

Projet de Fin d'Etudes

Les politiques publiques en matière d'habitat

**Comprendre les enjeux des actions
publiques en matière d'habitat à
travers une opération de ZAC dans
une ville moyenne de la Région
Centre**



2009-2010

Directeur de recherche
SEMMOUD Nora

TACCOEN Eve

**Les politiques publiques en matière
d'habitat**

**Les enjeux des actions publiques en
matière d'habitat à travers une
opération de ZAC**

2009-2010

**Directeur de recherche
SEMMOUD Nora**

TACCOEN Eve

AVERTISSEMENT

Cette recherche a fait appel à des lectures, enquêtes et interviews. Tout emprunt à des contenus d'interviews, des écrits autres que strictement personnel, toute reproduction et citation, font systématiquement l'objet d'un référencement.

L'auteur (les auteurs) de cette recherche a (ont) signé une attestation sur l'honneur de non plagiat.

FORMATION PAR LA RECHERCHE ET PROJET DE FIN D'ETUDES

La formation au génie de l'aménagement, assurée par le département aménagement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, associe dans le champ de l'urbanisme et de l'aménagement, l'acquisition de connaissances fondamentales, l'acquisition de techniques et de savoir faire, la formation à la pratique professionnelle et la formation par la recherche. Cette dernière ne vise pas à former les seuls futurs élèves désireux de prolonger leur formation par les études doctorales, mais tout en ouvrant à cette voie, elle vise tout d'abord à favoriser la capacité des futurs ingénieurs à :

- Accroître leurs compétences en matière de pratique professionnelle par la mobilisation de connaissances et techniques, dont les fondements et contenus ont été explorés le plus finement possible afin d'en assurer une bonne maîtrise intellectuelle et pratique,
- Accroître la capacité des ingénieurs en génie de l'aménagement à innover tant en matière de méthodes que d'outils, mobilisables pour affronter et résoudre les problèmes complexes posés par l'organisation et la gestion des espaces.

La formation par la recherche inclut un exercice individuel de recherche, le projet de fin d'études (P.F.E.), situé en dernière année de formation des élèves ingénieurs. Cet exercice correspond à un stage d'une durée minimum de trois mois, en laboratoire de recherche, principalement au sein de l'équipe Ingénierie du Projet d'Aménagement, Paysage et Environnement de l'UMR 6173 CITERES à laquelle appartiennent les enseignants-chercheurs du département aménagement.

Le travail de recherche, dont l'objectif de base est d'acquérir une compétence méthodologique en matière de recherche, doit répondre à l'un des deux grands objectifs :

- Développer tout une partie d'une méthode ou d'un outil nouveau permettant le traitement innovant d'un problème d'aménagement
- Approfondir les connaissances de base pour mieux affronter une question complexe en matière d'aménagement.

REMERCIEMENTS

Ce mémoire de fin d'étude n'aurait jamais pu voir le jour dans le soutien d'un certain nombre de personnes que je tiens à remercier personnellement.

A ma tutrice Mme Semmoud Nora et Mr Roman Stadnicki pour leur aide et leurs conseils dans la réalisation de ce rapport, et leur disponibilité tout au long de cette année. Ils m'ont aussi permis de relativiser la difficulté d'un tel travail et de mieux délimiter mon objet de recherche.

À Mme Nadia Arbaoui de l'Agence d'Urbanisme de l'agglomération d'Orléans, pour m'avoir aidé à prendre contact avec la mairie d'Orléans, et pour m'avoir fait bénéficier du recul qu'offre son expérience au sein de l'agglomération quant à l'évolution de cette ZAC.

A Mme Mongihoux, responsable du bureau aménagement et planification urbaine à la ville d'Orléans, et Mr Prost, ancien adjoint à l'urbanisme à la mairie d'Orléans, pour le temps accordé lors d'entretiens réalisés à la mairie d'Orléans et pour l'accès aux différents documents d'urbanisme et de conception de la ZAC de la Manufacture.

A Melle Guoin, directrice de l'Agence Logem Loiret, organisme HLM de l'agglomération d'Orléans pour son aide précieuse dans le cadre de mon étude de terrain sur la ZAC de la Manufacture située à Orléans.

A Melle Bailleul Hélène pour m'avoir éclairé quant à l'étude de la ZAC des Deux Lions sur Tous, en me permettant l'accès à sa thèse de recherche.

SOMMAIRE

Avertissement.....	4
Formation par la recherche et projet de fin d'études	5
Remerciements.....	6
Sommaire	
Introduction	9
Partie 1 11	
Les politiques publiques en matière d'habitat : l'évolution des outils règlementaires et des procédures	11
1. Les politiques publiques en matière d'habitat : l'évolution des outils règlementaire en faveur de la mixité sociale	12
11. Faire face à l'urgence, les politiques publiques en matière d'habitat de 1945 à 1970 entre continuité et rupture	12
12. Les années 1970, vers un désengagement progressif de l'Etat	13
13. Les années 1980, la décentralisation de l'Etat français	15
14. Les années 1990, l'émergence d'une crise immobilière	16
15. Les années 2000, une nouvelle crise du logement ?.....	18
16. Ouverture sur les années 2009, 2010, un premier bilan.....	20
17. Conclusion sur l'outil règlementaire de la mise en œuvre de la mixité sociale....	22
2. L'évolution de la ZUP à la ZAC : Genèse de deux procédures de la mixité sociale ...	24
21. Les Grands Ensembles, et les ZUP	24
a) Définition des Grands Ensembles.....	24
b) Le contexte historique de la construction des Grands ensembles.....	25
c) Le contexte législatif et règlementaire.....	28
21. L'évolution de la procédure ZUP vers la ZAC.....	32
a) La procédure ZUP montre ces limites	32
b) L'évolution vers la procédure ZAC : amélioration de la ZUP	34
22. Le cadre réglementaire des ZAC.....	35
Partie 2	
Etude de terrain, analyse de ZAC récentes de la région centre : Orléans, tours.....	36
1. Le modèle de ZAC mis en œuvre sur le site de la Manufacture.....	37
11. L'application des politiques publiques en matière d'habitat dans l'agglomération d'Orléans	37
a) Les procédures et contrats engagés.....	38
▪ <i>Le PDALPD</i>	38
▪ <i>Le Contrat de Ville de l'agglomération d'Orléans</i>	39
▪ <i>La contractualisation avec la rénovation urbaine</i>	40
b) Les outils de planification en faveur de la mixité sociale	40
▪ <i>Des outils de planification du logement le PLH</i>	40

▪ <i>L'intégration des objectifs du PLH dans le SCoT, Schéma de cohérence territoriale, de l'agglomération d'Orléans</i>	42
12. Terrain d'étude : Le cadre générale de la ZAC de la Manufacture.....	44
a) Contexte et localisation de la ZAC de la Manufacture	45
b) Conception et réalisation de la ZAC de la Manufacture.....	47
13. Le discours politique face à la mixité sociale.....	48
c) Une mixité sociale de l'échelle de l'agglomération	48
d) ... à l'échelle du quartier	48
14. Le discours et le ressenti des habitants de la ZAC.....	50
a) La problématique du bruit.....	50
b) L'appropriation de cet espace, la définition d'une limite commune	50
c) Le traitement des espaces publics	51
2. Comparaison avec la ZAC des Deux Lions	54
20. Contexte générale de la ZAC des Deux Lions à Tours.....	54
a) Présentation de la ZAC des Deux Lions	54
b) Chronologie et réalisation de la ZAC des Deux Lions	55
c) Les enjeux et objectifs d'un tel projet	56
d) Les acteurs du projet	56
21. Le discours des politiques face à la mixité sociale	57
a) Une réflexion engagée dans le cadre du PLH.....	57
b) Une réflexion espace public/domaine privé	59
c) Les Deux Lions, un laboratoire de solutions architecturales.....	60
d) Mixité fonctionnelle affirmée à travers la création d'un zonage	61
22. Le discours et le ressenti des habitants.....	62
a) L'attachement des habitants à leur cadre environnemental	62
b) La confrontation des ambitions de la ZAC, à l'envie de proximité des habitants.....	64
c) Un quartier toujours en chantier	65
Conclusion	67
bibliographie	69
Table des figures	73
Table des illustrations	74
Table des cartes	75
Table des matières	76

INTRODUCTION

L'habitat occupe une place importante dans la politique de la ville. En effet, avec le développement de la notion de bien-être et de confort depuis plus d'un siècle chacun aspire légitimement à un logement confortable et bien situé par rapport à ses activités quotidiennes. Or, malgré la multiplication depuis près de 20 ans des mesures spécifiques en faveur des quartiers d'habitat social et des personnes en difficulté, cette aspiration semble aujourd'hui encore difficile à satisfaire pour tous les ménages. La succession des politiques en matière d'habitat présente encore des difficultés à répondre à l'idéal égalitaire quelle souhaite mettre en œuvre, poussant chaque acteurs publics à garantir aux citoyens un seuil minimal de qualité et de confort de son logement. Parallèlement à l'évolution des politiques publiques on peu noter que les priorités en matière d'habitat se sont élargies, de l'équilibre du peuplement des quartiers, à la mixité urbaine et sociale, de la réhabilitation de l'habitat à la restructuration des zones sensibles, en passant par le renouvellement urbain.

Le PFE que je réalise est associé à un programme de recherche en collaboration avec de doctorants et le directeur de recherche Mme Nora Semmoud. L'appel à projets « Recherche » lancé par la région Centre en Octobre 2008 porte sur la question : comment définir l'habitat de demain ? La réflexion qui est menée par des chercheurs de CITERES s'oriente sur les rapports entre la conception de l'habitat et son appropriation par l'usager. C'est précisément dans ce processus de mise en conformité de l'espace que se trouvent les clés pour la programmation de l'habitat. Ce processus donne à voir les tendances nouvelles en termes de pratiques et de représentations qui préfigurent vraisemblablement les évolutions spatiales de l'habitat. Il s'agit également d'analyser comment l'outil politiques publiques en matière d'habitat est assimilé et réinterprété par les usagers (le développement durable, la mixité sociale, la densité, et la compacité, ...).

Mon travail se situe plus en amont du travail de recherche portant sur la réception sociale des politiques publiques. L'enjeu de ma recherche est donc de compléter ce travail en comprenant le jeu d'acteurs qui se met en œuvre dans les politiques publiques en matière d'habitat et en particulier lors de la réalisation de Zone d'Aménagement Concertée (procédure d'aménagement souple, laissant une large place à la concertation et favorisant la collaboration acteurs privés et publics). Il s'agit donc de comprendre comment les outils en matière d'urbanisme et d'habitat ont évolué pour intégrer la notion de mixité sociale

Nous commencerons donc ce rapport par une première partie présentant l'objet de ma recherche et l'évolution de l'outil règlementaire en faveur de la mixité sociale. L'étude des politiques publiques en matière d'habitat, permet de se rendre compte que les lois, règlements, ou procédures lancés depuis la fin de la seconde guerre mondiale, vise un modèle plus égalitaire, articulé autour de la notion de mixité. Successivement, orientation, objectifs ou priorités locales, cette notion reste très présente dans l'histoire du logement et de l'habitat en France, c'est pourquoi, nous choisirons d'orienter notre étude autour d'elle.

Puis dans une seconde nous étudierons, l'évolution et la genèse de la Zone d'Urbanisation Prioritaire vers la Zone d'Aménagement Concertée. Afin de tenter de vérifier si cette nouvelle procédure évolution de la ZUP ou innovation en matière de programmation répond à l'objectif de mixité social souhaité par les pouvoirs publics. Pour finir, nous appuierons notre propos sur l'étude de deux ZAC en région Centre, celle de la Manufacture située à Orléans et celle des Deux Lions situées à Tours, afin de confronter le discours des politiques et celui des habitants. Il s'agira donc de vérifier à travers ces deux publics:

- Comment la mixité sociale est organisée ?
- Quelles étaient les objectifs de ces ZAC lors de leur construction
- Comment elles se sont organisées autour de ces objectifs et comment cette mixité se traduit-elle dans les faits ?

Alors, on peut se demander en quoi l'évolution des outils en matière d'urbanisme et d'habitat, permettant l'émergence de nouvelles formes de quartiers telles que les ZAC récentes, a permis de répondre aux enjeux de mixité sociale et fonctionnelle ?

PARTIE 1

LES POLITIQUES PUBLIQUES EN MATIERE D'HABITAT : L'EVOLUTION DES OUTILS REGLEMENTAIRES ET DES PROCEDURES

1. Les politiques publiques en matière d'habitat : l'évolution des outils règlementaire en faveur de la mixité sociale

Cette première partie, vise à introduire l'objet de ma recherche, c'est-à-dire les politiques en matière d'habitat. Mon étude s'articule autour de la mixité sociale, nous commencerons donc par étudier les outils règlementaires. Ensuite, nous tenterons de comprendre le rôle des acteurs dans la mise en place de cet outil égalitaire.

Il s'agit donc d'étudier l'évolution des politiques publiques en matière d'habitat et surtout de comprendre les enjeux qui en découlent. En effet, afin de cadrer mon travail il m'a semblé important de comprendre le cheminement qui a amené aujourd'hui l'Etat à définir ses grandes priorités, déclinées ensuite à différentes échelles.

11. Faire face à l'urgence, les politiques publiques en matière d'habitat de 1945 à 1970 entre continuité et rupture

Au lendemain de la guerre les pouvoirs publics doivent faire face à la crise du logement due à une insuffisance et une inadaptation de l'offre face à la demande grandissante et à la vétusté des logements existants. Comme le décrit l'article de Gilbert Mathieu « Le logement, notre honte », paru dans le monde en 1958 les différents problèmes qui existent autour de la question du logement sont au cœur des politiques publiques avec une première analyse issue du courant hygiéniste du 19^{ème} siècle qui considère « *les taudis comme la cause de tous les fléaux sociaux* »¹, et une seconde qui montre le handicap important que représente les logements insalubres dans la productivité des travailleurs. En effet, le mal logement a rendu difficile, semble-t-il la reprise économique de l'après guerre et le besoins en logements ne fait que s'accroître pour arriver dans les années 50 à 320 000 logements par an d'après le commissariat général au Plan. Or, la construction de logements en quantité à un coût faible nécessite le développement de l'industrie à grande échelle et le passage de l'artisanat à l'industrialisation, la préfabrication et la standardisation.

Cette période est donc particulièrement marquée par la construction des grands ensembles, pouvant répondre à deux exigences : la construction de logements en masse et la rationalisation de l'industrie du bâtiment. Nous développerons ce point dans la partie suivante. Afin de relancer une économie fortement ralentie pendant la seconde guerre mondiale, l'Etat intervient et devient l'acteur principal à l'effort de construction sous différentes formes.

Tout d'abord, il promulgue des lois et met en place des réformes impliquant les différents acteurs telles que :

- La loi du 01 septembre 1948 sur la régulation des loyers et l'amélioration du patrimoine

¹ FOURCAUT A. (24 avril 2001), *La rencontre de la DIV, Les grands ensembles entre histoire et mémoire, les grands ensembles au croisement des mémoires de la ville*, 52p

- La réforme de 1960 sur le système des HLM qui permet de répondre aux besoins quantitatifs en logements

Ensuite, il met en œuvre différents systèmes de financement qui évoluent avec la législation. Il vote par exemple la loi du 03 septembre 1947 sur le financement des nouveaux HLM, qui permet d'instaurer un régime de prêts directs du Trésor de 2% sur 75 ans. Cette mesure encourage l'augmentation de la surface des logements qui passe pour un 3 pièces de 45 à 57 mètres carré, et rend obligatoire l'équipement des logements en salle d'eau notamment. Or, on remarque que les crédits ouverts au titre des prêts à taux réduits sont très insuffisants, n'entraînant la construction que de 30 000 logements¹ par les organismes HBM.

L'Etat renforce donc son action dès les années 50 avec par exemple le Plan Courant qui met en place les LOGECOs en 1953. Cette loi encourage la construction à travers une forte aide à la pierre, des financements divers et le drainage d'épargnes privées (prime et prêt du Crédit Foncier, 1% logement).

Pour finir, les pouvoirs publics mettent petit à petit en place une planification et se dotent d'outils adaptés permettant un développement stratégique de l'urbanisation. En effet, avec le développement des grands ensembles, les premières contradictions apparaissent, et le développement trop systématique des barres et tours en périphérie des agglomérations commence à soulever des interrogations quant à l'absence d'équipement de proximité. Ainsi, le 7 août 1957 l'Etat crée les Zones d'Urbanisation Prioritaire permettant la programmation simultanée des logements et des équipements. Avec ce type de procédure les communes acquièrent de nouvelles compétences en prenant en charge la voirie, l'assainissement et les équipements et bénéficient d'aides de la part de l'Etat sous forme de subventions. Parallèlement à cette mesure, sont lancés des programmes de rénovation urbaine permettant d'adapter les quartiers d'habitat sociaux aux nouvelles conditions de vie et au développement de la voiture. Il s'agit de rendre pérenne des logements construits dans l'urgence en offrant aux populations les conditions de leur maintien

12. Les années 1970, vers un désengagement progressif de l'Etat

Dans les années 70 le manque de logements se fait toujours sentir, et le rapport Consigny² met en évidence plusieurs carences et dénonce l'éparpillement des dépenses en matière de logement en préconisant de cibler les besoins. En effet, un trop grand nombre d'HLM loge des classes moyennes et les ménages les plus défavorisés s'en trouvent encore exclus. De plus, une grande part de la population est exclue des aides à la personne censées les rendre solvable³. Pour finir l'aide à la pierre est indifférente aux

¹ KAMOUN P. (2005), *Financement du logement social et évolutions de ses missions. De 1894 (loi Siegfried) à nos jours*, Caisse nationale des Allocations familiales | *Informations sociales* n° 123, 20 à 33p

² Action sociale. Rapport de la commission habitation du VI^e Plan 1971 – 1975, (1971), La Documentation française, 224p

³ DRIANT J-Y. (janvier 2008), *Problèmes politiques et sociaux*, Politique de l'habitat et crises du logement n°944, La documentation française 112p

évolutions de revenus des populations HLM, et prend en compte la spécificité des populations qui y vivent.

Dans ce contexte de pénurie de logements la réforme du 3 janvier 1977 marque un tournant, avec une libéralisation importante du marché au logement. Tentant de répondre aux besoins de tous, elle vise à rendre solvables les ménages les plus défavorisés en créant de nouveaux modes de financement (PAP, Prêt pour l'Accession à la Propriété, PLA, Prêt Locatif Aidé, PALULOS, Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatifs) , afin de :

- « assurer une plus grande liberté de choix entre les différents statuts et les différentes catégories de logements
- Réduire les inégalités de devant le logement social
- Développer l'accession à la propriété
- Améliorer la qualité des logements neufs
- Réhabiliter l'habitat ancien ».¹

Avec cette réforme, la priorité est donnée à l'accession à la propriété mais l'aide à la pierre disparaît en partie au profit de l'aide à la personne avec les APL. Cette nouvelle démarche permet une régulation sociale indispensable dans le cas du désengagement de l'Etat pour corriger les effets du marché. Elle permet aussi de moduler l'effort des ménages. Or, l'effort public en faveur du logement a diminué et les aides se sont concentrées sur le parc existant et non plus sur les logements en construction. On peut ajouter à cela la diminution de l'aide à la personne et simultanément l'augmentation des aides fiscales (allègement d'impôts). Les APL possèdent donc l'avantage de s'adapter aux évolutions de revenus, c'est un « *amortisseur vis-à-vis des aléas de la conjoncture économique et des accidents de la vie* ».². Elles présentent tout de même des inconvénients en pesant de façon cyclique sur le budget du financeur et en encourageant l'inflation des loyers dans le secteur privé.

Quant à l'aide à la pierre, force est de constater que si elle cible une part de la population trop large elle peut être coûteuse et donne lieu à « *des rentes de situation illimitée* »³. Par contre, si elle est trop étroite, elle a pour effet de segmenter l'offre de logement et risque de créer des ghettos. Cette aide présente tout de même l'avantage d'agir directement sur l'offre de logements abordables, en proposant des solutions à des populations spécifiques exclues du marché existant.

La finalité de toutes ces aides est évidemment de rendre solvable l'ensemble des ménages et en particulier les ménages en difficulté. On peut tout de même différencier le locatif et la propriété. En effet, dans le cas du locatif, l'aide à la pierre permet d'abaisser le montant des loyers des logements mis à disposition par les bailleurs, alors que l'aide à la personne a tendance à augmenter les loyers des logements accessibles aux locataires. On constate donc un écart évident entre loyers et aides et l'objectif de « solvabilisation » pour tous les types de ménages semble difficile à atteindre par le seul biais d'aides. Cette réforme semble avoir eu comme conséquence la diminution des systèmes

¹ BARRE R., (1977), Réforme du 3 janvier 1977

² CONSEIL GENERAL DU LOIRET. (Avril 2002), *étude habitat Loiret bilan des politiques publiques en matière d'habitat*, ITC – CREPAH, 68 p

³ DRIANT J-Y. (janvier 2008), *Problèmes politiques et sociaux*, Politique de l'habitat et crises du logement n°944, La documentation française 112p

d'épargne et le recours systématique à un financement bancaire¹. On peut tout de même noter que l'impact de ces aides reste encore difficile à évaluer tant leur multiplication a rendu la situation difficilement lisible. Pourtant elles ont le mérite de favoriser la mixité sociale à l'échelle d'une ville, en permettant à des ménages d'accéder à des logements dans lesquels ils n'auraient pu vivre sans aides financières supplémentaires.

13. Les années 1980, la décentralisation de l'Etat français

Malgré les efforts engagés dans les années précédentes, dès les années 1980, les pouvoirs publics sont confrontés à un ralentissement de la croissance économique, une augmentation des taux d'intérêt et une stagnation du pouvoir d'achat des ménages.

Dans ce contexte difficile, des mesures de régulation des rapports entre propriétaires et locataires sont prises. La loi Quilliot du 22 juin 1982, reconnaît ainsi pour la première fois le droit à l'habitat et reconnaît le statut des locataires et leurs droits face aux propriétaires.

Avec la décentralisation de 1982, les politiques interventionnistes d'aménagement de l'Etat sont de moins en moins financées. La diminution des politiques publiques a encouragé la construction périurbaine, dans des zones où la construction est moins chère, avec comme conséquences une métropolisation de plus en plus marquée, une concentration des emplois sur un petit nombre de territoires, des difficultés supplémentaires dans les communes périurbaines pas toujours préparées à accueillir autant de ménages en même temps. Les communes se voient aussi confier de nouvelles compétences en matière d'urbanisme, avec l'élaboration des PLH. Ce transfert de compétences à l'échelle locale n'est pourtant pas sans difficulté et présente des contradictions entre la volonté de l'Etat et la réalité plus locale. La création du PLH permet de mettre en œuvre un outil de décentralisation supplémentaire. Il offre aux communes la possibilité de définir les orientations et les objectifs de leurs urbanisations. Cet outil donne un moyen supplémentaire de décider de la manière dont ils mettront en œuvre la mixité sociale à l'échelle d'une ville tout en se concentrant sur des zones problématiques. Or, il semble difficile pour l'Etat de vérifier son suivi et d'en évaluer la bonne application.²

Cette même année, le rapport Dubedout propose de dépasser les politiques sectorielles et de favoriser la concentration de l'action publique sur les quartiers d'habitat social. En effet, les assises pour l'avenir des quartiers d'habitat social, organisées par le Ministère de l'Equipeement et du Logement et UNFOHLM (Union Nationale des Organismes HLM), ainsi que le rapport susmentionné, notent que les dégradations physiques et sociales de ces logements sont dues non seulement à la conception initiale, mais aussi au processus de peuplement et au contexte économique de l'époque. Faisant écho aux propositions du rapport Dubedout, le rapport Lévy en 1988, fait le bilan des opérations de démarche de développement social des quartiers. Lévy montre ainsi que ces quartiers

¹ DRIANT J-Y. (janvier 2008), *Problèmes politiques et sociaux*, Politique de l'habitat et crises du logement n°944, La documentation française 112p

² DRIANT J-Y. (janvier 2008), *Problèmes politiques et sociaux*, Politique de l'habitat et crises du logement n°944, La documentation française 112p

plus que d'autres ont été un terrain propice au développement de nombreuses innovations :

- installation d'antennes HLM,
- création de régies de quartier,
- participation des habitants aux projets de réhabilitation,
- diversification de l'offre de logement
- expérimentation de fonds locaux d'impayés de loyer

Or, globalement on peut se rendre compte que dans le domaine de la réhabilitation les efforts ont porté principalement sur une partie du parc auparavant jugé risqué financièrement. L'objectif de départ de ces opérations était de maintenir des populations dans les quartiers, d'éviter la concentration de populations « fragiles » dans un même bassin de vie, et le départ des ménages issus des couches moyennes. Mais, un premier bilan permet de se rendre compte que de nombreux ménages ont quitté ces quartiers, et que les pouvoirs publics ont « *profité des réhabilitations pour favoriser le départ des ménages jugés indésirables* »¹, entraînant une augmentation de la vacance. Ainsi, au lieu de renforcer leur mixité sociale, ces quartiers sont confrontés au problème de la concentration de ménages en difficulté.

L'année 1988 est donc un tournant qui marque le renforcement de la lutte contre l'exclusion et une consolidation de la politique de la ville. Les interventions lancées pendant cette période contribuent à accroître la diversité des fonctions urbaines et à soutenir la revalorisation urbaine des espaces délaissés.

14. Les années 1990, l'émergence d'une crise immobilière

Les années 1990 sont marquées par le début d'une crise immobilière avec comme conséquences directes la chute des prix de l'immobilier, et l'augmentation du nombre de SDF. La demande en logements sociaux est en forte évolution alors que le nombre de résidences secondaires diminue. Cette dernière conséquence engendre la diminution de l'offre locative privée qui jusque là permettait de compenser le manque de logements à caractère public. En effet, de nombreux propriétaires profitaient de la bonne santé du marché immobilier pour louer leur résidence secondaire, permettant ainsi de compléter l'offre locative existante, mais avec la crise immobilière, nombreux sont les propriétaires qui vendent leurs biens.

On peut se demander si la crise des années 1990 n'est pas une conséquence directe de la réforme de 1977, qui avait pour but de surmonter le fractionnement interne au logement social et les barrières séparant le logement non aidé ancien du neuf. Avec cette réforme la généralisation des aides au logement a permis de compenser l'augmentation des loyers et de faciliter l'accession à la propriété. Or, le plafond des APL est trop bas pour assurer la solvabilité des ménages, et la hausse des loyers a été plus rapide que celle des APL. Les aides à la personne ne remplissent donc pas l'objectif qu'elles affichaient ce qui est d'autant plus vraie avec l'instabilité professionnelle de nombreux foyers en difficulté.

¹ CLERVAL A, FLEURY A. (novembre 2009), *Politiques urbaines et gentrification, une analyse critique à partir du cas de Paris*, L'Espace Politique, 34p

De plus, on remarque que les premières politiques publiques en matière d'habitat étaient à destination d'une population dont le foyer s'organisait autour d'un modèle type avec des enfants, et deux parents salariés, avec un emploi et des revenus stables. Ils évoluaient donc d'une situation fixe vers une trajectoire professionnelle ascendante permettant une augmentation du pouvoir d'achat. Les HLM n'étaient donc qu'une étape dans le parcours résidentiel des familles avant de passer ensuite par l'accession à la propriété (grâce à des mesures d'aides à l'accession).

Or, on se rend compte que dès la fin des années 1970 les foyers français ressemblent de moins en moins à ce modèle avec :

- la diminution du taux de natalité,
- l'augmentation du nombre de divorces,
- l'augmentation du chômage,
- une précarisation de plus en plus marquée touchant toutes les couches de la population et non plus seulement les plus pauvres.

L'évolution des ménages français transforme la nature des besoins des populations et surtout la capacité du modèle à y répondre¹.

Les mesures prises dans les années 1990 montrent un élargissement et un changement d'échelle d'intervention, qui vise à intervenir sur les mécanismes générateurs de l'exclusion et à introduire des solidarités intercommunales à l'échelle des agglomérations. L'Etat renforce donc son action avec :

- la Loi Besson (31.05.90) développe les actions en faveur des populations défavorisées, et réaffirme la notion de droit au logement à travers une logique de contractualisation entre l'Etat et le Conseil Général. Elle lance donc la création des PDALPD (plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées) et du FSL (fond de solidarité logement),
- la LOV (13.07.91) cherche à promouvoir la redistribution de l'habitat à l'échelle de la ville et de rétablir un équilibre en favorisant la mixité au sein de logements privés et sociaux. Elle crée donc une obligation de construction de logements sociaux,
- la Loi d'orientation pour la Ville (29.07.98) vise à lutter contre les exclusions en mettant à plat les mécanismes d'attribution des logements sociaux et en prévenant les expulsions.

Enfin en 1999, la loi Chevènement crée une nouvelle échelle de décision en incitant les communes à se regrouper au sein d'établissements publics de coopération intercommunale. L'adhésion à une EPCI permet aux communes de mettre en commun certaines de leurs compétences tout en conservant leur pleine possibilité d'action. Pour autant les communes ne décident pas individuellement des compétences qu'elles cèderont à l'EPCI. Celles-ci sont définies après l'adhésion des communes à la majorité des deux tiers. Cette nouvelle échelle de décision risque de créer des conflits et de complexifier le système existant avec un enchevêtrement des compétences des communes et celle de l'EPCI. En outre, cette loi crée une nouvelle échelle de compétence et de décision, un nouveau territoire d'intervention sans pour autant donner des clés de la répartition des compétences accordées aux EPCI. En effet, on peut reconnaître à cette nouvelle loi son efficacité dans le regroupement de communes et donc l'extension des compétences à travers deux mécanismes : la contrainte financière (taxe professionnelle unique et la dotation globale de fonctionnement) et l'intérêt

¹ DRIANT J-Y. (janvier 2008), *Problèmes politiques et sociaux*, Politique de l'habitat et crises du logement n°944, La documentation française 112p

communautaire. Pourtant, la course au regroupement peut créer des conflits, et faire oublier les objectifs que cette loi avait (restructurer les villes, réduire les inégalités sociale, aider au développement des campagnes), en se concentrant sur la mécanique de regroupement.¹

« Elle donne aux communes une grande indépendance avec des grands objectifs comme l'équité sociale, la redistribution et la solidarité entre les territoires sans pour autant donner les moyens d'y parvenir »². Ainsi, 10 ans plus tard on peut se demander si cette loi n'a pas eu comme effet de fragmenter un peu plus les territoires en révélant les spécificités latentes de chaque territoire ainsi que leur interdépendance ?

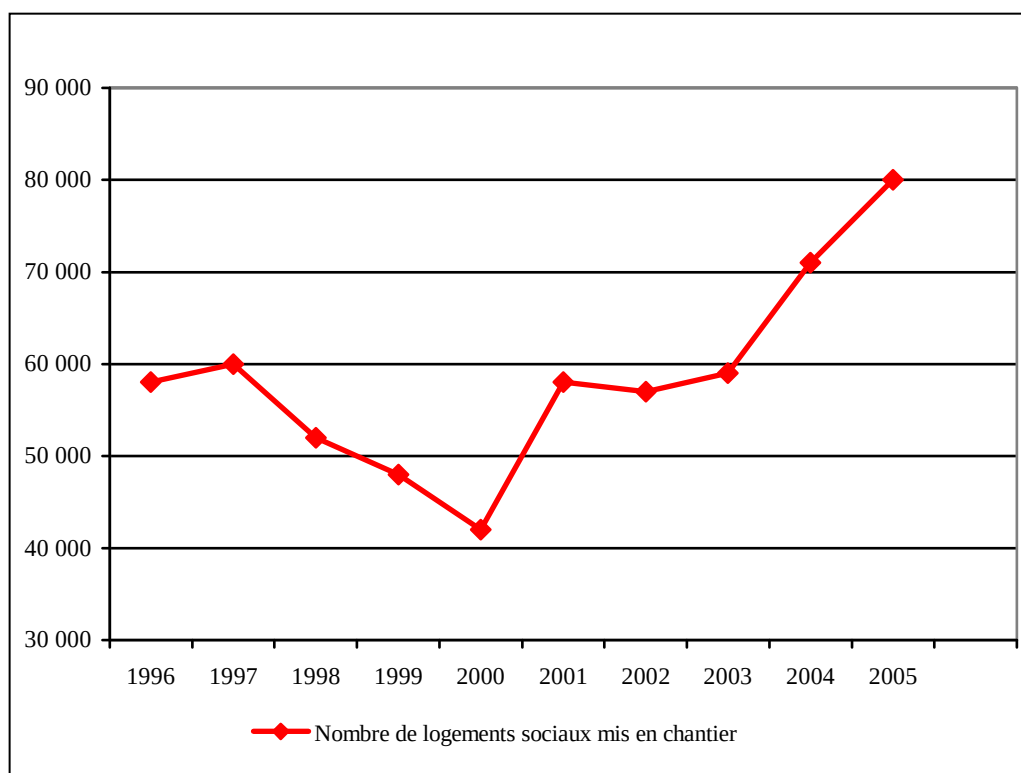
15. Les années 2000, une nouvelle crise du logement ?

Les années 2000 sont marquées par une nouvelle crise immobilière qui a comme conséquence la flambée du marché du logement jusqu'en 2009.

Le désengagement de l'Etat dans les projets de construction de logements en particulier sociaux, continue alors même que l'on constate jusque dans les années 2000 une diminution de la production de logements.

Figure 1 : **Nombre de logements sociaux mis en chantier**

Source : Direction Générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction
Réalisation : Taccon E.



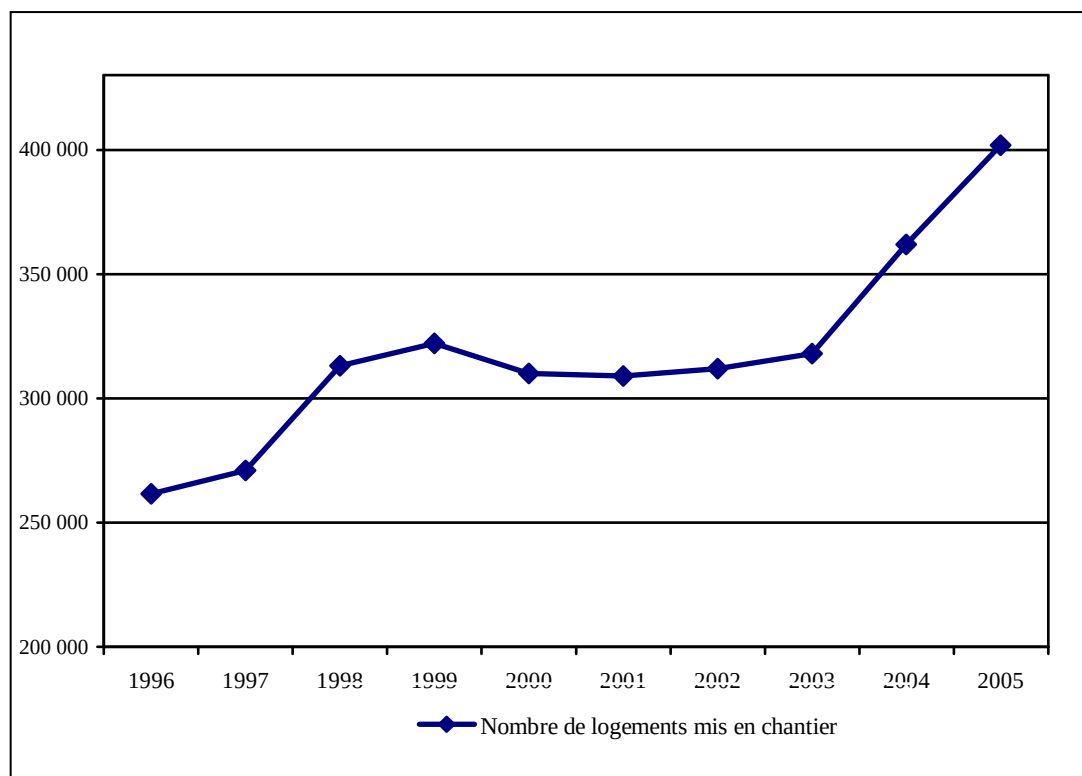
¹ La Gazette de la société et des techniques, publication des Annales des mines n°24, (Janvier 2004), Intercommunalité : l'improbable succès d'une loi, 4p

² Habitat & Société n° 13(mars 1999). L'intercommunalité en marche , 23p

Figure 2 : **Nombre de logements mis en chantier**

Source : Direction Générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction

Réalisation : Taccoen



Dans ce contexte où les besoins en logements sociaux se font de plus en plus ressentir, l'Etat promulgue, le 12 décembre 2000, la loi de Solidarité et Rénovation Urbaine qui reprend et élargit les objectifs de la LOV pour les communes situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants. Elle leur impose la construction de 20% de logements sociaux au terme d'une période de 20 ans mais aussi la création d'une commission de conciliation, dont le rôle est de concilier le locataire et le propriétaire d'un même logement en cas de litige quant à l'état des lieux, le dépôt de garantie, les charges locatives, les réparations, ou les modalités de fonctionnement du logement.

Or cette loi répond à un problème quantitatif global, sans pour autant répondre aux besoins des populations plus défavorisées : des logements très sociaux (ensemble des logements sociaux à bas loyers qui couvrent aussi l'accueil et l'habitat temporaire). Finalement avec la loi Chevènement, la loi SRU offre une nouvelle échelle d'application de la mixité sociale. Malgré ce nouvel objectif quantitatif des 20%, on peut noter que l'on est loin du rééquilibrage souhaité par l'Etat. En effet, de nombreuses EPCI qui s'inscrivent dans le cas de la loi SRU, possèdent les 20% de logements sociaux sur un nombre limité de communes, concentrant ainsi leurs logements sociaux sur une zone limitée, et rendant l'accès aux autres communes plus difficile aux ménages en difficulté.

De plus, face à la multiplication des situations d'urgence et aux actions « coup de point » d'associations telles que Dom Quichotte, dénonçant le manque d'efficacité de l'Etat à assurer un logement adapté à tous, en mars 2007, l'Etat réagit avec la loi DALO, sur le droit au logement. Cette notion reconnue dans le droit international depuis 1946, est présente tout au long de l'évolution des politiques publiques en matière d'habitat et marque le rapprochement de la politique du logement et de l'action sociale. Inscrite dans la continuité de la loi Besson qui affirmait que « *garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation* »¹, cette loi offre la possibilité pour les demandeurs de logements d'effectuer un recours auprès du tribunal administratif afin

¹ BESSON L. (mai 1990), Loi n° 90-449

d'obtenir un logement pérenne ou de transition adapté à leurs besoins et revenus. Or, on constate que la définition même de ce droit pose des problèmes tels que l'engorgement des tribunaux, ou la carence de l'offre et de l'insolvabilité.

Ainsi, « *la vraie question est de savoir comment non pas enclencher, mais développer et accélérer dans la durée une dynamique de résorption du hiatus entre la demande de logements et sa satisfaction* ». ¹

Cette loi doit donc permettre de compléter d'autres facteurs propices à la réalisation de son objectif, tels que la construction, la mise sur le marché de logements sociaux ou le coût de l'offre locative. Elle semble aussi favoriser l'émergence de nouvelles formes d'habitat sociaux et ouvre la possibilité d'une nouvelle mixité encouragée non plus par les acteurs politiques mais aussi par les populations qui revendiquent leur droit à un logement décent.

En outre, elle risque d'accentuer fortement la pression sur le parc locatif social. Or, « *Le mouvement HLM revendique une vocation d'accueil large et jouera un rôle essentiel pour le logement et l'hébergement des publics en situation d'exclusion ; mais il affirme également qu'il ne peut être l'acteur principal de l'urgence ou de l'habitat adapté.* » ².

16. Ouverture sur les années 2009, 2010, un premier bilan

Ces deux dernières années, la contribution de l'Etat continue à diminuer passant par exemple à 30% pour l'aide à la pierre, alors que ce dernier ne cesse d'augmenter les prélèvements fiscaux et parafiscaux dans le logement. Il semble que ceci soit complètement contradictoire avec la volonté de soutenir la création de logements et en particulier de logements sociaux. En effet avec « la crise financière » à laquelle la France a dû faire face de nombreux projets de constructions n'ont pas vu le jour, et le secteur du bâtiment souffre encore de cette situation. La construction de logements sociaux moins rentables pour les promoteurs privés ne semble plus être une priorité alors qu'il est essentiel d'insérer ces logements sociaux au sein d'opérations privées afin de continuer à renforcer la mixité au sein de la construction de ces nouveaux quartiers tels que les ZAC (Zones d'Aménagement Concertée).

De plus, les grandes rénovations qui sont lancées dans les quartiers à forte concentration de logements sociaux sont certes nécessaires mais limitent d'autant plus la croissance du parc HLM. En effet, les projets de rénovation urbaine prévoient la démolition de logements qui ne seront qu'en partie reconstruits. Seul le nombre de logements locatifs privés subventionnés et conventionnés augmente et tend à compenser le manque de logements sociaux ; mais ces logements restent inaccessibles pour les ménages les plus modestes.

Selon le Ministère de l'Ecologie, il faudrait prévoir la construction de 500 000 logements par an pour endiguer le manque de logements en France. Alors que, en 2008,

¹ DRIANT J-Y. (janvier 2008), *Problèmes politiques et sociaux*, Politique de l'habitat et crises du logement n°944, La documentation française 112p

² DRIANT J-Y. (janvier 2008), *Problèmes politiques et sociaux*, Politique de l'habitat et crises du logement n°944, La documentation française 112p

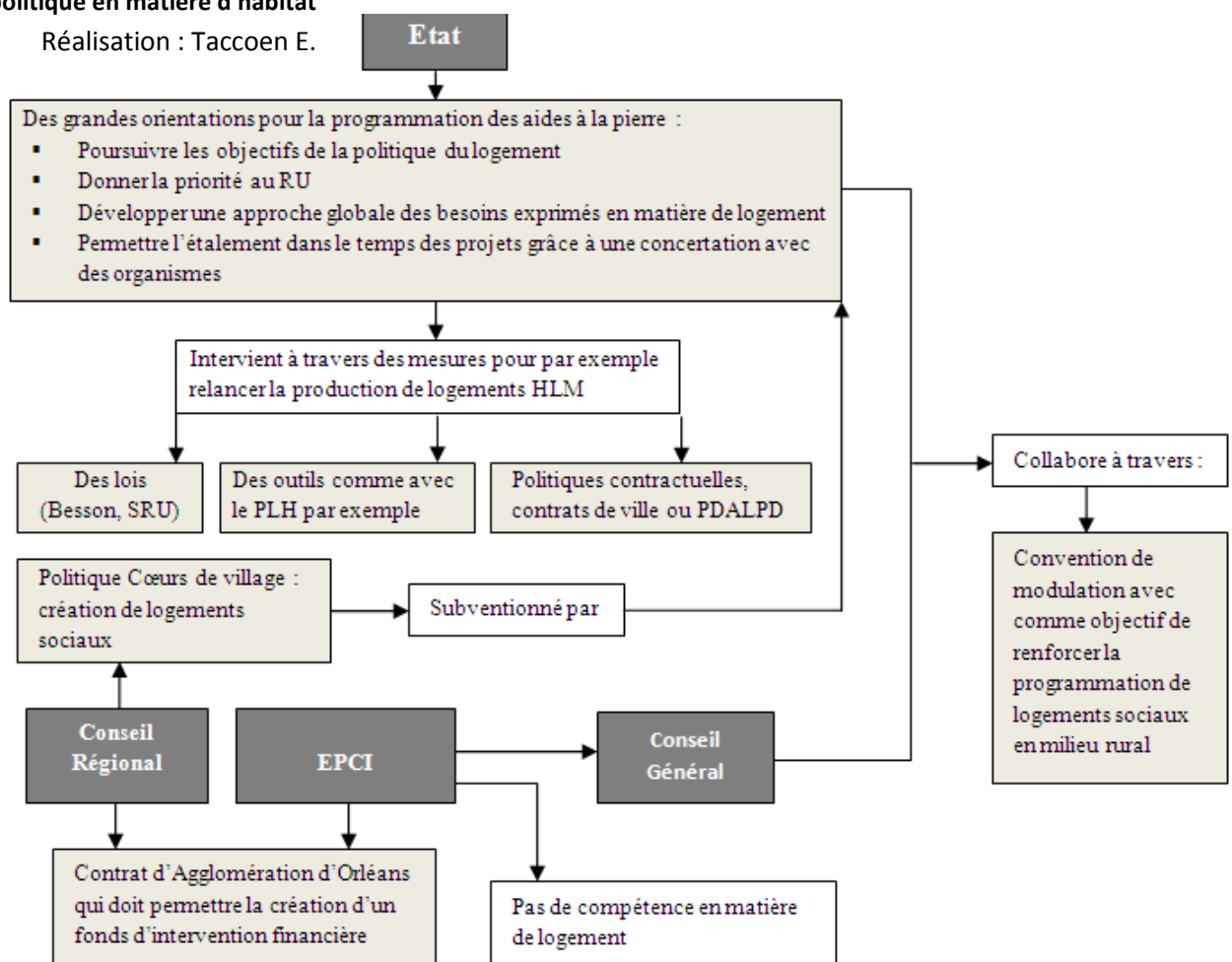
368 000 logements ont été construits, on prévoit avec la crise une baisse significative de ce chiffre en 2009, et donc un manque toujours plus important de logements. Pour finir, on remarque que les aides diminuent et surtout qu'elles concernent de moins en moins de ménages. Or, le budget du logement représente une part importante du budget des ménages.

De plus, l'incitation à l'accession à la propriété pose différents problèmes. Tout d'abord avec l'augmentation de l'instabilité professionnelle, les foyers peuvent rencontrer des difficultés à rembourser leur crédit avec parfois des conséquences dramatiques (endettement, perte du logement...). Cette politique en faveur des propriétaires pose aussi des difficultés aux communes avec la construction de résidences en banlieue pouvant entraîner une dégradation de l'environnement et la construction de logements parfois invendables tant ils se trouvent loin des zones de travail.

En outre, on peut aussi noter que le rôle de chaque acteur s'est affiné. Les politiques publiques « ont évolué passant de politiques verticales sectorielles impulsées par Paris à des politiques contractuelles mise en œuvre à l'échelon local »¹. Dans un même temps, avec le désengagement de l'Etat, la place des acteurs privés s'est affirmé et permet de soutenir l'action des acteurs publics locaux dont les compétences et relations sont définies ci-dessous :

Figure 3 : Les acteurs de la politique en matière d'habitat

Réalisation : Taccoen E.



¹ BION J-Y. MOQUAY P. (2004), *Balisage d'une démarche d'évaluation de politique publique*, Certu, 67p

Avec ce schéma on se rend compte que les échelles d'interventions se sont multipliées au fil des années. La multiplication procédures, documents d'urbanisme et règlements laissent supposer des problèmes de coordination entre les différents niveaux d'intervention. L'Etat possède de grandes ambitions pour les communes, qui doivent répondre aux besoins des populations et apporter leur contribution à l'effort de construction. Or « *l'échelle communale, porteuse d'enjeux de proximité, ne peut répondre que partiellement à ces défis* »¹.

Finalement on se rend compte que l'intervention des acteurs en particulier publics s'est élargie autour de deux thématiques principales :

- L'intervention sur le bâti centrée principalement sur la rénovation et la requalification de l'habitat vers la restructuration et le renouvellement urbain,
- Le peuplement des quartiers d'habitat sociaux, avec au début la recherche d'un équilibre encourageant la mixité sociale et urbaine en agissant sur la répartition de la construction de logements sociaux et sur les mécanismes d'attribution de ces logements.

La mixité sociale serait donc un faire valoir de l'intervention des acteurs privés et publics, devant favoriser l'intégration de tous les ménages au sein d'un tissu urbain parfois dense et dans lequel certains d'entre eux éprouvent des difficultés à se situer

17. Conclusion sur l'outil règlementaire de la mise en œuvre de la mixité sociale

L'importance de l'habitat au sein de la politique de la ville a été variable au cours des années. L'évolution des politiques publiques en matière d'habitat est complexe mais présente différents clivages entre l'aide à la pierre et l'aide à la personne, la promotion d'un pays de propriétaires et la nécessité d'offrir une offre diversifiée, une politique nationale et ses différentes déclinaisons au niveau local. Ainsi, on peut constater, une continuité dans les préoccupations des pouvoirs publics, qui s'articule souvent autour d'une grande thématique : la mixité sociale.

Finalement, « *la notion de mixité sociale a accédé en une décennie au statut de norme juridique* »². En effet, comme nous l'avons vu dans cette partie dès les années 80 de nombreux textes législatifs s'articulent autour des idées de diversités et d'équilibre. Avec la loi LOV, l'objectif de mixité sociale est clairement énoncé mais pourtant il n'est pas précisément défini, et vise principalement la préservation et le renforcement de la cohésion sociale. Avec la loi SRU, cette notion acquièrent un niveau supérieur en s'élevant au rang de « mission d'intérêt général ». Finalement la mixité sociale recouvre la volonté de faire coexister dans un même lieu des ménages de catégories sociales différentes tout en garantissant une cohésion sociale.

¹ DRIANT J-Y. (janvier 2008), *Problèmes politiques et sociaux*, Politique de l'habitat et crises du logement n°944, La documentation française 112p

² Séminaire de l'ENA relatif au logement, Groupe N°9, (2006), *La mixité sociale dans le logement*, 54p

En l'absence de définition claire, on peut tout de même identifier deux missions que tente de remplir cet objectif :

- Limiter la concentration des populations défavorisées dans des quartiers dits d'habitats sociaux en créant les conditions de vie nécessaire au retour de ménages plus aisés.
- Développer à l'échelle de la ville ou de l'agglomération une offre de logements accessibles aux populations les plus en difficultés, « *en faisant jouer les solidarités territoriales* »¹.

Ces dernières années, les politiques publiques, procédures et aides se sont multipliées, mais on peut être amené à se demander si les pouvoirs publics ne prennent pas le risque de courir après les objectifs, sans chercher réellement à prendre en compte les besoins des populations. En effet, on se rend compte que finalement, on peut se rendre compte que la superposition des mesures nationales au niveau local, a rendu le mécanisme peu maîtrisable.

- L'étalement urbain est la conséquence du développement de l'accès à la propriété
- L'augmentation des prix immobiliers n'est pas constante d'une ville à l'autre mais diffère avec comme conséquence l'engorgement du parc social
- Les mécanismes fiscaux d'incitation à l'investissement locatif ont encouragé la production d'une grande quantité de logement à loyers élevés

De plus, on constate un réel décalage entre les programmes initiaux et les réalisations. Il serait donc important de se demander pourquoi un tel décalage ?

Une première réponse à cette question se trouve peut être dans les multiples échelles de décisions. La décentralisation commencée en 1982, n'est pas achevée. L'Etat est toujours aussi présent dans le pilotage des grands programmes et l'indépendance des communes se limite parfois à un simple transfert de compétences. Avec le Programme National de Rénovation Urbaine, l'Etat est particulièrement présente et formule des objectifs qui mobilisent, et se déclinent au niveau local à travers l'ANRU, les EPCI ou les départements.

¹ Séminaire de l'ENA relatif au logement, Groupe N°9, (2006), *La mixité sociale dans le logement*, 54p

2. L'évolution de la ZUP à la ZAC : Genèse de deux procédures de la mixité sociale

A travers l'étude des outils réglementaires, on se rend compte que la réponse à l'idée de mixité sociale évolue. Elle passe donc d'une volonté de loger les ménages dans des quartiers ayant pour seule fonction celle de l'habitat, à celle d'une urbanisation plus réfléchie et moins spontanée cherchant à offrir aux quartiers des Grands Ensembles, les mêmes fonctions que dans les villes : commerces, services, écoles... Avant de passer directement au cœur du sujet, qui nous intéresse il m'a semblé important de montrer l'évolution des procédures de la Zone d'Urbanisation Prioritaire, à la Zone d'Aménagement Concertée.

21. Les Grands Ensembles, et les ZUP

En outre, avant d'aborder les ZAC, cas particulier qui m'intéresse puisque il s'inscrit dans le cadre de la recherche réalisée par la MSH pour la région Centre, il m'a semblé intéressant de commencer par comprendre le processus qui a amené l'Etat à créer de telles procédures.

Ainsi, afin de rester cohérente avec l'historique précédent, je commencerais par définir le contexte historique et réglementaire qui a amené l'Etat à choisir la solution des Grands Ensembles et en particulier de mettre en œuvre la procédure ZUP (Zone d'Urbanisation Prioritaire). Nous chercherons donc de montrer qu'elles ont été les limites des ZUP et en quoi ces limites ont amenés les pouvoirs publics à créer les ZAC.

a) Définition des Grands Ensembles

Les grands ensembles n'ont pas de définition propre mais se définissent principalement autour de caractéristiques communes et de constantes que l'on retrouve d'un projet à l'autre.

Les premières apparitions de l'appellation « grands ensembles » datent de 1935 dans l'article de Maurice Rotival¹ de la revue architecture d'aujourd'hui, du 6 juin 1935, p57-72, avant d'être reprises par le directeur de la Construction du ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme, Adrien Spinetta dans « les grands ensembles pensés pour l'homme » de la revue *l'architecture d'aujourd'hui*, 46, février mars 1953.

Ainsi en 1959, le géographe Philippe Pinchemel explique que « *Le terme de grand ensemble est appliqué à des réalisations de grande envergure comportant plusieurs milliers de logements et qui se veulent des unités résidentielles équilibrées et complètes* »².

La même année, Parfait Français, dans la revue *Urbanisme* n°65 décrit que « *dans le mot ensemble, nous discernons l'idée d'assemblage d'éléments différenciés et complémentaires de tous les éléments qui doivent composer une ville et qui par*

¹ ROTIVAL M. (6 juin 1935), *Revue architecture d'aujourd'hui*, p57-72.

² PINCHEMEL P. (octobre 1959), *Revue Logement* n° 115

conséquent doivent satisfaire les fonctions autres que habitations ». Ainsi il semblerait que la programmation de telle procédure suppose d’abord une politique urbaine rigoureuse, avant de devenir un quartier à part entière.

De plus, dans les années 1990, Pierre Merlin et Françoise Choay proposent de définir le « grand ensemble » comme « *un groupe d’immeubles locatifs comportant un nombre élevé de logements. A partir des années 1950, ce terme s’est répandu pour désigner des groupes de grandes dimensions d’immeubles locatifs, implantés dans des zones d’aménagement ou périmètres d’expansion urbaine spécialement délimités. Ces immeubles ont toujours un minimum de quatre niveaux au-dessus du rez-de-chaussée et jusqu’à plusieurs dizaines (...).*

Les espaces intercalaires sont aménagés en aires de stationnement, en espaces verts ou en terrains de sport »¹.

Ainsi, globalement, les Grands ensembles se caractérisent par une production de plus de 500 ou 1000 logements en fonction des définitions. La taille n’est pas le seul élément de ces quartiers, ils sont aussi très autonomes dans leur conception et dans leur pratique, favorisant un mode de vie qui leur est propre et les définissant comme « quartier d’habitat collectif ».

Pour finir, les Grands Ensembles sont donc une notion ambiguë, difficile à définir, qui présente tout de même quelques constantes que l’on peut regrouper à partir de 5 critères :

- La rupture introduite avec le tissu urbain ancien
- La forme (tours et barres)
- La taille (plus de 500 logements)
- Le mode de financement (aidé par l’État)
- la globalité de la conception conduisant à la rationalisation, à la répétitivité et à l’inclusion réglementaire des équipements².

b) Le contexte historique de la construction des Grands ensembles

Afin de comprendre les raisons de l’émergence des Grands Ensembles en France, il est important de préciser le contexte dans lequel s’inscrit ce nouveau modèle de conception de la ville. En effet, ce choix n’est pas uniquement économique, on peut facilement imaginer que les pouvoirs publics auraient pu choisir d’autres possibilités comme l’agrandissement des logements existants par la construction d’immeubles collectifs le long des axes principaux. Or, le consensus qui s’est déroulé autour de cette nouvelle forme urbaine entre les acteurs, les architectes, les techniciens, ont fini par convaincre les élus du bien fondé de telles constructions³. La grandeur de ces bâtiments et l’envergure des projets que supposait leur construction apportaient une visibilité à l’ensemble des acteurs qui participaient à leur construction, fiers de contribuer à la mise en marche de la modernisation de la France. De plus, la rapidité avec laquelle ces constructions émergeaient du sol offrait aux élus une solution à court ou moyen terme compatible avec la durée de leur mandat. Ils s’assuraient ainsi de remplir une promesse électorale et de conforter leur légitimité en tant qu’élus.

¹ MERLIN P., CHOAY F., *Dictionnaire de l’urbanisme et de l’aménagement*, PUF, 1996.

² DUFAUX F., FOURCAUT A. (2004), *Sur l’origine des Grands Ensembles, Le monde des grands ensembles*, Créaphis, 251p

³ THOMAS François, BLANC Jean-Noël, BONILLA Mario, 2003, *Les grands ensembles, une histoire qui continue*, Saint-Etienne, Publications de l’Université de Saint-Etienne, 260p

▪ *De l'origine des Grands Ensembles, les cités ouvrières*

Pour trouver l'origine des Grands Ensembles, il faut remonter au 19^{ème} siècle avec la construction des cités ouvrières, qui constituent « *un prélude aux grandes réalisations sociale du 20^{ème} siècle.* »¹. Ces grandes unités de logements construites à proximité des industries, permettaient de loger les populations modestes et d'assurer à l'entreprise une production constante en favorisant le maintien de la main d'œuvre et son encadrement moral et normatif. En effet, la mobilité des ouvriers est jugée préjudiciable à l'entreprise par les patrons de ces entreprises.

Même si ces logements sont très éloignés des modèles des Grands Ensembles dans leur programmation, leur gestion ou leur réalisation, ils favorisent l'apprentissage de la vie en communauté, tout en gardant à l'esprit que le confort qu'apportent ces logements à des populations très souvent modestes est une alternative à la « lutte des classes ».

Ainsi, on pourrait définir les Grands Ensembles d'après la seconde guerre mondiale comme « *l'aboutissement d'une longue réflexion inspirée des apports du socialisme utopique et du christianisme social et bénéficie des acquis sur le logement ouvrier* »².

▪ *Le contexte de crise de l'après guerre*

Après la seconde guerre mondiale, la France doit faire face à une crise économique mais aussi du logement important. En effet, les pouvoirs publics sont confrontés au nombre important de destructions de bâtiments (évalué à 1 million³). De plus, la politique hygiéniste du 19^{ème} siècle qui se poursuit nécessite la restructuration de logements insalubres dans les centres-villes en particulier (800 000 logements jugés trop vétustes). La notion de confort et de bien-être devient primordiale et les mots d'ordre de l'urbanisme de cette époque sont confort, lumière, assainissement, respiration (circulation d'air, de personnes et de biens).

Les constructions massives lancées à cette époque tentent de répondre à la demande en logement d'une population croissante issue du baby-boom, de l'immigration de l'exode rural et du rapatriement d'expatriés issus des anciennes colonies. Globalement, la problématique autour du logement rendrait, selon les pouvoirs publics, difficile la reprise économique de l'après guerre, et le besoin en logements se chiffrait aux environs de 320 000 logements par an pendant 30 ans⁴, d'après le commissariat général au Plan.

Or, la mise en place d'un plan de construction participant à l'effort de construction à l'échelle nationale suppose le développement de l'industrie du BTP, l'augmentation de la productivité du bâtiment et l'abaissement des coûts de revient de la construction.

Ainsi, la production massive de logements s'inscrit dans un contexte économique favorable, où les réserves foncières sont rares et présentent deux enjeux principaux :

- Moderniser le secteur de l'industrie et donc du bâtiment
- Résorber la crise du logement⁵

¹ DUFAUX F., FOURCAUT A. (2004), *Sur l'origine des Grands Ensembles, Le monde des grands ensembles*, Créaphis, 251p

² DUFAUX F., FOURCAUT A. (2004), *Sur l'origine des Grands Ensembles, Le monde des grands ensembles*, Créaphis, 251p

³ LECOEUR M., COLLEVILLE M., HOUIST G., DUMONT P. (1953) *Conseil économique, le problème de logements*, Paris, PUF, 236p

⁴ FOURCAUT A. (24 avril 2001), *La rencontre de la DIV, Les grands ensembles entre histoire et mémoire*, 52p, ENS Lettres et sciences humaines (Lyon)

⁵ BACHELET M. BRES C. DJIRIKIAN A. LOT A. (février 2006) *Magistère d'Urbanisme et d'Aménagement, Un label XXe siècle pour le logement social d'Ile-de-France Historique de la construction du logement social de 1954 à 1973*, Université Paris I, 174p

Or, les impératifs économiques auxquels la France doit faire face tendent à privilégier la modernisation de l'industrie sur la prise en compte des besoins réels de la population. Le manque de ressources financières a donc engagé le développement de nouvelles méthodes de conception et de construction permettant de faire des économies d'échelle. Le secteur du bâtiment passe donc de l'artisanat à l'industrie. Encouragée par l'Etat, les petites entreprises se regroupent et se modernise. La répétition des formes permet de mettre en place une rythmique et une performance de production nouvelle pour le pays, qui procure aux architectes un sentiment de puissance. Ce système de productions rigoureuses limite donc l'intervention des petites entreprises, supprime la sous-traitance et diminue fortement le nombre d'acteurs qui interagissent. Or, on peut se demander si cette volonté de supprimer les intermédiaires n'est pas juste un raccourci permettant de s'assurer de la bonne marche d'un programme sans perdre le risque d'être à aucun moment remis en cause ?¹

▪ **Le développement du mouvement moderne**

Créé dans les années 1930, le mouvement moderne CIAM (le Congrès International d'Architecture Moderne) avec comme chef de file le Corbusier, inspire la construction des Grands ensembles, tant du point de vue de son architecture que de son organisation spatiale.

Ce mouvement de l'architecture moderne s'articule autour de divers principes :

- Croyance forte en la science et au machinisme
- Matériaux issus d'une production industrielle en série
- Bâtiments sobres dépourvus de toute décoration
- Une architecture qui se veut comme la solution à l'amélioration des conditions de vie

Ces logements, construits grâce à la mise en œuvre de nouvelles formes urbaines, sont en rupture avec l'ancienne diversité paysagère de la ville. Ils se construisent à mesure que se développe un urbanisme articulé à des utopies sociales et architecturales qui s'imposent à la fin du 19^{ème} siècle et dans la première moitié du 20^{ème} siècle : rationalité, fonctionnalisme et hygiénisme². Ce courant, bien que controversé, présente l'avantage d'offrir une solution simple et économique, rapide à mettre en œuvre, à la crise du logement. Il permet d'établir les règles de l'aménagement qui seront ensuite reprises après la guerre : habiter, travailler, circuler et se recréer³. La construction des Grands Ensembles se fait donc autour d'espaces rationalisés, ordonnés par zonage, où chaque parcelle possède une fonction qui lui est propre. Le modèle de ville moderne qu'elle développe, fleuron de la modernité, montre la volonté du gouvernement d'échapper au modèle traditionnel des villes.

Comme le précise Pierre Sudreau, Ministre de la Construction, le 22 décembre 1958, lors d'une conférence de presse: « *L'urbanisme moderne, les ressources nouvelles de la technique permettent de réviser la traditionnelle conception des villes et agglomérations. Face à la turbulence, la laideur, la vulgarité, l'ensemble d'habitations,*

¹ DUFAUX F., FOURCAUT A. (2004), *Sur l'origine des Grands Ensembles, Le monde des grands ensembles*, Créaphis, 251p

² DUFAUX F., FOURCAUT A. (2004), *Sur l'origine des Grands Ensembles, Le monde des grands ensembles*, Créaphis, 251p

³ BACHELET M. BRES C. DJIRIKIAN A. LOT A. (fév2006) Magistère d'Urbanisme et d'Aménagement, *Un label XXe siècle pour le logement social d'Ile-de-France Historique de la construction du logement social de 1954 à 1973*, Université Paris I, 174p

par son organisation intérieure, son environnement social, son support territorial, doit être un moyen d'épanouissement individuel et social et comme l'antidote de notre civilisation industrielle... les équipements collectifs créent une solidarité entre les logements. L'unité d'habitation, par ses centres de culture, d'échange, de loisir, doit constituer un havre de paix et de tranquillité pour l'homme moderne ».

Les Grands Ensembles se situent donc à la rencontre de plusieurs courants, à partir de la création des logements sociaux depuis les cités ouvrières du milieu du 19^{ème} siècle sous l'impulsion des grands patrons, mais grâce au développement de nouvelles fondations urbaines s'appuyant sur une architecture adaptée au logement du plus grand nombre. En effet, « *Le mouvement moderne pose le problème du logement collectif comme projet et mode de vie, d'un confort domestique, produit machinique et crée le sujet même de son intervention massive.* »¹. Le mouvement moderne continue de promulguer l'idéal lancé par les cités ouvrières, tout en permettant la construction massive de logements répondant aux exigences financières de l'Etat.



Cité Radieuse (Marseille, Rézé)
Le Corbusier

Photo 1 : Exemple de production de logements
des années 25 aux années 75

Source : www.marxist.com

home.scarlet.be/~tpm77885/acquisitions2005.htm



Karl Marx Hof (Wien, 1929) - Karl Ehn

c) Le contexte législatif et réglementaire

▪ La réponse à l'appel de l'Abbé Pierre dans les années 50

La construction des Grands Ensembles s'inscrit aussi dans un contexte historique et surtout législatif particulier. Dans le cadre de notre étude, je me suis intéressée à la période partant de 1945, c'est-à-dire après la seconde guerre mondiale.

Suite à l'appel de l'Abbé Pierre à "*l'insurrection de bonté*", l'Etat réagit et met en œuvre des moyens à disposition des populations les plus démunies, avec par exemple l'opération « million » qui crée deux nouvelles catégories d'HLM, les HLM industrialisés et les HLM économiques, de meilleure qualité.

¹ DUFAUX F., FOURCAUT A. (2004), *Sur l'origine des Grands Ensembles, Le monde des grands ensembles*, Créophis, 251p

Sous l'effet de l'Etat qui, avec l'aide de la Caisse des Dépôts et Consignation et du Trésor public, devient le principal acteur de l'effort de construction, la construction est relancée avec 1,36 millions de logements, dont 79,6% ont bénéficié d'aides.

Ainsi, la nouvelle politique nationale du logement lancée dans les années 50 est fondée sur la capacité des logements HLM à accueillir un maximum de populations et sur un assouplissement de la législation foncière (loi du 6 août 1953) permettant d'employer le droit d'expropriation pour libérer des emprises foncières constructibles nécessaires à la réalisation d'opérations d'une telle envergure.

Avec le Plan Courant de 1953, l'Etat favorise l'accession à la propriété et le développement de la construction des Grands Ensembles. Cette mesure aura le succès escompté avec la création de plus d'un million de LOGECO entre 10 ans. Avec cette loi, de nouveaux acteurs privés, les entreprises, participent, dans une certaine mesure, aux constructions avec le 1% logements¹, ou avec une participation sous la forme de fonds versés directement aux organismes HLM.

Globalement, le rythme de construction des logements sociaux s'accélère pour arriver à 71000 mises en chantier en 1956-1957, soit plus de 310 000 logements². Pourtant, la production massive de logements à l'échelle nationale, en l'absence de planification et de politique urbaine, pose problème, dans la mesure où elle n'envisage pas la construction d'équipements.

En 1957, la loi cadre permet de donc de lier la politique urbaine à la politique du logement, en prenant en compte dans le financement de la construction des logements celle des équipements. Elle développe des normes favorisant une industrialisation plus poussée de la construction. Pourtant, tout en favorisant les équipements nécessaires à la création d'une vraie vie de quartier, cette loi ne prend pas du tout en compte l'intégration de ces logements.

L'importance de la présence des équipements dans ces quartiers est reprise avec la grille Dupont qui fixe les équipements que les constructeurs doivent obligatoirement réaliser pour un nombre de logements donnés. Cette grille permet de répondre aux besoins des habitants, mais ne donne qu'une solution quantitative sans se poser la question de leur utilisation ou de leur utilité.

En décembre 1958, la série de décrets du nom « Urbanisme, HLM, crise du logement », du ministre de l'Urbanisme Pierre Sudreau, lance la procédure des Zones à Urbaniser en Priorité (ZUP) qui vise à corriger les insuffisances des Grands Ensembles et tente d'éviter la dispersion des constructions sur des terrains insuffisamment équipés ; elle s'organise en deux temps :

- Délimiter les limites d'intervention et de réglementation propre à la ZUP
- Faire appel à un unique opérateur (SEM, EPA, collectivité³) réalisant l'aménagement de la zone

Cette procédure permet à l'Etat de réaliser des économies, en concentrant les logements, les infrastructures et les équipements publics sur des opérations prioritaires d'au moins

¹ LEMAIRE M. Décret-loi du 9 août 1953

² Ministère de la Construction

³ SEM : Société d'économie mixte, EPA : Etablissement Public d'Aménagement

500 logements. Elle s'impose dans toutes les communes ou agglomérations souhaitant réaliser une opération de plus de 100 logements. Ainsi, avec les décrets des années 58, l'Etat ne se contente plus d'inciter à la construction mais planifie aussi ces constructions, avec les ZUP, sans toujours consulter les élus locaux.

▪ **Les années 60 vers une plus grande maîtrise technique, foncière et financière**

Les années 60 sont marquées par une plus grande maîtrise technique, foncière et financière. Mais, les logements des Grands Ensembles commencent à soulever des interrogations. En effet, le modèle familial sur lequel repose en partie la construction des Grands Ensembles évolue et la multiplication des situations précaires, mais aussi des divorces ou des familles monoparentales soulèvent de nouveaux problèmes. Cette période marque tout de même une continuité avec une présence de l'Etat qui reste forte au sein de la construction.

En effet, la construction des Grands Ensembles commence à porter ses fruits et répond au problème de la crise du logement. Une meilleure connaissance de ce problème et de son origine avec la modernisation de l'industrie et l'absence de financement suffisant permet à l'Etat de mettre en œuvre des solutions qu'elles jugent les mieux adaptées et les plus efficaces. L'Etat reste donc le principal acteur de l'effort de construction et multiplie la création des ZUP. Ainsi, « *Dans un premier temps, la prise en main du problème par le pouvoir central a eu pour effet de simplifier un problème complexe en lui apportant une solution unique non liée aux spécificités des territoires concernés : les ZUP en sont l'illustration¹* ».

En 1967, la LOF (loi d'orientation foncière) crée le POS (Plan d'Occupation des Sols), permettant aux collectivités de prendre une part plus importante dans le processus de programmation des ZUP. De plus, avec Les GEP (Groupes d'Etudes et de Programmation), des études sont réalisées afin de prendre en compte les besoins des populations. Cette mesure s'oppose directement à la grille Dupont, et permet de prendre en compte les spécificités locales de chaque quartier. « *La grille n'est pas abandonnée pour autant, mais le fait que des réflexions se développent sur un équipement répondant à des besoins spécifiques est symptomatique d'une prise de conscience de la trop grande rigidité avec laquelle ont été construites les ZUP et les grands ensembles en général.* »²

Les années 70 s'ouvrent donc sur une responsabilisation plus importante des pouvoirs locaux, avec la création des POS et des OPAC. Ainsi, la problématique des Grands Ensembles passent doucement du pouvoir central vers les pouvoirs locaux.

▪ **Les années post 73, vers la fin des Grands Ensembles**

Dès les années 73, avec la circulaire Guichard³ et la loi du 16 décembre 1976, les pouvoirs publics décident la fin des Grands Ensembles. En effet, la procédure de ZUP est abandonnée au profit des ZAC qui « *substituent à la maîtrise d'ouvrage unique*

¹ BACHELET M. BRES C. DJIRIKIAN A. LOT A. (février 2006) Magistère d'Urbanisme et d'Aménagement, *Un label XXe siècle pour le logement social d'Ile-de-France Historique de la construction du logement social de 1954 à 1973*, Université Paris I, 174p

² BACHELET M. BRES C. DJIRIKIAN A. LOT A. (février 2006) Magistère d'Urbanisme et d'Aménagement, *Un label XXe siècle pour le logement social d'Ile-de-France Historique de la construction du logement social de 1954 à 1973*, Université Paris I, 174p

³ CHALANDON A. (1973) Circulaire Guichard de mars 1973

*l'intervention d'une pluralité de promoteurs, dont on attend une plus grande diversité des opérations d'urbanisme »*¹. Cette nouvelle procédure, comme nous le verrons dans le paragraphe suivant, propose de palier la monotonie des Grands ensembles en limitant le nombre de constructions à 1000 ou 2000 logements, en multipliant les formes d'habitat et en abandonnant l'architecture massive des Grands Ensemble dominée par les barres et les tours.

La ZAC est aussi pour les pouvoirs publics l'occasion de se fixer de nouveaux objectifs en termes de mixité fonctionnelle et sociale avec un minimum de 20% et un maximum de 50% de logements sociaux.

Dès 1977, avec le dispositif « Habitat et vie sociale » les procédures de rénovation de ces quartiers sont lancées. Or, ce dispositif présente un bilan en demi-teinte. Son objectif est de faire en sorte que le logement ne réponde pas uniquement à la logique du marché de l'immobilier mais s'accorde avec les besoins des populations. *« L'action sur le bâti est réelle, en revanche, la portée sociale des actions engagées semble avoir été en de ça des objectifs affichés. Ces actions se sont traduites sur un renouveau des quartiers mais n'ont pas eu d'effet sur les phénomènes de ségrégation et il est encore difficile d'évaluer les transformations sur la vie sociale »*². Dans la continuité de cette politique, aujourd'hui encore, les pouvoirs publics mettent en place des missions locales afin de réduire les frontières sociales et de permettre aux jeunes en particulier de s'insérer dans l'espace urbain qui est le leur propre.

Répartis sur deux périodes de 1977-1980 avec 53 programmes, cet outil vise en particulier à enrayer la délinquance juvénile, prévenir la dégradation des logements et favoriser l'intégration professionnelle.

▪ **Conclusion**

Les Grands Ensembles sont marqués par l'intervention de l'Etat, qui devient le principal acteur de l'effort de construction avant de déléguer progressivement cette responsabilité aux pouvoirs locaux et de faire entrer dans le capital de ces grandes opérations des financements privés. On peut donc globalement observer trois phases :

- Dans les années 50, la construction des Grands Ensembles est marquée par une intervention forte de l'Etat afin de faire face à la crise du logement, et continuer de développer les idéologies promulguées au 19^{ème} siècle.
- Dans les années 60, même si l'Etat reste le principal financeur en matière de logement, la responsabilité passe à la main du niveau local. Le gouvernement délaisse quelque peu le logement social au détriment d'autres formes de logements aidés principalement par l'aide à la pierre.
- Dans les années 70, l'Etat se désengage progressivement et le financement du logement devient principalement privé. La problématique des Grands Ensembles n'est plus uniquement celle de ces quartiers mais bien celle des villes toutes entières, la création des ZUP tentant de remédier au manque de planification de la construction jusqu'alors.

¹ BACHELET M. BRES C. DJIRIKIAN A. LOT A. (février 2006) Magistère d'Urbanisme et d'Aménagement, *Un label XXe siècle pour le logement social d'Ile-de-France Historique de la construction du logement social de 1954 à 1973*, Université Paris I, 174p

² TELLIER T. (2007), *Les grands ensembles comme frontière sociale : les jeunes à l'épreuve de l'urbanisation*, Université de Lille III Charles de Gaulle, 11p

21. L'évolution de la procédure ZUP vers la ZAC

Les Grands Ensembles, mais aussi les ZUP, ont été une réussite en ce qui concerne leur productivité. C'est-à-dire le nombre important de logements qu'ils ont permis de construire en très peu de temps. Mais les quartiers, une fois réalisés, ont rapidement trouvé leurs limites dans le côté très rigide et systématique de la procédure. C'est pourquoi, dès les années 70, la procédure ZUP est abandonnée au profit des ZAC (Zone d'Aménagement Concertée).

a) La procédure ZUP montre ces limites

- ***Une population composée de deux modèles distincts***

La procédure ZUP a permis d'accueillir des populations qui ne pouvaient vivre ailleurs, leur offrant un confort auquel elle ne pouvait accéder auparavant. Or, 10 ou 15 ans plus tard l'utilité sociale de ces quartiers au sein des villes est complètement différente. Grâce aux politiques publiques en matière d'habitat mais surtout l'aspiration de tous au bien être de tous, les villes ont évoluées. Or, *« en dehors des vagues d'immigration, la façon dont les différentes couches sociales se répartissent dans l'espace de l'agglomération fait qu'un quartier peut changer de sens, de position ou d'utilité. Le quartier idéal ne serait-il donc pas de réussir à croiser les cycles de vies des habitants et les cycles de vie du quartier ? »*¹

Même si l'objectif affiché par la conception des ZUP, étaient de promouvoir un modèle de logement plus égalitaire et encourageant la mixité sociale, on peut se rendre compte que les habitants de ces quartiers ne forment pas une population homogène mais se composent de deux modèles de ménages bien distincts :

- Les premiers accèdent à ces logements pour une période indéterminée. Pour certains d'entre eux, ils représentent même l'ultime étape de leur parcours résidentiel
- Pour, les seconds ces logements sont une étape dans leur parcours résidentiel avant de devenir propriétaire d'un logement individuel. Ce sont souvent des cadres ou des ouvriers hautement qualifiés ayant obtenu ces logements grâce à leur employeur.

En effet, la modernisation de l'industrie du bâtiment, signe d'une économie dynamique a aussi profité aux habitants, favorisant ainsi les parcours résidentiels ascendants. L'augmentation des ressources des couches moyennes et des ouvriers qualifiés, a permis à ces ménages de sortir des logements sociaux et d'accéder à la propriété dans des lotissements. Les ZUP ne semblent donc plus pas répondre aux attentes des ménages les plus aisés. Les classes moyennes et supérieures ont d'autres aspirations et ne se contentent plus de vivre dans des logements similaires à ceux de la classe populaire. Ils souhaitent se démarquer socialement, montrer leur réussite, face à des ménages qui souffrent du chômage et de l'augmentation de l'instabilité professionnelles.

Comme le montre de nombreux sociologues l'installation dans un même espace de populations issues de catégories différentes et surtout qui se trouvaient à un moment différent de leur trajectoire sociale ne permet pas d'instaurer de véritables échanges.

¹ VIEILLARD-BARON H. (2001), *La rencontre de la DIV, Les grands ensembles entre histoire et mémoire, des images aux échelles de la mémoire*, 52p

Ainsi la proximité géographique n'est pas un facteur de rapprochement ou d'intégration entre des ménages qui ont des modes de vies et des aspirations différentes.

Finalement toute la difficulté est de permettre la cohabitation à long terme de populations ayant des revenus et des modes de vie différentes. En effet, selon Hervé Vieillard-Baron, Professeur à l'université de Paris VIII, l'identité des habitants se construit autour de la possibilité :

- « de se construire une identité collective
- de cohabiter tout en étant d'origine sociale différente, de culture différente, de niveau de vie différent »¹

Dans ce sens l'effort que tente d'entreprendre les ZAC par rapport aux ZUP est de multiplier les acteurs et les formes d'habitat afin de favoriser la cohabitation entre les différentes classes, en favorisant les lieux d'échanges propices à la création de liens sociaux.

▪ **La vie en collectivité, cohabitation ou promiscuité ?**

Les ZUP, ont apporté un confort à de nombreux ménages, mais cette avancée suppose aussi des contreparties comme la vie en collectivité, et toutes les règles que cela suppose. Les sociologues ont longtemps pensé que le rapprochement spatial de classes sociales était une première étape nécessaire et suffisante à un rapprochement social. Or, il ne faut pas assimiler la mixité sociale, à l'installation de populations issues de couches sociales différentes dans un même logement. Les habitants associent plus souvent cette cohabitation forcée à une promiscuité non désirée. « *En se prononçant sur les grands ensembles, ils se prononcent en fait sur la distance réelle qu'ils aperçoivent entre leur groupe et les autres groupes dont ils ont été artificiellement rapprochés.* »²

On peut tout de même noter que cette cohabitation peut être bénéfique pour les ménages des classes moyennes qui ont la possibilité de côtoyer ce à quoi ils aspirent. Cette coexistence nourrit donc leur ambition et leur donne plus de perspective en ce qui concerne leur avenir. Par contre, pour les ménages les plus modestes cette cohabitation est souvent ressentie comme contre nature, et vécue comme une confrontation à un mode de vie et un monde dans lequel ils ne se sentent pas à leur place.

Il est réducteur et rapide de considérer les échanges comme un signe d'intégration, car ils sont souvent le fait de normes et d'habitudes « *Les rapports de voisinage sont surtout révélateur des relations entretenues plus par obligation de cohabiter.* »³. Les relations ne se limitent pas à un quartier ou une aire définie mais peuvent aller bien au-delà sans pour autant que ce soit visible de l'extérieur. Pourtant ces relations de voisinages ou plutôt l'absence de situation de conflit sont révélateur de la conscience d'une solidarité potentielle entre les habitants d'un même quartier. Solidarités qui laissent supposer la création de liens sociaux forts.

¹ VIEILLARD-BARON H. (2001), *La rencontre de la DIV, Les grands ensembles entre histoire et mémoire, des images aux échelles de la mémoire*, 52p

² *Revue française de sociologie*. (1970), Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement, p3-33.

³ *Revue française de sociologie*. (1970), Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement, p3-33.

Finally, one realizes that the ZUP procedure finds its limits in particular in what concerns the taking into account of the evolution of the needs of populations. Wanting to favor the cohabitation of social housing units, these procedures have encouraged opposition and the confrontation of different social groups.

b) L'évolution vers la procédure ZAC : amélioration de la ZUP

Avec l'abandon de la procédure ZUP, les aménageurs ou architectes passent donc de la conception sur Plan masse à celle sur Plan d'Aménagement de la Zone. Cette nouvelle manière de procéder permet de multiplier les acteurs, en particulier privés, pour le financement de logements sociaux et des équipements afin de « rendre la construction de ces derniers concomitants. »¹. De plus, les habitants occupent une place importante dans les projets, ces derniers possédant une phase de consultation et de concertation.

Juridiquement, les ZAC sont : "des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés." Elles "ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation : 1° De constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de services ; 2° D'installations et d'équipements collectifs publics ou privés".²

Contrairement aux grands ensembles, les ZAC, veulent créer des centralités : c'est d'ailleurs « aux centres proprement dit, au cœur des villes nouvelles qu'a été dévolue la fonction de symboliser et de concrétiser une conception nouvelle de la ville et un nouvel art de vivre »³. Cette nouvelle forme urbaine tente de remplir les objectifs de mixité sociale et de droit au logement en créant une rupture avec l'isolement et le gigantisme des Grands Ensembles. L'objectif de l'Etat, à travers la création de ces nouvelles procédures, est de créer de nouveaux espaces de vie en lien avec le centre et, de trouver l'équilibre nécessaire entre habitat, emploi, services administratifs et commerciaux, favorisant ainsi la réduction des migrations pendulaires. Quant aux formes d'habitat, ces quartiers proposent des logements collectifs mais aussi des logements individuels, en accession ou en location, sociaux, conventionnés, ou non sociaux. Enfin, cette procédure met l'accent sur sa connexion à la ville et les différents moyens d'accès dont elle dispose, avec des cheminements piétons, des voies de déplacement douces, mais aussi des voies pour les voitures et les transports en commun.

¹ BACHELET M. BRES C. DJIRIKIAN A. LOT A. (février 2006) Magistère d'Urbanisme et d'Aménagement, *Un label XXe siècle pour le logement social d'Ile-de-France Historique de la construction du logement social de 1954 à 1973*, Université Paris I, 174p

² Article R. 311-1 du code de l'urbanisme

³ RONCAYOLO M. (sous la direction) (2001), *la ville aujourd'hui, histoire de la France urbaine*, Paris, Points Histoire, Seuil, 898p

22. Le cadre réglementaire des ZAC

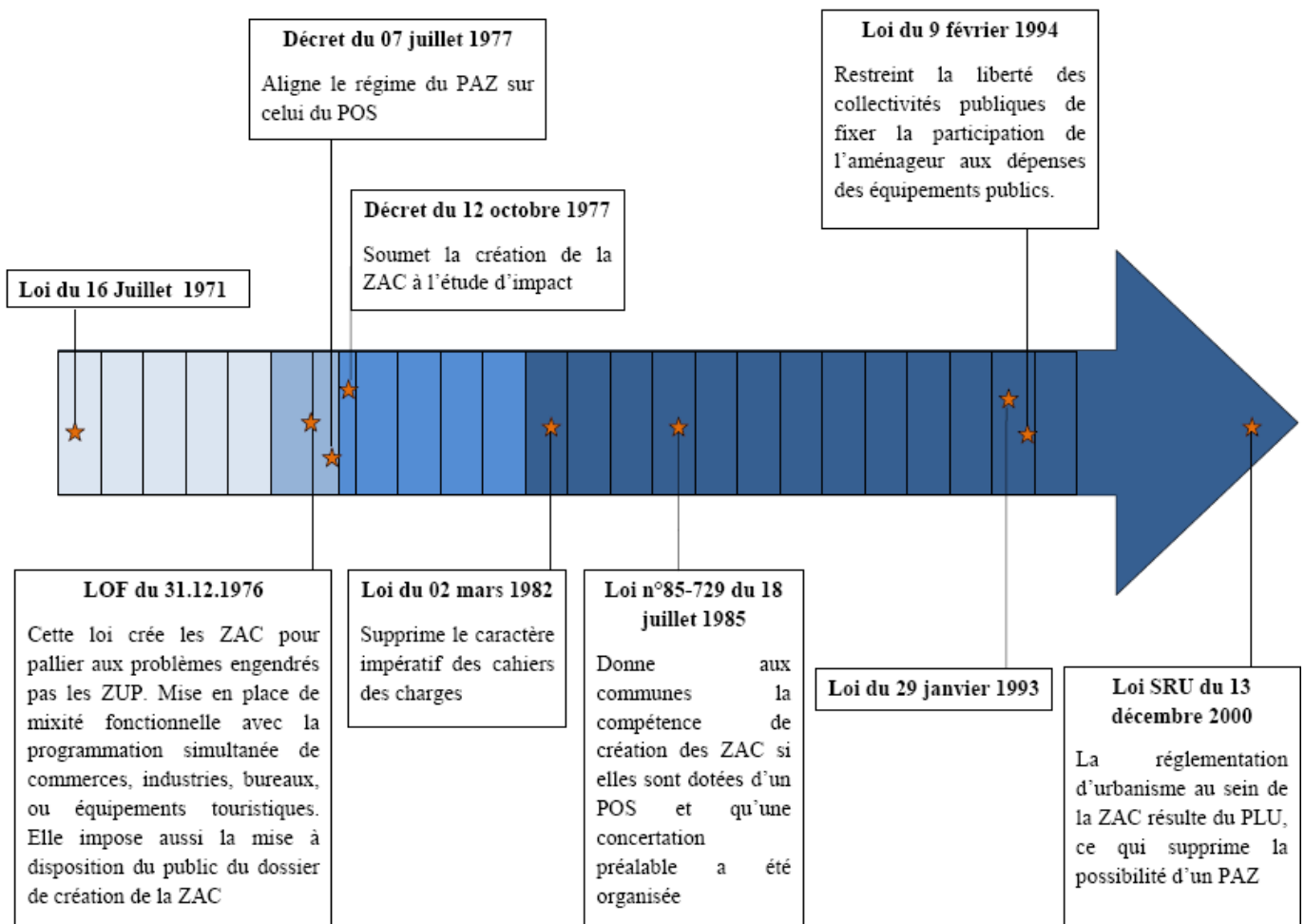
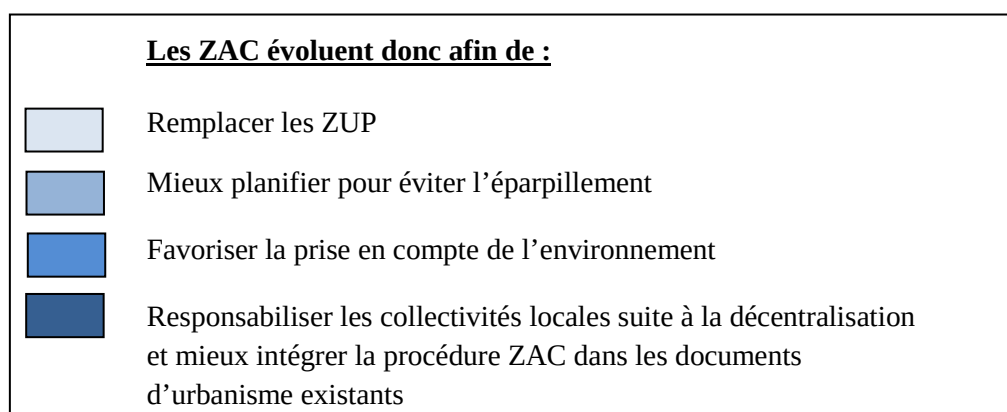


Figure 4 : **Frise chronologique de l'évolution réglementaire des ZAC**

Source : DESLANDRES J. (20 mai 1999), *le contentieux des zones d'aménagement concerté*, THESE (PARIS II) 346 p

Réalisation : Taccon E.



Le cadre réglementaire des ZAC évolue jusqu'à un modèle actuel qui permet de mieux prendre en compte les nouvelles préoccupations environnementales et d'intégrer ces nouveaux quartiers au sein du tissu urbain existant. La ZAC se veut donc être une solution plus réfléchie, alternative à l'extension urbaine provoquée par la construction de lotissements.

PARTIE 2

ETUDE DE TERRAIN, ANALYSE DE ZAC RECENTES DE LA REGION CENTRE : ORLEANS, TOURS

1. Le modèle de ZAC mis en œuvre sur le site de la Manufacture

La première étape de l'étude ZAC de la Manufacture vise tout d'abord à étudier les différents documents d'urbanisme et les contrats présents sur le territoire d'Orléans. En effet, on se rend compte que le territoire d'application du SCoT et celui du PLH sont identiques, il convient donc de vérifier que les objectifs de l'un sont pris en compte dans l'autre et de comprendre qu'elles sont les actions mises en œuvre afin d'assurer la mixité sociale à l'échelle de l'Agglomération d'Orléans.

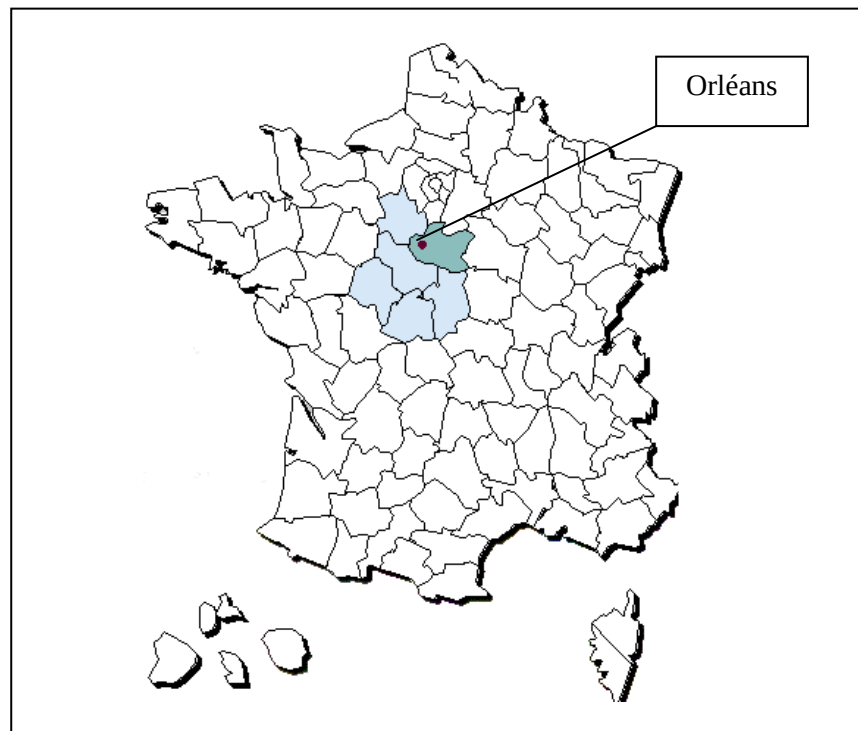
11. L'application des politiques publiques en matière d'habitat dans l'agglomération d'Orléans

Située centre-ouest de la France, dans la région Centre, la ville d'Orléans est le chef lieu du Loiret. Elle est aussi la ville centre de l'Agglomération Orléans Val de Loire qui compte 285 000 habitants répartis sur 22 communes.

Carte 1 : **situation d'Orléans en France**

Source : Wikipédia

Réalisation : Taccoen E.



La ville d'Orléans s'articule autour d'un centre historique qui s'est développé jusque 16^{ème} siècle avant de s'étendre le long d'axe majeur de circulation.

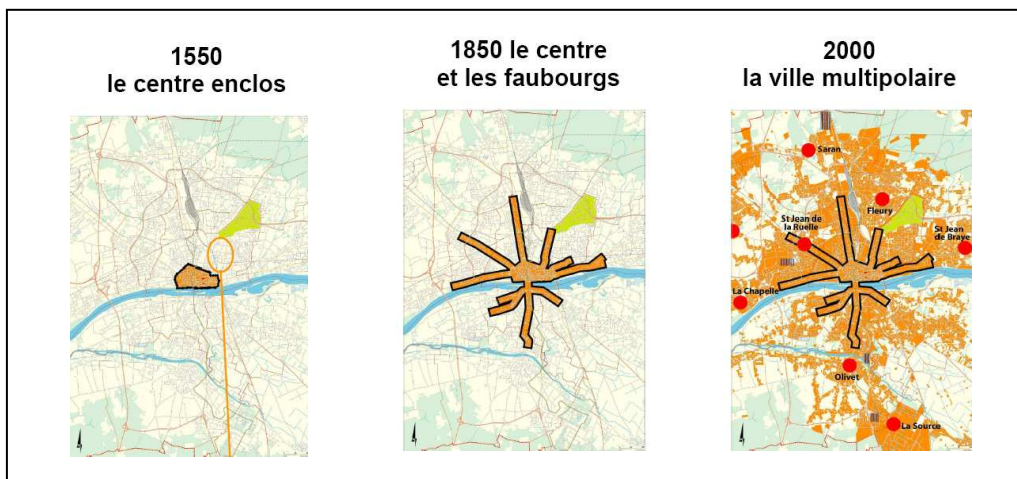
Dans les années 1930 à 1940, l'urbanisation de la ville d'Orléans s'étire entre la ville

centre et les centres-bourg des communes périphériques plus ou moins dense. Or, dès les années 1960, l'urbanisation s'étale au Nord, puis au Sud avec la création de nouvelle centralité comme avec le quartier de la Source situé au Sud de la ville d'Orléans. Le développement de la ville sous la forme d'une étoile permet la création d'interstices de faibles densités favorable à une urbanisation future. En outre, le recentrage sur ces espaces a favorisé une densification de l'espace urbain et l'émergence d'une ville multipolaire. Ce développement a aussi permis d'éviter un étirement trop important au Nord et au Sud d'Orléans.

Pour finir, la raréfaction du foncier sur la commune centre Orléans, et la création du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, a favorisé la construction en périphérie.

Carte 2 : Evolution de l'Urbanisation de la ville d'Orléans

Source :
Agglomération
d'Orléans Val de Loire



En pratique, l'action des différents acteurs de la politique publique en matière d'habitat se développe avec différentes procédures, règlements et document d'urbanisme. Elle s'articule autour d'objectifs commun conduisant à encourager une urbanisation raisonnée et équilibrée.

a) Les procédures et contrats engagés

▪ **Le PDALPD**

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées a été créé dans le Loiret en 2002 pour une période de 5 ans. Cet outil départemental piloté en collaboration avec l'Etat, à destination des populations en difficulté sociale et financière vise à permettre l'information, l'accès ou le maintien dans un logement.

Il s'articule autour de grands objectifs, décliné ensuite en actions :

- Connaître les besoins
- Produire une offre adaptée à tous types de populations
- Favoriser l'accès et le maintien dans un logement
- Assurer l'efficacité du plan¹

En outre, avec la loi DALO de 2007, ce plan accentue l'importance de la collaboration entre les départements et l'Etat, afin d'en faire un outil de convergence des politiques de l'Etat et des collectivités territoriales au profit des populations défavorisées.

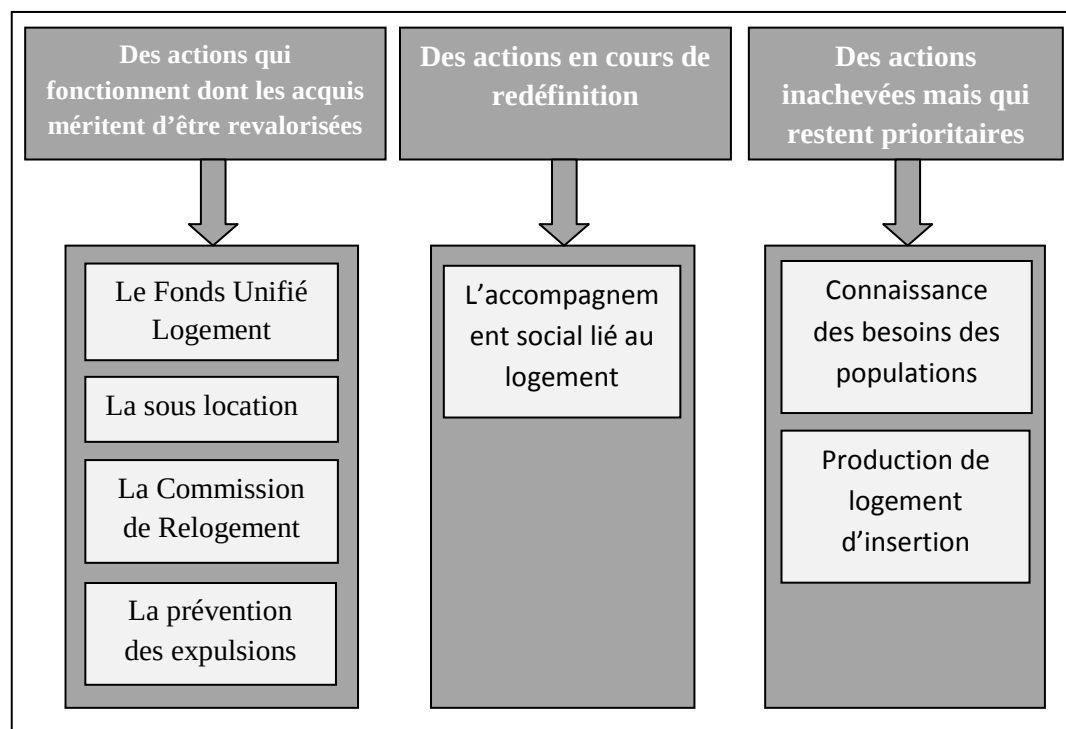
¹ Les clés du Plan, la lettre électronique des partenaires du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées du Loiret (mars 2008) Edito n°4, 2p

Reconduit en 2008 jusqu'en 2013, ce plan a été évalué afin de vérifier son efficacité.

Ce bilan fait donc ressortir un certain nombre de points :

Figure 5 : bilan de l'évaluation du PDALPD en 2008

Source : PDALPD du Loiret
Réalisation : Taccoen E.



Enfin, le nouveau Plan s'articule autour de 4 objectifs et de 9 nouvelles actions, qui visent à développer les partenariats, favoriser la diversité de l'offre en logements en particulier en faveur des personnes défavorisées. Il s'agit aussi de renforcer l'action de l'agglomération en ce qui concerne la prévention des situations d'expulsion et le traitement des logements indignes. Il tente donc de favoriser la mobilisation de tous les moyens financiers et techniques possibles permettant le maintien des populations en difficulté dans leur logement et sur le territoire de l'Agglomération Orléanaise.

▪ **Le Contrat de Ville de l'agglomération d'Orléans**

Ce contrat mis en œuvre de 2000 à 2006 avec la participation du Conseil Régional et du Conseil Général, intègre l'ensemble des 22 communes de l'Agglomération.

Quatre objectifs forment ce contrat de ville :

- Mener une politique de restructuration urbaine
- Développer une stratégie pour l'insertion et l'emploi
- Mettre en avant une action solidaire
- Valoriser et soutenir une participation citoyenne auprès des habitants

Depuis, 2007 et pour une durée de 3 ans reconductible une fois, les contrats de ville ont été remplacés par les C.U.C.S. (Contrats Urbains de Cohésion Sociale). Ces contrats visent à enrayer les problèmes d'exclusions dans les quartiers d'habitat social. Le périmètre d'intervention du C.U.C.S se trouve aujourd'hui réparti sur 4 communes, ce qui représente 5 quartiers :

- Les Hauts de Saint-Loup, à Saint Jean de Braye
- La Source, à Orléans
- L'Argonne, à Orléans

- Les Salmoneries, à Saint Jean de la Ruelle
- Le Clos de la Grande Salle, à Fleury les-Aubrais

Or dès 2012 l'action de l'Etat au titre des C.U.C.S s'achèvera, il conviendra donc de suivre avec attention l'évolution des mesures prises dans le cadre de ce plan.

▪ ***La contractualisation avec la rénovation urbaine***

La rénovation urbaine qui est mise en œuvre dans la ville d'Orléans est particulière dans la mesure où elle doit faire face à la problématique d'un parc vieillissant. Malgré le financement de la région Centre, la vacance nécessaire à l'élaboration de ce type projet reste fortement coûteuse pour les Organismes HLM.

Ainsi, « *La question de la réhabilitation du parc locatif social doit être appréhendée au regard des plans de patrimoine que définissent actuellement les principaux opérateurs sociaux du département.* »¹

La rénovation urbaine vise non seulement les populations en difficultés mais aussi les personnes âgées. En effet, la Région Centre encourage l'intercommunalité, le pays, mais aussi l'agglomération orléanaise à mettre en place des Opérations locales d'amélioration de l'habitat, dans le cadre des Contrats Territoriaux Uniques. Ces contrats soutiennent aussi l'amélioration des logements saisonniers, emplois fortement représentés sur la région.

En outre, avec le dispositif mis en place dans le cadre de l'ANRU, la région conforte et augmente ses aides en faveur des quartiers sensibles. Ses interventions privilégient les projets d'équipements ou de bâtiments publics et de services à la personne ainsi que les aménagements et projet de résidentialisation avec un taux d'intervention d'environ 30%. Ce qui signifie que l'Etat à travers l'ANRU finance presque les 2/3 du projet de rénovation. L'effort de la Région concerne aussi le désenclavement de ces quartiers, en soutenant les travaux de voiries.

Au total, la politique régionale de requalification urbaine, destinée à renforcer la cohésion sociale, mobilise en moyenne 13 millions d'euros par an, soit 91 M € sur la période 2007/2013.

b) Les outils de planification en faveur de la mixité sociale

▪ ***Des outils de planification du logement le PLH***

Depuis la réalisation de son dernier PLH, la communauté d'agglomération d'Orléans (CAO) tente de développer une politique de solidarité entre ses 22 communes, avec comme objectifs :

- « *Construire la ville de demain dans un cadre de qualité offert à tous.*
- *L'application du droit à la ville (refus de la ségrégation, de la spécialisation des espaces mobilité, qualité du cadre de vie,...)*
- *Préserver l'équilibre social.*
- *Mettre en place une politique de solidarité entre les communes et les quartiers.*
- *La reconquête du centre ancien d'Orléans.* »¹

¹ CONSEIL GENERAL DU LOIRET. (Avril 2002), *étude habitat Loiret bilan des politiques publiques en matière d'habitat*, ITC – CREPAH, 68 p

Cet instrument de mise en cohérence des politiques publiques en matière d'habitat et des autres politiques urbaines, tente de s'intégrer dans la hiérarchie des documents de planification. Ce document se veut donc être une articulation entre les actions de compétences communales, les actions de l'Etat et les actions issues du plan d'action départementale.

Lors de sa révision, le PLH a bénéficié d'un diagnostic qui a permis de mettre en évidence certains problèmes et déséquilibres que rencontre l'agglomération. En effet, il semblerait que les ménages les plus modestes rencontrent des difficultés à se loger et se déplacent donc en direction des périphéries ce qui entraîne une spécialisation des territoires au profit de certaines populations. La rareté de l'offre foncière entraîne une faible production de logements neufs, et favorise les spéculations foncières et immobilières. L'offre immobilière est donc insuffisamment diversifiée et les prix trop élevés pour les capacités de certains ménages

De plus, la spécialisation des quartiers peut nuire à l'équilibre des villes de l'agglomération. Le parc social présent sur certains de ces quartiers bénéficie d'une mauvaise image alors même que la demande reste soutenue et que les ménages en difficulté sont de plus en plus nombreux.

L'agglomération est aussi marquée par un déséquilibre important dans ces constructions avec une part importante de propriétaires de logements individuels dans la périphérie d'Orléans, alors que les communes de Fleury-Les-Aubray, Saran, Saint Jean de la Ruelle et Orléans sont marquées par une forte proportion de logement collectifs en particulier sociaux.

Pour finir, le développement de la ville de l'agglomération d'Orléans, articulé autour de la ville centre d'Orléans et des axes majeurs de circulation rend aujourd'hui difficile l'articulation entre l'habitat, la nécessité de se déplacer, et l'environnement. L'urbanisation marquée par le développement d'un habitat pavillonnaire, a très peu pris en compte l'environnement, et en particulier les risques liés aux inondations de la Loire

Ainsi, partant de ce constat à travers le PLH, l'agglomération tente de répondre aux difficultés de certains ménages à se loger, ou se déplacer, en favorisant une urbanisation soucieuse de son environnement et équilibrée.

Ce nouveau document définit donc de nouveaux objectifs tentant d'apporter une réponse qualitative et quantitative satisfaisante en matière de logements à l'ensemble des habitants actuels et futurs de l'agglomération orléanaise :

- *« Faciliter les parcours résidentiels des ménages au sein de l'agglomération.*
- *Renforcer l'attractivité de l'ensemble des territoires, enrayer la spécialisation de certains quartiers*
- *Inscrire l'agglomération dans un développement durable. »²*

Dans le cadre de ces objectifs et aux regards des atouts ou points noirs mis en avant dans le diagnostic, le PLH s'articule autour d'orientations déclinées par la suite en actions.

¹ CONSEIL GENERAL DU LOIRET. (Avril 2002), *étude habitat Loiret bilan des politiques publiques en matière d'habitat*, ITC – CREPAH, 68 p

² AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMERATION D'ORLEANS (Septembre 2006), *PLH de l'agglomération Orléans Val de Loire*, 69p

Dans le cadre de notre étude nous en resterons aux orientations :

Proposer une offre de logements suffisantes, de qualité et diversifiée dans l'agglomération en priorité aux primo accédants et aux jeunes ménages en menant une politique de rééquilibrage qui s'appuierait sur les programmes de l'ANRU et la Plan de Cohésion Sociale.

Répondre aux besoins spécifiques des populations en menant une réflexion sur la densité et la qualité urbaine.

Accompagner le renouvellement urbain du centre ancien d'Orléans en continuant et soutenant les politiques publiques.

Améliorer le parc de logements sociaux et accompagner les programmes de renouvellement urbain afin de renforcer l'attractivité des logements offerts.

Réduire la vulnérabilité de l'habitat au risque de crise en restaurant la conscience du risque disparu au fur et à mesure des sensibilisations.

Prendre en compte les préoccupations d'environnement dans les opérations d'aménagement, de constructions neuves ou d'amélioration du parc existant en répondant aux objectifs environnementaux fixés par la loi SRU et les engagements nationaux.

Proposer de nouvelles formes urbaines plus économes d'espace.¹

Ainsi, globalement le PLH de la ville d'Orléans se veut être un outil de répartition territoriale des objectifs de développement du parc social, en favorisant les partenariats publics privés, les échanges d'information et le partage de connaissances permettant de répondre aux mieux aux attentes en matière de logement de tous les ménages et en particulier des ménages défavorisés. Elle concentre son action non seulement sur la construction de logements neuf mais aussi sur la rénovation des quartiers anciens d'habitats sociaux.

▪ ***L'intégration des objectifs du PLH dans le SCoT, Schéma de cohérence territoriale, de l'agglomération d'Orléans***

On peut constater que le périmètre d'application du PLH est le même que le SCoT, ce qui il semblerait favorise l'intégration de l'un dans l'autre et permet de s'assurer de la continuité de la politique menée dans ces deux documents.

« Les SCoT permettent aux communes appartenant à un même territoire de fonctionnement de mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité,

¹ AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMERATION D'ORLEANS (Septembre 2006), *PLH de l'agglomération Orléans Val de Loire*, 69p

*leurs pratiques dans le domaine de l'urbanisme, de l'habitat, des implantations commerciales, des déplacements et de l'environnement ».*¹

Révisé en 2003 pour une période de 10ans, ce document vise à conjuguer l'expansion et la préservation dans une aire urbaine ou l'étalement est favorisé par l'absence de contrainte physique (aucun relief) et la proximité de la région parisienne encourageant un développement économique important. Il est établi à partir des grandes orientations issues de Contrat Plan Etat-Région et du Schéma de Services collectif issu de la loi du 25 juin 1999 et approuvé le 18 avril 2002.

Le SCoT se développe autour de 6 thématiques.

- L'organisation urbaine et mixité urbaine
- Transports et déplacements
- Développement économique
- Diversification de l'offre de l'habitat
- Les orientations du développement commercial
- Protection des espaces naturels agricoles et ruraux

Avec la thématique diversification de l'offre de l'habitat, le SCoT définit de nouveaux enjeux pour les 22 communes, en accord avec ceux du PLH. Il cherche à promouvoir l'émergence d'une politique communautaire de l'habitat favorisant une politique foncière cohérente et le développement un développement plus équilibré au sein de l'agglomération.

En effet, l'agglomération d'Orléans répond aux objectifs de la loi SRU imposant 20% de logements sociaux, mais on se rend compte que ces logements sont centrés en grande partie sur la ville d'Orléans et les communes proches comme Fleury-les-Aubrais, Saint Jean de la Ruelle, Saran. Les autres communes périphériques sont fortement réticente à la mise en place de logements sociaux, rendant difficile le rééquilibrage imposé par la loi SRU.

De plus, ce document réaffirme sa volonté en faveur des quartiers d'habitat social avec la mise en place d'actions de revalorisation en cohérence avec les contrats de ville et les Grands Projets de Ville. L'objectif est de permettre l'intégration urbaine des quartiers en difficulté et l'insertion sociale de ces populations.

Ces quartiers s'inscrivent dans un contexte difficile renforcé par l'image négative donc il souffre. Ils sont devenus en quelques années peu attractives pour les classes moyennes, la réhabilitation doit donc favoriser le retour de ces ménages.

On peut ajouter à cela la politique des organismes HLM qui cherche à éviter la concentration des populations démunies, ce qui a eu pour conséquence d'augmenter la vacance.

Le fonctionnement de l'habitat révèle un enjeu majeur portant sur l'offre de logements locatifs à bas loyers, avec une offre constituée essentiellement d'HLM dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville qui accueillent une part importante de ménages pauvres.

Cet enjeu répond aux objectifs du PLH : prévenir les difficultés sociales liées au relogement des populations concernées par les projets de démolition et offrir une offre

¹ AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMERATION D'ORLEAN, (décembre 2003),
Schéma de cohérence territoriale de la communauté d'Agglomération Orléans Val de Loire, 56p

adaptée à tous types de ménages. Ainsi, le travail du SCoT vise à compléter les efforts entrepris dans le PLH à travers les programmes de rénovation de l'ANRU et du Plan de Cohésion Social.

De plus, l'action du SCoT, vise à requalifier les centres anciens avec la réhabilitation des logements anciens, et la construction de logements neufs et d'équipements à travers la mise en place de procédures ZAC. L'objectif est le maintien de logements locatifs à bas loyers et le développement d'une mixité sociale au sein de l'agglomération.

Afin de renforcer son action de lutte contre l'habitat indigne et le développement d'une offre sociale diversifiées, le SCoT met en place des OPAH et PST lancé dans le cadre du PLH. Les PST (Programme de Solidarité Thématiques) ont été créés en 1990. Ce dispositif vise à mettre en œuvre le droit au logement en favorisant la création de logements conventionnés.

Finalement, on peut se rendre compte que globalement les objectifs du PLH sont repris dans le SCoT, avec un volonté d'établir une planification favorisant une urbanisation raisonnée et équilibrée mais on peut tout de même noter des différences

- La loi SRU n'est écrite que dans le cadre d'objectif quantitatif
- Le SCoT, prend en compte la notion environnementale dans l'urbanisation, mais ne prend pas vraiment en compte la notion de risque à travers la prise en compte des objectifs du PPRI
- La thématique infrastructure et transport est très présente dans le SCoT afin d'encourager un développement économique de l'agglomération. Elle vise plutôt à favoriser les relations entre les communes périphériques et les centre urbains, ou pôles d'activité. Mais l'articulation habitat/déplacement/environnement, ces trois thématiques sont prises séparément sans interagir réellement les unes avec les autres.

12. Terrain d'étude : Le cadre générale de la ZAC de la Manufacture

L'étude de la ZAC de la Manufacture s'organise autour d'une observation de terrain à différentes heures de la journée et différents moment de la semaine afin de visualiser l'appropriation des espaces publics par les habitants de cette ZAC. Il s'agit aussi d'entretiens réalisés auprès de différents acteurs de la réalisation de cette ZAC comme :

- Mme Nadia Arbaoui de l'Agence d'Urbanisme de l'agglomération d'Orléans
- Mme Mongihoux, responsable du bureau aménagement et planification urbaine à la ville d'Orléans
- Mr Prost, ancien adjoint à l'urbanisme à la mairie d'Orléans
- Melle Guoin, directrice de l'Agence Logem Loiret, organisme HLM de l'agglomération d'Orléans

Cette étude compte aussi des entretiens informels avec des habitants rencontrés au hasard de l'observation de terrain. Pour finir, avec la consultation d'ouvrage et de dossier auprès de la mairie, il s'agit aussi de l'analyse d'une partie des entretiens réalisés par des étudiants du département de géographie de l'Université de Tours dans le cadre du programme de recherche (UPHA) dans lequel s'inscrit ce travail.

a) Contexte et localisation de la ZAC de la Manufacture



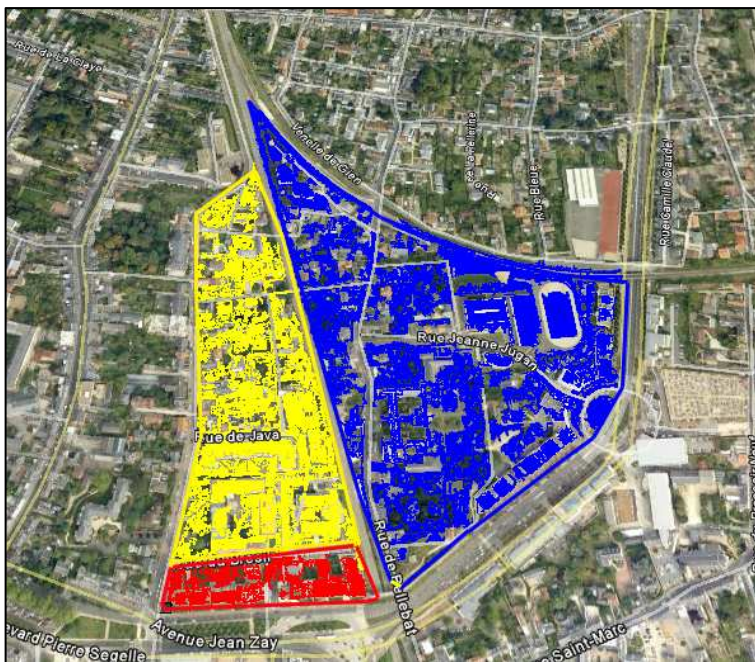
Carte 3 : ZAC de la Manufacture

Source : Image IGN

Réalisation : Taccoen E.

La ZAC de la Manufacture est située à l'est du centre ville d'Orléans, qui compte au sein de son agglomération 285 000 habitants.

Elle s'inscrit dans un large programme d'aménagement de l'entrée Est de la ville du SDAU (Schéma d'Aménagement Urbain) de 1974. Il comprend l'aménagement d'un boulevard et la création d'autres ZAC comme celle de la Siéta, du Champs de Mars et du Théâtre. L'objectif de ce grand projet est de permettre la création de nouveaux bâtiments intégrés dans le tissu urbain existant et permettant une transition entre les espaces périurbains et le centre historique de la ville d'Orléans.



Carte 4: ZAC réalisées dans le cadre du projet de l'Avenue Jean Zay

Source : IGN

Réalisation : Taccoen E.

-  ZAC de la Manufacture
-  ZAC de la Si ta
-  ZAC du Champs de Mars

Ce projet d'aménagement de l'Avenue Jean Zay se caractérise par un travail conjoint entre le SIVON, équivalent de l'actuelle communauté d'Agglomération d'Orléans (maître d'ouvrage), la ville et la DDE (maître d'œuvre), l'Agence d'Urbanisme et le Cabinet Zublena. L'idée était de développer un nouveau quartier de la ville avec un travail important :

- Sur le profil en travers de la voie avec des façades éloignées de la chaussée
- Sur des plantations tout le long du boulevard
- Sur la création de carrefour et le pavage de ronds-points ponctuant l'avenue jusqu'en direction du centre d'Orléans
- Sur la création de large trottoir
- Sur l'aménagement de voies pour les transports publics

Il s'agit donc, à travers ces multiples aménagements, d'affirmer le caractère urbain de la voie et d'assurer la sécurité des usagers par la séparation des espaces.

En ce qui concerne plus précisément la ZAC de la Manufacture sa construction vise à dynamiser et maîtriser les abords de l'ancienne manufacture et de créer un quartier de transition entre un quartier plus récent à l'Est et un quartier historique du centre. Au final, elle regroupe 167 logements en accession, 17 conventionnés et 58 logements sociaux.



Photo 4 : Logements sociaux
OPAC



Photo 2 : Logements
conventionnés Pierre et
Lumières



Photo 3 : Logements en accession
SNI



Carte 5 : ZAC de la Manufacture, répartition par types de logements
Source : IGN

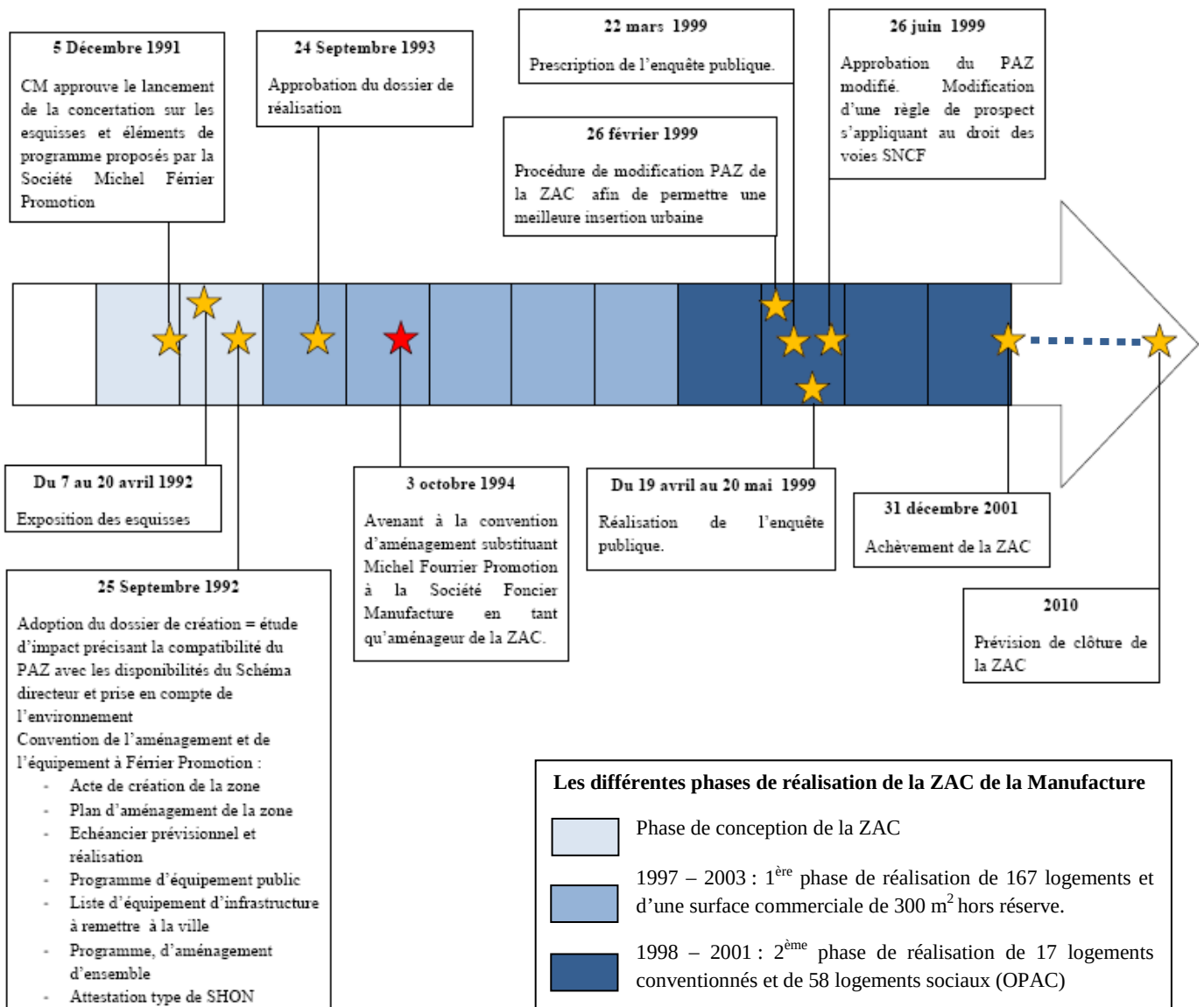
b) Conception et réalisation de la ZAC de la Manufacture

La conception de la ZAC de la Manufacture qui s'organise en trois phases, s'échelonne sur une période de 10 ans avec la livraison des premiers logements en 2001.

Sur la frise, ci-dessous, on peut se rendre compte que la construction des logements sociaux en bordure des voies de chemin de fer a posé beaucoup de problèmes pour finalement arriver à un consensus avec la SNCF obligeant la ville à renoncer à construire un logement avec une façade continue par rapport au boulevard Jean Zay. L'extrémité du bâtiment est donc en escalier, ce qui rompt l'effet souhaité par l'architecte de la ZAC, qui souhaitait au départ assurer visuellement la transition avec la ZAC du Champ de Mars située plus à l'Est, de l'autre côté des voies de chemin de fer.

Figure 6 : **Echelle de temps de la réalisation de la ZAC de la Manufacture**

Source : dossier de la conception de la ZAC de la Manufacture consulté à la mairie d'Orléans
Réalisation : Taccoen E.



13. Le discours politique face à la mixité sociale

Le discours des pouvoirs publics de la ville d'Orléans, comme nous l'avons vu précédemment dans le PLH et le SCoT, vise à mettre en œuvre de la mixité sociale au sein de l'agglomération. Or, on peut noter qu'il n'existe pas de définition précise de cette notion ou d'éléments quantitatifs permettant de la mesurer ou de l'évaluer. De nombreux outils réglementaires ont permis de donner des objectifs permettant de l'atteindre, et la procédure ZAC est un outil supplémentaire à destination des élus locaux encourageant la mise en œuvre de mixité sociale et fonctionnelle.

c) Une mixité sociale de l'échelle de l'agglomération ...

Le projet de la ZAC de la Manufacture, à l'époque de sa conception, se veut être un projet innovateur permettant de donner une image contemporaine de la ville d'Orléans. Ainsi, pensé à l'échelle de l'agglomération, le grand projet qui s'est développé autour de l'avenue Jean Zay visait à offrir une entrée de ville autre que la mise en place d'une pénétrante. Accompagné de la construction de logements tout le long de ce nouvel axe, ce projet et donc la ZAC de la Manufacture, du point de vue des politiques tels que Mr Prost, (adjoint à l'urbanisme de la ville d'Orléans à l'époque de la construction de la ZAC), répond entièrement aux objectifs de mixité sociale annoncés dans le PLH.

Or, on peut noter que si l'agglomération remplit globalement ses obligations de 20 % de logements sociaux imposés par la loi SRU, ces derniers sont fortement concentrés sur la commune d'Orléans et les communes limitrophes situées au Nord-Ouest. L'agglomération semble avoir des difficultés à offrir une offre en logements sociaux répartis de manière équilibrée sur l'ensemble de son territoire. *« Il est vrai que la ZAC de la Manufacture dans la mesure où elle offre des logements sociaux adaptés ou adaptables rare sur le territoire de l'agglomération répond tout de même aux besoins des populations. »*¹

d) ... à l'échelle du quartier

Vu de l'extérieur, ce projet permet de faire cohabiter des ménages de situations sociales différentes. En outre, Les élus affirment que la construction de logements sociaux et de logements non sociaux au sein d'un même quartier répond aux objectifs de mixité sociale. Or, la mixité sociale ne se limite pas uniquement à l'installation de familles aux revenus différents. La cohabitation des groupes sociaux et la mixité sociale sont deux notions différentes, même si celle-ci permet de faire tomber des préjugés, mais peut aussi entraîner des problèmes d'incompréhension et générer des conflits.

Or, après l'entretien avec Melle Guoin, directrice de l'Agence Logem Loiret, les logements sociaux mis en place au sein de cette ZAC possèdent des loyers plus élevés que les autres logements sociaux de la commune d'Orléans. De plus, ces logements sociaux, par rapport à d'autres, possèdent des conditions d'accès supplémentaires, puisque l'OPAC met en place dans ces logements des familles dont la situation professionnelle est stable et n'ayant jamais eu de problème ou d'incident sur d'autres

¹ Extrait de l'entretien réalisé à Logem Loiret auprès de Melle Guoin directrice de l'OPAC

logements. *« Ce sont des ménages avec des profils de gens qui travaillent car le loyer est assez élevé à cause de la proximité du centre-ville et des prestations élevées comme l'ascenseur. On a donc des ménages avec un ou deux salariés. »*¹

On peut supposer, que les ménages ayant accès aux logements sociaux, possèdent des situations professionnelles équivalentes à celles de la classe moyennes. En effet, d'après les chiffres fournis par l'OPAC, nous sommes dans ces logements dans la partie haute de la fourchette de revenus des ménages pouvant accéder à des logements sociaux dont le plafond est fixé à 30 538€ pour un couple avec enfant. Ce quartier suppose donc la cohabitation de personnes possédant à priori les mêmes modes et rythme de vies. Ces logements accueillent donc des populations relativement similaires sans pour autant être complètement homogènes, que ce soit au sein des logements sociaux, des logements conventionnés et des logements en accession, ce qui pourrait être un début d'explication de l'absence de conflit au sein de cette ZAC.

De plus, on peut noter que les différents types de logements présents sur cette ZAC supposent différentes filières d'accession à ces logements. Celles-ci participent à faire coexister le secteur social avec d'autres secteurs, mais pose tout de même problème. En effet, l'accès à ces logements ne garantit pas l'intégration des ménages et leur adaptation aux changements que représentent l'installation dans un logement neuf. Lors de l'entrée dans un nouveau logement, les habitudes se modifient, la part du loyer dans les dépenses et les charges augmentent. *« L'installation dans un logement nouveau serait donc une sorte d'épreuve de l'aptitude ou de l'incapacité pour un ménage d'accéder à un autre mode de vie. Les catégories les moins favorisées peuvent se trouver dans une situation encore plus précaire où le rapprochement et la confrontation avec des groupes plus favorisés nourrissent le sentiment de relégation et l'impression de n'être pas à la hauteur des exigences du logement nouveau. »*²

L'installation des ménages en situation professionnelle instable, avec des revenus modestes face à des ménages aisés aurait donc un effet de rupture et les similitudes au niveau des logements renforceraient les différences qui existaient à l'origine entre les classes. Or ce cas de figure, n'est pas celui de la ZAC de la Manufacture, on est au contraire en présence de ménages ayant tous une situation professionnelle stable, on peut donc supposer une bonne intégration des populations au sein de ce quartier.

De plus, il est important de noter que les délais d'attente pour un logement T3 et plus peut parfois atteindre plusieurs mois, car ils sont assez peu représentés sur la totalité du parc HLM de l'agglomération d'Orléans. Cette ZAC possède 34 logements T3 et plus sur 58 au total, ce qui est une bonne proportion et permet de répondre aux besoins de familles nombreuses.

Enfin, avec des logements qui ne sont pas accessibles à tous les ménages il ne s'agirait que d'une mixité sociale apparente ou mesurée offrant un logement aux ménages possédant une situation professionnelle stable. Pourtant il est utopique de croire que la cohabitation entre des ménages de situations sociales trop éloignées est possible, donc dans une certaine mesure on peut considérer que cette forme de mixité sociale assure l'attrait à long terme du quartier.

¹ Extrait de l'entretien réalisé à Logem Loiret auprès de Melle Guoin directrice de l'OPAC

² *Revue française de sociologie*. (1970), Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement, p3-33.

14. Le discours et le ressenti des habitants de la ZAC

a) La problématique du bruit

Selon la directrice de l'Agence Logem Loiret en charge des logements sociaux de la ZAC de la Manufacture, le bruit engendré par le train ou les voitures « *ne posent pas de problèmes* ». Il s'agit selon elle plus d' « *une appréhension qui ne se confirme pas une fois les ménages installés* » dans leur logement.

Pourtant dans les enquêtes réalisées par les étudiants, on se rend compte que le problème du bruit est omniprésent. Que ce soit celui des habitants eux-mêmes, des voitures au niveau du boulevard ou des trains, il semblerait que le bruit engendre quelques problèmes de voisinage, mais surtout beaucoup de fatigue et de lassitude de la part des habitants, « *l'été c'est insupportable parce que ça n'arrête pas, tout le temps...toute la journée, c'est un axe principal, donc ça n'arrête pas* »¹.

Il semblerait que ce problème n'ait pas été pris en compte lors de la conception des bâtiments, mais il est difficile de s'assurer du maintien des ménages en particulier les plus aisés dans des logements mal isolés, « *surtout au dessus, nous on entend tout ce qui passe au dessus* »². Il semblerait donc que la conception des bâtiments n'est pas prise en compte la possible affluence de voiture sur le boulevard et la proximité des voies de chemin de fer. En dépit de ce que peuvent dire les acteurs politiques et la responsable de l'OPAC, ce point n'est pas uniquement une « *appréhension* » de la part des futur locataires mais une réalité qui montre bien la confrontation entre la réalité du terrain et les opinions des politiques.

b) L'appropriation de cet espace, la définition d'une limite commune

La problématique du bruit semble tout de même compenser par la proximité de la ville et tous les avantages que cela procure « *mais c'est le seul truc désagréable après le reste... non c'est sympa, ... on est à proximité de pas mal de choses* »³. D'autres ajoutent « *J'aime beaucoup ce quartier là, plutôt de l'autre côté du boulevard, avec des bâtiments un peu plus sympathique, cela ressemble vraiment à un quartier, pas comme un hypercentre avec des zones commerciales, on est vraiment dans une vie de quartier d'une vieille ville, ça c'est sympa....De ce côté-là du boulevard c'est très résidentiel... c'est beaucoup moins charmant par contre en termes de proximité c'est sympathique car on est proche des grands axes, des commerces. Ici on peu se balader jusqu'au centre ville* »⁴. Ainsi, ce quartier offre la possibilité d'un espace vie qui va bien au-delà de ces limites et qui jouxte le centre-ville. Cet extrait montre aussi une limite nette apportée par le boulevard qui définit deux zones celle des constructions neuves et de l'autre celle des constructions plus anciennes. Donc finalement le quartier tel qu'il est

¹ Entretien réalisé par des Ligier O. et Blin M. auprès de Loïc et Adeline le 29/11/09 au 9 rue Jean Zay app214

² Entretien réalisé par Cercle E. et Lasla T. le 21/11/09 auprès de Casson Jessica et Moreau Wilfried au 9 avenue Jean Zay appartement 239

³ Entretien réalisé par des Ligier O. et Blin M. auprès de Loïc et Adeline le 29/11/09 au 9 rue Jean Zay app214

⁴ Entretien réalisé par Cercle E. et Lasla T. le 21/11/09 auprès de Ludovic au 9 avenue Jean zay appt 245

ressenti pas certains habitants tient aussi dans la forme architecturale que l'on retrouve de façon similaire aussi au sein de la ZAC de la Manufacture mais aussi de la ZAC de la Siéta et du Champs de Mars.

Lors des différents entretiens, on se rend compte de la difficulté, tant pour les habitants que pour les acteurs de ce projet, de définir la limite de ce quartier. En effet, un grand nombre d'entre eux semble assimiler la ZAC de la Manufacture à celle de la Siéta située aux Nord et celle du Champs de Mars à l'Est.

On peut se demander si ce problème de localisation de la ZAC de la Manufacture au sein des autres ZAC ne serait pas révélateur d'un manque d'identité propre de ce quartier, ou si cela serait dû à sa petite taille (elle ne comprend que trois immeubles et trois rues).

Or, on peut défendre l'idée d'une certaine mixité sociale à travers une appropriation commune d'un espace, favorisant les liens sociaux. Tout débat, discussion, ou relation nécessite donc de définir l'espace et les caractéristiques qui lui sont propres. Il est important, pour créer une vraie vie de quartier, que chacun puisse s'entendre et s'accorder collectivement. On peut noter l'absence de vrai débat ou de contacts réguliers entre habitants, *« je connais mon voisin de côté et le voisin du 3^{ème} parceque c'est des personnes que je vois beaucoup...On s'est connu comme ça. On parle plus. Avec les autres pas autant... bonjour au revoir. »*¹. Or pourtant le discours des habitants laisse supposer une solidarité possible en cas de besoin.

c) Le traitement des espaces publics

Ce quartier laisse une place importante à la voiture. En effet, il est bordé d'un boulevard et lorsque l'on se trouve au cœur de l'îlot, il est marqué par de nombreuses places de stationnement et un parking situé au pied des immeubles de logements sociaux. Marqué par sa taille relativement petite, on se rend compte que la voirie fait partie intégrante des fonctions de ce quartier. Les locataires rencontrés dans le cadre des enquêtes sur les parcours résidentiels témoignent souvent de leur désarroi face au manque de places disponibles, *« j'ai un parking dehors mais c'est très difficile de trouver une place. Il n'y a pas assez de place car la Poste occupe beaucoup de places »*².



Photo 5: Voirie située à l'arrière de la ZAC

¹ Entretien réalisé auprès de Christine le 24/11/2009, 8 rue Père Wrezinski appart 42

² Entretien réalisé auprès de Christine le 24/11/2009, 8 rue Père Wrezinski appart 42

Finalement, on peut noter que même si les appartements disposent de parkings souterrains la cohabitation des différentes activités, services avec la poste, habitat et commerces avec le supermarché.

De plus, on note un vif intérêt vis-à-vis des parkings souterrains qu'offre chacun des appartements de cette ZAC. En effet, il apporte une sécurité supplémentaire par rapport aux désagréments que pourraient avoir les habitants en lien avec la proximité de la ville, vole, dégradation ou manque de places. En effet, les personnes interrogées précisent « *pour ce nouvel appartement, on voulait aussi un garage* »¹, « *On voulait déjà absolument u parking pour la voiture* »².



Photo 6 : Avenue Jean Zay au niveau de la ZAC de la Manufacture

On peut tout de même noter un effort important de la mairie qui a séparé les voies de « déplacement doux » et les voies de circulation. De plus, les habitants sont aussi nombreux à apprécier les aménagements en direction des transports en commun leur permettant d'accéder rapidement au centre-ville ou aux autres parties de la ville : « *Moi je voulais un appartement qui soit, soit près des bus, soit près des trams* »³. La possibilité de prendre les transports en commun représente un avantage non négligeable pour des ménages dont le budget reste serré, « *Pour lui on voulait limiter les frais* »⁴

On peut tout de même conforter le discours des politiques qui désignent cette grande opération comme un projet innovant. 15 ans avant le développement des transports en commun, l'emprise au sol permettant la cohabitation des bus, des voitures et des piétons avait déjà été dégagée avec la création d'un large boulevard séparé en deux par une partie piétonne et bordé par de larges trottoirs.

La prise en compte de la cohabitation des différents moyens de transports est révélateur de l'effort entrepris au niveau des espaces publics pour renforcer l'attractivité de cette

¹ Entretien réalisé par Cercle E. et Lasla T. le 21/11/09 auprès de Casson Jessica et Moreau Wilfried au 9 avenue Jean Zay appartement 239

² Entretien réalisé par des Ligier O. et Blin M. auprès de Loïc et Adeline le 29/11/09 au 9 rue Jean Zay app214

³ Entretien réalisé par des Ligier O. et Blin M. auprès de Loïc et Adeline le 29/11/09 au 9 rue Jean Zay app214

⁴ Entretien réalisé par Cercle E. et Lasla T. le 21/11/09 auprès de Casson Jessica et Moreau Wilfried au 9 avenue Jean Zay appartement 239

ZAC, favorisant l'installation de ménages souhaitant profiter de la proximité du centre-ville.

Globalement, on peut noter que ce quartier possède de nombreuses tensions entre politique et pratiques. La vision voulue par la mairie d'avoir un quartier intégré au sein d'une plus grande opération, a rendu l'ensemble peu identifiable par rapport aux autres constructions situées le long de l'avenue. Il est vrai que cela a l'avantage de ne pas stigmatiser ou différencier les logements sociaux. Pourtant la conception d'un bâti aligné le long d'un boulevard, sans prendre réellement en compte dans la conception même des bâtiments la notion d'isolation phonique. Si la mairie a été innovante dans le choix d'un boulevard plutôt que d'une pénétrante elle ne l'a pas été dans la qualité du bâti, avec des habitants fatigués du bruit des voitures, bus ou trains.

En outre, aujourd'hui ce dossier reste sensible dans la mesure où assez peu d'interlocuteurs ayant participé à sa réalisation sont encore en activité. De plus, le départ de l'aménageur privé en cours de conception rend difficile la compréhension de l'ensemble des modalités amenant à cette ZAC. Selon Mme Mongihoux, responsable du bureau aménagement et planification urbaine à la ville d'Orléans, cette ZAC est sur le point d'être « *clôturée* ». Elle est en effet, « *une réussite et ne nécessite plus d'être conservée* ».

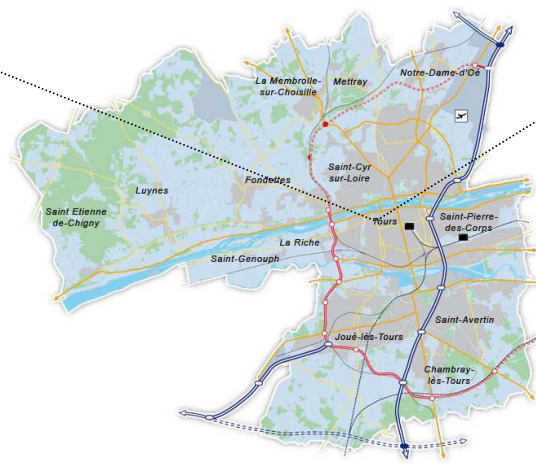
2. Comparaison avec la ZAC des Deux Lions

20. Contexte générale de la ZAC des Deux Lions à Tours

a) Présentation de la ZAC des Deux Lions



Photo 7 : vue de la ZAC des Deux Lions



Carte 6 : Agglomération Tour(s) Plus

Le quartier des Deux Lions est situé au sud de la ville de Tours, et au centre de l'Agglomération Tour(s) Plus qui regroupe près de 300 000 habitants dans un rayon de moins de 15 km.

Gagné sur les zones d'expansions du Cher grâce à la réalisation entre autre d'un remblai de 5m, ce quartier s'étend sur près de 75 hectares. Bordé au Nord par le Cher et au sud par le petit Cher le long duquel chemine la piste de la Loire à Vélo, on peut noter la volonté que ce quartier jouit d'un environnement naturel « *guidant le parti-pris de composition et la mise en place de la trame des espaces publics et des cheminements doux* »¹. De plus, le choix du site au sein d'un espace naturel vierge de toutes

¹ GUIDE DE S PROJ E T S U R B A I N S (2007), « *Quartier des 2 Lions : un manifeste contre l'étalement urbain et le zonage fonctionnel* », ville de Tours (Indre et Loire), 6p

constructions a permis de libérer un foncier dans la continuité du réseau urbain, favorisant ainsi l'intégration future de ce quartier au sein de la maille urbaine de la ville de Tours.

Mise en place par Jean Royer ancien maire de Tours, cette ZAC devait être au départ, un technopôle. Or, avec le changement de municipalité et l'élection de Jean Germain, la mairie décide de faire de lieu un lieu d'accueil pour les entreprises, les formations, mais aussi de nouveaux ménages.

Dernière étape d'un programme d'aménagement, il est aussi le résultat du constat du repli de la ville sur le centre historique. La création de cette ZAC a donc permis d'ouvrir « la ville en retournant vers le fleuve »¹ et favoriser le dynamisme de la ville.

b) Chronologie et réalisation de la ZAC des Deux Lions

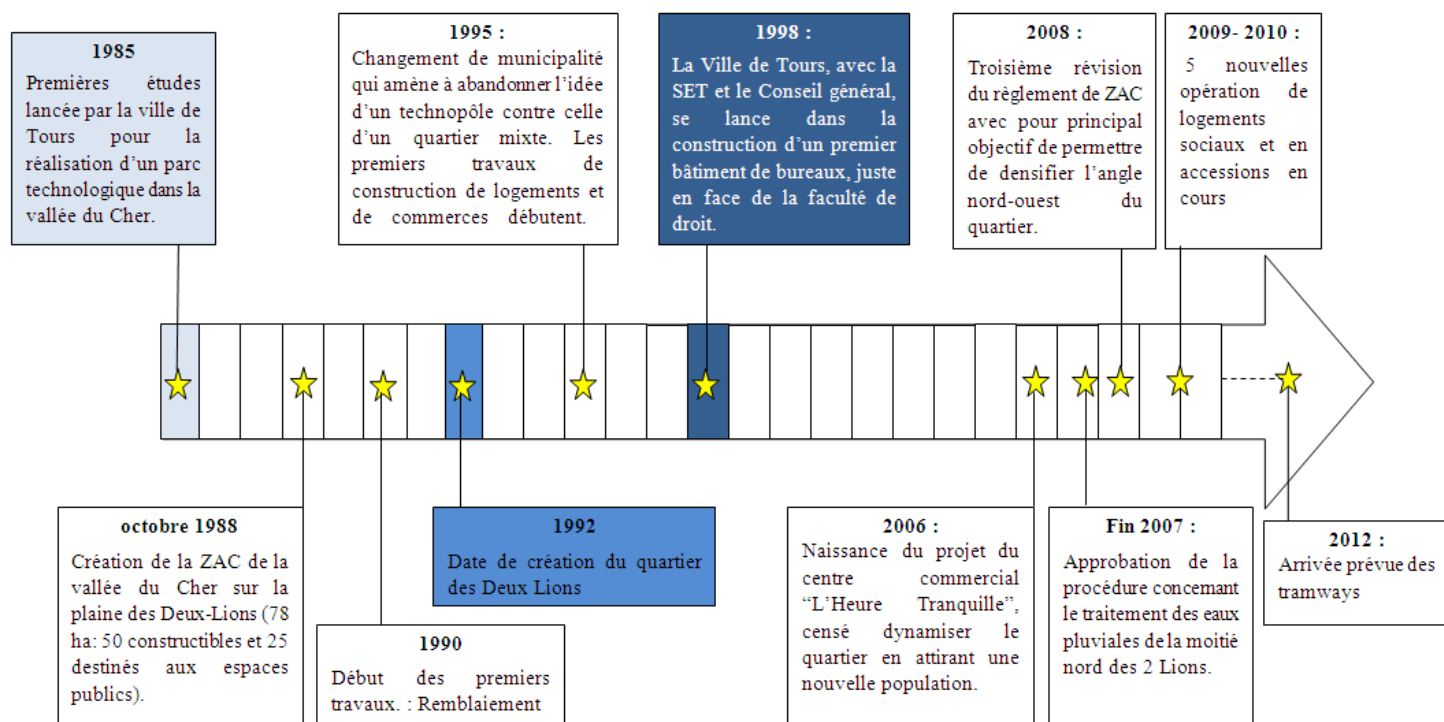


Figure 7 : échelle du temps de la ZAC des Deux Lions

Source : SET

Réalisation : Taccon Eve

On voit sur l'échelle de temps que la réalisation de cette ZAC s'étend sur une période très longue avec des modifications au cours de sa réalisation en particulier en 1995 lors du changement de municipalité.

¹ CARTON C. (9 mars 2010) Les Deux Lions « Un manifeste politique », Tours Innova .info, 3p

c) Les enjeux et objectifs d'un tel projet

Le premier enjeu pour la ville à travers la création de cette ZAC est de diminuer l'écart entre offre et demande en offrant une solution aux ménages qui ne peuvent se loger dans le centre-ville. Ce nouveau quartier doit aussi permettre l'installation d'activités économiques tertiaires intégrée dans la ville à proximité de services et de moyens de transports (autoroute, aéroport, train).

A travers, la mise en place d'une mixité sociale et fonctionnelle, la ville veut donc encourager la cohabitation de l'habitat avec d'autres activités et des habitants entre eux tout en maintenant une densité urbaine cohérente avec le reste de la ville.

A plus long terme il s'agirait de faire en sorte que ce quartier trouve « *sa place dans un imaginaire collectif riche de deux millénaires* ». Afin de remplir cet objectif, le quartier s'est doté d'une université, de l'hôtel d'agglomération, d'un cinéma (1 millions de spectateurs par an), qui sont autant d'éléments attractifs favorisant la pratique de ce quartier par d'autres personnes que ces habitants.

Ce projet répond à donc à deux objectifs, qui sont de favoriser la mixité sociale au sein de la ville de Tours et plus largement de son agglomération, mais aussi de développer un habitat plus soucieux de l'environnement. Cette prise de conscience écologique répond aux préoccupations actuelles, et montre la volonté des pouvoirs publics de ne pas subir l'étalement urbain et toutes les conséquences négatives que cela suppose comme l'éloignement des centres économique, la pollution, l'allongement des temps de déplacement, mais de faire le choix de densifier le tissu urbain existant en rendant possible la cohabitation de différentes activités : logements, entreprises, services, commerces, lieu de formation.

d) Les acteurs du projet

De plus, la ZAC des Deux Lions, est le fruit d'une étroite collaboration orchestrée par la SET (Société d'équipement de la Touraine) dans le cadre d'une concession d'aménagement signée avec la ville de Tours en 1989. Le travail de conception, et de réalisation de cette ZAC, s'organise donc autour de :

- décideurs politiques
- une cellule opérationnelle
- une cellule de réflexions
- investisseurs et partenaires

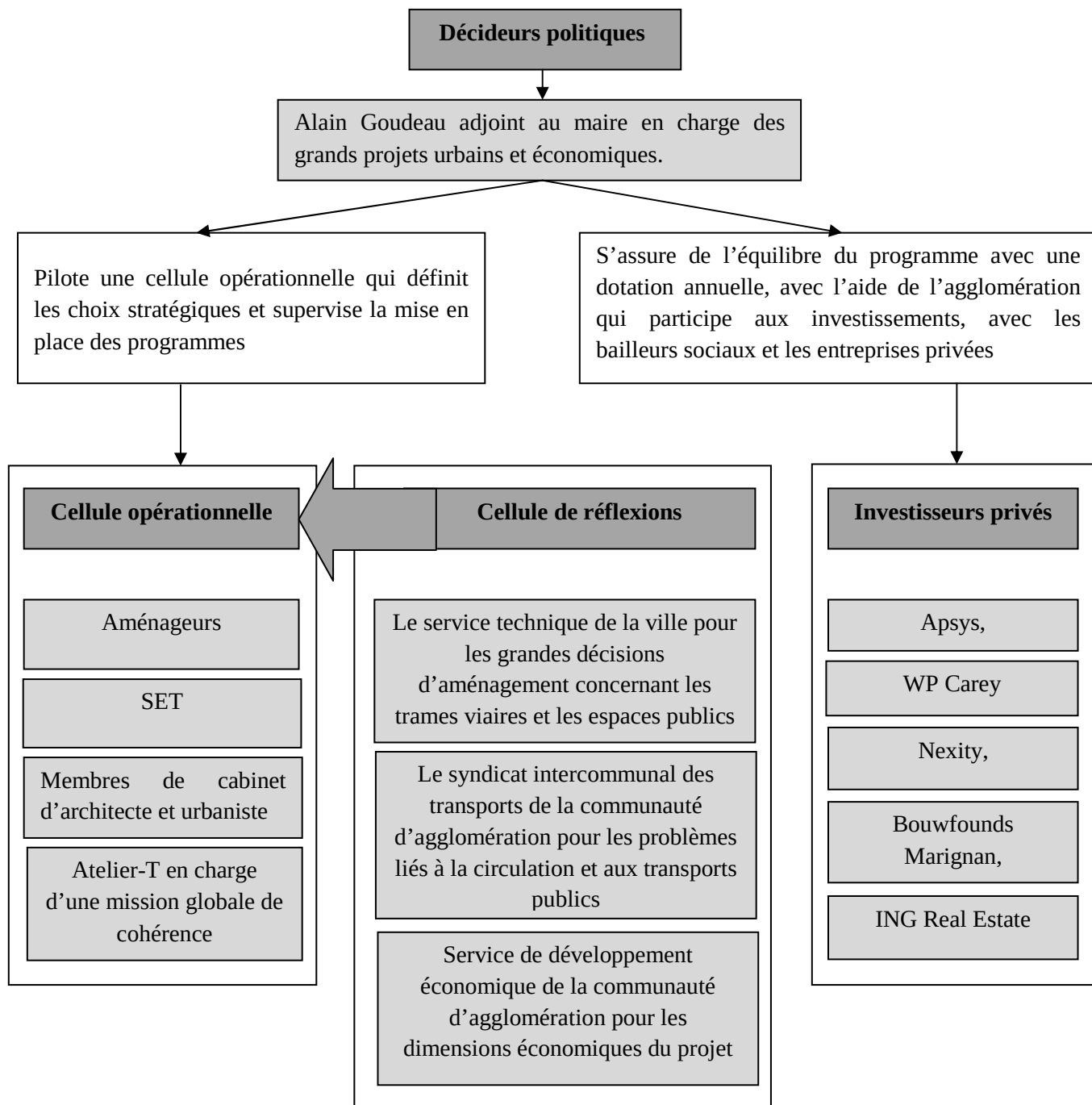


Figure 8: **Schéma du jeu d'acteurs en place sur la ZAC de la Manufacture**

Source : Société d'économie mixte de Tours

Réalisation : Taccoen E.

21. Le discours des politiques face à la mixité sociale

a) Une réflexion engagée dans le cadre du PLH

La réflexion engagée dans le cadre de la création de la ZAC des Deux Lions, répond aux objectifs du PLH adopté en 2004. En effet, avec la croissance démographique de la ville de Tours, l'agglomération Tour(s) Plus et son président Jean Germain a engagé une

réflexion permettant d'assurer la préservation des conditions de vie (logement et services de qualité).¹

Ainsi, le PLH s'articule autour de 4 enjeux stratégiques :

- *« conforter l'attractivité résidentielle de l'agglomération par l'adaptation du parc de logement existant*
- *renforcer l'attractivité résidentielle par le développement d'une offre nouvelle. Le PLH préconise de relancer la production de logement à hauteur de 1 600 logements / an (pour 1 200 actuellement)*
- *faciliter les parcours résidentiels des ménages au sein de l'agglomération : multiplier les logements pouvant accueillir des familles dans les communes urbaines et y favoriser l'accession à la propriété ; à l'inverse, développer l'offre de logements plus petits (T1, T2) dans les communes périurbaines*
- *créer les conditions d'une maîtrise du développement urbain et de la qualité des opérations »*²

Le PLH vise donc à encourager toutes les opérations permettant d'adapter l'offre à la demande, en particulier en ce qui concerne les logements sociaux tout en favorisant la mixité sociale à l'échelle de la ville de Tours et au mieux à l'échelle de l'Agglomération Tour(s) Plus.

En outre, depuis 2005, l'agglomération s'est substituée à l'Etat pour la délivrance des aides à la pierre. Ce changement a permis d'accélérer la mise en œuvre de nouveaux programmes de logements locatifs sociaux et donc de faciliter l'installation de nouveaux habitants. Or, produire plus de logements, et implanter de nouveaux emplois nécessitent du foncier disponible. Le projet des Deux Lions s'inscrit donc dans cet objectif en permettant d'installer de nouvelles familles mais aussi d'offrir un lieu propice à l'installation de nouvelles entreprises.

La proximité de ce quartier par rapport à la ville, lui procure divers avantages : en termes de transports et de desserte ; équivalent à ceux du centre ville. De plus, ce projet permet de créer un nouveau lieu de vie et d'activité en ville et non pas en périphérie, ce qui permet d'enrayer l'extension péri urbaine.

Les deux Lions, permettent donc d'« *inventer un modèle urbain conciliant les impératifs de la qualité de vie et ceux de l'activité, les exigences d'une métropole et celles de l'individu, l'agrément d'un cadre de vie à portée de main et l'offre de services, de loisirs et de culture que seule la ville propose, voilà ce que nous tentons ici.* »³. L'objectif de mixité sociale de ce quartier semble rempli donc au sens où le PLH l'entend. C'est-à-dire de multiplier les offres à destination de tous les publics en particulier les familles souhaitant un accès en logements sociaux à travers la promotion de projets d'envergure au sein de la ville de Tours ou dans des quartiers offrant les mêmes avantages ou services que le centre ville.

¹ GERMAIN J. (mai juin 2005), *Le quartiers des 2 lions réinventer la ville*, Tours(s)Plus le mag, n°11 avril, 28 p

² <http://www.tours-agglo.fr>

³ GERMAIN J. (mai juin 2005), *Le quartiers des 2 lions réinventer la ville*, Tours(s)Plus le mag, n°11 avril, 28 p

b) Une réflexion espace public/domaine privé

Les pouvoirs publics ont accordés un soin particulier au traitement des espaces publics. En effet, vouloir favoriser de la mixité sociale, c'est aussi favoriser des lieux propices aux échanges et aux relations sociales entre les habitants. De plus, ces espaces participent à l'effacement des différences entre habitants de logements sociaux et ceux de logements non sociaux, en offrant à tous le même espace d'échange et de loisir. En effet, l'innovation est le fil conducteur de ce quartier. Dès les premières constructions en 1998 la SET a réalisé un travail important permettant de donner une place à chaque mode de déplacement et en particulier les transports en commun et les modes de déplacement doux.



Photo 8 : **Vue de l'Avenue Ferdinand de Lesseps**

Source : www.CROUS.fr

http://fr.academic.ru/pictures/frwiki/77/Mail_lesseps.jpg

La programmation intègre une recherche importante sur les rapports espace publics/domaine privé. En effet, on peut remarquer l'absence de grillage ou mur entre les parcelles en particulier au niveau des entreprises, ce qui permet aux piétons de se déplacer librement sans emprunter uniquement les rues. De plus, on peut noter de grand espaces libres ouverts comme au niveau de l'avenue Ferdinand de Lesseps qui s'organise autour de jardins d'un côté et d'un espace vide de l'autre permettant aux piétons de s'approprier ces espaces, en se baladant ou en se posant. Libre à chacun de prendre une chaise ou autre et de s'asseoir dans cette espace.

L'importance apportée aux espaces publics est particulièrement présente sur le nouveau projet qui est en cours dans la partie Ouest du quartier. La construction des logements s'accompagne, en effet, de la réalisation d'un jardin au cœur de l'ilôt permettant d'assurer la transition entre ces nouvelles zones d'habitation et la plaine de la Gloriette située de l'autre côté du Boulevard du Pont Cher. Ce jardin possède une double fonction puisqu'il assurera aussi le traitement naturel des eaux de pluies.



Figure 9 : Réalisation 3D du futur projet de construction dans la partie Ouest de la ZAC

Source : www.2lions.fr

De plus, une grande partie du quartier est situé en zone 30 favorisant la cohabitation des piétons et des véhicules. La conception des espaces publics et des équipements visaient donc à favoriser les perspectives et à créer des espaces agréables encourageant la vie à l'extérieur et permettant aux habitants de se rencontrer et de créer des liens.

Enfin, les efforts en faveur des espaces publics que ce soit par le choix de végétaux, matériaux ou mobiliers urbains particuliers montre la volonté des pouvoirs publics locaux de faire émerger une identité au quartier et d'augmenter son attractivité vis-à-vis de investisseurs ou de futurs habitants.

c) Les Deux Lions, un laboratoire de solutions architecturales

La ZAC des Deux Lions compte quatre des promoteurs immobiliers les plus importants de l'hexagone, ce qui montre que l'intérêt que suscite cette ZAC va bien au-delà des limites de l'agglomération. Dans le cadre de ce projet d'idée était d'avoir une meilleure prise en compte de la mixité sociale à travers la proposition de solutions multiples en matière de forme, de volume mais aussi d'architecture des bâtiments.

Les constructions qui se sont déployées au sein de ce quartier semblent montrer la volonté de la ville de favoriser la mixité au sein de ce quartier mais aussi à une échelle plus importante : celle de la ville. En effet, au terme de la réalisation de ces 5 derniers programmes, ce quartier comptera 2000 logements donc 200 sociaux.

De manière générale, on peut noter une certaine liberté dans la composition architecturale, permettant d'expérimenter plusieurs modes d'habitation et rompant avec l'architecture typiquement tourangelle. On retrouve donc :

- des logements collectifs à destination des étudiants, sous la forme de logements sociaux (logements CROUS) et de logements privés
- du petit collectif, de l'immeuble
- du logement individuel sous la forme de maisons en bande, de villas urbaines ou de maison « sur le toit ».

Figure 10: vue des futurs programmes terminés avec au Nord le Cher et à gauche l'Avenue Cher
Source : ma ville.com



Avec la construction des derniers logements situés à l'Ouest du quartier, on peut noter une continuité dans l'élaboration de la ZAC. Lors de la réalisation de cette dernière zone habitable, selon Pierre Schwab architecte urbaniste à l'Agence ATELIER-T, l'idée était d'affirmer la notion d'îlot en alternant une rue/ un bâtiment/ un jardin/ un bâtiment/ une rue. Il s'agit donc de « *la volonté particulière, c'était d'alterner des strates orientée Est-Ouest, des strates minérales avec des rues, et des states végétales en pleine terre* »¹. Dans ces cinq dernières opérations, on peut aussi noter un effort dans la conception des bâtiments en ce qui concerne l'isolation. En effet, il est difficile de prétendre pouvoir attirer des populations à proximité du centre-ville et freiner la périurbanisation sans tenter de solutionner la problématique du bruit.

Enfinement, l'agencement complexe des logements va donc à l'inverse des habituels quartiers pavillonnaires, et offre aux habitants l'ensemble des fonctionnalités que l'on retrouverait en ville. « *On tisse plus que l'on ne juxtapose..., les entreprises, l'habitat, commerce, les équipements, sont de la laines de couleurs qui selon leur imbrication font la poésie d'une ville.* »².

d) Mixité fonctionnelle affirmée à travers la création d'un zonage

Le dernier objectif des élus dans la réalisation de cette ZAC était de favoriser la mixité fonctionnelle. Ainsi, le quartier se caractérise aujourd'hui par un zonage qui donne à chaque parcelle sa fonction : commerciale, habitation, étude, transports en particulier en commun, entreprises et bureaux.

En effet, la dimension de ce quartier avec 50ha constructibles, présente l'avantage d'offrir un foncier disponible à proximité du centre-ville, pour les projets de logements ou d'installations d'entreprises de grande envergure. Difficile à implanter au cœur de la

¹ www.2lions.fr

² GOUDEAU A., Alain, adjoint à la mairie chargé des grands projets urbains et économiques, (2009) ,les quartiers, 2 lions 3^{ème} épisode, Tours Info 1p

ville de Tours, ces projets de grande taille étaient bien souvent installés en périphérie. Avec la ZAC des Deux Lions, ils peuvent bénéficier d'un accès rapide aux différents moyens de transports, routier, ferroviaire, ou aérien.

Ce quartier se compose donc :



Carte 7 : zonage du quartier par activité

Source : SET

- des espaces et équipements publics,
- un pôle universitaire et de recherche,
- un pôle commerce et loisir : avec la création d'un centre commercial au cœur du quartier, regroupant des commerces de proximité, et restaurants,
- un pôle habitat : gamme diversifiée d'offre locative en particulier à destination des jeunes actifs,
- un pôle activités bureaux avec l'emploi de locaux regroupés permettant de réduire les coûts d'installation pour les entreprises
- une nouvelle ligne de transport en commun, intégrée dans le tissu de voies de communication existantes

Enfin, suivant le discours des politiques ce quartier présente une mixité fonctionnelle évidente tant il multiplie les activités. Mais ce qui est le plus probant est l'articulation de ces zones d'activités les unes avec les autres qui collaborent et s'articulent les unes avec les autres.

22. Le discours et le ressenti des habitants

Après le discours des pouvoirs publics, il semble ensuite important de s'intéresser aux discours que tiennent les habitants sur ce quartier à travers l'étude en particulier de la thèse d'Hélène Bailleul, complétée par la lecture de forum.

a) L'attachement des habitants à leur cadre environnemental

Dans la thèse d'Hélène Bailleul sur l'analyse des nouvelles formes de communication, on se rend compte que les enquêtes réalisées auprès des acteurs de l'aménagement de la ZAC des Deux Lions peuvent parfois faire ressortir la possibilité de « malentendu » entre les décideurs politiques ou techniques et les habitants. Par exemple, une directrice du développement a déclaré : « *on voulait effectivement un quartier qui soit dense, c'est-*

à-dire quand même un vrai morceau de ville, parce qu'on pense que, c'est très sympa de vivre en ville... le vrai risque c'était le malentendu... c'est-à-dire que les gens viennent ici en pensant être tout près de la ville, mais à la campagne... ».¹ L'image de ce quartier très naturel, avec le soin apporté aux espaces publics, le choix de la végétation, ou encore la présence du Cher et du Petit Cher, peut faire oublier aux futurs habitants, que ce quartier est situé en ville et jouit donc de toutes les nuisances urbaines, que ce soit :

- des nuisances « visuelles » avec une présence forte du béton et du minéral
- des nuisances sonores avec la présence d'un grand nombre d'étudiants sur le site, ce qui suppose des déplacements en voiture ou en transport en commun soutenu quotidiennement

On peut donc comprendre que la commercialisation des logements autour de l'aspect naturel de ce quartier puisse décevoir les habitants et susciter des mécontentements. Par exemple lors de réunion de Comité de suivi du projet du mois de juillet 2007, qui rassemble élus, techniciens et habitants, les préoccupations des habitants s'articulaient principalement autour des espaces verts et de leur entretien. *« Ces échanges ont montré le grand attachement des habitants à leur cadre environnemental »*.²

Lors de la réunion du conseil de la vie locale, une vidéo présentant le quartier d'ici 2009 a été projeté et de nombreuses questions ont été soulevées quant aux rythmes des constructions et à leur importance. La densité de ce quartier est des objectifs de la ville de Tours pour cette ZAC. Or l'idée de vivre à la campagne avec tous les services que la ville peut offrir reste dans l'imaginaire des gens. Ils se plaignent que le quartier soit devenu « *imperméable* » et encore plus minéral avec la construction de l'heure tranquille.

Ainsi, on se rend compte que l'opinion des habitants des Deux Lions s'appuie fortement sur les représentations que les promoteurs ont bien voulu véhiculer. L'image qu'ils en ont aujourd'hui influe sur leur mécontentement et génère des incompréhensions quant à la forme, les matériaux et les volumes choisis pour la construction des nouveaux bâtiments. Après la publicité importante autour de ce quartier il semble donc difficile pour les élus d'expliquer clairement auprès des populations l'idée qu'ils se font de ce quartier et de répondre quant aux choix qui ont été effectués ces dernières années en matière d'aménagement.

La communication sur l'image et sur le discours présentant ce quartier comme une innovation, « un écrin de verdure » à l'échelle nationale en aurait presque fait oublier que les habitants futurs de ce quartier se situent eux à l'échelle de l'agglomération tout au plus et ont très réceptifs quant à la manière dont on leur vend ce projet. Finalement le soin apporté aux espaces publics, permettant de créer des lieux propices à la formation de liens sociaux semblent bien loin de l'image très nature que les promoteurs ont vendu aux futurs habitants. Un tel écart fait courir le risque peut être de décevoir suffisamment certains pour qu'ils partent habiter plus en périphérie, laissant le quartier aux ménages les « moins difficiles » ou les moins aisés (ceux qui ont moins la possibilité financière de déménager ailleurs)

¹ BAILLEUL H, (2010), *Les nouvelles formes de la communication autour des projets urbains : modalités, impacts, enjeux pour un débat participatif*, Université de Tours, CITERES, 36p

² BAILLEUL H, (2010), *Les nouvelles formes de la communication autour des projets urbains : modalités, impacts, enjeux pour un débat participatif*, Université de Tours, CITERES, 36p

b) La confrontation des ambitions de la ZAC, à l'envie de proximité des habitants

Lors des conseils de vie de quartier, on peut se rendre compte aussi que d'une manière assez récurrente les envies des habitants se situent plus à l'échelle du quartier. Or, la ville a de grandes ambitions pour cette ZAC, elle cherche à multiplier les expériences permettant de remplir l'objectif de mixité et de densité qu'elle s'est fixées.

Pour les habitants, des aménagements comme celui de l'Heure Tranquille pose problème. En effet, ce centre commercial qui leur a été présenté comme une rue rassemblant des commerces de proximité, cherche pourtant à se placer par rapport à d'autres grands centres comme celui de la Riche soleil ou des Atlantes afin d'attirer une population extérieure au quartier. Le directeur de l'Heure Tranquille qui a multiplié les enquêtes¹ se trouve aujourd'hui confronté à deux types de situation :

- Les petits commerces de proximité ne répondent pas aux attentes des habitants du quartier ne sont donc pas aussi fréquentés qu'il l'espérait
- Les commerces de grandes enseignes comme ZARA, H&M ou SEPHORA resteront plus facilement en place, en attendant que le centre commercial se face plus connaître.



Photo 9: vue de l'Heure Tranquille

Source : /www.observatoirephotographique.fr

A terme, il risque donc d'avoir assez peu de petits commerces, mais uniquement des grandes boutiques ou enseignes. De plus, on peut noter que lors de ces mêmes enquêtes, il est revenu de façon récurrente que les prix pratiqué dans les commerces d'alimentation comme Monoprix ou Paul restent trop élevés pour une grande majorité des personnes interrogés. Ce mécontentement se retrouve aussi en ce qui concerne les

¹ Enquêtes réalisées par les élèves du département aménagement de l'école Polytech'Tours

boutiques de vêtements, ou d'accessoires qui vendent souvent des marques. Ces boutiques ont aussi pris le parti de se positionner plutôt sur un public jeune. Choix risqué lorsque l'on sait que les tendances, les goûts et les envies chez les adolescents sont très souvent variables.

Ce centre commercial a donc permis d'assurer une plus grande mixité fonctionnelle à ce quartier mais le choix des boutiques mises en place pose problème dans la mesure où elles ne seront fréquentées que par une partie de la population du quartier, celle la plus aisées et la plus jeune. En terme de mixité sociale, il ne répond donc pas aux besoins des populations les plus modestes.

c) Un quartier toujours en chantier

La construction de ce quartier s'est finalement échelonnée sur plus de 10 ans et les derniers constructions ne sont pas terminées. Cette longue période a permis à chaque projet de tenir compte de l'expérience du précédent. La réflexion de ce quartier a donc eu le temps de mûrir et chaque espace a été pensé pour donner plus cohérence à l'ensemble et respecter les trois objectifs de ce quartier : mixité, densité et écologie. Chaque espace à sa fonction et possède une « zone tampon » favorisant une bonne articulation de chaque activité les unes par rapports aux autres.

Pourtant la construction progressive de ces quartiers a entraîné l'absence d'une vraie centralité et la création de plusieurs petites placettes, square ou allée encourageant les habitants à rester à proximité de leurs logements sans vraiment chercher à se promener ou se déplacer au sein de ce quartier. Cette situation pose problème aux habitants qui trouvent le quartier froid.

Les dernières constructions sont dans ce sens particulièrement bien réussi car elle offre aux ménages des logements sociaux des prestations similaires à celle des logements en accession. En effet, le soin particulier au traitement des façades a été apporté permet de gommer les différences entre logements sociaux et non sociaux. De plus, la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluies, et un chauffage « écologique », permet à ces ménages plus modestes de bénéficier d'un allègement des charges conséquent.



Figure 11 : Représentation 3D des futurs logements sociaux
Source : www.2lions.fr



Figure 12 : vue de la future résidence de services

Source : www.2lions.fr

Mais toutes ces constructions génèrent du bruit et ce depuis des années. L'échelonnement de la réalisation de cette ZAC, a certes permis de faire évoluer le projet en même temps que les règlementation en matière d'environnement, mais les habitants on du subir, le bruit d'un quartier en chantier en permanence.

Finalement on peut se rendre compte que la ZAC des Deux Lions et celle de la Manufacture sont très différentes :

- Une réalisation par palier pour l'une et en quelques années pour l'autre
- Des choix architecturaux innovateurs et diversifiés pour l'une et une continuité pour l'autre
- Une priorité donnée à la voiture la ZAC d'Orléans, alors que celle des Deux Lions favorise les transports en commun et surtout les grands espaces à destination des piétons favorisant ainsi des lieux de rencontres

Mais des similitudes en particulier en ce qui concerne le soin tout particulier accordé sur l'articulation espaces publics/espaces privés avec une volonté de favoriser la cohabitation des différents moyens de déplacements.

S'il est difficile de juger quel est la ZAC qui répond le mieux à l'objectif de mixité sociale, il semble que l'exemple des Deux Lions qui est inachevé reste à suivre. Le choix d'un vaste site construit sur une très longue période permet d'offrir un panel de solutions évolutives répondant aux mieux aux attentes des populations.

Conclusion

Le logement est un bien particulier, mais aussi un droit et un service. Longtemps considéré par les pouvoirs publics comme un élément de régulation de l'économie, il est devenu prédominant dans la mise en œuvre de politiques sociales et familiales efficaces. En effet, le logement et plus largement l'habitat avec l'emploi et l'école contribuent fortement à « *la structuration et à l'identité de la personne, à la cohésion familiale et à la citoyenneté* »¹. Pourtant malgré tous les moyens engagés par les pouvoirs publics, il représente un effort important pour les ménages devant le poste alimentation, mais aussi pour les collectivités. Aujourd'hui, le logement ne se limite plus à la construction spontanée mais nécessite une réelle réflexion élaborée dans le cadre des PLH et des ScOT.

Finalement, on peut se rendre compte que la ZAC complète l'ensemble des outils réglementaires qui ont été mis en place après la guerre pour faire face à l'urgence de la crise en logement, et répond assez bien à l'objectif de mixité sociale. Simple évolution de la procédure ZUP face aux changements de la société et des aspirations des ménages, ou procédure à part entière ; la ZAC a tout de même le mérite de permettre la cohabitation de logements sociaux et de logements en accession au sein d'un même quartier. Elle offre de multiples possibilités en termes de formes architecturales permettant la collaboration des activités que regroupent une ville : se déplacer, travailler, se nourrir, se divertir, se loger...

En effet, un travail important a été réalisé ces dernières années afin de gommer les différences entre les types de logements. De nombreux aménageurs ont fait le choix d'un traitement de façade similaire et de la création d'espaces publics de qualité aux quels on peut ajouter des espaces de proximité propices à la création de liens sociaux. Comme nous l'avons vu, cette procédure est un outil souple qui évolue au fur et à mesure des politiques. Ceci offre aux aménageurs un large espace de liberté, mais peut aussi s'avérer néfaste dans la mesure où il s'agit de trouver des solutions viables pour l'installation de ménages de tous types et non pas uniquement de tester de nouvelles réponses.

De plus, cet outil a été créé pour laisser une large place à la population. Mais, il faut tout de même rester prudent avec la concertation et l'organisation de réunion de quartier. « *La mise en place de ces structures qui « donnent la parole » aux citoyens concernés par les politiques publiques devient ainsi le signe d'une redynamisation de la vie démocratique, et d'une action publique qui opère dans un souci d'ouverture et de transparence des politiques publiques.* »².

Ainsi, ce dispositif présente un certain nombre de limites :

- Il est difficile de mobiliser les habitants en particulier sur des questions qui relèvent de préoccupations techniques ou politiques.

¹ PRUD'HOMME N. (présenté par) (2004), *avis et rapports du Conseil Economique et social, accès au logement, droits et réalités*, 272p

² BAILLEUL H, (2010), *Les nouvelles formes de la communication autour des projets urbains : modalités, impacts, enjeux pour un débat participatif*, Université de Tours, CITERES, 36p

- Ce sont souvent les mêmes personnes que l'on retrouve dans ces réunions, les plus éduquées, les plus à même de s'exprimer devant tout le monde et surtout souvent celles qui sont mécontentes. On entend rarement les personnes les plus défavorisées ou satisfaites de leur quartier et de son organisation.

L'opinion exprimée par les habitants n'est donc pas toujours représentative de l'opinion générale de l'ensemble des habitants du quartier.

De la même manière, le discours des politiques vis-à-vis de ces quartiers qui sont annoncés comme une réussite en tout point, est à nuancer car il est fortement influencé par la fonction que représente les maires et ces adjoints. En effet, pour les élus la réussite d'un projet vient aussi de la visibilité qu'il leur offre. Ainsi, des opérations comme les ZAC, qui voient offrir une nouvelle image de modernité à la ville en faisant sortir de terre un quartier entier, ne répond pas pour autant à l'objectif de mixité sociale qu'elle affichait au départ.

Finalement, il semblerait que de plus en plus de projets tendent vers une meilleure prise en compte des attentes des habitants présents ou futurs. En effet, il est important de se nourrir de l'expérience d'autres ZAC similaires, permettant d'anticiper les attentes des populations. Mais la concertation des habitants restent encore très limitée et il serait bon de regarder de plus près l'évolution des ZAC actuelles afin de voir si les solutions employées tendent à répondre aux mieux à l'objectif de mixité sociale. Au-delà des besoins quantitatifs exprimés dans différents règlements ou lois depuis plusieurs années en matière de logement, ce sont surtout les aspects qualitatifs sur lesquels il conviendra d'affiner la réflexion.

BIBLIOGRAPHIE

Livres

AUTHIER J-Y. BACQUE M-H. (2007), *Le quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, La Découverte., 293p

BERLAND-BERTHON A. (2009), *les Grand Ensembles : des quartiers pas comme les autres*, 14p

BION J-Y. MOQUAY P. (2004), *Balilage d'une démarche d'évaluation de politique publique*, Certu, 67p

CLERVAL A, FLEURY A. (novembre 2009), *Politiques urbaines et gentrification, une analyse critique à partir du cas de Paris*, L'Espace Politique, 34p

CHARMES E. (2009), *pour une approche critique de la mixité sociale, redistribuer les populations ou les ressources ?*, La vie des idées.fr ,13p

DRIANT J-Y. (janvier 2008), *Problèmes politiques et sociaux*, Politique de l'habitat et crises du logement n°944, La documentation française 112p

DUFAUX F., FOURCAUT A. (2004), *Sur l'origine des Grands Ensembles, Le monde des grands ensembles*, Créaphis, 251p

LECOEUR M., COLLEVILLE M., HOUIST G., DUMONT P. (1953) Conseil économique, *le problème de logements*, Paris, PUF, 236p

LEFEBVRE B. MOUILLART M. OCCHIPINTI S. (1991), *Politique du logement. 50 ans pour un échec*. L'Harmattan, Habitat et sociétés 337p

QUILLIOT R. GUERRAND R-H. (1989), *Cent ans d'habitat social : une utopie réaliste*, Paris, Albin Michel, 175 p.

RONCAYOLO M. (sous la direction) (2001), *la ville aujourd'hui, histoire de la France urbaine*, Paris, Points Histoire, Seuil, 898p

Articles

BONETTI M. (2005), *Les risques de dérive dans la transformation des grands ensembles. Analyse d'une vingtaine de projets de renouvellement urbains*, Renouvellements urbains, Les Annales de Recherche urbaine, N°97, pp. 34-42

CARTON C. (9 mars 2010) Les Deux Lions « Un manifeste politique », Tours Innova .info, 3p

CHAMBOREDON J-C. LEMAIRE M. (1970), *Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement*. Revue française de sociologie. p. 3-33.

ELANDER I. (2002), *Partenariat et gouvernance urbaine*, Revue internationale des sciences sociales n°172, p215-230

GARDERE A. (nov. 1999), *L'intérêt communautaire, une notion ambiguë ...*, Les Cahiers Juridiques, 22p

KAMOOUN P. (2005), *Financement du logement social et évolutions de ses missions. De 1894 (loi Siegfried) à nos jours*, Informations sociales n° 123, 20 à 33p

MENGIN C. (oct-dec 1999), *La solution des Grands Ensembles*, Revue d'histoire n°64, p105-112

NODIN Y. (13 juin 2008), *Aménagement et urbanisme, extension urbaine, une d'activité évo*, Le Moniteur, 72-75p

PINCHEMEL P. (oct 1959), *Revue Logement* n° 115

RAYMOND J. (1969), *Grands Ensembles, Banlieues nouvelles*, Annales de géographie n°427, p320-344,

ROTIVAL M. (6 juin 1935), *Revue architecture d'aujourd'hui*, p57-72.

TALPIN J-J. (16 oct 2009), *Tours, la ville dévoile ses grands projets urbains*, Le Moniteur, p38

Revues, rapports

Habitat & Société n°13 (mars 1999), *l'intercommunalité en marche*, Union sociale pour l'habitat, 23p

Habitat & Société n°51 (sept 2008), *le dossier logement : le temps des élus et des territoires*, Union sociale pour l'habitat ,79p

Habitat & Société n°49 (mars 2008), *le dossier entre l'urgence et l'habitat social classique : les réponses des HLM*, Union sociale pour l'habitat, 83 p

La Gazette des Communes (3 juil 2000), *la loi Chevènement méconnaît-elle le principe de libre administration des collectivités territoriales?*, 17p

La Gazette des Communes n°28 (22 avril 2002), *cahier n°2, Urbanisme : Zone d'Aménagement Concertée*, p253-254

La Gazette de la société et des techniques n°24, (Jan 2004), *Intercommunalité : l'improbable succès d'une loi*, 4p

L'express n°2988, (09-15 oct 2008), *Tours dans 10 ans*, 4p

Tours.Infos n°91 (nov 2007), *les quartiers, Economie dans le quartier : le pari gagné*, 6p

Tour(s) Plus le mag. N°11 (avril, mai, juin 2005), *quartier des Deux Lions, réinventer la ville*, 12-19p

ACTION SOCIALE (1971), *Rapport de la commission habitation du VIe Plan 1971 – 1975*, La Documentation française, 224p

CONSEIL GENERAL DU LOIRET. (avril 2002), *étude habitat Loiret bilan des politiques publiques en matière d'habitat*, ITC – CREPAH, 68 p

FOURCAUT A. (24 avril 2001), *La rencontre de la DIV, Les grands ensembles entre histoire et mémoire, les grands ensembles au croisement des mémoires de la ville*, 52p

PRUD'HOMME N. (présenté par) (2004), *avis et rapports du Conseil Economique et social, accès au logement, droits et réalités*, 272p

Publications universitaires

BACHELET M. BRES C. DJIRIKIAN A. LOT A. (fév 2006) Magistère d'Urbanisme et d'Aménagement, *Un label XXe siècle pour le logement social d'Ile-de-France Historique de la construction du logement social de 1954 à 1973*, Université Paris I, 174p

BAILLEUL H, (2010), *Les nouvelles formes de la communication autour des projets urbains : modalités, impacts, enjeux pour un débat participatif*, Université de Tours, CITERES, 36p

DESLANDRES J. (20 mai 1999), Thèse de recherche, *le contentieux des zones d'aménagement concerté*, Université PARIS II, 346 p

LE LOUARN P. (droit de l'urbanisme cours de) (2007), *Cadre juridique des opérations d'aménagement et d'urbanisme*, 21p

TELLIER T. (2007), *Les grands ensembles comme frontière sociale : les jeunes à l'épreuve de l'urbanisation*, Université de Lille III Charles de Gaulle, 11p

THOMAS François, BLANC Jean-Noël, BONILLA Mario, 2003, *Les Grands Ensembles, une histoire qui continue*, Publications de l'Université de Saint-Etienne, 260p

Séminaire de l'ENA relatif au logement, Groupe N°9, (2006), *La mixité sociale dans le logement*, 54p

Lois, règlements et documents d'urbanisme

BARRE R., (1977), Réforme du 3 janvier 1977

BESSON L. (mai 1990), Loi n° 90-449

CHALANDON A. (1973) Circulaire Guichard de mars 1973

LEMAIRE M. Décret-loi du 9 août 1953

AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMERATION D'ORLEANS (Septembre 2006), *PLH de l'agglomération Orléans Val de Loire*, 69p

AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMERATION D'ORLEAN, (décembre 2003), *Schéma de cohérence territoriale de la communauté d'Agglomération Orléans Val de Loire*, 56p

Les clés du Plan, *la lettre électronique des partenaires du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées du Loiret* (mars 2008) Editio n°4, 2p

Sites internet

www.2lions.fr

www.set.fr

Guides

TOURS (Indre et Loire) (8 novembre 2007), guide du 7^{ème} forum des Projets Urbains 2007, « Quartier des 2 Lions : un manifeste contre l'étalement urbain et le zonage fonctionnel », Urbapress Information, 6p

TOURS (Indre et Loire) (4 novembre 2008), guide du 7^{ème} forum des Projets Urbains 2008, « L'Heure Tranquille, espace commercial du nouveau quartier des Deux lions », Urbapress Information, 3p

Dictionnaire

MERLIN P., CHOAY F., *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, PUF, 2005

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Nombre de logements sociaux mis en chantier.....	18
Figure 2 : Nombre de logements mis en chantier.....	19
Figure 3 : Les acteurs de la politique en matière d'habitat	21
Figure 4 : Frise chronologique de l'évolution règlementaire des ZAC.....	35
Figure 5 : bilan de l'évaluation du PDALPD en 2008.....	39
Figure 6 : Echelle de temps de la réalisation de la ZAC de la Manufacture	47
Figure 7 : échelle du temps de la ZAC des Deux Lions	55
Figure 8: Schéma du jeu d'acteurs en place sur la ZAC de la Manufacture	57
Figure 9 : Réalisation 3D du futur projet de construction dans la partie Ouest de la ZAC	60
Figure 10: vue des futurs programmes terminés avec au Nord le Cher et à gauche l'Avenue Cher	61
Figure 11 : Représentation 3D des futurs logements sociaux	65
Figure 12 : vue de la future résidence de services.....	66

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Photo 1 : Exemple de production de logements des années 25 aux années 75	28
Photo 2 : Logements conventionnés Pierre et Lumières	46
Photo 3 : Logements en accession SNI	46
Photo 4 : Logements sociaux OPAC	46
Photo 5: Voirie située à l'arrière de la ZAC	51
Photo 6 : Avenue Jean Zay au niveau de la ZAC de la Manufacture	52
Photo 7 : vue de la ZAC des Deux Lions	54
Photo 8 : Vue de l'Avenue Ferdinand de Lesseps	59
Photo 9: vue de l'Heure Tranquille	64

TABLE DES CARTES

Carte 1 : situation d'Orléans en France	37
Carte 2 : Evolution de l'Urbanisation de la ville d'Orléans	38
Carte 3 : ZAC de la Manufacture	45
Carte 5: ZAC réalisées dans le cadre du projet de l'Avenue Jean Zay	45
Carte 4 : ZAC de la Manufacture, répartition par types de logements	46
Carte 6 : Agglomération Tour(s) Plus	54
Carte 7 : zonage du quartier par activité.....	62

TABLE DES MATIERES

Avertissement.....	4
Formation par la recherche et projet de fin d'études	5
Remerciements.....	6
Sommaire	
 Introduction	 9
 Partie 1	
Les politiques publiques en matière d'habitat : l'évolution des outils règlementaires et des procédures	11
 1. Les politiques publiques en matière d'habitat : l'évolution des outils règlementaire en faveur de la mixité sociale	 12
11. Faire face à l'urgence, les politiques publiques en matière d'habitat de 1945 à 1970 entre continuité et rupture	12
12. Les années 1970, vers un désengagement progressif de l'Etat	13
13. Les années 1980, la décentralisation de l'Etat français	15
14. Les années 1990, l'émergence d'une crise immobilière	16
15. Les années 2000, une nouvelle crise du logement ?.....	18
16. Ouverture sur les années 2009, 2010, un premier bilan.....	20
17. Conclusion sur l'outil règlementaire de la mise en œuvre de la mixité sociale....	22
 2. L'évolution de la ZUP à la ZAC : Genèse de deux procédures de la mixité sociale ...	24
21. Les Grands Ensembles, et les ZUP	24
a) Définition des Grands Ensembles.....	24
b) Le contexte historique de la construction des Grands ensembles.....	25
c) Le contexte législatif et règlementaire.....	28
21. L'évolution de la procédure ZUP vers la ZAC.....	32
a) La procédure ZUP montre ces limites	32
b) L'évolution vers la procédure ZAC : amélioration de la ZUP	34
22. Le cadre réglementaire des ZAC.....	35
 Partie 2	
Etude de terrain, analyse de ZAC récentes de la région centre : Orléans, tours.....	36
 1. Le modèle de ZAC mis en œuvre sur le site de la Manufacture.....	 37
11. L'application des politiques publiques en matière d'habitat dans l'agglomération d'Orléans	37
a) Les procédures et contrats engagés.....	38
▪ <i>Le PDALPD</i>	38
▪ <i>Le Contrat de Ville de l'agglomération d'Orléans</i>	39
▪ <i>La contractualisation avec la rénovation urbaine</i>	40
b) Les outils de planification en faveur de la mixité sociale	40
▪ <i>Des outils de planification du logement le PLH</i>	40

▪ <i>L'intégration des objectifs du PLH dans le SCoT, Schéma de cohérence territoriale, de l'agglomération d'Orléans</i>	42
12. Terrain d'étude : Le cadre générale de la ZAC de la Manufacture.....	44
a) Contexte et localisation de la ZAC de la Manufacture	45
b) Conception et réalisation de la ZAC de la Manufacture.....	47
13. Le discours politique face à la mixité sociale.....	48
c) Une mixité sociale de l'échelle de l'agglomération	48
d) ... à l'échelle du quartier	48
14. Le discours et le ressentis des habitants de la ZAC	50
a) La problématique du bruit.....	50
b) L'appropriation de cet espace, la définition d'une limite commune	50
c) Le traitement des espaces publics	51
2. Comparaison avec la ZAC des Deux Lions	54
20. Contexte générale de la ZAC des Deux Lions à Tours.....	54
a) Présentation de la ZAC des Deux Lions	54
b) Chronologie et réalisation de la ZAC des Deux Lions	55
c) Les enjeux et objectifs d'un tel projet	56
d) Les acteurs du projet	56
21. Le discours des politiques.....	57
a) Une réflexion engagée dans le cadre du PLH.....	57
b) Une réflexion espace public/domaine privé	59
c) Les Deux Lions, un laboratoire de solutions architecturales.....	60
d) Mixité fonctionnelle affirmée à travers la création d'un zonage	61
22. Le discours des habitants	62
a) L'attachement des habitants à leur cadre environnemental	62
b) La confrontation des ambitions de la ZAC, à l'envie de proximité des habitants.....	64
c) Un quartier toujours en chantier	65
Conclusion	67
bibliographie	69
Table des figures	73
Table des illustrations	74
Table des cartes	75
Table des matières	76

ANNEXES

Carte de la ZAC de la Manufacture et de la ZAC des Deux Lions

Questionnaire pour les acteurs ayant participé à la conception de la ZAC de la Manufacture

Questionnaire OPAC HLM d'Orléans

Entretiens auprès des habitants

Le rôle des acteurs des politiques publiques en matière d'habitat

Tableau récapitulatif du PDALPD

Carte de la ZAC de la Manufacture à Orléans (source IGN)

Questionnaire pour les acteurs ayant participé à la conception de la ZAC de la
Manufacture

- **Sujet : comprendre les enjeux des actions publiques en matière d’habitat à travers une opération de ZAC dans une ville moyenne de la Région Centre**

- **Hypothèse ou question de recherche :**

Après l’échec des Grands Ensembles, peut-on dire que les nouvelles formes de quartiers qui émergent ces dernière années telles que les ZAC récentes, répondent au enjeux de mixité sociale et de droit au logement ?

I-Présentation de l’acteur

Quel est le rôle de la société dans laquelle vous travaillez par rapport à la question du logement ? Quel est votre rôle au sein de cette société ?

.....
.....
.....

Quelle est la position de votre société par rapport à la mairie ou à l’agglomération d’Orléans (membre, concurrent, partenaire) ?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Votre Société intervient-elle dans l’élaboration du PLH ? Si oui, quels ont été les enjeux et quel regard portez-vous aujourd’hui sur le PLH actuel ?

Intervenez-vous dans les projets de ZAC ? Comment ?

Pensez-vous que les ZAC à vocation résidentielle actuelles répondent aux enjeux de mixité sociale et de droit au logement ? Si oui, pouvez-vous donner des exemples ? Sinon, pourquoi ?

.....
.....
.....
.....
.....

II- Le travail de l’acteur sur la ZAC

Avez-vous travaillé sur la ZAC de la Manufacture ? Si, oui à quel moment (Programmation, conception, réalisation, suivi, gestion...) ?

.....
.....
.....
.....

Quel a été le cheminement de la conception de cette ZAC ? Quels ont été les enjeux, les difficultés, les différentes options et les réajustements ? A chaque réponse, demandez à votre interlocuteur d’expliquer

.....
.....

.....
.....
.....

Pourquoi cette implantation, la trouvez-vous finalement adaptée ? Pourquoi ?

.....
.....
.....

Quelles étaient selon vous les attentes des élus sur ce type de projet ? Quelles étaient celles de l'aménageur et des promoteurs immobiliers ? Sur quoi portaient les différences de point de vue ? Comment ont-elles été résolues ?

.....
.....
.....

III- le jeu d'acteur, place et intervention

Avec quel acteur avez-vous travaillé ?

.....
.....
.....

Avez-vous rencontré des problèmes lors de la phase de conception de la ZAC ? Avec les élus ? Avec les partenaires privés ?

.....
.....

Quels types de problèmes ? (désaccord sur les orientations, lesquelles ? des problèmes de coût ?

.....
.....
.....

Quelles ont été les compromis, avez-vous renoncé à certaines propositions de votre société ou de votre organisme ? Si oui pourquoi ? Ce compromis vous convient-il finalement ?

.....
.....
.....

IV- Bilan et commentaires personnels

Les élus présentent cette ZAC comme un exemple de mixité sociale, qu'en pensez-vous ?

.....
.....
.....

Nadia Arbounai, à l'agence d'urbanisme d'Orléans

Je n'est travaillée sur le projet mais témoigne en temps qu'acteur aujourd'hui de la ville d'Orléans. La particularité de ce projet est qu'il reflète bien l'objectif pour la ville de mettre en place de la mixité sociale au sein d'une ZAC. Ce projet très innovateur pour l'époque et surtout pour l'agglomération car seule la ville d'Orléans montre l'exemple en ce qui concerne la bonne application de la loi SRU avec les 20% de logements sociaux. Or, petite contradiction pourtant dans la conception même du projet puisque les différents types de logements ne sont pas mélangés. Il n'y a l'évidence pas de distinction extérieure entre les bâtiments qu'il soit sociaux ou pas donc en accession (or on remarque que les bâtiments sociaux sont situés en bord de voie de chemin de fer, qu'ils ne disposent pas d'interphone et que la finition du bâtiment n'est pas identique. On retrouve des formes similaires au niveau de la forme globale du bâtiment et en ce qui concerne les toitures, mais on remarque rapidement en particulier lorsque l'on regarde les logements par derrière que la qualité du bâti n'est pas la même. De plus, on dispose par exemple pour les logements sociaux d'un accès direct à l'entrée arrière ainsi qu'au garage souterrain, alors que les logements de standing plus élevé dispose d'un grillage et d'un petit jardin coupant les entrées de la rue et coupant aussi les logements situés le plus au rez-de-chaussée du vis-à-vis de la rue). Nadia précise que le fait de ne pas avoir de distinction entre locatif et accession que ce soit dans la position, dans la qualité architecturale et dans la lecture sociale est un choix politique.

La ZAC de la Manufacture est une petite partie du projet globale qui permet toute une réflexion par rapport au tissu urbain entre Orléans intra-muros et ces anciens faux-bourg. Ce lien est réalisé grâce à de grande ouverture dans les terres agricoles (maraichages) afin de combler un vide multipolaire. C'est donc avec la création de l'avenue Jean Zay, la création d'une avenue sur ce qui était autrefois des chemins ruraux. Le projet initial avait retenu la possibilité d'installer une voie rapide plutôt qu'une avenue, or aujourd'hui avec le recul on se rend compte que ce type de voirie n'aurait pas permis une bonne intégration du bâti et aurait sûrement fait fuir les ménages les plus « riches »

L'agglomération n'a pas directement travaillé sur ce projet puisqu'il s'agit d'un ZAC privée mais est revenu sur le travail qui avait été effectué dans cette zone avec des projets sur le développement du Nord d'Orléans.

Les attentes des élus vis-à-vis de ce projet et en particulier de la ZAC de la Manufacture était de mettre en place un montage particulier intégrant un voie d'accès à la ville, en donnant une image contemporaine à la ville et en enrichissant la trame urbaine ancienne.

- **Mme Monginoux, ville d'Orléans, aménagement et planification et Mr Prost ancien adjoint à l'urbanisme de la ville d'Orléans**

Ce projet est une imbrication de trois ZAC, la Sieta (divisée en deux) et la Manufacture, avec comme idée directrice de ramener la DRAC au sein de la SEITA. Cette grande ZAC comprend la restauration d'anciens bâtiments et la construction de bâtiments neufs. Or ce projet comporte une anomalie puisqu'elle comprend une impasse qui à l'origine devait être une rue qui faisait le tour de la ZAC de la Sieta. Cette rue a été coupée en deux et donc transformée en impasse à cause d'une erreur dans la construction d'un bâtiment avec une implantation décalée de 4m vers l'Est, et donc empiétant sur la voirie (erreur constatée par la mairie lors de la livraison des logements pendant la phase de vérification de conformité). Or une impasse est « une négation de la ville », c'est une contradiction. On remarque donc que l'organisation de la ZAC pose problème.

Dans l'esprit la ZAC de la Manufacture est un « corollaire de la ZAC du Champ de Mars » située plus au nord afin de marquer le front des mails.

La ZAC de la Manufacture représente un précédent en ce qui concerne les aménagements en bord de voies de chemin de fer. En effet, le règlement de la SNCF en lien avec les règles de sécurité nécessaire au bon fonctionnement des trains prévoit un recul des bâtiments de plusieurs mètres devant les voies et surtout une hauteur maximale de deux mètres pour toutes constructions à proximité directes. De plus ce règlement prévoyait le paiement de taxe lié aux servitudes des voies. La construction des logements sociaux a donc nécessité une négociation avec la SNCF d'où sa forme en escalier + non paiement des servitudes. Le problème de la forme en escalier est qu'au niveau des façades cela marque une rupture par rapport aux autres bâtiments situés tout au long de l'allée. L'idée de départ était de créer une transition avec le Champ de Mars et cette forme en escalier rompt cette transition. De plus, les plans de l'architecte étaient bouclés avant le gain du procès entre la SNCF et la ville par la ville, le bâtiment existant est donc un compromis trouvé par la ville entre le souhait de l'architecte et celui de RFF. Ce problème avec RFF a donc été particulièrement pénalisant pour l'organisation de l'urbanisme de ce quartier.

La ville a aussi été confrontée à des contradictions dans les documents d'urbanisme de l'époque soit le PAZ qui imposait des hauteurs de constructions

Cette ZAC est privée, l'aménageur cède les lots à des promoteurs privés qui réalisent les bâtiments conformément à un cahier des charges et réalise les voiries qui sont ensuite cédées pour un euro symbolique à la ville qui en assure l'entretien et la responsabilité. Or aujourd'hui la ville d'Orléans cherche à clôturer cette ZAC..... pourquoi ? Que veut dire clôturer ? Elle posait problème, qu'elle était trop ancienne, la ville veut passer à autre chose, C'est une réussite et ne nécessite plus d'être conservée. (Mais on n'a pas su me dire exactement pourquoi la clôturer...)

Ce quartier et en particulier la création de l'avenue Jean Zay a nécessité la révision du POS en 1981. Il s'agissait d'une des premières opérations prenant en compte la voirie comme un élément structurant urbain. A l'époque il n'y avait pas encore au sein d'Orléans de décentralisation urbaine, et l'objectif était de favoriser l'accès au centre ville avec un travail important pour créer cette avenue plutôt qu'une pénétrante. L'idée était d'avoir des bâtiments avec un accès sur rue, pas de système de contre rue afin de prolonger la mail.

Après ces premiers entretiens on constate pour les élus acteurs ou nouvellement arrivés la difficulté rencontrée pour bien délimiter ce quartier et surtout l'amalgame qui est fait avec la ZAC de la Sieta.

Questionnaire OPAC HLM d'Orléans

Date :

Nom de l'acteur rencontré :

Rôle au sein de l'organisme :

- Sujet : comprendre les enjeux des actions publiques en matière d'habitat à travers une opération de ZAC dans une ville moyenne de la Région Centre

- Hypothèse ou question de recherche :

Après l'échec des Grands Ensembles, peut-on dire que les nouvelles formes de quartiers qui émergent ces dernières années telles que les ZAC récentes, répondent au enjeux de mixité sociale et de droit au logement ?

Quel est le rôle de la société dans laquelle vous travaillez par rapport à la question du logement ? Quel est votre rôle au sein de cette société ?

Je suis responsable de l'Agence Logem Loiret qui s'occupe de différents aspects du logement social.

- Un aspect technique avec la prise en charge de l'entretien du parc de logements sociaux. Cet aspect est pris en charge par un pôle technique et des personnels de proximité tels que des représentants de secteur*
- La gestion avec l'étude des demandes de logements, l'attribution de logements et la signature des contrats*
- Le recouvrement et l'encaissement avec des conseillères pour l'accompagnement des situations difficiles qui proposent par exemple des aides au budget*

Quelle est la position de l'OPAC HLM par rapport à la mairie ou à l'agglomération d'Orléans (membre, concurrent, partenaire) ?

Vis-à-vis de la mairie nous travaillons en collaboration puisqu'elle possède des logements réservataires ; Nous avons de bonnes relations de manière générale.

Trouvez-vous l'implantation de cette ZAC finalement adaptée aux besoins, ou à la demande de la population ?

Elle se compose de 3 bâtiments et possèdent un atout important en terme de positionnement avec Orléans centre.

Pas de problèmes avec le bruit des trains ?

Cela ne pose pas de problème. C'est souvent une inquiétude ou un motif de refus et donc une appréhension qui ne se confirme pas une fois les ménages installés.

Les logements sociaux

Combien de logement gérés vous sur cette ZAC ?

*3000 logements sur 30 communes. Ce sont essentiellement des logements en PLUS
Non sur la ZAC,
ah oui donc 3 bâtiment soit 58 logement*

Quels sont les délais d'attente en moyenne pour un logement social sur la ville d'Orléans ? sur la ZAC de la Manufacture ?

Il n'y a pas de délai pour les type T1 T2 qui sont des petits logements, par contre pour les plus gros qui sont peu représentés comme les T3 et T4 c'est plus long.

Quelques mois ? OUI

Quel est le taux de rotation des logements sur Orléans ? Sur la ZAC de la Manufacture ?

Les gens restent donc il y a peu de rotation

Quel est le temps moyen d'occupation des logements sur Orléans ? Sur la ZAC de la Manufacture ?

Sur quelles bases sont donnés ces logements, est-ce uniquement sur des plafonds de revenu ?

Nous avons différents critères, vous voulez que je les détails, c'est ça non

Oui

- Dossier complet*
- Revenu respectant les plafonds*
- Taux d'effort trop important de l'ordre de 30% maximum*
- Dette sur des locations précédentes*
- Refus par rapports à la typologie*
- Problème de comportement avairé*
- Absence de ressource*
- Personne déjà propriétaire et donc qui dispose déjà d'un autre logement*
- Personne en instance de séparation et n'ayant pas fait de demande*

Quel sont les revenu des ménages habitants les logements sociaux sur Orléans ? Sur la

similaire

Situation familiale ou professionnelles des occupants des logements sociaux sur Orléans ? Sur la ZAC de la Manufacture ? (catégories sociaux professionnelles, famille monoparentale, parents isolés, personnes âgées, jeunes couples)

Ce sont des ménages avec des profils de gens qui travaillent car le loyer est assez élevé à cause de la proximité du centre-ville et des prestations élevé comme l'ascenseur. On a donc des ménages avec un ou deux salariés. Ce sont aussi des logements adaptés ou adaptables et c'est important car nous n'en avons pas beaucoup dans le parc des logements sociaux

Quel type de logements sociaux sont présents sur la ville d'Orléans et leur proportion(location, location accession)? et où ? Egalement réparti sur la ville ?

Rencontrer vous des difficultés dans la gestion de ces logements ? Par exemple avec le paiement des loyers ?

Nous avons quelques impayés mais ce sont des populations qui disposent souvent de revenue et donc nous n'avons pas ce type de problème. Mais le problème serait plus important que dans d'autres logements car ce sont de gros loyers. Vous voyez pour nous c'est un manque à percevoir plus important et pour le locataire aussi un e plus grosse dette.

On a très peu de dégradation sauf pour les sacs poubelles sur les paliers. Alors, il faut passer régulièrement pour rappeler comment on doit faire. Mais bon c'est très calme.

Ce quartier est-il particulièrement demandé par les demandeurs de logements ? si oui pourquoi ? Sinon pourquoi ?

Oui, comme je vous l'ai déjà dit c'est près du centre ville et les appartements sont très bien.

Avez-vous développé des partenariats avec des associations quand à l'élaboration de projets de logement sociaux? Si oui, les quelles ? Et en particulier sur la ZAC de la Manufacture ?

Des Associations je ne comprends pas bien la question. En fait-on travail avec ETAPE et AHU pour les logements d'urgence ou les logements en sous-location ou l'hébergement d'association dans des bureaux. Ca répond à votre question ??

Oui tout à fait

Les objectifs de mixité social et de droit au logement

Cette ZAC répond elle aux objectifs de mixité sociale ou de droit au logement fixé par la loi ?

Mais on travail dans un OPAC alors pour nous dans nos logements y a pas de mixité sociale. Sauf en cas de recours de la loi DALO. Car on est obligé de logé un ménage qui a pas forcément les revenus suffisants dans un logement plus chère que celui qu'elle possède déjà. On a le cas sur la Manufacture par exemple avec une famille qui a obtenu un logement plus grand. Mais il avait déjà des difficultés à payer le loyer de leur ancien logement social alors on se pose des questions. Ce n'est pas leur rendre service. Et nous ça nous fait travailler dans l'urgence.

Pourquoi avoir construit ces logements, est-ce pour répondre aux besoins en logement sociaux, ou aux besoins en logements tout cours avec un objectif de mixité social ?

Il est vrai que la ZAC de la Manufacture dans la mesure où elle offre des logements sociaux adaptés ou adaptables rare sur le territoire de l'agglomération répond tout de même aux besoins des populations

Nom des enquêteurs	Lasla/Cerclet
Lieu de l'entretien (adresse complète)	15 avenue Jean Zay 5e étage Appartement n°24
Date de réalisation de l'entretien	3/12/2009 à 16h
Profil de l'interviewé(e) (= copie de la fiche signalétique)	Sexe : Féminin & Masculin Age : 23 et 24 Prénom : Camille & Julien Situation familiale : Concubinage Lieu de naissance : Nancy (elle) & Colmar (lui) Activité : demandeurs d'emplois tous les deux Profession : ingénieur en génie civil (elle) & ingénieur en mécanique des fluides (lui) Dernier diplôme obtenu : ingénieur (octobre 2009) Lieux de travail : Salaires mensuels perçus par le ménage : Elle touche 540 euros de pension alimentaire de son père + pas mal d'APL car ils ne déclarent que ça comme unique revenu. Lui, il donne des cours particuliers (60 euros par élèves et cours) et il effectue des missions d'intérim
Conditions de logement / Statut d'occupation	Appartement 30m2 / Locataires OPAC
Conditions de réalisation de l'entretien	Jeune couple à la recherche d'un emploi. Peu de temps pour répondre. 1 seule pièce à vivre (lit, télé, bureau, table, etc.). Bcp de jouets pour animaux (arbre à chat, cage à cobaye). 2 chats présents.

DISCOURS	ELEMENTS DE SYNTHESE / SIGNIFIANTS
----------	---------------------------------------

1. Notre première question concerne votre itinéraire résidentiel depuis votre naissance jusqu'à maintenant ? Elle : Au début j'habitais à Saizerais en Lorraine dans une maison assez grande avec un grand jardin derrière. On a déménagé avec mes parents et mon frère. Mes parents se sont séparés et 2 ans après on a déménagé car on ne pouvait plus entretenir. C'était trop grand, ça demandait trop de travail à ma mère. On est parti à Frouard pas bien loin, à 20 min même pas, dans une maison de ville avec un petit jardin donc plus facile d'entretien. Mon frère n'y est pas resté longtemps car il est parti faire ses études sur Paris. Moi j'y suis restée jusqu'à il y a 3 ans et je suis venue ici pour faire mes études. Des études ? En génie civil à l'école d'ingénieurs de La source. Vous êtes arrivée ici il y a 3 ans et directement dans ce logement là ? Oui directement dans celui-là. C'est un logement par OPAC que j'ai trouvé plus ou moins par contacts puisque mon beau-père travaille pour l'équivalent en Lorraine. Il avait des noms et on a contacté directement. On a donc su qu'il y avait des logements de libre. Et vous monsieur ? Moi je viens d'Alsace. J'ai vécu dans la maison de mes parents jusqu'à il y a 5 ans, 6 ans même. Ensuite je suis allé faire deux années de classe prépa à Mulhouse donc j'étais en internat. Ensuite je suis venu à Orléans, j'avais un appartement à la source de 20 m² j'y suis resté 2 ans et ensuite je suis venu m'installer ici. Pourquoi avez-vous changé de la source à ici ? Parce qu'on s'est mis ensemble. C'était la raison principale ? Oui. Je pose cette question car souvent, les gens souhaitent partir de La source pour des questions de sécurité ... ? Ah non. Elle : à la limite s'il y a une autre raison c'est une question de loyer. Au lieu de payer deux loyers on en paye qu'un.	Mobilité en 2 temps : en Lorraine suite à divorce des parents et à Orléans pour les études « Piston » OPAC 1^{er} logement étudiant à La Source Choix résidentiel conjugal Pas de pb de sécurité ressenti à La Source !
2. Le loyer est de combien ? Il est de 250 euros moins les APL après. Ça comprend les charges les 250 euros ? Là c'est combien de m² ? Heu une trentaine. C'est un quoi ? Je ne sais pas en quoi ils l'ont classé. Il y a une pièce et la cuisine. Le loyer est de 200€ + le garage et les charges. Donc ça fait 238 euros en comptant les charges. La date d'installation ici ? octobre 2006. Vous aviez des critères de choix ? Le prix. Après on est bien tombé de pouvoir trouver un truc OPAC et le loyer est en fonction des revenus. Sinon c'était plus ou moins ce qu'on trouvait, quand on fait des études on n'est pas forcément riche. Pour la taille ça aurait pu être un 20m² ou 30 m². Là c'est tombé comme ça.	Loyer = critère plus important que surface

3. Est-ce-que vous avez pris en compte les déplacements dans l'installation ici. ? Pas dans le prix en tout cas. Après c'est dans le choix de l'école et donc le choix de l'habitation par conséquence. C'est sur concours donc c'est un peu en fonction de ce qu'on obtient. Dans ce qu'on obtient on peut faire un choix mais c'est plus en fonction de ce que l'école va proposer que le lieu. Ce que je voulais dire par là c'est : est-ce-que quand vous avez demandé un logement sur Orléans vous aviez un endroit plus précis où vous vouliez être pour avoir accès à l'école ? Non il s'est trouvé qu'il y en avait un en centre-ville mais j'aurais pu trouver sur la source. Je n'ai pas cherché dans un endroit précis.	Localisation importe peu (centre-ville, La Source...)
4. Est-ce-que vous comptez rester dans ce logement ? Moi ça ne me gênerait pas. Lui, (son compagnon) ça le gênera un peu plus. Il ne trouvera pas de travail dans le secteur. Lui : Moi je cherche plus dans l'aéronautique. Et ici ? Bah ici il n'y a pas. C'est plus vers Toulouse ? Oui Paris, Toulouse. Vous comptez peut-être chercher tous les deux dans un autre coin ? Oui peut-être. Vous (elle) vous devez peut-être finir vos études ? J'ai fini aussi. On a fini tous les deux en même temps.	Mobilité en suspend : attente d'une affectation professionnelle
5. Qu'est-ce-que vous pensez de l'organisation générale du logement, de l'agencement des pièces ? Elle : manque de place mais moi quand je suis arrivée j'avais l'étagère derrière vous et j'avais le meuble tv. J'avais mis l'étagère dans l'autre sens pour créer 2 espaces : un espace chambre et un espace bureau. Là ça a un peu évolué car on a récupéré des meubles à lui donc il a fallu tout caser. On a essayé de garder quand même 2 espaces mais bon ce n'est pas forcément évident. Vous avez apporté des transformations dans ce logement ? Tous les meubles sont à nous. Ce n'était pas meublé et sinon niveau mur non on n'a pas refait. Vous n'avez pas refait les murs ? Une percée dans un mur ? Heu le seul truc qu'on a percé c'est pour les cadres mais il n'y a rien qui a changé l'espace. Vous n'avez pas eu de difficultés à percer des trous ? Celui là c'est un mur en béton, à moins d'avoir la perceuse ce n'est pas faisable. Vous avez des projets futurs de transformation ? Pour cet appartement ? Non déjà on est locataires donc a priori on n'a pas tous les droits. Puis pour le transformer vu qu'il n'est pas bien grand on ne peut pas faire grand chose, à moins de casser ce mur là pour ouvrir sur la cuisine. Pour apporter pas spécialement d'espace, ça enlèverait le mur pour mettre une étagère et une cuisine fermée c'est quand même pas mal.	Manque de place (première apparition de l'item) Tentatives de subdivision de l'espace domestique (1 pièce vs 2 pièces) Locataire = privation de droits Quelques idées de transformation (ouvrir la cuisine)

6. Si on devait faire 2 catégories : les facteurs de satisfaction et d'insatisfaction ? Ce qui vous plaît ou pas ? Déjà il est grand quand même, relativement organisable, ce n'est pas un appartement biscornu, c'est pratique. Il y a une cuisine fermée ça c'est super parce que quand on a des copains la cuisine c'est direct la table. Le lit ça sent donc ce n'est pas forcément terrible. Il y a une petite pièce au niveau de l'entrée ce qui permet de séparer et quand on rentre de ne pas être tout de suite sur le lit. Il est bien insonorisé on n'entend pas les voisins. On les entend si on a la porte d'entrée ouverte ou si on est dans le couloir sinon ça ne passe pas. Et en ce qui concerne les défauts ? Niveau des fenêtres. Elles ne sont pas très bien isolées. Elles commencent à être vieilles. Si on appuie un peu il y a une petite fente juste au dessus du radiateur donc le radiateur chauffe pour rien sinon ... ah si la ventilation de la cuisine est très mal placée. La ventilation est là et la plaque est à l'autre bout. Ils ont mis le chauffe-eau collé à la ventilation. Ça ventile mais quand on a besoin de ventiler on a beau tiré dessus ça ne sert à rien car le bout est caché. Moi je ne vois rien d'autre. Les repas se prennent où ? Ici (pièce à vivre). La cuisine il n'y a pas la place pour manger dedans.	Fonctionnalité appréciée Difficulté pour identifier l'espace-chambre : « le lit ça sent », « tout de suite sur le lit » Vétusté des menuiseries : critique des finitions (détails) Pb ventilation cuisine
7. Comment est organisé l'espace pour les animaux ? A la base il n'y avait qu'un chat donc ça allait relativement bien. Il avait son panier là-bas (en dessous de la fenêtre) et son arbre à chat ici histoire qu'il se défoule un peu en appartement. Puis il y a eu le cobaye donc au début il était sur l'étagère mais comme on a tendance à avoir beaucoup de choses à mettre hors de la portée des chats on a descendu le cobaye et monté des choses sur l'étagère. Vous avez un balcon ? Non. C'est quelque chose qui vous manque ? Oui un peu quand même. Le balcon l'été ça peut être sympa. En plus il était sur les plans. J'ai vu les plans avant réalisation, ils ont été changés entre le moment où ils ont été faits et le moment où ils ont réalisé et il y aurait dû y avoir un balcon. Ce qui est dommage c'est d'avoir une grande fenêtre pour rien. Ça donne de la lumière mais bon. Juste avant on était avec une dame au 6e qui a un F4 et elle a 2 balcons. Elle nous a dit « j'ai un grand balcon au niveau de ma chambre qui ne me sert rien ». Nous on a un petit appartement donc un balcon ça permet d'avoir un peu plus de place pour stocker. Est-ce-que dans votre logement il y a des espaces que vous ne montrez pas? <u>Lui</u> : le garage. <u>Elle</u> : oui le garage mais parce qu'on n'a pas l'occasion d'aller dans le garage (rire). Ça m'est déjà arrivé de demander à un copain de descendre avec moi chercher du lait qu'on avait laissé en bas donc il est venu. A la limite la salle de bain un peu moins. La salle de bain mais comme les toilettes sont dans la salle de bain on ne va pas s'empêcher d'aller aux toilettes. Non il n'y a pas de pièces interdites.	Gestion de la cohabitation hommes/animaux : peu de contraintes Balcon prévu mais non construit : relative frustration Balcon comme prolongement des espaces de rangement Garage sous-exploité ; pas d'utilité

8. Comment pouvez-vous qualifier vos relations de voisinage ? <u>Lui</u> : inexistantes. <u>Elle</u> : quasiment oui. On a croisé 2-3 fois la voisine mais ça s'arrête là. On ne les voit pas à part quand on prend l'ascenseur et dans ce cas ça se limite à bonjour. On ne les connaît pas plus que ça. Sur votre palier vous ne les connaissez pas ? Non en plus ils ont changé récemment. Au bout, ils ont emménagé il y a 2 mois même pas. Je l'ai croisé une fois dans l'ascenseur on a discuté puisqu'elle avait un petit bébé et moi j'avais le petit chat dans les bras et elle m'a dit : « oh qu'il est mignon » voilà mais sinon on ne les connaît pas. C'est quelque chose qui vous manque les relations de voisinage ? Bah pas vraiment. On n'a des copains qui ne sont pas trop loin. On n'est pas tout seul isolé, après ce qui va manquer c'est un voisin à qui on peut laisser les clefs en cas de visite pour le gaz ou quelque chose comme ça. Là vous avez eu l'occasion de partir en vacances depuis 3 ans. Comment ça se passe pour les animaux ? Quand on est parti il y a 3 ans, on n'avait pas encore les animaux puis sinon quand on part en vacances, on retourne chez nous donc on embarque les animaux avec nous. Ça prend un peu de place dans la voiture mais ils sont avec nous. Si on part juste en week-end, on demande à un copain de passer. Vous avez de la famille dans l'espace proche ? Sur Orléans ? Non. Est-ce qu'il y a des problèmes de cohabitation éventuels : gestion de communs, parking ? Mis à part le fait que certains ne respectent pas. Au niveau du parking non ça va. Qui ne respectent pas quoi ? Au niveau des poubelles. C'est crade, je ne sais pas comment font les gens. On a des poubelles, il suffit d'ouvrir la porte de mettre le sac derrière et régulièrement on retrouve le sac à côté de la porte voire carrément devant l'ascenseur car ils n'ont pas ouvert la porte. <u>Lui</u> : il y a aussi ceux qui laissent traîner leurs poubelles sur le palier. <u>Elle</u> : on a des voisins, ceux d'à côté, qui laissent la poubelle. Le 1er qui part le matin la met devant la porte sur le palier et ça doit être le dernier qui rentre le soir qui la descend donc la poubelle reste là 1 à 2 journées. Ça empeste dans tout le couloir. Je comprends qu'on puisse la mettre devant la porte mais 1-2 heures plus tard elle disparaît. Ceux du fond font ça. A part les poubelles ... ah si ! Là c'est plus personnel. Vu que le garage n'est pas bien grand quand on rentre avec les courses, on décharge, on rentre la voiture et on remonte après avec les courses qui ont été déchargées. Un jour on a oublié l'appareil photo qu'on avait posé à côté (...) on s'en est rendu compte qu'il n'était plus là. C'est forcément quelqu'un de l'immeuble puisqu'on ne peut pas rentrer dans les parties communes sans avoir la clef. On avait mis des mots pour pouvoir le récupérer et les mots ont été arrachés. Je ne sais pas mais bon voilà sinon je ne me plains pas des voisins. Je n'ai pas de conflits personnels avec une personne en particulier. C'est plus un état, c'est commun à tout le monde que les poubelles soient dégoûtantes, tout le monde en pâti. Vous pensez qu'il y a des conflits entre voisins ? J'en ai aucune idée. Je n'en ai pas entendu parler, on n'a pas trop de contact non plus. Il y a des aménagements qui pourraient être réalisés pour améliorer les rapports de voisinage ? Je ne vois pas.	Relations de voisinage « inexistantes » Importance du turn-over (« changé récemment », « 2 mois ») comme explication à l'absence de relations Animaux = potentiel relationnel Opposition copains/voisins (complémentarité pas perçue comme indispensable) Manque quelqu'un à qui « laisser les clefs » (disposition à l'échange de bons procédés) « On retourne chez nous » (sous-entendu chez les parents) révèle une appropriation en demi-teinte du logement Critique du manque de civisme (disposition des poubelles comme révélateur du manque de « respect ») Récurrence du problème des poubelles (sur le palier, devant la porte...) Accusation d'un voisin de vol (suspicion comme facteur inconscient de la faiblesse des relations de voisinage ?) Minimisation des problèmes + attitude blasée
---	--

9. Comment pouvez-vous qualifier l'espace proche ? Le quartier ? Quelle est votre appréciation générale ? Il n'y a pas grand chose à dire. C'est un quartier relativement tranquille. Il n'y a pas d'animation. <u>Lui</u> : quand les postiers ne sont pas en grève. Mais comme il y a quelque temps ils étaient en grève, ils étaient à l'université de la poste et ils avaient un peu manifesté. <u>Elle</u> : A la limite le seul reproche qu'on peut faire à ce quartier c'est qu'il est à la croisée de 2 axes donc on se tape toutes les ambulances. C'est tout. A part ça c'est un quartier tranquille. Il y a des lieux que vous aimez fréquenter dans l'espace proche, où vous vous rendez régulièrement ? Tout proche ? Non. A la limite le parc Pasteur mais il est un peu plus loin puis les bords de Loire de temps en temps. Est-ce qu'il y a d'autres lieux que vous n'aimez pas fréquenter justement ? Vous vous rendez du côté de l'université de la poste ? Derrière ? Bah on n'a pas trop l'occasion d'y aller. Pourquoi ? <u>Lui</u> : il n'y a rien. <u>Elle</u> : à part quand on va chercher la voiture garée un peu plus loin derrière.	« Tranquille » = acception négative (« pas d'animation ») Nuisances routières (« on se tape toutes les ambulances ») comme effets négatifs de la centralité (« à la croisée de 2 axes ») Très peu de rapport à l'espace proche
---	---

10. <i>Vous utilisez la petite supérette ?</i> Oui ça nous arrive. <u>Lui</u> : de temps en temps. <u>Elle</u> : pas en tant que fournisseur officiel on va dire (rire). C'est quand il manque quelque chose, pour acheter le pain. <i>Est-ce-que vous faites partie d'association de sport, de culture ?</i> <u>Elle</u> : Non. <u>Lui</u> : quand on était encore en école d'ingénieur on faisait partie des associations mais on n'y est plus. Moi je fais partie de la musique municipale d'Orléans. <i>C'est fini ?</i> Oui j'ai fini parce qu'en fait je ne sais pas combien de temps je vais rester ici. Je n'ai pas la motivation pour m'impliquer donc voilà. <u>Elle</u> : c'est pareil pour tout ce qui est associations après... Moi je ne vais pas forcément regarder car je sais que je peux partir d'ici 15 jours ou 1 mois (...) <i>Avez-vous déjà entendu parler de fête de quartier ou de repas de rue ici ?</i> <u>Lui</u> : non. <u>Elle</u> : dans l'immeuble non. J'ai déjà entendu parler de tout ce qui est fête de voisin mais je n'ai pas entendu d'évènement spécifique proche à l'immeuble ou quartier. J'en ai entendu parler en général mais pas dans le secteur. <i>Vous savez ce que c'est un conseil de quartier ?</i> <u>Lui</u> : non. <u>Elle</u> : c'est un peu un conseil de copropriétaires mais pour le quartier ? <i>(...)Vous savez si ça existe ici ?</i> Je ne sais pas du tout. <i>Qu'est-ce-que vous pensez de l'aménagement du quartier ? Qu'est-ce qu'il pourrait y avoir qui manque dans le quartier ? Est-ce qu'il y a des choses qui pourraient être faites ?</i> <u>Lui</u> : Il y a des bus, il y a des pistes cyclables, il y a des places de parking, pharmacie, boulangerie, il y a la poste à côté donc je ne vois pas. 11. <i>Pouvez-vous nous décrire une semaine type, avec pour chaque jour ce que vous faites en termes de déplacement : courses, travail, loisirs, du lundi au dimanche ?</i> Ça va être dur car on ne se déplace pas trop. On n'a pas trop l'occasion de sortir. <i>Vous avez une voiture ?</i> On en a 2 : une chacun car j'en avais besoin d'une pour mon stage donc j'ai récupéré celle de ma maman. Semaine type quand on était étudiant : le bus pour aller en cours car on a le bus juste derrière. Quand on a besoin d'aller en centre-ville la plupart du temps c'est à pied car on n'est pas loin et qu'en voiture ce n'est pas faisable. Le vélo quand on a l'abonnement. Sinon on peut prendre le bus pour aller en centre-ville quand on avait l'abonnement. Sinon on va prendre la voiture quand on va faire les courses ça varie pour le jour de la semaine ce n'est pas forcément le même et voilà. <i>Les courses vous les faites combien de fois ?</i> Ça dépend entre 1 fois par semaine et 1 fois tous les 10 jours à peu près. <i>Vous les faites où ?</i> Leclerc à La source ou celui de Fleury-les-Aubray. <i>Vous faites du vélo ?</i> <u>Lui</u> : moi je faisais du vélo mais il est hors service. <i>Le tramway vous l'utilisez ?</i> Ça nous arrive mais moins maintenant car on n'a plus trop l'occasion de descendre. Moi je l'ai utilisé pendant mon stage car j'étais à 2 min de l'arrêt du tram et le chantier, sur lequel j'étais, était à 2min d'un autre. Si on était à côté on l'utiliserait sûrement plus. Là pour aller en centre-ville c'est vite fait à pied.	Opposition vie étudiante (implication associative) /vie actuelle (« pas la motivation ») Poids de la situation transitoire (responsable de la faible implication locale) Décalage entre utilisation de l'espace proche (faible) et perception de l'offre du quartier Paradoxe : « On ne se déplace pas trop », mais possession de 2 voitures Renvoi récurrent au passé : « quand on était étudiant » ; difficulté à évoquer les pratiques actuelles Pérennisation des pratiques marchandes après le déménagement (Leclerc La Source)
--	--

12. Comment vous percevez l'offre de déplacement que propose la ville d'Orléans ? Je dirais assez complète car il y a un grand réseau de bus. Le tram qui permet de faire la liaison nord/sud. Puis il va y avoir l'autre dans l'autre sens. Il y a les parkings relais, il y a tout ce qui est station vélo qu'ils ont pas mal agrandi dans les derniers temps. Vous avez utilisé les parkings relais ? <u>Lui</u> : Oui une fois il y avait des réductions par mon entreprise. <u>Elle</u> : Mais je sais que si j'ai des copains qui viennent et veulent descendre au parc des expositions plus loin c'est possible qu'on les fasse se garer à un parking et qu'on y aille en tram après. C'est une offre complète ? Il y a pas mal de choses. En général c'est 2-3 bus et un tram, là c'est bien mélangé. Le réseau de bus est pas mal développé. Est-ce qu'il y a des changements familiaux qui seraient susceptibles de modifier vos déplacements ? <u>Elle</u> : heu si on trouve du travail par exemple. Suivant où on va le trouver c'est aussi l'idée que s'il est desservi par une ligne de bus c'est le bus, s'il n'y en a pas c'est à pied. Aujourd'hui on parle beaucoup de réchauffement climatique et de crises énergétiques ça peut avoir des conséquences sur votre quotidien ? On va essayer de moins prendre la voiture, on la prend que quand on est vraiment obligé. Pendant mon stage je prenais le tram plutôt que ma voiture. Sinon on va essayer (enfin ça c'est plus une question d'économie pour nous que pour la planète)... c'est tout ce qui est chauffage et donc limiter les dépenses d'énergie au niveau de la maison par exemple on va éviter de chauffer la cuisine car on sait qu'on y est pas. Le chauffage qu'on baisse la nuit. Mais là après ce n'est pas forcément d'un point de vue écologique mais budget mais après ce n'est pas pour ça qu'on ne va pas continuer dans cette logique là. Comment imaginez-vous votre habitat et vos modes de déplacement dans 20 ans ? <u>Lui</u> : dans une petite maison à la campagne. <u>Elle</u> : dans 20 ans on en aura 40 ... oui dans une maison à la campagne avec une grange et un planeur c'est ça ? (en s'adressant à son compagnon). <u>Lui</u> : un planeur pour moi et un cheval pour elle. <u>Elle</u> : déplacements en cheval honnêtement ça serait sympa. Si on habite à la campagne forcément déplacement en ville... après si c'est desservi par le bus donc on privilégiera le bus plutôt que la voiture... après ça dépend par quel type de déplacement par exemple les courses : le bus ce n'est pas évident. <u>Lui</u> : dans 20 ans on fera tout par internet on travaillera à la maison sur internet. Votre maison vous l'imaginez comment dans 20 ans ? Plus en propriétaire ou locataire ? <u>Elle</u> : dans 20 ans à la limite plus propriétaire. Plus campagne que ville ? <u>Lui</u> : oui proche de la ville sans trop s'éloigner. <u>Elle</u> : une maison avec espace pas une maison sans jardin. Pas en appartement ? Pas dans 20 ans en tout cas. Dans un futur proche, appartement car c'est la solution la plus pratique... après ça va dépendre ce qu'on va trouver si on trouve un superbe appartement avec jardin je ne dis pas mais voilà. Puis honnêtement une maison c'est moins cher qu'un appartement. Pour la même superficie en général les appartements en centre-ville donc forcément plus cher qu'une maison en campagne avec jardin autour.	Perception positive du réseau de transports en commun ; en décalage avec les usages ? Pratique occasionnelle de la rupture de charge (parking relais) Emploi conditionne existence et avenir Automobile : décalage entre pratique et volonté ? Projection dans l'avenir : « la maison », comme si c'était une évidence... Impératif écologique en accord avec le budget Confirmation de l'idéal de la maison Campagne, planeur, cheval = rêve de grands espace, évasion... Récurrence du tiraillement automobile/transports en commun Règne du virtuel Jardin comme point d'orgue
---	--

Nom des enquêteurs	Leroy & Oillac
Lieu de l'entretien (adresse complète)	15 av Jean Zay – 1er étage
Date de réalisation de l'entretien	???
Profil de l'interviewé(e) (= copie de la fiche signalétique)	Sexe : Féminin Age 46ans / 1963 Prénom : Isabelle Situation familiale : Célibataire avec enfant. Lieu de naissance : Paris, 20ème. Activité : Temps plein. Profession : Assistante maternelle - Dernier diplôme obtenu : CAP de comptabilité, CAP/BEP de Commerce et CAP petite enfance Lieu de travail : À domicile Salaire mensuel perçus par le ménage : 1500 euros net environ.
Conditions de logement / Statut d'occupation	Statut d'occupation : Locataire Surface du logement : 70 mètres carrés Nombre de pièces : 3 (F3) 2 chambres/salon Loyer de 579 euros, mais elle paye 139 euros (allocations) Il s'agit d'un immeuble de type petit collectif.
Conditions de réalisation de l'entretien La personne interrogée es assistante maternelle == » travail à domicile. Ainsi, nous avons été accueillis à notre arrivée dans la pièce- sa chambre- où elle s'occupe des enfants. Durant tout l'entretien, elle s'est occupée des enfants (...), et nous étions tour à tour, dans le couloir, ou dans sa chambre qui lui sert de « pièce de travail ». Étant donné qu'elle était toujours en mouvement, nous sommes restés debout et nous avons du couper l'enregistrement une première fois pour cette raison (...) Par ailleurs, tout au long de l'entretien nous nous sommes déplacés dans l'appartement afin qu'elle nous montre les différentes pièces. C'est seulement à la fin de l'entretien (à compter du troisième enregistrement) que nous nous sommes assis dans le salon. Son fils était présent mais n'a pas participé à l'entretien. L'ambiance était plutôt détendue. A la fin, elle a fini par nous tutoyer. Elle a également tenté de nous mettre en relation (en passant des coups de fil) avec des personnes de l'immeuble mais en vain. Nous avons, après l'entretien, été faire du porte à porte avec son fils, pour voir les personnes qu'il connaissait, aucune n'a accepté d'entretiens.	== » entretien qui s'est bien déroulé avec une personne prolixe et assez engagée/motivée dans son espace de vie
DISCOURS	ELEMENTS DE SYNTHESE / SIGNIFIANTS
I - ITINERAIRE RÉSIDENTIEL	
Incohérences au niveau des dates dans l'itinéraire résidentiel Je n'ai pas remis ici le discours qui est très haché et qui n'apporte pas grand	<i>Très nombreuses étapes résidentielles.</i>

chose sur la forme et l'analyse (à mon sens, il ne servirait à rien de l'utiliser « brut » hormis : - A propos du logement antérieur : I- J'étais pas loin, j'étais au 120 Faubourg St Vincent, j'y suis restée 15 ans. PO- C'étaient des logements HLM aussi? I - Non pas du tout. C'était des logements privés...mais beaucoup plus chers et plus vétustes; j'avais un F2 au lieu d'un F3 ... et c'était beaucoup plus agréable pour mon garçon d'avoir sa chambre personnelle. A propos de La Source : Alors avant j'étais à la Source à Camille Flammarion. Ça c'était jeune fille, pas maman! J'ai déménagé de Camille Flammarion, donc Camille Flammarion c'est une cité, quand vous êtes jeune ça va très bien mais en tant que maman, je ne me voyais pas élever mon enfant là bas. A propos de la Source : Je lui ai envoyé des courriers tous les trois mois. Parce que moi je suis pupille de l'état, j'ai eu mon premier appartement j'avais 15 ans, je gagne ma vie depuis l'âge de 15ans. Mais n'ayant pas de garant, ayant pas d'avance de loyer, je ne pouvais pas avoir d'appartement alors que je travaillais, donc j'ai embêté Monsieur le maire. (???à ça a été un peu du harcèlement...! (rire) Et donc vous comptez rester ici encore longtemps..? I- Indéfiniment! KL- Indéfiniment, pour l'instant oui...? I- Je suis bien! KL- pas de maison en vue...? I- Vu l'âge que j'ai...non!	-Pupille de l'Etat, elle est jusqu'à 6 ans (1969) dans une « Maison de l'enfance » (« Institution Suresnes » : où ???) -A 6 ans : élevée par une nourrice à Orléans, à l'Argonne (rue du Petit Pont, elle allait à l'école rue St Vincent : dans le même quartier qu'aujourd'hui) -A 15 ans (1978), elle accède à un logement géré pour les pupilles de l'Etat, à Orléans, -1980 : déménage rue de Bourgogne, locataire -Puis, période où elle squatte chez des copains = elle déménage 15 fois en trois ans -Déménage à la Source à Camille Flammarion (avant d'avoir son fils) et y reste 4 ans ; HLM obtenu grâce à des lettres répétées au maire 1986, elle a 23 ans, déménage rue Coulmiers -15 ans rue du Faubourg St Vincent, locatif privé, un F2 = 1984 ???-1000 - Depuis 10 ans ici = 1999-2009 Pas de projet de déménagement, au contraire == » explique en partie l'investissement et la mobilisation d'Isabelle pour « améliorer » le quartier (parking, pétitions, etc.)
II - APPROPRIATION DE L'ESPACE DOMESTIQUE	
1. (...) <i>Moi ça fait dix ans mais je suis une vieille des vieilles et je m'incruste.</i> PO- D'accord. KL- Et pourquoi vous vous incrustez? I- Pourquoi je m'incruste? Parce que professionnellement je gagne très bien ma vie dans ce quartier, et je travaille depuis dix ans comme assistante maternelle, donc depuis que je suis installée ici et ce qui m'a épanoui professionnellement et personnellement et maintenant quand on a un endroit où l'on travaille, on ne s'en va pas!	== » double appropriation à l'échelle du logement, mais aussi du quartier Appropriation et ancrage importants, liés à un

KL- C'est sûr, vous avez une clientèle etc... I- Oui, oui oui. J'ai ramé pendant 5 ans pour trouver, et après c'est la notoriété, on va dire une fois que vous êtes connue ça passe très bien. PO- D'accord, donc ça fait 10 ans que vous êtes ici (...) 2 - Je suis très satisfaite du logement pour la simple et bonne raison qu'il y a un suivi, tous les ans on a les robinetteries qui sont surveillées, la chaudière qui est nettoyée, du logement en lui même je suis satisfaite mais de ce qui se passe autour un peu moins. (...) I- Deux chambres, une salle à manger, salle de bain, cuisine; le seul reproche que j'aurai à faire, c'est quand ils ont construit l'appartement, ils ont fait une erreur dans la salle de bain, ils avaient oubliés de passer les fils et tout ça, donc ils ont baissé le plafond, donc mon garçon quand il prend sa douche c'est... Po – Ils sont pas très malins. I- Il est très grand. (...) Po- Est-ce que vous avez fait des transformations? I- Beaucoup de travaux, papiers peints, peintures. Là c'est tout récent c'est un rêve de jeune fille. <i>(Rires)</i> I- C'est mon ami qui m'a vraiment..alors c'est particulier parce mon ami travaille beaucoup au niveau Feng shui il est à son compte au niveau ...Les pollutions électromagnétiques, les antennes. Il fait du Feng-shui, il est maitre en Tai chi. Donc toute la maison est en Feng shui. C'est au niveau des couleurs, au niveau des formes. Chaque pièce a un lieu ici c'est la zone couple. Il fallait vraiment que ça soit des couleurs chaleureuses. KL- ça marche sur l'orientation aussi du lit...? I- Aussi, au Nord. Po- Toujours au Nord oui. Ce qu'on disait aussi c'est que pour savoir où mettre notre lit dans une pièce, il faut laisser un chat tout seul dans une pièce et voir l'endroit où il se couche... I- C'est lui qui...voilà. Po- D'accord. I- Ecoutez vos animaux, et vous apprendrez beaucoup! KL- Et donc les qualités et défauts de votre logement...? I- Les qualités, c'est propre, c'est assez isolé, ça a moins de dix ans donc c'est aux normes, au niveau normes sécurités les prises sont sécurisées ce qui veut dire que pour les enfants peuvent mettre quelque chose dedans, ça va rien faire. Voilà, sinon c'est bien chauffé, c'est un chauffage individuel et ça c'est très bien parce que quand c'est du collectif, ils mettent bien comme ils veulent, moi je vois chez Philippe par exemple, je suis gelée. Ils baissent, avec la taxe carbone, avec tout ça, donc les petites collectivités baissent. La chaleur monte, lui il est au deuxième étage, la nuit moi j'ai froid donc je ne dors pas chez lui l'hiver. KL- Et au niveau défauts de votre logement? I- Les finitions, ça été du travail bien fait vite fait. Les couleurs, franchement du jaune partout et du bleu partout bonjour. Po- C'est vrai que c'est fatigant. I- ça va quand c'est une chambre de garçon. Moi personnellement j'y dors dans cette chambre, parce que c'est ma pièce de travail donc ça ne me dérangeait pas plus que ça. On fait des efforts et on change. KL- Dans cette pièce vous avez beaucoup décoré ou c'est vraiment dans tout l'appartement? I- Non c'est dans tout l'appartement. KL- C'est dans tout l'appartement...	investissement personnel et affectif mais aussi lié à sa profession (travail à domicile) == » espace intérieur
--	--

I- On a tout refait, et encore là, la salle à manger on va refaire parce que moi en Feng-shui moi j'ai refait ça dans mes couleurs mais ça fait très sombre. Avec la pollution extérieure c'est très vite sale. Po/KI- D'accord. I- ça c'est un des, vraiment, des gros gros soucis. Po – Les particules des pots d'échappement se déposent en fait dans l'appartement? I- Au niveau des plantes, moi je fait des concours de balcons fleuris, je suis une fan de plantes c'est gras, toute la pollution tombe sur les plantes. Le pigeon qui est dehors c'est mon pigeon apprivoisé... KI – ...Ah c'est le vôtre! I- C'est moi qu'il vient voir tous les jours pour manger. KI- Oui bah oui on l'a vu en passant...il est tout le temps là! I- Oui bon bah ça a porté des préjudices au niveau des voisins...parce que la grippe aviaire, tout ça! Il a fallu que je leur sorte des articles de presse, d'internet pour leur prouver que tant qu'il y avait des pigeons, c'est que tout allait bien, et que le jour où il n'y en aurait plus, là on pourrait s'inquiéter. Po- Vous avez vraiment travaillé dans chaque pièce... I- Oui, oui... Po- Du coup, il y a une pièce où vous êtes le plus? I- Celle où je travaille. Pourquoi je ne travaille pas dans la salle à manger pour la simple raison c'est qu'il y a beaucoup de choses dangereuses, et beaucoup de choses, moi je suis très bibelot et donc l'ordinateur tout ça, on peut pas avoir les yeux partout, il suffit qu'ils attrapent un truc et c'est la catastrophe... Po – Du coup dans votre journée... I- Les journées sont bien remplies! Po- Visiblement oui...Comment vous organisez votre temps dans vos pièces? Vous passez beaucoup plus de temps dans la pièce où nous sommes actuellement... I- Non. Ma pièce de vie à moi c'est le salon Po- D'accord. I- Pour la simple et bonne raison que c'est la pièce; moi je fume, donc on ne fume pas dans les chambres, je fume sur le balcon, et dans mon salon, fenêtre ouverte. Po- D'accord. C'est-à-dire que vous vous occupez des enfants ici et puis ils jouent dans le salon...? I- Non, ici. Po- Toujours dans le salon d'accord. I- Si c'est dans le salon c'est qu'on va faire des activités peintures, pâte à modeler, pâte à sel, ou quand on va aller voir un DVD, ou alors quand on fait un anniversaire et qu'on pousse tous les meubles, qu'on fait une mini -discothèque ou je...ou voilà! Mais je bouge dans toutes les pièces.	== » rapports avec l'espace extérieur (balcon/rue)
III - RELATIONS DE VOISINAGE ET ESPACES DE PROXIMITE	
1- Vous avez donc du voir beaucoup de monde? I- Oula! oui.	

KL- ça déménage beaucoup? I- Alors ça déménage beaucoup oui, parce que ce sont des logements sociaux, donc les gens évoluent... PO- Oui. I- ... leurs situations évoluent, donc il y en a certains qui ont fait construire, d'autres qui on déménagé dans d'autres départements, (sonnerie de portable) ce qui est le cas d'un jeune couple là, qui part en Bretagne. Moi ça fait dix ans mais je suis une vieille des vieilles et je m'incrute. 2 - Sécurité, vandalisme, agressivité, violence, mais ça c'est dans tout les quartiers. Racisme. Beaucoup de racisme, excusez moi, de gens de couleur, mais du fait maintenant se trouvent intouchable. « Elle m'a traité de », et maintenant on ne peut plus rien faire, on ne peut plus rien dire de peur qu'on se fasse dénoncer pour racisme. Ça devient ça. Des voitures qui sont vandalisées, par des voisins, des frères de voisins. Po- d'accord. Mais dans ce quartier là? I- Ouais, mais faut pas croire. C'est partout. Po- C'est vrai que ça a l'air très calme... I- C'est très calme mais on s'est battus pour ça. J'ai fait partie des gens qui se sont battus pour la tranquillité. On avait un musicien au 6ème étage. <i>(Le bébé pleure, elle lui parle)</i> J'avait un voisin au 6ème étage, qui était musicien, qui était très gentil, sauf qu'il composait à partir de 3h....<i>(Le bébé pleure à nouveau, elle lui parle...)</i> Il mettait sa musique à fond, donc les basses on les entendait du 6ème étage... KL- ...Oui parce que vous êtes au 1er quand même... I- Non mais c'était n'importe quoi...je me suis battue pendant 4 ans, les 4 premières années avec mes voisins du dessous parce que c'était la techno à fond. Et maintenant c'est très calme. Parce que je suis une casse pied. KL- C'est à dire vous avez envoyé des lettres..? I- Des lettres, pétitions...	A l'échelle des espaces limitrophes Configuration des espaces de proximité (couloir, ascenseur, bâtiments voisins) == » « impersonnabilité » (espace uniforme, « normalisé») qui est associée ici à la neutralité du voisinage : celui-ci n'est pas dérangeant (cf. murs isolants des bruits, ascenseur discret et on ne sait pas si les appartements voisins sont occupés), il est plutôt absent Donc, pas de problèmes de cohabitation, ni conflits... + rotations résidentielles nombreuses
2 - Avant le parking c'était que du jaune, on était envahi par la poste.. KL- ça on nous l'a dit déjà. I- Alors je me suis battue avec les voisins, à coup de rouge à lettre « interdit », à coup d'autocollants, j'ai écrit au maire, au député, j'ai foutu le bazar et on a gagné. Po- Parce qu'on nous a déjà parlé des conflits autour du parking... I- Très, très très conflictuel le parking. Pour la simple et bonne raison c'est qu'il n'y a que 15 places pour 70 logements. Des parkings en bas, qui ne sont pas adaptés pour certaines voitures. Moi j'ai mis 5ans avant de pouvoir rentrer ma voiture sans lui casser un rétro. Donc c'est des petits trucs comme ça mais sinon en règle en générale, rien que sur le pallier par exemple, une grande solidarité. Des voisins, les voisins d'à côté avant c'était ma collègue de travail, on travaille toujours ensemble, bon elle a eu la chance d'acheter une maison à 150 mètres d'ici mais bon, ce sont des jeunes qui économisent depuis l'âge de 15ans. Donc qui avaient un investissement et qui ont acheté une super maison. Très solidarité, la voisine d'en face, j'ai vu les enfants grandir, on a besoin de beurre, de sucre, on va voir chez les voisins. Mais ça c'est les anciens, mais comme ça change beaucoup, il y a beaucoup de gens qu'on ne connaît même pas, et puis comme la, la porte d'en bas est ouverte, c'est le va et viens c'est libre service. On a une fuite d'eau depuis 7ans au garage, on la trouve pas. KL- Et vous n'avez pas de gardien pour réparer?	A l'échelle du quartier : appropriation plus forte, plus positive Opposition entre vieille ville/ vieux bâtiments qui seraient des lieux intéressants et de culture (expositions) et les parties neuves résidentielles, peu attractives à ses yeux (il n'a pas pensé à les fréquenter) distance pedestre et proximité de la vieille ville positives

I- On a changé de gardien en 10ans, 5fois. KL-Ah oui. <i>I- Donc, voilà, c'est les à côtés. Après nous on troque, beaucoup, entre nous. Je veux dire le savoir d'un peut aider l'autre. Par exemple, mon ami, travaille dans l'informatique, alors il n'habite pas ici, il a son appartement à lui à la Source, c'est mon refuge de calme. Ici, c'est vraiment l'appartement professionnel.</i> 3 -	
IV – MOBILITES	
1 - Avez vous pris en compte les mobilités, dans le choix du logement? Absolument, concernant les prestations j aurais pu un peu ajuster mes désirs, par contre pour l'emplacement ça faisait partie des quartiers qui m'intéressaient pour me rendre au travail. Je travaille rue des droits de l'homme, la rue qui est en continuité du boulevard, je travaille à l'autre bout de cette rue, cela fait 10 minutes de trajet le matin. <i>En termes de déplacement comment vous percevez l'offre de la municipalité, de l'agglomération en termes de mobilité?</i> J'utilise peu les transports en commun, j'utilise pas du tout les transports en commun, parce que ça correspond pas tout à fait à mes besoins, car le moment où j'en aurais le plus besoin c'est pour aller travailler et là c'est pas possible. Pour le reste je me déplace par mes propres moyens à pieds pour les déplacements proches ou en voiture quand c'est un peu plus lointain. Donc j'ai pas beaucoup d'avis là dessus, je les ai utilisés pendant un certain temps quand j'étais étudiant, j'utilisais le réseau de transport en commun, je le trouve correct, avec les inconvénients des transports en commun. Mais ce n'est pas le même confort finalement qu'avec une voiture individuelle. <i>3 - On parle beaucoup de réchauffement climatique, de crise énergétique, ça peut avoir des effets sur votre quotidien?</i> Est ce que je franchirais le pas pour une raison écologique? Oui franchement j'aimerais bien, j'aimerais bien qu'il y ait le bus ou le tram qui puissent me permettre d'aller jusqu'à mon travail et que je puisse au moins avoir le choix de prendre ma voiture ou le bus ou le tram pour aller où je souhaite (...) le bus et le tram s'arrêtent avant. 4- Pour commencer mon habitat dans 20 ans je le vois un peu plus vaste qu'ici. C'est une maison en bois que j'avais à Epieds-en-Beauce, dans un environnement un peu plus nature on va dire. On parlait tout à l'heure d'écologie et de rapprochement de la nature, je trouve ça plus sympathique. Par exemple nous avons beaucoup bataillé moi et mon amie de l'époque pour faire des économies d'énergies importantes, cela n'a pas été simple, voir pas possible pour certaines choses. Donc j'espère que dans 20 ans, même avant, ces choses soient réalisables. <i>Comme lesquelles?</i> On a été bloqués soit par la mairie pour certaines choses par exemple on souhaitait des toitures végétalisées pour gagner en isolation, pour avoir une meilleure inertie, une meilleure atmosphère de vie, ça c'était quelque	<i>Allers-retours à son travail en voiture (10 mn) + régulièrement à Paris en train (total 2h) + retourne à Epieds en Beauce pour « voir sa maison » une fois par semaine +irrégulièrement en voiture pour voir des amis, aller en proche banlieue d'Orléans</i> <i>Il se définit comme « assez sédentaire »</i> 1. critère de la localisation (domicile/travail) pour le choix du logement 2== » transports en commun non utilisés Réflexion personnelle assez poussée sur « l'éco-habitat » puisqu'il y a réfléchi lors de la construction de la maison qui a brûlé == » cf. négociations avec la mairie sur les matériaux de construction

chose qui n'était pas possible. On souhaitait après des solutions techniques qui étaient difficiles à mettre en œuvre. Alors là je parle de 2 ans en arrière et les choses évoluent très vite : une VMC double flux qui aujourd'hui est certes chère mais à l'époque on trouvait aucun professionnel pour nous mettre ça en place. C'est un système très intéressant pour avoir un air plus sain, plus propre et surtout pour avoir une ambiance, une atmosphère, une température plus stable. En quoi cela consiste? Vous avez une aspiration d'air comme une VMC normale et il y a un échange intérieur/extérieur et l'air qui est pris dans la maison qui est chargée de chaleur, ça aide pour réchauffer l'air que vous insufflez dans la maison. On recrache l'air mais on garde la chaleur? Voilà, on garde l'air chaud, c'est l'intérêt. Dans une maison bien isolée vous avez des performances énergétiques excellentes, et cela on n'a pas pu le faire car les professionnels n'étaient pas à l'époque habilités à ça, ils ne savaient pas le faire. Maintenant cela va vite ça serait sûrement possible. Dans 20 ans je me vois dans une maison plus que dans un appartement. Propriétaire? Oui, je me vois plutôt à 15 km d'Orléans qu'à 25kms, dans un environnement un peu excentré de la ville. A la fois proche de la ville et éloigné? C'est ça, du luxe quoi Pour vos déplacements vous les imaginez comment? Si en plus j'ai une ligne de tram qui passe à côté de chez moi pour m'emmener jusqu'au travail c'est fantastique. A 15 km? Si si, la ligne de tram est assez longue elle va jusqu'à St Jean de Braye d'un côté, mais cela c'est vraiment aux abords de la ville à 3/4 km, j'ai oublié le nom de cette commune, et ça fait déjà une petite dizaine de kilomètres du centre ville. Elle ira jusque là bas. Pour l'instant elle dessert Fleury les Aubrais, Saran mais cela reste la proche banlieue. Mais la prochaine ligne semble être un peu plus longue, oui cela serait l'idéal. Mais bon je sais bien qu'à 15 km il y a peu de chance que l'on arrive à cela, et que les trajets se fassent plus en voiture, mais peut être que ma voiture aura changé d'ici là.	

Nom des enquêteurs	Cerclet et Lasla
9 av Jean Zay Appartement 245, étage 1	9 av Jean Zay Appartement 245, étage 1
Date de réalisation de l'entretien	21/11/09
Profil de l'interviewé(e) (= copie de la fiche signalétique)	Sexe : Masculin Age : 35 ans Prénom : Ludovic Situation familiale : Célibataire sans enfants Lieu de naissance : Orléans Activité : temps plein Profession : travaille dans l'assurance Dernier diplôme obtenu : Deug de sciences économiques (bac +2) Lieux de travail : Avenue des droits de l'homme, Orléans Salaires mensuels perçus par le ménage : environ 2000 euros nets par mois
Conditions de logement / Statut d'occupation	Statut d'occupation : Locataire Surface du logement : 33m2 Nombre de pièces : 1 pièce principale + salle d'eau Très peu de meubles : lit 2 places, table pour manger, petite table basse, et une télévision constituent l'essentiel du mobilier. On retrouve tout ce mobilier dans la même pièce, l'unique pièce à vivre du logement. Mur blanc, sol blanc.
Conditions de réalisation de l'entretien	Reçu dans le salon, personne seule lors de l'entretien pas d'entourage. Ambiance calme, posée
DISCOURS	ELEMENTS DE SYNTHESE / SIGNIFIANTS
I - ITINERAIRE RÉSIDENTIEL	

II - APPROPRIATION DE L'ESPACE DOMESTIQUE

1. Est ce que vous comptez rester définitivement ici, ou est ce que vous avez des projets de mobilité à l'avenir? Déjà il faut que je m'installe, que je puisse installer les gens quand ils viennent chez moi, non je ne compte pas rester très longtemps ici j'ai pas projeté encore parce que je suis dans une période un peu particulière aujourd'hui mais je ne devrais pas rester ici très très longtemps. Ce que j'imagine comme ça c'est que je vais rester ici un an quelque chose comme ça, et après refaire quelque chose. J'ai des affaires à régler comme mon ancienne maison : les assurances, le tribunal, tout cela prend un peu de temps. Quand cette affaire sera terminée je pense que je verrais un peu plus clair sur mon avenir ici.

2. (...)Est ce que vous avez apporté des transformations à votre logement malgré que bien que vous ne soyez ici que depuis un mois ? Non, et je m'en garderais bien d'en apporter.

On voit que ce n'est pas très grand qu'il y a qu'un seul lieu de vie, est ce que vous apportez une touche personnelle? Forcément au jour d'aujourd'hui j'ai pas encore investi convenablement les lieux, mais ça sera forcément un lieu où je passerai un peu de temps : à aménager, à réchauffer, c'est important.

Où prenez vous vos repas? Plus à l'extérieur pour tout vous dire mais sinon ici dans la pièce à vivre, il y a vraiment que cette pièce à vivre et après la salle de bain.

Qu'est ce que vous pensez en général de votre logement? Alors déjà ici on est dans du neuf et jusque là les appartements que j'avais occupés c'était plutôt des appartements anciens, il y a du pour et du contre dans chaque type de construction, moi j'aime bien le côté un peu chaleureux de l'ancien avec des jolis parquets qui craquent un peu, des murs pas tout à fait droits, une âme on va dire. À côté de ça, il y a toujours des soucis, car vous avez toujours une très vieille chaudière qui tombe en panne de temps en temps. C'est ce genre de logement que l'on avait rue St Marc, il y a toujours des particularités, lui c'était un appartement qui avait qu'une chambre, et tout était en enfilade donc c'est pas aussi pratique et ergonomique on va dire qu'un appartement moderne mais par contre ça a toujours son charme. On a un salon qui faisait 40 m² ce qui est impossible à trouver dans un appartement moderne bien réparti. Enfin bon c'est vrai là sur un appartement comme ça où l'on a un sol qui ne craque pas, en fait on est dans du locatif, et j'avoue que l'esprit du proprio qui investit dans du locatif, c'est je vais faire quelque chose de neutre pour que cela plaise à tout le monde, mais au final ça plaît à personne mais c'est neutre. Cela c'est un peu le regret, je trouve ça très froid, cela mérite de s'installer, alors que si j'avais trouvé un appartement un peu plus ancien j'aurais posé 2 choses et puis c'était déjà chaleureux, avec une vie. Sinon en termes d'ergonomie etc... oui c'est très bien ici, pas bruyant du tout, les voisins n'ont pas le parquet qui craque, c'est bien il y a un balcon, c'est fantastique, j'aurais peut-être la possibilité d'en profiter un petit peu. **Le dimanche sur un transat?** Le dimanche seulement car sinon il y a la poste en face (rire) mais cela c'est très pratique, c'est très fonctionnel, ça manque de chaleur c'est un peu le problème du neuf et du locatif.

Appropriation limitée par le projet de départ : étape résidentielle perçue comme transitoire

Idem : peu d'investissement matériel et symbolique dans le logement
Question de l'exiguïté du logement : il prend ses repas à l'extérieur, n'invite pas ou peu d'amis

Opposition entre les logements anciens, plein de charme, avec « une âme », mais parfois peu pratiques et le logement d'aujourd'hui sans doute trop « moderne » à son goût, certes « pratique et fonctionnel »

	(plus loin dans l'entretien) , on retrouvera le même sentiment qui associe la configuration générale du bâtiment et le fait que ce soit moderne mais « impersonnel »
III - RELATIONS DE VOISINAGE ET ESPACES DE PROXIMITE	
1- Est ce que vous avez déjà reçu du monde ici? Des amis proches oui mais pas des amis que l'on peut inviter pour une réception autour d'un dîner bien sûr. Est ce que vous pensez qu'il y a des espaces que vous cacherez si vous invitez des gens? J'aurais pas le choix de leur cacher quoi que se soit ici c'est trop petit pour cela. 2 - Vous m'avez dit que les murs étaient bien isolés, est ce que vous voyez des aménagements réalisables pour améliorer les relations de voisinage? Non, enfin c'est une bonne chose en effet que l'ascenseur qui passe juste à coté d'ici c'est très discret, j'entends pas les voisins , bon quelques fois j'ai entendu qu'ils devaient installer quelques chose, bon voilà à part ça on entend pas la vie des voisins après comment dire, les parties communes sont très impersonnelles comme vous avez pu vous en rendre compte, on est entre la résidence étudiante et l'hôtel, ça fait un peu bizarre avec des longs couloirs, c'est très impersonnel. Tous les étages sont pareils : je me suis déjà trompé d'étage sans m'en apercevoir, sauf au moment où j'ai mis la clé dans la serrure ça rentrait pas. Mais c'est vraiment très normalisé et il n'y a pas grand chose pour donner de la vie. Quelles relations de voisinages avez-vous? Comme vous me l'aviez fait remarquer la semaine dernière, il n'y a pas grand monde ici. Il y a beaucoup d'appartements en location semble t'il avec pas mal de roulement, je crois qu'il y a une personne à coté dans le couloir à cet étage en tout cas. J'ai jamais croisé personne, il y a des gens c'est sûr mais je les ai pas croisés, j'ai peu ou pas de relations avec les gens de l'immeuble je les ai juste vus quelques fois comme ça, c'est vraiment très ponctuel. 2 - Qu'est ce que vous pensez du quartier, quelle appréciation en général de l'espace proche? Moi j'aime beaucoup ce quartier là, plutôt de l'autre coté du boulevard, avec des bâtiments un peu plus sympathiques, dans l'ancien, cela ressemble vraiment à un quartier, pas comme à l'hypercentre avec des zones plus commerciales, on est vraiment dans une vie de quartier d'une vieille ville, ça c'est sympa. De ce coté là du boulevard c'est très résidentiel avec beaucoup de constructions neuves, c'est un peu moins charmant, par contre en termes de proximité c'est sympathique car on est proche des grands axes, des	Lien entre la configuration/ taille du logement et relations sociales : logement trop petit par rapport à ce que la question posée suppose comme réponse... A l'échelle des espaces limitrophes Configuration des espaces de proximité (couloir, ascenseur, bâtiments voisins) == » « impersonnabilité » (espace uniforme, « normalisé») qui est associée ici à la neutralité du voisinage : celui-ci n'est pas dérangeant (cf. murs isolants des bruits, ascenseur discret et on ne sait pas si les appartements voisins sont occupés), il est plutôt absent Donc, pas de problèmes de cohabitation, ni conflits... + rotations résidentielles nombreuses

commerces. Ici je peux me balader à pieds très facilement pour aller jusqu'au centre ville, un peu partout, cela c'est très très pratique, avec le théâtre qui est à coté et qui est un bâtiment que j'aime bien aussi. Justement il y a des lieux que vous fréquentez plus que d'autres, là vous me parlez du théâtre il y en a d'autres? Oui, voilà des ballades un peu partout, il y a des coins que j'aime bien dans la ville (...) J'aime bien par exemple l'église St Pierre le Puellier, ici il y a pas mal d'animations d'expositions, c'est un lieu sympathique, vous imaginez l'église complètement vide avec des expositions de peinture, de sculpture, c'est un lieu un peu sympathique pour ce type d'expositions, et puis c'est dans un quartier dans le vieil Orléans, très calme, très piéton avec donc une ambiance particulière, on a l'impression d'être en dehors de la ville, dans une ville mais un peu en dehors de la ville moderne avec des voitures partout et toujours un fond sonore. (...) la partie qui ne donne pas sur l'avenue Jean Zay) ça ne me semble pas très intéressant. Il y a beaucoup de résidences neuves, il n'y a pas beaucoup de choses à voir, pour le coup c'est que du résidentiel, avec pas grand chose à voir, sans intérêt pour les yeux. 3 - La différence c'est que jusque-là j'étais dans des petites copropriétés, donc une vie en collectivité un peu plus développée, ici je ne connais pas mes voisins, je ne sais même pas si ils existent, c'est un peu la différence. Je n'avais pas besoin de cela avant car sa se passait très bien, nous étions 2 à 3 habitants dans le même immeuble, et la façon de vivre est très différente qu'ici, on a des contacts beaucoup plus fréquents avec ses voisins.	A l'échelle du quartier : appropriation plus forte, plus positive Opposition entre vieille ville/ vieux bâtiments qui seraient des lieux intéressants et de culture (expositions) et les parties neuves résidentielles, peu attractives à ses yeux (il n'a pas pensé à les fréquenter) distance pédestre et proximité de la vieille ville positives Redondances dans le propos sur les liens entre quartier récent et le peu de relations sociales. Il y ajoute le statut de locataire qui ne favorise pas les relations (cf. rotations résidentielles) parce que l'investissement est moindre (compare au statut de propriétaire) + le fait du plus grand nombre d'occupants que dans ses logements antérieurs == » pas de participation à la vie locale ou de fréquentation des « activités » locales (vide-grenier)
IV – MOBILITES	
1 - Avez vous pris en compte les mobilités, dans le choix du logement? Absolument, concernant les prestations j aurais pu un peu ajuster mes désirs,	Allers-retours à son travail en voiture (10 mn) + régulièrement à Paris en train (total 2h) +

par contre pour l'emplacement ça faisait partie des quartiers qui m'intéressaient pour me rendre au travail. Je travaille rue des droits de l'homme, la rue qui est en continuité du boulevard, je travaille à l'autre bout de cette rue, cela fait 10 minutes de trajet le matin. En termes de déplacement comment vous percevez l'offre de la municipalité, de l'agglomération en termes de mobilité? J'utilise peu les transports en commun, j'utilise pas du tout les transports en commun, parce que ça correspond pas tout à fait à mes besoins, car le moment où j'en aurais le plus besoin c'est pour aller travailler et là c'est pas possible. Pour le reste je me déplace par mes propres moyens à pieds pour les déplacements proches ou en voiture quand c'est un peu plus lointain. Donc j'ai pas beaucoup d'avis là dessus, je les ai utilisés pendant un certain temps quand j'étais étudiant, j'utilisais le réseau de transport en commun, je le trouve correct, avec les inconvénients des transports en commun. Mais ce n'est pas le même confort finalement qu'avec une voiture individuelle. 3 - On parle beaucoup de réchauffement climatique, de crise énergétique, ça peut avoir des effets sur votre quotidien? Est ce que je franchirais le pas pour une raison écologique? Oui franchement j'aimerais bien, j'aimerais bien qu'il y ait le bus ou le tram qui puissent me permettre d'aller jusqu'à mon travail et que je puisse au moins avoir le choix de prendre ma voiture ou le bus ou le tram pour aller où je souhaite (...) le bus et le tram s'arrêtent avant. 4- Pour commencer mon habitat dans 20 ans je le vois un peu plus vaste qu'ici. C'est une maison en bois que j'avais à Epieds-en-Beauce, dans un environnement un peu plus nature on va dire. On parlait tout à l'heure d'écologie et de rapprochement de la nature, je trouve ça plus sympathique. Par exemple nous avons beaucoup bataillé moi et mon amie de l'époque pour faire des économies d'énergies importantes, cela n'a pas été simple, voir pas possible pour certaines choses. Donc j'espère que dans 20 ans, même avant, ces choses soient réalisables. Comme lesquelles? On a été bloqués soit par la mairie pour certaines choses par exemple on souhaitait des toitures végétalisées pour gagner en isolation, pour avoir une meilleure inertie, une meilleure atmosphère de vie, ça c'était quelque chose qui n'était pas possible. On souhaitait après des solutions techniques qui étaient difficiles à mettre en œuvre. Alors là je parle de 2 ans en arrière et les choses évoluent très vite : une VMC double flux qui aujourd'hui est certes chère mais à l'époque on trouvait aucun professionnel pour nous mettre ça en place. C'est un système très intéressant pour avoir un air plus sain, plus propre et surtout pour avoir une ambiance, une atmosphère, une température plus stable. En quoi cela consiste? Vous avez une aspiration d'air comme une VMC normale et il y a un échange intérieur/extérieur et l'air qui est pris dans la maison qui est chargée de chaleur, ça aide pour réchauffer l'air que vous insufflez dans la maison. On recrache l'air mais on garde la chaleur? Voilà, on garde l'air chaud, c'est l'intérêt. Dans une maison bien isolée vous avez des performances énergétiques excellentes, et cela on n'a pas pu le faire car les professionnels n'étaient pas à l'époque habilités à ça, ils ne savaient pas le faire. Maintenant cela va vite ça serait sûrement possible.	retourne à Epieds en Beauce pour « voir sa maison » une fois par semaine +irrégulièrement en voiture pour voir des amis, aller en proche banlieue d'Orléans Il se définit comme « assez sédentaire » 1. critère de la localisation (domicile/travail) pour le choix du logement 2== » transports en commun non utilisés Réflexion personnelle assez poussée sur « l'éco-habitat » puisqu'il y a réfléchi lors de la construction de la maison qui a brûlé == » cf. négociations avec la mairie sur les matériaux de construction
---	---

Dans 20 ans je me vois dans une maison plus que dans un appartement. Propriétaire? Oui, je me vois plutôt à 15 km d'Orléans qu'à 25kms, dans un environnement un peu excentré de la ville. A la fois proche de la ville et éloigné? C'est ça, du luxe quoi Pour vos déplacements vous les imaginez comment? Si en plus j'ai une ligne de tram qui passe à coté de chez moi pour m'emmener jusqu'au travail c'est fantastique. A 15 km? Si si, la ligne de tram est assez longue elle va jusqu'à St Jean de Braye d'un côté, mais cela c'est vraiment aux abords de la ville à 3/4 km, j'ai oublié le nom de cette commune, et ça fait déjà une petite dizaine de kilomètres du centre ville. Elle ira jusque là bas. Pour l'instant elle dessert Fleury les Aubrais, Saran mais cela reste la proche banlieue. Mais la prochaine ligne semble être un peu plus longue, oui cela serait l'idéal. Mais bon je sais bien qu'à 15 km il y a peu de chance que l'on arrive à cela, et que les trajets se fassent plus en voiture, mais peut être que ma voiture aura changé d'ici là.	
---	--

Etudiants enquêteurs	Ligier et Blin					
Lieu de l'enquête	Orléans					
Profil des enquêtés	Sexe : Féminin Âge : 22 ans Prénom : Adeline Situation familiale : concubinage sans enfant Lieu de naissance : Gien (Loiret) Activité / Profession : Étudiante en L2 géographie, caissière à carrefour 12h/semaine Dernier diplôme obtenu : Baccalauréat Lieu de travail : Orléans (Place de l'arc, centre ville) Salaires mensuels perçus par le ménage : 350/400 ?					
Conditions de logement	Statut d'occupation : Locataire (loyer 500, 2 APL) (bailleur privé) Surface du logement : 49 m² Nombre de pièces : F2					
Conditions de l'enquête	Reçu chaleureusement Temps de l'entretien ?					
Discours	Eléments d'analyse					
I Itinéraire résidentiel						
« je viens de Seine-et-Marne à la base. Mes parents étaient du 45, ils sont partis habiter dans le 77. Je suis née dans le 45 mais directement après j'ai habité dans le 77, dans une petite maison qui était à des amis à mes parents, ils leur prêtaient pour un loyer plutôt cool, donc on habitait là. Ensuite ils ont, ces amis là, eu besoin de la maison donc on a déménagé, on a habité dans une cité [...] » « [...] mes parents sont retournés vers l'habitat plutôt résidentiel, type pavillon avec jardin etc, donc toujours dans la même ville à Dammarie, là où je suis restée de mes 9 ans à mes 21 ans. Ensuite, je suis venue habitée à Orléans. »	<table><tr><td>A la naissance maison Damaris (77) Durée 4 ans</td><td>5 ans coll. Damaris Durée 4 ans</td><td>9ans pavillon Damaris Durée 12 ans</td></tr></table>			A la naissance maison Damaris (77) Durée 4 ans	5 ans coll. Damaris Durée 4 ans	9ans pavillon Damaris Durée 12 ans
	A la naissance maison Damaris (77) Durée 4 ans	5 ans coll. Damaris Durée 4 ans	9ans pavillon Damaris Durée 12 ans			
- L'itinéraire familial se fait dans la même localité, il est motivé par des changements de type d'habitat (passage du collectif au pavillonnaire)						
« [...] comme Loïc était déjà à Orléans, c'est pour cela que moi je suis venue ici en fait. »	- L'installation de l'interviewée à Orléans est liée à la constitution du couple (affranchissement de la famille)					
« [...] on a fait trois déménagements dans la même ville donc niveau social ça allait puisque je ne changeai pas d'école, j'avais toujours mes amis donc ça allait. »	- les déménagements ont été bien vécus par A. car elle est restée dans la même école - Soulève la question du vécu des déménagements par les enfants					

Projet : « Loïc va sûrement continuer un an en Angleterre, donc du coup voilà, moi je pense pas rester ici parce que pour moi toute seule, c'est trop dur à gérer financièrement donc je pense que je vais déménager mais prendre un appartement dans le même secteur, je pense que je vais rester pas loin. Et après ... après, je ne sais pas. Après on verra. » Q. <i>Donc jusqu'à la licence, tu resterais sur Orléans ?</i> A. « Oui voilà et après par contre pour le master je sais pas. Je pensais peut-être faire quelque chose en Erasmus donc plus du tout ici. Au bout d'un moment on a envie de bouger un petit peu, de changer.	- A. souhaite rester dans le secteur : volonté d'ancrage - Tendance à la sédentarisation que semble reconnaître A. en affirmant son projet de changement								
II conditions d'appropriation de l'espace domestique									
« j'ai habité dans le 77, dans une petite maison qui était à des amis à mes parents, ils leur prêtaient pour un loyer plutôt cool, donc on habitait là. Ensuite ils ont, ces amis là, eu besoin de la maison donc on a déménagé, on a habité dans une cité, vraiment un truc... habitat collectif vraiment. » « [...] mes parents sont partis de là en 96, là ça commençait un peu à être... enfin si vraiment ça commençait à être chaud. Il y avait de plus en plus d'incendies de voitures, de choses comme ça, enfin ça commençait à être de plus en plus invivable donc euh... ils ont eu une opportunité pour partir, donc ils sont partis. »	<table><tr><th colspan="2">Opposition/signifiants</th><th rowspan="3">si</th></tr><tr><td>Maison « cool »</td><td>Hab. coll. « Un truc »</td><td rowspan="2">D sc</td></tr><tr><td>Prêt à faible loyer Sinon hab. non-conforme à leurs moyens</td><td>Loyer équivalent</td></tr></table> N.B. Damaris-Lès-Lys ZUP ayant fait l'objet d'une ORU ce qui supposerait une image stigmatisant le lieu confirmée par les propos de A.	Opposition/signifiants		si	Maison « cool »	Hab. coll. « Un truc »	D sc	Prêt à faible loyer Sinon hab. non-conforme à leurs moyens	Loyer équivalent
Opposition/signifiants		si							
Maison « cool »	Hab. coll. « Un truc »		D sc						
Prêt à faible loyer Sinon hab. non-conforme à leurs moyens	Loyer équivalent								
« En fait, on avait des critères assez précis. On voulait déjà absolument un parking pour la voiture, et moi je voulais un balcon absolument pour avoir justement ces petites espaces de dehors, enfin avoir un petit truc ... Donc ça a réduit à chaque fois et puis on a trouvé celui là et puis on s'est dit : ouais pourquoi pas, parce que il est à proximité de tout, des bus ,du lycée... »	- critères partagés dans le couple qui sait ce qu'il veut (définition précise de demande) - le parking récurrent dans la demande sociale - le balcon, espace extérieur (référence à l'habitat de l'enfance) récurrent dans la demande sociale - la proximité du centre et des services semble être la priorité								
« [...] il est bien, sauf la route » « Pourtant ouais mais, et encore là [avec le double vitrage] on entend un peu mais alors l'été c'est insupportable parce que ça n'arrête pas, tout le temps. Puis là c'est dimanche donc, il y a pas de voiture mais c'est vrai que toute la journée, c'est un axe principal, donc ça n'arrête pas, ça n'arrête pas et l'été quand on ouvre les fenêtres, on entend plus la télé, enfin c'est horrible, c'est vraiment ... mais c'est le seul truc désagréable »	- Forte contrainte : les nuisances sonores liées à la forte circulation sur le grand axe (avenue Jean Zay ?) : protection insuffisante en été (pourtant des systèmes techniques existent : double peau, etc.)								
« [...] mais c'est le seul truc désagréable [bruit], après le reste... non c'est sympa, enfin, non ça va, c'est cool, c'est bien entretenu, on est à proximité de pas mal de chose, on a même un petit Shoppi [marché+] en bas, enfin juste à côté, c'est pratique. Puis on a les services à côté	- la proximité semble faire contrepoids avec la contrainte du bruit - l'entretien de l'habitat fait								

donc...	également contreponds : un aspect récurrent dans la demande sociale									
« Oui il [l'appartement] me plaît, à part la moquette... qui me fait chier mais sinon, à part ça il me convient bien. Non c'est vrai que c'est galère par contre. A la base elle était beige, plus ça va plus devient grise... Mais bon, toute façon on a essayé de mettre un tapis, mais c'est vrai que c'est chiant... Le mec qui a pensé à foutre de la moquette ici, il n'a pas assuré. » Q. Puis dans un salon ... enfin je suppose que c'est le salon. A. « Oui, c'est galère parce que tu renverses toujours un truc, ou il suffit que tu rentres avec tes chaussures pour ... [...] qu'elles soient un peu crades et tout, ça fait des traces enfin c'est galère. « Je pense que quand on va partir, il va vraiment falloir faire quelque chose parce que sinon ... On va se faire tuer. »	- la moquette est l'exemple même du détail pour le promoteur mais qui empoisonne la vie des habitants (« c'est galère ») - La moquette est souvent rejetée par les habitants pour les mêmes raisons évoquées ici : entretien, santé, aspects pratique et esthétique. Pourtant les promoteurs continuent à généraliser ce revêtement à cause de son faible coût - En outre responsabilisation et culpabilisation de l'habitant par rapport à l'état de la moquette dont on sait les difficultés d'entretien - critique du promoteur									
« Ouais c'est bien agencé, parce qu'en fait on a le salon, on a la cuisine juste derrière, les toilettes en face, au fond la salle de bain et à coté la chambre. Donc c'est plutôt bien, parce que j'avais vu une fois sur internet un logement, donc il y avait le salon, la chambre et la salle de bain derrière. Donc pour passer dans la salle de bain il fallait passer par la chambre. Je trouvais ça un peu ridicule, un peu mal foutu... »	<table><tr><th colspan="2">Opposition/signifiants</th><th>s</th></tr><tr><td>chaque espace est « individualisé » avec sa propre entrée</td><td>Desserte d'un espace par un autre</td><td>P l'</td></tr><tr><td>Bon agencement</td><td>Ridicule mal foutu « c'est galère »</td><td></td></tr></table> - comparaison ou relativité par rapport à des situations vécues ou connues	Opposition/signifiants		s	chaque espace est « individualisé » avec sa propre entrée	Desserte d'un espace par un autre	P l'	Bon agencement	Ridicule mal foutu « c'est galère »	
Opposition/signifiants		s								
chaque espace est « individualisé » avec sa propre entrée	Desserte d'un espace par un autre	P l'								
Bon agencement	Ridicule mal foutu « c'est galère »									
Q. Est ce que vous avez apporté des transformations au logement ? A. « En fait on n'avait pas trop le droit de faire des choses en fait ... » « [...] même pour accrocher ce cadre, c'était limite, on s'est posé 20 000 questions, parce qu'on a pas le droit de faire des trous dans le mur, pas le droit de ... Donc voilà quoi donc non, on touche à rien, on est sages. On a rien apporté comme modification. » « [...] de toute façon comme l'année prochaine on va sûrement le rendre donc ... »	- les transformations sont quasiment interdites en location, ce qui restreint la liberté d'appropriation des habitants envisageant, en partie pour cette raison, le statut de propriétaire comme un idéal à atteindre - le projet de mobilité bloque tout investissement des lieux et le processus d'ancrage									
« Ce que j'aime bien c'est qu'on est exposés plein sud. Ça c'est agréable, parce qu'on à tout le temps de la lumière, même l'hiver. Enfin c'est assez lumineux par rapport à, je vois ceux qui habitent derrière ils voient jamais le soleil [...] je trouve que la vue elle est plutôt	- comparaison ou relativité par rapport à des situations vécues ou connues (les bâtiments voisins)									

agréable aussi, en face on a des bureaux, [...] donc on n'a pas de vis-à-vis. [...] on a une petite vue sur la cathédrale aussi, petite (<i>rire</i>). [...] c'est cool, enfin l'appartement...	- Ici sont énoncés les critères classiques recherchés par les habitants : lumière, ensoleillement, belle vue et absence de vis-à-vis
« [...] on a un grand balcon qui donne côté chambre, donc c'est un peu inutile et on a le petit balcon ici [salon]. Donc ça j'avoue c'était ... enfin je ne sais pas à quoi l'ingénieur il a pensé à ce moment là mais sinon ça va. »	- la localisation des balcons selon leur taille par rapport aux pièces est perçue comme une erreur de conception. On peut penser ici que les motivations du concepteur sont plus centrées sur le traitement des volumes en façade que la cohérence des agencements avec les usages (prolongement du séjour)
« [...] donc l'autre [balcon qui donne sur la chambre] pour étendre le linge, à la limite... [...]. Celui-là [salon] c'est souvent, donc pour fumer une cigarette puisqu'on ne fume pas en fait à l'intérieur. [...] l'été, enfin au printemps quand il fait beau j'aime bien lire mon bouquin dehors ou... espace de loisir. « [...] j'ai commencé une plantation, bon là c'est un peu mort mais. [...] » « [...] thym donc derrière des fraises, donc elles sont ... finies mais elles ont donné un petit peu. » « Euh si, cet été je voulais le faire mais j'ai oublié de le faire, je voulais mettre ... plein de petits pots avec des bougies en fait, juste pour rendre ça un peu plus gai quand on fume une cigarette le soir, qu'il fait nuit ... mais bon rien de... rien d'exceptionnel. » « Oui voilà, pause clope, pause loisir ... ouais pause clope surtout. »	- Les usages sur le grand balcon sont limités à l'étendage du linge (d'autant que la chambre est l'espace sacré de l'intimité), alors que dans le prolongement du salon sa surface aurait permis de nombreux autres usages : pause clope, loisir, plantation, décor
« J'aime bien cuisiner alors je suis souvent dans la <u>cuisine</u> aussi mais plus salon principalement. » « [...] tout est ici [<u>le salon</u>], on a le PC là, la télé là, puis ouais pour bosser je préfère me mettre là. Enfin c'est devenu vraiment la pièce à vivre quoi. » « [...] la cuisine elle est trop petite en fait, on ne peut pas mettre de table. » « [...] Donc on déjeune là [salon], ouais on fait tout ici, on mange là le soir, tout ça ... » « [...] enfin si la cuisine aussi c'est important [...] Par exemple quand on reçoit du monde [...] si j'ai une copine avec qui je m'entends très très bien, par exemple tout le monde va être là [salon] et nous on va aller discuter dans la cuisine. C'est un peu [...] le lieu de repaire où on discute toutes les deux. C'est un peu les trucs confidentiels etc. [...] sinon c'est vrai que le salon ça reste vraiment la pièce de base [...] » « Oui voilà, parce qu'en général quand il y a du monde je vais faire à manger donc je vais être forcément plus dans la cuisine [...] donc c'est là où on va avoir plus tendance à discuter, à se poser etc. [...] c'est peut	Hiérarchie des pièces et valeurs - Le salon est la pièce principale où A. passe beaucoup de temps, mais la cuisine semble être son lieu de prédilection : un lieu où elle fait de la cuisine (ce qu'elle aime) mais surtout un lieu de discussion, de complicité et de confiance avec les proches (« un confessionnal » par sa petite taille également). - une habitude familiale que reprend A. - Il semble que ce jeune couple reproduit un partage traditionnel des tâches homme/femme

être parce que c'est un espace plus petit... Enfin je ne sais pas, ça fait un peu "confessionnal" [...]. C'est con à dire mais par rapport à ici [...] dans la cuisine ça a toujours été une habitude. On discute dans la cuisine. »	
« [...] Parce que avoir <u>une chambre</u> dans le salon [...] enfin avoir un clic-clac que je déplie, je crois que [...] ça me ferait péter les plombs en fait. Parce que d'être confiner toujours dans la même pièce et de vraiment tout faire dans la même pièce jusqu'à dormir... Enfin je pense qu'au bout d'un moment c'est assez... » « [...] c'est pour ça qu'ici la chambre, on y est juste pour dormir mais, enfin c'est quand même important. Je préfère avoir deux espaces bien délimités. » « [...] je n'aime pas trop qu'on rentre dans ma chambre... par exemple. La salle de bain ça me dérange pas quand il y a des potes qui dorment là, ils y vont prendre une douche mais dans la chambre c'est... c'est perso. »	- Pour A. vivre dans une pièce est une « violence symbolique » qui peut être à l'origine de pathologie - importance chez elle de distinguer la chambre du reste des espaces et de protéger ainsi l'intimité qu'elle représente - l'espace de l'intimité ne peut pas se superposer avec celui de la réception, etc.
« On a posé par exemple la bibliothèque [dans <u>l'entrée</u>] parce que il y avait pas d'autre place [...] c'est juste un espace de passage en fait. [...] si quelqu'un arrive, ou si on ne connaît pas forcément, on va avoir tendance... à faire rentrer jusqu'ici [salon], donc c'est juste un lieu de passage. » « [...] en même temps, c'est vrai qu'il y a pas beaucoup de personne qui sonnent à notre porte vu qu'il y a déjà deux barrages en bas. »	- l'entrée devient un espace d'appoint, un lieu de passage et à l'occasion un « filtre » des personnes à recevoir sur le pas de la porte et ceux qui iront au salon. - Le discours d'A. souligne le fait que la fonction classique de « filtre » du hall d'entrée s'est déplacée dans l'entrée de l'immeuble
III Appropriation des espaces de proximité et rapports au voisinage	
« J'ai été en appartement de mes 5 ans à mes 9 ans, donc ça allait, ça me dérangeait pas. J'ai pas vécu la chose comme un traumatisme ou quelque chose comme ça ... Non non ça allait, au contraire, c'était même bien parce que j'avais tous mes amis qui habitaient pas loin et puis ça faisait un peu une sorte de petit cocon, enfin je jouais devant mon immeuble, il y avait les jeux pour enfant, donc c'était assez comme une sorte de cocon, donc ça me dérangeait pas. J'avais quand même mon jardin entre guillemets... »	- la proximité des camarades de classe donne le sentiment d'un milieu protégé, d'une grande famille (« petit cocon ») - la proximité des jeux pour enfants leurs donne un caractère « privatif » aux yeux d'A. (« mon jardin »)
« [...] on avait tout à proximité. Je me rappelle, ma mère me laissait aller à l'épicerie ou à la boulangerie à pied toute seule alors.. c'était à 200 mètres, je ne sais pas, un truc comme ça. Donc ça allait il y avait des jeux pour enfants, des espaces verts, enfin quelques uns... quelques espaces verts, ce n'était pas non plus le luxe mais enfin ça allait [...] »	- La proximité des petits commerces et des espaces verts et de jeux semble atténuer la dévalorisation sociale vécue par la famille dans son passage de la maison à l'HLM.
« [...] ils [les parents] sont à proximité du centre ville. A peu près à 10 minutes à pied, ils ont accès... comme d'ici au centre ville Orléans, il y a, à peu près... il y a tout donc »	- Aspiration forte dans la famille à la proximité sinon du centre, du moins des services. Elle est

	récurrente dans le discours d'A (12 fois dans le texte).									
« Oui, ce n'est pas du lotissement en fait, ça reste encore un peu maison à l'ancienne on va dire, enfin à l'ancienne, années 50 quoi. »	<table><tr><th colspan="2">Opposition/signifiants</th><th>si</th></tr><tr><td>lotissement</td><td>« maison à l'ancienne » (années 1950 déjà du lotissement)</td><td>D</td></tr><tr><td>- Lieu périphérique loin du centre - production de masse</td><td>- Pavillonnaire proche du centre - « l'ancien » marque une identité particulière</td><td>H m l'a be d' pl ?</td></tr></table>	Opposition/signifiants		si	lotissement	« maison à l'ancienne » (années 1950 déjà du lotissement)	D	- Lieu périphérique loin du centre - production de masse	- Pavillonnaire proche du centre - « l'ancien » marque une identité particulière	H m l'a be d' pl ?
Opposition/signifiants		si								
lotissement	« maison à l'ancienne » (années 1950 déjà du lotissement)	D								
- Lieu périphérique loin du centre - production de masse	- Pavillonnaire proche du centre - « l'ancien » marque une identité particulière	H m l'a be d' pl ?								
« Enfin même par rapport au garage [...] souterrain [...] c'est bien, tout est bien organisé, n'importe qui ne peut pas accéder au garage, puisqu'il faut la clé de l'appartement pour rentrer, donc ça c'est plutôt bien parce que on sait jamais. » <i>Q. Oui niveau sécurité au niveau des immeubles ça va...</i> A. « Ça, ça va oui c'est bien. C ne est pas trop non plus, [...] c'est juste ce qu'il faut, non franchement »	- L'organisation spatiale procure un sentiment de sécurité, sans que cela ne soit le climat pesant du « bunker » car l'interviewé ne semble pas être dans la phobie sécuritaire - comparaison ou relativité par rapport à des situations vécues ou connues (cf. texte, interphone à l'extérieur de l'ancien logement à son ami)									
IV Les mobilités										
<i>Q. Par rapport à ta fac, c'est à combien de temps ?</i> A. « J'ai l'arrêt de bus qui est juste en face [...] et il y a, à peu près, 20 minutes de trajet. Donc ça va. »	- déplacement en bus. Le temps de trajet est estimé correct									
<i>Q. A Orléans la fac elle est excentrée par rapport au centre ville, c'est un peu embêtant ... ?</i> A. « Oui, ça c'est chiant , elle est au quartier de La Source, donc c'est à 10 kilomètres du centre ville, donc c'est vraiment, vraiment éloigné , mais c'est vrai que d'un côté, du coup, on a vraiment de l'espace quoi, le campus, il s'étale un peu, avec toutes les résidences etc. »	- Bien que A. relève les avantages de la localisation du campus, l'éloignement de son lieu d'activité est vécu comme une contrainte - « violence symbolique » par rapport à l'aspiration récurrente de la proximité									
« [...] Mais c'est vrai que pour ceux qui habitent à La Source, c'est galère parce que pour venir au centre ville, il y a que le tram' le soir et puis bon le tram' il s'arrête à minuit-1 heure quoi, donc c'est un peu galère quoi, les pauvres à La Source... »	- Sensible (solidaire ?) au vécu de la population de la Source par rapport à l'insuffisance des TC et à leur plage horaire qui restreint la liberté de mouvement des habitants.									

les différentes échelles d'intervention de la politique publique en matière d'habitat : l'échelle nationale

Pourtant, l'action de l'Etat est primordiale et s'organise autour de la création de lois, d'avantages fiscaux, de subventions comme en témoignent les contrats de relance de logements locatifs sociaux signés entre l'Etat et les organismes HLM. Malgré la décentralisation, l'Etat continue à agir sur les pouvoirs publics locaux. Avec la circulaire du 18 décembre 2001, elle définit les grandes orientations pour la programmation des aides à la pierre avec pour axes de :

- poursuivre les objectifs de la politique du logement. Il s'agit donc de continuer la construction de logements à un niveau élevé, ce qui nécessite une bonne connaissance locale des besoins et une bonne compréhension du fonctionnement des marchés locaux de l'habitat,
- donner la priorité aux opérations de renouvellement urbain,
- « *développer une approche globale des besoins exprimés en matière de logement* »¹,
- permettre l'étalement dans le temps des projets grâce à une concertation entre les organismes.

L'Etat met aussi en place des nombreux outils permettant de soutenir son action en faveur d'une plus grande mixité :

- Le PLH, qui permet de définir « *la politique de l'Habitat sur le territoire en définissant sur 5 ans les objectifs et les actions à mettre en œuvre pour répondre aux besoins de logement, de mixité et à l'atteinte d'un équilibre géographique et une diversification de l'offre.* »,
- ou les programmes de rénovation urbaine, mise en œuvre en particulier dans les quartiers reconnus Zone Urbaine Sensible, en collaboration avec l'ANRU, les collectivités, les agglomérations et l'Etat. On peut citer l'exemple du quartier de la Source situé au Sud de la ville d'Orléans, rénové dans le cadre du Grand Projet de Ville.

Pour finir, l'action de l'Etat s'articule autour de politiques contractuelles comme avec la loi Besson et la loi contre les exclusions du 29 juillet 1998, dont l'objectif est de pallier les écarts entre les lois existantes et la réalité locale. En effet, les difficultés rencontrées par les populations sont toujours présentes, et l'Etat souhaite enrayer les phénomènes d'exclusions. Avec le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, l'Etat agit sur le parc immobilier HLM, et définit les moyens d'application du FSL qui attribue les aides financières et définit des mesures d'accompagnement social.

Ainsi, « *l'Etat de son point de vue est le garant de l'égalité territoriale, la solidarité nationale et la redistribution. Les collectivités locales revendiquent, elles, la légitimité démocratique, l'efficacité et la bonne gestion issues de la proximité et de la connaissance du terrain.* »².

¹ CONSEIL GENERAL DU LOIRET. (Avril 2002), *étude habitat Loiret bilan des politiques publiques en matière d'habitat*, ITC – CREPAH, 68 p

² [JABLON S.](http://base.d-p-h.info/fr/fiches/dph/fiche-dph-7297.html) (septembre 2007) Décentralisation et territorialisation des politiques du logement, <http://base.d-p-h.info/fr/fiches/dph/fiche-dph-7297.html>

Les différentes échelles d'intervention locales

d) Le rôle du conseil Régional

Le rôle du Conseil Régional en matière de logement est plutôt limité et consiste souvent à soutenir financièrement des actions mises en œuvre par les agglomérations, ou les départements. Ainsi, il collabore avec les EPCI à travers différents contrats permettant la création d'un fonds d'intervention financière favorisant l'application des objectifs affichés par le PLH.

De plus, il impulse différentes politiques « Cœur de village », permettant de redynamiser les centres bourgs à travers la construction de logements neufs, en particulier sociaux. Dans le cadre de ces politiques, il participe aussi aux études d'OPAH en apportant sa contribution financière. Ces Opérations d'Habitat Programmé, permettent aux habitants suivant des conditions de ressources de rénover leur habitation afin de la rendre plus durable avec par exemple des travaux d'isolation. Elle dure en générale trois ans et sont souvent accompagnées de la création d'équipements, de commerces, d'aménagement d'espaces publics, ou de la construction de logements sociaux.

e) Le rôle du Conseil Général

Le Conseil régional travaille en collaboration avec l'Etat à travers la mise en place de conventions ayant pour objectif « de renforcer la programmation des logements sociaux en milieu rural pour doter ces territoires d'un parc locatif suffisant pour accompagner leur développement ». Il fixe les moyens mis en œuvre de façon complémentaire en termes de programmation du logement.

Il met aussi en place des Contrats Départementaux pour la Ville, qui s'inscrivent dans le cadre d'action sur les villes moyennes. Ce type de contrat présente différents domaines d'intervention comme la sécurité, l'éducation et la culture. La question du logement est un point important de ces contrats, qui participe à l'accroissement de l'offre en logements sociaux, à l'amélioration du parc privé avec la mise en place d'OPAH par exemple. Il s'agit aussi pour le département de favoriser l'accès à un logement aux personnes les plus défavorisées.

En outre, le Conseil Général soutient la construction des logements sociaux, en assurant la garantie d'emprunt auprès des bailleurs sociaux. Ce soutien financier offre la possibilité au département de définir des objectifs à atteindre, et des orientations à suivre.

f) Le rôle des EPCI

Créée avec la loi Chevènement de 1999, cette nouvelle échelle de décision permet une synergie des moyens en offrant aux communes la possibilité de leur confier des

compétences, comme le développement et le maintien des transports en commun, l'assainissement... Les EPCI sont des acteurs de proximité des communes et jouent donc un rôle très important en définissant des stratégies en matière d'habitat. Elles complètent le travail de l'Etat en veillant à l'application de ses orientations au niveau local.

Depuis leur création afin de faire face à la demande croissante en logements, les EPCI ont favorisé le développement et la production de logements au détriment de l'accompagnement social et de la requalification du parc existant. La problématique du logement des populations défavorisées est, semble-t-il mise au second plan par rapport à au développement d'une offre nouvelle. Pourtant les EPCI sont aussi un des acteurs de la rénovation urbaine, et développent de nombreux partenariats permettant aux personnes en difficulté de passer d'un logement transitoire à un logement pérenne. Ils mettent aussi en œuvre une nouvelle stratégie favorisant le maintien des populations défavorisées dans leur logement. Ainsi « *l'objectif est de travailler sur la solvabilité des ménages par la réduction de leurs charges* ». ¹

¹ CONSEIL GENERAL DU LOIRET. (Avril 2002), *étude habitat Loiret bilan des politiques publiques en matière d'habitat*, ITC – CREPAH, 68 p

Tableau 1: **récapitulatif du nouveau PDALPD 2008-2013**

Source : PDALPD de l'Agglomération d'Orléans

Réalisation : Taccoen E.

Quatre objectifs prioritaires ▪ Conforter les outils de pilotage, d'animation et d'observation pour une meilleure efficacité de l'ensemble des actions mises en œuvre par les partenaires du PDALPD ▪ développer, en liaison avec les politiques locales de l'habitat, une offre de logements adaptés permettant de répondre à la diversité des besoins entre logement et hébergement ▪ inscrire l'action en direction du logement de personnes défavorisées dans une logique plus forte de prévention ▪ développer les outils de repérage et renforcer les actions concertées en vue du traitement des situations d'habitat indigne	
CONDUITE ET D'ANIMATION DU PDALPD ▪ Pilotage stratégique : Comité responsable du Plan ▪ Pilotage technique : Comité technique de suivi ▪ Animation : Animateur du PDALPD Programme d'actions thématiques sous l'impulsion de chefs de file	Fiche d'actions animation/observation <u>Fiche action n°1.</u> Renforcer les fonctions d'animation et de communication du PDALPD en articulation avec la fonction d'observation. <u>Fiche action n°2.</u> Renforcer le dispositif partenarial d'observation du logement des personnes défavorisées
	Fiche d'actions thématiques <u>Fiche action n°3.</u> Développer un dispositif de production de l'offre spécifique et adaptée <u>Fiche action n°4.</u> Mobiliser les dispositifs d'attribution et rechercher des solutions de logement dans les parcs social et privé, pour répondre aux objectifs de la loi Dalo <u>Fiche action n°5.</u> Soutenir le développement d'outils de mobilisation et de sécurisation de l'offre dans le parc privé <u>Fiche action n°6.</u> Consolider et développer le dispositif de baux glissants <u>Fiche action n°7.</u> Renforcer la mobilisation du Fonds Unifié Logement pour l'accès et le maintien dans le logement des populations fragiles en coordination avec les autres actions du PDALPD <u>Fiche action n°8.</u> Consolider le dispositif de prévention des expulsions locatives <u>Fiche action n°9.</u> Création d'une instance de coordination pour le repérage et la lutte contre l'habitat indigne