Séminaire de présentation et discussion des travaux de la Chaire



Trajectoires résidentielles et mixité sociale dans les quartiers du GPE :

perspectives pour les acteurs de la ville

Jeudi 28 mai 2026

Mutations et trajectoires résidentielles dans les quartiers de gare du GPE-2025 : problématique

Les nouveaux quartiers de gare représentent des opportunités de densification, dans un contexte métropolitain qui connait une hausse des valeurs immobilières et de fortes disparités territoriales.

Les mutations à l'œuvre vont-elles favoriser un rééquilibrage, ne rien changer ou au contraire renforcer des inégalités sociales et territoriales ?

Un éclairage qualitatif par les trajectoires

TROIS APPROCHES :

01 **Structurer une typologie dynamique en 6 classes de quartiers de gare** :
quelles différences territoriales et quelles évolutions ?

02 **Observer les trajectoires et expériences résidentielles des habitants des quartiers de gare** :
comment les trajectoires éclairent-elles la mixité sociale et l'action publique ?

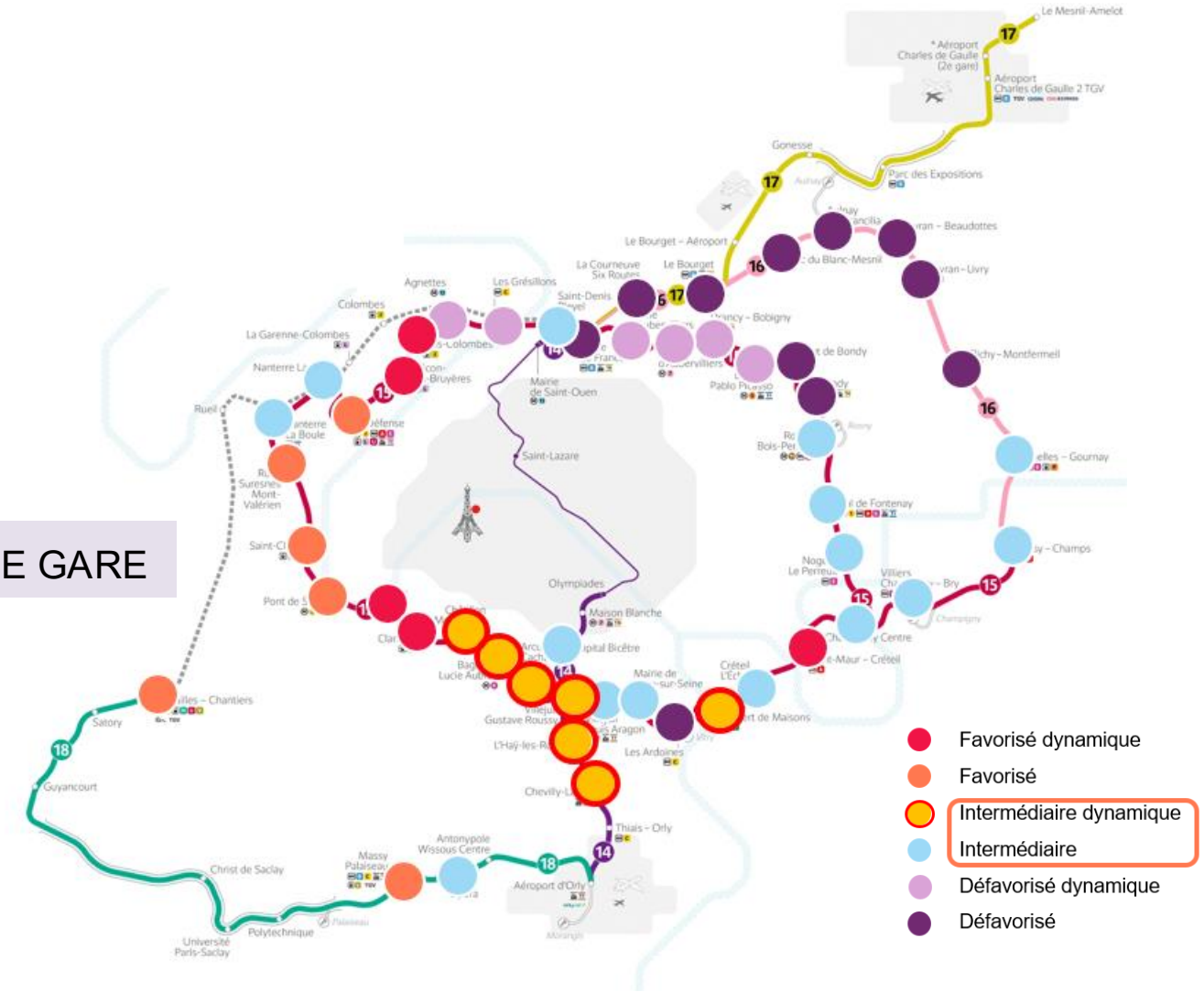
03 **Une étude des stratégies locales mises en œuvre** :
quels effets des politiques de régulation locales ?

Une typologie dynamique
6 classes de quartiers de gare

22

quartiers de gare
intermédiaires

DONT **7** QUARTIERS DE GARE
déjà **en dynamique**



L'analyse des trajectoires et expériences résidentielles

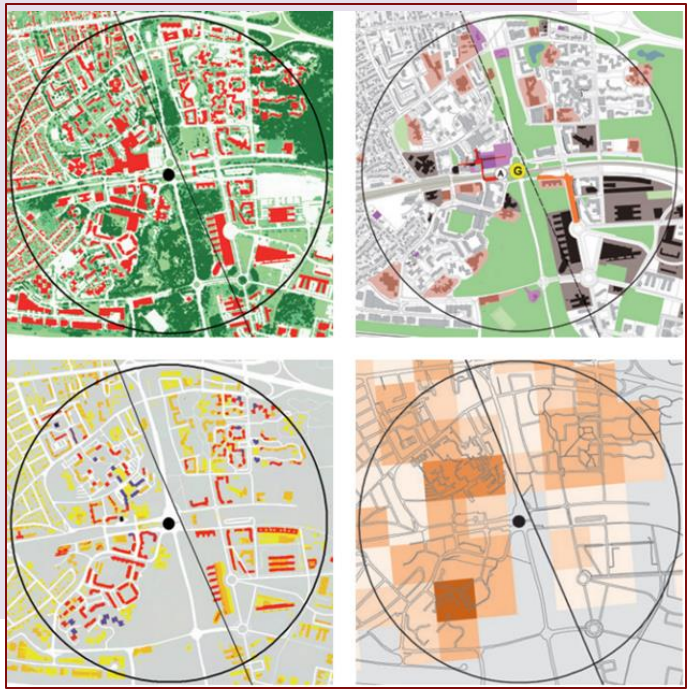
24 **entretiens qualitatifs** dans deux quartiers de gare

Bagneux – Lucie Aubrac
Intermédiaire dynamique



- 23 300 habitants
- 56,5 % logements sociaux
- 21 040 € revenus médians
- 5 216 € m²
- 3 004 logements neufs programmés (dont 16,8% LLS)

Noisy – Champs
Intermédiaire



- 19 000 habitants
- 28,7 % logements sociaux
- 23 500 € revenus médians
- 3 783 € m²
- 9 252 logements neufs programmés (dont 18,7% LLS)

3 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 ?

L'analyse des trajectoires et expériences résidentielles

3 **grands types**
de trajectoires résidentielles

Nombre	*Catégorie*	*Trajectoire résidentielle*	*Revenus*
15/24	Les «**jeunes cadres actifs métropolitains**»	Début / milieu	**40 000** €/an et par personne
4/24	Les **«anciens» propriétaires locaux**	Fin	25 000 - 30 000 €/an et par personne
2/24	Les **« promus du logement social neuf »**	Milieu / Fin	7 000 - 24 000 €/an et par personne

L'analyse des trajectoires et expériences résidentielles

Des rapports au quartier entre distance et empathie
Les jeunes cadres actifs métropolitains primo-accédants dans le neuf

- **Une trajectoire ascendante**, un choix résidentiel de « compromis »
- **Le GPE comme opportunité anticipée :** valorisation du bien, de l'environnement et accessibilité métropolitaine
- **Des pratiques et des relations sociales hors de la commune**
- **Des attentes de changement** : rester mais sous condition (commerces, sécurité, école ?)

> Après, nous, si vous voulez, on n'a pas de ..d'échange avec eux, les gens du logement social. A part les voir dans l'immeuble qui est à côté "
> ***(Entretien Bagneux)***

> On a un peu fait le pari que de toute façon, ce quartier est en totale transformation, qu'il allait avoir une grosse gentrification. (…)
> ***(Entretien Bagneux)***

> …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.
> ***(Entretien Noisy)***

L'analyse des trajectoires et expériences résidentielles

Des rapports au quartier entre distance et empathie
Les anciens propriétaires locaux en fin de trajectoire résidentielle

Des trajectoires et ancrages locaux

- **À Bagneux**
  une distance par les pratiques
  Une empathie et un engagement local via une adhésion aux politiques municipales

- **À Noisy**
  Un engagement dans le maintien de la copropriété
  De fortes attentes de reclassement résidentiel des biens et de l'environnement par le GPE

> 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 Bagneux)***

> 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. ***(Entretien Noisy)***

> Beaucoup de propriétaires sont partis et mettent leurs appartements en location. Voire certains sous-louent leurs appartements. Il y en a qui ne sont pas toujours respectueux, justement, des parties communes.
> ***(Entretien Noisy)***

L'analyse par enquête des trajectoires et expériences résidentielles

Des rapports au quartier entre distance et empathie
Les promus du logement social

- **Des trajectoires locales ascendantes**
- **Un entre-soi social et ethno-racial non-choisi**
- **Une perception des différences sociales et résidentielles** avec les accédants
- **Peu d'attente et d'appétences sur les transports**, voire une crainte quant à l'arrivée du 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. Ca 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 Bagneux)***

> 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 Bagneux)***

Les stratégies locales mises en place

4 quartiers analysés

- Un **objectif consensuel de mixité sociale (et fonctionnelle)** par la **diversité des statuts d'occupation** dans les programmes neufs
- **67 % de logements de 2 et 3 pièces (106 programmes, 7023 logements privés)**
- Des **chartes ou des négociations directes** avec les promoteurs
- Des **contreparties liées** aux **contraintes économiques** des promoteurs et aménageurs
- Une **mixité endogène** par la promotion **des trajectoires locales**

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

Logt social neuf	Ensemble
PLS	43 %
PLUS	25 %
PLAI	5,1
PLI	23 %

Conclusion et perspectives

Des changements sociaux à appréhender à plusieurs échelles

- **À l'échelle des trajectoires : entre promotion, exclusion et incertitude**
- **À l'échelle des communes : entre micro-gentrification, dualisation et "vivre ensemble"**
- **À l'échelle de la Métropole : Renforcement des disparités et réduction du logement très social**

Des enjeux pour la suite :

- **Créer du logement social abordable à proximité de Paris (démolitions ?)**
- **Quelle gouvernance de l'habitat ?**
- **Concevoir et gérer des espaces mixtes**
- **La mixité : à quelle échelle et pour qui ?**