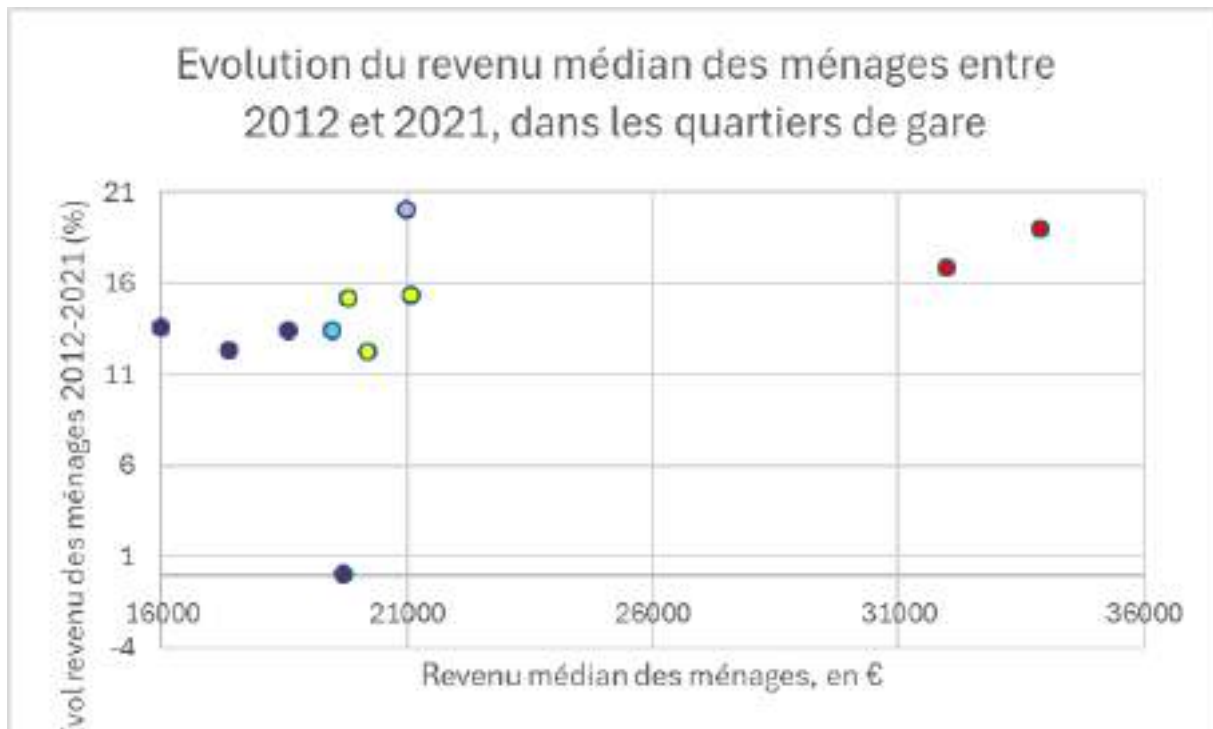
Clamart) ont connu des augmentations de prix¹⁷ supérieures à l'augmentation moyenne en métropole entre 2010 et 2022. D'autre part, ces prix de l'immobilier et du foncier augmentent dans quelques quartiers aux profils socio-économiques moyens, proches de Paris et desservis par le métro (Châtillon), dans certains quartiers de gare de l'Ouest parisien défavorisés (les Agnettes) ou encore dans des quartiers situés plus au Nord comme à Saint-Ouen (où l'augmentation était déjà de 50 % en 10 ans). Clamart était le quartier dans lequel les prix des logements étaient, en 2010, supérieurs à ceux de la métropole : leur hausse moins importante que dans la plupart des autres quartiers de gare l'a relégué en deuxième position en 2022, devancé par Issy RER. Les deux autres quartiers étudiés 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).



- Les disparités de revenus déjà fortes dans les quartiers de gare (de 14 700 € par UC à La Courneuve à 38 800 € par UC à Saint-Cloud, revenu médian disponible annuel en 2020) ont tendance à se renforcer. Le revenu médian augmente là où il était déjà élevé, ce qui rend

¹⁷ Prix de vente des appartements de gré-à-gré, base BIEN traitée par l'APUR (Observatoire des QG).

compte d'un embourgeoisement qui se renforce dans les quartiers déjà favorisés, tandis que la pauvreté se stabilise, voire s'accroît dans les quartiers marqués par la concentration de pauvreté (Sevran par exemple). Mais des changements sont aussi perceptibles dans des quartiers intermédiaires de type moyen et moyen dynamique (Saint-Ouen, Aulnay, les Agnettes, Vert-de-Maison, Massy), sans que l'on puisse vraiment savoir si cette évolution des revenus est liée à l'arrivée de populations nouvelles ou à l'enrichissement des populations sur place.



Source : d'après APUR fichier Filosofi

- Au vu de ces quelques données, la ségrégation déjà forte dans les espaces aisés va se renforcer tandis qu'une partie des espaces moyens et plus populaires, notamment autour des 44 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. A l'échelle de la métropole, les grandes inégalités socio-spatiales structurelles tendent plutôt à se renforcer.

2. Des stratégies locales de mixité sociale par la programmation et une régulation des prix dans les communes intermédiaires

Ces trajectoires différentes selon les types de quartier pourraient néanmoins amener les acteurs locaux à développer des stratégies de mixité sociale par la diversification de l'habitat, elles aussi différenciées. C'est du moins une de nos hypothèses. Ainsi dans les quartiers favorisés des communes SRU où les prix du marché sont déjà en hausse, l'enjeu de la régulation publique serait plutôt de « moyenniser » le peuplement en construisant une part conséquente de logements sociaux et très sociaux. Dans les quartiers au profil moyen, en particulier dynamiques, l'enjeu de la régulation serait de diversifier les statuts d'occupation tout en maintenant une part de logements sociaux et en régulant la montée des prix dans le secteur privé de façon à favoriser la promotion résidentielle locale.

Dans les quartiers défavorisés dynamiques où les prix augmentent, l'enjeu serait plutôt à la fois de saisir les opportunités du GPE pour diversifier l'offre tout en évitant l'éviction des populations modestes et les micro-gentrifications. Dans les quartiers défavorisés où la paupérisation reste stable, l'enjeu est plutôt celui d'un renforcement de l'accessibilité et des services pour les populations locales.

Dans le cadre de cette recherche, compte-tenu à la fois des évolutions repérées dans l'analyse statistique et de l'avancée des infrastructures et des programmations de logement, nous avons privilégié l'analyse dans des quartiers défavorisés et moyens en retenant quatre quartiers de gare desservant 11 communes : Pont de Bondy (défavorisé), Noisy-Champs (moyen), Bagneux et l'Hay-les-Roses (moyen dynamique).

Premier constat, que ce soit dans les chartes encadrant la programmation de logements ou dans les discours des acteurs interrogés, 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. Cet objectif est partagé par les promoteurs et les aménageurs. Pour les promoteurs et les maires, le quartier de gare reste une opportunité de densification résidentielle et urbaine.

La maîtrise des prix, par des chartes ou négociations informelles avec les promoteurs, et la diversification de l'habitat restent les deux instruments principaux de la mise en œuvre de la mixité sociale et d'éventuelles régulations. Peuvent s'ajouter à cela une politique de

préemption renforcée, un encadrement des loyers ainsi que des outils fiscaux. Cinq seulement sur les douze chartes étudiées affichent une maîtrise des prix négociés, la plupart traitant plutôt d'impératifs écologiques et architecturaux. Elles concernent essentiellement des communes moyennes et populaires, reflétant en cela les orientations politiques de ces régulations. Ces communes qui veulent éviter la spéculation, une trop forte montée des prix des logements privés tentent d'orienter la production immobilière des promoteurs. Cette maîtrise des prix va de pair avec des contraintes économiques plus fortes pour les promoteurs et les aménageurs, conduisant à densifier par des bâtiments de grande hauteur ou à réduire les surfaces des logements. Mais quel sens est donné à la mixité à travers les diversifications de l'habitat qui sont mises en œuvre ?

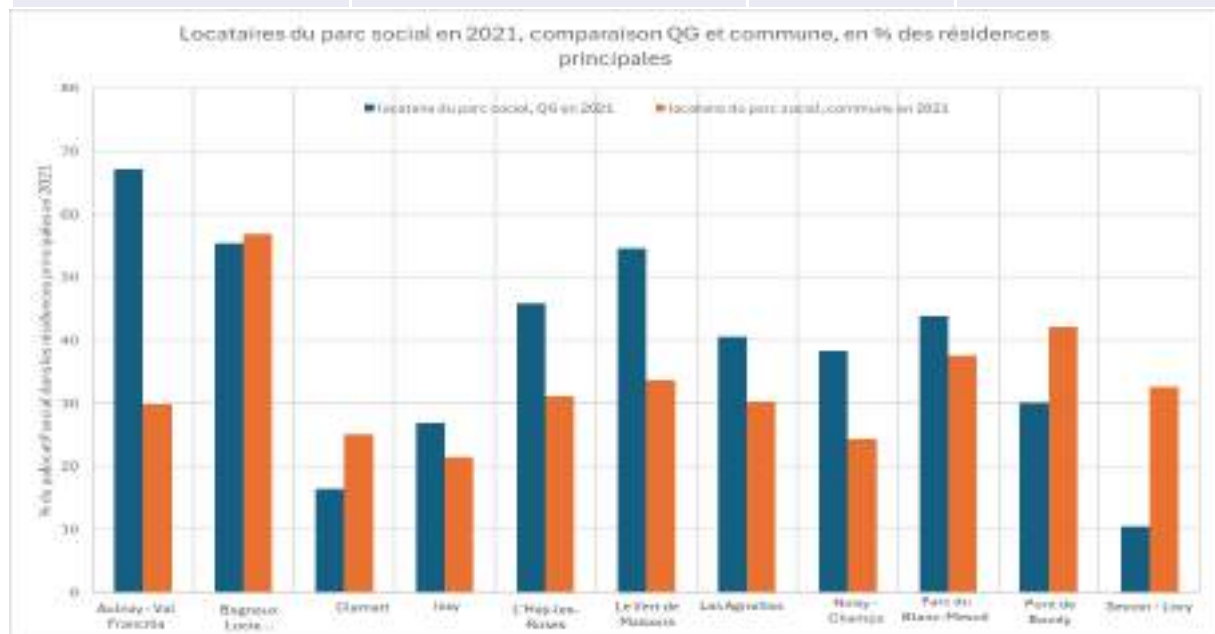
Quatre grandes orientations et tendances dans la programmation se retrouvent dans les communes moyennes :

- une mixité « endogène » consistant à attirer des populations aisées tout en favorisant des trajectoires promotionnelles locales d'habitants de la commune ; à Bagneux, elle se traduit par une pré-commercialisation, en accord avec les promoteurs, des logements en accession auprès d'habitants ayant manifesté le souhait d'acheter un logement. Les programmes à TVA réduite dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville comme les programmes de location-accession seraient une manière de favoriser ces trajectoires locales.
- Même si l'accession à la propriété reste dominante, la production de logements sociaux neufs dans les quartiers de gare est maintenue, allant de 16 à 32 % : les communes justifient ces orientations programmatiques à la fois par la forte proportion de logements sociaux et très sociaux présents dans le reste de leur ville et par la volonté de favoriser un parcours résidentiel ascendant du logement social ou privé vers l'accession à la propriété.
- Une diversification par la typologie des logements orientée vers des T2/T3 (67 %), répondant à la fois à la demande de logements tout en ciblant des « petits ménages salariés », catégorie souvent recherchée dans ces programmes neufs.
- une diversification de l'habitat par « le haut » : accession à la propriété, logement locatif intermédiaire (23 % de PLI), logement social de type PLS (43 %), 25 % de PLUS et très peu de logements très sociaux de type PLAI (5,1 %). Les communes au profil « moyen » justifient ces orientations par l'existence d'un parc social des années 1960 dans le reste de la commune qui représente 64 % du parc de logements à Bagneux par exemple. Dans l'ensemble des quartiers

de gare, et en particulier au Nord-Est, la part des logements sociaux existants avant la transformation urbaine et résidentielle reste très importante. Leur maintien garantit celui d'un logement social accessible aux ménages à bas revenus, ce qui est moins le cas du logement social neuf dont les loyers restent plus chers que dans le parc existant.

Programmation de logements neufs dans les 4 quartiers de gare sélectionnés (APUR, 2025)

	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 %



Ces stratégies locales ont elles des effets ? La réponse n'est pas simple et demanderait sans doute des enquêtes plus larges et sur des temporalités plus longues. L'analyse des prix de commercialisation dans ces quatre quartiers reflèterait plutôt les orientations des chartes et les quelques enquêtes promoteurs et entretiens tendraient à montrer que 20 % à Bagneux, 35 % à l'Haÿ-les-Roses et 50 % à Noisy-Champs des logements produits ont bénéficié à des habitants.

Produire une diversité d'habitat à l'échelle d'un quartier de gare ne va pas forcément infléchir sa composition sociale ni celle de la commune, surtout si la part des logements sociaux reste

importante. Mais elle peut néanmoins produire des changements dans les situations de cohabitation entre « anciens » et « nouveaux » habitants, entre locataires et propriétaires à une échelle plus micro.

Pour mieux comprendre comment se mettent en œuvre concrètement les nouveaux programmes et comment se vivent cette fois les situations de cohabitation entre des populations différentes, nous avons resserré l'approche qualitative par entretien dans deux quartiers de gare, Bagneux et Noisy-Champs, illustrant des situations sociales et urbaines différentes.

3. Bagneux et Noisy-Champs : Trajectoires et rapports au quartier des habitants, le vécu de la mixité sociale

Notre démarche prévoyait au départ d'interroger des ménages divers dans leur statut, dans les quatre quartiers retenus. Mais les conditions d'accès aux personnes se sont avérées plus complexes que prévu, en particulier dans les programmes en accession à la propriété. Nous avons finalement pu mener 24 entretiens approfondis en face à face, auprès d'anciens et de nouveaux habitants dans deux quartiers classés moyen dynamique (Bagneux) et moyen (Noisy-Champs), dont les contextes urbains et sociaux restent différents (distance à Paris, liaisons de transport existants, diversité résidentielle et sociale...). Il s'agissait de mieux appréhender à la fois les trajectoires des ménages qui arrivent, d'analyser leurs pratiques et rapports au quartier et enfin, de voir le rôle qu'a pu jouer l'arrivée du GPE dans les choix résidentiels et à terme, dans les trajectoires et la vie quotidienne des habitants, nouveaux et anciens.

Trois questions ont orienté les entretiens menés auprès d'habitants de la commune :

- quelles sont les opportunités de trajectoires favorisées par les programmes du GPE et les profils des nouveaux arrivants sont-ils différents de ceux des habitants, reflétant des formes de « gentrification » ?
- la diversité des statuts d'occupation se traduit-elle par des interactions sociales et quels sont les rapports des habitants au quartier et à la ville et leurs représentations de la mixité sociale ?

- Le GPE est-il un élément pris en compte dans les arbitrages résidentiels et comment son arrivée prochaine est-elle perçue par les habitants ?

La trajectoire résidentielle des personnes interviewées se définit ici par la temporalité longue d'étapes résidentielles successives, en l'occurrence depuis le premier logement autonome du ménage, et par l'idée d'un sens de la trajectoire, plutôt ascendant, descendant ou neutre¹⁸ selon des variables de statut d'occupation, d'environnement social, de qualité/taille des logements, mais également selon la perception d'une situation résidentielle améliorée par le ménage. L'analyse des trajectoires résidentielles longues met en perspective les étapes résidentielles avec celles des changements familiaux et professionnels. Elle permet à la fois d'éclairer le lien de familiarité avec le quartier, acquis au cours de la trajectoire, de situer le moment et le sens de l'arrivée dans le quartier : début, milieu ou fin¹⁹. Le « rapport au quartier » englobe à la fois les représentations, les pratiques et les liens sociaux dans l'espace résidentiel²⁰. Nombreux sont les travaux de recherche qui, depuis les années 1970, ont montré comment la trajectoire résidentielle déterminait fortement le rapport au quartier et au voisinage, selon que l'arrivée corresponde à des trajectoires de « passants » en début de trajectoire qui ne vont pas rester, ou à celle, plus définitive d'une installation de « sédentaires » en fin de trajectoire²¹.

3.1 Trois grands types de trajectoire et de rapport au quartier

La typologie présentée ici croise le statut d'occupation du logement, le moment de l'arrivée dans le quartier par rapport à la trajectoire résidentielle (début, milieu, fin) et l'ancienneté dans le quartier. Trois grands types de trajectoires ressortent parmi les 24 entretiens menés entre avril et septembre 2025 (13 à Bagneux, 11 à Noisy-Champs).

¹⁸ Jean-Pierre Lévy, « Dynamique du peuplement résidentiel », *Sociétés Contemporaines*, 1, n°29, 1998, p. 43-72.

¹⁹ Christine Lelévrier, « La trajectoire, une autre approche des effets de la rénovation », Fol S., Miot Y., Vignal C. (dir.), *Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques*, Presses Universitaires du Septentrion, 2014.

²⁰ Jean-Yves Authier (dir.), *État des lieux sur les trajectoires résidentielles*, PUCA, 2010 ; Jean-Yves Authier, Jean-Pierre Lévy, *Elire domicile. La construction sociale des choix résidentiels*, Presses Universitaires de Lyon, 2010.

²¹ Jean-Claude Chamboredon et Madeleine Lemaire, « Proximité et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *Revue Française de Sociologie*, vol.11, n°1, 1970.

Les trajectoires ascendantes de « jeunes cadres actifs métropolitains » primo-accédants, attirés par l'achat d'un logement neuf (15 ménages)

Le premier type de trajectoires correspond aux nouveaux arrivants dans les programmes neufs privés des quartiers de gare. Compte-tenu des prix, ce sont plutôt des ménages actifs cadres, qui ont acheté entre 2021 et 2024 des appartements de 3 et 4 pièces (60 à 100 m²), 5000 à 6000 euros du m². Venant principalement de Paris (pour Bagneux) et des villes voisines (pour Bagneux et Champs-sur-Marne), ils ont d'abord cherché dans l'ancien ailleurs et ont finalement trouvé là des logements un peu plus grands et un peu moins chers. Les prix d'achat déclarés par ces ménages reflètent bien la régulation mise en place dans les chartes et les négociations des collectivités locales, permettant de produire des logements neufs plus attractifs que dans les communes voisines. Ces prix et la taille des logements ciblent néanmoins de fait de « petits » ménages plutôt aisés, diplômés, dont les emplois sont stables et les revenus et profils socio-économiques très différents de ceux de la population locale (44 150 euros net/an/personne en moyenne soit 2 fois plus que le revenu médian des communes). Ce sont des primo-accédants jeunes, dont l'achat du logement se fait en début de trajectoire, après un passage par la location privée dans l'ancien ou dans un logement social obtenu par leur employeur, voire dans le logement qu'ils ont acheté en PSLA. Ils ont pu acheter grâce à un apport personnel et/ou familial ainsi qu'un accès aux dispositifs d'aide (TVA réduite...). Ces couples sans ou avec des enfants en bas âge, mobiles, saisissent une opportunité résidentielle, dans des trajectoires ascendantes ; même s'ils sont deux, ils achètent ainsi des grands logements pour le télétravail ou/et en vue de l'agrandissement de la famille. Le logement est à la fois « un investissement », un « bon rapport qualité-prix », un compromis par rapport à leurs capacités financières et leur mode de vie ; le neuf, garantissant la durabilité et la qualité de leur logement tout en évitant les travaux, la proximité des transports et en particulier du métro et du RER ainsi que l'accès à un environnement vert et « calme », font partie des critères de ce compromis.

Même s'ils n'ont pas des trajectoires locales dans la commune, une partie d'entre eux ont néanmoins un ancrage et une familiarité avec les communes et ses environs, « *le coin* », pour y avoir de la famille ou avoir habité pas loin dans leur enfance ou au début de leur trajectoire, ou pour y être passé. D'autres n'ont qu'une image de ville populaire pour Bagneux ou d'environnement boisé pour Noisy-Champs. Dans le quartier de gare de Bagneux, ces

ménages ont l'impression d'être à Paris, du fait du prolongement de la ligne 4 du métro au pied de leur immeuble.

Les « anciens propriétaires locaux » en fin de trajectoire résidentielle (5): une relocalisation dans le neuf à Bagneux, un déclassement dans l'ancien à Noisy

Les personnes concernées par ce deuxième type de trajectoires ont toutes en commun d'avoir été ou d'être encore propriétaire et de se situer, au moment de l'entretien, à la fin de leur trajectoire résidentielle, familiale et professionnelle. Ils achètent en ayant l'apport de la vente de leur ancien logement ou louent en gardant une résidence secondaire ailleurs. Ce sont des retraités, anciennement cadres ou professions intermédiaires, des femmes seules, veuves ou séparées, ou couples dont les enfants sont partis du domicile. Les niveaux de revenus restent élevés mais inférieurs à ceux des jeunes cadres (25 à 30 000 euros). Ces trajectoires sont locales et vont de pair avec des réseaux sociaux ancrés mais avec une différence de temporalité entre les ménages de Bagneux et ceux de Noisy-Champs, différence qui joue dans leurs représentations du quartier et de l'arrivée du GPE. A Bagneux, ce sont des personnes qui habitaient déjà là et se relocalisent en fin de parcours dans le neuf, soit en location intermédiaire, soit en accession et ont des trajectoires qui restent ascendantes (accès à un logement plus confortable et adapté à leur situation). La proximité des transports et la verdure sont aussi des atouts. A Noisy-Champs, les propriétaires interrogés sont restés dans leur logement depuis les années 1980, moment où ils avaient acheté un logement neuf. Ils vivent comme un déclassement résidentiel la « dégradation » de leur environnement, se traduisant par l'arrivée de locataires et de populations plus pauvres.

Les « promus du logement social » neuf : « sédentaires » (2)

Nous n'avons pu interroger que deux ménages dans le logement social neuf. Mais leur trajectoire illustre assez bien un autre type de promotion résidentielle et de trajectoire locale favorisé par le logement social, d'autres pratiques et un autre regard sur le voisinage et la ville. Sans grand étonnement compte-tenu des filières d'accès au logement social (PLUS), ces ménages sont d'abord différents par leurs niveaux de revenus, plus proches de ceux des habitants de Bagneux (7000 à 24 000 euros par an). Leurs trajectoires résidentielles sont également différentes. L'un des ménages est un couple de retraités qui a fait l'essentiel de son parcours dans le logement social à Bagneux et se relocalise en fin de trajectoire ; l'autre est une femme seule, employée, ayant des difficultés de mobilité, qui accède au logement

social en milieu de trajectoire après avoir été locataire dans une copropriété ancienne proche. Dans les deux cas, la trajectoire résidentielle est plutôt ascendante dans la mesure où les personnes accèdent à un logement plus confortable (avec ascenseur). Mais elles ont accepté cette proposition de logement qui résulte moins d'un « choix résidentiel » que d'une réponse attendue à une longue demande d'accès ou de mutation dans le logement social.

Trois autres ménages interrogés dans le quartier de gare de Noisy-Champs ont des trajectoires de locataires dans le secteur privé, trouvant là l'opportunité d'un logement autonome ou d'un logement étudiant, en début de trajectoire et l'une d'entre elles correspond à une locataire du parc social ancien dont les pratiques sont là aussi plus ancrées.

3.2 Rapport au quartier, pratiques de la ville et représentations de la mixité : entre distance, empathie et familiarité

Les rapports au quartier, les pratiques de la ville et les représentations de la mixité sont différentes selon les positions sociales, les trajectoires mais également les configurations socio-résidentielles des programmes dans les deux quartiers de gare.

Trois éléments caractérisent les représentations et pratiques des jeunes cadres actifs primo-accédants et nouveaux arrivants :

- Ils ont une sociabilité très forte à l'échelle de leur résidence (40 à 100 logements), homogène socialement, créant une sorte de micro-ségrégation à l'échelle des immeubles : ils se retrouvent parmi leurs « pairs » avec des voisins qui leur ressemblent, ces relations de voisinage se poursuivant pour les familles dans les crèches et les écoles maternelles et primaires.

« 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, Bagneux)

- Leur rapport à la ville comme leurs relations sociales traduisent plutôt une distance sociale : leurs pratiques culturelles et de consommation, leur réseau familial, comme leur travail les amènent surtout à Paris (musées, cinémas, promenades...) ou dans les villes voisines qui ont « un petit marché » et des « produits bio ». Toutefois, les familles pratiquent plus les activités locales pour leurs enfants et en apprécient à Bagneux le faible coût et la variété. Cette distance sociale n'est pas exclusive d'une forme

d'empathie notamment vis-à-vis des politiques sociales mises en place par la commune, d'une participation aux réunions de concertation, voire pour quelques-uns d'un engagement dans la vie associative locale liée en particulier aux valeurs écologiques auxquelles ils adhèrent.

- Ils considèrent plutôt leur quartier comme un quartier mixte, et se voient comme des « pionniers » de cette mixité, que la diversité des statuts d'occupation favorise. Mais ils disent ne pas avoir du tout de contact avec les locataires du logement social, même ceux qui partagent avec eux des espaces communs (allées, entrée de parking...)

« Après, nous, si vous voulez, on n'a pas de ...d'échange avec eux, les gens du logement social. C'est-à-dire qu'à part les voir dans l'immeuble qui est là de l'autre côté. À aucun moment... (jeune accédant, entretien 5, Bagneux)

Cette ouverture à la diversité sociale, acquise au cours de leur trajectoire, n'empêche pas une forte mise à distance lorsqu'il s'agit de se projeter dans l'avenir scolaire de leur enfant, marquant les limites d'une mixité sociale dont l'enjeu est la reproduction sociale et l'évitement d'un déclassement, réel ou supposé. L'existence d'une offre scolaire réputée dans les communes voisines (collège et lycée international à Noisy-Champs, Lakanal à proximité de Bagneux) pourrait conduire à rester mais en jouant sur les dérogations.

« ...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.(...) (entretien 14, Noisy)

Le rapport au quartier et à la ville des « anciens propriétaires » est marqué par une trajectoire plus locale et plus longue. Ils connaissent les lieux, y ont des habitudes et pratiques quotidiennes, voire un engagement associatif. Mais leur position sociale de cadres et professions intermédiaires n'empêche pas là encore une certaine distance sociale, avec leur environnement social. A Noisy-Champs, la distance se construit à partir des statuts distinguant les propriétaires des locataires de leur immeuble ou des immeubles voisins, avec lesquels ils ont des conflits sur les usages des espaces communs et les déchets. A Bagneux, la distinction se fait avec « les cités » ou les « gens de Bagneux » dont ils ne se sentent pas proches.

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, outre 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 » (accédant local âgé, entretien 7, Bagneux)

La « mixité sociale » renvoie davantage alors à des catégorisations ethniques, stigmatisant des populations à la fois plus pauvres mais aussi immigrées dont ils mettent en avant des différences de pratiques religieuses, alimentaires... Les propriétaires qui vivent leur maintien dans les copropriétés plus anciennes de Noisy-Champs comme une forme de déclassement résidentiel, pointent les vagues d’immigration. Ce qui n’empêche pas une valorisation du cosmopolitisme.

- « 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 ».

« Les promus du logement social » que nous avons interrogés n’ont pas vraiment la même perception de leur résidence et de leur immeuble et ressentent la différence sociale avec les propriétaires. Leurs trajectoires sont locales et les pratiques et réseaux sont ancrés dans la ville, que ces ménages connaissent et dont ils connaissent aussi les élus. Ils n’ont pas non plus un usage très important des transports en commun, se déplaçant plutôt à pied, en bus ou en voiture. Une des locataires s’étonne de retrouver dans sa résidence des voisins immigrés de « toutes les origines » avec qui elle a créé des relations amicales tout en considérant que « ce n’est pas ça la mixité. Pour moi la mixité c’est vivre ensemble ». Elle n’a pas de contact avec les propriétaires « d’en face » qui pourtant passent par son entrée pour accéder aux parkings. Ces juxtapositions plus ou moins conflictuelles et ces processus de mises à distance rejoignent les résultats d’autres travaux menés dans les nouveaux programmes des quartiers ANRU et dans les quartiers de mixité programmée²².

3.3 Les « plus » et les attentes autour de l’arrivée du Grand Paris Express

Dans les deux quartiers de gare, le transport a été un critère pour ceux qui ont fait des choix résidentiels. Mais c’est surtout la liaison à Paris via la ligne 4 du métro à Bagneux et via le RERA à Noisy-Champs qui a pesé dans leur choix.

²² Christine Lelévrier, (dir.), *Diversification de l’habitat et mixité sociale dans les opérations de rénovation urbaine. Trajectoires et rapport au quartier des nouveaux arrivants*, coll. Recherches, PUCA, 2014 ; Joannie Cayouette-Remblière, « Les rapports sociaux dans les quartiers de mixité programmée », *Sociologie*, Vol.11, n°1, 2020

☞ *« 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)*

- *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)*

Mais même si le GPE n'est pas encore là, son arrivée a d'une part été anticipée par certains propriétaires dont les lieux de travail vont être desservis et leur éviter de prendre leur voiture. D'autre part, ce transport est attendu pour deux raisons différentes.

Le premier effet attendu du GPE est celui d'une plus grande mobilité. Il est surtout considéré comme un plus par les actifs, plus mobiles et qui y voient à la fois une opportunité de liaison avec d'autres pôles de mobilité (gares SNCF, aéroports), des pôles d'emploi (La Défense) mais aussi des espaces verts et lieux culturels.

- *« 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, Bagneux)*

Le second effet attendu est celui d'une valorisation de leur environnement social et urbain par l'arrivée de nouvelles populations, que certains des nouveaux arrivants qualifient positivement de gentrification.

« ...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 » (entretien, Noisy)

« 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, Bagneux)

C'est aussi le développement d'une offre commerciale plus diversifiée et plus dense (à Noisy-Champs) qui est espérée, une offre répondant davantage à leurs pratiques.

« 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, Noisy)

Enfin, pour tous les propriétaires, l'arrivée du GPE garantit leur investissement. Et pour les anciens propriétaires de Noisy-Champs, c'est un effet de revalorisation de leur bien et une forme de promotion résidentielle dans leur trajectoire qui est escompté.

Les attentes en termes d'accessibilité sont moins fortes dans les trajectoires plus locales de personnes plus âgées, moins mobiles ou/et dont les déplacements se font dans l'environnement proche. Le GPE n'aura pas d'effet sur la valorisation patrimoniale des logements loués par les locataires privés et du logement social. Au contraire, certains locataires du secteur privé s'inquiètent d'une possible montée des loyers tandis qu'une des locataires du logement social à Bagneux a une représentation négative de l'extension des mobilités par le GPE.

- *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, locataire logt social)*

Les « plus » du GPE restent assez inégaux selon les trajectoires, bénéficiant davantage aux ménages mobiles, aisés et propriétaires qu'aux autres.

Conclusion : des changements à l'échelle des trajectoires, des quartiers de gare, des communes ou de la métropole ?

Les changements perceptibles à la fois à travers les statistiques et les trajectoires vont plutôt dans le sens d'une gentrification des quartiers « moyens » étudiés, par le logement, et sans doute à terme, par l'offre commerciale. Mais ces changements ne sont pas tout à fait les mêmes et n'ont pas les mêmes conséquences à la fois sur les habitants et sur l'action publique, selon l'échelle à laquelle on les analyse.

A l'échelle individuelle des trajectoires et des expériences des habitants, anciens et nouveaux, les transformations urbaines et résidentielles des quartiers de gare semblent plutôt offrir des opportunités de promotion résidentielle mais surtout pour les plus stables, qui ont ou ont eu les moyens d'acheter un logement neuf ou qui sont promus dans du logement social neuf. Ce

n'est pas le cas de personnes qui ont pu être déplacées avant ou au moment des transformations urbaines du quartier, ou celles qui le seront peut-être suite à la valorisation immobilière ou aux démolitions de logement social prévues (à Noisy-Champs) pas représentées dans nos entretiens. De plus, les trajectoires de primo-accédants dans des logements de 2/3 pièces, qui contribuent à la mixité sociale du quartier de gare, restent néanmoins incertaines. Mobiles et en début de trajectoire, ils peuvent décider de partir pour s'agrandir mais aussi en fonction de l'évolution de l'environnement, de la sécurité ou de la qualité des écoles pour leurs enfants. L'enjeu de leur maintien est de taille pour les collectivités.

Nos entretiens restent exploratoires et demanderaient d'une part à être étendus pour pouvoir solidifier la typologie et intégrer d'autres types de trajectoires, y compris d'exclusion, d'autre part à être réitérés dans le temps, compte-tenu des changements encore à venir.

A l'échelle des communes et des quartiers de gare « moyen » retenus dans cette recherche, la diversification de l'habitat va dans le sens d'une diversité de statuts au profit de l'accession à la propriété, dont les prix et la typologie sont contrôlés en partie par les communes. Mais d'une part, cette diversité qui se traduit par l'arrivée de ménages à plus hauts revenus dans les quartiers de gare, ne va pas forcément changer la composition sociale locale : les programmes ne sont pas massifs et risquent d'être freinés par le contexte immobilier ; le poids du logement social et de son occupation sont plus déterminants que cette production neuve. D'autre part, cela peut se traduire par des micro-fragmentations dans l'espace communal, dans le sens de « micro-gentrification » plus que de gentrification. Ainsi à Bagneux, les différences déjà existantes et renforcées par d'autres projets urbains risquent de s'accroître, entre le Sud où se concentrent les logements sociaux les plus abordables et où la desserte en transports est moins rapide, un centre ancien mal desservi mais que la présence de pavillons et le côté village rend attractif, et des quartiers au Nord, en transformation, qui bénéficient d'une desserte qui les rapprochent de Paris. A Noisy-Champs, cela se fera sans doute plus par juxtaposition d'ensembles résidentiels différents. La juxtaposition proche de résidences aux statuts d'occupation et aux profils sociaux divers ne veut pas dire qu'il y ait interaction sociale et qu'il n'y ait pas de conflit. Cette diversité à l'échelle de la commune ne garantit pas non plus ni la cohésion sociale ni des bénéfices pour les plus pauvres. C'est bien tout l'enjeu local

que de gérer cette diversité dans l'espace public, de faire « vivre ensemble » des groupes sociaux différents et de répondre aux attentes fortes des nouveaux arrivants tout en favorisant l'insertion des plus modestes. La programmation des équipements pourrait y contribuer.

A l'échelle de la métropole, l'ensemble des évolutions qui ne sont pas liées uniquement aux quartiers de gare, ne vont pas dans le sens d'une réduction des inégalités territoriales ; la ségrégation s'accroît dans les espaces les plus favorisés tandis que la paupérisation peut rester stable dans les quartiers les plus pauvres de la politique de la ville. Restent les espaces intermédiaires dont on voit bien comment à terme les opportunités de densification vont les rapprocher du reste de la métropole. La mise en œuvre de la diversification de l'habitat se traduit au sein de la métropole, par une réduction du logement social abordable, que ce soit par la démolition des logements dans les projets ANRU ou la production d'un logement social repositionné vers des loyers plus élevés dans les quartiers de gare. La question métropolitaine reste bien celle d'un espace accessible aux ménages à bas revenus. Et le logement social en est l'instrument central.

Enfin, prendre en compte la diversité des quartiers de gare reste un enjeu tant les contextes et l'ampleur des projets réalisés sont différents. Mais cette échelle des quartiers de gare du GPE est-elle pertinente à la fois pour analyser les tendances à la gentrification, alors que tout autour du périmètre, d'autres projets et d'autres programmes sont mis en œuvre ? Il n'est pas sûr que cette échelle soit pertinente non plus pour mettre en œuvre des stratégies de mixité sociale. En revanche, l'échelle permet d'analyser plus finement les configurations socio-résidentielles de cette mixité en pratique et les conditions de cohabitation, ce que cette recherche n'a fait qu'esquisser. A terme, c'est à l'échelle des quartiers que la mixité de statuts d'occupation et d'espaces -privés, semi-privés, publics- va devoir se gérer.