



POLYTECH[®]
TOURS
Département Aménagement



Revalorisation de l'ensemble pavillonnaire Port-Sud

Etude sociale d'une résidence ghettoisée, utopie des années 1970.

Breuillet - Essonne - 91

Breuillet



LEPERCQ, Guillaume

Stage de découverte

DA3 - 2012

Tutrice : Nadine POLOMBO

Revalorisation de l'ensemble pavillonnaire Port-Sud

*Etude sociale d'une résidence ghettoisée,
utopie des années 1970.*

Breuillet - Essonne - 91.

*Source des photographies de couverture :
Site de Breuillet
LEPERCQ Guillaume*

*LEPERCQ Guillaume
Stage de découverte
DA3 - 2012*

Tutrice : Nadine POLOMBO

Avertissements

- Le PIND est un premier test qui permet à l'élève ingénieur de s'évaluer (et d'être évalué par les enseignants), de prendre conscience des connaissances acquises mais également de la marge de progression et des éléments qui restent à acquérir.
- Le PIND est un espace de liberté (le seul dans la formation) qui mesure la motivation de l'élève ingénieur pour l'aménagement.
- Le PIND est un exercice qui doit permettre de problématiser un sujet en s'appuyant sur des recherches bibliographiques, d'élaborer un diagnostic orienté et d'émettre des propositions.

Remerciements

Je tiens tout d'abord à remercier Mme Pion, chargée au développement durable, et Mme Robert, chargée au logement et aux affaires sociales à la mairie de Breuillet, pour leur accueil, le temps qu'elles m'ont accordé et les explications qu'elles m'ont transmises.

Je remercie ensuite Alain et Catherine Ollagnier pour m'avoir compté leur histoire en tant que premiers habitants de l'expérience urbaine Port-Sud et pour m'avoir permis de mieux comprendre le caractère de cette résidence.

Merci également à M. Hervé Bouteiller, responsable au sport et à la vie associative de Breuillet, pour le temps qu'il m'a accordé et surtout pour m'avoir permis d'acquérir une ambition personnelle plus forte pour ce projet et pour la suite.

Je remercie M. Bernard Sprotti, maire de Breuillet, pour le temps et l'attention qu'il a accordé au projet, et je l'espère plus tard pour la réalisation d'une partie de celui-ci.

Pour finir, je remercie toutes les personnes qui ont participé de près ou de loin à la réalisation de ce projet, de m'avoir aidé de quelque manière que ce soit en m'hébergeant, en m'écoutant, en me relisant ou encore en me questionnant, chaque intervention fut utile. Merci à ceux qui ont cru en moi et à mes arguments.

Sommaire

| | |
|--|-----------|
| Avertissements | 4 |
| Remerciements | 5 |
| Sommaire | 6 |
| Introduction..... | 8 |
| Première Partie : La commune de Breuillet | 9 |
| I. Présentation de Breuillet..... | 10 |
| A. Une ville de la grande couronne parisienne..... | 10 |
| B. Un cadre de vie agréable..... | 12 |
| II. La démographie et le logement à Breuillet | 22 |
| A. Une population vieillissante et aisée..... | 22 |
| B. Le logement à Breuillet | 26 |
| Deuxième Partie : Diagnostic de Port-Sud | 33 |
| I. L'ensemble pavillonnaire Port-Sud | 34 |
| A. Présentation de l'utopie urbaine | 34 |
| B. L'évolution et l'état actuel de Port-Sud | 37 |
| C. Pavillon type et administration de Port-Sud | 41 |
| II. Les enjeux d'une telle revalorisation..... | 42 |
| A. Valoriser une résidence vieillissante avec des espaces inutilisés | 42 |
| B. Dans le cadre des problématiques d'aménagement..... | 48 |
| C. Dans le cadre des politiques communales | 52 |
| Troisième partie : Propositions d'aménagement | 55 |
| I. L'utilisation du droit de préemption | 56 |
| A. Transformation d'un pavillon en logement locatif aidé..... | 56 |
| B. Transformation d'un pavillon en deux logements | 57 |
| II. Création d'une association loi 1901 | 59 |
| A. Une association intergénérationnelle | 59 |
| B. Les limites..... | 60 |
| C. Les projets de l'association..... | 60 |
| Conclusion | 62 |
| Bibliographie..... | 63 |
| Index des sigles..... | 65 |
| Table des illustrations..... | 66 |
| Table des matières | 68 |

Introduction

Une utopie est une réponse aux besoins d'une époque donnée. Au cours du temps, les mentalités et les besoins varient considérablement. Mais chaque utopie reste gravée dans l'histoire pour enrichir cette dernière. Chaque expérience urbaine, caractérisée ou non comme utopique, apporte un bagage supplémentaire à l'histoire de l'aménagement du territoire. Notre façon d'aménager aujourd'hui découle de l'interprétation que nous faisons des résultats des expériences urbaines du passé, dont les plus enrichissantes sont les utopies.

Au XIX^{ème} siècle, Fourier théorisa un genre de mixité fonctionnelle au sein d'un même quartier, idée reprise par Godin pour favoriser l'ascenseur social. Il y a 50 ans, nous construisions des barres d'habitation hors normes pour répondre au besoin croissant de logement. Ni la mixité sociale ni la mixité fonctionnelle n'était de mise. Suite aux constructions inhumaines et à la pollution des grandes villes, d'autres utopies émergèrent comme des petits villages où se retrouvaient une certaine catégorie socio-professionnelle pour profiter d'un cadre de vie agréable. Le territoire d'étude de ce projet est une utopie de ce type.

Aujourd'hui, les besoins de notre société sont divers mais celui qui semble primer en matière de logement est la mixité sociale. Chaque nouveau quartier se construisant intègre généralement une part de logements locatifs aidés pour satisfaire à ce besoin, mais qu'en est-il des quartiers ghettoïsés ? Que doit-on faire des utopies de l'époque où les personnes aisées se regroupaient pour plus de plaisir et de sécurité ?

De plus, notre société est aujourd'hui marquée par un fort manque de communication. Des savoirs se perdent, les générations ne communiquent plus entre elles et l'expérience acquise avec l'âge n'est plus transmise comme elle l'était dans les sociétés traditionnelles. Or les relations intergénérationnelles représentent un réel besoin pour l'intérêt général comme pour les intérêts particuliers, il ne faut donc pas la négliger. Le vieillissement de la population et l'évolution des mentalités tendent à accentuer cette scission entre les générations et créent d'autres problématiques comme celle de la décohabitation.

Construire l'histoire à travers des expériences est indispensable à l'évolution de l'aménagement du territoire. Faire naître une mixité sociale dans une résidence ghettoïsée, trouver une réponse aux problématiques engendrées par des faits de sociétés, innover pour une meilleure communication ; ce sont là trois réelles expériences portées par ce projet.

Première Partie : La commune de Breuillet

I. Présentation de Breuillet

A. Une ville de la grande couronne parisienne

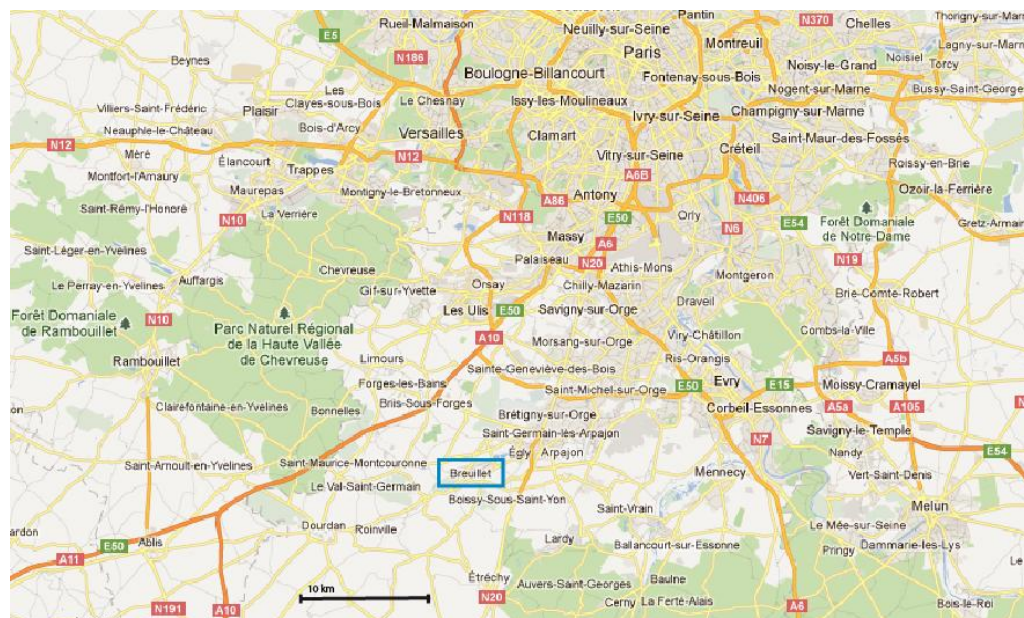
1. Au centre de l'Essonne

La commune de Breuillet se situe en Région Ile-de-France, au centre de l'Essonne (91) à 40 km au Sud de Paris.



Figure 1: Localisation de la ville de Breuillet

Source : Google Map



Carte 1 : Localisation de Breuillet en Ile-De-France

Source : Google Map

Breuillet est une ville de la grande couronne parisienne, située entre un espace urbanisé au nord et un espace peu urbanisé et rural au sud.

2. Proche de Paris

Breuillet appartient au canton de Saint-Chéron et à la Communauté de Communes de l'Arpajonnais (CCA) qui regroupe près de 61 000 habitants sur 14 communes, dont 8372 breuilletois en 2011. La figure suivante représente la carte d'accès à l'intercommunalité, Breuillet se trouvant complètement à l'Ouest de la CCA.

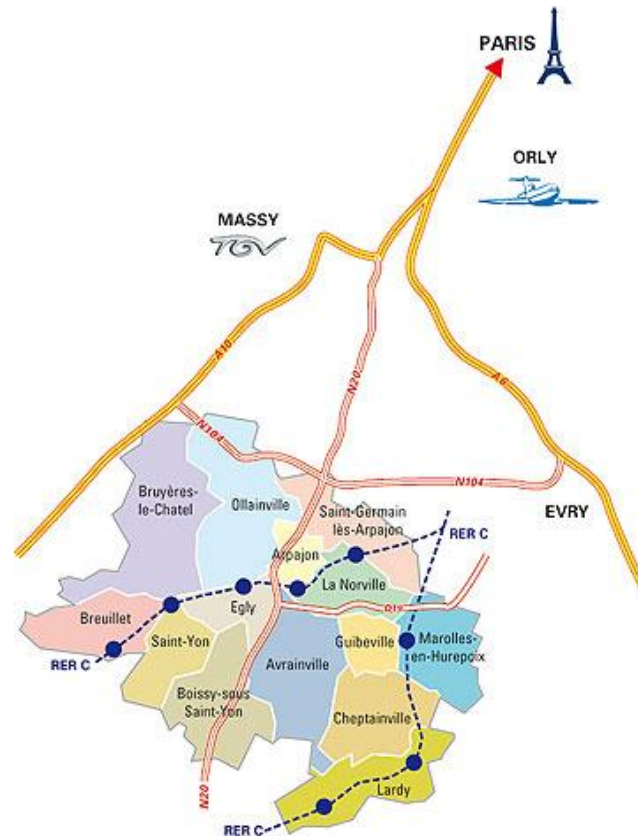


Figure 2 : Accès à la CCA
Source : Site cc-arpajonnais.fr

Breuillet est à 43 minutes de Paris par les routes, notamment à 5 minutes de la Nationale 20 qui parcourt toute la France, à 10 minutes de la Nationale 104 et à 20 minutes de l'Autoroute 10. La gare tgv de Massy et l'aéroport d'Orly sont accessibles en 25 minutes par les routes lorsque le trafic le permet.

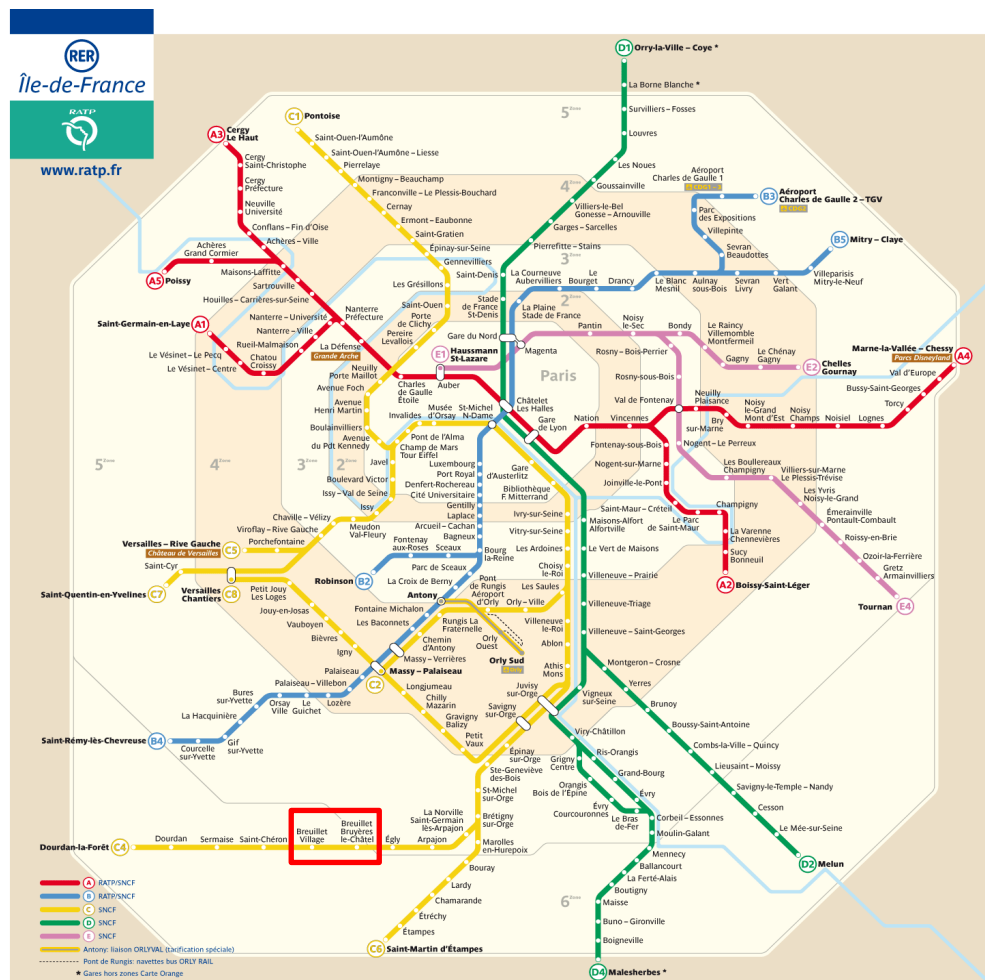


Figure 3 : Plan des RER d'Ile-de-France

Source : site ratp.fr

Par les transports en commun, Breuillet est accessible via 2 gares SNCF (encadrées en rouge ci-dessus) sur un embranchement de la ligne C du Réseau Express Régional d'Ile-De-France. Pour le temps de transport, les portes de Paris (Bibliothèque Nationale de France) sont accessibles en 45 minutes et son centre (Saint-Michel-Notre-Dame) l'est en 55 minutes. Dans l'autre sens, Dourdan est en bout de ligne, à 16 minutes de Breuillet, et est desservie par le Transport Express Régional trois fois par jour (ligne Paris-Chartres). Breuillet est également desservie par quelques lignes de BUS, mais le transport en commun le plus utilisé est le RER.

B. Un cadre de vie agréable

1. « Une ville à la campagne »

Le slogan du futur agenda 21 de Breuillet est « une ville à la campagne », très représentatif de la réalité. En effet, étendue sur 669 hectares, trois rivières parcourent son territoire : l'Orge et ses deux affluents, la Renarde et la Rémarde, en plus de 25 hectares de lacs et d'étangs. Les plans d'eau de la commune sont parfois de petite taille comme l'étang derrière le Moulin des Muses, ou de plus grand taille comme le lac de Port-Sud de 6,2 hectares.



Photo 1 : Etang du Moulin des Muses à Breuillet
Source : Guillaume LEPERCQ



Photo 2 : Lac Port-Sud à Breuillet
Source : Guillaume LEPERCQ

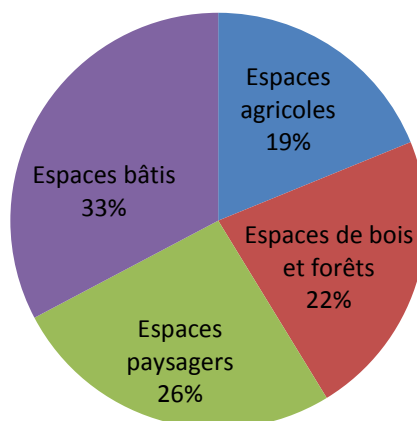
Breuillet se compose d'un plateau au centre, de deux coteaux et des vallées de chaque côté. De plus, la ville est située entre le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (comprenant le domaine de Chamarande), celui de la Haute Vallée de Chevreuse et à la limite de la région naturelle de la Beauce.

Breuillet est donc une ville située entre trois régions naturelles reconnues et une région très urbanisée et dynamique : l'Île-de-France.



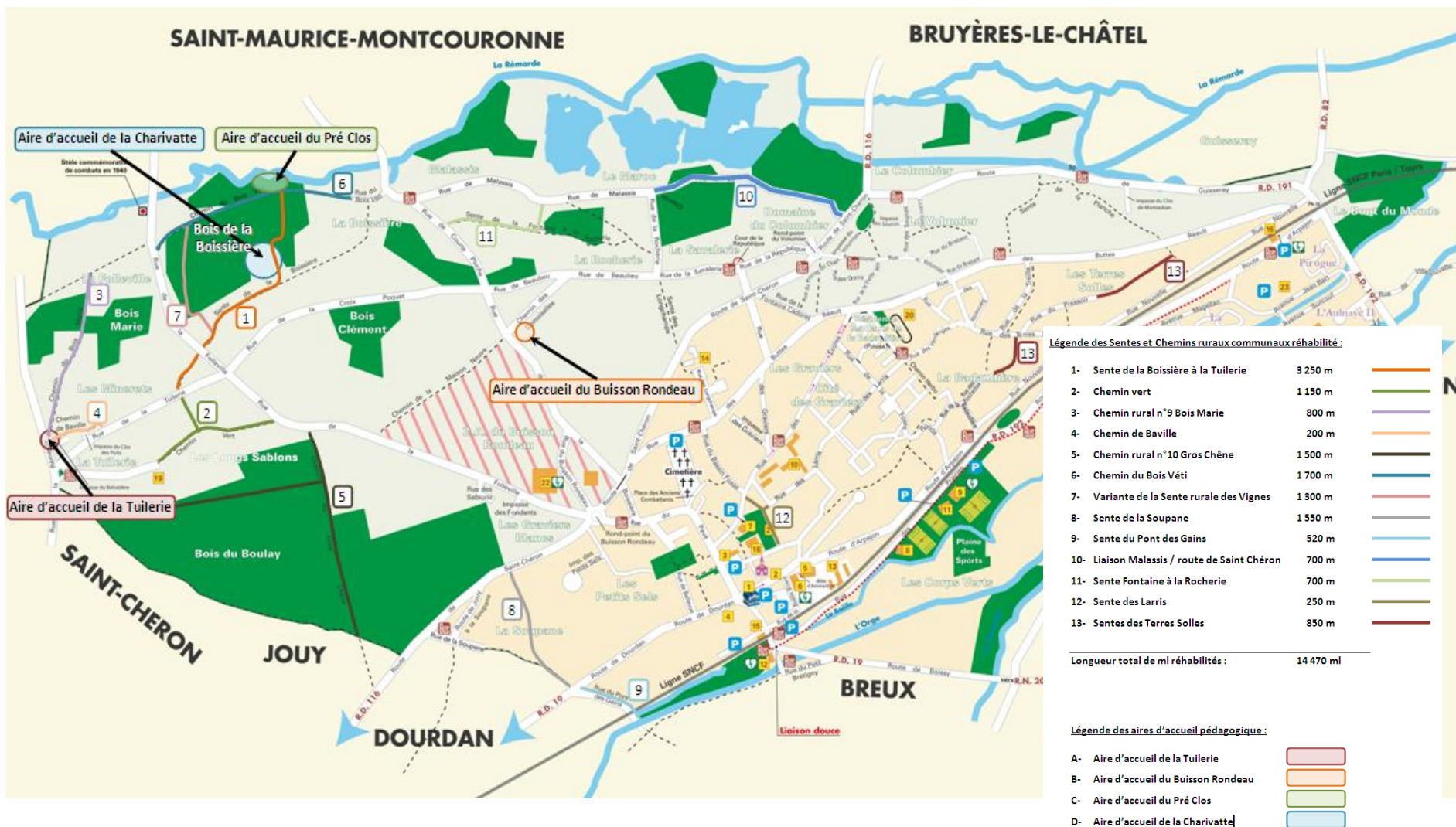
Photo 3 : Une ville à la campagne
Source : Breuillet Mag n°200 – Avril 2009

Breuillet n'a pas de besoin en ce qui concerne l'environnement, le cadre présenté ci-dessus témoigne d'une présence importante de la nature et d'une continuité de cette dernière. Le graphe suivant montre la faible part du bâti et cette forte présence d'espaces naturels dans l'occupation des sols de la commune.



Graphe 1 : Occupation des sols de Breuillet (91)
Source : Mairie de Breuillet

Un réel effort est fait par les services municipaux pour préserver ces atouts, la carte suivante présente les différents sentiers et aires d'accueils de la commune. On peut noter que la résidence Port-Sud est cachée derrière la légende sur le document. La cause de ce choix graphique est simple : la résidence étant une propriété privée, les sentiers, chemins et autres espaces naturels sont également privés et ne figurent donc pas sur cette carte.



Carte 2 : Localisation des sentes, chemins ruraux et aires d'accueils de Breuillet (91)
Source : Mairie de Breuillet

2. Des services et des équipements complets

En plus de disposer d'un cadre de vie agréable, Breuillet est bien équipée en matière de services et de structures sociales.

i. Éducation et santé

Pour l'éducation, la ville dispose de deux écoles maternelles et de deux écoles élémentaires publiques qui scolarisent 996 élèves au total. Tout est organisé pour répondre aux besoins des élèves et également de leurs parents, avec notamment un conseil d'école pour son bon fonctionnement et une aide aux devoirs après les cours. Au niveau de la petite enfance, la crèche familiale « Les oursins » accueille 40 enfants de 2 mois et demi à 3 ans, et la halte-garderie « Les P'tits Moussets » en accueille 15.

Le collège auquel est relié Breuillet est situé à Saint-Chéron, le Collège du Pont de Bois, soit à une station de RER ou à 15 minutes du centre-ville de Breuillet en voiture. Le lycée correspondant est à Dourdan, le terminus de la ligne C du RER, à 3 stations de Breuillet et à 25 minutes en voiture, c'est le Lycée Francisque Sarcey. Breuillet est à 30 minutes en voiture du campus universitaire d'Orsay (Paris-sud) en Essonne, ou encore à 50 minutes en transport en commun des universités parisiennes les plus proches, Paris-UPMC notamment.

Au niveau de la santé, l'hôpital le plus proche est à Arpajon à 2 stations de RER (en direction de Paris) ou à 10 minutes en voiture. Ce centre hospitalier comprend 259 lits répartis dans différents services (chirurgie, maternité et gynécologie, pédiatrie, réanimation et gériatrie) en plus de 113 lits en maison de retraite. Breuillet dispose également d'une maison de retraite d'une capacité de 76 lits.

Pour ce qui est de la densité médicale, l'Ile-De-France regroupe à elle seule 22,4% des médecins français inscrits sur le Tableau de l'Ordre. La densité générale pour 100 000 habitants est de 403,2 médecins en Ile-De-France, contre 312 en France métropolitaine. Cependant, c'est aussi la région où les inégalités sont les plus marquantes car Paris (intramuros) a une densité générale de 813,7 médecins pour 100 000 habitants, alors que la densité générale en Essonne est de 273,6.¹

A Breuillet, il n'y a que 4 médecins généralistes et un médecin podologue pour 8372 habitants, ce qui correspond à environ 60 médecins pour 100 000 habitants. La densité médicale est donc faible, mais étant donné la proximité des autres communes et surtout celle de Paris qui a une densité médicale très forte, on ne peut pas vraiment parler de « désert médical ».

¹ Source : Atlas de la démographie médicale en région Ile-De-France, situation au 1^{er} janvier 2009.

ii. Le social

Un Relais d'Assistance Maternelle est également organisé dans la commune pour aider les familles dans leurs démarches de garde. Les deux écoles maternelles et élémentaires proposent chacune un accueil de loisir d'une soixantaine d'enfants autour des horaires scolaires, le mercredi et pendant les périodes de vacances scolaires. Un troisième accueil de loisir est proposé uniquement le mercredi et pendant les vacances avec un effectif maximum de 24 enfants, mais proposant des activités plus tournées vers la nature. De plus, un Point d'Accueil Jeune encadre les jeunes de 11 à 17 ans qui veulent s'essayer à des stages d'initiation, et leur permet aussi d'effectuer des activités sportives, culturelles ou artistiques. Enfin, le département de l'Essonne permet à la commune de proposer une aide de 150 € sous forme de chèques vacances pour des jeunes de 17 à 22 ans qui montent un projet de voyage autonome en France ou dans l'Union Européenne.

Du côté administratif, il existe un Conseil Municipal Enfant à Breuillet depuis 1999, qui permet de faire participer les enfants à la vie de la commune, mais surtout de former les citoyens de demain en développant leur sens de la responsabilité. Dans la même idée d'une démocratie participative, le conseil des seniors se réunit plusieurs fois par an en séance plénière et en commission thématique pour débattre des points importants afin que la municipalité puisse répondre correctement à leurs attentes.

Pour les seniors, des café-débats sont organisés plusieurs fois par an et le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) leur organise des sorties dans toute la France tout au long de l'année. L'Association Gymnique de Breuillet organise également des cours de gymnastique douce à partir de 55 ans, et les seniors peuvent se rencontrer au Club de l'Amitié autour de diverses activités. La ville a reçu le 2 février 2010 le label « Bien vieillir, Vivre ensemble », elle s'est alors engagée à mettre en œuvre un plan d'action sur 5 ans dans la continuité des activités proposées depuis 2009, comme le thé dansant, le banquet des aînés, diverses sorties et la célébration de la fameuse Semaine Bleue.

Dans le cadre de la politique communale de 2008 pour faire de Breuillet une « handiville », Breuillet Transports permet gratuitement aux personnes du 3^{ème} âge et aux personnes à mobilité réduite de se déplacer. Une délégation handicap a également été créée pour favoriser « l'accessibilité pour tous » aux trottoirs, aux abris bus, aux établissements scolaires et aux locaux municipaux. La ville s'est aussi associée avec l'association Handi'Chiens pour que chaque enfant souffrant d'un handicap moteur puisse avoir un chien. Un service de portage de repas à domicile est également présent depuis 2009 pour les personnes âgées, handicapées ou malades. Breuillet participe aussi au plan canicule, au plan grand froid, à l'opération tranquillité 2011 (surveillance du domicile en cas d'absence du propriétaire) et le CCAS est en partenariat avec l'Agence Nationale pour les Chèques Vacances afin de permettre aux personnes âgées de voyager plus facilement.

iii. Les équipements sportifs et culturels

La médiathèque de Breuillet, riche de ses 2 000 lecteurs réguliers, dispose d'environ 27 000 documents en consultation sur place libre et gratuite. Elle propose également des évènements culturels tout au long de l'année pour développer la culture des breuilletois, et afin qu'ils se rencontrent, débattent et échangent. Le Conservatoire à Rayonnement Communal de Breuillet propose, depuis 2009, 6 salles de cours pour « permettre à chacun de s'épanouir dans son activité culturelle préférée »². Ces deux équipements sont regroupés dans un bâtiment : le Centre Culturel Le Moulin des Muses de Breuillet, qui propose également une projection d'un film un vendredi par mois dans son auditorium. La saison culturelle breuilletoise est complète et témoigne de l'importance de la culture dans la ville, notamment avec la venue de comiques connus comme Kev Adams et Titoff. En plus de ces évènements, les associations permettent aux habitants de prendre le relais et d'enrichir la culture locale, comme le Comité de la Mémoire qui a publié le livre « Regards sur Breuillet » retraçant l'histoire de la commune.



Photo 4 : Centre Culturel de Breuillet Le Moulin des Muses
Source : Guillaume LEPERCQ

Avec 2 600 adhérents sur 30 associations sportives, Breuillet compte beaucoup sur le sport et la jeunesse. La ville dispose d'équipements complets grâce à la plaine des sports, un espace d'environ 9 hectares contenant la piscine des 3 vallées, le gymnase François Ruiz avec son terrain multisport, sa salle d'art martial, sa salle de danse et sa salle d'escrime. 5 terrains de football, 2 terrains de tennis couverts, un espace pétanque et un « city-stade » sont également présents sur la plaine. En plus de cet espace totalement dédié au sport, la commune dispose de 5 terrains de tennis et d'une piscine découverte au cœur de la résidence Port-Sud, et d'une piste de roller sur les hauts de Breuillet. La présence des cours d'eau, des lacs et des chemins de randonnée permet également d'avoir un cadre très agréable pour pratiquer des sports de plein air ne nécessitant aucun équipement comme la course à pied, le vélo ou encore la marche.

² Citation : Site de la Mairie de Breuillet



Photo 5 : La Plaine des Sports de Breuillet
Source : Guillaume LEPERCQ



Photo 6 : Parcours sportif du Parc du Moulin
Source : Guillaume LEPERCQ

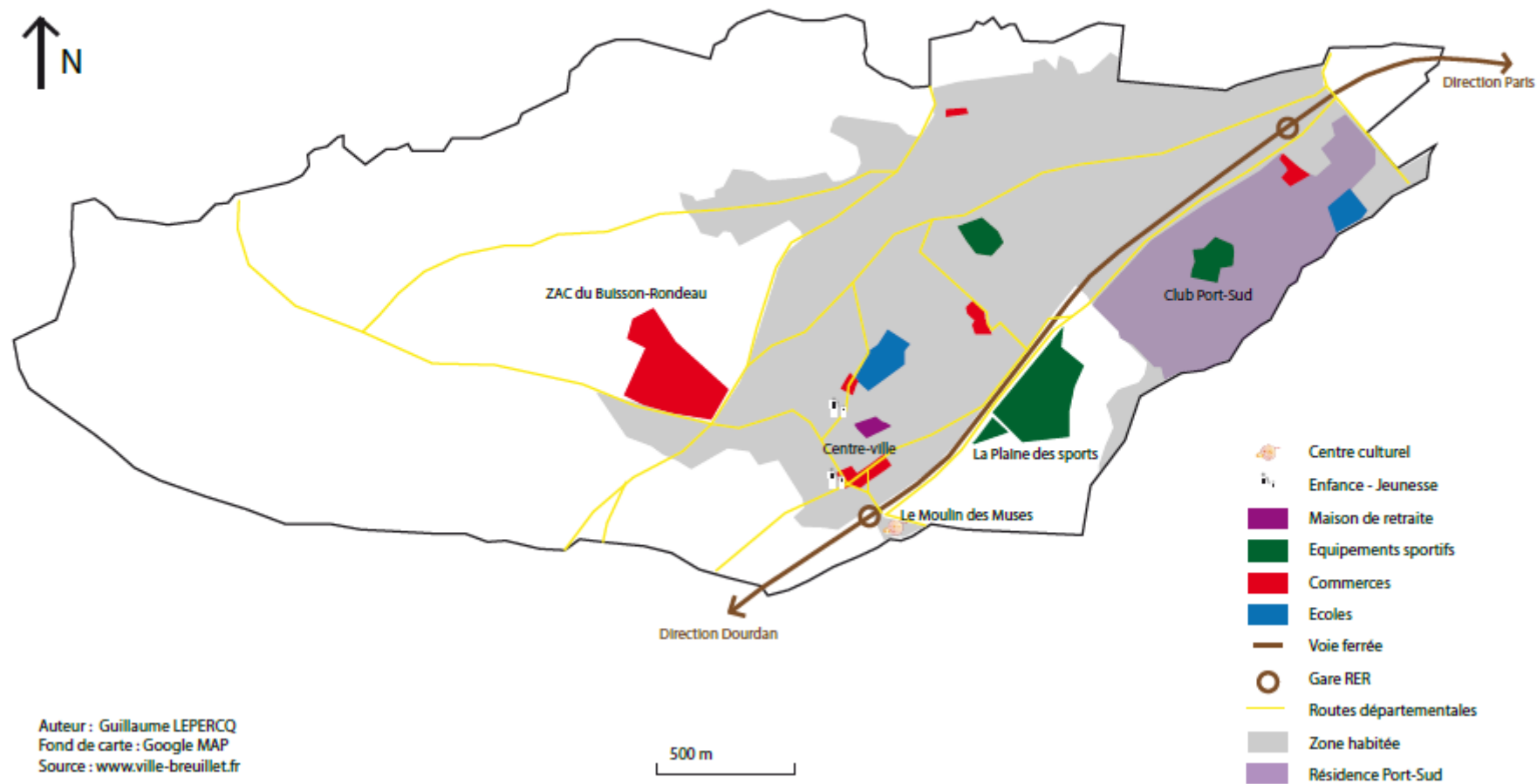
Avec ses 80 associations, la ville de Breuillet est un territoire au service des bénévoles. Elle revendique également sa politique de construction et de rénovation d'équipements sportifs et de soutien aux associations locales.

Chaque génération peut trouver à Breuillet tout ce dont elle a besoin. Des centres d'accueils pour les jeunes de tout âge permettent aux parents de mener leurs activités en toute tranquillité et participent à l'épanouissement de la jeune génération. Les personnes âgées peuvent se retrouver entre elles autour de différentes activités organisées par les services communaux ou par des bénévoles. Les services à la personne sont aussi très présents. Cependant, il n'existe aucune structure, aucune association ayant pour but de faire se rencontrer les générations entre elles pour un partage quotidien. Chaque génération participe à ses activités en ne rencontrant que rarement les autres générations. Ce sujet sera abordé plus concrètement dans la partie traitant des enjeux de la revalorisation de Port-Sud.

La carte suivante présente la répartition de ces équipements et montre que la commune est surtout développée sur sa partie Est, soit la partie la plus proche du RER C, l'atout majeur du développement de Breuillet.

La résidence Port-Sud, qui est le territoire sur lequel porte le projet, dispose d'un espace sportif, d'un espace commercial avec un supermarché, de petits commerces (banque, pizzeria, pharmacie, coiffeur, fleuriste) et des cabinets médicaux (dentiste, podologue, kinésithérapeute). Elle pourrait être vue comme un petit village séparé du reste de Breuillet par la voie ferrée.

Répartition des équipements de santé, de loisirs, d'éducation et des commerces à Breuillet en Essonne (91)

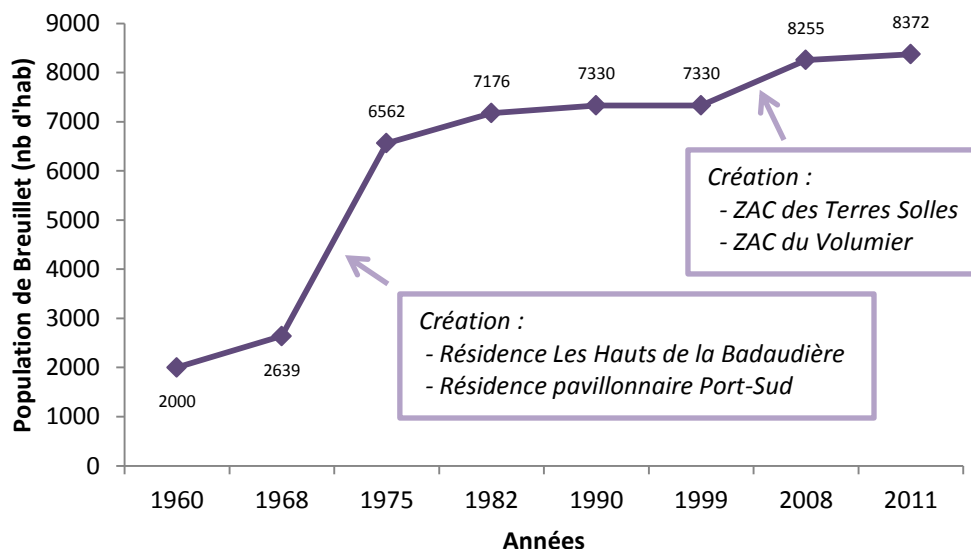


Carte 3 : Répartition des équipements de santé, de loisirs, d'éducation et des commerces à Breuillet (91)

II. La démographie et le logement à Breuillet

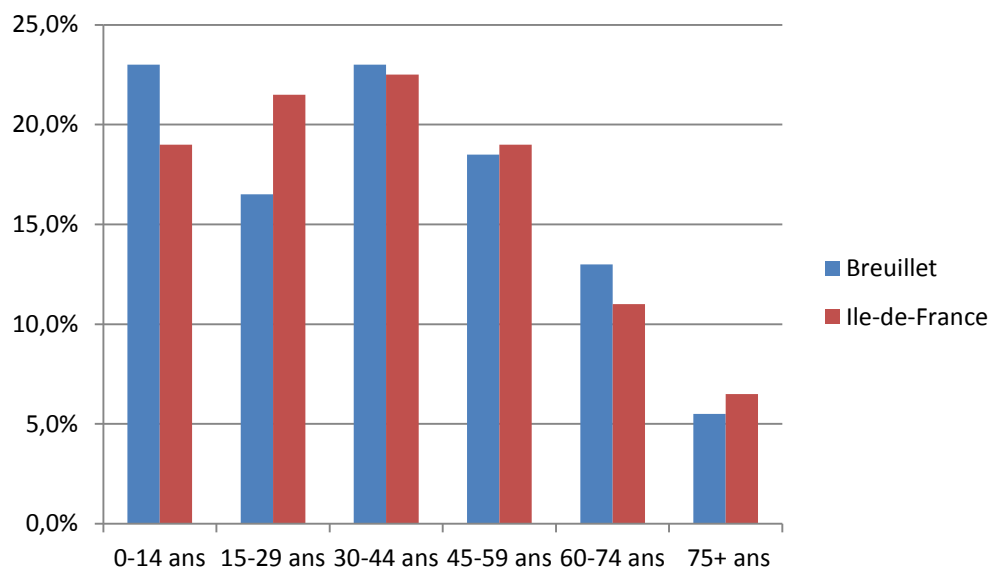
A. Une population vieillissante et aisée

1. Evolution démographique



Graph 2 : Evolution démographique de Breuillet
Sources : Mairie de Breuillet & INSEE

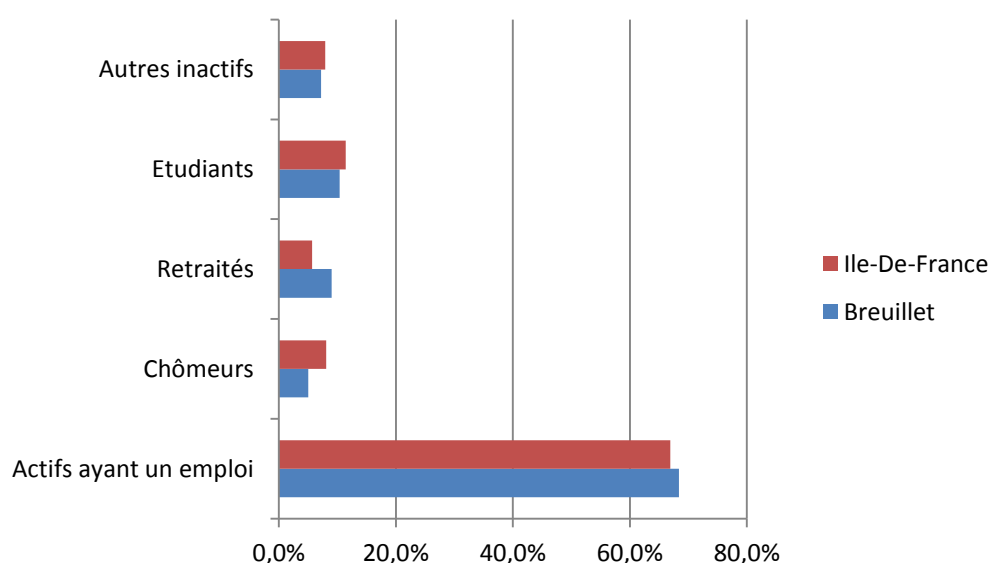
Le graphe ci-dessus montre la forte augmentation de population qu'a vécu Breuillet à la fin des années 1960 et au début des années 1970. C'est principalement grâce à la création de Port-Sud, un lot résidentiel de 702 pavillons dont l'histoire sera développée dans la deuxième partie, que la population a augmenté aussi fortement en 7 ans. La résidence de 302 logements HLM les Hauts de la Badaudière, construite à la même période a également participé à cette augmentation. Une seconde augmentation de la population est notable au début des années 2000 avec la création de deux ZAC, celles des Terres Solles et celle du Volumier. La population ne cesse de croître grâce à la proximité de Paris et au cadre de vie décrit précédemment. Les habitants qui sont arrivés au premier pic de population étaient principalement des jeunes travailleurs voulant profiter des atouts breuilletois. Cette population est restée à Breuillet par la suite pour profiter de son cadre de vie, ce qui finit par poser le problème du vieillissement de la population et de la décohabitation.



Graph 3 : Population par tranche d'âge à Breuillet et en Ile-de-France en 2008
Source : INSEE, RP2008

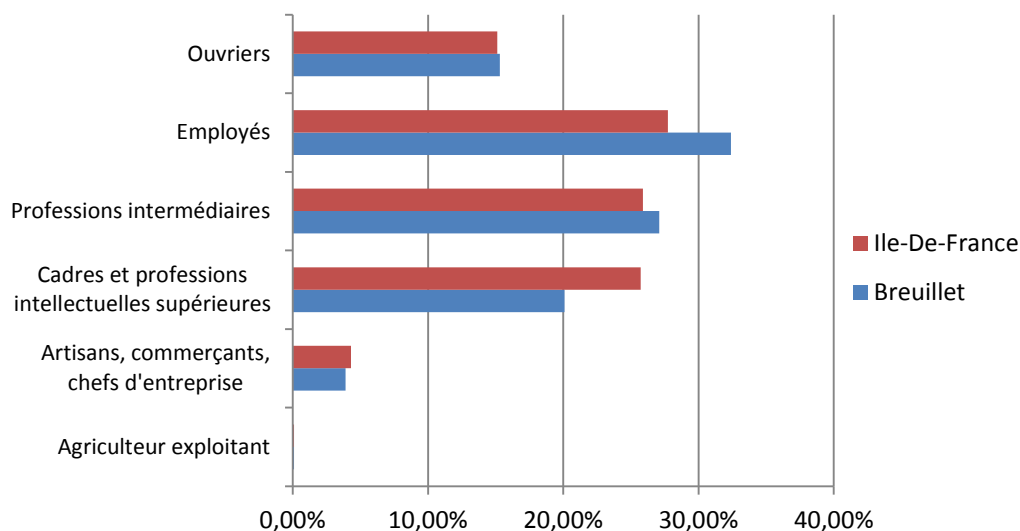
En effet, la comparaison avec la répartition de la population par tranche d'âge en Ile-De-France montre qu'il y a une grande part de 60-74 ans à Breuillet, mais une part plus faible de plus de 75 ans. La part de 0-14 ans est également plus élevée, mais celle des 15-29 ans est légèrement plus faible. L'évolution de la population breuilletoise est donc marquée par l'arrivée massive de jeunes ménages de 1969 à 1975, ce qui représente une augmentation de près de 4000 habitants. Ce phénomène a encore des répercussions aujourd'hui au regard de la population par tranche d'âge qui met en évidence plusieurs générations dominantes à Breuillet.

2. Etude sociologique de la population breuilletoise



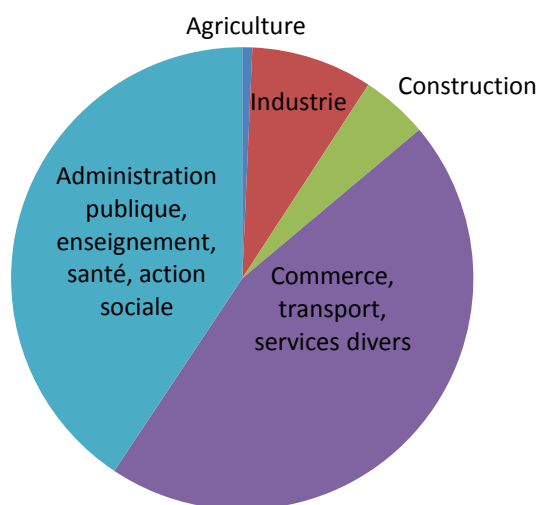
Graph 4 : Population de 15 à 64 ans par type d'activité à Breuillet en 2008
Source : INSEE, RP2008

La part des actifs ayant un emploi à Breuillet est plus forte qu'en Ile-de-France. Il y a aussi plus de retraités (9%), moins d'étudiants (10%) et moins de chômeurs (5% seulement). La population breuilletoise regroupe donc plus de travailleurs et de retraités qu'en moyenne en Ile-De-France. De plus, 92,8% de la population active ayant un emploi est salarié.



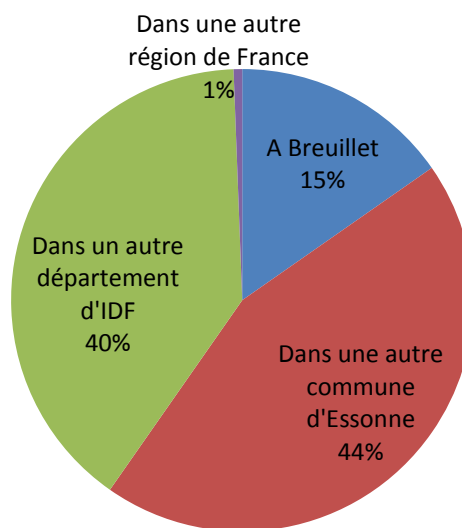
Graph 5 : L'emploi à Breuillet par catégorie socio-professionnelle en 2008
Source : INSEE, RP 2008

Le graphique précédent montre que la majorité des actifs sont des employés, des professions intermédiaires et des cadres et professions intellectuelles supérieures. Et comme le montre le graphique suivant, le secteur le plus représenté à Breuillet est celui de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale, suivi du secteur du commerce, des transports et des services divers. On peut donc dire que le secteur tertiaire est très majoritaire dans l'emploi des breuilletois.



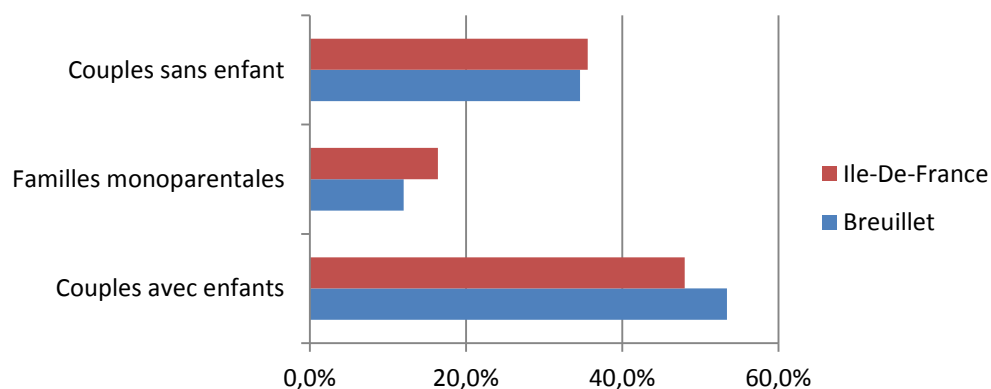
Graph 6 : L'emploi selon le secteur d'activité à Breuillet en 2008
Source : INSEE, RP 2008

De plus, Breuillet est une cité dortoir, l'accès au reste de la Région Parisienne étant facilité par ligne C du RER, il n'y a que 15% des breuilletois qui travaillent sur le site de la commune. Le reste des actifs sont essentiellement attirés par toutes les villes le long de la ligne C, comme Dourdan, Arpajon, Brétigny, Savigny, et surtout Paris. Cependant, les transports en commun ne sont empruntés que par 25% des actifs, alors que 65% de ces derniers utilisent soit une voiture, un camion ou une fourgonnette³. Cet aspect de la population est caractéristique de la banlieue d'une grande ville : avoir une maison à la campagne et une voiture pour aller travailler.



Graphique 7 : Lieu de travail des breuilletois en 2008
Source : INSEE, RP 2008

Le cadre de vie a une conséquence au niveau de la composition des ménages. En effet, Breuillet est marquée par une forte présence des couples avec enfants, 53,4% des ménages contre 48% des ménages d'Ile-De-France. De plus, les breuilletois de 15 ans ou plus sont plus de 55% à être mariés, contre moins de 45% en Ile-De-France.⁴



Graphique 8 : Composition des familles à Breuillet et en Ile-De-France en 2008
Source : INSEE, RP 2008

³ Source : INSEE, RP 2008

⁴ Source : INSEE, RP 2008

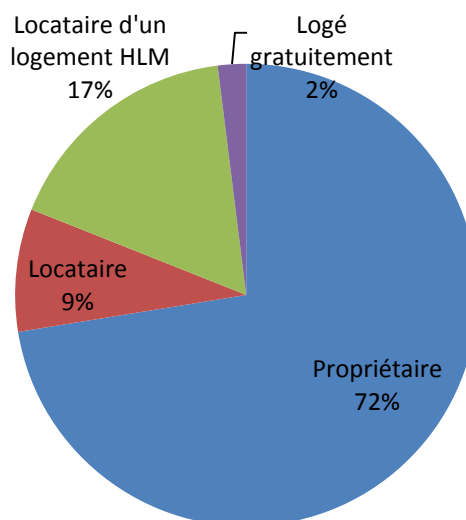
Enfin, le revenu médian par ménage à Breuillet est de 3504 € net par mois, contre 2314 € net par mois en France métropolitaine. De plus, la ville est placée à la 1374^{ème} place du classement national en revenu par ménage et à la 1861^{ème} place en niveau de vie (sur 36 717 communes).⁵

La sociologie breuilleteoise est donc marquée par une population élevée d'enfants (0-14 ans) et de retraités (60-74 ans). Il n'y a que 5% de chômeurs, et moins d'étudiants qu'en Ile-De-France. De plus, le secteur d'activité le plus important est celui des services. Breuillet a également toutes les caractéristiques d'une cité dortoir, avec un indicateur de concentration de l'emploi inférieur à 30%⁶ en 2008. Cela est commun pour une ville située dans la Grande Couronne Parisienne, et cette caractéristique est à prendre en compte dans la politique communale. Enfin, la population breuilleteoise est plus aisée que la moyenne nationale au niveau du revenu par ménage.

B. Le logement à Breuillet

1. Un parc locatif aidé insuffisant

En 2008, Breuillet compte 3140 logements, dont 30 résidences secondaires et 127 logements vacants, le reste correspond aux résidences principales. Ces dernières sont majoritairement occupées par des propriétaires (plus de 70%). La part des logements HLM n'est que de 17% en 2008, ce qui n'était alors pas suffisant pour répondre aux directives de la loi SRU qui en impose 20% par commune.



Graphique 9 : Résidences principales par type de logement à Breuillet en 2008
Source : INSEE, RP 2008

⁵ Source : Salairemoyen.com

⁶ Source : INSEE, RP 2008.

Des actions ont alors eu lieu et 2010, la commune dispose exactement de 19,66% de logements sociaux (600 logements dont 50 en maison de retraite, sur un parc total de 3052 résidences principales)⁷, ce qui lui permet de ne pas avoir à payer de pénalité et d'éviter de participer aux rattrapages SRU.

Sur les 550 logements sociaux, 152 appartiennent à la commune, le reste se divise entre le préfet et le 1% patronal (à hauteur de 50% selon le service logement). Les bailleurs sociaux présents à Breuillet par ordre d'importance sont : DOMNIS (310 logements), immobilière 3F (110 logements dont 50 maisons), EFFIDIS (50 logements), France habitation, SOGEMAC habitat et SNL-PROLOGUES. Pour ce qui est de la demande, elle oscille entre 250 et 300 demandes de logements locatifs aidés par an, alors que la mairie ne dispose en moyenne que de 8 logements de ce type se libérant chaque année (20 en comptant les logements acquis grâce aux négociations avec le préfet et le 1% patronal). La demande et l'offre ne sont donc pas du même ordre, et même si les 20% de logements HLM sont respectés, il y a un réel manque de ce type de logement à Breuillet. De plus, la promesse du nouveau président de la République Française par rapport à la loi SRU fera, si elle est respectée, monter le seuil de logements sociaux par commune à 25%.

Dans le parc locatif aidé breuilletois, la résidence la plus conséquente est celle des Hauts de la Badaudière (R+4). Construite au début des années 1970, elle contient exactement 302 logements HLM en appartement dont 103 sous la responsabilité de la commune de Breuillet.



Photo 7 : Résidence HLM des Hauts de la Badaudière à Breuillet
Source : Mairie de Breuillet

Les deux autres résidences HLM en appartement se situent près du centre-ville : Les Petits Sels (R+3), avec 50 logements dont 6 pour la commune, et le Clos de Serre Bourse (R+3), avec 36 logements dont 12 appartenant à la mairie.

⁷ Source : Service logement et affaires sociales, mairie de Breuillet



Photo 8 : Résidence HLM le Clos de Serre Bourse à Breuillet
Source : Mairie de Breuillet

Mais Breuillet ne propose pas que d'appartements en logement locatif aidé. En effet, la Zone d'Aménagement Concerté du Volumier et celle des Terres Solles, aménagées au début des années 2000, proposent chacune 25 logements HLM en maison individuelle, parmi d'autres maisons du parc privé. Une certaine mixité sociale est donc présente dans ces quartiers.



Photo 9 : Rue du Brabant, ZAC du Volumier à Breuillet
Source : Mairie de Breuillet

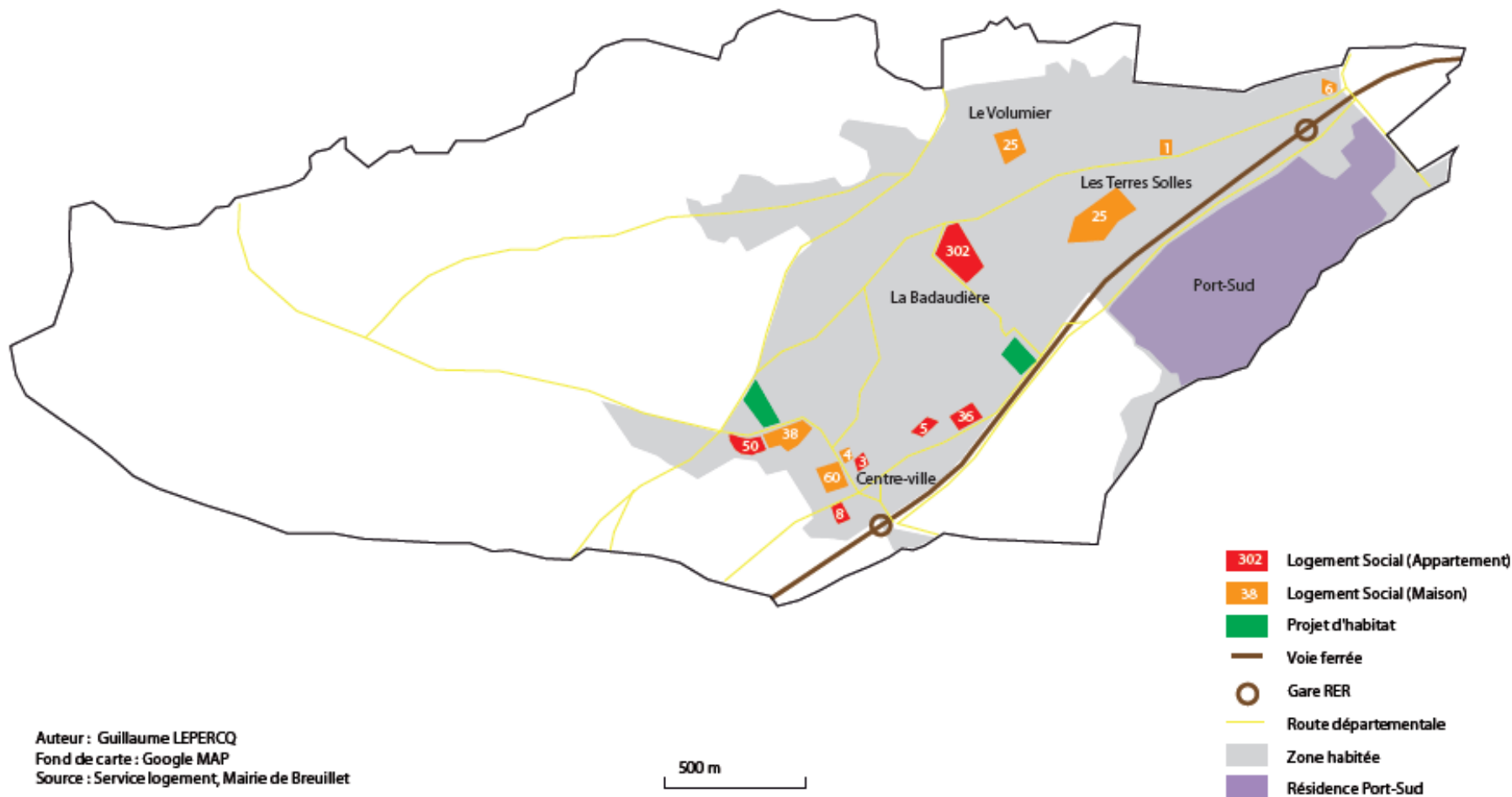
Les autres logements HLM se situent principalement à proximité du centre-ville et donc proches de la gare SNCF de Breuillet-Village.

Un projet de 60 logements dont 12 sociaux sera réalisé Rue du Pavé, au nord-ouest du centre-ville et un autre de 44 logements dont 8 sociaux et 3 pour les activités locales sera réalisé route d'Arpajon, entre le centre-ville et la résidence Port-Sud. Ces projets rentrent dans le cadre du Plan Local de l'Habitat dont s'est doté Breuillet en décembre 2009, tout comme les 13 autres communes de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais. Les objectifs de ce PLH sont la réponse aux besoins de logements privés et sociaux en maintenant les équilibres démographiques et en favorisant la mixité sociale. Pour se faire, la production de logement doit se situer entre 405 et 440 logements par an pendant 6 ans, dont 127 à 132 logements dans le parc locatif aidé par année (dont 12 à 17 créés dans l'ancien parc).

Breuillet a également pour objectif de trouver des solutions au problème que pose le phénomène de décohabitation, lorsque que les membres d'un même foyer cessent d'habiter ensemble. Ce phénomène est présent dans la commune mais également dans notre société en général avec notamment les ruptures conjugales, les mutations professionnelles ou encore comme conséquence indirecte du vieillissement de la population. La taille des ménages diminue, ce qui augmente la demande de logement sans augmenter directement la population.

La carte qui suit montre la répartition des logements sociaux en appartements et en maisons sur le territoire de la commune, ainsi que les deux projets cités précédemment. Elle met également en avant le fait que le quartier de Port-Sud est le seul de Breuillet à ne proposer aucun logement social.

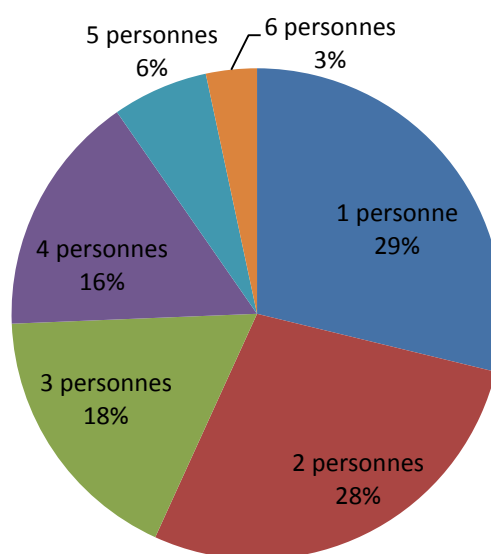
Répartition des logements sociaux à Breuillet en Essonne (91)



Carte 4 : Répartition des logements sociaux à Breuillet en Essonne (91)

2. La sociologie de l'habitat locatif aidé breuilletois

En 2008 à Breuillet, la personne de référence de la majorité des ménages propriétaires est retraitée (38%) ou cadre supérieur (22%). A l'inverse, pour le parc HLM, aucune catégorie socio-professionnelle ne se distingue entre un pratiquant d'une profession intermédiaire, un ouvrier, un employé et un retraité. En effet, ces quatre catégories représentent 87% des ménages logés en HLM. Cependant, le recensement 2008 de l'INSEE montre que la majorité des personnes de références vivant en logement social ont entre 25 et 54 ans (68%) et que ces ménages sont principalement constitués d'une ou de deux personnes comme le montre le graphe suivant.



Graphique 10 : Taille des ménages logés en logement HLM loué vide à Breuillet en 2008
Source : INSEE, RP 2008

Il faut donc comprendre que l'insertion de logement HLM à Breuillet apporterait une population qui a plus de chance d'être active que retraitée selon ces statistiques. Ce sont surtout des petits ménages qui occuperaient ce type de logement, mais également des ménages de 4 ou 5 personnes.

L'étude du logement à Breuillet montre que la demande en logement HLM est très forte par rapport à l'offre. Une augmentation du parc locatif aidé permettrait donc de répondre à cette demande grandissante, et s'insérerait dans les objectifs de mixité sociale voulus par le nouveau Président. De plus, Port-Sud étant le seul quartier ne proposant aucun logement HLM, en insérer dans ce quartier représenterait une progression conséquente dans la mise en place d'une réelle mixité sociale par le logement. Au regard du cadre de vie de Breuillet et du revenu moyen, cette commune pourrait représenter le cadre idéal pour favoriser « l'ascenseur social ». Enfin, il faudrait prendre en compte le phénomène de décohabitation pour conserver la population breuilletoise dans les années à venir.

Synthèse

La population breuilleteoise (8372 habitants) est en moyenne plus riche qu'en France Métropolitaine et réside sur un territoire situé entre 3 régions naturelles qui sont celle de la Beauce, du Gâtinais Français et de la Vallée de Chevreuse. Breuillet dispose donc d'un cadre de vie remarquable et la proximité du bassin de vie parisien très urbanisée et attractif fait de la commune une « cité dortoir ». De ce fait, la majorité des ménages sont des couples avec enfants et propriétaire de leur logement.

Au niveau du social et des services à la personne, le maillage de la commune est très complet. Cependant, il n'existe aucune structure ou association permettant la rencontre et le partage intergénérationnel. Or les relations entre générations sont fondamentales pour notre société.

Au niveau du parc du logement, l'obligation de 20% de logements HLM sur la commune est respectée. Mais ce n'est pas suffisant au regard de la forte demande en logement locatif aidé et de l'augmentation probable de ce seuil à 25% sous le gouvernement actuel. De plus, la mixité sociale est présente dans tous les quartiers sauf dans celui de Port-Sud. Enfin, le phénomène national de la décohabitation est présent sur ce territoire et des solutions sont recherchées pour conserver la population actuelle à Breuillet.

Deuxième Partie : Diagnostic de Port-Sud

I. L'ensemble pavillonnaire Port-Sud

A. Présentation de l'utopie urbaine

Le projet en lui-même porte sur la revalorisation de Port-Sud, il faut donc comprendre l'histoire particulière de cette résidence avant de pouvoir y participer par la suite.

Jusqu'à la fin des années 1960, la famille Lecœur possède un terrain de 47 hectares en zone inondable à Breuillet, le cadre idéal pour sa centaine de bovins. A 40km de là, les parisiens profitent de l'apogée des 30 glorieuses et vivent selon le fameux slogan « métro, boulot, dodo ». Le promoteur immobilier Cerioz & Cie va alors acheter ce terrain pour en faire une résidence « à l'américaine », afin de sortir quelques parisiens de leur cadre de vie actuel tout en gardant leur travail.



Photo 10 : Prairie avant la résidence Port-Sud
Source : Regards Sur Breuillet – Comité de la Mémoire

Une grande campagne de publicité commence alors pour attirer les futurs résidents de cette utopie urbaine : « *Votre maison de tous les jours dans le 1^{er} village de plaisance de Paris* ». La plaquette de Port-Sud est idyllique : « *Vivre de Paris et posséder, à sa porte, une mer de poche où naviguer à la voile, sous le vent d'une liberté retrouvée...* ». En effet, un lac est creusé et sera alimenté par l'Orge, la rivière passant derrière le terrain, permettant ainsi le rehaussement et l'évacuation de l'eau des terres. Le chantier a demandé beaucoup d'investissement pour réussir à construire 702 pavillons entourant un lac artificiel de 6,2 hectares en plus des équipements de loisirs et de la campagne publicitaire.



Photo 11 : Plan masse du projet "Port-Sud"
Source : Plaquette publicitaire Port-Sud de 1969

La plaquette du projet présente un plan masse sur lequel figurent toutes les commodités nécessaires après une journée de travail dans la capitale. Tout d'abord, la résidence est construite à 100 mètres de la gare RER de Breuillet-Bruyère-Le-Châtel. Cette proximité permet aux habitants de rejoindre la capitale ou les grandes villes voisines rapidement et sans automobile. Dès l'entrée principale de Port-Sud se trouve un centre commercial répondant aux besoins de la population (supermarché, pharmacie, cabinets médicaux...) ainsi que la conciergerie principale pour assurer la sécurité de l'entrée. Une fois rentré dans la résidence, on peut en faire le tour par une voie « périphérique » limitée à 30 km/h qui donne régulièrement accès à des « hameaux » d'habitation (11 au total) en forme de haricots débouchant ensuite sur le lac. Ce dernier est très bien mis en valeur sur la plaquette grâce aux voiliers qui y naviguent sous le soleil. Une jetée et un phare sont également présents, donnant sur le fameux port qui doit son nom à la résidence. « Port-Sud » s'appelle ainsi car il est possible d'y naviguer librement, et le terme « sud » évoque la vie de vacance, de plaisance mise en avant dans la publicité de l'époque. Pour parfaire cet atout majeur qu'est le lac, 20 000 plantes et 5 200 arbres et arbustes ont été plantés, des poissons ont été apportés afin que la pêche soit possible, et un club nautique a été bâti. Mais les loisirs de Port-Sud ne s'arrêtent pas à son lac. En effet, on peut voir sur la plaquette que près du « Club House » se trouvent 3 terrains de tennis, un terrain de volley-ball, un bois, un « ranch » (des jeux pour enfant), une piscine chauffée et un solarium. Toutes ces activités sont animées par le « Club Port-Sud », une association (loi 1901) dont la gestion est séparée de celle de la résidence, les « port-sudiens » (comme ils se sont appelés eux-mêmes) ne sont pas obligatoirement adhérents, mais ils sont prioritaires en cas d'abondance de la demande. Une école maternelle et une école élémentaire sont également implantées pour favoriser la venue des jeunes ménages désirant un cadre particulier pour développer leur vie de famille. Le promoteur est même allé jusqu'à vouloir implanter une mairie annexe à celle de Breuillet et une église dans la résidence. Mais finalement, la commune a refusé et un terrain de sport pour les écoles fut construit à son emplacement. L'église non plus n'a pas été réalisée, mais une maison fut construite sur un modèle différent des pavillons et fut cédée à l'évêché. Enfin, le phare qui devait être construit au bout de la jetée fut remplacé par un simple lampadaire.

Au début des travaux, le promoteur s'est empressé de réaliser le Club House afin de permettre les activités pour mettre en valeur son projet. Il a également fait construire en priorité un « hameau témoin » avec 4 maisons des 4 types proposés dans la maquette. Les éventuels clients pouvaient alors visiter les pavillons témoins : un 4 pièces de 128 m² (comprenant la surface habitable, un cellier, un garage et un grenier), un 5 pièces de 161 m², un 6 pièces de 179 m² et un 8 pièces de 222 m². Les pavillons étaient meublés et décorés par des sociétés pour que celles-ci puissent également faire leur publicité.

Pour mieux connaître cette histoire, je suis allé à la rencontre de monsieur et madame Ollagnier qui résident dans leur pavillon depuis le 18 septembre 1970. Ils racontent les moments forts de leur emménagement. Tout d'abord, c'est grâce au bouche-à-oreille qu'ils ont eu connaissance de la construction de Port-Sud, un ami leur en a parlé de la sorte : *« Ils construisent un lac sur lequel on peut faire de la voile ! »*. Ensuite, à leur arrivée devant le Club House et le hameau témoin, Catherine raconte : *« On s'est garé devant le club, ça avait une gueule ! Il y avait à gauche des étudiants qui jouaient au tennis, d'autres qui se baignaient à droite dans la piscine, et d'autres qui faisaient de la voile sur le lac. Les maisons témoins étaient entièrement meublées et décorées. C'était extraordinaire »*. Le promoteur est même allé jusqu'à payer des étudiants pour faire la publicité de son village de vacance type « Club Med ». Un grand plan de la résidence était exposé à l'intérieur du Club House, c'était là que les futurs « port-sudiens » choisissaient leur pavillon, de la même manière qu'au Monopoly, avec des cabochons « réservé » ou « vendu ». La famille Ollagnier n'a pas hésité, ils ont alors emménagé dès la fin de la construction de leur pavillon côté lac.

Au début de leur vie à Port-Sud, Alain raconte : *« On laissait notre bateau ancré devant la maison, des voisins passaient en mayo de bain pour aller à la piscine, alors on partait avec eux en laissant portes et fenêtres ouvertes, il n'y avait aucun cambriolage à l'époque »*. Chaque année était organisée la course des « 24h de Port-Sud » sur le lac, un évènement très populaire qui animait toute la résidence, une équipe se relayait pour faire le maximum de tours dans le temps imparti. Toute l'année, le lac était navigable et la piscine restait ouverte nuit et jour en été. De plus, une réelle entraide était présente pour participer à la finalisation des terrasses et des jardins des voisins.

C'était la belle vie, les habitants se retrouvaient entre eux venant du même milieu à une époque où se construisaient les grands ensembles. Ces habitants étaient majoritairement des cadres moyens, notamment des militaires grâce à la proximité des bases de Brétigny et de Montlhéry.

Le cadre était présenté comme idyllique dans la maquette de publicité, et selon le témoignage de la famille Ollagnier, qui a également élevé le premier enfant né à Port-Sud : *« la publicité n'était vraiment pas mensongère ! »*.

Dans le livre « Regards sur Breuillet » rédigé par le Comité de la Mémoire de la commune, des témoignages sont également recueillis. L'un d'eux raconte qu'une famille allait voir le dimanche la construction de son futur pavillon, et « *cela nous donnait du courage pour toute la semaine, on y repensait en prenant le métro* ». Port-Sud offrait un cadre de vie exceptionnel aux personnes le désirant, dans la plaquette étaient même rappelées les différentes manières de trouver des moyens de financements annexes dans une époque où l'inflation atteignait 18%.

D'un point de vue démographique, Breuillet n'était qu'un petit village habité par une majorité de paysans, sa population ne dépassait pas les 2 500 habitants. En 5 ans, avec l'arrivée de près de 700 ménages, pour la plupart issu d'un milieu relativement aisé, la physionomie de Breuillet fut bouleversée. Il y avait une double scission avec le reste de Breuillet, une scission géographique car Port-Sud était et reste légèrement à l'écart du reste de la commune, mais surtout une scission psychologique. En effet, Alain Ollagnier raconte : « *On ne se mélangeait pas du tout, les gens qui habitaient ici ne montaient pas dans les mêmes wagons que les gens de Breuillet, ils ne se parlaient pas, ils voyaient les port-sudiens comme des gens prétentieux* ». Le changement se faisait également au niveau politique : « *des cadres moyens qui se mélangeaient aux campagnards pour faire de la politique* », les port-sudiens s'étaient très rapidement intégrés au conseil municipal, « *on est arrivé en pays conquis* ».

Port-Sud fut un véritable succès, le prix des pavillons a même vu une augmentation entre la première tranche livrée et la dernière 5 ans plus tard. C'était une résidence où tout le monde se connaissait et où il faisait bon vivre. Les cadres moyens ne participaient à la vie de la résidence que pour se divertir et laissaient leur travail et leurs tracas à Paris.

B. L'évolution et l'état actuel de Port-Sud

La copropriété terminée, tout le monde se connaissait à Port-Sud et chacun menait une vie agréable et ne voulait pas que cela change. Un règlement de copropriété fut rédigé pour préserver une certaine « unité » dans la résidence, ce dernier est toujours en vigueur même s'il n'est pas totalement respecté.

Car en effet, il est interdit de modifier l'aspect extérieur de son pavillon, ou alors il faut le faire en suivant des règles strictes (hauteur et teinte du portail par exemple). Il est aussi interdit de construire une véranda, de creuser une piscine ou encore d'installer un abri de jardin. Installer une antenne de télévision ou satellite n'est pas non plus autorisé (la télévision est reçue grâce à une antenne unique pour toute la résidence). Le règlement va même jusqu'à limiter la taille des troènes et interdire le simple fait de faire sécher son linge à l'extérieur du pavillon. En conséquence, Port-Sud peut parfois perdre son attrait, notamment à cause de la forte mitoyenneté des pavillons et des charges à payer pour l'entretien de la copropriété (150 € par trimestre pour un pavillon type 4 pièces).

Mais grâce à ce règlement, Port-Sud a « *gardé son âme* » comme le dit Catherine Ollagnier, la résidence a relativement bien vieilli sans véritable changement dans son organisation, excepté le don des voiries à la commune pour un meilleur entretien de l'éclairage. Ce changement, selon Alain Ollagnier a tout de même marqué une rupture, car la résidence n'était donc plus complètement privée. Or il avait été envisagé d'installer des barrières à chacune de ses entrées et même de mettre en place une milice à une époque, car des vols et des cambriolages commençaient à avoir lieu. Cela n'a finalement pas été fait et Port-Sud ne s'est pas refermée de manière officielle sur elle-même, mais la scission géographique et surtout psychologique était plus que jamais présente.

La photo suivante montre ce qu'un promeneur peut lire lorsqu'il entre sur la balade autour du lac de Port-Sud, la scission est présente dans les mentalités.



Photo 12 : Panneau informatif à l'entrée du lac de Port-Sud

Source : Guillaume LEPERCQ

Petit à petit, certaines caractéristiques de la résidence ont disparu, comme l'ouverture nocturne de la piscine pour respecter les normes de sécurité, ou encore la navigation sur le lac car celui-ci avait perdu en profondeur et cette activité était passée de mode. Il est toujours possible de naviguer sur le lac, une association de kayakistes le fait de temps en temps, mais à part eux, quasiment plus personne ne profite de cet atout oublié. De plus, le témoignage de la famille Ollagnier rapporte qu'aujourd'hui, « *ça donne une impression de moins riche, ce n'est plus la même catégorie de personne qui habite là* », ou encore « *avant, c'était le Club Med, tout le monde se connaissait. Et maintenant on ne connaît plus personne* ». Le club de voile a donc fermé, ainsi que le club de pêche, cette activité est toujours pratiquée, mais beaucoup moins qu'il y a quelques années. L'école primaire proposait même des cours d'initiation à l'optimiste pour certaines de ses classes, c'était une opportunité incroyable pour les enfants de Breuillet, mais cette activité s'est tout simplement arrêtée car personne ne voulait la reprendre, notamment à cause des normes de sécurité de plus en plus contraignantes.

Mais d'autres caractéristiques ont perduré, comme le tennis, une véritable religion à Port-Sud, deux terrains se sont ajoutés aux trois premiers de la résidence. Cette activité permet également l'ouverture de la résidence sur Breuillet car la commune dispose en tout de 7 terrains : 2 couverts sur la plaine des sports et 5 à Port-Sud, le Tennis Club de Breuillet se pratique principalement au Club Port-Sud. Des événements autour de ce sport sont organisés, comme le tournoi interne, le tournoi externe, les rencontres de doubles, les interclubs... chaque événement fait vivre le Club et permet la rencontre entre les anciens et les nouveaux joueurs.

La piscine reste elle aussi un lieu à ne pas manquer en été, même si des normes de plus en plus strictes lui font perdre son charme originel. Les breuilletois qui ne sont pas de Port-Sud peuvent y adhérer mais doivent payer un abonnement car ils ne payent pas les charges d'entretien payées par tous les port-sudiens. Le « mini-club » est toujours aussi populaire, même s'il est maintenant grillagé avec des barbelés surplombant son entrée pour éviter les dégradations.

L'évolution des événements organisés permet également de comprendre l'évolution des mentalités des habitants de Port-Sud. Avant, des événements étaient organisés pour toute la résidence, et beaucoup y participaient, comme Halloween, Noël, la chasse aux œufs de pâques... C'était l'occasion pour les port-sudiens de partager et de se connaître. Aujourd'hui, les événements ne sont plus suivis à une aussi grande échelle, la plupart des nouveaux arrivants ne participent pas à la vie collective ou très peu. D'un autre côté, les anciens résidents ne font pas vraiment d'effort particulier pour aider à leur intégration, et l'arrivée dans une telle résidence est forcément délicate pour un ménage. Un autre point sur cette évolution peut être fait en observant les usages de la salle des fêtes du Club House. Avant, elle était ouverte tous les samedis soirs et chacun pouvait venir participer aux festivités. Maintenant, elle est souvent occupée, mais à titre privé, comme n'importe quelle autre salle des fêtes.

La résidence Port-Sud peut toujours être vue comme un « village de plaisance », mais les libertés de l'époque ont pour la plupart disparu. Les équipements quant à eux sont toujours présents, même si le hangar à bateau, désaffecté, sert maintenant de source de revenu au Club Port-Sud qui le loue comme dépôt à une entreprise. Ce sont les mentalités qui ont évolué, l'esprit d'entraide qui était présent lors de sa construction n'est plus autant visible, les événements organisés ne sont plus aussi populaires et les nouveaux arrivants se heurtent généralement aux anciens résidents lors des conseils syndicaux. Dans certains hameaux, les règles de la copropriété ne sont pas forcément respectées, des pavillons voient leur garage s'agrandir, un abri de jardin se construire et leur entrée se trouve modifiée par un portail plus grand qu'il ne devrait l'être. Cela représente une innovation pour certains qui considèrent qu'ils sont chez eux et qu'ils doivent pouvoir faire ce qu'ils veulent, et un abus pour d'autres qui sont attachés aux traditions. Généralement, la prise de position par rapport aux traditions est adoptée par les plus anciens résidents, alors que celle par rapport à l'innovation correspond à des résidents plus jeunes et arrivés plus récemment.

De plus, la population tend à se diversifier légèrement. En effet, à sa construction, Port-Sud s'est peuplée par une population relativement uniforme d'un point de vue sociologique. Maintenant, les pavillons sont sur le marché du logement comme tout autre bien immobilier. Même si le cadre est toujours recherché par une certaine catégorie de population pouvant se l'offrir, certains, moins aisés, commencent à habiter Port-Sud, ce qui entraîne certaines réactions presque craintives de la part des anciens résidents.

Enfin, le phénomène de décohabitation est plus fort à Port-Sud. En effet, ce sont principalement des familles qui s'y sont installées à ses débuts. Un ménage constitué d'un couple avec des enfants a forcément évolué en 40 ans, les enfants sont partis et dans certains cas, le couple s'est séparé ou bien seul un veuf habite le pavillon. Quoi qu'il en soit, un pavillon habité par cinq personnes ne l'est plus que par une ou deux aujourd'hui et les enfants ayant grandi occupent maintenant d'autres logements, parfois même sur Port-Sud.

La résidence Port-Sud, au-delà de son cadre de vie idyllique, était et reste encore aujourd'hui un ghetto. Elle regroupe une catégorie de population relativement aisée, qui tend à augmenter la moyenne du niveau de vie de la commune. La scission entre Port-Sud et Breuillet est encore présente aujourd'hui, bien que moins marquée qu'aux débuts de la résidence. En effet, cette dernière est séparée de la commune géographiquement par la ligne de chemin de fer et par la plaine des sports et est reliée à Paris par une gare différente de celle qui dessert le centre-ville, une gare dont le nom, trop long, s'est vu trouvé un diminutif très représentatif : « gare de Port-Sud ». La scission psychologique très marquée autrefois l'est beaucoup moins aujourd'hui, mais elle se sent encore lorsque l'on parle de Port-Sud à certains breuilletois. Certains pensent que c'est « *une résidence pour riches* », de la même manière que certains port-sudiens pensent que les breuilletois sont moins aisés qu'eux. Mais ces clichés tendent à disparaître avec le temps.

Port-Sud est un quartier avec une réelle identité, mais une identité qui se perd car elle ne répond plus aux besoins d'une population qui tend à se renouveler. Il lui faudrait un nouveau caractère plus ancré dans son temps et qui permettrait aux habitants de mieux communiquer entre eux et de profiter de la mitoyenneté au lieu de la critiquer.

Pour un meilleur aperçu visuel de la résidence, voici le lien du clip de « *Tu dis mais ne sais pas* » de Mickey 3D : <http://www.youtube.com/watch?v=oBqd-lpCFpc>. La rue traversée par les protagonistes du clip est la rue périphérique qui donne accès aux hameaux. Le centre commercial visité est tel qu'il était au début des années 2000.

C. Pavillon type et administration de Port-Sud

La résidence Port-Sud est une copropriété comprenant 702 pavillons, dont 140 de type 4 pièces, 281 de type 5 pièces, 231 de type 6 pièces et 50 de type 8 pièces. Le type le plus retrouvé dans la résidence est donc le 5 pièces, en voici le plan présenté dans la plaquette publicitaire de 1969.

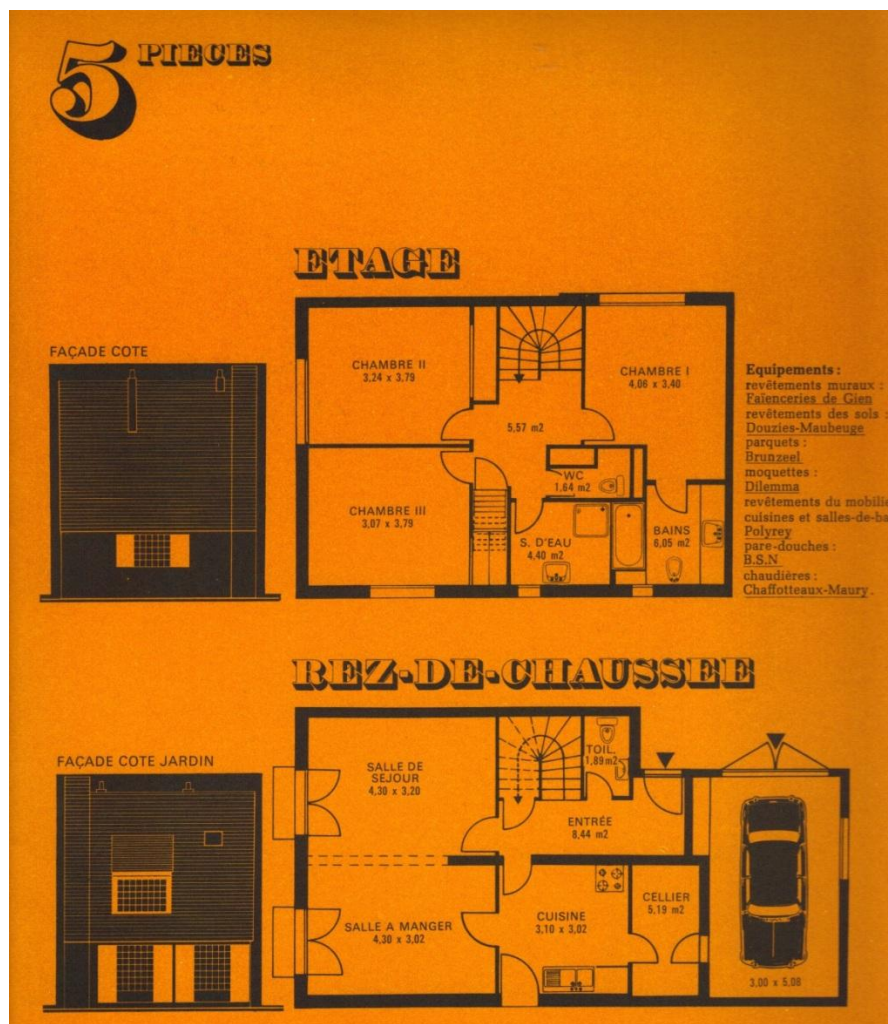


Figure 4 : Plan d'un pavillon type 5 pièces
Source : Plaquette publicitaire de Port-Sud de 1969.

Administrativement, le promoteur Cerioz a mis en place un lotissement de 8 lots, 6 sur la commune de Breuillet et 2 sur la commune voisine de Sait-Yon. Le lot n°4 est la copropriété Port-Sud. Chaque ménage résidant est propriétaire de son pavillon, mais pas de son terrain. Chaque ménage est propriétaire d'un pourcentage de la copropriété, c'est pour cela qu'un règlement de copropriété est nécessaire.

Le tableau suivant récapitule les prix de ventes des pavillons de Port-Sud, 20 transactions se font chaque année environ. Le prix de vente varie selon l'emplacement de la maison, si elle donne sur le lac par le jardin par exemple, il varie également selon la taille du terrain et selon l'état du pavillon.

| Type de pavillon | Prix de vente |
|------------------|-----------------------|
| 4 pièces | 260 000 € à 300 000 € |
| 5 pièces | 290 000 € à 330 000 € |
| 6 pièces | 340 000 € à 400 000 € |
| 8 pièces | 350 000 € à 430 000 € |

Tableau 1 : Prix de vente selon le type de pavillon
Source : Agence immobilière

Légalement, la commune détient un droit de préemption sur chaque pavillon. Il existe cependant un autre moyen pour elle d'acquérir un bien de Port-Sud. En effet, le règlement de copropriété autorise le don d'un bien, d'un terrain à Breuillet si et seulement si l'ensemble des propriétaires votent à l'unanimité pour ce don. Il faudrait donc réunir un représentant de chacun des 702 pavillons, et que pas un seul de ses résidents ne soit contre. Les leviers présents pour permettre l'insertion de Breuillet dans la vie de Port-Sud sont réalisables officiellement. Mais le premier nécessite un investissement conséquent, et le second est lui, est irréalisable dans les faits, à moins de réussir à convaincre 702 personnes différentes dont une bonne partie est très conservatrice.

II. Les enjeux d'une telle revalorisation

A. Valoriser une résidence vieillissante avec des espaces inutilisés

Voici le plan de l'utilisation de l'espace dans la résidence Port-Sud pour se rendre compte de la situation des différents espaces décrits ci-après.

Utilisation de l'espace de la résidence Port-Sud à Breuillet (91)



Carte 5 : Utilisation de l'espace de la résidence Port-Sud à Breuillet (91)

Sur le territoire de la résidence, rien n'a vraiment changé depuis sa création. Tous les équipements de l'époque sont encore présents mais ne sont plus forcément utilisés de la même manière. Il manque à Port-Sud une certaine évolution, le caractère d'utopie urbaine, de village de plaisance qui était le sien dans les années 1970 s'estompe peu à peu. Il lui faut un nouveau caractère, une identité nouvelle. Cette résidence offre sur son territoire de réelles opportunités de se valoriser, de se détacher et de retrouver son côté unique qui plaisait tant aux port-sudiens de l'époque, et qui plaira aux port-sudiens d'aujourd'hui et de demain. Le piège à éviter est celui dans lequel Port-Sud est tombée dès sa création : le renfermement par rapport à Breuillet.

Cette partie présente les caractéristiques principales des espaces actuellement disponibles dans Port-Sud.

1. Le « hangar à bateaux ».

La résidence n'a pas subi de modification majeure depuis sa création, au contraire, elle a essayé de rester la même malgré les changements extérieurs. Elle ne s'est pas renouvelée non plus, le hangar à bateau en est la preuve, anciennement essentiel à l'activité majeure de Port-Sud, ce n'est maintenant qu'un entrepôt sur un terrain inutilisé. Lors de la création de la résidence, ce terrain fut cédé à l'association Club Port-Sud par Cerioz en tant que « lot de jouissance exclusive et particulière ». Il n'est utilisé que pour permettre le passage des rares promeneurs de l'Orge à cet endroit. C'est un terrain qui pourrait avoir une réelle valeur s'il était bien aménagé, et la commune cherche actuellement des idées pour le revaloriser.

Sa surface est de 7247 m² et le plan suivant représente son terrain avec les points de vue numérotés des photos ci-après. Un petit canal reliant l'Orge au lac de Port-Sud traverse le terrain de part en part, ce qui lui procure un certain charme.

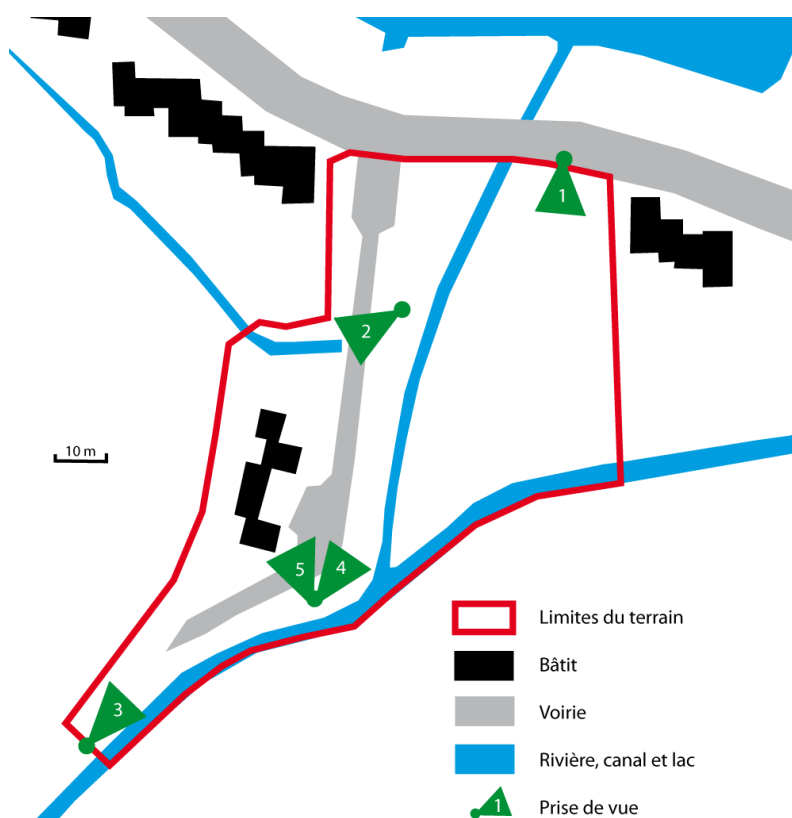


Figure 5 : Plan du hangar à bateau de Port-Sud avec les prises de vue

Auteur : Guillaume LEPERCQ

Source : Cadastre



Photo 13 : Prise de vue n°1 du hangar à bateau



Photo 14 : Prise de vue n°2 du hangar à bateau



Photo 15 : Prise de vue n°3 du hangar à bateau



Photo 16 : Prise de vue n°4 du hangar à bateau

Photo 17 : Prise de vue n°5 du hangar à bateau
Source : Guillaume LEPERCQ

2. *Les espaces verts autour du lac*

Autour de la promenade du lac se trouvent trois espaces verts. Ils sont entretenus grâce au « contrat espace vert » que le Club Port-Sud a passé avec une entreprise d'entretien et de jardinage pour un budget de 40 000€ par an⁸.



Photo 18 : Espace libre de 720m² autour du lac



Photo 19 : Espace libre de 400m² autour du lac

Source : Guillaume LEPERCQ

Ces espaces sont souvent inutilisés, ou très rarement par des enfants pour jouer. Administrativement, ces trois terrains font partie de la copropriété au même titre que le hangar à bateau. Construire quelque chose y serait inapproprié puisque ce sont des éléments du décor, des espaces jardinés qui sont appréciés par les promeneurs et très proches des pavillons voisins. Mais aménager quelque chose de temporel, de ponctuel et variant selon les saisons pour donner du caractère à la balade, à la résidence pourrait satisfaire les résidents à conditions que cela ne dérange pas le voisinage.

3. *Le lieu-dit «Sous les Ormetins »*

Derrière l'école élémentaire et maternelle Port-Sud, juste au Sud de l'Orge, se trouve une friche pleine d'arbres et d'arbustes. Etant de l'autre côté de l'Orge cette friche est sur le territoire de la commune voisine : Saint-Yon. Cet espace de 2,5 hectares n'est pourtant relié que par la résidence Port-Sud. Administrativement, ce terrain appartient à la Générale Immobilière Lowendal et est en zone ND du POS de Saint-Yon et également en zone inondable. Or il se trouve légèrement surélevé par rapport à l'école primaire qui elle, est sur un terrain constructible et en zone UG du POS de Breuillet. C'est donc un espace protégé et inconstructible selon le POS de Saint-Yon, très proche et surélevé par rapport à un terrain urbanisé sur le POS de Breuillet, et sur le même type de sol que ce dernier. Quoi qu'il en soit, ce territoire est laissé à l'abandon.

⁸ Source : Comptes du Club Port-Sud sur la convocation à l'assemblée générale ordinaire du 11 mai 2012.

La commune de Breuillet a même décidé de placer des collecteurs d'ordure barrant ainsi le seul accès au terrain. Certains jeunes ont tenté de se l'approprier en y construisant une cabane, d'autres ont essayé de la défricher pour pouvoir en faire leur terrain de jeu. Mais après ces passages ponctuels, la nature reprenait très rapidement ses droits. Si quelque chose devait se faire sur ce terrain, cela nécessiterait donc un entretien permanent. Cependant, se situant à la bordure de l'école primaire qui est également un centre d'accueil de loisir, cette friche pourrait se révéler être un véritable atout éducatif et de loisir. De plus, la zone ND n'interdit pas la construction d'équipements de loisir si ces derniers respectent la biodiversité du terrain. Le plan suivant situe ce terrain par rapport à la résidence Port-Sud et permet de repérer où ont été effectuées les prises de vue ci-après.





Photo 20 : Prise de vue n°1 de la friche



Photo 21 : Prise de vue n°2 de la friche



Photo 22 : Prise de vue n°3 de la friche

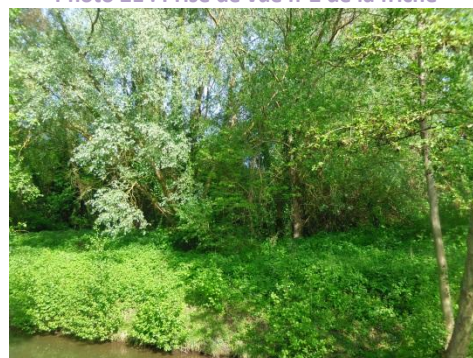


Photo 23 : Prise de vue n°4 de la friche

B. Dans le cadre des problématiques d'aménagement

1. La mixité sociale

La mixité sociale en aménagement se traduit par la cohabitation sur un même territoire de groupes différents socialement et culturellement. Cette notion est présente depuis plusieurs décennies dans les discours des politiciens et des aménageurs. Notamment à travers la Loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991 (L.O.V), dite « loi anti-ghetto », ou encore plus récemment avec la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (S.R.U) qui impose aux communes de disposer sur leur territoire de 20% de logements sociaux au minimum. De plus, suite aux élections présidentielles et à la promesse de candidat faite par François Hollande, il est probable que d'ici à la fin de son mandat, le seuil des 20% de la loi SRU passe à 25%.

La mixité sociale est présentée à notre époque comme la réponse, le remède aux problématiques posées par les villes. Ces problématiques réfèrent à l'existence de quartiers à problèmes, de ghetto, de fractures sociogéographiques ou encore de repli sur un groupe ou sur une communauté. Pour éviter ces évolutions de certains quartiers, la solution serait de faire cohabiter, de brasser différentes catégories sociales à travers le levier du logement. Cette solution n'est pas nouvelle puisqu'elle fut proposée par Charles Fourier avec son projet du Phalanstère dès le XIXème siècle. Cependant, cette mixité doit aller de pair avec la mixité fonctionnelle également mise en avant suite à la L.O.V pour qu'un territoire puisse être durable.

Cette mixité, en plus d'éviter la création de ghetto, de zones de « non-droit », permettrait de favoriser ce qui est communément appelé « l'ascenseur social », l'envie de bouger socialement à force de côtoyer des personnes issues de milieux différents. Une famille défavorisée vivant dans un milieu regroupant d'autres familles défavorisées aura moins de chance d'évoluer que si elle vivait au milieu de ménages venant d'horizons différents. La mixité permettrait alors de retrouver un certain équilibre social.

Il faut tout de même avouer que cela paraît utopique, que ce n'est pas simplement en brassant les catégories socio-professionnelles que tous les maux urbains décrits précédemment disparaîtront. C'est un début et une bonne idée, mais le tout reste de le faire modérément pour ne pas créer d'autres problèmes, il faut respecter certaines règles, certains repères, des normes. La difficulté est de trouver des normes efficaces, la question du pourcentage social de telle ou telle catégorie ou encore de celle de l'échelle à laquelle pratiquer la mixité pour qu'elle ait un réel impact sur la sociologie du territoire est importante pour réguler la mixité. Les politiciens ont essayé d'instaurer des normes chiffrées, comme celle des 20% à l'échelle d'une commune de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile-De-France) selon la loi SRU. Mais cette échelle a des limites, car certaines communes regroupent la totalité ou presque de leur logement HLM dans un seul quartier, provoquant ainsi une rupture sociogéographique et n'évitant pas les problèmes censés être évités grâce à ce quota. Et même si l'échelle était réduite à chaque quartier, cela deviendrait plus compliqué à suivre, à respecter, et cela ne garantirait pas forcément l'absence de rupture si toutes les maisons étaient regroupées au même endroit du quartier.

Lorsque l'on fait de la mixité sociale, celle-ci doit être adaptée à l'histoire du quartier et de la commune sur laquelle on travaille. Le pourcentage de logements locatif aidé, principal levier pour la mixité, doit découler d'un diagnostic préalable et être adapté aux conclusions portées par ce dernier. Insérer un taux trop élevé ou trop faible pourrait avoir des conséquences négatives sur le territoire étudié.

Dans le cas de la résidence Port-Sud, l'enjeu est de taille. En effet, lorsque l'on parle aux port-sudiens d'insérer des logements HLM dans Port-Sud, la grande majorité est contre ou disent que « c'est une bonne idée mais ça ne marchera pas, les port-sudiens partiront ailleurs, le prix des maisons diminuera... ». Le sentiment dominant est négatif en raison des mentalités. En effet, le terme HLM renvoie souvent à une image négative : celle des ghettos avec les tours d'habitation où la délinquance fait parler d'elle plus fort qu'ailleurs. Alors, lorsque l'on dit à quelqu'un qui vit dans une résidence ghettoïsée où il se sent en sécurité que bientôt ses voisins seront des gens venant de ce milieu, il prend peur. De plus, une certaine mixité est déjà en train de se créer à Port-Sud, car les résidents ne viennent plus du même milieu comme à l'époque de sa création, et cette mixité est déjà mal vue par certains anciens. Il faut donc traiter avec beaucoup de retenue et de prudence la question de la mixité sociale dans ce quartier pour éviter de choquer trop fortement les mentalités actuelles.

Mais il ne faut pas se limiter à abandonner pour ces raisons, car à l'avenir, la mixité sociale sera plus forte. Alors plutôt que d'essayer de conserver quelque chose qui tend à disparaître, autant participer au changement et s'inscrire dans celui-ci.

2. Les relations et la solidarité intergénérationnelles

i. Les relations

Comme nous l'avons vu dans la première partie, le social à Breuillet permet à chaque génération de répondre à ses besoins. Mais presque rien n'est fait pour lier les générations entre elles.

Le fait est que dans la société actuelle, la population est de plus en plus vieillissante, cela est causé par le « baby-boom » qui a suivi la Seconde Guerre Mondiale et qui se transforme aujourd'hui en « papy-boom » et par l'augmentation continue de l'espérance de vie grâce aux progrès de la médecine et du social.

Le mémoire de Ghislain BRODEUR, dans le cadre de sa maîtrise en communication à l'université de Montréal au Québec, développe l'importance des relations intergénérationnelles. Pour se faire, il s'appuie tout d'abord sur cinq auteurs (Erickson, Levinson, Houde, Gould et Boutinet) pour décrire les besoins individuels selon les âges. En résumé, les jeunes adultes (entre 20 et 40 ans) sont en pleine période d'essais et d'expérience pour déterminer leur vie professionnelle, leur vie amoureuse et leur cadre de vie. Ils sont donc à la recherche de savoir à travers ces expériences. Ces jeunes adultes ont alors besoin d'exemples, de conseils et d'écoute pour se découvrir et continuer leur développement. Une fois passé le stade de la quarantaine, l'adulte devenu mature ressentirait un besoin de partager, d'apporter quelque chose aux générations montantes, sous la forme d'une communication ou bien d'une production. Dans les sociétés traditionnelles, ces besoins étaient complémentaires et une communication entre les générations avait lieu à travers la famille, la religion et l'éducation. Mais Lefebvre, en 1998 décrit l'état de ces relations aujourd'hui : «[...]nos sociétés modernes font face à une crise des transmissions : transmission de la vie, de la culture, de la langue et des patrimoines. Bien des gens ne savent plus trop «quoi» et «comment» transmettre. ». Certains parlent même d'un « choc » générationnel.

Dans son mémoire, Ghislain BRODEUR parle du « meilleur de soi », un terme initié par Corneau (2007) qui se réfère à la partie en nous qui cherche à trouver l'amour et la joie, ou encore de l'accession à son « rêve de vie » (Levinson, 1978) pour lui faire une place dans la structure de notre vie. Ces objectifs propres à chacun d'entre nous sont présents quelle que soit notre âge et nos besoins. Les jeunes adultes ont besoin d'atteindre leur rêve de vie tandis que les adultes confirmés ont besoin de faire avancer la société en aidant les jeunes adultes. Les relations entre des personnes d'un âge différent sont donc un outil important de la cohésion sociale d'une société.

Ce travail, en se référant à d'autres écrits d'auteurs de référence en matière de social, montre donc l'importance des relations intergénérationnelles pour une société. Or à Breuillet, comme dans notre société de manière générale comme le dit Lefebvre, il y a un réel manque de ce type de relation. Les préjugés prédominent et les générations se regroupent entre elles puisqu'elles n'ont pas les mêmes centres d'intérêt ni les mêmes besoins, oubliant que leurs besoins sont complémentaires à défaut d'être similaires.

La sous-partie sur le social dans la description des services et des équipements a pour but de montrer que Breuillet, à travers son réseau de services, répond au besoin d'isolement et de regroupement des générations. Des regroupements sont faits pour porter les revendications d'une tranche d'âge afin que celles-ci soient entendues et des activités sont organisées, c'est là que s'arrête le relationnel. Le partage intergénérationnel ne se fait plus naturellement, et Breuillet ne dispose pas de structure, d'équipement ou d'association permettant quotidiennement ce genre d'échange. Le Comité de la Mémoire se sert de son expérience pour partager, mais de manière très indirecte et ciblée, ils ont publié un unique ouvrage traitant de l'histoire de Breuillet, alors qu'il est évident que leur savoir et leur expérience ne s'arrête pas là.

ii. La solidarité

La solidarité intergénérationnelle est présente à Breuillet, la sous-partie sur le social dans la première partie le montre. En effet, des événements sont organisés pour que les personnes âgées puissent se rencontrer entre-elles et éviter ainsi la solitude trop présente pour cette génération. D'autres services à la personne sont également organisés tels que le portage de repas à domicile, l'aide aux déplacements, l'assistance téléphonique...

Mais à Port-Sud, certaines personnes âgées ayant des difficultés à se déplacer ne peuvent utiliser que le rez-de-chaussée de leur pavillon faute de moyen pour adapter leur environnement. Ce fait n'est pas chiffrable exactement mais le gardien de Port-Sud, souvent en contact avec les résidents, certifie cette situation pour au moins une dizaine de pavillons. Il faut prendre conscience que les personnes âgées vivant seules ne parlent pas forcément de ce problème car elles en ont parfois honte. Des services à la personne et des événements sont organisés, mais le contact humain vient parfois à manquer, ce qui empêche la création d'un réel lien de confiance entre la personne âgée et l'intervenant.

Ce problème met en avant d'une autre manière le manque de relation intergénérationnelle à Port-Sud. La population vieillie et la situation décrite ci-dessus risque d'être de plus en plus présente au sein des pavillons. Les personnes âgées autonomes désirent le rester le plus longtemps possible, nous devons alors faire de notre mieux pour que ces personnes se sentent autonomes chez elles et en contact avec leur voisinage pour que celui-ci puisse les aider en cas de besoin, et qu'une réelle confiance s'installe.

C. Dans le cadre des politiques communales

1. Une revalorisation pour se démarquer

Depuis 2008, la mairie de Breuillet tente de redynamiser la commune. Premièrement, le marché communal a été rouvert et a lieu chaque dimanche matin au centre-ville.

Ensuite, la ZAC du Buisson-Rondeau a été aménagée, un espace de 90 hectares qui regroupe un centre commercial et plusieurs commerces de proximité et restaurants, soient la majorité des activités commerciales de Breuillet.



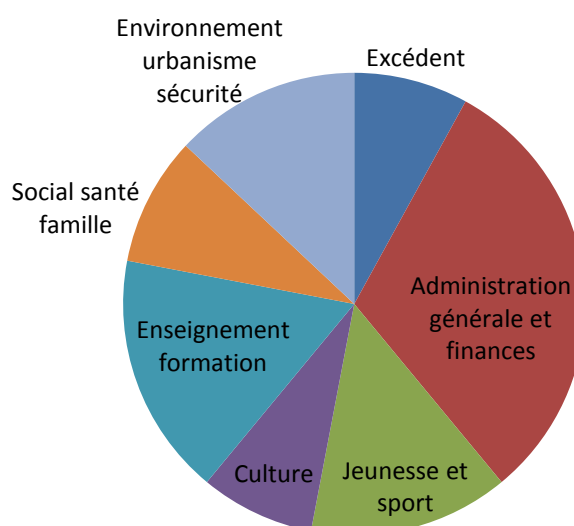
Photo 24 : Espace du Buisson-Rondeau
Source : Mairie de Breuillet

En plus de ces projets réalisés depuis 2008, Breuillet a également obtenu plusieurs labels qui témoignent de ses efforts pour se démarquer et pour rendre son cadre de vie plus agréable pour les breuilletois. En effet, Breuillet est « ville associative 2009 », une « ville internet 2012 » et fait partie des « voisins solidaires » grâce à l'organisation de la fête des voisins chaque année sur 35 sites de la commune. De plus, Breuillet a obtenu le label « bien vieillir, vivre ensemble » et le « trophée fleur verte » en 2011. Ces deux labels impliquent des plans d'actions pour continuer dans cet axe, mais témoignent surtout d'une envie particulière de la commune. Enfin, la ville a reçu le 3^{ème} prix des Energies Citoyennes sur 60 villes inscrites, et a également reçu le 2^{ème} prix de l'innovation pour le Management Durable du territoire et le 3^{ème} prix de l'innovation pour l'Accessibilité des Bâtiments Communaux pour les personnes handicapées. Cela montre bien que Breuillet a une réelle préoccupation dans l'innovation, et c'est en cela que cette commune est un bon territoire pour une expérience urbaine ou sociale.

Enfin, d'autres projets sont en cours comme la création d'un espace sportif et de loisirs à la Badaudière, qui regroupe plus de la moitié des logements sociaux breuilletois. Un nouveau Centre Technique Municipal sera construit et des logements remplaceront le CTM actuel. Un dernier projet est en cours, qui concerne directement la revalorisation de Port-Sud car il porte sur le réaménagement de l'axe reliant Port-Sud au centre-ville de Breuillet pour faciliter cet accès. Ces projets verront le jour dans le PLU, actuellement en cours de rédaction, ce qui limite les informations que les services de la mairie peuvent divulguer pour le moment. Un agenda 21 est également en cours de rédaction et sera terminé en juin 2012.

2. Un budget large

Pour ce qui est du budget, la commune de Breuillet dépense en 2009 7.333.044,00€ en charges de fonctionnement et reçoit 8.115.054,00€ en produits de fonctionnement. Ce qui représente un bénéfice de 782.010,00€. La plus grande part de ses recettes de fonctionnement provient des contributions directes, soit des taxes d'habitation, taxe foncière (à 46%) et d'autres taxes et impôts (13%). Le graphe suivant montre la répartition des dépenses de fonctionnement de Breuillet en 2009.



Graphique 11 : Répartition des dépenses de fonctionnement de Breuillet en 2009
Source : Breuillet Mag - avril 2009

Au niveau de l'investissement, Breuillet a dépensé 4.297.198,00€ en 2009 au total, et a reçu en recettes totales d'investissement 5.596.065,00€. Ce qui représente un bénéfice de 1.298.867,00€.

Au total, la commune de Breuillet a un budget qui lui confère exactement 2.080.877€ de bénéfice en 2009 selon le site internet de mairie.biz, ce qui lui permet de se lancer dans une expérience sur son territoire si elle le souhaite puisqu'elle en a les moyens.

Synthèse

La résidence Port-Sud, créée en 1969 par le promoteur Cerioz & Cie était une réelle expérience urbaine, l'utopie d'un village de plaisance aux portes de Paris dans lequel vivre une vie de rêve loin de la pollution parisienne. 702 pavillons de différente taille furent construits avec tous les équipements nécessaires à l'épanouissement d'une population de cadres moyens. La résidence a littéralement « poussé » sur le territoire de Breuillet, mais à l'écart du reste de la commune, sur le lieu-dit au nom explicite « le bout du monde ». La fracture était également sociologique puisque les cadres moyens arrivant rencontraient alors une population très rurale.

Après 40 ans, la résidence en elle-même n'a pas vraiment changé, mais les mentalités ont évolué. En effet, la population s'est légèrement diversifiée mais la fracture sociologique est toujours présente et les breuilletois ne viennent que rarement à Port-Sud. De plus, certains terrains utilisés à l'époque pour faire vivre la résidence comme le hangar à bateau sont maintenant abandonnés. De plus, la décohabitation et le vieillissement de la population sont maintenant présents à Port-Sud plus fortement qu'à Breuillet. Ces phénomènes étant déjà des problèmes en soit, ils ont également pour conséquence la perte de la vivacité qu'avait Port-Sud et la perte de communication et de partage entre les générations.

Il faut donc un nouveau caractère à cette résidence qui s'accroche à son passé malgré le potentiel dont elle dispose. Des terrains sont disponibles et pourraient apporter à la population ainsi qu'à la commune et à la résidence des réponses à leurs besoins parfois négligés ou méconnus. En effet, les relations intergénérationnelles sont souvent sous-estimées et donc négligées par la société actuelle. Enfin, la commune dispose d'un droit de préemption pour agir sur le parc privé des 702 pavillons. C'est un levier très important stratégiquement et il pourrait marquer le début de changements plus subtils qui redonneraient un nouveau départ à un territoire qui le mérite. Il le mérite d'autant plus qu'il se trouve dans une commune qui, pour son développement, compte beaucoup sur l'innovation, la préservation et l'amélioration de son cadre de vie comme le montrent les nombreux labels obtenus en 4 ans.

*Troisième partie : Propositions
d'aménagement*

I. L'utilisation du droit de préemption

La mairie de Breuillet dispose d'un droit de préemption sur chacun des 702 pavillons de la résidence Port-Sud. Elle peut alors, lorsqu'une transaction a lieu, exercer ce droit afin d'acquérir un pavillon. Etant donné qu'on ne peut prévoir exactement ni combien de transactions auront lieu chaque année ni quelles maisons seront concernées, il est impossible de faire un plan exact de cette action. Cependant, il est possible de chiffrer le nombre d'obtention de pavillon par an selon nos objectifs en sachant qu'environ 20 pavillons changent de propriétaire chaque année. Une fois un pavillon obtenu par la mairie, celui-ci aura alors deux devenir possibles, les objectifs seront fixés dans les parties qui suivent.

A. Transformation d'un pavillon en logement locatif aidé

1. Les objectifs

Le but est d'acquérir un pavillon et de le transformer en logement locatif aidé sous sa forme actuelle. Cela permettrait à Breuillet de répondre à l'enjeu de la mixité sociale, de dépasser le seuil des 20% de logements locatifs aidés, et cela répondrait également aux objectifs du PLH adopté en décembre 2009 qui prévoit 12 à 17 logements locatifs aidés créés dans l'ancien parc par année.

L'objectif de ce programme est d'acquérir une maison par hameau d'ici 4 ans, ce qui représente donc 11 pavillons, soit 2 la première année et 3 par an par la suite. Il ne serait pas avisé d'en acquérir plus car cela risquerait de toucher le marché de manière trop importante avec seulement 20 pavillons qui changent de propriétaire chaque année.

Cela représenterait donc 11 logements locatifs aidés de plus en 4 ans. Ce n'est pas une augmentation significative, mais elle représente une réelle avancée dans l'objectif premier qui est la mixité sociale.

2. Les outils et les financements possibles

Pour financer ce projet, il faut savoir que le prix d'un pavillon oscille entre 260 000 € et 430 000 € à l'achat selon son type et sa localisation. Cela coûterait donc à la mairie entre 520 000 € et 860 000 € la première année, et entre 780 000 € et 1 290 000 € les autres années. Sachant que la commune dispose d'un budget lui permettant d'investir environ 2 millions d'euros en 2009, elle devrait pouvoir mener à bien une telle opération. Cependant, une gamme de prêts est disponible provenant de la Caisse des Dépôts. En effet, pour cette opération, la commune pourrait avoir recours au PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), au PLS (Prêt Locatif Social), au PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) ou encore au PEX-Acquisition de patrimoine (Prêt Expérimental). La mairie de Breuillet pourrait avoir recours à un bailleur social si nécessaire.

3. Les limites

Cela voudrait donc dire que des logements locatifs aidés seraient insérés dans le tissu pavillonnaire existant, cela risque de choquer quelques port-sudiens dont les préjugés qu'ils ont leur inspirent la crainte de ce type de logement. Cela pourrait même pousser certains à quitter la résidence, et donc avoir un impact sur le marché du parc privé.

Pour éviter ce genre de réaction, une sensibilisation aux enjeux de la mixité sociale pourrait avoir lieu à travers plusieurs conférences et interventions pendant les assemblées générales ordinaires. Une assemblée générale extraordinaire pourrait également avoir lieu pour répondre aux craintes des port-sudiens. Ces interventions seraient tenues par un représentant de la commune tel que le maire et par un aménageur habile dans ces démarches.

En plus de cette campagne de sensibilisation, un accompagnement social des futurs résidents serait organisé par un partenariat entre les services de la mairie et un groupe de bénévoles résidant à Port-Sud. En effet, cela risque de ne pas être évident pour un ménage aidé d'arriver dans une résidence ghettoisée, l'accompagnement permettrait alors une meilleure insertion si les deux partis sont motivés dans le même but.

B. Transformation d'un pavillon en deux logements

1. Les objectifs

Le but est d'acquérir un pavillon pour le transformer en deux logements, un au rez-de-chaussée et un aux étages.

Cette opération permettrait alors de répondre à la décohabitation qui pose problème à Breuillet. Cela permettrait également à une personne âgée ou un couple se trouvant dans l'incapacité de se déplacer dans un pavillon entier, aux étages notamment, de rester autonome dans un logement plus adapté qui est le rez-de-chaussée de son ancien logement. Les étages pourraient alors accueillir un jeune ménage seul ou formé d'un couple de s'installer à Port-Sud pour profiter de ses atouts à un prix abordable puisque le logement sera plus petit. A posteriori, cette opération favoriserait les échanges intergénérationnels en créant un lien de confiance entre les habitants des deux logements, répondant ainsi aux enjeux de relations et de solidarité intergénérationnelle.

Cependant, l'opération nécessite l'achat au préalable d'un pavillon dans lequel loger le ménage pendant la durée des travaux qui sépareront le logement en deux selon les normes en vigueur. Une fois l'opération terminée, le pavillon acheté pour loger temporairement les ménages pourrait être lui aussi transformé en deux logements.

L'opération étant basée sur le volontariat des ménages se trouvant dans l'incapacité d'occuper entièrement leur logement, ou ne le désirant pas, elle n'a pas vraiment d'impact direct sur le marché du logement. Il serait alors bon de viser 20 logements transformés ainsi en 4 ans, voire plus si la demande vient à dépasser ces attentes.

2. Une enquête préalable

Pour réaliser une telle opération, il faudrait mettre au point une équipe pour réaliser une enquête en allant directement au contact des résidents de Port-Sud afin d'identifier clairement les ménages se trouvant dans cette situation. Mais il faudrait le faire humainement et prendre assez de temps pour ménager les susceptibilités. Lorsqu'un pavillon sera identifié comme étant occupé par une personne ne pouvant, ou ne désirant, utiliser qu'une partie de sa propriété, l'équipe notera ce pavillon et restera en contact avec le ménage propriétaire. Elle devra alors lui expliquer le but de l'opération et la façon dont celle-ci se déroulera et répondre à toutes ses questions.

L'opération se fera sur la base du volontariat. Le ménage volontaire, constitué d'une personne âgée seule ou d'un couple, devra décider s'il sera propriétaire ou locataire d'un des deux logements. S'il désire rester propriétaire, alors il devra fournir à la mairie une autorisation d'investir son pavillon pendant un mois pour que les services municipaux réalisent les travaux nécessaires. Sinon, il vendra alors son pavillon à un promoteur et deviendra locataire une fois les travaux terminés. Le ménage pourrait également rester propriétaire à la fois de leur logement, mais également du logement aux étages pour le louer aux nouveaux arrivants et avoir ainsi une source de revenu supplémentaire.

Pendant le temps des travaux, le ménage sera logé dans un pavillon obtenu préalablement par la mairie. Le but étant de loger le ménage de la meilleure façon possible pendant les travaux afin d'attirer les ménages hésitant à faire partie de ce programme.

3. Les limites

Etant basée sur le volontariat, cette opération est incertaine et dépend du bon vouloir des personnes âgées qui préfèrent parfois éviter le changement par peur de celui-ci. C'est là toute l'importance de l'équipe censée effectuer le recensement. Un véritable lien de confiance doit se créer.

Suite à l'exposition de cette solution à Bernard SPROTTI, maire de Breuillet, ce dernier a partagé son inquiétude quant à la faisabilité d'un tel projet par rapport au règlement de copropriété de Port-Sud. Normalement, les travaux ne changeraient pas l'aspect extérieur du pavillon et ne nécessiteraient donc pas de permis de construire puisque seul l'intérieur se trouvera modifié. Mis à part cette inquiétude, le maire de Breuillet a approuvé ce projet et envisage de le réaliser suite à une éventuelle réélection en 2013 pour un second mandat.

II. Création d'une association loi 1901

Cette proposition a pour but de montrer que le simple fait de regrouper des personnes différentes sur un projet commun est bénéfique pour tous les acteurs et donne une chance à celui-ci d'aboutir.

A. Une association intergénérationnelle

1. Les objectifs sociaux

Pour répondre au manque de relations intergénérationnelles et de communication au sein de la résidence et entre Port-Sud et Breuillet, l'idée est de créer une association permettant de regrouper des personnes de toutes les générations et de tous les horizons autour d'un même objectif. Le fait que des personnes d'âge différent se côtoient favoriserait l'échange intergénérationnel et cela bénéficierait aux deux acteurs comme l'explique Ghislain BRODEUR dans son mémoire. De plus, l'expérience apportée par les adultes matures rencontrerait l'esprit novateur des jeunes adultes et même celui des enfants dans un but commun à tous. La communication n'en serait que meilleure et, au-delà de l'apprentissage dont pourraient bénéficier les plus jeunes et du partage de l'expérience des moins jeunes, des liens pourraient se créer entre des personnes qui ne se seraient probablement jamais côtoyé sans cette occasion.

2. Regrouper des générations

Pour atteindre ces objectifs, cela nécessite une équipe volontaire et motivée, mais surtout une équipe intergénérationnelle.

Nous aurions alors besoin des instances existantes pour faire connaître ce projet au plus grand nombre de Breuilletois et surtout pour les motiver à y participer. C'est ici qu'entre en jeu le maillage des services très complet de Breuillet. En effet, le Conseil Municipal Enfant, les écoles, les centres de loisir et le Point d'Accueil Jeunes pourraient motiver les plus jeunes pour apporter des idées nouvelles, cela représenterait d'ailleurs pour eux un très bon exercice ludique. Le Conseil des Séniors, les services d'aide à la personne et les organisateurs des événements dédiés aux seniors pourraient les motiver à partager leur expérience pour en vivre une nouvelle. Enfin, le Conseil Municipal, l'ensemble des services de la mairie et l'ensemble des associations sportives, culturelles et de loisirs pourraient également proposer cette activité à tous les adhérents.

3. Autour d'un même projet

Cependant, pour motiver des bénévoles, il faut un réel projet, une vraie ambition dans laquelle chacun peut y trouver son compte : la création.

Ce qui est appelé le « mouvement d'en haut », c'est le fait qu'une instance administrative ou professionnelle propose quelque chose en réponse à un besoin qu'elle aura identifié au préalable. Cela peut alors répondre à ce besoin et satisfaire la population concernée tout comme le contraire. Malgré tous les moyens mis en œuvre, il demeure impossible de prévoir avec certitude la popularité d'une telle décision.

Alors que dans le cadre d'un « mouvement d'en bas », lorsque c'est la population concernée qui décide elle-même de la proposition, la décision aura beaucoup plus de chance d'être populaire car la réponse à un besoin d'une population aura été trouvé par cette même population.

Si un aménageur ou encore le service urbanisme de la mairie de Breuillet avait décidé quoi faire des terrains inutilisés de Port-Sud, alors cela aurait été un mouvement d'en haut. Si le projet de revalorisation de la résidence Port-Sud à travers la requalification de ces espaces est confié à une association telle que celle décrite précédemment, alors ce sera un réel mouvement d'en bas et une occasion en or de regrouper des personnes différentes autour d'un projet unique.

B. Les limites

Rassembler les générations entre-elles est une chose, bien que difficile, c'est possible. Mais les faire s'entendre sur un même sujet reste très incertain étant donné leurs différences de raisonnement et d'attentes. Le choix du nom incombera aux premiers bénévoles, et alors nous saurons si l'association a une chance quelconque de s'entendre si elle trouve un nom qui convient à tous.

Ne pas tomber dans le stéréotype des générations : les grands-parents enseignent, les parents commandent et les enfants jouent. Pour cela, il faut bien faire attention aux réelles motivations des participants et instaurer une charte de bonne conduite identique à chacun. L'idéal serait que chaque poste de l'association (président, trésorier, secrétaire) soit occupé par un trinôme constitué d'un enfant, d'un adulte et d'une personne âgée. L'association entière pourrait alors fonctionner de la sorte pour éviter le regroupement naturel entre les générations. Une assistante sociale pourrait être la bienvenue pour réguler ces problèmes.

Il faudrait éviter que les générations participantes soient déséquilibrées, qu'il y ait plus de personnes âgées que de jeunes par exemple, tout en évitant d'instaurer un quelconque quota à respecter, car cela est et doit rester sur la base du volontariat.

L'éventuelle incompétence en matière de réalisation de projet des membres de l'association pourrait poser problème. Une aide devra donc être proposée par la mairie pour assister l'association dans ses démarches et vérifier que tout se passe pour le mieux.

C. Les projets de l'association

1. Requalification du hangar à bateau

D'une part, l'association pourrait faire du hangar à bateau son « Quartier Général » en le réaménageant de la sorte. Pour se faire, un architecte devrait réaménager l'intérieur du hangar pour en faire un bâtiment aux normes.

Ce dernier pourrait également servir de réel « hangar à bateau », l'association pourrait essayer de remettre au goût du jour la navigation sur le lac, que ce soit en pédalo, en barque ou en canoë. Enfin, remettre en place les cours d'initiation à l'optimiste en classe de primaire à l'école Port-Sud serait un projet digne d'intérêt.

2. Utilisation des espaces vert au bord du lac

L'objectif est de trouver une utilisation de ces espaces qui n'intègre aucune construction et qui ne dérange pas le voisinage. Des expositions à thèmes répondraient à ces critères, notamment l'installation de panneaux racontant l'histoire de Breuillet et plus particulièrement celle de Port-Sud avec l'aide du Comité de la Mémoire et du Club Port-Sud pour partager leurs connaissances sur le sujet. Les terrains pourraient également être utilisés comme lieux de travail d'un ou de plusieurs artistes pour une exposition temporelle. Ou plus simplement, les bénévoles pourraient s'adonner au jardinage pour entretenir ces terrains et ainsi faire des économies au Club port-Sud tout en exerçant leur loisir.

3. Requalification du lieu-dit « Sous les Ormetins »

L'objectif est de transformer ce terrain pour en faire un espace de sensibilisation aux enjeux du développement durable. La proximité de l'école Port-Sud en ferait alors un lieu très ludique. Le projet de création de jardins potagers au sein du groupe scolaire Port-Sud exprimé par Breuillet pourrait également s'étendre à ce terrain.

Il existe une piste cyclable nommée « les chemins de l'orge » dans la Communauté de Communes de l'Arpajonnais dont le départ est situé juste après la gare Breuillet-Bruyère-le-Châtel. Elle pourrait prendre son départ sur ce terrain et suivre ainsi l'Orge sur quelques centaines de mètres de plus. Un panneau décrivant le parcours de cette piste cyclable pourrait également être installé au départ de cette dernière.

Mais un problème persiste, ce terrain appartient à la Générale Immobilière Lowendal et est en zone ND de la commune de Saint-Yon. Breuillet pourrait envisager d'acheter ce terrain et d'autoriser ensuite ce projet dans le cadre de son futur PLU. Ou bien un accord pourrait être trouvé entre le propriétaire actuel et la commune de Breuillet pour que le projet se fasse sans transaction.

Quels que soient les projets réalisés sur ces terrains, ceux-ci devront répondre à 3 des objectifs exprimés dans la démarche de l'agenda 21 de Breuillet :

- Renforcer la cohésion sociale et les relations intergénérationnelles.
- Sauvegarder et embellir le cadre de vie.
- Sensibiliser et former à la démarche de Développement durable.

Conclusion

La ville de Breuillet possède, grâce à sa localisation, des atouts majeurs qui font d'elle un territoire à fort potentiel malgré son statut de ville dortoir. Théâtre de l'implantation d'une utopie comme Port-Sud, puis acteur principal dans l'amélioration du cadre de vie de ses habitants, la commune montre une réelle motivation pour le social. Les propositions d'aménagement portées par le projet sont axées dans cette voie et répondent aux besoins du territoire et de sa population tout en suivant les enjeux plus généraux. En effet, la transformation d'un pavillon en logement locatif aidé répond aux attentes de la mixité sociale dans une résidence qui en est dépourvue. La transformation d'un pavillon en deux logements répond, elle, au problème de la décohabitation et aux enjeux de solidarité et de relation intergénérationnelle. Pour l'association, sa fondation permettrait d'expérimenter la complémentarité de diverses générations sur un même projet et montrerait les impacts d'un tel exercice sur les relations intergénérationnelles.

Le but de ces propositions, à défaut de les voir se réaliser, est de participer à un raisonnement plus profond en servant de pistes de réflexion pour des projets similaires.

Ayant moi-même participé à une tentative de requalification du lieu-dit « Sous les Ormetins », ce projet me tenait à cœur et il ne portait au début que sur ce petit terrain. Cette proximité m'empêchait de saisir réellement les enjeux du territoire dans lequel il s'inscrivait. Au fur et à mesure de mes recherches, je me suis rendu compte des forces et des faiblesses de Breuillet. Le fait de comprendre que la résidence dans laquelle j'ai grandi, Port-Sud, était un ghetto m'a fait réaliser que l'attachement que je portais au territoire m'était nuisible. C'est suite à ce changement que le projet a évolué et pris de l'ampleur et de l'ambition pour finalement mener aux propositions de la dernière partie. Ces aménagements me sont apparus comme étant les plus appropriés pour redonner un caractère à cette résidence. En effet, la création d'une association pour requalifier des territoires que le projet était censé requalifier lui-même me semble logique, puisque ce sont ces mêmes personnes qui utiliseront ces lieux et cela répond aux besoins de partage intergénérationnel.

Le bilan de ces 5 semaines ainsi que de l'année pendant laquelle le projet a germé est plutôt positif. Le fait de s'approprier un projet et de le mener du début à la fin en établissant un diagnostic orienté puis des réponses aux enjeux dégagés par ce dernier fut très enrichissant. Les rencontres avec le personnel communal pour le diagnostic et pour les propositions fut lui aussi très positif. De plus, l'association fut très appréciée par le responsable associatif et la transformation d'un pavillon en deux logements fut adoptée par le maire qui la réalisera s'il est réélu. Ce projet m'a donc permis d'approfondir mes connaissances et ma compréhension des enjeux de notre rôle dans l'aménagement du territoire. Enfin, les confirmations de mes propositions renforcent ma motivation et ma détermination, je ferai en sorte que le projet ne s'arrête pas au cadre de l'exercice du PIND.

Bibliographie

- RATP [18/03/2012], <http://www.ratp.fr/>
- Comité de la Mémoire de Breuillet.- *Regards sur Breuillet*.- Mairie de Breuillet. [18/03/2012].
- INSEE, résultats du recensement de la population - 2008 - Tous les thèmes. [06/05/2012],
<http://www.recensement.insee.fr/searchResults.action?codeMessage=5&plusieursReponses=true&zoneSearchField=BREUILLET&codeZone=91105-COM&idTheme=0&rechercher=Rechercher>
- Wikipédia [06/05/2012], [http://fr.wikipedia.org/wiki/Breuillet_\(Essonne\)](http://fr.wikipedia.org/wiki/Breuillet_(Essonne))
- Gwénaëlle LE BRETON-LEROUVILLOIS, Dr Patrick ROMESTAING. - *Atlas de la démographie médicale en région Ile-De-France* : situation au 1^{er} janvier 2009. - [07/05/2012]
- Ordre National des Médecins [07/05/2012], <http://www.conseil-national.medecin.fr>
- Centre Hospitalier d'Arpajon [07/05/2012], <http://www.ch-arpajon.fr/>
- G. BAUDIN.- *La mixité sociale* : une utopie urbaine et urbanistique.- [19/05/2012]. <http://halshs.archives-ouvertes.fr/docs/00/10/14/42/PDF/mixite.utopie.pdf>
- Ghislain BRODEUR.- *Relations intergénérationnelles* : pour un meilleur équilibre social.- Université du Québec à Montréal.- [20/05/2012]. <http://www.archipel.uqam.ca/1921/1/M10718.pdf>
- Communauté de Commune de l'Arpajonnais.- *Elaboration du Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais* : programme d'actions, Mars 2009.- [22/05/2012]. http://www.cc-arpajonnais.fr/fileadmin/arpajonnais/MEDIA/Vivre/logement/PLH/plh_programme_d_actions.pdf
- Caisse des Dépôts, le portail de l'habitat social [22/05/2012], <https://www.cdc-net.com/portail/web/guest/6/>
- Communauté de Commune de l'Arpajonnais [22/05/2012], <http://www.cc-arpajonnais.fr/>
- Conseil Général de l'Essonne [22/05/2012], <http://www.essonne.fr/>
- Ile-De-France, le portail du conseil régional [22/05/2012], <http://www.iledefrance.fr/>
- Saint-yon [22/05/2012], <http://www.mairiedesaint-yon.fr/>
- Cadastre.gouv.fr [22/05/2012], <http://www.cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do>
- Breuillet [23/05/2012], <http://www.ville-breuillet.fr/>
- Breuillet Mag n°200 - Avril 2009. [23/05/2012]
- Breuillet Mag n°209 - Juillet 2011. [23/05/2012]
- Breuillet CME Mag n°8 - Septembre 2011. [23/05/2012]
- Breuillet Infos Spécial P.O.S : 4^{ème} révisions du Plan d'Occupation des Sols - Juillet 2000. [23/05/2012]

- Agenda 21 local : stratégie et programme d'actions - Janvier 2012. [23/05/2012]
- Port-Sud : Notice d'information - Cerioz & Cie - 1969. [23/05/2012]
- Urbania Essonne.- Convocation Assemblée Générale « Ordinaire » 11 mai 2012. [23/05/2012]
- Françoise CHOAY.- *L'urbanisme, utopies et réalités.*- Paris : Editions du Seuil, 1965. - 445 p.
- Mickey 3D.- *Tu dis mais ne sais pas.*- Clip musical. [29/05/2012], <http://www.youtube.com/watch?v=oBqd-lpCFpc>

Index des sigles

| | |
|-------|---|
| PIND | Projet INDividuel |
| CCA | Communauté de Communes de l'Arpajonnais |
| RATP | Régie Autonome des Transports Parisiens |
| SNCF | Société Nationale des Chemins de Fer |
| RER | Réseau Express Régional |
| TER | Transport Express Régional |
| UPMC | Université Pierre et Marie Curie |
| CCAS | Centre Communal d'Action Sociale |
| ZAC | Zone d'Aménagement Concertée |
| INSEE | Institut National de la Statistique et des Etudes |
| RP | Recensement de Population |
| HLM | Habitation à Loyer Modéré |
| SRU | Solidarité et Renouvellement Urbains |
| PLH | Plan Local de l'Habitat |
| LOV | Loi d'Orientation pour la Ville |
| PLUS | Prêt Locatif à Usage Social |
| PLS | Prêt Locatif Social |
| PLAI | Prêt Locatif Aidé d'Intégration |
| PEX | Prêt EXpérimental |
| CME | Conseil Municipal Enfant |

Table des illustrations

Figures

| | |
|---|----|
| Figure 1: Localisation de la ville de Breuillet | 10 |
| Figure 2 : Accès à la CCA..... | 11 |
| Figure 3 : Plan des RER d'Ile-de-France | 12 |
| Figure 4 : Plan d'un pavillon type 5 pièces | 41 |
| Figure 5 : Plan du hangar à bateau de Port-Sud avec les prises de vue | 44 |
| Figure 6 : Plan de la friche derrière l'école Port-Sud..... | 47 |

Graphes

| | |
|---|----|
| Graph 1 : Occupation des sols de Breuillet (91) | 14 |
| Graph 2 : Evolution démographique de Breuillet | 22 |
| Graph 3 : Population par tranche d'âge à Breuillet et en Ile-de-France en 2008 | 23 |
| Graph 4 : Population de 15 à 64 ans par type d'activité à Breuillet en 2008..... | 23 |
| Graph 5 : L'emploi à Breuillet par catégorie socio-professionnelle en 2008 | 24 |
| Graph 6 : L'emploi selon le secteur d'activité à Breuillet en 2008 | 24 |
| Graph 7 : Lieu de travail des breuillétois en 2008 | 25 |
| Graph 8 : Composition des familles à Breuillet et en Ile-De-France en 2008 | 25 |
| Graph 9 : Résidences principales par type de logement à Breuillet en 2008..... | 26 |
| Graph 10 : Taille des ménages logés en logement HLM loué vide à Breuillet en 2008 | 31 |
| Graph 11 : Répartition des dépenses de fonctionnement de Breuillet en 2009 | 53 |

Photos

| | |
|--|----|
| Photo 1 : Etang du Moulin des Muses à Breuillet | 13 |
| Photo 2 : Lac Port-Sud à Breuillet..... | 13 |
| Photo 3 : Une ville à la campagne | 14 |
| Photo 4 : Centre Culturel de Breuillet Le Moulin des Muses..... | 18 |
| Photo 5 : La Plaine des Sports de Breuillet..... | 19 |
| Photo 6 : Parcours sportif du Parc du Moulin | 19 |
| Photo 7 : Résidence HLM des Hauts de la Badaudière à Breuillet | 27 |
| Photo 8 : Résidence HLM le Clos de Serre Bourse à Breuillet | 28 |
| Photo 9 : Rue du Brabant, ZAC du Volumier à Breuillet..... | 28 |
| Photo 10 : Prairie avant la résidence Port-Sud..... | 34 |
| Photo 11 : Plan masse du projet "Port-Sud" | 35 |
| Photo 12 : Panneau informatif à l'entrée du lac de Port-Sud | 38 |
| Photo 13 : Prise de vue n°1 du hangar à bateau | 45 |
| Photo 14 : Prise de vue n°2 du hangar à bateau | 45 |
| Photo 15 : Prise de vue n°3 du hangar à bateau | 45 |
| Photo 16 : Prise de vue n°4 du hangar à bateau | 45 |
| Photo 17 : Prise de vue n°5 du hangar à bateau | 45 |
| Photo 18 : Espace libre de 720m ² autour du lac | 46 |
| Photo 19 : Espace libre de 400m ² autour du lac | 46 |

| | |
|--|----|
| Photo 20 : Prise de vue n°1 de la friche | 48 |
| Photo 21 : Prise de vue n°2 de la friche | 48 |
| Photo 22 : Prise de vue n°3 de la friche | 48 |
| Photo 23 : Prise de vue n°4 de la friche | 48 |
| Photo 24 : Espace du Buisson-Rondeau | 52 |

Cartes

| | |
|---|----|
| Carte 1 : Localisation de Breuillet en Ile-De-France | 10 |
| Carte 2 : Localisation des sentes, chemins ruraux et aires d'accueils de Breuillet (91) | 15 |
| Carte 3 : Répartition des équipements de santé, de loisirs, d'éducation et des commerces à Breuillet (91) | 21 |
| Carte 4 : Répartition des logements sociaux à Breuillet en Essonne (91) | 30 |
| Carte 5 : Utilisation de l'espace de la résidence Port-Sud à Breuillet (91) | 43 |

Tableau

| | |
|---|----|
| Tableau 1 : Prix de vente selon le type de pavillon | 42 |
|---|----|

Table des matières

| | |
|---|-----------|
| Revalorisation de l'ensemble pavillonnaire Port-Sud..... | 2 |
| Avertissements..... | 4 |
| Remerciements | 5 |
| Sommaire | 6 |
| Introduction..... | 8 |
| Première Partie : La commune de Breuillet | 9 |
| I. Présentation de Breuillet..... | 10 |
| A. Une ville de la grande couronne parisienne..... | 10 |
| 1. Au centre de l'Essonne | 10 |
| 2. Proche de Paris..... | 11 |
| B. Un cadre de vie agréable..... | 12 |
| 1. « Une ville à la campagne »..... | 12 |
| 2. Des services et des équipements complets | 16 |
| i. Education et santé..... | 16 |
| ii. Le social | 17 |
| iii. Les équipements sportifs et culturels | 18 |
| II. La démographie et le logement à Breuillet | 22 |
| A. Une population vieillissante et aisée..... | 22 |
| 1. Evolution démographique..... | 22 |
| 2. Etude sociologique de la population breuilleteuse | 23 |
| B. Le logement à Breuillet | 26 |
| 1. Un parc locatif aidé insuffisant..... | 26 |
| 2. La sociologie de l'habitat locatif aidé breuilleteux | 31 |
| Synthèse | 32 |
| Deuxième Partie : Diagnostic de Port-Sud | 33 |
| I. L'ensemble pavillonnaire Port-Sud | 34 |
| A. Présentation de l'utopie urbaine | 34 |
| B. L'évolution et l'état actuel de Port-Sud | 37 |
| C. Pavillon type et administration de Port-Sud | 41 |
| II. Les enjeux d'une telle revalorisation..... | 42 |
| A. Valoriser une résidence vieillissante avec des espaces inutilisés | 42 |
| 1. Le « hangar à bateaux ». | 44 |
| 2. Les espaces verts autour du lac..... | 46 |
| 3. Le lieu-dit «Sous les Ormetins » | 46 |

| | | |
|-----|--|-----------|
| B. | Dans le cadre des problématiques d'aménagement..... | 48 |
| 1. | La mixité sociale | 48 |
| 2. | Les relations et la solidarité intergénérationnelles..... | 50 |
| i. | Les relations..... | 50 |
| ii. | La solidarité | 51 |
| C. | Dans le cadre des politiques communales | 52 |
| 1. | Une revalorisation pour se démarquer | 52 |
| 2. | Un budget large..... | 53 |
| | Synthèse | 54 |
| | Troisième partie : Propositions d'aménagement | 55 |
| I. | L'utilisation du droit de préemption | 56 |
| A. | Transformation d'un pavillon en logement locatif aidé..... | 56 |
| 1. | Les objectifs | 56 |
| 2. | Les outils et les financements possibles..... | 56 |
| 3. | Les limites | 57 |
| B. | Transformation d'un pavillon en deux logements | 57 |
| 1. | Les objectifs | 57 |
| 2. | Une enquête préalable..... | 58 |
| 3. | Les limites | 58 |
| II. | Création d'une association loi 1901 | 59 |
| A. | Une association intergénérationnelle | 59 |
| 1. | Les objectifs sociaux | 59 |
| 2. | Regrouper des générations | 59 |
| 3. | Autour d'un même projet | 59 |
| B. | Les limites..... | 60 |
| C. | Les projets de l'association..... | 60 |
| 1. | Requalification du hangar à bateau | 60 |
| 2. | Utilisation des espaces vert au bord du lac..... | 61 |
| 3. | Requalification du lieu-dit « Sous les Ormetins »..... | 61 |
| | Conclusion | 62 |
| | Bibliographie..... | 63 |
| | Index des sigles..... | 65 |
| | Table des illustrations..... | 66 |



LEPERCQ, Guillaume

Stage de découverte

DA3 - 2012

Revalorisation de l'ensemble pavillonnaire Port-Sud

Etude sociale d'une résidence ghettoisée, utopie des années 1970

Résumé :

Breuillet est une cité dortoir de 8372 habitants située au centre de l'Essonne (91). Elle bénéficie d'un cadre de vie très agréable et d'un maillage de services très complet en plus de la proximité du bassin de vie le plus attractif de France. Les breuilletois sont relativement aisés par rapport à la moyenne nationale et sont majoritairement des couples avec enfants. Cependant, le vieillissement de la population et le phénomène de décohabitation sont présents à Breuillet. Sur le territoire de la commune, il y a 19,66% de logements locatifs aidés, ce qui est suffisant au regard de la loi pour assurer la mixité sociale.

Cependant, un quartier dans Breuillet ne présente aucune mixité sociale. L'ensemble de 702 pavillons nommé Port-Sud, ancienne utopie urbaine des années 1970, regroupe une population relativement similaire constituée en partie de cadres moyens. Une réelle fracture sociologique et géographique était et reste présente entre ce quartier et Breuillet, bien que fortement atténuée en 40 ans. Depuis quelques décennies, la résidence est en déclin et perd petit à petit son identité.

La revalorisation de Port-Sud lui permettra d'acquérir un caractère neuf et ancré dans son temps. En effet, le projet prévoit tout d'abord la transformation de 11 pavillons en logements locatifs aidés pour répondre au besoin de mixité sociale. Il prévoit ensuite la transformation d'une vingtaine de pavillons en deux logements au lieu d'un pour répondre à la problématique de la décohabitation et aux enjeux de solidarité intergénérationnelle. Enfin, il prévoit la sensibilisation de la population en vue de créer une association intergénérationnelle ayant pour but la requalification des espaces disponibles de Port-Sud ; pour donner un nouveau caractère à cette résidence par le biais d'un « mouvement d'en bas » qui souderait les générations entre elles.