



De la cité au quartier : le grand ensemble et ses représentations, agglomérations d'Angers et Le Mans

Louisa Plouchart

► To cite this version:

Louisa Plouchart. De la cité au quartier : le grand ensemble et ses représentations, agglomérations d'Angers et Le Mans . Géographie. Université du Maine, Le Mans., 1997. Français. NNT: . tel-01592922

HAL Id: tel-01592922

<https://univ-rennes2.hal.science/tel-01592922>

Submitted on 24 Oct 2017

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

UNIVERSITE DU MAINE
LE MANS

DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE
UFR LETTRES ET SCIENCES HUMAINES
GROUPE DE RECHERCHE EN GEOGRAPHIE SOCIALE, ESO UMR 6590

DE LA CITE AU QUARTIER
LE GRAND ENSEMBLE ET SES REPRESENTATIONS
AGGLOMERATIONS D'ANGERS ET LE MANS

THESE DE DOCTORAT
GEOGRAPHIE SOCIALE

Présentée et soutenue publiquement par Louisa PLOUCHART (HENINE)

le 7 Décembre 1997

Sous la direction de Jean-René BERTRAND, Professeur à l'Université du Maine

- JURY :
- Jean-René BERTRAND, Professeur à l'Université du Maine,
 - Jean-Claude BOYER, Professeur à l'Université de Paris VIII,
 - Robert HERIN, Professeur à l'Université de Caen,
 - Jean-Pierre PEYON, Professeur à l'Université de Nantes.

URA 915

DE LA CITE AU QUARTIER

**LE GRAND ENSEMBLE ET SES REPRESENTATIONS:
AGGLOMERATIONS D'ANGERS ET LE MANS**

PROPOS LIMINAIRES

"Géographie sociale: la dénomination est née après maintes vicissitudes, de la volonté de penser et d'appréhender les relations entre phénomènes spatiaux et phénomènes sociaux. La réflexion sur la nature de ces relations, leur dynamique, la recherche méthodologique à appliquer a bénéficié du double effet de l'évolution de la société et de la reconnaissance scientifique d'une nécessaire interdisciplinarité. Mais le mouvement ainsi créé est loin d'être achevé" (BULEON-1994), pour Pascal Buléon, et nous partageons ce point de vue, la société et l'espace étant mouvants, et les hommes entraînés dans ce mouvement, la géographie sociale possède un champ de recherche infini: aux géographes la tâche de défricher, de traduire et d'interpréter ces dynamiques, d'explorer cet infini.

La réflexion géographique capitale de Vidal de la Blache définit véritablement les tout premiers fondements de la géographie humaine (1903) à travers, notamment, son célèbre tableau géographique de la France (VIDAL DE LA BLACHE-1913/SANGUIN-1993). Pour André-Louis Sanguin, Paul Vidal De La Blache, par les fondements et les principes de géographie qu'il a définis, s'est érigé en véritable précurseur: *"Paul fait là acte visionnaire car c'est implicitement affirmer que la géographie est une science sociale"* (SANGUIN-1993), sa géographie s'articule autour de la question régionale en France (*"Les divisions fondamentales du sol français"* 1888), traitée en forme de monographies, autour du principe d'une géographie générale (1896), et autour d'une analyse des conditions géographiques des faits sociaux (1902).

De J. Brunhes (1869-1930) et A. Demangeon (1872-1940), on a souvent dit aussi qu'ils étaient les fondateurs de la géographie humaine. Dès la première édition de sa géographie humaine (1910), J. Brunhes fait une place à la ville en tant qu'œuvre de l'homme mais s'intéresse encore peu à sa forme. Malgré de sensibles progrès, vers 1936/39, la géographie urbaine reste marginale, la monographie régionale a incontestablement constitué le principal outil méthodologique et le succès le plus manifeste de l'école géographique française jusqu'après-guerre au moins: De Martonne dans sa géographie physique parle de régions morphologiques, climatiques ou botaniques; dans la géographie humaine de Demangeon il est question de régions agricoles, industrielles et urbaines. Ça n'est véritablement qu'après la première guerre mondiale que les géographes traiteront des problèmes d'organisation sociale, la géographie humaine est alors marquée par deux tendances qui se distinguent très nettement, *"pour les uns, le contenu de la géographie humaine doit se limiter à ce qui est proprement l'objet d'une répartition spatiale explicable par le milieu (...). En face, d'autres plus nombreux estiment que la géographie étant par essence l'étude des rapports et des combinaisons, tout ce qui peut entrer dans la combinaison appartient à leur discipline"* (MEYNIER-1969), aujourd'hui le débat n'est pas clos.

C'est seulement après la seconde guerre mondiale que certains géographes voient la nécessité de donner une large place aux faits sociaux eux-mêmes, tout en s'efforçant de fixer la ligne de partage aussi distinctement que possible entre sociologie et géographie, le géographe restant avant tout préoccupé par l'espace (*"L'Homme, ce faiseur de paysage"* (GOUROU-1973)), le sociologue par le groupe (CHOMBART DE LAUWE, MENDRAS, SORRE): le cursus géographique de l'individu devient fondamental pour le géographe, la géographie humaine doit envisager l'évolution des faits et des hommes et par conséquent recourir à la fois à l'histoire¹ et à la sociologie.

¹ Les éléments intervenants dans les processus de différenciation de l'espace possèdent aussi une dimension historique: on pense en particulier au bâti et aux morphologies urbaines spécifiques. Les types morphologiques d'habitat qui correspondent à la nature des parcs sont également fonction du contexte local, ils reposent donc sur des structures acquises depuis de

C'est après 1955/60 que de nouvelles géographies apparaissent. La géographie se développe selon une orientation mathématique et quantitative (GRAWITZ-1993). Une géographie humaniste (et non plus humaine), se rattachant à des traditions plus anciennes a symbolisé le mouvement d'opposition ou de réaction à ces tendances mathématiques. Antoine Bailly en est le chef de file: *"l'humanisme est ainsi irruption du monde poétique dans le monde scientifique et prise de conscience de l'explicitation nécessaire de sa propre subjectivité (...). D'où l'indispensable appel à de nouveaux moyens pour la recherche géographique, des textes littéraires aux analyses psychologiques, à condition de préserver un esprit de rigueur dans lequel le choix des méthodes est clairement lié à celui des objectifs"* (BAILLY-1990). Sous cette rubrique de géographie humaniste, on a vu apparaître dans les années 70, en plus des thèmes comme celui d'espaces vécus largement exploités encore aujourd'hui en géographie des perceptions et des représentations, des thèmes transversaux: *"les préoccupations de beaucoup d'auteurs se sont déplacées ou ont été appelées vers d'autres thèmes de la géographie, voisines de "l'espace vécu" et cependant bien distinctes: la géographie culturelle (CLAVAL), la géographie sociale (HERIN, RENARD), la géographie politique (LACOSTE), la géographie humaniste (BAILLY)"* (FREMONT-1990). Claude Bataillon date lui aussi du début des années 70 la géographie sociale basée sur le concept d'espace vécu: *"ainsi s'est affirmée, sans remonter à un lointain passé, une géographie sociale: Paul Claval lance cela en 1973, à peu près en même temps qu'Armand Frémont en 1972, avec un contenu passablement différent, qui apparaît sous le nom d'espace vécu"* (BATAILLON-1993).

Aux débats épistémologiques des années 60 ont donc succédé les courants phénoménologiques² et behavioristes (de l'anglais behaviour: conduite, comportement) des années 70, pour Paul Claval, *"l'ambition de toute géographie sociale, c'est de décrire et d'expliquer les aspects de la vie en Société qui contribuent à la différenciation du monde"* (CLAVAL-1991), et pour Antoine Bailly, *"la géographie de la perception devrait ainsi découvrir et préciser les liens qui attachent l'homme au milieu dans lequel il vit"* (BAILLY-1977). Ces thèmes constituent encore aujourd'hui la raison d'être de la plupart des recherches en géographie sociale, et ces auteurs des références incontournables.

La géographie phénoménologique, des "espaces vécus", des perceptions³ et de leurs représentations est basée sur le principe de la relativité du savoir et aussi sur l'étude du comportement des individus, *"ainsi, la géographie de la perception permet-elle de comprendre les schémas de comportement, mais elle dégage ce que les anglophones appellent le "sense of place", c'est-à-dire le sens de l'espace territorial"* (BAILLY-1977).

nombreuses années, maintenues ou amplifiées sous l'effet des politiques ou de la gestion locale. Sur la forme et la morphologie urbaine, voir: *Morphologie urbaine et parcellaire*, Ouvrage collectif dirigé par P. Merlin-CNRS, Editions des Presses Universitaires de Vincennes, Collection Espaces, 1988, 292 pages.

² *"En Géographie, l'attitude phénoménologique se marque surtout par un intérêt de connaissance des intentions des acteurs, de leurs rapports aux lieux, de leur "espace vécu", de leurs représentations de l'espace; voire par la compréhension des logiques sociales qui sont associées à des formes spatiales autrement incompréhensibles ou qui seraient "tombées du ciel". Elle a donné du sens à la contestation de la Géographie asociale et apolitique des "quantitativistes" anglophones inspirés par les modèles de l'économie spatiale et devrait permettre en principe d'éviter ainsi le spatialisme"* (BRUNET-1995, dictionnaire critique).

³ Dans la première partie de sa thèse, Antoine Bailly propose une riche synthèse des recherches effectuées sur la perception de la ville dans les années 60/70 (BAILLY-1977).

Cette géographie là est fondée exclusivement sur la méthode de l'entretien: *"l'entretien repose sur l'idée que pour savoir ce que pensent les gens, il suffit de le leur demander (...). Il est certain, pourtant, que les individus sont généralement peu conscients des déterminismes qui pèsent sur eux, des raisons qui les poussent à agir de telle façon ou à adopter telle opinion. L'entretien récolte dans le meilleur des cas l'expression du sens vécu par l'enquêté, à l'instant où il est interrogé"* (GRAWITZ-1993). Madeleine Grawitz soulève là un point fondamental de méthode et pointe une des difficultés les moins surmontables en la matière: on sait très bien en effet qu'entre ce que les individus interrogés disent et ce qu'ils font réellement, l'écart est énorme. En dehors de la recherche de paramètres explicatifs ou de déterminants, le chercheur ne dispose d'aucun moyen de redresser ces écarts.

Après 1980, l'éco-géographie se développe et place au cœur des problématiques géographiques les questions de dégradation du milieu, de nature et d'espace humain en général. Cette géographie là est, comme son nom l'indique, de fondation écologique, elle reprend le paradigme principal de la géographie classique qui repose sur la relation Homme-Milieu.

Les premières observations sur l'espace social dans les grandes villes ont été réalisées par des sociologues dans les années 20 à 50. Leur vision (PARK-BURGESS), empruntée à la biologie, s'apparente à une écologie humaine. Ces sociologues urbains considéraient la ville comme un écosystème, nouveau milieu dans lequel l'homme moderne était condamné à vivre. Ils se sont souvent inscrits dans l'optique naturaliste: on remarque un parallèle fréquent entre écologie végétale, animale et humaine. Pour eux, la ville est bien plus qu'une agglomération d'individus et d'équipements collectifs, elle est un milieu social, elle est une construction par l'homme de son milieu de vie. L'empreinte de l'école de Chicago reste omniprésente dans le domaine des études urbaines et aussi des communautés (BRUN-BAILLY-RACINE).

L'écologie urbaine est ainsi une approche globale de l'urbanisme et des problèmes que pose la ville en particulier: la lutte contre le bruit ou la préservation des espaces naturels libres en sont des exemples⁴. L'écologie urbaine est parfois assimilée à la géographie humaine par certains auteurs: *"elle (l'écologie urbaine) étudie les sociétés dans leur rapport à l'espace"* (MOUCHOT-1990). L'écologue urbain pose d'emblée le postulat que le cadre de vie conditionne le comportement des individus, le milieu est en quelque sorte source de bonheur ou au contraire de malheur, de bien-être ou de mal-vivre. Cette vision-là sous-entend qu'il existe une sorte de cadre idéal capable d'imposer le bonheur pour tous les hommes, encore faudrait-il être convaincu que tous les hommes sont égaux devant le bonheur ? Pour Lionel Quesne, *"un même lieu peut se voir attribuer des valeurs positives ou négatives"* (QUESNE-1994), question de perception, la subjectivité commence ici, pour Bailly et Pocock: *"la région, la ville, le quartier miroirs de nos Sociétés sont à la fois rêves et cauchemars"* (BAILLY & POCOOCK-1991). La *"géographie subjective"* est vraisemblablement celle qui prend le mieux en compte toute la complexité de l'être urbain.

⁴ Sur ces questions de nuisance, voir également: *Regard écologique sur la ville*, Septembre 1992, Revue Diagonal N°97, 55 pages.

L'objet de la géographie sociale s'est donc véritablement précisé après-guerre et s'est organisé autour de quelques grandes figures comme Pierre George ou Renée Rochefort. Il s'est agi d'une géographie plus radicale, d'inspiration marxiste, qui considère que cette discipline doit aider à la transformation du monde vers plus de justice (GEORGE). Si les années 50 ont correspondu à une époque de petite révolution méthodologique où l'utilisation et la vulgarisation des méthodes quantitatives (statistiques et mathématiques) se sont banalisées, dans les années 60 le courant s'est inspiré des travaux de l'école de Chicago: la ville est alors considérée comme un ensemble complexe et varié de forces sociales et économiques dont le jeu se traduit dans la ségrégation interne des utilisations du sol urbain (RHEIN-1994⁵). Ce n'est pourtant que dans les années 70 qu'ils feront vraiment référence, mais de toute façon les travaux de l'Ecole de Chicago ont contribué au renouveau des problématiques en géographie urbaine (RAYMOND-1996/RACINE-1981)⁶.

La géographie humaine et sociale doit également une grande partie de son inspiration aux chercheurs allemands (C. RITTER, A. VON HUMBOLDT, F. RATZEL) du XIX^{ème} et du début du XX^{ème} Siècle. Les grands inspirateurs de la sociologie moderne sont nombreux aussi, quelques uns ont marqué les géographes sociaux et ont même contribué à alimenter l'objet de la géographie sociale.

Parmi eux, Saint Simon (1760-1825) qui est très en avance sur son temps lorsqu'il envisage une sociologie basée "*sur le devenir des sociétés européennes, il pense leur évolution en fonction d'un ensemble d'hypothèses sur ce qu'il appelle (le premier) système ou organisation sociale*" (FILLOUX-1991). Spencer (1820-1903), lui, développe en 1873 l'analogie, déjà suggérée par Saint Simon, de la société et de l'organisme biologique. Il a influencé des sociologues urbains américains tels que R. Merton ou T. Parsons, ou bien français tel que E. Durkheim. Ce dernier (1858-1917) en France et Max Weber en Allemagne sont à l'origine de la sociologie contemporaine. Pour Emile Durkheim, la société est définie comme un lieu d'intégration et de régulation, les normes et les valeurs assurent la cohésion sociale et règlent les comportements individuels. Pour Weber (1864-1920), comme pour Hegel, la connaissance de l'homme est fondée sur son histoire, son héritage. Il met en évidence l'idée de "*compréhension explicative*", les relations de pouvoirs qui existent dans les sociétés élaborées et met au point sa méthode des "*types idéaux*" (CAZENEUVE-1976). Ces types idéaux se caractérisent en fait par un certain nombre d'attributs ayant valeur explicative et dont on peut déduire des principes d'action⁷. Karl Marx (1818-1883) dont l'œuvre scientifique est indissociable du mouvement ouvrier européen du XIX^{ème} siècle a traité de questions telles que la nature exacte du salariat, le rôle historique des classes ouvrières, le fonctionnement du

⁵ Sur les diverses techniques quantitatives et la mesure des ségrégations/stratifications socio-spatiales, Catherine Rhein a dressé un bilan remarquable de ce qui s'est publié de plus important depuis l'après-guerre aux Etats-Unis et en France (RHEIN-1994).

⁶ Sur l'objet et l'évolution de la recherche urbaine, voir aussi: *Parcours et positions*, Les Annales de la recherche urbaine N°64, Septembre 1994, Plan Urbain/Ministère de l'équipement des Transports et du Tourisme, 43 pages.

⁷ Dans son ouvrage *La ville* Weber reprend cette approche idéale-typique pour construire une typologie des grandes cités mondiales (WEBER-1982).

système capitaliste (LEFEBVRE-1968). Marx énonce notamment que les rapports sociaux s'imposent aux individus. Cet énoncé-là constitue véritablement le socle sur lequel repose toute la géographie sociale. En sociologie, les rapports sociaux unissent ou opposent les hommes; du point de vue de Marx il s'agit des rapports de classes; en géographie sociale, les rapports sociaux sont envisagés du point de vue de leur influence sur les rapports spatiaux (type d'habitat, ségrégation, mobilité) et les combinaisons géographiques, la mise en évidence d'un "effet de lieu" est à la base du discours.

Dès 1848, le manifeste du parti communiste explicite la notion de classe et le concept de lutte des classes. Marx décrit les inégalités sociales et les injustices comme la conséquence du système de production capitaliste (comme Engels). Des néo-marxistes comme A. Touraine ou P. Bourdieu postulent que l'espace social est marqué par un rapport central de domination (FILLOUX-1993). Les façons de vivre et de penser que partagent les agents d'une même classe seraient en rapport d'opposition distinctive avec les systèmes de pratiques et de représentation des autres classes sociales. Selon P. Bourdieu *"les classes sociales qui reposent sur une base économique structurent profondément le monde social même si la conception réaliste des classes est faussée, même si les classes ne sont qu'un mythe, il a tant imprégné les mentalités que tout a fonctionné comme si elles existaient. C'est en ce sens que Karl Marx a créé un "effet de théorie" qui dure sans doute encore"*. Pour Karl Marx, la société sans classe est l'avènement de "l'Homme total", de l'homme vraiment homme, sans aliénation et sans exploitation, capable de réaliser toutes ses aptitudes. L'empreinte de Marx dans les sciences sociales est puissante et la géographie ne fait pas exception. Pour Lacoste, il a apporté une problématique et aussi un outillage conceptuel (LACOSTE-1976), il a su aborder la réalité sociale de manière globale: historique, économique, politique, sociologique et philosophique. La démarche de Marx est de partir de la Société définie par la production et les conditions matérielles et sociales de celle-ci pour affirmer que la vie sociale est déterminée par ces éléments (MOUCHOT-1990). Les hommes ne sont pas libres de choisir telle ou telle forme sociale, c'est l'état de développement des forces productives qui la détermine: *"très proche de Rousseau sur ce point, Marx considère l'homme en société et notamment l'homme de la société capitaliste comme dépossédé de son être"* (BOUDON-1994).

Pour Marx, les rapports sociaux issus de l'état des forces productives sont des rapports conflictuels entre groupes, la lutte des classes est toujours présente dans les sociétés. Il s'intéressera toujours aux rapports d'appropriation par les individus de leurs conditions matérielles de production (type de propriété). Les travaux de Marx sont pour l'essentiel une critique de la société bourgeoise capitaliste et de ses fondements.

Dans les années 60 et 70, la sociologie française est profondément marquée par cette idéologie de type marxiste qui a gagné la géographie sociale (BOYER, BURGEL & DENIEUX-1983). Des auteurs comme Henri Lefebvre⁸ ou Manuel Castells mettent en évidence combien le fait urbain est en prise avec des logiques de pouvoir⁹, et pour Yves Lacoste, les rapports spatiaux sont avant tout des rapports de force (LACOSTE-1976).

Les géographes marxistes comme P. George ont à la fois mis l'accent dans leur recherche sur l'influence du milieu et de la classe sociale et le rôle des facteurs économiques, par ailleurs ils ont porté un intérêt particulier aux classes populaires. Ils forment en quelque sorte l'aile gauche (dominante) de la communauté scientifique géographique d'alors. Depuis, les

⁸ Pour une relecture critique de la pensée de Henri Lefebvre, voir: *actualités de Henri Lefebvre*, Espaces & Sociétés N°76, 1994 (1), Editions l'Harmattan, 212 pages.

⁹ *"l'expression la plus éclatante de cette "version de gauche" des thèses idéologiques sur la Société Urbaine est sans doute la pensée urbanistique de celui qui a été l'un des plus grands théoriciens du marxisme contemporain, H. Lefebvre"* (CASTELL-1972).

inégalités sociales marquent puissamment les recherches en géographie sociale. Ces investigations soulignent généralement la dissemblance des positions et l'opposition des situations dans la société et dans l'espace, elles introduisent en quelque sorte l'analyse des ségrégations socio-spatiales.

L'usage du terme de ségrégation est devenu tellement banal en géographie sociale qu'il désigne désormais toutes les formes de disparités dans la structure sociale de l'espace urbain. Dans la recherche urbaine, l'analyse ou l'étude de la ségrégation correspondent à des périodes historiquement et idéologiquement marquées (GAUDIN-1995), comme la plupart des concepts. La période 1950-1980 est marquée par cette approche: approche quantitative, mais également qualitative de la distribution spatiale des populations, des équipements et des activités. On voit apparaître les premières études sur le risque d'homogénéisation trop poussée des populations dans les grands ensembles, c'est aussi la naissance de la "Sociologie de l'habitation" et les analyses de différenciation sociale de l'espace se multiplient.

Traditionnellement, la Sociologie Nord-américaine a utilisé pour analyser les ségrégations la notion de stratification tandis que les sociologies allemande et française ont favorisé le concept de classes sociales¹⁰. Finalement, la société est pensée d'abord et avant tout en fonction de la relation de l'homme au travail, aujourd'hui encore notre approche scientifique de la société est posée en terme de société de classes. Les groupes sociaux sont en effet définis par leur position relative dans la hiérarchie sociale et dans l'accès différencié aux valeurs légitimes comme l'école, la santé, la consommation, le logement (ainsi les cadres occupent généralement des logements plus vastes que les ouvriers¹¹, le surpeuplement concerne avant tout les ouvriers ou les familles monoparentales, les mobilités sont dépendantes de facteurs discriminants tels que l'âge, le niveau de formation ou la CSP, etc)¹². Les politiques sociales sont pensées en fonction du rapport au travail ou au non-travail des agents, l'individu qui ne travaille pas est marginalisé. L'exclusion se définit par l'existence et l'opposition de deux groupes: ceux du dedans et ceux du dehors, ceux qui ont un emploi et ceux qui n'en ont pas, travail et non-travail. Dans une approche marxiste, la ville est

¹⁰ Pour une comparaison des Sociologies Allemande et Française, voir: S. MESURE, 1993, "Sociologie allemande, Sociologie française: la guerre a eu lieu...", In *Réfléchir les Sciences Sociales*, Revue Espaces Temps-Le Journal N° 53/54, Editions CNRS/CNL, 144 pages.

¹¹ **SURFACES MOYENNES DES APPARTEMENTS SELON LE STATUT SOCIO-PROFESSIONNEL DES OCCUPANTS:**

CSP	Surfaces moyennes	effectifs
CADRES	78.2	34 000
PROF. INTERMEDIAIRES	68.7	115 000
ARTISANS COMMERCEANTS	68.8	17 000
EMPLOYES	70.0	192 000
OUVRIERS	69.7	252 000
RETRAITES	57.0	137 000
ENSEMBLE	67.4	777 000

Sources: DESPLANQUES & CHAMPION-1988.

¹² Pour Raymonde Séchet, les inégalités sociales répondent à une logique de systèmes emboîtés, "les inégalités face à la vie et à la mort, face à l'école, dans l'emploi, dans le logement... sont solidaires entre elles et forment un système qui est celui de la réalité sociale" (SECHET-1989).

considérée dans le contexte global d'une société, la crise urbaine s'apparente à la crise de la société capitaliste, celle-là même qui connaît aujourd'hui une crise du travail. Elle est d'autant plus troublante et mal vécue que cette crise du travail remet en cause les fondements de nos sociétés et nos repères les plus profondément ancrés.

Considérant la société comme une échelle stratifiée, le thème de la mobilité lui est indissociable: ascension, maintien ou régression d'un groupe social par rapport à un autre constituent des dynamiques remarquables. La mobilité sociale associée à la mobilité spatiale sont devenues des problématiques privilégiées en géographie sociale. Mais la question de la mesure de la mobilité n'est pas récente et au début des années 70, le constat que mobilité géographique et statut socio-économique des individus étaient liés, paraissait déjà s'imposer: *"les quelques données que l'on possède pour la France montrent que la mobilité géographique a tendance à décroître au fur et à mesure que l'on descend dans ce qu'il est convenu d'appeler l'échelle sociale"*(TUGAULT-1973). Pour J. Brun, la mobilité est un concept-clé dans l'analyse de l'urbanité (BRUN-1993). Ses recherches soulèvent d'importantes questions méthodologiques et théoriques car elles sont liées au thème complexe des stratégies (résidentielles, mais nous devrions plutôt parler de cursus résidentiels car il s'agit plus exactement de cela), elles-mêmes indissociables des dynamiques urbaines (BRUN-1993). Selon J.P. Lévy, il existe non seulement de fortes modulations des mobilités selon le groupe socio-démographique et socio-économique auquel appartient le ménage mais également selon le type d'habitat qu'il occupe (LEVY-1993). La mobilité peut être traitée par le biais de l'individu (approche démographique, cycles de vie) ou par celui des types d'habitat (approche spatiale, approche ségrégative type Ecole de Chicago: valorisation/dévalorisation d'un espace).

*

*

*

Ce survol historique de la géographie sociale constitue une sorte de panorama très large qui retrace les temps forts de la géographie humaine et sociale et ses grandes figures. Il n'a en aucun cas la prétention d'apporter une lecture inédite de l'émergence et de l'affirmation de la géographie sociale en France; cet exposé reste avant tout liminaire, le propos n'étant pas de faire l'histoire en règle de la genèse de la géographie sociale mais plutôt de reconstituer dans le temps quelques unes des étapes de ce vaste ensemble thématique. Au seuil de cette recherche, il replace, utilement croyons-nous, dans leur contexte originel un certain nombre de concepts récurrents. Notre propos se trouve en effet constamment imprégné de grands thèmes partagés par tous les géographes sociaux, comme ceux d'espaces sociaux, de sociétés et de relations entre phénomènes sociaux et phénomènes spatiaux, comme ceux de rapports ou de pratiques des groupes sociaux dans l'espace, comme ceux d'inégalités socio-spatiales, de ségrégations socio-spatiales, de mobilités des groupes sociaux dans l'espace, etc. Ces quelques

lignes ont paru indispensables enfin parce que c'est à cette famille de pensée que nous rattachons notre sensibilité propre, c'est dans la géographie sociale que nous puisons notre matière et notre manière de formuler nos préoccupations et notre objet de recherche.

"Mais j'en appelle aussi à une géographie d'auteurs qui s'assume honnêtement. Ainsi, le "NOUS" académique des publications me semble haïssable, prétentieux et faussement neutre. Je préfère pour ma part écrire à la première personne puisque telle est bien l'objectivité de ma démarche" (FREMONT-1990).

Cette condamnation paraît bien sévère, car bien qu'utilisateur du "NOUS académique" cette description ne nous ressemble pas. Ce "NOUS" que nous employons est une règle de l'écrit, ce "NOUS" possède une fonction lexicale qui nous est coutumière et qu'il serait difficile de remplacer aujourd'hui. Il représente d'autre part le minimum de reconnaissance que nous voulons témoigner à tous ceux qui, régulièrement ou occasionnellement, nous ont épaulé; une recherche de cette ampleur ne saurait être en effet l'état des réflexions d'un seul individu. Par ailleurs, on le pressent, *"la signification d'une recherche ne se comprend complètement qu'en référence à l'histoire du chercheur"* (POURTIER-1991), et on imagine mal une histoire personnelle se constituer sans l'autre, qui n'est pas soi et qui vous complète. Merci donc à mon époux Marc.

INTRODUCTION GENERALE

PROBLEMATIQUE ET TERRAIN D'ETUDE

Cette introduction générale vise à préciser à la fois l'objet, les problématiques et la finalité de nos travaux. Elle propose, également, un point sur l'une des méthodes les plus utilisées en géographie sociale et sur laquelle repose notre recherche, celle de l'enquête. Cette thèse doit mettre en évidence l'existence du décalage¹³ qui semble exister entre l'image que renvoient les grands ensembles et leur réalité. Chombart De Lauwe a appréhendé dès le début des années 60, la population des grands ensembles comme un "milieu social" spécifié par ses caractères, ses comportements et ses représentations communes (CHOMBART DE LAUWE-1963), comme d'autres ont pu le faire ensuite (KAUFMANN-1986), et comme nous avons choisi de le faire; il a traité prioritairement la vie sociale qui s'y développe. Nous reprenons volontiers ce vocable un peu généralisateur de vie sociale pour ne rien exclure à priori. Mais ce pourquoi il y a thèse, et dont nous souhaitons établir la démonstration, est cette discordance fondamentale entre la perception par leurs habitants d'espaces urbains spécifiés pour leur forme, et le sens souvent négatif qu'on donne à ce territoire. Cette question de l'image est au cœur de notre problématique. Car sur les grands ensembles, circulent depuis longtemps des idées, des clichés et des images plus que pour n'importe quel autre espace urbain. Nulle part ailleurs, on n'a vu se manifester un tel déploiement d'informations, de reportages, de débats, de papiers, de moyens et même de créations artistiques. La banlieue, les

¹³ Déjà supposé et suggéré dans nos travaux antérieurs (HENINE-1993).

grands ensembles sont devenus une manne et une source d'inspiration pour un grand nombre d'artistes, d'auteurs, de journalistes et aussi de chercheurs (SCHIELE & BOUCHER-1993). Les grands ensembles sont plus qu'un objet d'étude, un thème de recherche prioritaire, incontournable pour tous ceux qui s'intéressent au fait urbain dans son ensemble.

Cette problématique, simple en apparence, résume en fait à elle seule tous les attendus d'un tel sujet. Car elle suppose, non seulement d'approfondir la question des grands ensembles et du logement social dans les agglomérations mancelle et angevine, mais d'interroger un grand nombre d'entrées et de champs spécifiques aux géographes sociaux. Notre propos se trouve, en effet, constamment imprégné des grands thèmes de la géographie sociale, tels que: espaces sociaux, relations entre phénomènes sociaux et phénomènes spatiaux, rapports ou pratiques des groupes sociaux dans l'espace, inégalités socio-spatiales, ségrégations socio-spatiales, mobilités des groupes sociaux dans l'espace. C'est à ce vaste ensemble thématique que nous rattachons notre sensibilité propre et que nous puisons notre matière et notre manière de formuler nos préoccupations et notre objet de recherche. La géographie sociale et l'approche de géographie sociale peuvent apporter quelque chose de neuf sur ce sujet.

Cette thèse procède de la volonté de démonstration de cette antinomie, qui au fond est universelle, entre réalité (d'un espace) et perception (représentation spatiale¹⁴). Les représentations sont devenues, depuis plus de vingt ans, un objet central pour les sciences humaines. Elles constituent un système d'interprétation de la relation de l'individu au monde, à l'espace et aux autres (JODELET-1993). Traditionnellement, E. Durkheim est considéré comme le premier à avoir identifié de tels objets d'investigation scientifique. Pour lui, il y a matière à l'étude des représentations sociales dès lors qu'est reconnue l'opposition de l'individuel et du collectif. L'étude engagée est bien l'occasion d'une réflexion sur l'individu et sur la société, sur l'individuel et le collectif, inscrits dans l'espace. Sur un thème aussi fréquenté, sans doute est-ce là que l'approche de géographie sociale peut prendre toute sa dimension. Le regard porté, transcrit au long des pages qui vont suivre, est tout empreint d'une trajectoire personnelle dans les grands ensembles, notamment manceaux et angevins. Mais, ce regard est aussi l'occasion d'une réflexion plus générale sur la société et ses dysfonctionnements. Car traiter des grands ensembles et poser la question du logement social constituent un véritable imbroglio. La question du logement interroge plusieurs champs, et se situe au carrefour de plusieurs disciplines: la sociologie, la géographie, l'histoire, le droit ou l'urbanisme (GOUROU-1973). Prendre les grands ensembles comme objet de recherche c'est pénétrer au cœur du débat social, mais c'est prendre le risque de participer à une catégorisation qui est stigmatisante. Pour éviter cet écueil, l'un des buts de la recherche est de montrer, justement, qu'on ne peut tout stigmatiser en bloc.

La recherche a été menée dans les agglomérations d'Angers et Le Mans. Elle s'inscrit donc dans un cadre familial. Il s'agit de deux agglomérations de taille et de statut comparables, environ 200 000 habitants, situées dans la région des Pays de la Loire.

¹⁴ Image ou représentation: *"une tradition qui remonte à la philosophie des lumières veut que les croyances soient essentiellement des représentations de la réalité déformées sous l'influence des intérêts (tradition marxiste) ou des tensions (tradition freudienne)"* (BOUDON-1994).

CARTE N°1:

Angers est une ville de tradition commerciale et administrative de province. Sa fonction industrielle reste modeste et ne permet pas de la classer parmi les villes industrielles. La ville joue également un rôle de foyer technique agricole autour de la culture maraîchère spécialisée et du vignoble. Angers n'a donc pas de tradition ouvrière. Dans les années 50 encore, la main-d'œuvre industrielle est en grande partie une main-d'œuvre paysanne venue journallement de communes rurales voisines sans fixation urbaine.

Le Mans présente les caractères de la vieille ville française (carrefour fluvial et routier). Elle est une ville d'industries agricoles. Avant la création des ateliers de chemin de fer et la gare de triage "du Maroc", dans les années 30, la ville du Mans n'a pas de tonalité industrielle et ouvrière. Avec l'extension industrielle sud, Le Mans voit sa population augmenter et se transformer dans sa composition. D'importantes implantations de main-d'œuvre ouvrière ont alors lieu sur des délais très courts.

DEMARCHE ET FINALITE

Notre démarche est la combinaison d'une investigation géographique documentée et d'une sociographie détaillée. La dimension historique des quartiers est fortement signifiante, car elle joue un rôle dans la composition sociale des grands ensembles. Une place importante a donc été accordée aux études de cas approfondis. Ensuite, l'analyse fine des populations a intégré des questionnements qualitatifs. Ils apparaissent dans les enquêtes conduites auprès de résidents des neuf grands ensembles manceaux et angevins.

L'étude de cas permet d'explorer et d'interpréter le développement, les processus d'industrialisation et d'urbanisation caractéristiques du Mans et d'Angers. Elle permet de réunir des informations nombreuses et précises, de découvrir des problématiques nouvelles, de suggérer de nouvelles hypothèses; également de diagnostiquer ou d'évaluer la situation. L'analyse intensive de chaque grand ensemble (place du quartier dans l'agglomération, âge et histoire du quartier, peuplement) dans les deux agglomérations, permet de rechercher des déterminants explicatifs majeurs. L'étude en profondeur de cas particuliers a été finalement l'occasion de réaffirmer le rôle spécifique de certains facteurs (économiques, politiques ou idéologiques, sociaux, historiques...) dans la structuration du grand ensemble et dans sa composition.

L'enquête, elle, permet de recueillir un ensemble d'informations relatives à la biographie des ménages, à leur statut socio-économique, à leurs comportements et modes de vie, à leur attitude et à leurs représentations. L'analyse des fichiers des Organismes d'HLM (OHLM), qui complètent l'enquête, apporte un éclairage sur la composition sociale dont la principale qualité est l'exhaustivité.

Nos travaux proposent donc une histoire (dimension temporelle) mais également une géographie (dimension sociale et spatiale) des grands ensembles et du logement social; une géographie du logement social en effet, car, l'étude met notamment en évidence que l'évolution récente des marchés tend vers une plus grande segmentation socio-spatiale sous l'effet conjugué des politiques du logement, des investissements successifs, des mobilités et itinéraires résidentiels des ménages et des marchés locaux angevins et manceaux de l'habitat. Par ailleurs, notre approche à la fois sectorielle et territorialisée illustre les modes de financement du logement et montre que les ménages présents dans ce parc logement sont faiblement solvables et le plus souvent exclus de l'accès à tout autre type de logement. Nos travaux exposent en quoi et pourquoi les grands ensembles retenus sont des espaces physiques et sociaux problématiques et vécus comme tels. Populations plus marginalisées ? Dégradations plus importantes qu'ailleurs ? Représentations plus négatives ?

Les résultats de l'enquête permettent de mieux cerner les représentations, les images et les perceptions qui s'attachent aux grands ensembles et leur signification sociale pour l'habitant. Ils traduisent également la diversité des quartiers et la variété des situations dans les grands ensembles: quartiers "*défavorisés*" / "*moins défavorisés*". Plutôt que celle "*d'identité négative*" (PAUGAM-1991) la notion de "*quartiers défavorisés*" a en effet été retenue pour comparer les grands ensembles. L'intérêt et l'apport essentiel de notre étude comparative résident dans le dépassement de l'unicité et dans la mise à jour de constantes dont les similitudes et les dissemblances sont précisées au moyen de typologies. Celles-ci reposent toutes sur des grilles d'indicateurs, le choix des critères étant directement lié aux résultats de notre enquête. Les grands ensembles étudiés sont ainsi soumis à un classement qui révèle leur degré de négativité, de handicap ou de difficulté. Les critères retenus mettent en relief l'intensité des difficultés sociales et économiques vécues par les habitants. L'utilisation de "*critères négatifs*" comme fondement d'un ordonnancement hiérarchique, a pour finalité de rendre compte de la diversité des situations vécues et des perceptions dans les quartiers. Mais, l'analyse questionne également des thèmes aussi variés que ceux d'insécurité, de groupes à problèmes, d'avantages

perçus à résider dans le quartier, de participation et d'insertion sociale, de relations de voisinage, d'attachement au quartier. Nos travaux font finalement émerger les rapports très étroits qui se nouent entre identité d'un espace, image ou perception de cette identité et rapports sociaux qui s'y développent. Le choix des critères a aussi été guidé par l'approche utilisée par le Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement (CETE) et la Direction Régionale de l'Equipement (DRE) lors de l'évaluation des politiques Développement Social des Quartiers (DSQ) en Pays de Loire (CETE/DRE-1992). Elle reposait en effet, sur la mise en évidence de critères négatifs, "*handicapants*" ou "*aggravants*" par sites (Cf: Repère N°1); la finalité des évaluations étant moins de démontrer les résultats obtenus que de faire progresser les savoir-faire et d'organiser la concertation des principaux acteurs institutionnels concernés par le Développement Social Urbain (DSU).

HYPOTHESES

Le grand ensemble souffre d'une image négative stéréotypée qui jalonne son histoire. Dès son apparition, il suscitera déjà une certaine inquiétude. Des craintes se diffusent alors même que le contexte de pénurie de logement se durcit. Finalement, l'urgence des besoins va favoriser son essor. Mais, le grand ensemble devient, durablement, à la fois inquiétant et salubre. Depuis ce paradoxe originel, c'est l'image négative qui a dominé et s'est renforcée, ayant fini par faire oublier que les grands ensembles ont constitué un habitat utile et nécessaire, indispensable. C'est aussi parce que la propriété d'une maison individuelle est fortement valorisée dans la société française (symbole de distinction, de réussite sociale, de niveau socioprofessionnel élevé) que le parc HLM dans son ensemble, et les grands ensembles en particulier sont souvent déclassés. Mais, n'oublions pas que la réalité du logement HLM est très diversifiée par sa typologie, ses statuts, ses formes urbaines. Les grands ensembles sont eux-mêmes le résultat de politiques publiques successives d'intervention de l'Etat depuis une quarantaine d'années. Avant même que ne soit engagée l'investigation, un tel constat orientait inévitablement l'étude vers les questions d'images, perceptions et représentations, de hiérarchies socio-spatiales et ségrégations.

L'une des premières hypothèses émises avait trait à la plus grande concentration de populations pauvres et marginalisées dans ces espaces, et ce, malgré les effets des procédures de développement social reposant par le principe d'une "*discrimination positive*" (donner plus à ceux qui ont moins).

La seconde hypothèse supposait une dégradation sociale (et du climat social aussi) plus importante de ces grands ensembles, qui ont connu un processus de valorisation/dévalorisation par glissement progressif d'une structure sociale à une autre au cours de la période 1960-1990.

La troisième hypothèse retenue suggérait que les grands ensembles sont des lieux où se perçoivent les images les plus lisibles de la ségrégation, et ce, en dépit des politiques socio-urbaines de requalification des quartiers et des stratégies de mélanges des groupes sociaux.

Finalement l'hypothèse forte de l'étude est que le grand ensemble tend à stigmatiser, à désigner négativement ses habitants. Précisément parce que ce type d'habitat revêt désormais une connotation négative, contenant et contenu s'amalgament, pour finalement produire ce générique de "*banlieue à problèmes*", indissocié du contexte de crise économique. Dans notre recherche, les habitants interrogés sont quelquefois en accord avec cet amalgame, mais souvent aussi les désaccords sont importants et les insatisfactions toujours nombreuses.

L'hypothèse selon laquelle l'insatisfaction et le malaise réel ou supposé des habitants des grands ensembles ne sont pas toujours en exacte corrélation avec les indicateurs classiques, couramment utilisés pour les décrire ou les gérer, a constitué un postulat de première importance. Il a conforté la nécessité que soit conduite une enquête lourde (HENINE-1993). Enfin, l'hypothèse selon laquelle l'insatisfaction ou le "mal être" dans les grands ensembles sont en grande partie fondés sur le constat que la préférence des Français en matière d'habitat va à la maison individuelle, implique que l'immeuble collectif constitue, au mieux, une solution transitoire.

Kevin Lynch l'a montré, pour n'importe quel espace donné, il existe une "*image collective*" et même si chaque représentation individuelle est unique, elle rejoint l'image collective (LYNCH-1961). L'image collective des grands ensembles renvoie au mal-être et à l'exclusion, à la désespérance et à la pauvreté. Mais, la représentation du grand ensemble est largement influencée soit par sa signification sociale, sa fonction, son histoire, son nom, sa position, son contenu ou son environnement. Finalement, notre ambition est de déterminer si les habitants des grands ensembles se sont appropriés cette image de déclassement, de discrédit ou si au contraire leurs perceptions sont en contradiction avec cette image généralement partagée. Le but de l'enquête est donc de comprendre les représentations et les perceptions des résidents, et leur niveau de satisfaction à l'égard de leur environnement. Les hypothèses, vérifiées au moyen de l'enquête, s'expriment sous la forme de relations entre deux ou plusieurs variables dans la population totale puis dans des sous-populations particulières. L'identification et l'interprétation de ces relations constituent une partie importante de l'analyse des résultats de l'enquête. Dans la mesure, en effet, où l'on a des éléments quantifiés et où l'on veut les interpréter, les tableaux à double entrée font apparaître les relations entre les facteurs, comme par exemple l'âge et le niveau de participation associative, ou encore la catégorie socioprofessionnelle (CSP) et les relations de voisinage développées.

DISPOSITIF METHODOLOGIQUE

Dans cette recherche, l'intérêt est double. Il concerne l'évolution, les mutations subies par les grands ensembles et une curiosité croissante et de plus en plus partagée pour cet objet. Le dispositif méthodologique mis en place a supposé que soient appréhendées simultanément approches théorique et empirique, et donc que soient conduits à la fois un examen bibliographique fouillé et un travail de terrain important. Des éléments précis et neufs ont été recherchés dans la réalité spatiale et sociale du grand ensemble. L'articulation entre le champ social et le champ spatial représente sans conteste un enjeu scientifique de tout premier ordre, car notre terrain d'étude constitue une entité matérielle, mais également un ensemble complexe de rapports sociaux. Ici, le social se définit comme ayant une dimension spatiale fortement signifiante: pratiques sociales spécifiques de l'espace, représentations et perceptions des territoires. Finalement, nous proposons une géographie où l'on étudie l'individu en détail; elle dispose de l'outil privilégié qu'est l'enquête.

L'enquête menée dans les grands ensembles revêt une importance capitale. Elle représente le socle sur lequel repose toute la démonstration. En effet, elle a permis de hiérarchiser les quartiers choisis en fonction de leur degré de ségrégation ou plus exactement du cumul de handicaps sociaux et économiques de leurs habitants. Elle a permis, également, d'appréhender l'opinion des habitants à l'égard de leur quartier et de saisir ce que l'on pourrait appeler les "représentations mentales d'acceptabilité": ce sont elles que ce travail s'efforce de découvrir. Une large place est faite ici à l'exposé des méthodes d'enquête car dans cette géographie des comportements et des représentations, les techniques destinées à mesurer l'image, la perception, posent un grand nombre de problèmes difficiles à résoudre. On doit, en effet, composer avec un milieu humain très hétérogène et ne pas perdre de vue que cette perception n'est pas indépendante de déterminants, au contraire (BAILLY-1977). Il reste donc très difficile de mesurer un sentiment, même à travers le choix d'indicateurs qu'on a jugé pertinents.

Nos enquêtes ont permis d'éprouver la valeur et de vérifier des hypothèses en prenant en compte la diversité sociale, les habitants dans leur pluralité. Le questionnaire, support de l'enquête, a été conçu pour user le moins possible de catégories préétablies (questions fermées) au profit de propositions neuves et inédites (questions ouvertes). Le volume de l'échantillon a permis que soit écarté le risque de n'avoir pas le nombre de réponses suffisant et d'ôter toute valeur au procédé. Les niveaux, la qualité des réponses ont permis également que certains thèmes soient traités dans le détail, notamment ceux des relations sociales ou de l'insécurité. Enfin, l'ampleur de l'enquête a été suffisante pour que soient réalisées des comparaisons pertinentes entre les quartiers angevins et manceaux. Cela étant, les erreurs de réponses ou les biais sont fréquents et même inévitables, les erreurs d'échantillons constituent le problème essentiel surtout en géographie où l'analyse exige qu'on divise l'échantillon en zones géographiques. Il n'y a guère que l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) pour disposer de la base de sondage, pour procéder au tirage au sort (grâce à la méthode des quotas) et obtenir une correspondance parfaite entre structure de l'échantillon et structure de la population de référence (même proportion d'ouvriers par exemple dans les deux groupes). Dans ce cas, l'échantillon est bien un modèle réduit de la population.

L'enquête spontanée, que nous avons préférée, présente l'avantage d'être plus rapide; elle peut être improvisée à tout moment de la journée. L'enquête sur rendez-vous nécessite une attente, donc des déconvenues éventuelles. On obtient, par enquête directe, deux catégories de variables, les unes sont descriptives (structure par âge, composition familiale, etc), les autres sont explicatives et sont produites par les questions ouvertes. Les déterminants sociaux comme l'âge, le sexe ou le statut socio-économique des individus occupent cependant une place centrale dans les processus explicatifs; ils figurent dans la première partie du questionnaire. Ils ont fait l'objet de croisements avec les informations d'ordre qualitatif. Notre enquête, en déclinant l'identité sociale des individus, permet d'établir, in fine, une relation entre une pratique étudiée et un milieu social, une appartenance sociale. Les informations d'ordre général de la première partie du questionnaire sont, par conséquent, destinées à mieux connaître la population enquêtée et à préciser des variables susceptibles d'expliquer la perception, la pratique de l'espace ou l'appréciation du cadre de vie. Il s'agit de savoir, finalement, si la perception est anarchique ou s'il existe des associations systématiques, si l'on peut dégager des régularités socio-spatiales dans la perception des groupes (BAILLY-1977). Outre qu'elle mesure le degré de satisfaction des habitants à l'égard de leur habitat, l'enquête montre le système de relations qui se nouent entre univers matériel et univers perçu

(symbolique), ou, plus modestement, le type de rapport à l'espace que développent les individus; modestement, parce que nous n'avons pu aller toutefois jusqu'à la production systématique de cartes mentales, ceci serait une autre démarche, sans doute aussi l'objet d'une autre thèse, ou encore un prolongement possible à celle-ci, mais dans tous les cas un travail de longue haleine. Les travaux sur les images mentales de l'environnement consistent à découvrir la manière dont un espace est identifié et structuré dans l'esprit d'un individu (LYNCH-1982). Les cartes mentales sont une méthode d'investigation qui permet de figurer la perception de l'espace en fonction des catégories sociales (CHOMBART DE LAUWE-1970) et selon des échelles différentes (GOULD & WHITE-1974). Le quartier est généralement représenté plus densément et accompagné d'une perception plus affinée dans les milieux populaires, il est représenté plus lâche et moins signifiant dans les catégories favorisées (ROUWNTREE-1993). Des différenciations importantes existent selon les classes sociales d'appartenance des personnes consultées. Les grands espaces territoriaux, comme l'agglomération ou même la région, semblent avoir peu de réalité pour les classes populaires. A l'inverse, les plus favorisés construisent un maillage multiple de leurs relations et de leurs pratiques spatiales (PIOLLE-1987).

Quelques grandes enquêtes ont marqué la géographie et sont restées dans les annales de la recherche urbaine. Parmi elles¹⁵, l'enquête de l'Institut National des Etudes Démographiques (INED) sur les grands ensembles. En effet, au début des années 60, alors que la construction des grands ensembles se généralise, un groupe de travail du Centre de Recherche d'Urbanisme (CRU) présidé par Pierre George et réunissant des géographes, des urbanistes, des sociologues et des démographes, propose d'observer l'attitude des Français face à deux positions résidentielles extrêmes en banlieue: l'habitat individuel et le grand ensemble collectif. Cette initiative donnera lieu à deux grandes enquêtes. La première est l'enquête conduite par N. et A. Haumont et réalisée à l'Institut de Sociologie Urbaine sur le pavillonnaire. La seconde, pilotée par Paul Clerc de l'Institut National des Etudes Démographiques a porté sur les grands ensembles. L'étude de Paul Clerc demeure, encore aujourd'hui, une référence pour tous ceux qui s'intéressent à l'étude des grands ensembles. Paul Clerc y compare la structure de la population du grand ensemble par rapport au reste de la population française; une manière de resituer la place et le rôle de cet habitat dans la dynamique urbaine des années 60.

Les avantages du grand ensemble (confort et espace) l'emportent encore en 1965 sur les inconvénients (éloignement des équipements, bruit, distance par rapport au travail et au centre). La satisfaction des habitants des grands ensembles à l'égard de leur logement est très élevée mais s'explique, en partie, par les conditions de logement connues antérieurement, mauvaises, voire franchement précaires. Au total, le grand ensemble est bien vécu, une vie sociale dynamique s'y développe et les problèmes de cohabitation n'existent pour ainsi dire pas. Malgré tout, le logement idéal est déjà la maison individuelle. L'enquête de P. Clerc conclut, en effet, que les quatre cinquièmes des enquêtés plébiscitent cette forme d'habitat. L'enquête de A. Girard (INED) datant de 1945, et qui mettait en évidence le désir des Français en matière d'habitat, révélait déjà que les préférences des Français allaient à la maison individuelle. Aujourd'hui encore, quel sens donner à toutes les contradictions relevées dans les enquêtes: majorité de satisfaction mais majorité de souhaits de départ, et forte aspiration pour la propriété d'une maison individuelle ?

¹⁵ Mais d'autres mériteraient d'être signalées: pour H. Raymond, "l'enquête de l'équipe de Chombart de Lauwe (1956) constitue certainement le premier travail d'envergure qui relève de la sociologie urbaine en France. Cette vaste enquête sur les familles ouvrières et leur habitation combine l'investigation sociologique et anthropologique par l'application de méthodes d'entretiens et de questionnaires" (RAYMOND-1988).

Finalement, l'enquête reste un instrument privilégié pour la compréhension des comportements des individus. C'est une excellente méthode en géographie sociale, comme en sociologie, pour l'explication des usages et des pratiques spatiales des individus. En effet, seules les enquêtes permettent de comprendre l'environnement perçu. Cette méthode de recherche doit être considérée comme une des meilleures pour interpréter l'influence de certains facteurs sociaux, quel que soit l'espace considéré. Par ailleurs, l'enquête est une méthode de recherche relativement souple et qui peut s'appliquer à une grande diversité de problématiques. Dans le cas de recherche nouvelle comme la nôtre, elles sont un bon moyen de constituer une base de données abondante et fouillée. Car dans notre étude sur les perceptions et les pratiques dans les grands ensembles, la recherche ne peut se faire qu'à l'échelle de l'individu. Mais la principale difficulté reste précisément de canaliser le flot gigantesque et hétéroclite d'informations qui émanent d'individualités. L'investigation détaillée permet, en effet, de dégager pratiquement autant d'hypothèses qu'il y a de sujets.

DELIMITER ET DEFINIR L'OBJET

Grand ensemble est en fait une expression reprise du langage des administrateurs et des urbanistes¹⁶. Car le grand ensemble se rapporte bien à des normes précises de construction (forme, volume, délai de réalisation, implantation d'équipements collectifs). Le seuil au-delà duquel on retient l'appellation de grand ensemble varie généralement de 500 (MINISTERE DE LA CONSTRUCTION-1962) à 1 000 logements (CLERC-1967). Si le seuil minimal retenu est 500 logements, beaucoup d'entre eux dépassent les 4 000 logements. C'est le seuil de 1 000 logements qui est tout de même le plus souvent utilisé (VIEILLARD BARON-1996). Pierre George retient quant à lui le seuil de 800 logements: *"on a convenu de réserver le terme de grand ensemble aux groupes comportant au moins 800 logements réalisés dans un délai très court (1 à 3 ans). (...) En règle générale, les grands ensembles sont des zones urbaines de peuplement jeune. Les plus anciens (25, 35 ans) connaissent des problèmes sociaux. Les grands ensembles font partie de "l'habitat social" et en partagent à la fois les avantages et les inconvénients. Ceux-ci sont généralement considérés aujourd'hui comme prédominants et cette forme d'habitat est remise en cause -en partie à cause du vieillissement et de la dégradation prématurée des immeubles-"* (GEORGE-1993).

L'appellation de grand ensemble est sortie, peu à peu, du strict cadre des administrations et des organismes professionnels de l'urbanisme pour entrer dans le langage courant. Aujourd'hui, il renvoie davantage à un type d'habitat spécifié dans le paysage qu'à une liste de normes techniques. Ainsi, certains ensembles HLM bien que qualifiés de grands ensembles ne possèdent pas les critères réglementaires. Ils regroupent néanmoins la plupart des caractéristiques spécifiques aux grands ensembles: importance et concentration des constructions en hauteur (groupes de grande taille de quelques centaines à plusieurs milliers de logements: densité fixée par l'économie des grilles d'équipement), empilement et répétitivité des formes (disposition éclatée des immeubles déterminée par les chemins de grues), pauvreté architecturale, panneaux de façades préfabriqués et procédés standard et

¹⁶ Cf: *Cahiers de l'observatoire du changement social*, Volume V, 1982, ATP Observation continue du changement social et culturel, Equipe CNRS Grand Ouest, Edition du CNRS, 243 pages.

industriels de construction, équipements collectifs indispensables à la vie quotidienne (crèches, écoles, centres commerciaux, services), position périphérique dans la ville (choix des sites déterminés par le coût des terrains et l'accessibilité), simplicité fonctionnelle exclusivement résidentielle et peuplement caractéristique (BRUN, RONCAYOLO & CHOAY-1985). C'est cette acception plus large que nous adoptons pour définir les quartiers de grands ensembles retenus dans le cadre de l'étude.

L'espace urbain se subdivise en quartiers. Le quartier est depuis longtemps un espace de références pour les chercheurs en sciences sociales et les géographes de la perception en particulier (BAILLY-1977); mais le terme de quartier pose des problèmes de définition. Le quartier correspond, en effet, à une unité très relative. A l'origine, le quartier a un sens mathématique et se rapporte à un quart de l'espace urbain ceinturé de muraille; le quartier est bien une survivance de l'histoire. Aujourd'hui, la question de sa mesure se pose toujours. C'est un espace de références pour l'individu qui peut être pratiqué à pied (LEDRUT-1968). La mesure du quartier la plus pertinente serait donc pédestre. Le quartier est, en effet, avant tout un univers de quotidienneté à la mesure du pas; il correspond donc à une échelle de déplacement non motorisé. Dès 1970, l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France (IAURIF) retient six niveaux de découpages qui correspondent à des niveaux de normes d'équipements des secteurs (CNRS-1982) validés en Ile-de-France pour préciser cette notion floue de quartier. Le niveau 1 est celui de l'habitat, il compte moins de 450 logements et est sous-équipé. Le niveau 2 correspond à l'îlot résidentiel et comprend plus de 450 logements (1 500 habitants); il est doté d'une école primaire. Le niveau 3 correspond à un secteur de voisinage et comprend environ 1 200 logements (4 200 habitants); il possède un collège, un centre commercial, un espace vert ou un jardin, et quelques équipements socio-médicaux. Le niveau 4 est celui du quartier à proprement parler, composé de 5 000 logements (soit environ 17 500 habitants); il comprend deux collèges, un parc public et des équipements sociaux et administratifs. Le niveau 5 est l'arrondissement composé de 15 000 logements (52 500 habitants). Le niveau 6 est la ville nouvelle, mais l'IAURIF souligne que par leur taille, les grands ensembles peuvent équivaloir à des villes moyennes, sans cependant en avoir le niveau d'équipements ni les structures.

Le quartier reste une mesure géographique, il est partie d'un tout beaucoup plus vaste qu'est la ville (JOYE, HUISSOUD & SCHULER-1995); mais il est aussi l'espace d'une vie sociale. Le quartier possède une réalité sociale et locale très ancrée. Il demeure cependant pour l'habitant, un espace plus ou moins parfaitement approprié. Pour Michel Coste, la définition de quartier recouvre deux dimensions majeures: la première concerne son appropriation par l'habitant et la seconde renvoie à sa stabilité, donnée par l'institution administrative ou par la tradition (COSTE-1985); il est donc à échelle humaine simple valeur d'environnement.

Le quartier apparaît donc comme une unité de divisions socio-spatiales de références mais d'importance inégale, et cependant reconnue par les habitants grâce à un certain nombre de caractéristiques connues de tous (nom, localisation, fonctions, types d'habitat). En somme, la notion de quartier est comprise par tous mais finalement très ambiguë (DI MEO-1994). Selon Pierre George: *"sociologiquement, le quartier est une entité vivante à l'intérieur de la ville; de ce fait, c'est une réalité géographique aussi. Il constitue un milieu de vie, d'activités, de relations. Il est perçu comme un environnement immédiat, plus familier que l'ensemble de la ville et, à plus forte raison, de l'agglomération. Structuralement, le quartier se compose d'un ensemble d'îlots, délimités par des rues, qui sont à la fois artères de circulation et réalités fonctionnelles et sociales par la présence des magasins, des cafés, et la fréquence des cheminements quotidiens. Il est articulé sur un certain nombre de points forts: carrefours, places, qui sont à la fois des plans de repère et des lieux de rencontre. Ces lieux de rencontre*

sont concrétisés et symbolisés dans les villes historiques par la présence d'ensembles immobiliers ayant valeur de monuments historiques et de monuments décoratifs et commémoratifs" (Dictionnaire de géographie, GEORGE-1993). Pour Pierre George, la réalité et la conscience même de quartier dans les grands ensembles tendent à disparaître (GEORGE-1993). Si l'on se place du point de vue de l'habitant et si l'on considère le fait que l'espace vécu se résume aux abords immédiats de l'immeuble, le sens de la notion de quartier est, en effet, singulièrement interrogé. Mais, si l'on se place du point de vue du citoyen, et indépendamment de tout mode d'appropriation ou d'appartenance au quartier, les grands ensembles sont au contraire parfaitement repérés et identifiés. Le nom du quartier s'amalgame avec celui du grand ensemble, qui, à l'origine n'est pas un quartier mais un groupement d'immeubles de logements sociaux.

La notion de logement social mérite également d'être précisée car elle recouvre l'ensemble des financements de la filière HLM. Ces financements sont nombreux, mais il reste possible de définir quelques catégories permettant de diviser le Parc Locatif Social (PLS) en cinq strates. Ces strates sont associées à des types de population; elles sont donc nécessairement fortement connotées socialement. Ces connotations sociales valent généralement pour la plupart des villes (MONTEVILLE-1993).

La première correspond au bas de gamme du PLS, elle est faible en pourcentage. Elle est constituée essentiellement de cités construites après la seconde guerre mondiale (de 1945 à 1960). Elle a bénéficié de normes techniques réduites souvent obsolètes aujourd'hui et de financements spécifiques: cités de relogement, logecos, cités de transit, opérations Million (HLM sommaires pour le relogement des habitants des taudis ou des bidonvilles), Programmes Sociaux de Relogement (PSR), Programmes à Loyers Réduits (PLR). Ce parc se situe le plus souvent dans l'immédiate périphérie des agglomérations. La seconde strate correspond aux Habitations Bon Marché (HBM) vétustes et aux grands ensembles de la première génération (1954 à 1957). Dans ces segments de parc, on est frappé par la faiblesse des loyers et surtout le peu de mobilité résidentielle ascendante des populations. La troisième strate comprend les HBM d'avant-guerre. Ces logements se situent souvent en centre-ville ou péri-centre et constituent incontestablement la partie la plus convoitée du PLS, occupée par des locataires souvent très anciennement implantés. Cette troisième strate comprend également les petites opérations récentes (des dix dernières années en général) qui connaissent une diversité spatiale importante: hypercentre, péri-centre et périurbain. Les loyers y sont plus élevés qu'ailleurs. La composition sociale de ces logements est plus homogène, l'accès y est assez contrôlé et difficile. Ils constituent en quelque sorte la vitrine des HLM. La quatrième strate regroupe l'habitat ancien diffus ayant fait l'objet d'Opérations Programmées d'Aménagement et d'Habitat (OPAH). La cinquième et dernière strate, que notre étude permet de bien connaître, est la plus importante. Elle réunit les grands ensembles de la période 1950-1970, immédiatement perceptibles dans le paysage urbain et présentant un certain nombre de caractéristiques communes. Elle comprend des groupes de populations socialement de moins en moins hétérogènes. Ces grands ensembles périphériques (SAUVAGE-1992) correspondent toujours à des programmes supérieurs à cent logements, souvent à six cents. On y relève une occupation plus familiale et un nombre de grands logements, T4 et T5, plus important. L'analyse des populations montre une sur-représentation des ménages dont l'ancienneté dans le logement est importante, l'importance des chômeurs et des ouvriers, une sous-représentation des ménages à deux revenus et enfin, un nombre important d'enfants et de ménages étrangers.

PREMIERE PARTIE

1- LOGEMENT SOCIAL ET GRANDS ENSEMBLES: HERITAGE, EVOLUTION ET CARACTERISTIQUES

INTRODUCTION DE LA PREMIERE PARTIE

L'urbanisation de l'après-guerre a provoqué un changement de cadre de vie et une modification des modes de vie. La France, traditionnellement rurale, devient urbaine, les styles de vie qui en ont découlé ont profondément et durablement transformé les valeurs et les modèles de consommation notamment. En 1954, 56% des français habitent une commune urbaine; ils sont 62% en 1962, 70% en 1968 et 73% en 1975 (LABORDE-1989).

L'ensemble du territoire français n'a pas uniformément bénéficié de cette formidable croissance urbaine, à côté du nord ou de l'axe Rhin/Rhône/Méditerranée, l'ouest français ne présente que quelques concentrations ponctuelles importantes. Mais, les phénomènes migratoires y ont joué un rôle déterminant dans l'urbanisation et l'évolution des périphéries notamment. Dans la région des Pays de la Loire, la formation des banlieues et le peuplement des grands ensembles sous l'effet de la croissance industrielle ont fait migrer un nombre considérable de ruraux (PINSON-1990). En 1962, l'ouest représente le principal gisement de main-d'œuvre en France et les entreprises ont investi dans cette partie de l'espace où les conditions d'utilisation des Ouvriers Spécialisés (O.S) étaient les plus favorables. On a ainsi assisté à d'importantes décentralisations en direction de ces réservoirs de main-d'œuvre: les deux tiers des migrants d'origine rurale n'ont d'ailleurs pas changé de région, les déplacements dits "de voisinage" ont été la généralité (de la campagne à la ville). Notre étude porte spécifiquement sur les grands ensembles de logements sociaux des deux agglomérations du Mans et d'Angers qui ont accueilli, à l'origine, ces migrations. Elle traite du logement HLM (Habitation à Loyer Modéré) dont la genèse, l'évolution et les principaux aspects sont retracés.

La notion de logement social est complexe et ambiguë. Cette ambiguïté découle de la grande variété du parc. S'opposent, en effet, un parc repoussoir et un parc convoité. Finalement, le parc locatif HLM recouvre un vaste ensemble de financements (HBM, HLMO, ILN, ILM, PSR, PLR, PLA, PLI) qui correspondent à des programmes de logements dont la destination sociale est une conséquence de cette catégorisation (JOLY-1995): normes de réalisation, prix à la construction, aides de l'Etat, volume des financements publics. Les programmes HLMO (HLM Ordinaires) composent la majeure partie du parc HLM, ILN (Immeubles à Loyers Normaux) et ILM (Immeubles à Loyers Moyens) correspondent à des programmes de standing supérieur, PSR (Programmes Sociaux de Relogement) ou PLR (Programmes à Loyers Réduits) sont composés de logements aux surfaces et normes inférieures. Cette stratification du Parc Locatif Social (PLS) ne fait que souligner les ségrégations, les spécialisations sociales et les segmentations spatiales de l'espace urbain. La ségrégation interne du PLS révèle des analogies du type: profil du logement/profil d'usager. Des secteurs du PLS dévalorisés (socialement, spatialement), pauvres et stigmatisés s'opposent à des secteurs très convoités.

Finalement, quelles que soient l'importance et la forme que prend le financement public, le logement social se définit avant tout comme un habitat qui bénéficie à la fois du concours financier et législatif de l'Etat (FLAMAND-1989). Il est, par ailleurs, normalement destiné à recevoir prioritairement les couches les moins favorisées de la population. Guy Lemée propose quelques critères définissant et caractérisant le logement locatif social (LEMEE-1996):

- l'immeuble a été conçu et édifié par une entreprise ou un organisme dérogeant au droit commun,
- les logements doivent satisfaire à des normes minimales de confort et d'habitabilité,
- le financement a bénéficié d'aides publiques,
- les locataires satisfont à des conditions particulières,
- le loyer d'origine est réglementé,
- le locataire bénéficie de manière quasi automatique du maintien dans les lieux,
- les revenus des locataires sont inférieurs aux moyennes,
- l'habitat se caractérise par une architecture simple et fonctionnelle,
- enfin le Parc Locatif Social (PLS) correspond à des localisations spécifiques (quartiers populaires, périphérie des agglomérations).

Aujourd'hui, responsables politiques, élus ou simples citoyens mettent régulièrement en débat la question du logement social, sa destination et son rôle. Après une période de pénurie, qui a favorisé son développement dans tout le pays, aujourd'hui c'est moins la question quantitative qui pose problème que celle de l'articulation entre parc social et public prioritaire. Dès lors, la question majeure devient celle des attributions; car le logement social apparaît plus que jamais lacunaire et responsable de produire de l'exclusion. En effet, la diversité du parc HLM ne fait qu'accentuer les inégalités et les partitions socio-spatiales: d'un côté les quartiers à problèmes, de l'autre les zones urbaines valorisées, chaque espace étant porteur de puissantes connotations sociales.

Le logement social, en tant que réponse privilégiée des pouvoirs publics à la pénurie de logement, est indissociable de la croissance urbaine et de la division sociale de l'espace urbain. Le logement social, en tant qu'œuvre publique renvoie à la question plus générale de la mise en forme institutionnelle de la ville et des quartiers de la ville. Cette problématique suppose, inévitablement, que soient interrogés la décision, le pouvoir et les politiques publiques. Il paraît donc difficile de faire l'économie de traiter les mécanismes d'élaboration de l'habitat local: projets et idéologies politiques. Interroger les grands ensembles à travers les programmes socio-urbains localisés ou territorialisés, comme nous choisissons de le faire, oblige en effet à nous interroger sur les logiques d'action des politiques publiques. Si les grands ensembles ne constituent pas des espaces identiques sur l'ensemble du territoire, bien que leur morphologie soit assez voisine, leur "sur-institutionnalisation" a imposé, inévitablement, une certaine lecture de ces espaces.

Dans les années 60 et 70 les grands ensembles abritent les couches moyennes de la population, les années 80 et 90 sont marquées par une modification de ce profil social dans le sens d'une dégradation des niveaux socio-économiques des résidents. Produits d'abord pour accompagner la croissance des villes, ils ont créé de nouvelles divisions sociales de l'espace. Les deux agglomérations d'Angers et du Mans ont toutes deux connu une phase rapide d'édification de leurs grands ensembles. A Angers, outre le pôle trélazéen, le Parc Locatif Social (PLS) se répartit dans trois cités bien disséminées sur le territoire de la commune: Belle-Beille/Verneau/Monplaisir. Au Mans le PLS est indissociable des deux grandes communes ZUP nord et sud (Coulaines et Allonnes); par ailleurs, la ville du Mans est marquée par une localisation plutôt sud-est de son parc: Ronceray-Glonnières/Les Sablons. Malgré les efforts déployés depuis le début des années 80 pour lutter contre ces concentrations géographiques par la constitution notamment d'un PLS de centre-ville, les constructions récentes sont restées trop modestes dans les deux villes pour infléchir les spécialisations socio-spatiales. Il découle de ces localisations des profils sociaux spécifiques, un "zonage social" (GEORGE-1952).

CHAPITRE 1

1.1- LA QUESTION DU LOGEMENT SOCIAL ET DES GRANDS ENSEMBLES DEPUIS 1950 EN FRANCE ET DANS LES PAYS DE LA LOIRE

1.1.1- CROISSANCE URBAINE ET DIVISION SOCIALE DE L'ESPACE: DES PROBLEMATIQUES GEOGRAPHIQUES

En géographie sociale, les rapports sociaux sont envisagés du point de vue de leur influence sur les rapports spatiaux, la mise en évidence "d'effets de lieu" est à la base du discours. Pour le géographe, l'espace urbain reflète la hiérarchie sociale, la stratification des groupes sociaux. La structure d'une ville, telle qu'elle apparaît à travers la composition sociale de ses quartiers, est toujours marquée par une opposition entre espaces spéculatifs et espaces dépréciés (M. HERIN-1982), entre "beaux" et "bas" quartiers. Les sites¹⁷ urbains les plus dévalorisés, comme certains grands ensembles, constituent le point de rencontre de la trajectoire de certains groupes dans la société et de la trajectoire de certains territoires dans la hiérarchie des formes urbaines.

La croissance et la dynamique urbaines sont donc généralement appréhendées par la production de l'habitat, même si on reconnaît qu'elles ne se limitent pas à l'étude du logement; celle-ci ne constitue qu'un des aspects de la spécialisation fonctionnelle de l'espace. Mais, de fait, dans le paysage urbain, l'élément le plus directement ressenti et perçu est bien l'habitation. Elle permet les distinctions entre quartiers car elle renvoie à des périodes de construction précises, à des contenus socio-démographiques spécifiques. La distribution spatiale de la population correspond, en effet, à la segmentation économique du marché du logement, symbole de la société dominante mais également expression des systèmes de valeurs individuelles. Le logement est un bien de consommation qui revêt une signification forte sur le plan social aussi bien qu'économique (PINÇON & PINÇON/CHARLOT-1989), cette réalité là ne cesse pas de s'affirmer et ne s'inverse pas (ALTHABE, LEGER & SELIM-1993). Elle constitue un champ de recherches majeur pour les géographes sociaux qui traitent de la ségrégation socio-spatiale.

La ségrégation est une notion communément utilisée dans les études de différenciation sociale de l'espace, mais on lui reproche souvent son imprécision. L'usage du terme de ségrégation est d'ailleurs devenu tellement banal en géographie sociale, qu'il désigne désormais toutes les formes de disparités dans la structure sociale de l'espace urbain. De telles analyses mettent en évidence des phases de dévalorisation de certains quartiers, notamment les grands ensembles. Dans les grands ensembles, les inégalités sociales s'observent dans un

¹⁷ Site étant entendu comme assise, emplacement d'un habitat (GEORGE-1952).

certain nombre de domaines qui sont des signes ostentatoires de réussite ou de "chances" sociales comme l'éducation, l'emploi, la santé ou la consommation. L'analyse des inégalités sociales dans les grands ensembles peut s'appuyer sur l'étude de ces domaines sociaux. Ils permettent d'établir des grilles d'indicateurs, plus ou moins "*aggravants*". Mais l'analyse des inégalités sociales et des ségrégations sociales peut également reposer sur l'observation de la répartition des aides apportées par la collectivité à ceux qui, pour diverses raisons, passent à côté de ces "chances" sociales (chômeurs, RMIstes ou parents isolés par exemple). Elle peut se fonder également sur l'établissement d'une géographie de l'échec scolaire (ou de la non réussite scolaire) et des inégalités de scolarisation que les Zones d'Education Prioritaires (ZEP) tentent de pallier. Finalement, par le spectre du grand ensemble, il est aisé de mettre en évidence un certain nombre d'inégalités sociales grossières et spécifiées.

Dans la recherche urbaine, l'étude de la ségrégation correspond à des périodes historiquement et idéologiquement marquées (GAUDIN-1995). Les origines de l'analyse des ségrégations résidentielles sont à rechercher dans les travaux des sociologues urbains de l'Ecole de Chicago. Depuis, toutes sortes de variables explicatives ont été utilisées: le revenu, le capital culturel ou social. Quelle que soit l'approche, la ville est considérée comme un ensemble complexe et varié de forces sociales et économiques dont le jeu se traduit dans la ségrégation interne des utilisations du sol urbain (RHEIN-1994).

Aux Etats-Unis, en matière de ségrégation résidentielle, c'est avant tout le statut ethnique qui est retenu. En Europe, il s'agirait plutôt de la situation professionnelle et le niveau d'étude. Il existe, par ailleurs, une opposition entre un modèle latin, où les couches aisées seraient plus attachées aux valeurs de centralité et d'urbanité, et un modèle anglo-saxon privilégiant la maison individuelle dans un tissu urbain plus lâche (VIEILLARD BARON-1996). Géraldine Kearse Brookins montre que les centres des villes des Etats-Unis sont devenus des espaces de relégation. Ils se caractérisent par l'immobilité de leur population. Peuplés de minorités ethniques, ils accueillent des populations cumulant tous les handicaps: pauvreté, sous-éducation, chômage, part importante de femmes seules chefs de famille, dépendance économique importante (allocations sociales), criminalité, etc (KEARSE BROOKINS-1991). Pour Joe T. Darden, les Noirs constituent le groupe ethnique le plus représentatif de cette ségrégation, et les asiatiques représentent le groupe ethnique le moins ségrégué: statut économique proche de celui des Blancs, mobilité résidentielle importante, suburbanisation (T. DARDEN-1991). Il semble qu'un mouvement législatif et judiciaire suffisamment puissant se soit manifesté pour mettre "hors la loi" les méthodes d'exclusion les plus évidentes, en imposant notamment l'obligation de "zonage intégrationniste" (inclusionary zoning). L'origine de ce mouvement repose sur la volonté de lutte contre le zonage ségrégatif et la mise à l'écart de populations ciblées, ici les Noirs. Même si cette politique semble avoir échoué, il n'en demeure pas moins intéressant d'observer les mécanismes sociaux et socio-économiques d'intégration développés à l'initiative des collectivités parties prenantes (WOLF-1991).

Durant la période 1950-1980, la géographie est marquée par le concept de ségrégation: approche quantitative, mais également qualitative de la distribution spatiale des populations, des équipements et des activités. Apparaissent les premières études sur le risque d'homogénéisation trop poussée des populations dans les grands ensembles. C'est aussi la naissance de la "sociologie de l'habitation" et les analyses de différenciation sociale de l'espace se multiplient. Les géographes marxistes, comme Pierre George, ont mis l'accent, dans leurs recherches, sur l'influence du milieu et de la classe sociale, et sur le rôle des facteurs économiques, en portant un intérêt particulier aux classes populaires. Depuis, les

inégalités sociales et les ségrégations socio-spatiales marquent puissamment les recherches en géographie sociale. Les analyses soulignent, généralement, la dissemblance des positions et l'opposition des situations dans la société et dans l'espace. La société est pensée en fonction de la relation de l'individu au travail et à son statut. Aujourd'hui encore, notre approche scientifique de la société est posée en terme de société de classes. Les groupes sociaux sont, en effet, définis par leur position relative dans la hiérarchie socioprofessionnelle et dans l'accès différencié aux valeurs légitimes comme l'école, la santé, la consommation, le logement. Ainsi, les cadres occupent généralement des logements plus vastes que les ouvriers; les mobilités sont dépendantes de facteurs discriminants tels que l'âge, le niveau de formation ou la CSP; le surpeuplement concerne avant tout les ouvriers ou les familles monoparentales. Les politiques sociales sont d'ailleurs envisagées en fonction du rapport au travail ou au non-travail des populations, celles qui ne travaillent pas sont marginalisées, précarisées et font l'objet de soutiens sociaux plus massifs. L'exclusion se définit par l'existence et l'opposition de deux groupes: ceux du dedans et ceux du dehors, ceux qui ont un emploi et ceux qui n'en ont pas, travail et non-travail. Dans une approche marxiste, la ville est considérée dans le contexte global d'une société, la crise urbaine s'apparente à la crise de la société capitaliste, celle-là même qui connaît aujourd'hui une crise du travail. Dans les années 60 et 70, la sociologie française est profondément marquée par cette idéologie de type marxiste qui a gagné la géographie sociale (BOYER, BURGEL & DENEUX-1983). Des auteurs comme Henri Lefebvre ou Manuel Castells mettent en évidence combien le fait urbain est en prise avec des logiques de pouvoirs. Pour Yves Lacoste, les rapports spatiaux sont avant tout des rapports de force (LACOSTE-1976).

Les politiques publiques du logement ont, depuis plus de vingt ans, intégré dans leurs programmes les dynamiques résidentielles responsables de produire la ségrégation socio-spatiale (BRUN & RONCAYOLO-1985). Il reste difficile de mesurer leur efficacité. Se pose, par ailleurs, la question de l'évaluation de la pertinence de leur localisation. Car le concept de ségrégation pose un problème d'échelle. Un territoire, le grand ensemble par exemple, est un espace de ségrégation par rapport au reste de la ville; mais on peut décrire des ségrégations entre cages d'escaliers, utiliser l'échelle micro-géographique. Dans un quartier, ségrégation s'oppose toujours à mixité résidentielle.

Aujourd'hui, la remise en question du bien-fondé et de l'usage du terme ségrégation est largement partagée. La recherche s'attache plus à mettre en évidence les formes de dualisation croissante de la société. La question est moins celle de la caractérisation des situations que celle de la démonstration et de l'explicitation des dynamiques et des processus: politiques de l'habitat, théories d'attribution des logements sociaux, stratégies de mixage des populations. Car il existe un lien très fort entre l'occupation des logements et les types de bâti. Il en découle une spécialisation résidentielle, une hiérarchie socio-spatiale. Ces distributions socio-spatiales sont à l'origine des représentations et des perceptions variables en fonction des espaces urbains considérés. La question de l'image des espaces urbains semble donc indissociable de celle des ségrégations ou des inégalités socio-spatiales.

1.1.2- LA QUESTION DU LOGEMENT EST AVANT TOUT CELLE DU LOGEMENT SOCIAL

On n'évoque le thème du logement que de manière problématique, et on préfère souvent d'ailleurs parler de "LA question du logement" tant il est vrai qu'elle intègre une multitude de notions, renvoie à plusieurs champs disciplinaires et surtout traduit une grande variation de positions idéologiques. Cette question est complexe car elle mêle des registres très différents, démographiques, politiques et financiers, économiques et sociaux, urbanistiques, perceptifs et symboliques. Enfin, la question du logement est problématique parce que marquée par des crises successives. Pour Christian Topalov, après la grande crise immobilière de 1880, les réformateurs sociaux, observant la pénurie croissante de logements ouvriers, la dégradation des conditions de l'habitat populaire et la persistance ou même l'aggravation du surpeuplement, commencent à véritablement prendre la mesure du problème que pose le logement en France (TOPALOV-1987). Le logement des ouvriers est la préoccupation du XIXème siècle.

Ce sont les médecins qui ont lancé les premiers cris d'alarme contre les risques d'épidémies dans les quartiers ouvriers. Ils sont les initiateurs d'un mouvement qu'on a appelé l'hygiénisme, non dénué de moralisme. Pour les hygiénistes, en effet, le milieu urbain possède la faculté de dégrader les hommes à la fois dans leur corps et dans leur âme. Les réformateurs sociaux prendront rapidement le relais des hygiénistes et, à la fin du XIXème siècle, l'intervention de l'Etat en matière de logement social s'imposera alors comme une nécessité. Cette intervention s'est traduite dans une dizaine de pays par l'apparition de législations inédites, en 1889 en Belgique, en 1890 en Grande-Bretagne, en 1894 en France. Ces dispositifs législatifs, rudimentaires, connaîtront de nombreux compléments et améliorations au cours de la première moitié du XXème siècle.

En 1850 une loi incite les conseils municipaux à surveiller l'état du parc de logements; il s'agit de la première du genre (QUESNE-1994). Elle officialise la volonté de lutter contre l'insalubrité des taudis et les épidémies, dénoncées par les hygiénistes. Jusque-là, les travaux d'amélioration des logements, et la construction, restaient subordonnés à l'initiative privée et à celle des Sociétés Immobilières à préoccupations sociales.

Le cinq mars 1892, Jules Siegfried et Georges Picot déposent un projet de loi en faveur des habitations ouvrières; elle est votée en 1894. Leur objectif est de faire se multiplier le nombre des petits propriétaires. La construction s'oriente plutôt vers le pavillon individuel. Elle est encouragée par peur des concentrations ouvrières, foyer d'un socialisme potentiel, dangereuses pour les libéraux; la question du logement revêt une dimension politique fortement signifiante. Dans la dernière décennie du XIXème siècle, des opérations pavillonnaires fleurissent sur tout le territoire. La France apparaît alors à l'avant garde des idées en la matière mais demeurera longtemps en retard au niveau des réalisations (QUILLIOT-1989). L'ouverture pour la première fois des crédits de l'Etat destinés à favoriser le logement des catégories ouvrières s'appuie sur ce texte de 1894. Cette loi représente le socle législatif sur lequel va reposer toute la politique du logement social en France (Cf: Repère N°2). Dès

1906, la première enquête sur le logement est publiée. Elle révélera que la France est constituée de taudis et enregistre un retard important par rapport aux autres pays européens.

En 1912, la loi Bonnevey, votée à l'unanimité donne naissance aux Offices Publics d'HBM (OPHBM). Le terme d'HBM qui a remplacé celui d'habitation ouvrière sera utilisé jusqu'en 1950. La seconde guerre mondiale correspond à une rupture, marque un coup d'arrêt dans la construction. La reconstruction d'après-guerre détermine le passage à un stade de réalisations de masse. En fait, il faudra vraiment attendre dix ans pour que la reconstruction démarre sérieusement et qu'une législation complète se mette en place. Alors seulement, les OPHBM, puis le mouvement HLM, apparaîtront comme de grands constructeurs¹⁸, les grands bâtisseurs du moment (QUILLIOT-1989). Avec les HBM¹⁹ sont apparues d'autres conceptions de l'environnement et de l'habitat des travailleurs, moins paternalistes que les cités ouvrières (symboles puissants de la politique patronale), mais en 1954, un ouvrier sur dix est encore logé par son employeur (BROWAEYS & CHATELAIN-1984).

Au cours des années 50, le patronat abandonne le financement de l'habitat individuel, et l'Etat prendra le relais. En 1953, la Confédération Nationale du Patronat Français (CNPF) accepte cependant le principe d'une généralisation de la contribution du 1% logement. Car, après 1945, la France a fait les comptes, 500 000 logements détruits et 1,5 million endommagés sur l'ensemble du territoire, la tâche est considérable. La pénurie de logements s'est durcie après-guerre (FLAMAND-1989), et le parc logement se caractérise après la guerre 39-45 par son mauvais état d'entretien. Malgré les efforts de reconstruction, le parc est toujours au milieu des années 50 quantitativement insuffisant et qualitativement médiocre, en ce qui concerne les éléments de confort notamment. En Janvier 1953, la proposition de loi-cadre de Pierre Courant (qui a pris la direction du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme -MRU-) constitue la première tentative sérieuse de définition d'une politique globale du logement prenant en compte les éléments financiers, fonciers et techniques du problème. Il a donc fallu attendre 1953-1954 pour que se mettent réellement en place les dispositifs financiers et institutionnels qui vont permettre le développement rapide de la promotion publique.

La carte du logement ouvrier en 1962 met en évidence l'opposition de deux France. Celle des ouvriers logés par leur entreprise à titre gracieux ou onéreux dans le nord et l'est de la France surtout (COUPLEUX-1994), et celle des ouvriers propriétaires de leur logement dans l'ouest de la France (BROWAEYS & CHATELAIN-1984). Plus tard, avec les grands ensembles, le principe d'une concentration ouvrière demeure, mais la cité de maisons individuelles, la cité-jardin, fait figure d'héritage d'une période révolue. Les cités d'HBM sont restées plus spectaculaires par leur spécificité architecturale que par leur volume, en raison surtout de contraintes foncières. En région parisienne, on recense environ quinze cités-jardins (au Plessis Robinson, à Châtenay-Malabry ou à Drancy par exemple), représentant 20 000 logements.

¹⁸ Cf: *"Un siècle d'habitat social. Cent ans de progrès"*, N° Hors série, supplément au N° 13 de la revue HLM Aujourd'hui, mai 1989, 112 pages.

¹⁹ J.P. Flamand indique dans son essai sur l'habitat HLM que vers 1936, *"à ce moment de leur histoire, les HBM relèvent du ministère de la Santé, et elles représentent un outil majeur dans cette stratégie d'hygiène sociale"* (FLAMAND-1989).

1.1.3- LES GRANDS ENSEMBLES: UN TYPE D'HABITAT IMPOSE PAR LA BRUTALITE DE LA CROISSANCE URBAINE

En France, la politique du logement se caractérise par sa complexité et sa multiplicité. Les orientations des pouvoirs publics ont évolué au fil des ans en fonction des priorités nationales (RONCAYOLO-1985). La période 1945-1950 correspond à la reconstruction d'après-guerre. Reconstruction de logements certes, mais les pouvoirs publics mettent alors avant tout l'accent sur la reconstruction des infrastructures et du potentiel industriel du pays. Si cette période n'a vu la construction que de 120 000 logements (MERLIN-1988), elle a été en revanche propice à l'établissement d'un dispositif, cadre juridique et réglementaire, en matière d'urbanisme: Loi de 1948, création du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (MRU) en 1949, financement des HLM qui succèdent aux Habitations à Bon Marché (HBM) en 1947 par la Caisse d'épargne.

La Loi du premier septembre 1948 a été conçue pour faire face à la pénurie de logements. Elle devait, en effet, encourager l'investissement en direction de la construction locative grâce au soutien massif de l'Etat. L'objectif clairement affiché était de générer une offre nouvelle abondante, l'Etat privilégiant un système d'aide à la pierre²⁰. La baisse de rentabilité du logement locatif privé explique la diminution très marquée de ce segment de "*parc social de fait*" au cours des dernières années (BAROU-1992). La Loi de 1948 a apporté aux locataires la garantie de stabilité du montant du loyer, le droit au maintien dans les lieux, pour les nouvelles locations, la fixation du loyer par le système de la surface corrigée et l'institution du mécanisme de l'Allocation Logement (AL). Cette Loi a redéfini en fait les rapports entre locataire et bailleur et a introduit pour la première fois la notion de droit au logement (grâce au maintien dans les lieux). Les locaux relevant de cette Loi sont classés en quatre catégories (I, II, III, IV) décroissantes par niveau de qualité et de confort. Ce classement permet la détermination du prix de base du mètre carré. Ce prix, très inférieur à celui du marché, est actuellement fixé par décret une fois par an à compter du premier juillet. La vocation sociale du parc privé a été mise en évidence très tard, vers 1984 lors de l'enquête

²⁰ Aide à la pierre: aide publique au logement, à la charge de l'Etat, qui se traduit soit par des prêts consentis à des taux réduits par des établissements en partie financés par l'Etat avec des bonifications d'intérêts (prêts locatifs aidés, prêts à l'accession à la propriété), soit par des primes directement attribuées par l'Etat (primes à l'amélioration de l'habitat accordées aux propriétaires occupants), soit encore par des subventions de l'ANAH attribuées aux propriétaires bailleurs, et en ce qui concerne ce rapport, par les subventions accordées pour la réhabilitation du parc existant.

Aide à la personne: aide de l'Etat consentie directement aux ménages bénéficiaires. Cette aide est attribuée en fonction de la situation personnelle de chacun des bénéficiaires (revenus, situations familiales). Cette aide est financée par les régimes sociaux, une contribution des entreprises et le budget de l'Etat. Elle se subdivise en trois types d'aide: l'ALF, l'ALS, et l'APL.

logement de l'INSEE. On a souligné cette vocation de "*parc social de fait*" précisément au moment où il s'est rétréci (LOUVOT-1992).

Dès 1960 se pose la question de la mise à niveau du parc locatif privé ancien, taudifié et inconfortable. A la fin des années 60 et au début des années 70, la question centrale de la politique du logement devient, en effet, celle de l'amélioration/réhabilitation de cet habitat ancien. Au milieu des années 70, le rapport Nora sur la réhabilitation de l'habitat ancien marque le point de départ de la valorisation des centres-villes (quartiers anciens et historiques). L'amélioration du parc privé va alors se généraliser et les pouvoirs publics, grâce à des outils tels que le conventionnement²¹, vont tenter de maintenir la vocation sociale de cet habitat ancien. En dépit des efforts des pouvoirs publics, la requalification du parc locatif ancien entraîne le départ progressif des ménages les plus modestes; contribuant ainsi à aggraver la ségrégation sociale (ALTHABE, LEGER & SELIM-1993). Cette ségrégation ne peut être entendue que si l'on a compris qu'elle commence par le haut et non pas par le bas. Dans notre économie de marché en effet, ce sont les ménages qui disposent de moyens financiers les plus élevés qui choisissent les premiers leur localisation dans la ville. Les personnes âgées, les étrangers, les ouvriers et les inactifs étaient très fortement représentés dans ce parc de logement Loi 1948, jusqu'à ce qu'il connaisse un processus d'embourgeoisement. Ces populations ont été contraintes, petit à petit, à se reporter sur le parc social HLM périphérique, les grands ensembles. En région parisienne la situation est un peu différente, et le phénomène moins accentué. En 1990 encore, la plupart des étrangers ne résidaient pas dans le parc social public (VIEILLARD BARON-1996). L'évolution des PLS est, par conséquent, très dépendante de la taille des Unités Urbaines (U.U) considérées et des marchés locaux de l'habitat.

Entre 1950 et 1970, période de forte croissance urbaine, la construction de logements et de logements sociaux surtout, a mobilisé les appareils institutionnels et financiers du pays: fonds de la caisse d'épargne pour les prêts aux Organismes d'HLM (OHLM), fondation en 1954 de la Société Centrale de la Caisse des Dépôts et Consignations (SCIC), création en 1955 de la Société Centrale pour l'Equipement du Territoire (SCET) et pour l'assistance aux collectivités, création en 1958 des Zones à Urbaniser en Priorité (ZUP). Si les constructions neuves se développent à un rythme aussi accéléré en France, c'est grâce aux économies réalisées sur l'acquisition des terrains nécessaires à la construction des ZUP notamment. Les ZUP sont, en effet, créées en 1958 pour permettre aux collectivités publiques de lutter contre la spéculation foncière, en contrôlant et en prenant en charge la réalisation de l'urbanisation²²: diriger et orienter géographiquement les implantations de constructions. Toutes les années 60 sont marquées par la construction de grands ensembles et de villes nouvelles (CLERC-1967) mais la substitution des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) aux ZUP après 1967 symbolise le relais pris par le secteur privé. En 1963, les Zones d'Aménagement Différé (ZAD) ont pour but de constituer des réserves foncières grâce à un droit de préemption de quatorze années. La Loi d'Orientation Foncière (LOF) datée du trente décembre 1967, le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) document de planification à long

²¹ Le conventionnement est un acte conclu entre l'Etat et le propriétaire bailleur de logement locatif, en particulier les bailleurs sociaux, en contrepartie des aides financières accordées et de l'ouverture du droit à l'APL. La convention fixe en particulier le montant du loyer maximal autorisé après travaux et détermine les conditions de réservation de logements destinés aux mal-logés prioritaires et les conditions d'occupation des logements.

²² "*les 4000 de la Courneuve se trouvent répliqués à des centaines d'exemplaires (...) s'élabore la construction standardisée des grands ensembles périphériques modernes qui doit assurer le bonheur de l'humanité, loin des miasmes biologiques et idéologiques des centres-villes*" (BURGEL-1993).

terme et les Plans d'Occupation des Sols (POS), qui fixent les règles générales d'affectations et de servitudes des sols, sont les principaux outils règlementaires en matière d'urbanisme. La période 1950-1963 est marquée par la participation financière importante de l'Etat. Cette intervention financière s'appuie sur les prêts directs du Trésor pour la construction HLM à des conditions très avantageuses, les primes et prêts spéciaux du Crédit Foncier de France (CFF) et la source de financement que représente l'institution du 1% patronal. Le système d'aide au logement n'engage pas seulement l'Etat. La participation des employeurs à l'effort de construction est obligatoire depuis 1953 pour les entreprises d'au moins dix salariés. En 1993, 170 000 entreprises cotisent au 1% logement soit la moitié de la population active, soit encore l'équivalent de 11,5 millions de salariés²³. Parmi les entreprises assujetties, celles qui emploient 10 à 49 salariés représentent 82% du nombre total d'entreprises et un quart des versements. Le taux de participation, fixé en 1953, comme son nom l'indique à 1% de la masse salariale, a été progressivement réduit et fixé à 0,45% en 1992. Cette Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) est collectée par les organismes agréés, traditionnellement les Comités Interprofessionnels du Logement (CIL), les OHLM, les Sociétés d'Economie Mixte (SEM), les Chambres de Commerce et d'Industrie (CCI), les Caisses d'Allocations Familiales (CAF). En 1991, plus d'un millier de collecteurs ont été habilités à recevoir le 1% logement mais les seuls CIL ont collecté 89% des fonds. L'utilisation du 1% logement est variée et concerne des prêts aux salariés, des versements aux constructeurs, des actions en faveur du logement des défavorisés et des travailleurs immigrés. Les prêts aux salariés représentent 53% des utilisations du 1% logement. En 1991, 135 000 familles ont bénéficié de prêts "1% logement", soit plus d'un quart des ménages réalisant une opération immobilière. 80 800 ménages ont ainsi pu accéder à la propriété et 54 200 ont réalisé des travaux dans leur logement. Le prêt 1% logement a concerné au total 60% des ménages accédants à la propriété avec un Prêt d'Accession à la Propriété (PAP) et 30% avec un Prêt Conventionné (PC). Le 1% intervient dans le secteur locatif social ou intermédiaire, soit en contrepartie d'une offre nouvelle de logements (réservations), soit pour maintenir la qualité du parc. En 1991, près de 200 000 logements ont ainsi été construits ou rénovés à l'aide du 1%. En construction neuve, 94% des fonds sont investis en complément de Prêts Locatifs Aidés (PLA), en réhabilitation, les fonds 1% accompagnent tous une Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif Social (PALULOS)²⁴. Les collecteurs ont engagé 9% des fonds pour favoriser le logement des familles défavorisées (57% en locatif, 20% en foyer et 23% en accession). Un neuvième des fonds du 1%, dit le "1/9ème prioritaire", est réservé en priorité au logement des travailleurs immigrés et de leur famille après autorisation de l'Agence Nationale pour la PEEC (ANPEEC). Par ailleurs, le 1% peut financer les centres d'hébergement temporaire destinés aux salariés en mobilité ou en formation.

²³ Sources: *Le 1% logement en chiffre*, Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (l'ANPEEC), juin 1993.

²⁴ Sont dites PALULOS les subventions à l'amélioration des logements locatifs sociaux. Les PALULOS, Primes à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale sont des aides spécifiques qui concernent les normes d'habitabilité, les économies d'énergie, le renforcement de la sécurité, l'adaptation des logements aux personnes âgées ou handicapées. Les PALULOS permettent de relever le niveau des loyers et grâce à une procédure obligatoire de conventionnement, autorisent l'attribution de l'APL aux occupants. Dans les zones spécifiques DSQ ou DSU, les primes ont été majorées jusqu'à 30 ou 40%. La masse des travaux PALULOS réalisés en zone DSQ représente à elle seule en 1992 un tiers des subventions. Ces quartiers recèlent en effet une forte proportion de constructions des années 60, en moyenne 44%, dont la qualité est médiocre.

La période 1963-1975 est caractérisée par un certain désengagement de l'Etat et un recours plus large aux financements privés. La course des ménages à l'épargne va marquer la période, comptes et plans d'épargne-logements vont se multiplier, la construction non aidée progresse, l'accession à la propriété d'une habitation individuelle est encouragée par le gouvernement. En 1973, la circulaire Guichard remet en question le principe du grand ensemble mais dès 1975 le mouvement HLM réagit vigoureusement. Le livre blanc des HLM paru cette année là dénonce, en effet, le danger que fait peser le déclin de la production de logements sociaux.

Depuis 1976-1977 et la réforme des aides au logement, la taille des opérations engagées en matière de logement social a baissé et on a assisté à la fin des grands ensembles. Dès lors, et jusqu'à la fin des années 80, l'accession à la propriété en général et d'un pavillon individuel en particulier va connaître une avancée sans précédent. Le nombre de propriétaires a presque doublé en trente ans, passant de 6 millions en 1962 (41,3% du total) à 11,7 millions en 1990 (soit 54,4% des occupants). En 1976, le rapport Barre constitue la première étape de la réforme du financement du logement de 1977 pour l'aide à la personne au détriment de l'aide à la pierre. La réforme du financement du logement élargit la clientèle susceptible d'accéder à un pavillon individuel en solvabilisant, par l'Aide Personnalisée au Logement (APL) et les Prêts d'Accession à la Propriété (PAP)²⁵, les catégories sociales qui ne pouvaient précédemment pas faire l'effort financier nécessaire (BONVALET-1993).

**COMPARAISONS DES TAUX D'EFFORT EN ACCESSION A LA PROPRIETE DANS
LE SYSTEME ANCIEN ET LE SYSTEME REFORME (en francs):**

	AVANT LA REFORME	APRES LA REFORME
Revenus bruts mensuels fin 1977	4 000 6 000	4 000 6 000
Remboursements du prêt principal	688 688	1 188 1 040
Remboursements du prêt complémentaire	707 707	154 392
Aides	69 0	287 40
Charges	270 270	270 270
Taux d'effort en % sans charge	33,2% 23,3	26,4% 23,2
Taux d'effort en % avec charges	39,9 27,8	33,1 27,7

Sources: JAILLET-1980.

Cependant, la vente de logements HLM reste controversée, elle apparaît d'un côté comme un élément sain de la gestion patrimoniale des organismes, mais d'un certain point de vue, elle

²⁵ Cf: tableau comparatif des six types de prêts aidés: PLA CDC, PLA TS, PLA CFF, PCL, PLI CDC et PLI CFF: C. TAISNE, Septembre 1994, "Comparaison des conditions de financement des programmes locatifs réalisés à l'aide de prêts réglementés (situation en Juillet 1994)", In Revue Habitat N°9 et supplément aux Cahiers de l'IAURIF.

passer pour un effet pervers du système (GOTMAN-1994). Elle offre pourtant un intérêt social, en permettant de développer une nouvelle forme d'accès sociale à la propriété, et un intérêt économique évident, car elle concourt à l'autofinancement d'opérations nouvelles.

Cette politique de la maison individuelle annonce la fin du quantitatif et de la croissance, et l'aube du qualitatif et du cadre de vie de qualité. Elle dénote, par ailleurs, la volonté de rompre avec l'immeuble en hauteur, source de nuisances, et de renouer avec cet habitat "idéal" qu'est le pavillon individuel (des réalisations de qualité fort inégale se côtoient pourtant). Enfin, cette politique de la maison individuelle a démontré que le logement constitue un des leviers majeurs de l'appareil d'Etat. Correspondant au désir du moment des Français, le pavillon individuel est en effet une émanation politique (comme les grands ensembles). Pour Marie-Christine Jaillet, l'intervention politique dans le domaine du logement cache également des enjeux électoraux (JAILLET-1980). Le cas de la Villeneuve (ZUP Sud) à Grenoble est à cet égard très parlant. Jacques Joly, en y analysant les termes de l'initiative du pouvoir local en matière d'urbanisme a révélé l'impact de ce pouvoir sur la structuration sociale de l'espace dans les années 1960-1970 (JOLY-1995). L'analyse du cas grenoblois de l'Arlequin démontre de manière indiscutable qu'il existe bien un lien (idéologique) entre projet politique, pouvoir local et formes urbaines (JAILLET-1980).

L'accès à la propriété était donc l'un des objectifs principaux développés dans la Loi du trois janvier 1977 pour des motifs aussi bien sociaux qu'économiques: favoriser l'épargne des ménages et soutenir le bâtiment. L'épargne logement constitue à la fois l'un des plus importants mécanismes de financement du logement et l'une des plus fortes dépenses budgétaires de l'Etat consacrées au logement. Sans aides, les deux tiers des ménages ne pourraient, en effet, acquérir un logement neuf, et un sur deux ne pourrait accéder à la propriété même d'un logement ancien. Dans les années 90, la part que la collectivité consacre au logement a fortement diminué, on a observé en particulier une forte diminution des Prêts d'Accès à la Propriété (PAP):

LA DISPARITION DE L'ACCÈS SOCIAL AIDÉ (en Milliers et %):

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
PAP neuf et acqu/									
Amélioration:	141,7	117,4	102,5	89,5	70,1	55,3	43,7	37	34
Avec APL:	99,2	88,7	77,7	69,8	50,2	38,8	25,2	20,4	18,7
En %:	70%	75,6	75,8	78	71,6	70,2	57,7	55	55
PC neuf et Acqu/									
Amélioration:	136,7	161,6	163,3	184,8	145,8	148,4	124,4	108,8	92,4
Avec AP:	53,3	74,4	67,2	64,8	47,2	44,5	34,8	27,9	23,1
En %:	29%	46	41,2	35,1	32,4	30	28	25,6	25
ENSEMBLE PAP									
ET PC:	278,4	279	265,8	274,3	215,9	203,7	168,1	145,8	126,4
Avec APL:	152,5	163,1	144,9	134,6	97,4	83,3	60	48,3	41,3
En %:	54,8%	58,5	54,5	49,1	45,1	40,9	35,7	33,1	33,1
Access Sociale Aidée:	195	191,8	169,7	154,3	117,3	99,8	78,5	64,9	57,1

Sources: UNOHLIM-1993.

Aujourd'hui, l'efficacité économique et sociale des PAP est largement mise en doute: *"1 franc de subvention de l'Etat produit moins d'1 franc de travaux, les PAP n'ont même pas d'effet de levier sur le secteur du bâtiment. De telles études, qui appelleraient des prises de positions interministérielles confirment en tout état de cause les préoccupations qui découlent des constatations propres de la Cour quant à l'efficacité économique et sociale des PAP"* (COUR DES COMPTES-1994). Par ailleurs, vers la moitié de la décennie 80 l'endettement des bénéficiaires de PAP va croissant et leur apport personnel n'excède pas 5%. Le dispositif des PAP a été lancé *"dans des conditions conjoncturelles dont on ne pouvait ignorer qu'elles rendraient le système difficile à maîtriser si l'inflation connaissait une décroissance rapide (...) il fallut attendre la multiplication de situations familiales dramatiques pour que soient prises les coûteuses mesures de réaménagements"* (COUR DES COMPTES-1994). La conjoncture défavorable (ajoutée à toute une série d'effets pervers) fait qu'aujourd'hui les foyers les moins aisés n'ont désormais plus accès aux PAP tels qu'ils ont été réformés en 1990-1991. La nécessaire sécurité du dispositif d'accession a, en effet, conduit à écarter une grande majorité de ménages, surtout les ménages aux revenus les plus faibles (CHAUVIÈRE & DURIEZ-1995). Depuis 1985, 60% des ménages les moins riches n'ont accès qu'à 30% de la construction neuve (UN des OHLIM-1993). Cette baisse de l'effort de la collectivité nationale s'est traduite par une hausse des taux d'effort des ménages. Le nombre des accédants en difficulté n'a cessé d'augmenter. La perte d'emploi est souvent à l'origine des difficultés. A la rupture professionnelle s'ajoutent souvent des ruptures familiales. Pour limiter le risque d'impayés, un Fonds de Garantie à l'Accession sociale à la propriété (FGAS) a été institué en 1992. Le FGAS affiche comme ambition d'augmenter les achats et la fluidité des marchés, d'abaisser le coût du risque et d'accroître la clientèle PAP et PC.

Le Crédit Immobilier de Lyon a diffusé une analyse des caractéristiques des emprunteurs PAP à partir d'un échantillon de deux cent cinquante dossiers dont 97% en secteur diffus et seulement 3% en collectif. Il ressort de l'étude que les deux tiers des accédants ont un revenu moyen compris entre 10 000 et 18 000 francs par mois. Une majorité se compose de deux salaires dont le montant global moyen s'élève à 14 700 francs. En revanche, un tiers des ménages ne dispose que d'un seul salaire qui atteint en moyenne 11 900 francs. On constate, par ailleurs, que le coût moyen des projets immobiliers s'élève à 650 000 francs pour un prêt moyen de 375 000 francs. Le complément entre le financement PAP et le coût du projet est financé par du 1%, de l'épargne logement et de l'apport personnel. Les deux tiers des ménages disposent d'un apport personnel réel de 100 à 200 000 francs. On sait que sans apport personnel, l'opération devient risquée et que compte tenu du niveau des prix, les accédants PAP disposant d'un revenu compris entre deux et trois SMIC ne peuvent réaliser leur projet sans un apport personnel d'au moins 20%. Les accédants PAP ne représentent plus qu'une faible part de la clientèle sociale. L'analyse des profils socioprofessionnels des emprunteurs indique que presque la moitié d'entre eux sont soit cadres moyens, soit agents de maîtrise. Par ailleurs, 85% des ménages candidats à l'accession ont entre un et trois enfants. La tendance générale est à la chute importante de l'accession sociale à la propriété. Certaines recherches concluent même à son tarissement (GOTMAN-1994).

Récemment, le Prêt à Taux Zéro (PTZ)²⁶ a donné une impulsion nouvelle à l'accession à la propriété. A l'échelle nationale, le PTZ distribué au dernier trimestre 95 a représenté, un an après sa création, 18% de l'ensemble des opérations acquisitions/améliorations. Les régions les plus dynamiques en matière de distribution de PTZ ont été Rhône-Alpes, l'Ile-de-France et

²⁶ Par décret N°96 1064 du 29 septembre 1995. In J.O du 30 septembre 1995.

l'Ouest (Bretagne et Pays de la Loire). En Pays de la Loire, les Prêts à Taux Zéro représentent quasiment 10% de l'ensemble des prêts distribués en France. Le montant moyen emprunté s'élève à 600 000 francs et le revenu moyen de l'emprunteur équivaut à 2,5 SMIC (13 200 francs). Malgré le niveau de ces revenus, certains acheteurs, fragiles économiquement, s'engagent dans une démarche d'accession à la propriété qui reste, pour eux, un pari risqué.

**NOMBRE DE MENAGES CONCERNES PAR LE PTZ EN 1995-1996 EN PAYS DE
LOIRE:**

DEPARTEMENTS	EFFECTIFS	NEUF	ANCIEN
44:			
<i>dernier trimestre 95</i>	1 126	82%	18%
<i>premier trimestre 96</i>	932	70	30
<i>deuxième trimestre 96</i>	1 022	68	32
49:			
<i>dernier trimestre 95</i>	642	76	24
<i>premier trimestre 96</i>	450	64	36
<i>deuxième trimestre 96</i>	489	55	45
53:			
<i>dernier trimestre 95</i>	271	66	34
<i>premier trimestre 96</i>	241	58	42
<i>deuxième trimestre 96</i>	215	52	48
72:			
<i>dernier trimestre 95</i>	392	72	28
<i>premier trimestre 96</i>	335	62	38
<i>deuxième trimestre 96</i>	401	55	45
85:			
<i>dernier trimestre 95</i>	564	80	20
<i>premier trimestre 96</i>	516	74	26
<i>deuxième trimestre 96</i>	626	71	29

Sources: AURA-1997.

La période 1975-1988 est marquée par l'émergence de la crise économique et ses retombées sur la réforme de 1977. En effet, la réforme du financement du logement avait été conçue indépendamment de toute perspective de crise. L'idée d'attribuer aux ménages, à ressources insuffisantes pour payer la totalité des loyers ou des mensualités d'emprunt d'accession, une Allocation Logement (AL) est ancienne: elle avait été mise en place dès 1948. On lui a juxtaposé en 1971 une Allocation Logement Sociale (ALS) pour la compléter dans certains cas. Mais, c'est la Loi du trois janvier 1977 qui donne véritablement à ces aides et à l'Aide Personnelle au Logement (APL) un rôle majeur.

Les aides à la personne sont essentiellement l'APL, l'ALF (Aide au Logement à caractère Familial) et l'ALS (Aide au Logement à caractère Social). Elles représentent la quasi-totalité des dépenses budgétaires en faveur du logement. Durant la période 1977-1993, on a assisté à la croissance des dépenses d'aide à la personne et à la réduction constante des dépenses d'aide à la pierre. Les aides à la personnes sont données directement aux ménages et calculées par rapport à leurs ressources. En 1991, l'ALF continue de concerner 1 060 800 bénéficiaires dont 81% de locataires²⁷. L'ALS, destinée à venir en aide à d'autres catégories de personnes que les familles, mais caractérisées par le niveau modeste de leurs ressources, est toujours attribuée à des chômeurs, Jeunes Travailleurs (JT), handicapés, RMistes. L'ALS a permis de renforcer la solvabilisation des étudiants. Ces mesures ont eu un impact important à l'échelle de la France, le nombre de bénéficiaires de l'ALS est passé de 750 000 en 1977 à 1 763 000 en 1993. Toutes les aides à la personne n'ont pas été unifiées, comme la réforme le prévoyait, et l'APL n'a pas absorbé les autres aides antérieures. Victime de son succès, l'APL a même dépassé l'attente, et devient vite insupportable pour les pouvoirs publics. Les problèmes du logement concernent dès lors la correction de cette réforme de 1977, mais également, le renouvellement des outils d'urbanisme, la requalification des grands ensembles et de l'habitat ancien et la prise en compte de l'évolution des structures et des comportements familiaux: plus de logements, plus de grands et de petits logements, un secteur locatif prioritaire et un retour vers l'urbain. La question de la réhabilitation des grands ensembles devient également une priorité et dès 1977, les opérations Habitat et Vie Sociale (HVS) se multiplient. A l'échelle de la France, ces opérations ont concerné 95 000 logements répartis sur cinquante sites.

La dernière décennie, et toutes les années 80, voient véritablement s'imposer la notion de "Politique de la ville", qui se définit alors comme une politique de "l'objet urbain" au sens large, et celle de Développement Social Urbain (DSU). En 1983, à la suite du rapport Dubedout (DUBEDOUT-1983), le concept de Développement Social des Quartiers (DSQ) vient relayer les opérations de réhabilitations HVS dans les grands ensembles, en postulant qu'un traitement global des quartiers s'impose. *"Ensemble, refaire la ville"* de H. Dubedout demeure le rapport fondateur de la politique de la ville, qui devient dès lors une politique des quartiers en difficulté (ou *"sensibles"* -BEGAG & DELORME-1994-). Vaulx-en-Velin, Vénissieux restent des villes emblématiques de cette politique. En effet, la première prise de conscience du problème des grands ensembles s'est faite en même temps que se précisaient et se multipliaient les violences et les désordres urbains: en 1978 rodéos autos de Vaulx-en-Velin, dans l'été 1981 des incidents aux Minguettes, en banlieue lyonnaise puis à Marseille suivis très vite de Roubaix, Nancy et La Courneuve, en 1990 les émeutes de Vaulx-en-Velin à nouveau.

C'est à partir de 1991 qu'on prend l'habitude d'utiliser l'expression de "politique de la ville" pour désigner les différentes actions du DSU (Développement Social Urbain), et c'est à cette date aussi que la politique de la ville se constitue comme une politique nationale en tant que telle, dotée d'un Ministre (ESTEVE-1993). La politique de la ville relève alors de la compétence du Ministère des Affaires Sociales, de la Santé et de la Ville. Au niveau National, l'instance décisionnelle de la politique de la ville est incarnée par le Comité Interministériel des Villes (CIV) et l'instance de concertation par le Conseil National des Villes (CNV). L'animation et la mobilisation sont confiées à la Délégation Interministérielle à la Ville (DIV) et l'évaluation est du ressort du Comité National d'Evaluation (CNE) de la politique de la ville. Au niveau local, les préfets de région et de départements sont responsables de la

²⁷ Sources: "Les aides personnalisées au logement", In Actualité HLM N°505, Revue éditée par l'Union Nationale des OHLM, janvier 1993.

désignation d'un chargé de mission; les sous-préfets à la ville et l'ensemble des intervenants dans les quartiers constituent une deuxième catégorie d'acteurs locaux.

La politique de la ville s'est inscrite dans un cadre spatio-temporel caractérisé par une accumulation de désordres économiques et sociaux. Elle est à la fois complexe et multiple dans ses formes d'intervention. Chaque procédure contractuelle supplémentaire (chaque ministère ou presque a la sienne) a apporté une solution à un segment de problème, mais aussi un ajout nouveau à la complexité du système. C'est la raison pour laquelle le dispositif Contrat de Ville s'est imposé, car il propose de fondre les DSQ et toutes les différentes formes de contrats précédents. Il s'intègre dans une politique de long terme. Sans remettre radicalement en question les DSQ, les Contrats de Ville mettent en évidence leurs limites. Les Contrats de Ville sont surtout l'occasion de poursuivre les actions antérieures, basées sur le concept de "géographie prioritaire". Avec les Contrats de Ville, les DSQ sont non seulement simplifiés mais également élargis à l'ensemble des Communautés Urbaines (CU), communes ou agglomérations (au minimum). Ils apportent une dimension nouvelle au DSU, en changeant l'objet d'échelle: l'ensemble de la situation économique et sociale de la ville est désormais pris en compte. De 1989 à 1992, un Contrat de Ville avait été proposé de manière expérimentale dans treize villes ou agglomérations: parmi elles, Creil, Lille, Lyon, Marseille, Reims, Saint-Nazaire, Saint-Denis, Saint-Dié ou encore Toulouse. La procédure a été élargie dans le cadre du XIème Plan (1994-1998). Les Contrats de Ville sont au total deux cent quatorze et couvrent cent quatre vingt cinq sites nationaux sélectionnés par le CIV en juillet 1993. Leurs répartitions correspondent au rapport suivant: environ un en Ile-de-France pour trois en région²⁸.

La politique des Contrats de Ville s'est imposée dans une conjoncture spécifique: généralisation de la notion d'agglomération et injonction de l'Etat à l'intercommunalité, développement des Politiques Sociales Territoriales (PST), apparition d'administrations de missions et émergence d'une nouvelle catégorie de professionnels de la ville et du DSU. Avec les Contrats de Ville, il s'est agi de passer d'une "géographie prioritaire" (c'est-à-dire circonscrite aux quartiers sensibles) à une géographie pertinente, et adaptée aux situations locales (c'est-à-dire dépassant les limites des actions sectorielles).

Mesurer les effets de cette politique nécessite de disposer d'une information à une échelle fine. Le problème est d'obtenir cette information à l'échelle infra-communale. La création en 1991, à l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), de la mission "Villes" est née de ce besoin croissant d'informations statistiques²⁹. Les quartiers INSEE, définis lors des recensements de populations, ne constituent pas nécessairement un zonage de référence pertinent. Ainsi, par nécessité, chaque organisme intervenant sur le terrain procède à son propre découpage du tissu urbain, sans qu'il soit

²⁸ Sources: "La lettre de Matignon"-13 février 1995.

58 en Ile-de-France,

141 en régions métropolitaines,

15 dans les DOM-TOM.

²⁹ A la demande de la DIV, l'INSEE avait procédé à l'ilotage des quartiers faisant l'objet de DSQ. L'exploitation du RGP 1990 avait fourni pour ces périmètres des données sur les populations concernées et c'est finalement la mesure des écarts que présentaient ces quartiers avec leur agglomération de référence, à travers quelques indicateurs choisis (jeunes de moins de 19 ans, chômage, niveau d'études, etc), qui avait révélé l'importance des difficultés des populations. Les données étaient livrées pour les quartiers INSEE, le reste de la commune concernée, l'agglomération ou U.U, et enfin les quartiers DSQ. Cette caractérisation territoriale la plus fine se poursuit dans le cadre du XIème Plan car le changement de niveau géographique (dit "prioritaire") impose une démarche concertée.

possible d'utiliser une codification vraiment standard³⁰. Le recensement fournit, malgré tout, d'excellentes photographies socio-économiques sur des quartiers, mais son problème essentiel reste la faible périodicité. Le suivi des politiques socio-urbaines nécessiterait un rythme annuel. Dans ce contexte, l'attention a tendance à se reporter sur des fichiers d'origine administrative qui fournissent à un niveau géographique fin des données pertinentes sur les habitants et sur les populations concernées par les mesures sociales. Dans le fichier Caisse d'Allocations Familiales (CAF), par exemple, figurent toutes les personnes qui perçoivent une allocation (familiale, logement, RMI, AAH -Allocation pour Adulte Handicapé-), leur profil socio-démographique et économique, leur localisation géographique. Il reste que les réserves de la CNIL (Commission Nationale Informatique et Liberté) rendent leur accès quasiment impossible.

La question de l'accès à l'information et les problèmes de découpage de l'espace urbain sont communs à toutes les villes. Ces difficultés étant prises en compte, elles ne font pas véritablement obstacle à une analyse des formes urbaines. Ainsi, les quartiers "prioritaires" sont définis selon trois types urbains caractéristiques, les grands ensembles HLM, les cités ouvrières anciennes et les centres vétustes ou dégradés. Les grands ensembles HLM correspondent, le plus souvent, à des ZUP des années 60-70. Parmi eux, 40% sont constitués uniquement de tours et de barres et 58% possèdent un tissu urbain mixte associant immeubles collectifs et pavillons. Le cas des cités ouvrières se rencontre, lui, beaucoup dans le Nord-Pas-de-Calais et en Lorraine (COUPLEUX-1994), et les centres-villes anciens dégradés dans la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur (PACA). Outre leur morphologie particulière, ces quartiers se distinguent par l'existence et le cumul important d'indicateurs statistiques "*handicapants*" ou "*aggravants*". Ainsi, le chômage dans ces quartiers est le double du reste de la France. On y relève, par ailleurs, plus de chômage des seize/vingt quatre ans, plus de chômage des femmes, plus de chômage de longue durée et aussi plus d'emplois précaires. Dans les quartiers de ZUP surtout, les familles nombreuses pèsent plus lourd et la part des étrangers dans la population est plus importante (MARPSAT-1992), et plus remarquable dans nos régions à faible taux d'immigration: Bretagne, Pays de la Loire ou Basse-Normandie (J.R. BERTRAND & C. PIHET-1988).

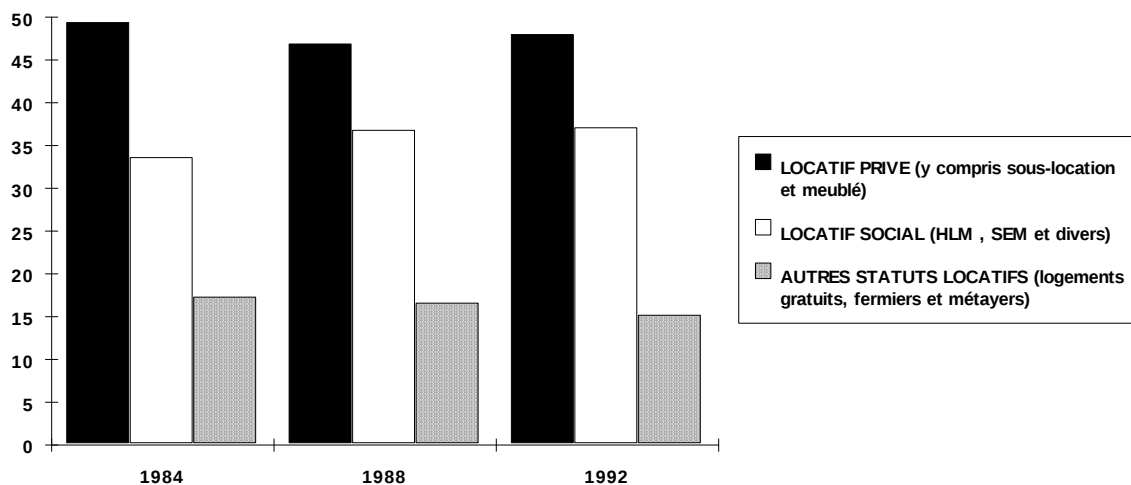
³⁰ A Angers, le problème se pose comme dans la plupart des villes, et l'agence d'urbanisme (AURA) a, quant à elle, entrepris un important travail d'homogénéisation des quartiers en fonction des découpages de l'INSEE mais également par rapport à ceux des diverses administrations et des OHLM.

1.1.4- LE LOGEMENT SOCIAL: UN HERITAGE SIGNIFICATIF MAIS UNE OFFRE NOUVELLE INSUFFISANTE

L'importance des besoins et l'engagement considérable de la puissance publique font se réunir les conditions favorables à l'accroissement du parc locatif social, surtout en périphérie.

En plus d'importants besoins en logements, dus aux destructions de la guerre (un cinquième du parc de 1939 détruit ou endommagé plus ou moins gravement, auquel il faut ajouter les nouveaux besoins qu'a entraîné la faiblesse des constructions de la période 1919-1940), le baby-boom d'après-guerre et l'exode rural massif viennent alourdir le bilan déficitaire. Résultat en 1946, 45,3% de la population est mal logée et 33,6% des logements sont surpeuplés. En quarante ans, le parc logement a considérablement progressé: entre le recensement de 1954 et celui de 1990, il est passé de 14,4 millions à 26,2 millions; dans le même temps la population est passée de 42,8 millions à 56,6 millions (HEUGAS-DARRASPEN-1994). Sur un temps court, la France a traversé une ère de construction rapide et de construction de masse, une ère aussi où édification de la ville a rimé avec construction de logements sociaux: les conditions de leur émergence et leur poids dans le parc en témoignent, les grands ensembles de logements sociaux appartiennent à une histoire courte, celle des trente glorieuses.

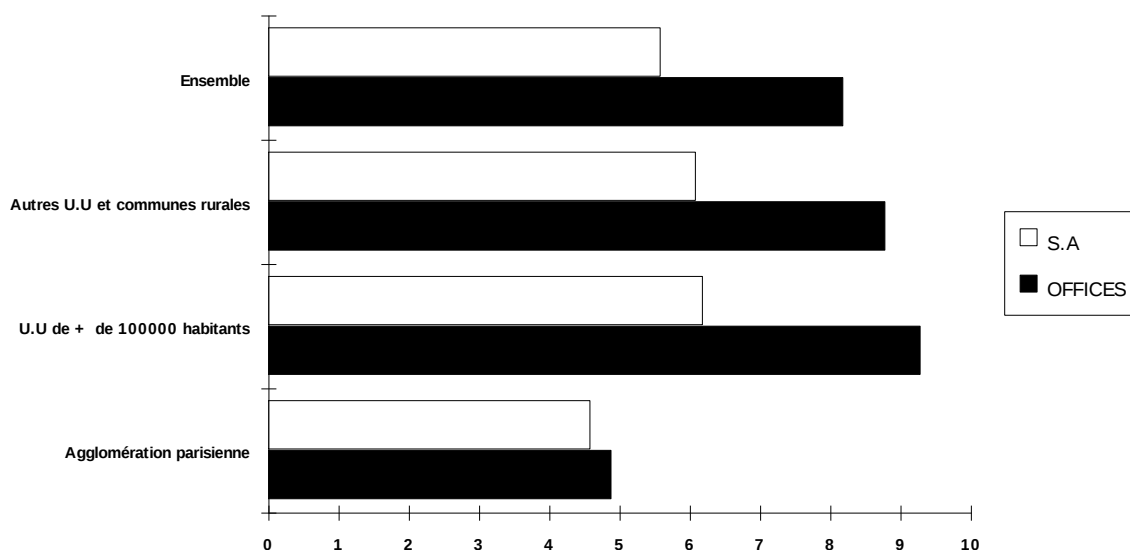
Le Parc Locatif Social (PLS) a connu une croissance continue et aujourd'hui son poids dans le parc locatif national atteint 37% (GABEY & STEPHAN-1994):

LA CROISSANCE DU PARC LOCATIF SOCIAL EN %:

Fin 1992, quatorze millions d'individus sont logés en HLM, soit une personne sur quatre. Le secteur HLM fournit par ailleurs 65 000 emplois et a réalisé en 1993, 50 milliards de francs d'investissements. Le secteur HLM regroupe à lui seul en 1994 un millier d'organismes. Ils sont les premiers constructeurs et les premiers gestionnaires de logements en France avec un parc équivalent à 3,8 millions de logements.

Le code de la construction et de l'habitation définit trois types principaux d'OHLM. Les Offices Publics d'HLM (OP HLM: 234 en décembre 1992) et les Offices Publics d'Aménagement et de Construction (OPAC: 59 en décembre 1992) qui gèrent à eux seuls environ la moitié du PLS (soit l'équivalent de 1 880 000 logements). Entre 1989 et 1992, ils ont assuré 37% de la construction neuve. Les Sociétés Anonymes d'HLM (S.A d'HLM: 341 en 1992) gèrent 37% du PLS (soit 1 405 000 logements exactement). Entre 1989 et 1992, les S.A ont réalisé la moitié des nouveaux logements. Les Sociétés d'Economie Mixte Immobilières (400 SAIEM en 1992) géraient en 1992 11% du PLS (soit 430 000 logements). Elles ont assuré 14% des constructions entre 1989 et 1992. Enfin les Sociétés coopératives d'HLM (de promoteurs privés, de collectivités locales) disposent du parc le plus modeste -

L'enquête logement de 1988 indique que le patrimoine des O.P est plus ancien et les logements plus petits que celui des S.A d'HLM. Une part plus importante du patrimoine des S.A est située dans les grandes agglomérations. Les Offices logent davantage de ménages âgés de plus de soixante cinq ans et plus de personnes seules. Les S.A ont une vocation plus familiale, le taux d'activité des ménages y est également plus important et le chômage moins sensible:

CHOMEURS S.A / O.P (en % des ménages):

Sources: Actualités HLM du 15 Février 1993.

La répartition socioprofessionnelle indique, en revanche, que les différenciations O.P/S.A sont assez nuancées. Les revenus des ménages y sont, par ailleurs, comparables. Ramenés au m² de Surface Habitable (SH), les loyers des S.A sont partout un peu plus élevés que ceux des Offices, sauf pour les logements d'avant 1962.

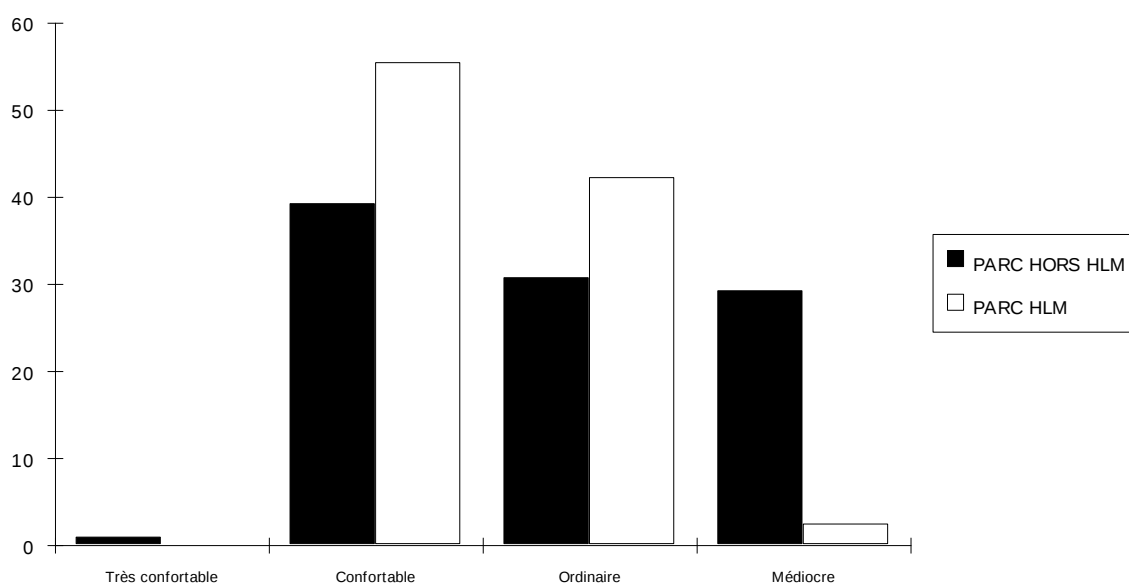
La ville de Paris et les centres des grandes agglomérations sont, avec les départements les plus ruraux, les zones où il y a à la fois le moins de logements sociaux construits depuis 1982 et le plus de logements vacants. Dans les villes, c'est l'offre foncière qui fait défaut, en zones rurales c'est la demande. Il existe, par ailleurs, une grande homogénéité d'une région à l'autre concernant la vacance. Elle se situe toujours autour de 2%, la moitié pour cause de départ et l'autre le plus souvent pour cause de réhabilitation (MINISTÈRE DU LOGEMENT-1993). La vacance qui persiste, faute de trouver un nouveau locataire, ne représente que 0,4% en moyenne. Elle est liée soit à l'image défavorable des quartiers, soit aux niveaux de loyers pratiqués.

La période récente se caractérise par une tendance à l'aggravation de la pression de la demande de logement social: allongement des listes d'attente, taux d'occupation du parc très élevé et taux de mobilité des locataires de plus en plus faible. La nécessité pour les OHLM d'intensifier l'effort de construction s'impose; or, chaque année, les constructions nouvelles représentent moins de 2% du PLS existant. Depuis le début des années 90, on observe un ralentissement du rythme de la construction: de 110 000 logements HLM par an dans les années 60 (soit 25% de la construction neuve), le nombre des logements est passé à 60 000 en

1981 (18,6% de la construction) et 40 000 en 1991 (13,5% de la construction neuve). Le vieillissement du parc HLM tend donc à s'accroître du fait du renouvellement trop modeste de l'offre.

L'ensemble de ces évolutions s'est accompagné depuis les années 70 d'une hausse régulière et sensible du taux d'effort des ménages accédants aussi bien que locataires. Selon une enquête "Budget des familles" effectuée par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), et datée de 1989, le logement représente le poste de dépenses des ménages le plus important. Il atteint en moyenne 29% du budget (MONTARDIER-1989). Le prix de revient d'une maison individuelle (qui concerne plus de la moitié des ménages français) est estimé à environ 15% plus cher que celui d'un appartement. Ces hausses ne sont pas étrangères au fait qu'en matière de confort, des progrès prodigieux ont été réalisés. Le degré de qualité intérieure des logements atteint des niveaux jamais égalés, et l'isolation acoustique notamment s'est généralisée. Cela étant, les insuffisances qualitatives existent encore, et 9,3% du parc total est encore concerné par l'absence de l'un des deux facteurs élémentaires de confort, salle de bain ou WC. Le nombre de logements auxquels peut être appliquée une politique d'amélioration de l'habitat est très élevé et a été estimé par le Conseil Economique et Social (CES) à 1 986 000 logements en 1994, essentiellement privés. En effet, au sens des critères de l'INSEE, le parc HLM a un degré de confort très supérieur à celui du parc total et du parc locatif privé.

CATEGORIES DE CONFORT RETENUES PAR L'INSEE (% de logements):



Sources: COUR DES COMPTES-1994.

Les progrès quantitatifs et qualitatifs en matière de logement ont néanmoins concerné l'ensemble du parc. Pourtant, la question des besoins insatisfaits de logements continue de se poser. En effet, alors même que le parc logement enregistrait ces avancées, le Bureau d'Information et de Prévisions Economiques (BIPE) estimait à 202 000 personnes (140 000 ménages) le nombre des exclus du logement. Ceci signifie que 0,4% de la population française, en 1990, est Sans Domicile Fixe (SDF), en abris de fortune ou en centres d'hébergement d'urgence. Ce constat montre bien que la dernière période est marquée par une accentuation des clivages sociaux, et par l'exclusion des plus démunis à l'effort de financement d'un logement. L'insuffisance de solvabilité concerne une fraction de plus en plus large de la population. Avec l'effondrement de l'accession à la propriété, la pression sur le parc locatif social s'intensifie; phénomène aggravé par le fait que l'offre locative sociale se restreint en raison du niveau très modeste des constructions neuves et de la faiblesse des sorties du parc (pas ou peu de vacance).

1.1.5- LES FRANCE DU LOGEMENT SOCIAL

Le poids et les caractéristiques du Parc Locatif Social (PLS) sont soumis à des variations importantes d'une région française à l'autre. Dans la France du logement social, l'Ile-de-France fait figure de cas particulier. Les coûts fonciers expliquent en très grande partie ces écarts. Les ménages dont les revenus dépassent les plafonds de ressources y sont plus nombreux qu'en province. La dépense logement des ménages est aussi plus élevée en région parisienne qu'en province. Globalement en province, les loyers du secteur privé sont moins élevés et l'écart entre loyer privé et loyer HLM est en moyenne de 58% en province contre 125% en Ile-de-France. Cette situation défavorable du marché local parisien justifierait sans doute, plus qu'ailleurs, la construction nouvelle de logements locatifs sociaux. Car, aujourd'hui encore, les besoins de logements sont des besoins de logements sociaux insatisfaits.

Les aides à la personne sont perçues par 11% des ménages de la région parisienne et par 19% des ménages provinciaux (BESSY-1992). Pour tenir compte des écarts de revenus, de loyers ou de remboursements d'emprunts entre régions françaises, les barèmes sont différenciés géographiquement selon trois zones: la zone 1 est l'agglomération parisienne, la zone 2 est le reste de l'Ile-de-France ainsi que les Unités Urbaines (U.U) de plus de 100 000 habitants et la zone 3 est constituée du reste du territoire.

En Ile-de-France, les ménages aidés touchent plus fréquemment l'Allocation Logement (AL: 56%) que l'APL. En province, c'est le contraire, 53% des ménages aidés perçoivent une APL. La prédominance de l'AL en Ile-de-France est consécutive aux caractéristiques du parc de logements et au poids des allocataires du secteur HLM non conventionné. En province, la moitié des bénéficiaires de l'APL sont accédants à la propriété (PAP ou PC), contre un quart seulement en Ile-de-France. L'AL apparaît souvent moins familiale que l'APL et ce phénomène est accentué pour l'ALS qui bénéficie à des personnes seules ou des couples sans enfant. Les aides en général concernent, bien entendu, les ménages qui se caractérisent par la médiocrité de leurs revenus (sur-représentation des étrangers et des familles monoparentales). En Ile-de-France, l'AL couvre en moyenne 44% (42% pour l'APL en moyenne) de la dépense hors charges locatives ou de copropriété, en province cette valeur est égale à 49% (41% pour l'APL). En moyenne la somme perçue par les ménages au titre de l'APL est nettement plus élevée que l'AL. Cette dernière tend à perdre de son "pouvoir d'achat" en logement. En revanche, le pouvoir solvabilisateur de l'APL a progressé.

L'âge, le confort et l'usage du parc sont très différents selon les régions; et les disparités dépassent l'opposition Paris/province. Les quatre régions les plus méridionales sont aussi les mieux équipées. Dans le nord, le pourcentage de logements inconfortables est le plus important et la proportion de ménages bénéficiant de l'APL y est supérieure à la moyenne nationale:





Au nord d'une ligne le Mont-St-Michel/Briançon, les régions ont une proportion de logements HLM supérieure à la moyenne nationale, alors qu'au sud elle est inférieure. Au premier janvier 1992, la moitié du parc de logements locatifs sociaux est concentrée sur les seules régions Ile-de-France, Rhône-Alpes, Nord-Pas-de-Calais et Provence-Alpes-Côte-d'Azur (PACA). Par ailleurs, avec l'Ile-de-France, la Haute-Normandie et Champagne-Ardenne possèdent les plus fortes densités de logement locatif social rapportées au nombre de leurs habitants, 94 à 85 logements HLM pour 1 000 habitants³¹. D'une manière générale, l'ouest français, en dehors de la région des Pays de la Loire qui constitue une exception (55 pour 1 000), est un espace à plus faible densité de logements HLM , 34 à 38 logements pour 1 000 habitants³²:



CARTE N°3:

³¹ Sources: *Statistiques sur le logement social*, 1994, Statistiques & Etudes Générales N° 168, Revue du Ministère du logement, Collection Statistiques.

³² La moyenne nationale hors Ile-de-France s'établirait à 56 pour 1 000 habitants, incluant l'Ile-de-France à 63 pour mille. In: *L'observatoire du BTP des Pays de la Loire*, décembre 1994, Série "les nouvelles du mois", N°99.



Le parc des Pays de la Loire n'est pas uniformément réparti, il existe dans notre région de fortes disparités inter-départementales. Les départements de Loire-Atlantique et de Maine-et-Loire concentrent une part importante du PLS régional. Le département de Loire-Atlantique regroupe à lui seul 35% du parc régional. Le poids du PLS dans le parc total de logements est également très variable d'un département à l'autre. Le Maine-et-Loire et la Sarthe disposent d'un PLS substantiel; avec respectivement 19,5 et 16,7% de logements locatifs sociaux dans l'ensemble de leur parc logement (les moyennes régionales et nationales hors Ile-de-France sont équivalentes à 15%), ils apparaissent comme les deux départements les mieux dotés de la région. Au total, la région des Pays de la Loire se situe au cinquième rang national pour son PLS (14,4% du PLS national) avec 162 177 logements HLM (il rassemblait 153 932 logements en 1988, soit une progression de + 5,2%).





La répartition du PLS régional, par année de construction et aussi par type d'organismes gestionnaires, indique qu'il se différencie sensiblement du parc français global: plus de logements récents (construits après 1970) et un poids plus important des O.P par rapport aux S.A:

REPARTITION DES LOGEMENTS PAR ANNEE DE CONSTRUCTION AU 1/1/1992:

	PAYS DE LA LOIRE		FRANCE	
Avant 1950	1,9%	3 087	6,5%	229 351
1951/60	12,4	20 048	14,1	498 988
1961/70	31,9	51 691	31,3	1 104 783
1971/80	34,4	55 866	30,2	1 065 629
1981/90	18,1	29 289	16,8	594 885
1991	1,4	2 196	1,1	39 841
TOTAL	100	162 177	100	3 533 477

**REPARTITION DES LOGEMENTS PAR CATEGORIE D'ORGANISME
GESTIONNAIRE AU 1/1/1992:**

	PAYS DE LA LOIRE		FRANCE	
OPAC	64,4%	104 366	52,9%	1 869 909
SA	30,8	49 949	38,3	1 352 589
Autre HLM	0	0	0,2	6 590
SEM	4,8	7 723	6,8	238 576
Autres	0,09	139	1,9	65 813
TOTAL	100	162 177	100	3 533 477

Sources: Ministère de l'équipement, des transports et du Tourisme, Direction des Affaires Economiques et internationales, juin 1993.

Les loyers du PLS s'élèvent à 155 francs le m² annuel de surface corrigée en moyenne sur la région, mais il existe de fortes différenciations d'un département à l'autre. Par ailleurs, les loyers sont généralement plus élevés en individuel qu'en collectif. Ils sont plus faibles en ZUP ou ZAC que hors zones opérationnelles; mais la grande majorité du parc est située hors zones opérationnelles (78,3%). Les loyers sont généralement dépendants des types de financement dont ont pu bénéficier les logements et (donc) de leur localisation.

Le nombre de mises en location ne cesse de diminuer et les variations d'un département à l'autre sont de plus en plus significatives. Ainsi, la Sarthe (comme la Loire-Atlantique) a connu une baisse continue de ses mises en location. Sur l'ensemble de la région, seul le Maine-et-Loire a enregistré une nette poussée en matière de constructions de logements collectifs au début des années 90. L'activité enregistrée est largement dépendante du marché étudiant comme l'illustre l'importance des T1 dans les ventes de collectifs. On y observe en effet, à cette période, de nombreux programmes de petits logements, environ 1 500 appartements. Dans le même temps, la Sarthe et la Mayenne ont connu un fléchissement des réalisations d'immeubles collectifs.

COLLECTIFS VENDUS DU 1er JANVIER AU 30 SEPTEMBRE 1994:

	<i>PC</i>	<i>Secteur libre</i>	<i>Type I</i>	<i>Type II</i>	<i>Petits logements</i>	<i>Total ventes</i>
Agglomération de Nantes	706	583	805	412	80%	1 514
Agglomération d'Angers	194	307	449	30	91	529
Agglomération du Mans	35	248	193	75	86	310
Presqu'île guérandaise	21	368	60	183	60	406
Littoral vendéen	2	326	76	315	74	530
Reste de la Région	128	521	175	156	70	470
Total Région	1 086	2 353	1 758	1 171	78	3 759

Sources: L'observatoire du BTP des Pays de la Loire, Série "Les nouvelles du mois", N°99, décembre 1994.

Au début des années 90, la région des Pays de la Loire possède un marché immobilier globalement dynamique, avec 32 360 mutations, elle occupe le cinquième rang national³³. Les deux tiers des mutations qui ont lieu dans notre région concernent des maisons individuelles, contre la moitié à l'échelle nationale. Les taux de ventes, taux de mutations, sont importants en Maine-et-Loire et Vendée et faibles en Sarthe et Mayenne. Par ailleurs, dans les deux principales villes de la région, les achats de petits logements sont importants: 41% à Nantes et 44% à Angers. La vente d'un logement collectif demeure un phénomène éminemment urbain, 81% des ventes de collectifs s'effectuent dans les villes-centres. Sur l'année 1993, 39% des ventes de logements collectifs ont été réalisées dans l'agglomération nantaise. Ce pourcentage frôle les 70% si l'on cumule l'activité enregistrée sur les seules agglomérations de Nantes-Angers-Le Mans. Le poids des autres centres urbains de la région est donc très faible dans la dynamique immobilière régionale.

³³ Enquête réalisée en 1991. "L'observatoire du BTP des Pays de la Loire", Série "Les nouvelles du Mois", N°91, mars 1994.

L'analyse des taux de mobilité indique que les comportements sont très variables d'une région française à l'autre. Elle est très faible en région Ile-de-France, où seulement un peu plus de 7% des logements HLM ont changé d'occupants dans l'année (soit une durée moyenne d'occupation de l'ordre de quatorze ans). Mais la captivité résidentielle ou la rente de situation sont des dysfonctionnements connus et habituels du système local de l'habitat social francilien (BESSY-1991). Inversement, certaines régions connaissent des taux de mobilité deux fois plus élevés, comme Poitou-Charentes, Auvergne et Champagne-Ardenne. La région des Pays de la Loire se situe largement au-dessus de la moyenne: 13,6% contre 10,3%.

Le taux de mobilité permet de percevoir la pression qui s'exerce sur le parc HLM. Durant les années 1988-1992, on a observé la diminution sensible de la capacité des ménages à la mobilité: phénomène nouveau puisque, qu'il soit privé ou HLM, le parc locatif avait toujours jusque-là été considéré comme un parc de mobilité. Cette tendance est donc bien le signe de tensions et de blocages importants qui perturbent la fluidité des parcours résidentiels. L'enquête de Daniel Courgeau (COURGEAU-1988) indiquait par ailleurs, que les mobilités restaient très fortement corrélées aux catégories sociales des individus. Les ménages quittant le parc HLM sont rares et parmi les plus aisés. Quitter le parc public, pour l'accession notamment, suppose en effet que les ménages partants disposent de revenus suffisants. Les ménages entrant dans le parc HLM ont, en revanche, des revenus inférieurs à ceux des ménages en place et à plus forte raison à ceux des sortants. Les captifs sont aussi les plus défavorisés. Les comportements en matière de mobilité sont très hétérogènes et sont soumis à des motifs souvent professionnels (30,5%), familiaux (19,2%) ou liés au logement lui-même (17,7%). C'est en tout cas ce qu'avait révélé l'enquête triple biographie de l'Institut National des Etudes Démographiques (INED) portant sur quatre mille sujets. Elle indiquait par ailleurs, que les individus ont occupé en moyenne 5,1 logements dans leur existence, soit effectué 4,1 migrations (COURGEAU-1988, COURGEAU & LELIEVRE-1989). Seulement 3% des personnes interrogées ont changé plus de dix fois de logements, 6% plus de huit fois et 4,3% jamais. Le taux de mobilité est très dépendant de l'ancienneté, du type de construction du parc et de la localisation des logements. Il a tendance à décroître avec l'augmentation de la taille des Unités Urbaines, il est plus élevé en collectif qu'en individuel et dans le parc le plus récent. En moyenne, moins d'un logement sur sept a changé d'occupant en 1992. Les logements conventionnés PLA ont des taux de rotation plus élevés, les loyers y sont généralement plus élevés également. Des tendances identiques s'observent sur le parc des logements récents.

1.1.6- CARACTERISTIQUES ET ATTRIBUTIONS DES LOGEMENTS SOCIAUX

Le parc social est largement urbain. 2% seulement du parc des résidences principales des communes rurales sont des logements HLM. En revanche, une résidence principale sur cinq est un logement HLM dans les plus grosses communes urbaines, 22% pour Paris, 21,3% en moyenne pour les U.U de 100 à 200 000 habitants, 17,8% pour les U.U de 200 000 à 2 millions d'habitants et 13,5% en moyenne pour la France entière.

Les neuf plus grosses agglomérations de notre région regroupent les trois quarts des logements HLM mais concentrent seulement 40% de la population. Ce déséquilibre est encore

plus manifeste en milieu rural où l'on recense 38% de la population régionale mais 10% seulement du PLS. Dans la région, le poids du PLS dans les Unités Urbaines de plus de 20 000 habitants indique que Le Mans et Angers enregistrent des valeurs significatives. Angers détient incontestablement le parc le plus important, avec quasiment une résidence sur trois qui est un logement social. Cette valeur n'est dépassée qu'à Sablé-sur-Sarthe. Elle est en effet, la seule U.U. de plus de 10 000 habitants qui concentre un PLS aussi important: 36% des résidences principales en statut HLM.

Avec 15 logements locatifs sociaux pour 1 000 habitants, les zones rurales de la région Pays de la Loire affichent des valeurs supérieures à la moyenne nationale, qui est de 10,5‰. De fortes distorsions sont cependant observables d'un département à l'autre de la région: 8,7 logements locatifs sociaux pour 1 000 habitants en zone rurale dans le département de Loire-Atlantique contre 25‰ par exemple en Maine-et-Loire (dans ce département la diffusion spatiale du PLS est forte partout). Les communes dont le parc a augmenté sont nombreuses mais les augmentations restent modestes. La part des communes ne disposant pas de parc locatif social dans les Pays de la Loire s'est réduite. Elle est passée de 50 à 41% entre 1988 et 1992 (de 749 à 619 soit 130 communes de moins). Ces communes démunies de parc locatif social sont pour l'essentiel situées aux périphéries ouest et nord de la région, sud vendéen, nord de la Loire-Atlantique, nord de la Mayenne et de la Sarthe. Il s'agit souvent de communes rurales à faible, voire très faible population. Les communes dont le parc locatif social a diminué depuis 1988 sont peu nombreuses et, lorsque c'est le cas, les diminutions sont toujours inférieures à 30 logements (à l'exception de Cholet (- 188) et Trélazé (- 53)).

En plus d'être essentiellement urbain, le PLS est constitué à près de 90% de logements collectifs. La part des logements individuels HLM est modeste et diminue avec l'accroissement de la taille des U.U. considérées. Dans les communes rurales, le parc individuel représente 55,7% de l'ensemble du parc HLM. Dans la région des Pays de Loire, les chiffres communiqués par la Direction Régionale de l'Équipement (DRE) soulignent que l'habitat individuel ne concerne qu'un logement sur quatre en Maine-et-Loire, un sur cinq en Mayenne et un sur six en Sarthe. C'est surtout à partir de 1975-1976 que le parc de maisons individuelles s'est développé. La région des Pays de la Loire occupe le quatrième rang national pour l'importance de son PLS constitué de maisons individuelles avec un taux de 20% (la moyenne nationale est à 11%). Elle est dépassée par la région Nord-Pas-de-Calais (31%), suivie de la Basse Normandie et de la région Poitou-Charentes.

En raison du poids du logement individuel, la part des logements de grande taille, T4 et T5, est plus importante en communes rurales. Elle est plus faible en ville et, d'une manière générale, plus l'U.U. est importante et plus la part des petits logements est élevée. La localisation géographique est fondamentale pour comprendre la structure du parc. L'âge des constructions est également un critère déterminant pour expliquer la typologie du PLS. Il y a, globalement, peu de logements HLM de grande taille et encore moins de petite taille. Les constructions récentes corrigent les déséquilibres structurels mais 80% du PLS national a été construit avant 1981; après cette date on observe une baisse générale de la construction HLM.

En même temps que progressait le secteur locatif social dans l'ensemble des régions françaises, les OHLM ont renforcé leur poids et leur influence dans les politiques locales du logement³⁴. Ils sont chargés de réglementer l'accès au PLS³⁵ et d'en assurer la gestion.

³⁴ François Geindre, maire d'Hérouville-St-Clair et auteur d'un rapport sur le logement HLM, voit en eux une réponse au devoir de solidarité nationale car le logement social a un rôle à jouer dans la réduction de la ségrégation sociale et les exclusions (GEINDRE-1989).

Dans les OHLM, une Commission d'attribution a pour mission d'attribuer nominativement chaque logement locatif vacant. La Commission d'Attribution est composée de six membres du Conseil d'Administration qui élisent en leur sein un Président. Il dispose d'une voix prépondérante. Le Maire de la commune où sont implantés les logements attribués, ou son représentant, est membre de droit de la Commission. En l'absence de Commission, les décisions se prennent en accord avec l'organisme et le Maire directement. Dans la réalité des choses, il n'est pas rare que les procédures cachent des décisions d'attribution discrétionnaires de la part des responsables d'Organismes (COUR DES COMPTES-1994). Les attributions de logements engagent donc plusieurs partenaires: les municipalités pour les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), les entreprises qui versent le 1% logement et contribuent donc à la constitution du parc social, l'Etat, les Organismes d'HLM (OHLM) et les associations sociales, caritatives et d'insertion. Les OHLM procèdent aux attributions en tenant compte également d'un certain nombre de réservations: au profit d'agents de l'Etat, de mal logés, de Collectivités Locales, de Comités Interprofessionnels du Logement (CIL), d'Organismes Financeurs. Le Préfet bénéficie ainsi d'un Droit de réservation de 30% des logements HLM dont 5% sont destinés aux agents de l'Etat, 20% aux Collectivités Territoriales, Etablissements Publics et Chambres de Commerce et d'Industrie (CCI), 5% pour l'Etat, les Collectivités Territoriales, les Etablissements Publics, les Employeurs, les Collecteurs du 1% logement, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière. Ces contributions financières leur confèrent le droit de proposer le candidat de leur choix à la Commission d'attribution.

Le contrôle des attributions répond à la double nécessité d'assurer, ou plus exactement, de rétablir une mixité sociale³⁶ dans le parc, (depuis vingt ans, les populations logées en HLM sont de plus en plus pauvres), et de veiller à ce que s'exerce une certaine solidarité intercommunale, pour éviter les phénomènes de concentration de population à caractéristiques identiques dans certaines communes. Les politiques d'attribution sont rendues nécessaires, en somme, par le besoin de préserver la diversité de peuplement dans les quartiers d'habitat social, notamment dans les grands ensembles. L'échec d'une politique d'attribution se mesure souvent au niveau de ségrégations spatiales qu'elle génère.

Les politiques d'attribution sont articulées autour de trois logiques. Economique, tout d'abord, puisque les candidats au logement sont soumis à des conditions spécifiques de ressources. Géographique, ensuite, puisqu'il s'établit d'étroites relations entre demande et localisation dans l'espace. Sociale, enfin, puisque la segmentation, la hiérarchisation du parc reposent sur une série de paramètres tels que l'âge du parc, les normes de confort, les modes de financement, la localisation et donc l'histoire du peuplement (BOURGEOIS-1996). Jusqu'en 1954, les logements HLM étaient attribués librement par les OHLM à des locataires de nationalité française. Depuis 1986, ils sont attribués à tous les ménages, y compris étrangers, mais soumis à des conditions de ressources. Les plafonds de ressources sont variables en fonction de critères géographiques, de composition familiale et d'activités. En 1992, le

³⁵ Les critères de priorité selon les Art. L.441-1 à L. 441-3 et A.R. 441-1 à R. 441-18 du code de la construction et de l'habitat:

"Les logements sont attribués par la Commission d'attribution en priorité:

- aux personnes qui ont un besoin urgent de logement lié à la réalisation d'une opération d'urbanisme, à l'évacuation d'un immeuble déclaré en état de péril, à une expulsion prononcée sans qu'il y ait expulsion pour mauvaise foi,
- aux personnes ayant des difficultés spécifiques de logement,
- aux personnes qu'un nouvel emploi conduit à changer de résidence,
- aux personnes ayant des difficultés graves à faire face aux dépenses liées au logement qu'elles occupent à la suite d'une réduction brutale de leurs ressources" (COUR DES COMPTES-1994).

³⁶ Le terme de mixité sociale est l'un des mots clés de la LOV, il a suscité de nombreuses interrogations de la part de chercheurs et de professionnels de l'aménagement également. Insuffisamment clarifié dans la LOV, il a favorisé des glissements sémantiques et conceptuels répétés (BATHELLIER & PELTIER-1994).

plafond est fixé à 138 830 francs par an, pour un ménage d'actifs avec deux enfants en Ile-de-France, et 126 786 francs, dans les mêmes conditions dans les autres régions (11 600 et 10 600 francs respectivement par mois et par ménage). Un grand nombre de locataires HLM dépassent les plafonds de ressources: environ un tiers d'entre eux. La part des ménages dépassant le plafond augmente, généralement, avec l'ancienneté d'entrée dans le logement. Les célibataires et les ménages sans enfant sont, par ailleurs, les plus concernés par ce dépassement de plafond.

Les dépassements de plafonds donnent lieu au versement d'un surloyer³⁷. Il représente une majoration du loyer, devenue obligatoire depuis 1996³⁸. Elle concerne les locataires d'un logement social dont le revenu net imposable excède d'au moins 40% les plafonds de ressources HLM. Les ménages dont le dépassement des plafonds est inférieur à 10% ne sont pas assujettis au surloyer alors que l'application du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) aux ménages, dont le dépassement est compris entre 10 et 39%, est laissée à l'appréciation des OHLM. Les quartiers prioritaires du Contrat de Ville ne sont pas concernés par cette mesure de surloyer, ou plutôt en sont dispensés. Dans les Zones Urbaines Sensibles (ZUS) deux mesures dérogatoires ont été prises³⁹. La première mesure concerne donc l'exonération pure et simple du SLS dans les ZUS. La deuxième concerne la possibilité de dérogations aux plafonds de ressources HLM, dans les ZUS; pour permettre d'accueillir des catégories dont les ressources excèdent les plafonds en vigueur dans le PLS. Cette mesure constitue une réponse possible à la vacance et la recherche d'une plus grande diversité sociale dans la composition des quartiers. Combinée à l'exonération, la dérogation aux plafonds de ressources devrait non seulement contribuer à capter une population plus diversifiée, mais maintenir les familles les plus solvables.

La pratique du surloyer est révélatrice du besoin d'équilibre financier des OHLM. Mais les recettes dégagées par le surloyer sont nettement en dessous des prévisions. Il ne concerne que 3% environ des locataires⁴⁰ à l'échelle nationale, et reste une mesure très impopulaire auprès des locataires⁴¹, et dans le monde HLM. Les dernières enquêtes surloyer (AURA-1997) indiquent qu'à Angers les ménages concernés sont plus nombreux. La proportion de ménages, dont le dépassement des plafonds est d'au moins 40%, varie de 14,9% à 26,6% selon les organismes; et la part des ménages dont le dépassement est supérieur à 60% des plafonds oscille de 7 à 13%. Au total, le montant du surloyer à Angers varie de 95 francs à 229 francs. Mais le montant moyen des surloyers est aujourd'hui très modeste; il est estimé à 150/170 francs (AURA-1997).

³⁷ Le surloyer est une contribution supplémentaire qui peut-être demandée aux locataires sur décision du Conseil d'Administration du bailleur social à des ménages dont les ressources excèdent le plafond fixé pour l'attribution des logements HLM qu'ils occupent. Le plafond de ressources est défini en fonction de la zone géographique, de la situation familiale du ménage et du travail du conjoint. Le barème du surloyer est laissé sous la responsabilité des OHLM. Il répond à un principe de solidarité.

³⁸ La Loi N°96 162 relative au Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) du 4 mars 1996 (Cf: J.O du 5 mars 1996), mise en application par décret N°96 335 du 25 avril 1996. Avant, la Loi "Lilas" (décembre 1986) n'imposait pas aux OHLM l'application du surloyer, c'est la raison pour laquelle celui-ci était peu pratiqué ou pratiqué à des niveaux dérisoires. Ce laxisme apparent cachait souvent en fait une volonté de diversification sociale, de réponse à la demande des catégories moyennes.

³⁹ Article 1er Loi N°96 162 du 4 mars 1996. Circulaire HC/HA1 N°97/08 du 8 janvier 1997 pour la mise en œuvre des dispositions du pacte de relance pour la ville relative à l'habitat. In *"La quinzaine juridique"*, N°112, mars 1997.

⁴⁰ Sources: C. GARIN, Le Monde du 3 avril 1997.

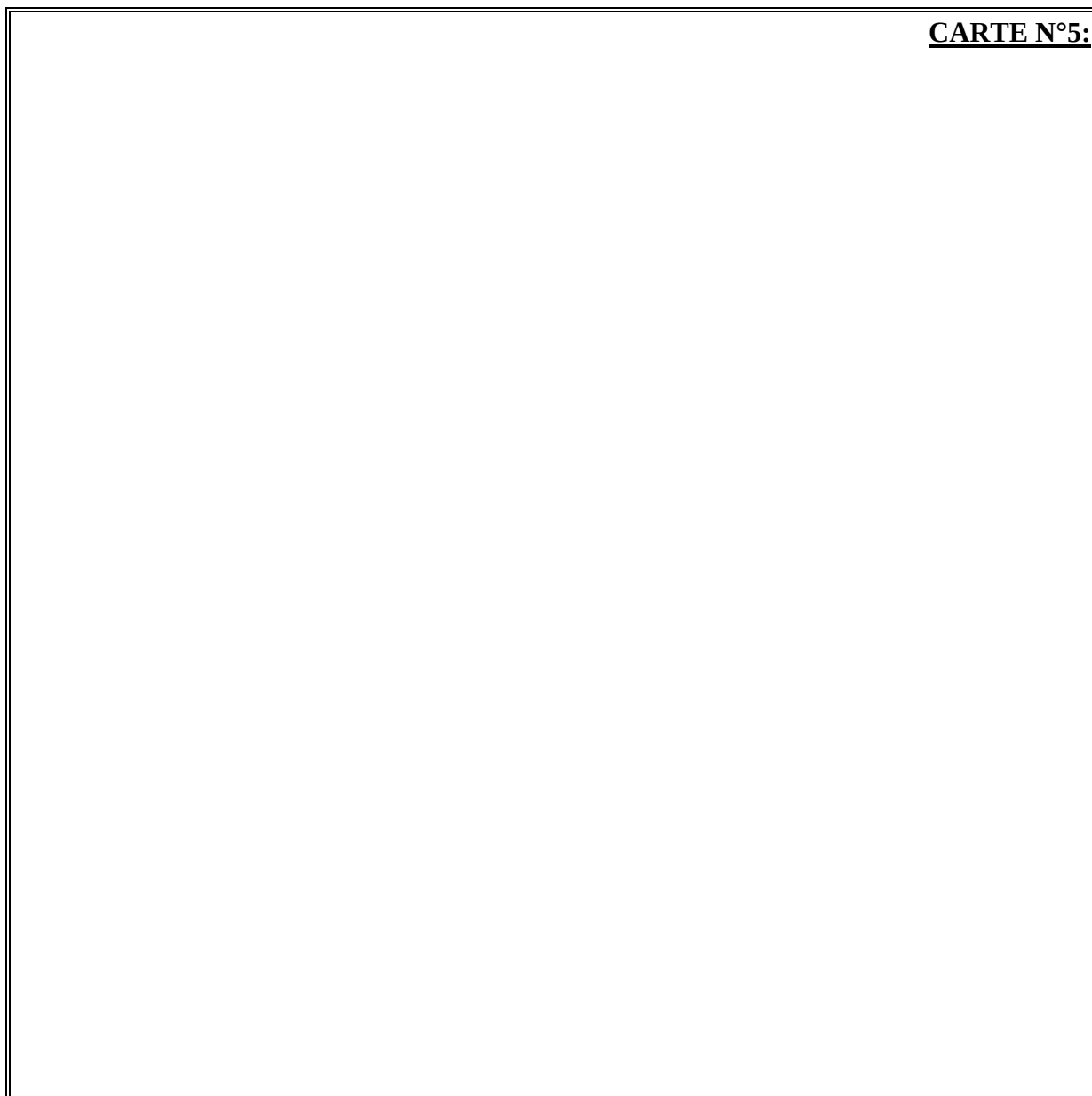
⁴¹ Cf: Ouest France du mardi 11 mars 1997, "Les locataires contre le surloyer".

1.1.7- LA PLACE DES QUARTIERS PRIORITAIRES DANS LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX

Parmi les 3,8 millions de logements HLM que comporte le Parc Locatif Social national, environ 600 000 sont situés dans les quartiers prioritaires, dits difficiles, c'est-à-dire faisant l'objet de procédures de types conventions de quartiers ou DSQ. Ces 17% de logements pèsent très lourd dans l'image des quartiers HLM, bien que le patrimoine HLM soit

composé de logements aux caractéristiques très différentes; le sigle HLM recouvrent des réalités diverses.

Par région, le poids des logements des quartiers en convention dans le parc social est assez variable, 13,6% en Ile-de-France et 17,3% en Pays de Loire.



Pour la région, l'ensemble des quartiers DSQ a représenté 28 856 logements. La part de la population DSQ dans le total communal s'est souvent révélée très variable. Allonnes, en la matière, atteint des valeurs nulle part égalées: la population de la ZUP placée en DSQ a représenté plus de 60% de la population allonnaise. Au Mans, le poids du DSQ dans la population totale n'a pas atteint 10%:

POIDS DES LOGEMENTS SITUES EN ZONES DSQ:

	<i>Nombre de logements</i>	<i>Poids par rapport au parc de logements de l'agglomération</i>
Le Mans	6 104	9,3%
Allonnes	2 906	62,1
Angers	5 132	7,5

Ces disparités conduisent les municipalités à définir des enjeux différenciés en nature et en intensité. A Allonnes, par exemple, l'enjeu a nécessairement été considérable puisque plus de la moitié de la population de la commune a été concernée: les décideurs locaux ont donc été particulièrement sensibilisés.

Les données du Ministère indiquent que plus de 60% du PLS (au premier janvier 1991) ont été construits entre 1960 et 1980, et 16% au cours de la décennie 1981-1991; les logements des quartiers DSQ datent eux, pour l'essentiel, de la période 1960-1970. Cette structure par âge du parc est un bon indicateur des différents financements dont ont pu bénéficier ces logements. Ils sont, du reste, responsables de l'inégale qualité technique des logements.

L'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la région Ile-de-France (IAURIF) a établi, en 1993, le profil "moyen" d'un quartier DSQ en Ile-de-France⁴²: il comporte 36% de moins de vingt ans, 11% de ménages de plus de six personnes, 26% d'étrangers, 41% d'ouvriers, 15,2% de chômeurs et 24,7% de quinze/vingt quatre ans chômeurs. L'organisme parisien nuance, quelque peu, ce profil-type et relève que de fortes disparités existent d'un espace à l'autre, certains connaissant un renforcement de leur profil "très social" et d'autres au contraire un processus de revalorisation. Le profil des quartiers sociaux d'Ile-de-France apparaît, de toute façon, étroitement dépendant de leurs situations urbaines, de leur environnement économique et de leur position dans le marché local du logement. La région parisienne représentant, en la matière, un cas particulier, l'amalgame avec les situations rencontrées en province constituerait une généralisation abusive. La question des quartiers en difficulté paraît dépendre d'une situation plus globale. Elle ne peut s'analyser et se traiter en dehors de la dynamique globale du marché du logement. Elle ne peut véritablement être comprise, sans examiner localement les processus de valorisation ou de dévalorisation des territoires urbains. Il n'en demeure pas moins vrai que si les marchés locaux de l'habitat sont difficilement comparables, les caractéristiques des quartiers en convention sont, certes à des degrés divers, communes aux différentes villes françaises.

CONCLUSION DU CHAPITRE 1

⁴² Sources: *Quartiers d'habitat social en Ile-de-France*, juin 1993, IAURIF, Volume V, Préfecture d'Ile-de-France/Mission Ville, 161 pages.

La crise du logement des années 90 possède toutes les apparences d'une crise du schéma résidentiel, qui a prévalu pendant une vingtaine d'années et qui consistait à passer d'un parc à l'autre au fur et à mesure de la promotion socio-économique du ménage. Depuis les années 80, les candidats potentiels à la propriété, du fait de l'effondrement de l'accession sociale, viennent gonfler les effectifs du PLS. La demande émanant des catégories moyennes sature les fichiers, sans qu'on puisse y répondre faute de logements disponibles. La question des attributions de logements sociaux a pris de plus en plus d'importance dans les préoccupations des responsables locaux, à mesure que l'offre de logements sociaux s'amenuisait et confortait son décalage par rapport à la demande.

La crise du logement en 1996 n'est pas la crise du logement en 1954. Aujourd'hui, elle peut se résumer à une crise d'accès au logement, la difficulté que rencontrent certaines catégories de populations à entrer dans le parc de logement bon marché en témoigne. Le patrimoine HLM est, paradoxalement, de moins en moins accessible aux catégories moyennes, mais également aux plus modestes, en raison notamment du montant des loyers pratiqué (en particulier dans les opérations neuves ou après réhabilitations). Les exclus du logement social ne se limitent pas aux pauvres. Les plus démunis, certes, sont les premiers visés, mais aussi les étrangers ou français de couleur, les salariés précaires et les salariés dont le revenu est inférieur au niveau exigé (un SMIC et demi en Ile-de-France par exemple (GEINDRE-1989)).

La question ne peut cependant pas se réduire à l'existence d'un fort décalage entre l'offre et l'ampleur et la nature des besoins, mais concerne le compromis qu'il peut exister entre droit au logement et marché. Par ailleurs, face à la nouvelle donne sociale et sociétale, quelles formes de segmentation du parc de logements faut-il instaurer ? Pour demain, quels nouveaux logements ? Quels nouveaux statuts ? Enfin, la politique du logement ne saurait se faire sans une définition précise des acteurs et de leur compétence (JAILLET-1995).

Jusqu'alors, faire la ville revenait à urbaniser le territoire. La notion de Développement Social Urbain (DSU) est apparue comme une autre manière de faire et de penser la ville, orientée vers des territoires bien définis et vers des thèmes très sociaux. Le pouvoir en général, et le pouvoir municipal en particulier, apparaissent donc (mais de manière plus ou moins lisible en fonction des espaces et de l'histoire urbaine des territoires abordés) comme des déterminants du modelage urbain: "le politique" contrôle les hiérarchies socio-spatiales (BOYER-1992)⁴³. L'émergence du concept de géographie prioritaire indique que les responsables de la politique de la ville ont explicitement contribué à rendre indissociables social et spatial. La mise en évidence de zones sensibles est le reflet de crises sociales territorialisées, qui témoignent elles-mêmes du durcissement de la ségrégation urbaine. Ainsi, espaces et groupes sociaux se trouvent bien au cœur de la réflexion; les quartiers "en convention" sont avant tout des territoires de l'exclusion, qui n'est pas indépendante de la crise économique. Elle intensifie la dissociation entre ceux qui sont intégrés et ceux qui sont exclus, ceux qui se sont perdus ou que la société a perdu.

CHAPITRE 2

⁴³ In: *Les péri-urbains de Paris*, VEP N°19, Jean-Claude Boyer montre dans son article "Des espaces péri-urbains en évolution", comment le rôle des décideurs publics et privés s'est renforcé et tend à déterminer les choix résidentiels des ménages.

1.2- LES CONDITIONS D'EMERGENCE DES GRANDS ENSEMBLES DANS LES AGGLOMERATIONS D'ANGERS ET DU MANS

Angers et Le Mans sont deux agglomérations qui ont bénéficié, depuis l'après-guerre, d'une accélération de leur urbanisation. Elles ont, également, connu des recompositions d'espaces déjà urbanisés. Plus récemment, elles ont été marquées par une généralisation des opérations de rénovation des centres-villes et de restauration des quartiers historiques anciens, en plus de la multiplication d'actions ponctuelles ou planifiées de réhabilitation du patrimoine. Parallèlement à ces mutations très profondes de l'espace bâti, les responsables locaux se sont saisis de la question des grands ensembles. Ils ont intégré à leur démarche de développement urbain les objectifs de la politique de la ville. Des programmes spécifiques ont prévu de conduire conjointement Développement Social des Quartiers (DSQ) et réhabilitations lourdes. Avec Nantes, la capitale régionale, Angers et Le Mans sont les deux villes principales des Pays de la Loire. Elles comptent à elles seules douze quartiers classés Zones Urbaines Sensibles (ZUS).

1.2.1- LA CONSTITUTION DES GRANDS ENSEMBLES AU MANS ET LEUR PEUPLEMENT

La conquête spatiale vers le sud de l'agglomération mancelle a largement été conditionnée par les besoins en logements d'après-guerre. C'est finalement l'incapacité d'hébergement, associée à la forte et urgente demande de logements qui font se réunir les conditions favorables à la construction des grands ensembles dans ce secteur au cours des années 50, en même temps qu'Allonnes et Coulaines.

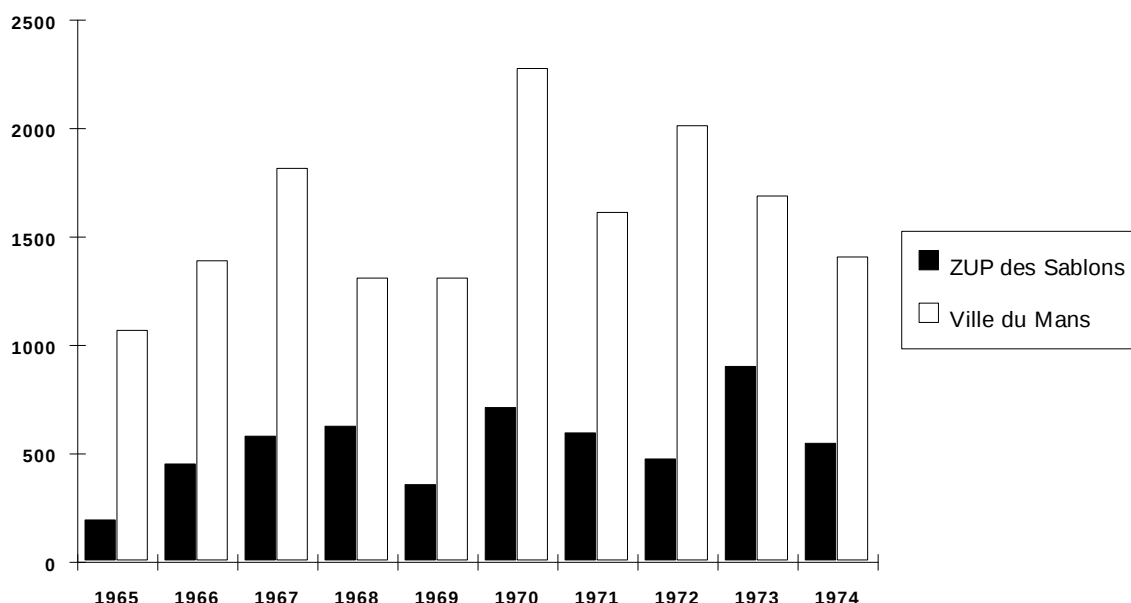
Pendant les décennies 30 et 40, qui sont des périodes de décentralisation industrielle (QUESNE-1987), l'usine GNOME et RHONE (actuelle SNECMA) s'installe dans la Zone Industrielle (ZI) sud. Cette installation suscite un appel de main-d'œuvre qui sera logée dans les 1 500 maisons de la Cité des Pins, construite par les salariés eux-mêmes en moins de dix mois (QUESNE-1987). Ensuite, avec l'installation de Renault, Le Mans va connaître un nouveau souffle. Une population nouvelle se fixe dans le sud du Mans; cette zone revêt, dès lors, un puissant caractère ouvrier. La poursuite des implantations industrielles à un rythme important, et la croissance démographique qu'elle a engendré, sont responsables du renforcement du déficit de logements. Mais, vers 1950, le problème du logement est "atténué" par le fait qu'un travailleur de chez Renault sur cinq est en fait un OS/paysan⁴⁴. Il n'en demeure pas moins que les ZUP (Sablons, Allonnes) sont perçues comme des opérations salutaires, et leurs implantations ont finalement été déterminées par l'urgence des besoins et la nécessité du moindre coût.

⁴⁴ On retrouve ce cas de figure pour les ouvriers et ouvrières de la SMN de Caen défini par Armand Frémont (FREMONT-1981).

CARTE N°6:

Le grand ensemble de **Ronceray-Glonnières** est limité à l'est et à l'ouest par deux axes à grande circulation. Il se divise en deux parties: Glonnières qui comporte un millier de logements à l'est, et Ronceray à l'ouest avec 900 logements. Ronceray-Glonnières est déjà achevé à un moment où la Société d'Équipement du Mans (SEM) se constitue. La SEM est en effet constituée à l'initiative de la ville en février 1961. Elle procède, sur demande des collectivités publiques, et dans la limite du SDAU, à l'étude de tous les programmes de développement économique et urbain du Mans. Elle étudie et réalise les opérations d'équipement foncier et économique: ZAC, ZUP et ZI. Elle deviendra l'instrument privilégié de la collectivité pour la réalisation d'opérations d'urbanisme, tant publiques que privées. Les groupes de la **ZUP des Sablons** forment un ensemble de plus de 5 000 logements marqué par un effort d'aménagement et d'organisation. Ce grand ensemble s'est progressivement construit de 1965 à 1975.

NOMBRE DE LOGEMENTS EDIFIES DANS LA ZUP DES SABLONS ET LA VILLE DU MANS ENTRE 1965 ET 1974:



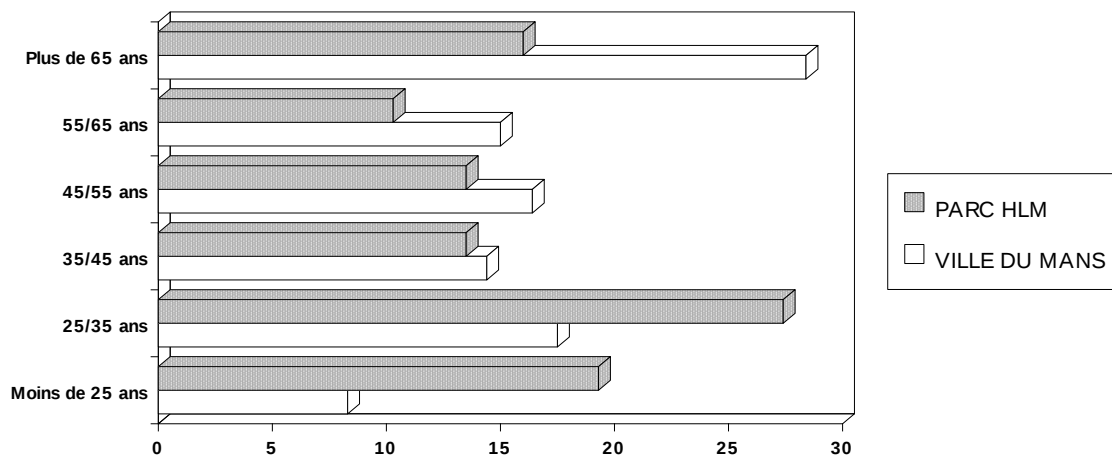
Sources: LEGROS-1979.

La ZUP des Sablons se divise en deux grands secteurs bien distincts, de part et d'autre d'une rocade. L'est apparaît plus vert et moins densément peuplé. L'ouest est plus complexe dans son organisation et plus minéral. Cette dissymétrie est/ouest est également fonctionnelle. L'est s'affirme davantage au plan de ses équipements socioculturels et de loisirs. L'ouest cristallise les fonctions commerciales, administratives ainsi que les principaux services de la ZUP.

L'ensemble **Bellevue** forme une zone urbaine assez composite, résultat du développement de l'agglomération mancelle, et de la commune de Coulaines. Le grand ensemble construit en 1959-1960 compte plus d'un millier de logements et constitue un ensemble de taille moyenne, bénéficiant d'un bon équipement de base et de la proximité de Coulaines.

Allonnes et sa **ZUP Chaoué/Les Perrières**, située au sud de l'agglomération et comptant plus de 2 000 logements, est indissociable de l'histoire urbaine et industrielle mancelle. Elle fut le réservoir de logements du Mans au début des années 60, et ce, malgré les constructions importantes des années 50 dans les quartiers de Ronceray-Glonnières et de Bellevue (Coulaines), et plus tard, dans celui des Sablons.

Dès la fin des années 70, la population des grands ensembles, et la population HLM d'une manière générale, possèdent un profil déjà bien identifié qui se différencie nettement du profil du manceau moyen. La population résidente y est plus jeune que dans l'ensemble de la ville du Mans et les populations âgées, logées en HLM, sont moins nombreuses: ces caractéristiques se retrouvent dans les cités HLM de toutes les agglomérations françaises.

AGE DES POPULATIONS RESIDANTES EN 1975 (en %):

Sources: LEGROS-1979.

Les situations matrimoniales hors mariage, qui se multiplient aujourd'hui, étaient alors relativement nouvelles, et encore marginales par rapport à la part des couples mariés: 61% des couples mariés pour 5% seulement de concubins, 9% de ménages divorcés ou séparés et 14% de célibataires. Il y avait, déjà, très peu de résidents cadres supérieurs ou exerçant une profession libérale; la structure socioprofessionnelle était surtout composée d'employés et d'ouvriers (64,5%). Dans la dernière période, ces deux catégories se sont toutes deux effacées au profit des inactifs, et des personnes exerçant un emploi précaire surtout. La ségrégation sociale au sein même du parc HLM, avait pour origine la spécialisation des catégories de logements: logements d'urgence, où l'on relevait une présence importante de retraités et d'inactifs, Immeubles à Loyers Normaux (ILN) et Immeubles à Loyers Moyens (ILM) aux plafonds de ressources plus élevés, qui concernaient donc des catégories sociales plus aisées. Finalement, dans les années 70, les quartiers à la fois jeunes, à dominante d'employés et d'ouvriers, avec une plus forte proportion de population étrangère, sont déjà les grands ensembles. Ce qui différencie nettement cette période, de celle que nous connaissons, c'est bien l'importance des mouvements qui animent alors le parc HLM. La période se caractérise, en effet, par une évacuation importante de population qui accède à la propriété d'un logement, souvent en périphérie. Cela étant, en 1978 la demande de logement HLM est déjà telle que seulement un quart de celle-ci est satisfaite (35% datent de moins de 3 mois, 21% de 3 à 6 mois et 23% de 6 mois à 1 an). Le quartier des Sablons est le plus demandé; il enregistre plus d'un tiers des demandes à lui tout seul. Les groupes du nord du Mans comme Bellevue fixent davantage les populations, et il est souvent difficile d'y obtenir un logement. Ceux du sud et du sud-est sont au contraire les plus instables.

1.2.1.1- La "question du logement" au Mans aujourd'hui

Au Mans, le Programme Local de l'Habitat (PLH) a mis en évidence à l'échelle locale la nature et le volume des recompositions résidentielles de la dernière décennie. Il a permis d'établir un véritable bilan de l'habitat sur l'agglomération du Mans⁴⁵.

Partout en France, les PLH ont d'ailleurs considéré la question du logement dans sa globalité. Ils ont présenté l'intérêt d'un champ d'intervention élargi: celui de l'agglomération ou du bassin d'habitat (DELARUE-1992). Au nombre de trois cents, et lancés en 1983, ils sont pour les deux tiers d'entre eux intercommunaux⁴⁶. Les enjeux des PLH ont concerné le développement du parc HLM et l'amélioration de la qualité de la vie dans les quartiers, notamment les grands ensembles. C'est la Loi d'Orientation sur la Ville (-LOV- de juillet 1991), qui a donné un rôle central aux PLH en les définissant comme un des outils privilégiés de mise en œuvre opérationnelle des concepts de diversité de l'habitat localement, et de mixité sociale. Les PLH sont cependant antérieurs à la LOV; ils ont été créés par la loi de décentralisation de 1983. Celle-ci a donné aux communes la possibilité d'exprimer leurs priorités en matière d'habitat, notamment en faveur des personnes mal logées ou défavorisées (DELARUE-1991), et leur compétence en matière d'urbanisme. Finalement, les PLH ont permis de dresser un bilan et d'analyser localement le fonctionnement du marché du logement. Les programmes ont aussi présenté l'intérêt d'installer un dispositif de suivi: fichiers communs de la demande, commission d'attribution.

Au Mans, le PLH a mis en évidence un certain nombre de points positifs. D'une part, Le Mans jouit d'un marché du logement sans tension importante; il ne connaît pas non plus de sous-tensions extrêmes, ni de vacance excessive. D'autre part, quelques segments du marché sont dynamiques, notamment le marché du logement d'occasion. Parmi les points négatifs, on assiste à une migration importante des familles jeunes: vingt cinq/quarante ans avec enfants; cette évasion de population s'effectuant en direction des communes extérieures à la Communauté Urbaine du Mans (CUM)⁴⁷. Pour retenir ces familles, les politiques n'ont eu de cesse que de relancer l'accession sociale. Par ailleurs, on constate une spécialisation résidentielle de plus en plus évidente des communes de la CUM, qui va à l'encontre du principe de solidarité intercommunale. Mais les concentrations de parc social au Mans (de même qu'à Allonnes et à Coulaines) sont le résultat de l'histoire urbaine de l'agglomération. Cette spécialisation a pour corollaire l'émergence de puissants mécanismes ségrégatifs et le manque de diversité de l'offre à l'intérieur de chaque commune. La pauvreté et les inégalités sociales progressent dans le parc social. Leur concentration dans les grands ensembles s'explique aussi par la disparition du parc privé inconfortable qui jouait également un rôle de parc social. Ces ségrégations seraient sans doute atténuées si une répartition équilibrée avait réellement cours, et si la prise en charge des familles en grande difficulté se réalisait à des

⁴⁵ Sources: *Principales étapes du PLH*, Programme PLH de la CUM, Rapport de travail, 1994.

⁴⁶ Sources: *Villes, Démocratie, Solidarité: le pari d'une politique*, Rapport de préparation du XIème Plan, La Documentation Française, Collection des Rapports Officiels, 1993, 238 pages.

⁴⁷ C'est en 1972 que sept communes périphériques se groupent autour de la ville-centre pour constituer une Communauté Urbaine, forte de quelques 181 957 habitants.

échelles plus vastes (département, bassin d'habitat et communes mêmes de la CUM), plutôt qu'à des micro-échelles comme c'est le cas.

Le PLH a permis, là était sa première vocation, de faire le tour de la "question du logement" au Mans et d'évaluer les priorités. Il a prévu des actions sur tous les segments du parc: relancer au Mans l'accession neuve, conserver le parc ancien de logements locatifs privés⁴⁸ et y développer les T3 et T4, restructurer et requalifier les quartiers d'habitat social par la réhabilitation, diversifier l'implantation géographique du parc locatif social neuf et renforcer l'accession dans le parc existant, promouvoir l'accès aux logements des plus démunis en répartissant l'offre géographiquement et en faisant jouer son rôle de parc social au privé. En 1986, ce dernier ne représentait au Mans qu'un dixième du parc locatif social, la moitié en collectif et l'autre en individuel (seul parc locatif individuel de la commune d'ailleurs). Il a augmenté au Mans et diminué ailleurs dans le département de la Sarthe. Ce parc locatif privé est davantage composé de petits logements (30,8% de T1 et T2 contre 23,6% dans le parc locatif public), il compte également plus de grands logements (17,6% de T5 et T6 ou plus contre 8,3% pour le public). En 1991 et 1992, un programme départemental spécifique a financé l'amélioration de quarante quatre logements locatifs privés pour les ménages défavorisés.

Un des grands axes prioritaires du PLH a concerné les "chaînon manquants" de l'offre: logements d'urgence, logements adaptés aux populations "défavorisées", locatif intermédiaire (entre locatif social et privé), logements étudiants, logements pour personnes âgées dépendantes, accession sociale. Les mesures nécessaires à une harmonisation entre offre de logements et demande sont devenues une priorité. Le PLH était, par ailleurs, fondé sur l'idée que diversifier l'offre sous-tendait un élargissement territorial de l'action: agir à l'échelle de la CUM, rechercher un meilleur équilibre entre les différents quartiers et les différentes communes de l'agglomération, poursuivre les efforts de requalification des grands ensembles dégradés et rechercher le meilleur équilibre habitat/activités.

Le PLH a constitué un formidable outil de mise au point sur la situation locale du logement social et sur l'état de ce parc. Les diagnostics ont mis en évidence la concentration plus importante de population défavorisée dans les quartiers d'habitat social. Le PLH a été l'occasion de proposer la gestion et le suivi de l'occupation sociale et de la demande grâce, notamment, à l'observatoire local de l'habitat, qui établit une cartographie sociale aussi fine que possible en utilisant les fichiers de demandes sociales et les bulletins annuels du marché du logement.

Le PLH a également traité de la dédensification et de la possibilité qu'elle offre de diminuer la promiscuité et donc de réduire les tensions qui en découlent: par exemple dans les groupes Artois/Monts d'Arrée ou Jean Bart. L'ensemble des opérations engagées dans ces groupes sera achevé vraisemblablement fin 1997. L'état de vétusté, notamment de l'isolation, et les infiltrations avec des phénomènes de condensation, étaient à traiter impérativement. Lors d'une consultation publique le quinze novembre 1995, les habitants se sont exprimés directement sur l'aménagement de loggias, sur le remplacement des robinetteries, sur la réfection des installations électriques et des sols mais également sur le changement de portes palières avec clé de sécurité.

⁴⁸ Cf. L. VERRE, mai-juin 1991, *La production de logements dans les villes de l'Ouest de la France: 1975-1990*, mémoire de DEA de Géographie, Université du Maine, Département de Géographie, Travaux dirigés par Jacques Chevalier.

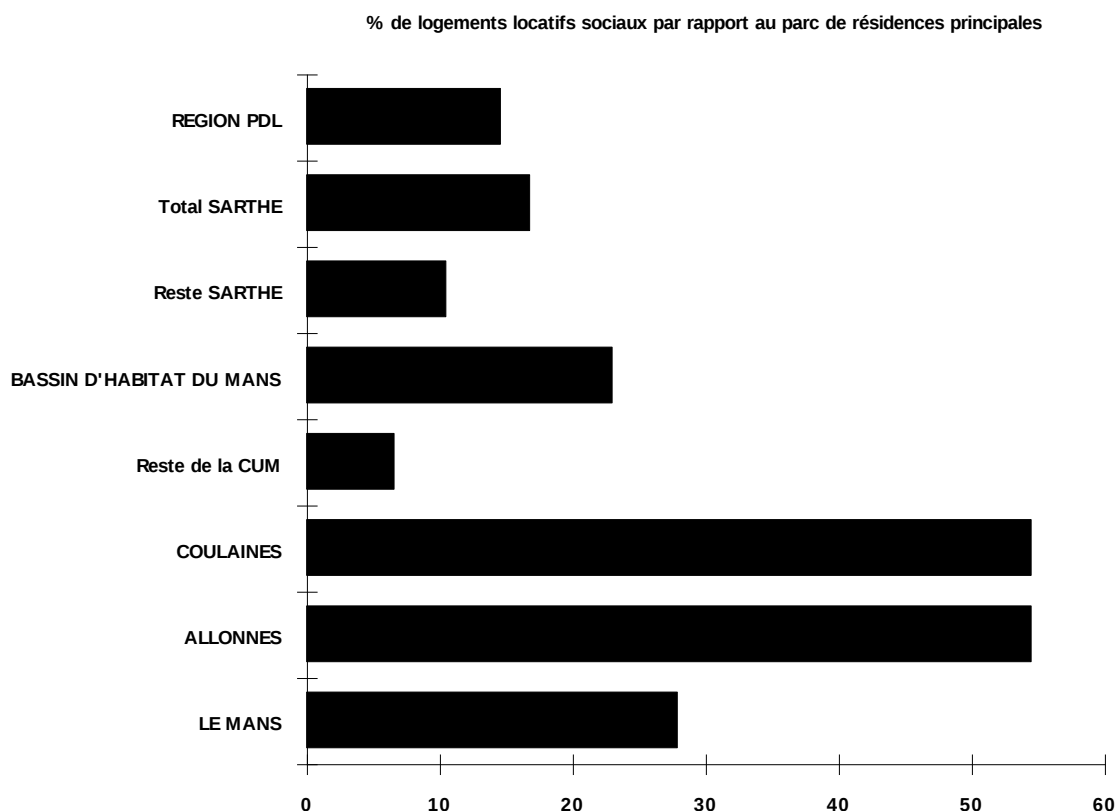
Les objectifs qualitatifs du PLH s'ajoutent à une série d'objectifs quantitatifs spatialisés. Ainsi, dans le centre-ville du Mans, 350 logements sociaux programmés ou en projet sont répartis selon une typologie très rigoureuse (10% de logements individuels, 10% de logements intermédiaires et 80% de logements collectifs). Dans les quartiers péri-centraux, les potentialités foncières permettent d'envisager la construction de 650 logements dans les secteurs Gare-Sud et Batignolles, 590 dans ceux des Sablons et de Pontlieue, 250 aux Maillets et à Bellevue et 880 sur la rive droite de la Sarthe (la moitié d'individuels et d'intermédiaires et la moitié de collectifs). Un certain nombre de programmes est prévu dans les quartiers intermédiaires entre Le Mans et les communes périphériques: 1 800 logements dans le secteur Université, 100 logements à Vauguyon et 100 autres dans le secteur Villaret-Meslier. Dans les communes de la CUM, 900 logements nouveaux sont envisagés. Au total, sur une période de cinq ans, l'offre potentielle pourrait avoisiner les 6 000 logements sans compter les opérations privées. La périphérie nord du Mans apparaît la plus dynamique en matière de constructions. Sauf à Allonnes, tous les bassins périphériques ont des chiffres supérieurs à la moyenne départementale. Dans le département de la Sarthe, le parc de résidences principales a augmenté de 8,4% entre 1982 et 1990 passant de 178 823 à 193 859 logements⁴⁹. C'est dans le bassin du Mans que cette croissance est la plus forte: 11,4%, et dans les périphéries du Mans elle atteint des scores importants: 29,7% à l'ouest, 21,7% au nord, 21,2% au sud et 15,3% à l'est.

Le marché du logement collectif reste concentré au Mans. Depuis quelques années, les ventes de l'accession neuve en collectif connaissent une baisse. Cette baisse peut s'expliquer par la concurrence de l'accession ancienne, la baisse d'attractivité des PAP et le mauvais contexte dans lequel se trouve l'emploi. Les accédants s'orientent, pour l'énorme majorité d'entre eux, vers l'accession dans l'ancien et essentiellement en individuel. L'accession demeure, malgré tout, une des aspirations fortes des ménages locataires.

⁴⁹ Sources: Observatoire du logement de la Sarthe, Bulletin N° 15, DDE de la Sarthe-Service observatoire du logement, janvier 1991, 102 pages.

1.2.1.2- Le parc locatif social au Mans

Au Mans, c'est en 1927 que se constitue l'Office Public d'Habitation à Bon Marché (OP d'HBM). Après-guerre, Le Mans se trouve, comme beaucoup de villes identiques, dans une situation de pénurie de logements. Crise aggravée par le fait que l'initiative privée dans le domaine de la construction est demeurée très réduite, presque nulle durant de longues années. Pendant la période de reconstruction, Le Mans se dote d'un SDAU qui prévoit l'édification des grands ensembles HLM. Aujourd'hui, un regard porté sur le PLS au Mans permet de constater que son poids est loin d'être négligeable; il représente 28% du parc de logements au Mans⁵⁰. Le logement collectif, d'une manière générale, tient d'ailleurs une place particulièrement importante dans le département par rapport à l'ensemble de la région.

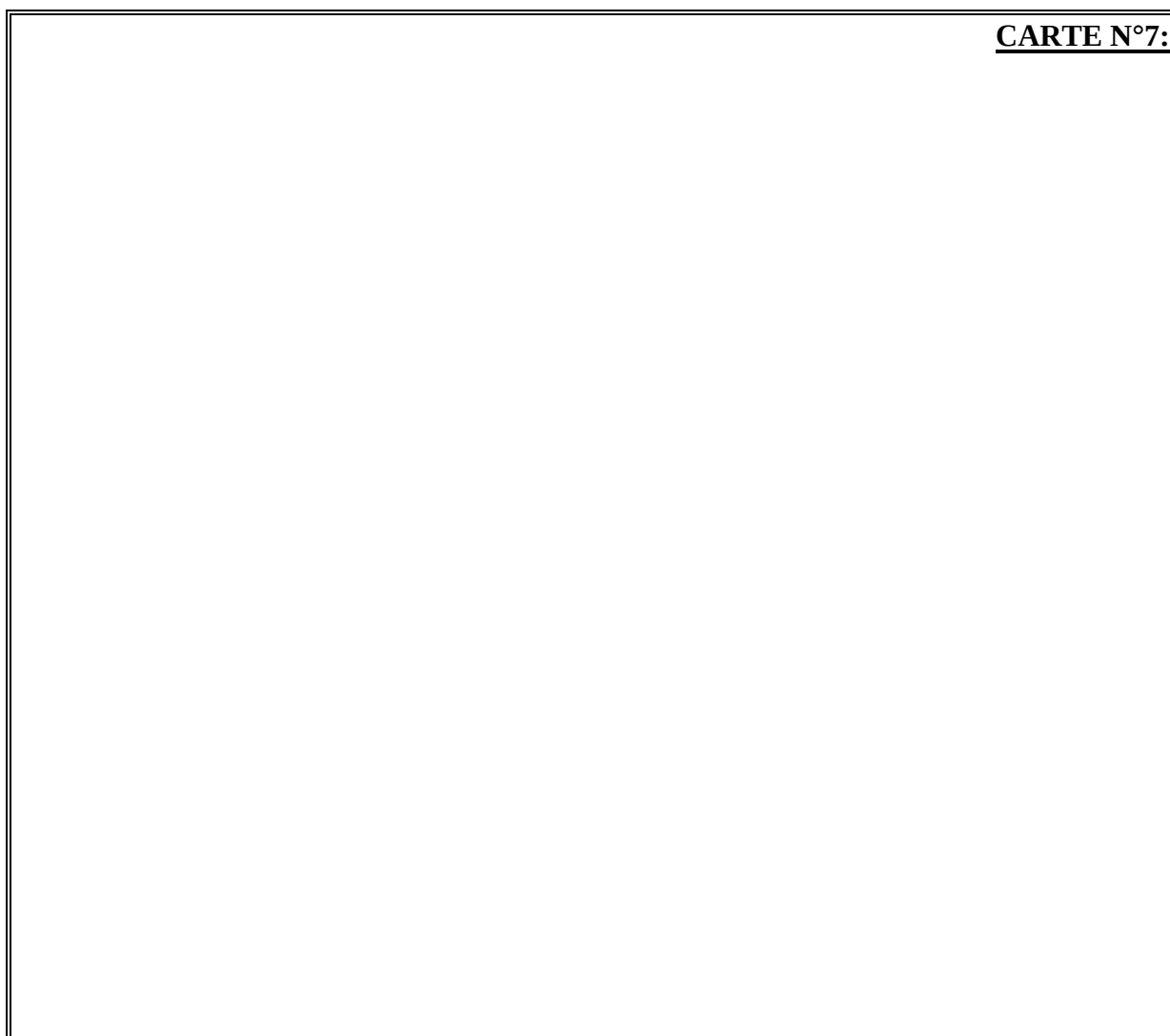


Moyenne française: 16,4%, Moyenne des U.U de plus de 20 000 habitants: 21,8%.

⁵⁰ Sources: *Le parc locatif social*, Document-diagnostic du PLH de la CUM, décembre 1993.

L'agglomération mancelle toute entière compte un parc locatif social très important: au total la CUM comprend 29% de Parc Locatif Social (PLS), la moyenne française se situant autour de 16,4%⁵¹. La politique en faveur du logement social constitue depuis longtemps une véritable priorité pour les élus (BOULARD-1994)⁵².

La géographie du parc locatif du Mans indique qu'il se situe de manière assez concentrée dans certaines zones: au nord Les Maillets et Bellevue, dans le quart sud-est de la ville, Allonnes en concentre 12% alors que la population d'Allonnes représente 8% de la population de la CUM. A l'échelle du bassin d'habitat du Mans, le parc locatif social représente en 1986, 22,8% des résidences principales.

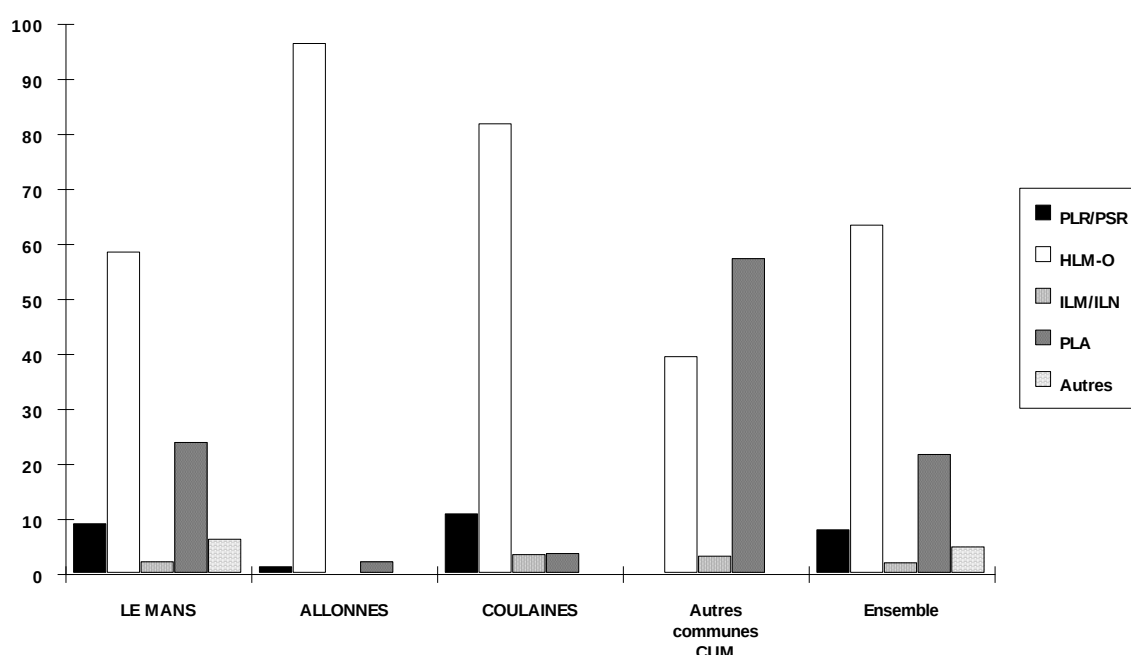


⁵¹ Sources: *Principales étapes du PLH*, Programme PLH de la CUM, Rapport de travail, 1994.

⁵² In *Enquête sur le logement II. Les Organismes d'Habitations à Loyers Modérés*, Cour des Comptes, Rapport au président de la république, juin 1994, 372 pages.

Fin 1986, la composition du parc était la suivante: 16,6% de logements PLA surtout importants dans le quart sud-est du Mans, 32,6% de logements HLM non conventionnés (qui ont vu leur part diminuer fortement mais qui restent malgré tout présents dans le quart sud-est encore), enfin la moitié de logements HLM conventionnés c'est-à-dire ouvrant droit à l'APL (Cf: Repère N°3). L'observation des types de financement⁵³ indique que les HLM Ordinaires dominent à Allonnes (96% et 82% à Coulaines).

PARC HLM PAR TYPE DE FINANCEMENT AU 1/01/1993 (en %):



Sources: Document PLH-CUM-1993/enquête HLM-DRE-1993.

Tandis que le PLS des communes de Coulaines et d'Allonnes est géré dans sa quasi-totalité par l'Office Public Départemental d'HLM (OPD d'HLM), au Mans, c'est l'Office Public d'HLM de la CUM (OP d'HLM de la CUM) qui en est le principal gestionnaire.

A Allonnes, 98% des logements ont été construits avant 1975; c'est le cas pour 96% d'entre eux à Coulaines. Le parc HLM correspond donc, peu ou prou, à la période de construction intensive des grands ensembles dans les deux communes. Au Mans, 69% des logements datent d'avant 1975 et 15% des logements ont été construits récemment entre 1982 et 1990.

⁵³ Sans entrer dans le détail des montages financiers, on rappellera simplement qu'il existe six sortes d'aides à la pierre: les aides à la construction et à l'amélioration des logements locatifs sociaux grâce aux Prêts Locatifs Aidés (-PLA- en secteur HLM pour la plupart), les mesures d'aide à l'accession sociale à la propriété grâce aux Prêts d'Accession à la Propriété (PAP), les mesures d'aide aux opérations d'Amélioration de l'habitat par le biais des Prêts d'Amélioration de l'Habitat (PAH) et de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), et enfin les primes aux détenteurs de comptes et Plans d'Épargne Logement (PEL) et bonifications d'intérêts pour certains PLA et PAH.

Dans les cinq autres communes de la CUM, le parc est plus récent; plus de la moitié des logements ont été construits après 1982.

Allonnes se caractérise par l'importance des populations anciennement installées; 85% des occupations datent, en effet, de plus de deux ans (un tiers date de plus de dix ans). Les taux de rotation dans le logement s'établissent autour de 13%. En 1992, les 336 sortants (soit 17,1% des locataires) ont quitté le parc pour des motifs variés: rapprochements professionnels (14,3%), modifications familiales (10,4%) ou rapprochements familiaux (5,3%). Bellevue connaît également un nombre important d'occupations anciennes. L'OP gère donc un parc logements globalement ancien, abritant une population durablement installée (dans 83% des cas, l'installation remonte à plus de deux ans et pour un quart d'entre eux, à plus de dix ans).

DUREE D'OCCUPATION DANS LE LOGEMENT DES LOCATAIRES:

	- de 3 mois	3 à 6 mois	6 mois/ 1 an	1 à 2 ans	2 à 5 ans	5 à 10 ans	+ de 10 ans	Total
ALLONNES	1,2%	3,2%	4,3%	6,3%	23,2%	32,3%	29,5%	100%
BELLEVUE	1,7	3,8	4	7,8	26,2	31,8	24,7	100

Allonnes et Coulaines ont une forte proportion de grands logements au sein de leur parc. Malgré la tendance à la transformation des T4 en T2, les deux communes ont conservé leur vocation à accueillir des familles. Au Mans, la répartition des logements en fonction de leur taille est plus équilibrée.

A Allonnes et à Coulaines, le PLS est exclusivement composé de logements collectifs. Le parc locatif social individuel est pratiquement absent à Allonnes et à Coulaines, et faiblement présent au Mans: environ 6%. La cité des Bruyères constituée exclusivement de petites maisons individuelles de type HLM représente, à cet égard, un cas à part.

Située à proximité de la rocade sud, au sud-est de l'agglomération mancelle (Cf: Repère N°4), cette cité est ancienne. Son édification est le résultat de deux événements tout à fait déterminants. La seconde guerre mondiale, d'abord, engendre sa création en équipant le terrain de baraquements pour abriter les civils mobilisés aux ateliers de fabrication d'armement. Après-guerre, ensuite, la crise du logement oblige la Municipalité de l'époque à transformer la cité de logements provisoires pour les familles vivant dans les taudis du Vieux-Mans, ou les sans-abris. Composée de petites maisons avec jardin, cette cité d'urgence s'est progressivement agrandie; et en dépit du développement de la construction HLM au Mans, elle a perduré (LEMEUNIER-1985). Si un grand nombre de familles a pu bénéficier du relogement HLM, il est tout de même resté dans ces constructions provisoires, un reliquat significatif de population. Malgré les efforts réalisés pour résorber ces logements d'urgence, ont subsisté des ménages sans ou avec très peu de ressources, et ayant des habitudes de vie difficilement transposables en collectif habituel (PENVEN-1992).

Dans les années 70, animée de préoccupations hygiénistes, la municipalité va conduire d'importants réaménagements du quartier dans le sens d'un assainissement et d'une revalorisation de cet espace insolite (en 1975 encore, on relève dans la cité des Bruyères un surpeuplement et un sous-équipement sanitaire élémentaire important (M. HERIN-1982)). Le problème du relogement des deux cents foyers marginalisés de cette cité se pose donc à nouveau aux responsables politiques. Cette question va rester en suspens quelque temps, et avec la nouvelle équipe municipale de 1977, il n'est plus envisagé d'expulser la population

pour résorber l'habitat insalubre. Le relogement sur place de ceux qui le souhaitent est considéré comme une solution plus satisfaisante, normale. Pour Jacques Chevalier, il faut voir dans la priorité accordée dans les années 80 à une cité d'urgence comme la Cité des Bruyères (ou un grand ensemble comme Ronceray-Glonnières), une préoccupation hygiéniste certes, mais également politique. Car, dans le contexte manceau qui est celui d'une union de la gauche, et où la carte de répartition des voix obtenus par la gauche au second tour des élections municipales indique que des secteurs comme Ronceray-Glonnières, Cité des Pins et Cité des Bruyères atteignent des scores supérieurs à 73,5% (CHEVALIER-1984), ces espaces ont fait l'objet de convoitises électorales. La municipalité issue des élections de 1977 décide donc la rénovation complète de la Cité des Bruyères dans les années 1984-1985, rénovation rendue nécessaire par le besoin d'adaptation des logements aux modes de vie de ces habitants. Aux travaux d'amélioration s'ajoutera une dizaine de maisons individuelles construites par l'OP d'HLM de la CUM. Les constructions nouvelles sont toutes conçues avec chauffage au bois ou au fuel, possibilité d'avoir une cuisinière avec n'importe quel combustible, grand cellier et abri de jardin: priorité est donnée à l'intégration dans les meilleures conditions des populations à leur nouvel habitat.

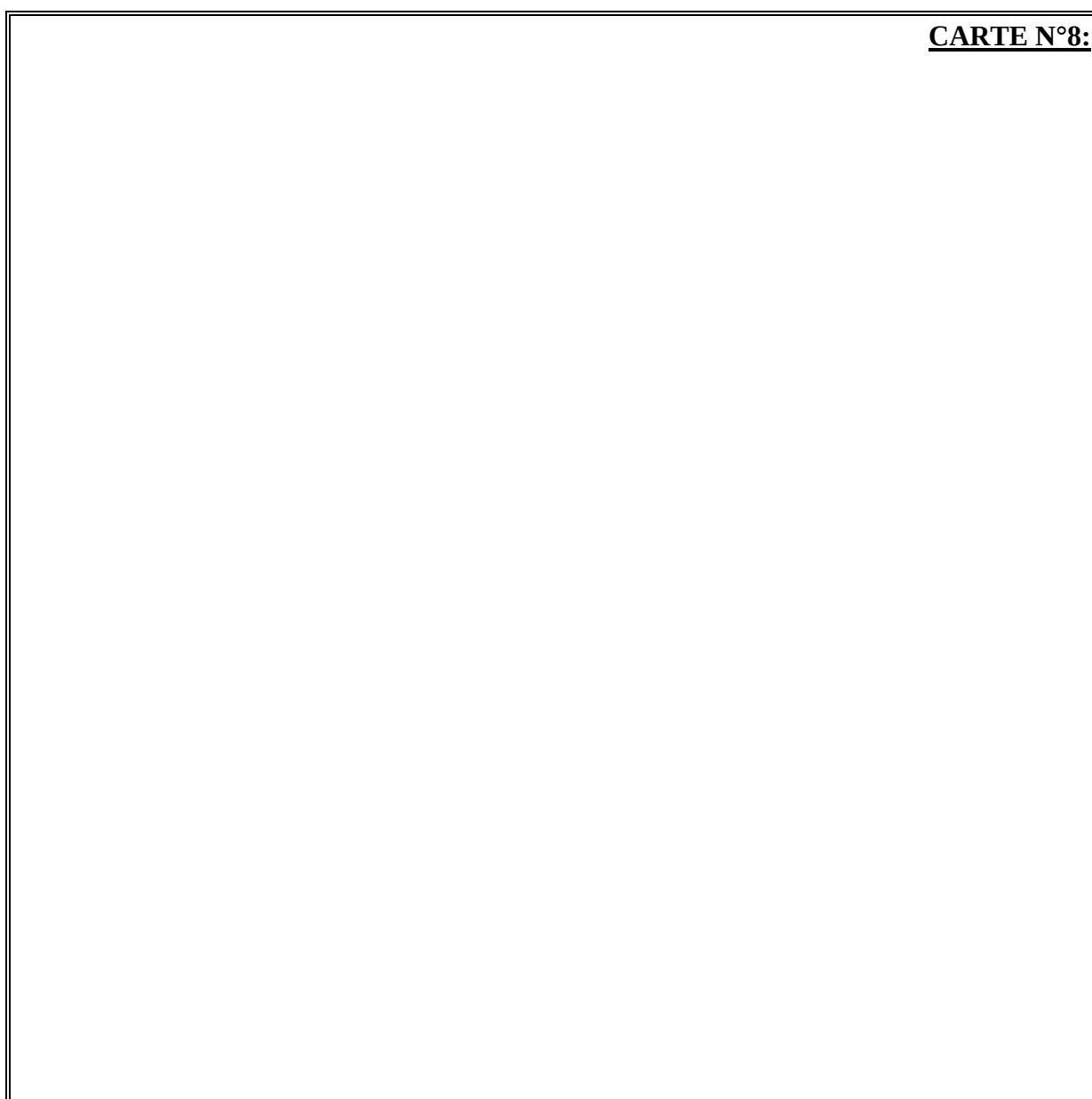
Cité des Bruyères (individuel)

1.2.1.3- Logements et mouvement HLM au Mans

Au Mans, l'Office Public d'HLM de la CUM est de loin le principal organisme gestionnaire avec environ 12 000 logements à son actif, l'OPHLM Départemental (actuel OPAC) n'en détenant que 890, la SA La Mancelle 1 418, la SA Le Foyer Manceau 964, la

SAMO 643, la SA Atlantique 546, la SAIEM 416 et la Sogesman 570. Cette liste témoigne de la grande variété des propriétaires bailleurs⁵⁴, mais également révèle le poids considérable de l'OPHLM CUM.

L'OPHLM de la CUM affirme de plus en plus une volonté de diversification et de rééquilibrage de l'offre. Par rapport aux localisations des grands ensembles HLM, la production récente au Mans tend à se localiser dans les quartiers proches du centre (ouest Sarthe et sud gare) et au nord de la ville. Si dans ces zones, les constructions sont collectives, pour les autres communes de la CUM, la production HLM récente s'est surtout faite sous forme de programmes individuels. Le secteur Université enregistre une augmentation sensible des T1 et T2 ces dernières années: le nombre des PLA étudiants y ayant considérablement progressé.



⁵⁴ Ou bailleurs sociaux: dont la vocation est sociale. Ce terme s'applique aux organismes HLM publics et privés (S.A) ainsi qu'à certaines SEM.

L'OPHLM de la CUM regroupe un PLS diversifié mais n'en possède pas moins une image de bailleur très social. L'Office totalise 1 540 logements Programmes Sociaux de Relogement (PSR) et Programmes à Loyers Réduits (PLR) construits entre 1957 et 1972: les principaux groupes étant Artois-Monts d'Arrée (392 logements), le secteur Piscine aux Sablons (160 logements) et celui de Jean Bart (222 logements). Coulaines et Allonnes en comptent très peu avec respectivement un programme de 163 logements pour l'une et 32 logements pour l'autre. Il faut y ajouter quatre Programmes de Relogement Individuel (PRI) qui totalisent à eux seuls 184 logements (les cités de transit de l'Angevinière, de la Fresnellerie, de Montaigu, des Bruyères). Les populations des PSR et PLR et celles des PRI abritent des populations parmi les plus "défavorisées" de l'agglomération et de l'ensemble du parc HLM.

La majeure partie du parc de l'OPDHLM est dispersée sur l'ensemble du département. Seul un petit tiers du parc est situé sur l'agglomération mancelle et sa CUM (3 621 logements dont un quart sur Le Mans). A Allonnes, l'OPAC est devenu l'unique propriétaire de 2 400 logements. A Coulaines, il en détient un peu plus de 600. Par ailleurs, un quart du parc est composé de logements individuels et 73% de collectifs. Les montages financiers, mis en œuvre pour leurs constructions sont de trois natures: les logements conventionnés, issus des accords-Cadres, représentent 50%, les logements PALULOS 39%, les logements PLA ou PLA Insertion (PLAI) 11%.

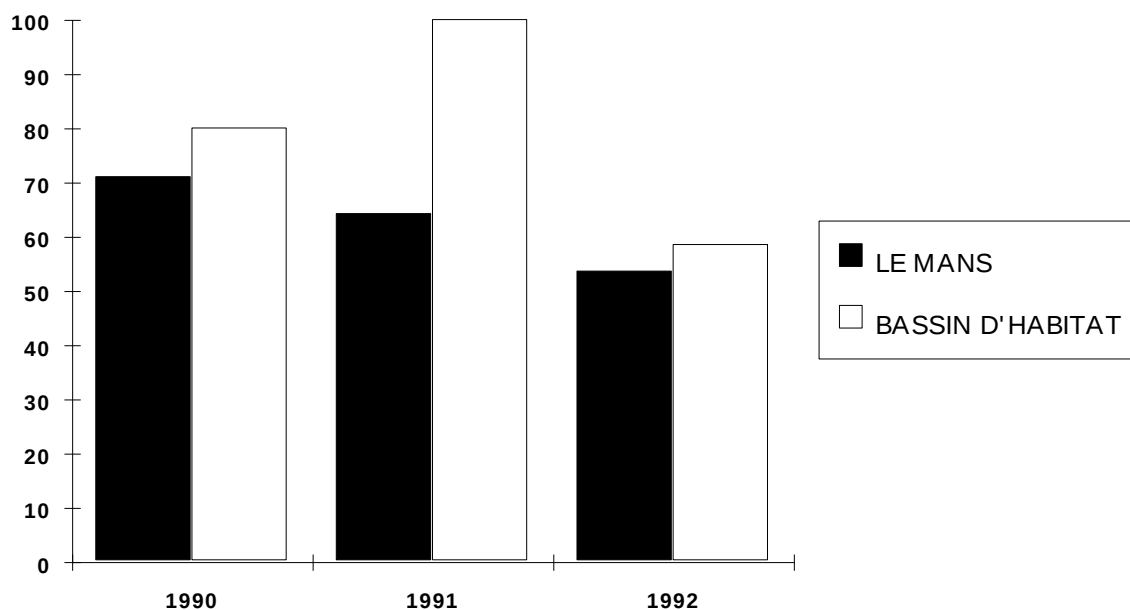
La S.A Mancelle, elle, gère plus de 3 000 logements (3 276 à l'exercice 1993) répartis sur le territoire de la commune du Mans, des communes de la CUM et hors CUM, soit au total une trentaine de communes. La SA Mancelle est propriétaire de 881 logements à Coulaines et 41 logements à Sargé-lès-Le-Mans. Tous ces logements ont été construits ou acquis de 1948 à 1993. Les logements individuels représentent 22% du parc de la S.A pour 76% de collectifs. Sur les 2 000 demandes enregistrées en 1993, 450 (dont une sur cinq concernait une mutation interne) ont abouti favorablement et fait l'objet d'une attribution de logement, ce qui signifie que presque 80% des demandes initiales sont restées non satisfaites.

Après les municipales de 1977, la ville souhaite marquer son empreinte de gauche à travers la politique municipale d'urbanisme. Elle veut en particulier affirmer son caractère social par un "*urbanisme de quartier*" (CHEVALIER-1985). Cette conception vise en particulier les grands ensembles de logements sociaux dégradés, construits entre le milieu des années 60 et celui des années 70. Le but de la municipalité est de valoriser ces espaces pour les rendre moins discriminants et plus attractifs. Quelques opérations ont illustré cette volonté. D'abord la construction de 2 000 logements en accession et en location dans la ZAC de Vauguyon, à la périphérie sud des Glonnières. Par ailleurs, la réalisation de plusieurs programmes de logements sociaux dans le centre du Mans est tout à fait symptomatique de l'acharnement de la municipalité d'imposer un recentrage du logement social, et de lutter contre le cercle vicieux qui fait s'installer les catégories sociales privilégiées dans le centre et les catégories sociales défavorisées dans les périphéries. Car le départ progressif des ouvriers depuis les

années 60 du centre-ville s'est effectué au profit des logements sociaux de la périphérie sud et sud-est notamment (M. HERIN-1982). Ce retour souhaité n'a pas été suivi de tous les effets escomptés. Le retour annoncé dans le centre-ville des classes les plus modestes n'a pas eu lieu⁵⁵. Quoi qu'il en soit, pour les responsables locaux, la reconquête du centre-ville par l'habitat social va continuer de constituer un objectif de premier ordre.

La lutte contre la spécialisation socio-spatiale des territoires urbains continue de buter contre un certain nombre d'obstacles. Le premier concerne la juste répartition des parcs sociaux. Le problème est de savoir comment répartir les programmes (PLA surtout) dans la ville ailleurs que dans les quartiers d'habitat social comme cela a été le cas jusque-là. L'utilisation du parc privé pourrait notamment éviter cet effet excessif de concentration. Son extrême dispersion dans le tissu urbain constitue le meilleur atout pour lutter contre les effets de ségrégation spatiale. La deuxième difficulté concerne les PLAI. Envisager un effort de solidarité des autres communes de la CUM paraît indispensable pour éviter qu'ils ne se concentrent en majorité sur Le Mans. De 1990 à 1992, on a recensé, en effet, 72 PLAI au Mans et seulement 16 pour le reste du bassin d'habitat. Pour 1990, 1991 et 1992, la ville du Mans a réalisé à elle seule 82% des PLAI du bassin d'habitat (environ cinquante communes) et 63% des PLAI du département.

REPARTITION DES PLAI AU MANS (en %):



Sources: DRE-1993.

PLAI, PLA Très Sociaux (PLATS) et PLA Adaptés (PLAA) permettent de financer l'acquisition ou l'amélioration de logements. Ce sont les populations les plus démunies qui sont concernées: le plafond de ressources des ménages postulant est, en effet, fixé à 60% du plafond HLM. Le poids des PLAI (71%) est nettement supérieur au poids des résidences principales: 30% en 1990, ou même à celui des logements locatifs sociaux: 51% des HLM

⁵⁵ Cf. V. BEQUIGNON, 1987, *Le logement social collectif en centre-ville au Mans: 1950-1985*, Mémoire de Maîtrise de Géographie, Université du Maine, Travaux dirigés par Jacques Chevalier, 141 pages.

totales. Entre 1990 et 1992, le nombre de PLA I par organisme d'HLM a été le suivant: OP d'HLM de la CUM: 25, OPDHL: 25, Foyer Manceau-SA Mancelle-SAMO: 8, SAIEM: 46. Le troisième problème concerne leur financement car la plupart des organismes d'HLM ne veulent précisément pas produire des logements aux normes réduites, en d'autres termes ne veulent pas construire des sous-produits HLM pour les pauvres et risquer de constituer ainsi une sorte de sous-parc HLM dont on maîtriserait mal le devenir.

1.2.1.4- La demande de logements HLM

Dans tous les organismes d'HLM on relève une stabilité de la demande depuis quelques années. Elle varie, en fait, beaucoup en fonction des types de logements et des localisations des groupes, car le secteur locatif social a une forme stratifiée et segmentée. Le suivi de la demande locative sociale et l'observation des "scores d'attractivité" éclairent ces formes de ségrégations sociales. Les relevés indiquent que Pontlieue et le centre-ville (secteur Gare-Bollée) enregistrent les demandes qui ont augmenté le plus. Les demandes d'échanges sont, elles, également en nette progression. Enfin, le rapport entre demandes et logements libérés est très élevé à Pontlieue, dans le secteur Gare et aux Maillets. En revanche, la corrélation entre demande et parc disponible est nettement moins bonne aux Sablons où ce rapport est le plus faible du Mans. Les Sablons apparaissent ainsi comme un secteur peu attractif, on y compte en effet 96 demandes seulement pour 100 logements libérés (1 044 pour 100 logements libérés dans le secteur Polygone -centre-). La vacance y est donc plus importante, alors qu'elle est quasi-inexistante ailleurs: moins de 1% dans toutes les communes de la CUM.

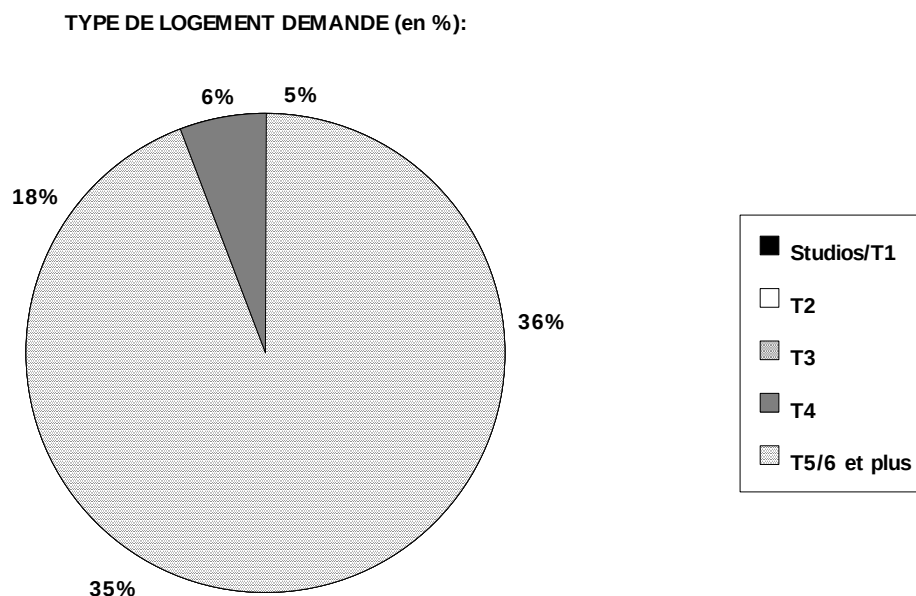
La vacance la plus faible reste concentrée sur certains programmes de l'OPHLMCUM parmi les plus valorisés. Mais la très faible vacance généralisée (0,8% soit 150 logements vacants environ) atteste d'une forte pression de la demande sur le parc locatif social manceau dans son ensemble. Elle est aussi due (mais pas uniquement) à une attractivité plus grande du parc HLM. Cette attractivité est renforcée par l'amélioration du parc depuis dix ans, mais elle est surtout liée au contexte économique défavorable.

Les taux de vacance les plus élevés concernent en premier lieu les groupes Artois-Monts d'Arrée-Les Sablons/Ouest (soit 58 logements sur les 392 existants, c'est-à-dire, une vacance égale à 14,8%), en second lieu Jean Bart (pour 51 logements sur 222 soit un taux de vacance de 23%). Mais ces groupes connaissent une vacance structurelle liée aux travaux de réhabilitation en cours. Finalement, la vacance la plus forte se localise sur les segments ou les micro-segments de parc les plus dévalorisés. Les taux de refus d'attribution très élevés enregistrés au moment des propositions témoignent bien de l'importance des représentations négatives dans ces secteurs. A une vacance et des taux de refus d'attribution plus élevés s'ajoute une mobilité plus importante.

La question des mobilités s'est souvent posée pour les grands ensembles tant il est vrai qu'ils ont longtemps été considérés et vécus comme une étape provisoire devant conduire à l'accession à la propriété d'un logement plus confortable et plus valorisant. René Ballain avait montré que l'importance de la mobilité dans un parc est presque toujours l'expression des segments les plus dévalorisés de ce parc (BALLAIN-1990). D'autres recherches ont mis en

évidence le lien entre la qualité des relations sociales résidentielles et la mobilité (HUET-1988). Plus la mobilité tendrait à augmenter, et plus les relations sociales seraient dégradées. On peut comprendre qu'elles fassent, en effet, l'objet d'un moindre investissement de la part d'individus destinés à quitter le parc. En 1992, une enquête réalisée par la Direction Régionale de l'Équipement (DRE) et l'Association Régionale des Organismes d'HLM (AROHLM) révélait que la mobilité dans le parc locatif social était importante: 12,3% au Mans, 14,1% à Coulaines et 16,3% à Allonnes (10,9% en moyenne dans les autres communes de la CUM et 12,8% en moyenne sur la région). Il semble qu'à Allonnes cette plus grande mobilité relative soit expliquée par l'importance des mutations internes. Sur le parc individuel, la mobilité apparaît plus réduite puisqu'elle ne s'élève qu'à 7,2% sur Le Mans, et 7,3% en moyenne sur les autres communes de la CUM, non comprises Allonnes et Coulaines.

L'OP d'HLM de la CUM indique que l'évolution des demandes non satisfaites est relativement stable. Mais, entre 1982 et 1990, les demandes non satisfaites ont progressé considérablement; elles sont passées de 1 478 en 1982 à 2 121 en 1990 (mais connaissant une phase de diminution: 1 310 demandes en 1987 et 1 416 en 1988). L'Office enregistre alors une forte pression, malgré les programmes mis en service. Le suivi régulier de ces demandes donne des indications précieuses sur le type de logement demandé: il apparaît clairement que les T2 et T3 sont les plus demandés.



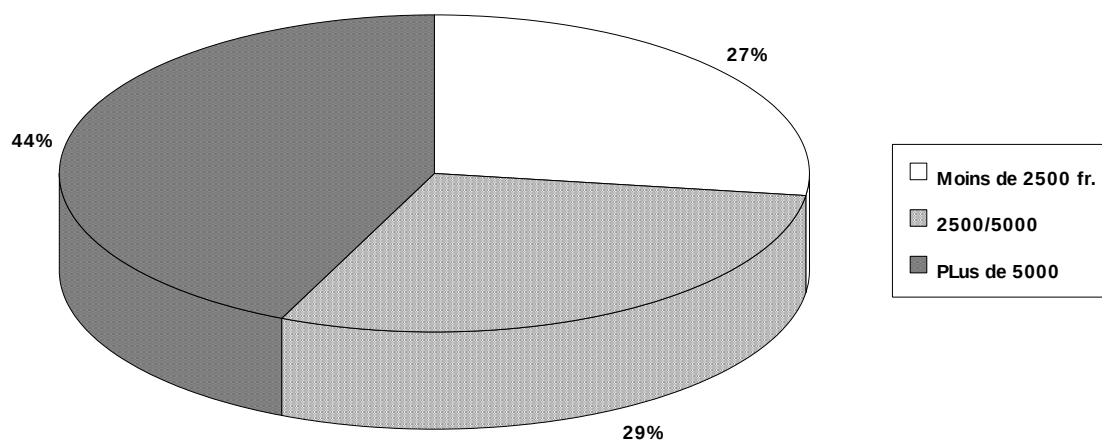
Sources: OPHLMCUM-1990.

Cette demande de logements de petite taille concerne les deux tiers des demandeurs de moins de vingt cinq ans. Près de la moitié des demandeurs sont des employés ou des ouvriers: 31 et 18%, et 40% n'ont pas de profession.

Concernant l'OPAC, on sait que le nombre de demandes sur la CUM a eu tendance à légèrement s'infléchir entre 1992 et 1993 passant de 2 168 demandes à 2 074. On constate au

sein de cet organisme la baisse du poids des ouvriers au profit, notamment, des inactifs/sans profession qui représentent aujourd'hui 43% des demandeurs (21% en 1976 et 33% en 1982). La paupérisation du parc semble donc poursuivre son cheminement. Les ouvriers, qui représentaient la moitié des demandeurs en 1976 et 39% en 1982, ne totalisent plus qu'un quart de l'ensemble, les employés représentent eux 29% des demandeurs. Par rapport au demandeur moyen de l'OPHLM CUM, on constate que celui de l'OPDHLM est plus âgé et plus précarisé: la part des ménages qui ont un revenu inférieur à 2 500 francs par mois notamment est beaucoup plus significative.

NIVEAU DE RESSOURCES DU DEMANDEUR MOYEN A L'OPDHLM (En %):



Sources: OPDHLM-1990.

La taille moyenne des familles demandeuses est faible: environ 2,24 personnes par famille. Mais la diminution de la taille des ménages est déjà un phénomène ancien. Ainsi, en 1990 il y a moins de locataires à l'Office qu'en 1976 alors que le parc occupé a augmenté de 22%. Les ménages d'une ou deux personnes représentent, aujourd'hui, 62% du total: ils ne représentaient que 46% en 1976. On enregistre, en effet, une augmentation de l'effectif des personnes seules et des familles monoparentales (BERTRAND & PIHET-1988)⁵⁶. Dès 1990, l'Office signalait déjà une demande pour les petits logements plus forte que celle de L'OP de la CUM, et les demandes pour des grands logements y étaient plus faibles.

Finalement, il ressort de l'analyse du profil de la demande que l'augmentation du nombre de demandes de logements locatifs sociaux est surtout très sensible dans l'agglomération du Mans. Le suivi des locataires sortants a permis de constater que 60% d'entre eux retournent en HLM. Les autres se partagent entre le locatif privé et l'accession. D'autre part, 66% des sortants restent au Mans.

⁵⁶ Allonnes constitue une sorte d'exception en la matière: le type dominant de quatre enfants et plus avait été repéré par Jean-René Bertrand et Christian Pihet dès 1982 dans le parc allonnais.

L'analyse des fichiers de la demande est l'occasion de mieux concevoir ou de concevoir au plus juste le logement HLM de demain. Les observations doivent conduire, en effet, à une adéquation aussi pertinente que possible entre configurations socio-démographiques et logements proposés, entre demande et offre donc. L'établissement de fichiers de la demande est l'occasion pour les OHLM de mieux adapter la construction des futurs logements aux besoins toujours changeants des familles. Pour mieux les saisir, les OHLM multiplient les consultations auprès des habitants afin de connaître leurs conditions de logement, leurs habitudes, leurs pratiques et surtout leurs exigences (BERTRAND & HENINE-1995).

1.2.1.5- Les dispositifs "politique de la ville" au Mans

Le Mans est l'une des trois principales agglomérations des Pays de la Loire (avec Nantes et Angers) engagée, au titre de la politique de la ville, dans une dynamique de revalorisation de ses quartiers "*défavorisés*". Un habitant sur dix huit des Pays de la Loire vit dans un quartier prioritaire (Zone Urbaine Sensible -ZUS-, Zone de Redynamisation Urbaine -ZRU-, Zone Franche Urbaine -ZFU-, en l'occurrence Les Sablons⁵⁷), soit un habitant sur sept des huit agglomérations principales. L'objectif de la politique de la ville depuis vingt ans est avant tout un objectif de réinsertion des populations "*défavorisées*" des quartiers marginalisés dans une vie urbaine intégrée, pour assurer une relative cohésion. L'adoption de mesures discriminatoires positives (budgétaires, fiscales ou sociales) vise donc à compenser, au nom de l'intérêt général, les inégalités de situation. Le Contrat de Ville est un des principaux cadres d'application de ces mesures. Car il reflète les grandes priorités de l'agglomération en matière de logement, d'habitat et de vie sociale. Il constitue le condensé de la politique de la ville à venir. Pour les communes voisines du Mans concernées aussi par le Contrat de Ville, celui-ci représente un enjeu et un espoir important. C'est le cas pour Coulaines notamment, où le Contrat de Ville est synonyme de moyens supplémentaires pour la prévention et le traitement de l'exclusion⁵⁸.

Au Mans, le premier des axes prioritaires du Contrat de ville concerne la poursuite des efforts engagés en matière de requalification urbaine de certains territoires. D'une part, dans les quartiers qui ont bénéficié d'une convention DSQ lors du Xème plan et où, au titre de la politique de la ville, un important travail de réhabilitation avait été engagé (c'est le cas pour Chaoué-Les Perrières à Allonnes ou Les Sablons au Mans), et d'autre part, dans les "quartiers prioritaires" (définis lors des évaluations -CETE 1992-): Ronceray-Glonnières, notamment, ou encore des secteurs fragilisés comme celui de Bellevue (Coulaines/Le Mans). Les réhabilitations avaient débuté dans le cadre de procédures contractuelles de type HVS. Dès 1977, en effet, d'ambitieux programmes de réhabilitations avaient été mis en chantier. Ils ont été relayés par les DSQ. Pour le XIème plan, 1994-1998, les programmes des principales

⁵⁷ Cf: listes des ZUS (Décret N°96 1 156 du 26 décembre 1996), des ZRU (Décret N°96 1 157, 96 1 158 et 96 1 159 du 26 décembre 1996) et des ZFU (Décret N°96 1 154 et 96 1 155 du 26 décembre 1996), In J.O du 28 décembre 1996.

⁵⁸ Cf: document de travail "contrat de ville" de la commune de Coulaines consulté en Mairie.

réhabilitations concernent, pour l'OP d'HLM de la CUM, les groupes Artois-Monts d'Arrée, Piscine, les Glonnières, l'Epine, Jean Bart et Bellevue. Pour l'OP Départemental d'HLM, il s'agit d'Allonnes et de ses quatrième et cinquième tranches de réhabilitations. Pour les S.A d'HLM, les réhabilitations prévues sont généralement moins lourdes que celles des deux O.P. Le deuxième volet du Contrat de Ville traite du développement d'activités dans les quartiers prioritaires, pour favoriser l'insertion par le travail des personnes en difficulté ("*insertion par l'économie*"). A Allonnes, une action associant prévention et insertion des jeunes s'est conclue par la création d'un atelier mécanique, sorte d'entreprise d'insertion⁵⁹. Les services publics de l'emploi: ANPE, Missions Locales et PAIO (Permanence d'Accueil d'Information et d'orientation) sont relativement délocalisés en direction des quartiers prioritaires du Contrat de Ville, mais de manière fort inégale. Le quartier des Sablons est le mieux loti (CETE Ouest/DIV-1995). L'accueil des chômeurs, notamment, mais également des RMistes, y est favorisé. La meilleure prise en compte du problème de l'insertion économique aux Sablons découle du classement du quartier en zone franche. Instituées le premier janvier 1997 dans le cadre du Pacte de Relance pour la Ville (PRV), les zones franches constituent des territoires prioritaires. Les entreprises peuvent, en effet, y bénéficier d'exonérations fiscales et sociales pendant cinq années pour créer, maintenir ou développer leur activité. Dans ces quartiers en difficulté, l'accent est donc mis sur la réintroduction de l'activité économique, pour permettre aux habitants d'accéder à l'emploi. Le seuil de dix mille habitants au moins, fixé à l'échelle nationale pour chaque quartier retenu, peut être considéré comme arbitraire car des quartiers moins peuplés regroupent des indicateurs de difficulté, de précarité et de pauvreté aussi préoccupants.

Le troisième axe du Contrat de Ville concerne la prévention de la délinquance. Le quatrième a trait au développement du lien social par l'action culturelle, éducative, sanitaire et sociale. Des moyens supplémentaires sont prévus pour renforcer l'amélioration de l'efficacité des structures scolaires et périscolaires, le dispositif Zone d'Education Prioritaire (ZEP) représentant un des moyens mis en œuvre parmi les plus significatifs.

Au même titre que le logement, l'école est en effet en cause dans le risque d'exclusion. Un tiers des jeunes sortent du système scolaire sans diplôme (LORCERIE-1993), et les jeunes sans qualification sont précisément les premières victimes, les premiers exposés au risque chômage. La puissance publique, à travers la politique de la ville, s'est saisie de cette question en particulier dans les zones sensibles. Autrefois, c'était une évidence, l'école était une institution d'intégration nationale en plus d'être un outil d'assimilation culturelle. Aujourd'hui, l'école a un rôle beaucoup plus ambivalent; il suffit pour s'en convaincre de constater que pour certaines catégories de population l'école reste avant tout une machine à produire de l'exclusion. Les jeunes issus de l'immigration sont, notamment, les premières victimes de cette mécanique d'exclusion (ROY-1993).

L'idée qu'il faut une école autre, une école qui lutte elle-même contre l'exclusion qu'elle génère n'est pas nouvelle mais s'exprime concrètement au début des années 80 à travers les projets de ZEP créées par le Ministère de l'Education Nationale. Plus que jamais donc, l'éducation est une affaire à la fois privée et publique: la famille reste le premier lieu où l'enfant reçoit une éducation certes, mais à côté d'elle, il existe d'autres institutions qui participent à l'éducation. L'école doit rester un de ces lieux privilégiés. En effet, il n'y a pas de plus grande injustice que de laisser de côté des catégories d'enfants défavorisés par leur milieu

⁵⁹ Sources: *Etude de faisabilité de l'évolution de l'atelier mécanique d'Allonnes*, Rapport du CETE Ouest/Ville d'Allonnes, février 1993.

d'origine. C'est pourquoi les établissements de ZEP, et c'est bien là leur raison d'être, doivent œuvrer à découvrir et à révéler les aptitudes de tous, indépendamment de ce milieu d'origine. La définition des ZEP est étroitement liée aux politiques de Développement Social Urbain (DSU) à la fois spatialement et dans ses objectifs. En 1993, la plupart des 400 ZEP (CHAUVEAU & ROGORAS-1993) correspondent, le plus souvent, à des quartiers ayant bénéficié des procédures DSQ⁶⁰. Lorsque se met en place la politique DSQ, l'école et le quartier s'ignorent encore: d'un côté on réhabilite les façades et on améliore les espaces verts, de l'autre l'Education Nationale lance la politique des ZEP, entre les deux démarches pas (ou exceptionnellement) de lien. Dès lors, il devient évident que la politique DSQ et la politique ZEP prennent en compte le même public et donc doivent travailler de concert. A partir de 1988, les deux deviennent intimement liées, les ZEP se calquent sur les DSQ et inversement. Sur les quartiers d'Allonnes, des Sablons ou encore de Ronceray-Glonnières, les établissements scolaires bénéficient de moyens supplémentaires, conséquence de leur classement en ZEP. Au total, sur le département de la Sarthe le nombre d'élèves concernés par des procédures ZEP s'élève à 23 527. Ces zones font l'objet d'observations depuis leurs créations dans les années 80. Pour établir des comparaisons et proposer des bilans, des indicateurs spécifiques tels que les taux de réussite et d'échec à tel ou tel niveau scolaire, les retards scolaires, les pourcentages de redoublants et d'admis par établissement, ont été utilisés. A l'initiative de l'Inspection Académique de la Sarthe, la première journée ZEP, le vingt deux mai 1996, a été l'occasion d'une mise à jour de ces indicateurs, de dresser un bilan départemental et, pour les professionnels, d'échanger leurs expériences. Ont été mises en relation, les spécificités des établissements et celles de la population installée dans les quartiers d'implantation de ceux-ci. Il apparaît que les tests d'évaluation en sixième en mathématiques et en français sont, dans les établissements des grands ensembles, partout en dessous des moyennes départementales⁶¹.

*

*

*

Le poids du PLS au Mans tient une place importante. Son rôle dans la définition d'une politique local du logement est de premier ordre. La répartition géographique dans la ville du logement social relève bien de la sphère politique. Plus la ville le définira comme un objectif majeur, et plus elle pourra corriger les effets ségrégatifs du parc social par une politique systématique d'acquisition réservée à l'habitat social dans les zones résidentielles privilégiées de l'espace urbain. Le Mans en a fait une priorité. Ses objectifs, définis à travers sa politique de la ville, sont d'harmoniser le logement social dans le tissu urbain, c'est-à-dire de distribuer

⁶⁰ Carte des Zones: BO N°7-15 février 1990.

⁶¹ Les moyennes départementales en maths (tests 6ème): 58% et en français 69%; en français, 68% à Allonnes, 56% à Ronceray-Glonnières et 55% dans des établissements des Sablons; en Maths, 48% à Allonnes, 45% dans le quartier de Ronceray-Glonnières et 46% dans celui des Sablons.

En fait, c'est dès l'école élémentaire que les retards commencent à être lisibles par établissement. On enregistre ainsi des élèves inscrits à 7 ans en CP: 12% à Allonnes, 17% aux Sablons, la moyenne départementale se situant autour de 8,7%. Des élèves ayant 1 année, voire 2 années de retard déjà en CM2 (à la fin du cycle élémentaire donc): 34% de retard scolaire de 1 an à Allonnes, jusqu'à 46% aux Sablons, la moyenne départementale étant égale à 22%; 6,5% de retard de 2 ans et plus à Allonnes et 7% aux Sablons, la moyenne départementale avoisinant les 2,5%

équitablement les logements sociaux entre Le Mans et les autres communes de la CUM, et de renforcer l'aide au financement du logement social. Au Mans, le secteur HLM accomplit de gros efforts pour loger des familles aux ressources très modestes, 60% de ses locataires disposent d'un revenu inférieur à 60% du plafond de ressources fixé pour habiter en HLM⁶². Arnaud Gasnier, à travers l'analyse des bulletins municipaux et des messages qu'ils délivrent, a mis en évidence les deux visages de la politique urbaine mancelle. Celle d'une part, qui à l'échelle du quartier et souvent des quartiers d'habitat social, met l'accent sur la lutte contre la ségrégation sociale, et celle, d'autre part, qui consiste à se fabriquer une image, une image de marque en mettant en avant atouts et potentiels de développements économiques (GASNIER-1992). C'est là du reste, une des grandes ambitions et toute la difficulté de la politique de la ville en général: accompagner le développement urbain et accorder une place de choix au traitement de la question sociale.

Une autre des grandes orientations locales de la politique du logement est d'assurer à toutes les populations le droit au logement que la loi Besson a pointé comme un des droits fondamentaux de l'individu; car il est devenu explicitement une condition de l'insertion dans la société. Pourtant, la réalisation du droit au logement n'est pas possible sans la solvabilisation des ménages, d'une part, et sans l'augmentation de l'offre de logements locatifs sociaux disponibles d'autre part. Les efforts entrepris pour assurer aux plus défavorisés le droit au logement qu'ils n'avaient pas auparavant passent, en effet, par le développement d'une offre de logements publics et privés plus adaptée et plus large. Au Mans, la ségrégation spatiale est encouragée par la localisation et la catégorisation des logements, elle est d'autant plus insupportable qu'elle produit de l'exclusion⁶³. Favoriser le brassage social constitue un projet majeur car il est facteur d'équilibre et de paix pour la ville.

⁶² Au Mans ils sont les suivants:

- 7 372 francs/mois pour une personne seule,
- 10 782 francs/mois pour un couple avec au moins 1 actif,
- 16 436 francs/mois pour un couple avec 1 actif et deux enfants.

⁶³ Le dernier Plan Départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDLPD) montre que "600 logements sur les 780 garantis par le FSL sont localisés dans les quartiers Sablons-Epau et Vauguyon-Maroc." (LE CHARPENTIER-1995).

1.2.2- LA CONSTITUTION DES GRANDS ENSEMBLES A ANGERS ET LEUR PEUPLEMENT

Après guerre, Angers fait le bilan des nouveaux besoins en logements et dresse la liste des insuffisances en matière d'équipements urbains. Les bombardements aériens de 1944, qui ont détruit plusieurs quartiers et un essor démographique sans précédent dans l'histoire d'Angers (de 1946 à 1968: + 41 000 habitants pour la seule commune d'Angers), font se multiplier les besoins en logements. Ces circonstances particulières entraînent l'édification de nouveaux quartiers angevins (JEANNEAU-1974). Destructures de guerre et essor démographique sont donc bien à l'origine de la création des grands ensembles: Belle-Beille, la ZUP de Monplaisir, la ZUP de la Roseraie et Les Plaines à Trélazé.

Belle-Beille (Cf: Repère N°5), qui regroupe un peu plus de 3 000 logements, constitue l'un des tout premiers grands ensembles en France. Il a été édifié à partir de 1954, à l'ouest de la ville en trois tranches de constructions distinctes (1953-54, 1957-58 et 1959-60). En 1974, l'observation de la population résidante montre qu'elle s'est rapidement prolétarisée, sous l'effet des arrivées massives d'ouvriers et d'employés (46,5% et 20,5% de la population d'alors) et départs progressifs des cadres. Par ailleurs, la population est jeune et mobile, et le quartier est isolé et déjà sous-équipé (JEANNEAU-1974).

La ZUP de **Monplaisir**, de taille comparable, correspond au deuxième grand ensemble édifié à Angers. Elle est située dans la partie nord de la ville. Monplaisir a été construit en plusieurs tranches de 1963 à 1968. Les immeubles se répartissent autour de la place de l'Europe; cœur du quartier, la place rassemble l'ensemble des équipements commerciaux et de services. En 1968, le quartier de Monplaisir regroupe une concentration ouvrière exceptionnelle, 57,9% des habitants sont des ouvriers.

CARTE N°9:

Par ailleurs, le recensement de 1968 a permis de souligner l'extrême jeunesse de la population résidante, 51,2% des habitants y ont moins de vingt ans.

Le troisième grand ensemble angevin regroupe également 3 000 logements, il correspond à la ZUP de **La Roseraie**. Elle est située à l'opposé de Monplaisir, au sud de la ville, d'où son appellation de ZUP Sud. Elle a été édifiée de 1966 à 1974 et correspond, de fait, au grand ensemble d'Angers le mieux et le plus équipé des trois. La Roseraie bénéficie en effet, d'un centre commercial, au cœur de la ZUP, en plus de nombreux équipements tertiaires et de services. Par ailleurs, elle était des trois cités, celle dont la structure socioprofessionnelle était la plus diversifiée. La Roseraie regroupait alors presque autant d'employés que d'ouvriers: 33 et 37%, et jusqu'à 15% encore de cadres moyens en 1974. S'il fallait hiérarchiser les grands ensembles angevins, on pourrait dire que Belle-Beille, en tant que première expérience, a été discutable, puis Monplaisir a permis une nette amélioration, pour qu'enfin La Roseraie puisse tirer, en quelque sorte, tous les enseignements des expériences passées.

Verneau constitue un exemple à part. D'ampleur plus modeste, la cité ne regroupe pas un millier de logements. Le quartier est constitué de blocs collectifs de taille plus réduite.

Dans le cas de Trélazé, on a assisté à un développement linéaire le long des lignes de transports en commun, notamment au sud-est de l'agglomération, le long de l'axe Trélazé/Les Ponts-de-Cé. L'urbanisation de la banlieue de Trélazé progresse de 1860 à 1940. Trélazé, avec Saint-Barthélémy-d'Anjou, fait partie de ce que l'on appelle communément la banlieue ardoisière. De 1865 à 1930, les sociétés ardoisières ont entrepris la construction de plusieurs cités ouvrières dont les deux plus importantes restent celles des Tellières et du Petit Bois. Durant cette période et grâce aussi à l'immigration bretonne, la population de Trélazé a plus que doublé, pour connaître ensuite une stagnation entre les deux guerres. A partir de 1954, un essor démographique important a imposé la construction de logements nouveaux sous la forme de cités pavillonnaires et sous la forme d'un grand ensemble d'un millier de logements (**Les Plaines**) de 1958 à 1965. En 1974, Trélazé demeure encore et avant tout une banlieue ouvrière.

CARTE N°10:



1.2.2.1- Le contexte socio-démographique angevin

L'agglomération d'Angers compte onze communes, soit 210 000 habitants au dernier recensement. La croissance annuelle entre 1982 et 1990 a été de l'ordre de + 0,6% par an: elle s'explique en grande partie par le développement des communes périphériques. En revanche, on observe une baisse de population dans les communes du sud-est comme celle de Trélazé et un ralentissement à Angers dans des quartiers de grands ensembles comme Belle-Beille ou Verneau (Cf: Repère N°5). La ville d'Angers représente à elle seule 68,5% de la population de l'agglomération, soit 141 400 habitants, la commune de Trélazé 5% soit 10 540 habitants.

L'évolution récente de la population dans l'agglomération angevine illustre trois formes classiques de développement. Classiques, parce que lisibles également dans d'autres agglomérations de taille et de statut identiques, notamment Le Mans: le dépeuplement du centre-ville d'Angers, la stagnation ou le fléchissement (Trélazé, Les Ponts-de-Cé, Avrillé) ou bien la croissance (St-Barthélémy, Bouchemaine, Beaucouzé) de communes périphériques, et enfin, l'essor du périurbain ou du rurbain. D'une manière générale, Angers se caractérise par un vieillissement démographique. Seuls échappent à cette règle, les quartiers de la Roseraie, de Belle-Beille, de Verneau, de Monplaisir et Trélazé (BERTRAND & HUMEAU- 1987). Bien qu'en recul par rapport à 1982, la part des jeunes de moins de vingt ans reste importante à Angers dans ces quartiers d'habitat social. A l'échelle de la ville d'Angers, on constate le déclin de certains groupes socioprofessionnels comme les actifs agricoles, mais également les artisans, les commerçants et les ouvriers. Mais certains quartiers se singularisent par une modeste progression d'ouvriers comme Belle-Beille, La Roseraie ou Monplaisir. D'autres Professions et Catégories Sociales (PCS) sont en progrès dans la ville d'Angers, comme dans les communes périurbaines: les cadres supérieurs et moyens, les employés.

Au début des années 80, l'Agence d'Urbanisme de la Région Angevine (AURA) publie un schéma simplifié des types d'habitat et de peuplement à Angers⁶⁴: il indique qu'Angers

⁶⁴ Cf: *Dossier habitat de la Région d'Angers*, AURA, District Urbain d'Angers, octobre 1979, 71 pages.

n'échappe pas au phénomène de catégorisation et de spécialisation sociale de son parc de logements. Le type "*maison individuelle en accession à la propriété*" est surtout occupé par des familles de vingt cinq à quarante ans avec enfants, déjà installées antérieurement dans l'agglomération en collectif, et appartenant à des catégories aisées ou moyennes (cadres ou double revenus). Le type "*logement locatif social neuf*" est occupé par des familles en voie de formation (couples de moins de vingt cinq ans sans enfant ou avec enfants), familles à revenus moyens récemment installées dans l'agglomération, personnes seules (Jeunes Travailleurs ou personnes âgées) ayant occupé précédemment des cités HLM anciennes. Le type "*HLM ancienne*" est occupé par des ménages modestes (souvent un seul revenu) ayant relayé des catégories plus aisées qui ont migré. Le type "*logement ancien de centre-ville*", considéré comme transitoire est occupé surtout par des jeunes (étudiants le plus souvent), des catégories à faibles revenus ou des ménages exclus du parc HLM. Le type "*résidence privée de taille réduite ou moyenne en accession ou en location*" est occupé par des catégories moyennes et aisées. C'est vers l'ouest de l'agglomération angevine, outre-Maine, que le développement urbain est le plus dynamique. Ces secteurs sont concernés par des programmes de construction depuis 1982. Les quartiers où la population est rapidement renouvelée, où la mobilité est importante, correspondent à la zone plus dynamique du centre-ville et aussi au quartier du Lac de Maine. Au contraire, les valeurs témoignant d'une plus forte sédentarité sont relevées dans des secteurs comme Monplaisir ou Verneau, qui ont une image de fin de parcours résidentiel.

1.2.2.2- La croissance et le développement urbain d'Angers

Dans les années 50, comme beaucoup de villes françaises, Angers se caractérise par une forte extension de ses récents quartiers, Belle-Beille et Verneau, au détriment des communes rurales. Les décennies 50 et 60 sont marquées à Angers par la création de ZUP. Depuis 1962, on a pu identifier à Angers quatre phases de constructions de logements. La première s'étend de 1962 à 1965, elle correspond à une phase de constructions largement concentrées sur quelques communes (Avrillé, Les Ponts-de-Cé, Trélazé en plus d'Angers), l'urbanisation périphérique est alors encore très faible. Les maisons individuelles sont réalisées sous forme groupée, par des constructeurs sociaux, ou isolée par les ménages eux-mêmes. La période qui s'étend de 1966 à 1971 correspond à une accélération de la construction sous forme de grandes opérations (ZUP Nord, ZUP de la Roseraie). La production de maisons individuelles franchit aussi un premier seuil quantitatif, et l'habitat périphérique commence à se développer. La troisième période, qui va de 1972 à 1976, correspond au point culminant de la construction dans plusieurs communes: Angers, Avrillé, Les Ponts-de-Cé... La périurbanisation gagne en direction sud Loire et ouest (PIHET-1985). Cette phase de développement important de l'habitat pavillonnaire périurbain est marquée par l'intervention de nouveaux acteurs sur le marché: "pavillonnaires" nationaux ou régionaux, promoteurs immobiliers. La période 1977-1978 correspond à un ralentissement de la construction du nombre de logements collectifs dans l'agglomération; le volume de maisons individuelles augmentant à l'intérieur et surtout à l'extérieur de l'agglomération. Elles représentent alors la moitié du nombre de logements construits dans l'ensemble des communes du SDAU. Cette diffusion périurbaine de l'habitat représente, aujourd'hui, la forme contemporaine la plus aboutie dans le paysage, une trentaine de kilomètres autour de la ville.

Il apparaît par ailleurs, que les caractéristiques démographiques des nouveaux habitants des zones périphériques sont proches de celles des nouveaux quartiers de l'agglomération ou des grands ensembles des années 60-70: jeunes, ménages de deux enfants, familles nucléaires, sur-représentation de cadres moyens et d'employés (BERTRAND-1985).

En vingt ans, de 1954 à 1974, 20 000 logements ont été construits dans l'agglomération d'Angers. Angers a en effet connu un rythme de constructions neuves très régulier: environ 200 logements par an de 1962 à 1982 avec des pointes en 1966, 1971 et 1973. Entre 1962 et 1974, la proportion de constructions HLM est de 34% à Angers. Dans les Unités Urbaines (U.U) de plus de 100 000 habitants, le PLS abritait en 1982 moins de un ménage sur cinq, la proportion était de un sur trois à Angers (BALLAIN, JACQUIER & DARRIS-1990). On sait que le PLS à Angers représente aujourd'hui pratiquement 36% des résidences principales. Il correspond à l'offre locative majoritaire pour les habitants, et détient à ce titre un rôle de premier ordre dans le parcours résidentiel des angevins⁶⁵.

1.2.2.3- Le parc locatif social et les OHLM angevins

Après les deux décennies de constructions des grands ensembles, et plus généralement de constitution du PLS, les années 70 sont marquées à Angers par la volonté de l'OPM d'HLM de renforcer la qualité architecturale des nouveaux programmes et d'améliorer le cadre et la qualité de vie dans le parc existant.

La période 1975-1982 se caractérise par le retour du logement social vers le centre-ville sous la pression de la municipalité qui lance de nombreuses opérations de rénovation et de réhabilitation du bâti ancien. Cette période voit également l'émergence de quartiers périphériques nouveaux comme celui du Lac de Maine. Après 1986, de nombreuses cités de l'OPM d'HLM ont bénéficié de réhabilitations devenues nécessaires en raison du vieillissement et de la dégradation des immeubles, c'est le cas de Verneau qui a ainsi bénéficié de l'opération HVS et aussi de Belle-Beille en DSQ dès 1989.

Le parc locatif social de centre-ville

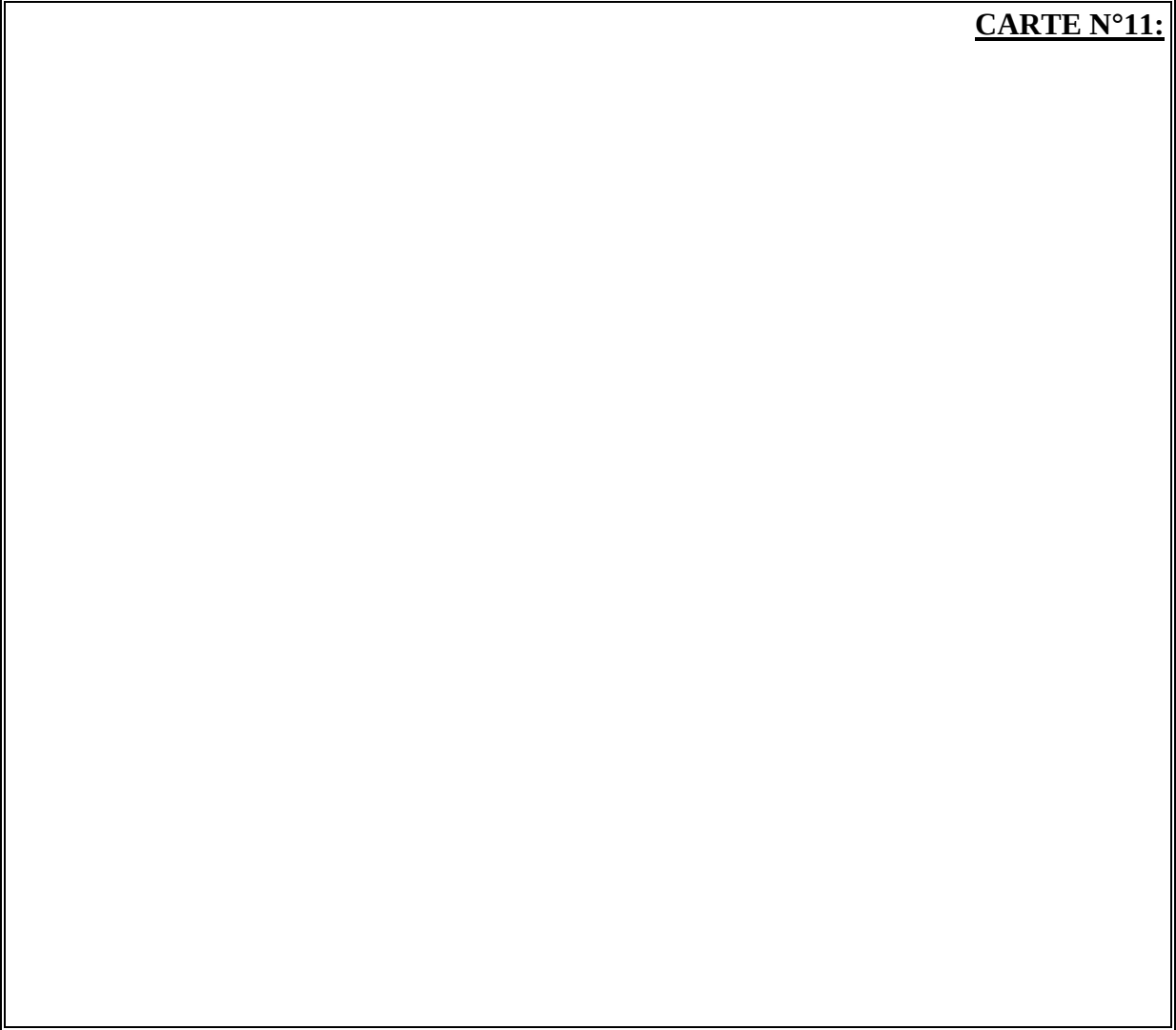
L'objectif de la Municipalité d'Angers de lutter contre le dépeuplement du centre-ville s'est traduit par la construction de nouveaux logements sociaux, et par l'élargissement de la superficie du centre (secteur République, St Serge, Front de Maine). Entre 1980 et 1987, sur les 3 148 logements mis en location à Angers, près d'un tiers, soit 1 010, ont été réalisés dans le centre-ville et les quartiers péri-centraux ou faubourgs. Ces constructions sont associées à divers programmes de réhabilitations. Jusqu'alors, l'erreur avait été de faire des grands ensembles le logement social par excellence. Actuellement on s'efforce plutôt de diluer l'habitat social dans le tissu urbain. Par ailleurs, la Municipalité, par sa politique de maîtrise

⁶⁵ Cf: *Angers: Protocole d'Occupation du Patrimoine Social*, AURA, février 1992, 99 pages.

foncière a voulu s'assurer du contrôle au plus près des coûts de réalisation des logements sociaux. Ces mesures ont contribué au maintien d'une population modeste, mais solvable, dans le centre-ville d'Angers (VIOLLIER-1994).

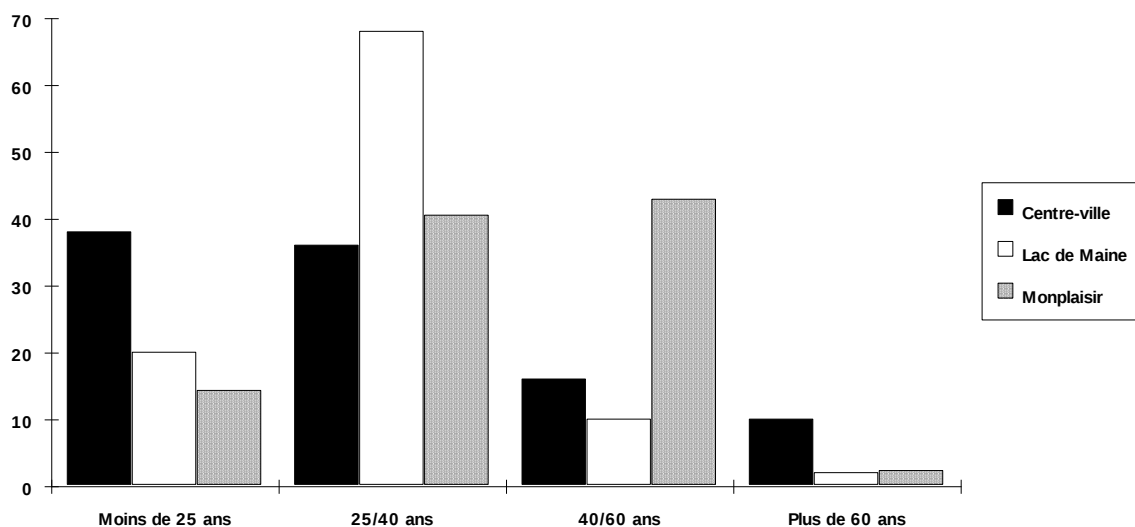
Aujourd'hui, la localisation géographique du parc apparaît comme un facteur de différenciation sociale et spatiale. Elle constitue un excellent indicateur pour apprécier l'offre de logements, les besoins, le volume et la solvabilité de la demande.

CARTE N°11:



Dans le centre-ville, le profil de la demande est très différent de celui d'autres secteurs: quartier du Lac de Maine (quartier récent de catégories moyennes), ou à plus forte raison celui de la ZUP Monplaisir⁶⁶. Les différenciations relevées dans les profils de la demande, en fonction des quartiers, s'expliquent en partie par des facteurs physiques, de localisation et de composition du parc, mais également par des facteurs démographiques et économiques. Dans le parc du centre-ville, on relève une plus grande dispersion du logement social, et les loyers y sont plus chers (la location d'un T3 en 1982 s'élevait à 1 993 francs par mois), ce qui suppose des résidents aux revenus plus élevés ou bien plus solvabilisés. La demande y possède un certain nombre de caractéristiques bien identifiées. Elle concerne des jeunes (38% de moins de vingt cinq ans), célibataires surtout (70% environ), étudiants (plus d'un quart) ou employés (48%), pour qui il s'agit d'un premier appartement (40%) et souhaitant des petits logements (66% de T1 ou T2).

DEMANDES DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR QUARTIER:
Age des demandeurs par quartier



Sources: (BOUET, JOUET & LEMAIRE-1993).

Au Lac de Maine la demande combine les caractéristiques suivantes: jeunes (68% de vingt cinq/quarante ans), jeunes familles (87% des ménages ont au plus deux enfants), célibataires dans une moindre mesure (32%), employés (40%), cadres supérieurs et professions intellectuelles supérieures (20%), premier logement ou nécessité d'un logement plus grand (56% de T2 et T3).

Les demandes de logements, dans le quartier de Monplaisir, sont nettement moins importantes que dans ceux du Centre-ville et du Lac de Maine. Par ailleurs, la demande se différencie par rapport à celle du centre et du quartier du Lac de Maine: familiale (la moitié des demandes),

⁶⁶ In: A. BOUET, P. JOUET & C. LEMAIRE, 1993, *Profil de la demande locative pour trois quartiers angevins: Centre, Lac de Maine, Monplaisir*, Mémoire de Licence de Géographie, Université d'Angers.

et même de familles nombreuses (un quart des familles ont plus de trois enfants), ouvrière (la moitié des demandes), étrangère (un quart des demandeurs), chômeurs (un quart des demandeurs), maison individuelle (une demande sur cinq), petits ou grands logements (23% de T2 et 15% de T5).

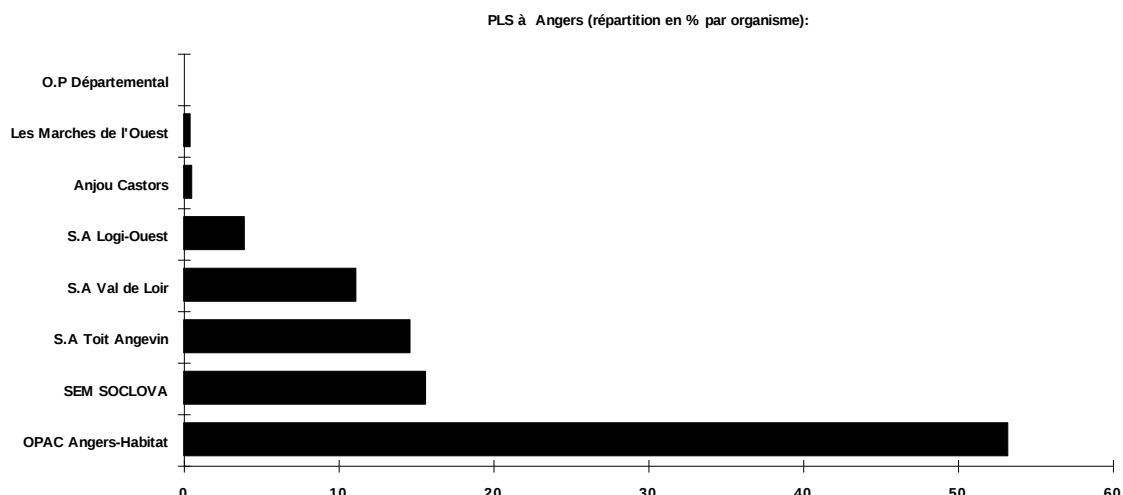
Ces trois exemples correspondent à des zones géographiques très différentes. Ils indiquent combien l'observation des profils de la demande est pertinente dans l'analyse des types d'espaces et de leurs profils sociaux.

Le parc locatif social des grands ensembles

Le PLS représente à Angers, 21 750 logements, soit 35,8% des résidences principales⁶⁷. Près de 60% des logements locatifs sociaux à Angers ont été financés grâce à des fonds de type HLM Ordinaires (-HLMO- 79,9% du parc du Toit Angevin contre 43,1% du patrimoine de Logi-Ouest). Par ailleurs, un logement sur sept a bénéficié de financement PLA et un sur huit de budgets PLR et PSR. La SOCLOVA est le seul organisme où la majorité des logements ont été financés par des programmes ILM et ILN.

Ils sont gérés en grande partie par cinq organismes principaux, et trois autres organismes dont le poids est beaucoup plus modeste. L'OPHLM de la ville, la SEM SOCLOVA, la S.A HLM "Val de Loire", la S.A HLM "Le Toit Angevin" se partagent près de 95% du parc HLM angevin:

⁶⁷ Sources: Angers, *Protocole d'Occupation du Patrimoine Social*, AURA, février 1992, 99 pages.



L'Office Public Municipal d'HLM (OPM d'HLM), Angers-Habitat, reste de loin le plus gros propriétaire bailleur de la ville d'Angers. Avec plus de 11 500 logements, il détient près de 56% du PLS de la ville et 19% du parc total de logements.

En 1992, Angers-Habitat devient un OPAC. Il loge 35 000 locataires, un angevin sur cinq en fait . Son parc est réparti sur l'ensemble du territoire de la ville, de part et d'autre de la mairie, avec les trois pôles périphériques principaux que sont les grands ensembles: Monplaisir (1 500 logements), La Roseraie (1 800 logements) et Belle-Beille, sa première grande réalisation en 1954 (1 900 logements), et des pôles secondaires comme Verneau (800 logements):

CARTE N°12:



L'OPD d'HLM de Maine-et-Loire est marginal à Angers. Il est en revanche présent dans 220 communes, soit les deux tiers des communes du département (OPDHLM-1994). Ses interventions concernent la construction nouvelle de logements (foyer-logement notamment), mais également la mise en place d'opérations d'acquisition/réhabilitation ou d'amélioration du parc social.

La S.A Logi-Ouest gère à Angers 964 logements (fin décembre 1993) répartis en une vingtaine d'ensembles immobiliers: 105 logements à La Roseraie, 286 à Monplaisir, 48 à Verneau et 92 à Belle-Beille.

La S.A le Toit Angevin gère 5 121 logements répartis sur le territoire de plusieurs communes. Elle compte 3 000 demandes par an, soit la moitié des demandes enregistrées à Angers (elle ne peut en satisfaire que 900 soit à peine un tiers d'entre elles). A Angers, trois quartiers visés par l'étude sont concernés par cet organisme bailleur: Belle-Beille (121 logements), Monplaisir (355 logements) et La Roseraie (585 logements). A Trélazé, Le Toit Angevin gère 838 logements.

La S.A Val de Loire gère des logements situés dans la commune d'Angers sur l'ensemble des quartiers concernés par l'étude, excepté Verneau. Le parc comporte 515 logements à La Roseraie, 196 logements à Monplaisir et 182 logements à Belle-Beille. A Trélazé, le parc de logements détenu par ce bailleur social comprend 597 logements, dont 189 sont de type pavillon individuel.

Plus de la moitié du parc des cinq organismes a plus de vingt ans, et ce sont Angers Habitat et le Toit Angevin qui possèdent les patrimoines les plus anciens: 60,8 et 64,1% des logements y ont été mis en location avant 1970. Le Toit Angevin possède aussi le patrimoine récent le plus important: 8% des logements y ont en effet été mis en location après 1986, contre 4% en moyenne ailleurs. La SOCLOVA a un parc beaucoup plus récent que celui de l'OPHLM.

Par quartier, c'est Verneau qui regroupe le parc le plus ancien puisque un logement sur quatre du parc a été construit avant 1948. Par ailleurs, ce quartier dispose également du parc de logements récents le plus important: 15% des logements datent d'après 1982 contre 3% par exemple à Monplaisir. Les parcs de Monplaisir et de Belle-Beille rassemblent des constructions de 1949 à 1967 surtout. Celui de La Roseraie est plus récent: 84,5% des logements ont été construits entre 1968 et 1981.



CARTE N°13:



Les logements locatifs sociaux de type individuel ne représentent que 6% du PLS, tous organismes confondus. Mais de très fortes disparités existent d'un quartier à l'autre en fonction des statuts d'occupation des ménages résidants. A Verneau notamment, il est caractéristique de rencontrer une forte proportion de ménages propriétaires de leur logement. Cette part importante de ménages propriétaires peut s'expliquer par la présence importante de maisons individuelles (43,6% contre 26,5% en moyenne à Angers ou 17,2% à Belle-Beille). Mais Verneau est une exception en la matière, car les locataires HLM sont en général très majoritaires, et beaucoup plus nombreux dans les grands ensembles qu'en moyenne à Angers (67,4% à Belle-Beille, 71,9% à Monplaisir contre 35,8% en moyenne à Angers).

Le parc angevin est essentiellement composé de T3 et de T4 (64,4%). Par quartier et par organisme, la structure typologique est variable. Cette variété souligne le décalage important qui existe souvent entre offre et demande. A Monplaisir par exemple, les T1 et T2 correspondent à 22,6% de la demande mais ne représentent que 14,6% du parc. A Belle-Beille 54,5% de la demande concernent des petits logements (T1 ou T2) pour un parc qui n'en comprend que 22,8%. Ce sont les quartiers de La Roseraie et de Verneau qui ont la proportion la plus importante de grands logements T5 et plus: 23,5 et 22,7% respectivement contre 20,6% en moyenne à Angers.

Les caractéristiques des parcs ont une incidence directe, non seulement sur la composition des ménages résidants, mais aussi sur les taux de rotation dans les logements. Le taux de rotation a fortement diminué depuis 1988 et tend à se stabiliser depuis 1991, autour de 8%. C'est bien la stabilité dans le logement qui prévaut généralement; ceci n'étant pas étranger au fait qu'on observe un ralentissement, voire un blocage des mobilités résidentielles, sociales et professionnelles dans la période récente, quand il ne s'agit pas purement et simplement de régression. De manière générale, les organismes au parc plus récent enregistrent davantage de mobilité que les organismes dont le parc est ancien (Logi-Ouest 21,6% et la SOCLOVA 18,1%).

En moyenne en 1990, la mobilité atteignait 13% (elle s'élevait à 15% en 1988). La mobilité enregistrée par Angers Habitat dans le parc social des grands ensembles tend à diminuer, et elle atteint 11,3% en moyenne, mais elle varie fortement d'un quartier à l'autre (22,6% à Verneau, 7% à Monplaisir). L'écart de situations entre Verneau et Monplaisir souligne la grande instabilité des habitants de Verneau; elle tranche avec la stabilité des habitants de Monplaisir. Dans tous les quartiers de grands ensembles, sauf à Belle-Beille, entre les deux derniers recensements, les habitants qui occupaient le même logement sont plus nombreux que sur l'ensemble de l'agglomération: 44% à Monplaisir, 42,4% à La Roseraie et 39,1% en moyenne à Angers. La moitié des ménages logés par la S.A le Toit Angevin ont emménagé entre 1988 et 1992. Les installations sont donc en général plutôt récentes. Le quartier Belle-Beille regroupe le plus de ménages installés dans le quartier avant 1970 (10,7%).

Dans le parc Toit Angevin, l'APL concerne un grand nombre de locataires, toujours au moins la moitié des occupants du parc sont bénéficiaires, quel que soit le quartier considéré. Les valeurs sont par ailleurs particulièrement significatives dans les segments dévalorisés de parc: PSR à Monplaisir, grand ensemble des Plaines à Trélazé (79,5% et 79,4%). A Trélazé, le pourcentage de bénéficiaires de l'APL en habitat individuel est beaucoup plus faible que celui enregistré dans le collectif (31,3% seulement), pour un taux de couverture bien supérieur (51,3%). Sur l'ensemble du parc Val de Loire, c'est à Monplaisir et La Roseraie qu'on trouve le plus de ménages bénéficiant de l'APL (58,7% et 52,6%). L'importance des ménages concernés par un impayé de loyer, dans tous les quartiers, est révélatrice du renforcement des difficultés économiques qui affectent les familles. Les impayés de trois mois et plus représentent une part non négligeable des résidents, sauf Belle-Beille qui constitue une sorte d'exception. Globalement, c'est Trélazé qui semble tout de même le plus concerné par le problème.

Les différenciations par bailleur, "l'effet gestionnaire", se traduisent par la concentration de population à profil plus social dans le parc des O.P par rapport à celui des S.A. Se dessinent en effet des formes variées de spécialisation en fonction des OHLM: il y aurait des bailleurs plus sociaux que d'autres. Les S.A répondent plus rapidement favorablement à la demande et ont tendance à capter, de ce fait, la clientèle la plus intéressante. Les délais des Offices sont tels qu'il y a bien report sur les S.A. Parmi les habitants, les chefs de ménage sont, globalement, plus jeunes à la SOCLOVA et Logi-Ouest. Le parc de ces organismes comprend une part plus importante de petits logements par rapport aux autres bailleurs sociaux; la part des personnes seules y est également plus importante. A Angers Habitat, le profil des chefs de famille est plus âgé. C'est l'Office Municipal également qui regroupe le plus de familles monoparentales. Le Val de Loire et le Toit Angevin ont le profil le plus familial. Par ailleurs, les revenus nets imposables y sont proportionnellement plus faibles.

Tous organismes confondus, les entrants sont nettement plus jeunes que les ménages en place. Belle Beille et Verneau associent relativement mieux les différentes générations: plus de

jeunes et aussi plus de vieux. L'analyse du profil des entrants indique un processus de renforcement de la présence de familles monoparentales. Elles sont les plus nombreuses au Val de Loire notamment. Logi-Ouest et Angers Habitat recèlent, en revanche, une part plus importante de ménages isolés parmi leurs entrants.

La paupérisation du PLS continue à se renforcer. Les revenus des ménages entrants semblent nettement moins élevés que ceux des ménages en place. C'est l'Office Municipal qui a enregistré le plus d'entrants sans ou ne disposant que de très peu de revenus (ménages sans ressource: 46,4% (30,2% à Logi-Ouest, 24,7% à la SOCLOVA)). Cependant et par quartier, les pourcentages montrent une sous-représentation des ménages disposant des revenus les plus élevés par rapport à Angers, mais une sur-représentation par rapport aux ménages en place dans les quartiers.

1.2.2.4- Les dispositifs "politique de la ville" à Angers

Comme au Mans, le Programme Local de l'Habitat (PLH)⁶⁸ doit permettre une meilleure connaissance du marché local de l'habitat et des spécialisations socio-spatiales. Leur correction passe par une offre plus diversifiée et plus cohérente spatialement. Agir sur le foncier, et atténuer les disparités géographiques de l'offre locative privée et publique, sont également des priorités à Angers.

Les réhabilitations successives n'ayant eu qu'un poids relatif dans la lutte contre les ségrégations, les accompagner de réponses sociales en direction des populations des quartiers s'est révélé indispensable. Les Contrats de ville intègrent ces exigences. A Angers, le Contrat de Ville s'applique à quatre quartiers; à Trélazé il concerne l'ensemble de la ville. A Angers, les "quartiers prioritaires" (émanation de la "géographie prioritaire") représentent 23,1% de la population totale (Belle-Beille (ex-DSQ) 12 736 habitants, Monplaisir 11 427 et Verneau (ex-HVS) 8 526 habitants⁶⁹); à Trélazé, ces zones "prioritaires" regroupent 82,9% de la population. Il existe donc un déséquilibre des enjeux, entre les deux communes, qui rappelle celui qu'on avait relevé entre Le Mans et Allonnes. Le Contrat de Ville est l'occasion de mettre à jour des thèmes problématiques et de mener des opérations correctives à l'échelle de l'agglomération. Il prévoit un certain nombre d'actions: améliorer le parc de logement ancien -OPAH- et réhabiliter le parc public, répondre à la demande sociale et très sociale.

L'éducation, l'école et la culture en général constituent un premier grand thème mobilisateur. Favoriser l'amélioration de la qualité des équipements scolaires, l'animation et la diffusion culturelles dans les quartiers représente un objectif majeur. Le volet éducatif concerne également la sensibilisation et la formation des personnels à l'accompagnement scolaire. Il intègre aussi l'éducation et la sensibilisation des publics scolaires à la lecture, à la musique ou à la danse. La carte du retard scolaire à Angers indique que certaines zones cumulent des retards plus importants. Ainsi, la rive droite de la Maine est toujours plus exposée aux retards scolaires en primaire (jusqu'à 40% d'enfants ayant déjà au moins un an de

⁶⁸ Approbation en juin 1997 seulement.

⁶⁹ In: *Contrat de Plan Angers-Trélazé*, Ville d'Angers et Ville de Trélazé, 1994.

retard à l'école⁷⁰). L'école "Tartifume", dans le quartier Verneau correspond à un établissement où le retard scolaire est supérieur à 40%; elle bénéficie de classes spécialisées: classes de perfectionnement, classes spécifiques pour enfants du voyage (terrain d'accueil des Perrins à moins de cent mètres de l'école). Plusieurs indicateurs ont permis de déterminer "*le profil de l'élève en retard scolaire*" (BOURGEAU & CHARDON-1992). Sa vie familiale, la configuration du logement dans lequel il vit, la durée de son trajet domicile/école, le moyen de transport qu'il utilise pour se rendre à l'école, peuvent être autant de paramètres discriminants. Il vit, par ailleurs, plutôt en immeuble collectif et l'un de ses parents au moins est au chômage. De manière générale et à l'échelle de l'agglomération toute entière, les écoles qui ont plus de 20% de retard se localisent en périphérie, et correspondent à des quartiers d'habitat collectif, notamment locatifs sociaux.

Les actions sociales et de santé réunies forment le deuxième thème important du Contrat de Ville. La nécessité de faciliter l'accès aux soins des publics les plus défavorisés est en effet une priorité. Cet accès plus facile doit être accompagné d'une éducation de la santé, information-prévention, y compris en matière de qualité de vie. Cette éducation passe par la multiplication de campagnes de sensibilisation, notamment à la question du bruit. Le bruit constitue en effet une source majeure de nuisance. Le service environnement de la ville d'Angers enregistre chaque année environ six cents plaintes liées à des nuisances sonores (LEMONIER-1992).

Le développement des services publics de quartier et le désenclavement urbain constituent un troisième grand thème majeur de réflexion et d'action pour le Contrat de Ville. Il met en évidence la nécessité d'extension ou de construction de mairies annexes, et de manière plus générale, la création de nouveaux services municipaux dans les quartiers (dont celui dit "Vie des Quartiers" est l'un des tout derniers exemples). Le désenclavement urbain, fer de lance des dispositifs DSQ, concerne en priorité Trélazé qui a besoin d'une requalification urbaine évidente: voies de desserte locale, entrées de la ville, aménagements paysagers, transports collectifs.

Enfin, l'installation des entreprises est fortement incitée, dans les "quartiers en conventions", par une série de mesures fiscales favorables et la création ou la restructuration d'infrastructures (de transport notamment). Ainsi se multiplient les entreprises d'insertion de taille souvent modeste: régies de quartier, chantiers-écoles, associations intermédiaires. Les régies de quartier sont un dispositif qui vise à faire participer les habitants (aux travaux de réhabilitations par exemple), les résidents devenant ainsi acteurs et responsables d'une certaine manière, de l'amélioration de leur cadre de vie. Elles offrent par ailleurs, des possibilités d'insertion économique dans et par l'habitat. Certaines ZUS (c'est le cas de Belle-Beille, Monplaisir, Verneau, Les Sablons ou encore Ronceray-Glonnières) regroupent plus de 20%, quelquefois plus de 33% de population en situation précaire, c'est-à-dire de ménages qui perçoivent un minimum social (RMI, API ou AAH) ou qui ont un revenu inférieur ou égal à 3 000 francs (INSEE-1997). Les régies de quartier sont en quelque sorte, une forme aboutie de participation des habitants. Elles regroupent un triple objectif (LEMONIER-1991): l'entretien du cadre de vie, la sociabilisation des habitants et surtout l'emploi; première condition pour sortir de la précarité. Au cours du premier semestre 1996, un projet de lancement d'une régie inter-quartiers associant Verneau/Belle-Beille/Monplaisir a vu le jour à Angers.

Dans des communes économiquement sinistrées comme Trélazé par exemple, on a fait de "*l'insertion sociale par l'économique*" une priorité. La nécessité d'implanter dans la commune des entreprises productives, pourvoyeuses d'emplois est liée au besoin de résoudre rapidement

⁷⁰ Sources: B. BOURGEAU & N. CHARDON, 1992, *Les retards scolaires en écoles primaires sur la commune d'Angers en 1989/90: un révélateur du milieu géographique, socio-économique et culturel*, Mémoire de maîtrise de Géographie, Université d'Angers, Travaux dirigés par Christian Pihet, 160 pages.

la question des exclus du travail. D'une manière générale, la mise en œuvre d'un Plan Local d'Insertion par l'Economie (PLI-E) et la création d'une Mission pour l'Insertion ont permis de coordonner les actions. Ces dispositifs assurent par ailleurs, un lien avec les entreprises souhaitant participer à l'effort d'insertion. Cet effort peut prendre plusieurs formes: la création d'activités tertiaires et de services aussi bien que le maintien de commerces de proximité (citons, à cet égard, le cas de Belle-Beille où un immeuble d'habitation a permis la création de 900 m² de bureaux).

CONCLUSION DU CHAPITRE 2

Localement, des équipes de recherche ont mis en évidence, parfois même modélisé, les différentes dynamiques ségrégatives de la ville. Aucune entité urbaine n'échappe à ces processus, même si l'on reconnaît que joue un incontestable "effet de taille". L'importance des villes et la hiérarchie urbaine sont donc également interrogées. Il semble nécessaire d'intégrer à la réflexion une logique de systèmes: comprendre la ville comme un élément du vaste

complexe territorial (GUERIN PACE-1993). A Angers, comme au Mans, apparaissent des spécialisations socio-spatiales très fortes, héritées d'un passé quelquefois récent. Les politiques urbaines, menées localement, s'efforcent maintenant de les corriger. Certains espaces urbains apparaissent si peu attractifs qu'ils ont aujourd'hui la réputation de zones repoussoirs: Verneau à Angers (Cf: Repère N°6) ou Ronceray-Glonnières au Mans notamment. La demande de logement est conditionnée par le statut de ces quartiers, statut qui tranche d'autant plus qu'on l'intègre dans le tout cohérent qu'est la ville.

Les secteurs socialement et économiquement les plus "défavorisés" correspondent à Ronceray-Glonnières, Verneau, Allonnes, et les Contrats de Ville visent à redresser l'image de ces quartiers par des actions de lutte contre la délinquance et le sentiment d'insécurité notamment. Allonnes et Trélazé, Bellevue ou Les Sablons constituent des sites économiquement sinistrés; là, l'insertion professionnelle, mais également la formation et la qualification des populations, et des jeunes surtout, constituent les véritables priorités des Contrats de Ville, réaffirmées dans le Pacte de Relance pour la Ville (PRV). Les points importants de l'action du Contrat de Ville angevin concernent, à Belle-Beille la réhabilitation du parc ancien et la mixité sociale, déjà définie lors des PLH comme une priorité et que le POPS tente de mettre en application, grâce au suivi du fichier commun de la demande. Les Contrats de Ville sont en effet, l'occasion de mener une réflexion multipartenariale sur le logement social. Les OHLM sont donc directement interpellés dans la question du logement social, et partenaires dans le déroulement des dispositifs politiques de la ville.

Le Contrat de Ville du Mans qui intègre plusieurs communes de la CUM se définit davantage comme un projet d'intercommunalité, un espoir de solidarité intercommunale réellement opérante, que comme la simple poursuite des dispositifs DSU antérieurs. En dehors du pôle manceau, la Sarthe ne connaît pas d'autres Contrats de Ville. En revanche, le Maine-et-Loire compte trois pôles urbains en Contrat de Ville: le pôle d'Angers/Trélazé, plus Saumur et Cholet. Mais le risque demeure pour ces politiques urbaines d'être inspirées d'objectifs exogènes, en décalage avec les représentations que les habitants se font d'eux-mêmes et de leur espace. Les conditions humaines et sociales y sont trop différenciées pour que des politiques uniformisées y soient efficaces. La ville et les différents espaces qui la composent sont en effet, des réalités diversement vécues et pratiquées.

CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE

Aujourd'hui, parmi les dysfonctionnements du marché, on relève que le manque de logement locatif d'une part, et la difficulté d'accéder au PLS d'autre part, renforcent l'inadaptation offre/demande. Pour répondre au mieux à la demande qui change avec l'évolution des structures familiales, il apparaît urgent aux opérateurs HLM de créer une offre plus diversifiée de logements locatifs. L'accès au logement n'est en effet pas indépendant des

logiques familiales. Les filières institutionnelles d'attribution du secteur locatif social doivent composer avec ces logiques familiales (VERVAEKE-1992). La progression des célibataires et le recul de la nuptialité, l'augmentation du nombre des familles monoparentales, des divorcés et des décohabitants viennent grossir le besoin en logements et en logements sociaux surtout. Aujourd'hui, le développement d'une offre de logements adaptée aux familles les plus défavorisées apparaît de première importance. Une des orientations majeures de la politique du logement au Mans, comme à Angers, consiste à prendre en charge des publics défavorisés sans produire ou reproduire de sous-parc social. L'insertion des populations par le logement, notamment social, apparaît comme un des objectifs les plus réalistes et les plus ambitieux des pouvoirs locaux.

De manière globale et à l'échelle nationale, on assiste à une redéfinition de la vocation sociale du logement HLM: diminution mais part toujours importante de familles nombreuses et monoparentales, jeunesse de la population mais également poids renforcé des personnes âgées, proportion d'étrangers plus importante que dans d'autres parcs logements, présence significative de familles modestes et sous-représentation des classes sociales moyennes et supérieures. La dégradation des grands ensembles et la paupérisation du parc social sont le fruit de processus différents, inscrits dans une chronologie. Les compositions sociales des parcs HLM ne sont pas indépendantes des caractéristiques patrimoniales. On reconnaît qu'en plus d'un "effet de structure", joue un "effet gestionnaire" (S.A/O.P).

Aujourd'hui, parmi les espaces les moins convoités figurent les grands ensembles. Ils constituent un exemple de type urbain ayant connu un changement assez brutal de statut. Ce changement intègre une dimension temporelle fortement signifiante. Il paraît donc nécessaire d'apporter un éclairage sur l'histoire des grands ensembles, sur les grandes étapes de leur construction et de leur transformation; les travaux d'enquêtes biographiques de Bourdieu le montrent bien (BOURDIEU-1993), en particulier pour comprendre les dispositifs socio-urbains dont les quartiers d'habitat social ont bénéficié. Cette démarche a inspiré notre propre approche des grands ensembles et a servi de modèle.

DEUXIEME PARTIE

2- LES GRANDS ENSEMBLES MANCEAUX ET ANGEVINS: UNE GRANDE VARIETE D'IDENTITES TERRITORIALES

INTRODUCTION DE LA DEUXIEME PARTIE

Pour aborder les grands ensembles retenus à travers leurs spécificités propres, une présentation des grands ensembles étudiés apparaît nécessaire afin de mettre en évidence particularités et particularismes. Il s'agit de souligner à la fois la dissemblance des quartiers, mais aussi leurs caractères communs. Car comme les groupes sociaux, les cités sont dotées d'une identité et d'une mémoire collective propre. Le sens de ces lieux est indissociable du contexte culturel, idéologique, politique, social et historique dans lequel se sont constitués les quartiers. Les grands ensembles s'intègrent, par conséquent, nécessairement dans une problématique territoriale identitaire; il y a interaction des formes spatiales sur le contenu social.

Les exposés permettent de mettre en relief les fondements explicatifs des différenciations, et les facteurs susceptibles de confirmer ou au contraire d'infirmier le caractère plus ou moins "défavorisé" de tel ou tel quartier, de tel ou tel îlot. Cette manière d'aborder les sites présente l'avantage d'une analyse dans le détail. Elle permet d'éclairer et d'expliquer la hiérarchisation

des grands ensembles. En effet, ces études de cas font émerger un certain nombre de déterminants explicatifs: effets d'âge ou d'histoire sur le parc, et responsables de l'accumulation d'une même population en certains secteurs. Ces concentrations sont elles-mêmes révélatrices de la structure du parc. Les îlots d'étudiants à Belle-Beille regroupent une part plus importante de petits logements; les concentrations d'étrangers à Monplaisir ou de grandes familles à Allonnes soulignent la part importante de grands logements.

L'approche de géographie sociale permet d'interroger d'autres fondements explicatifs: place ou statut du quartier dans la ville (et notamment la proximité du grand ensemble par rapport au centre-ville: Bellevue au Mans), degré d'enclavement du quartier (isolement de Verneau, des Plaines à Trélazé ou d'Allonnes), composantes géographiques caractéristiques (campus universitaire de Belle-Beille, site minier de Trélazé), effet de mobilité ou processus de valorisation/dévalorisation des quartiers (en particulier les processus de dégradation qui ont affecté les ZUP depuis les années 70: La Roseraie et plus encore Les Sablons), évolution et intensité des politiques locales à leur égard, puisqu'on a relevé une très forte mobilisation sur certains grands ensembles (Belle-Beille notamment, Les Plaines à Trélazé ou encore Allonnes et Les Sablons⁷¹) et peu ou pas d'interventions dans certains autres (La Roseraie). Ces quartiers d'habitat social ont souvent bénéficié, au cours des années 80, de procédures Développement Social des Quartiers (DSQ) ou d'autres conventions. Du fait de cet héritage, ils sont le plus souvent concernés par le Contrat de Ville, mais il faut souligner que certains dispositifs Habitat et Vie Sociale (HVS) ne se sont pas traduits en DSQ, et que tous les DSQ ne sont pas intégrés au Contrat de Ville. Il a en effet concerné aussi des quartiers jusque-là hors conventions.

2.1- LES QUARTIERS DE GRANDS ENSEMBLES MANCEAUX ET ANGEVINS: ELEMENTS GEOGRAPHIQUES ET SOCIAUX

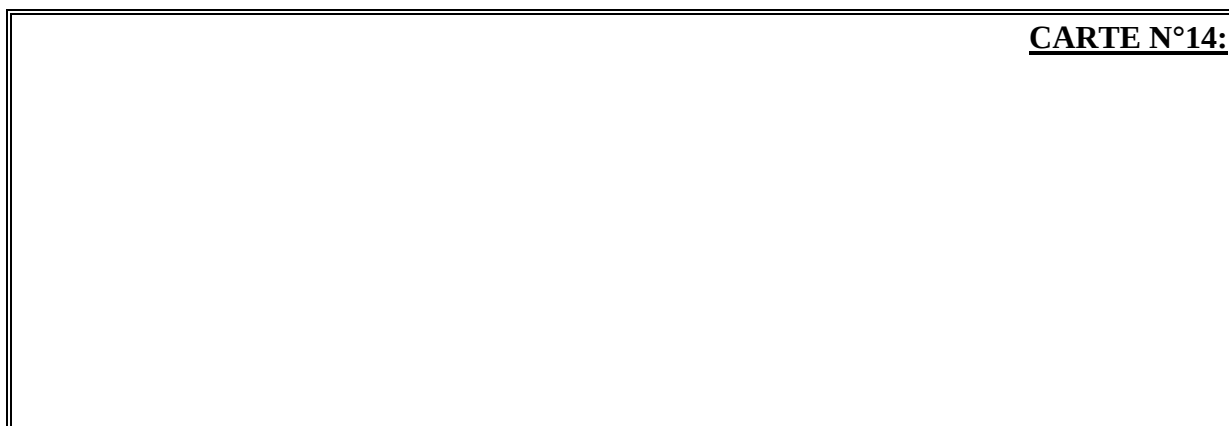
Cités-banlieues ouvrières chargées d'histoire, zones urbaines marginales porteuses de tous les stigmates, grand ensemble populaire ouvrier et convivial concentrant une population modeste, vieux quartier dégradé au parc diversifié, hérité des mises aux normes et des restructurations successives, collectif de classes moyennes en voie de paupérisation mais hors convention, grand ensemble surgi des terres maraîchères d'un village de banlieue, ou encore ZUP familiale où chômage et captivité résidentielle sont le lot des habitants, chacun de ces grands ensembles est un cas particulier. Le groupe des neuf grands ensembles étudiés n'est pas homogène. Il est composé d'espaces à réalités multiples. Mais il s'agit de secteurs socialement et économiquement plus "*défavorisés*" que d'autres espaces des agglomérations mancelle et angevine. La descente aux enfers, qu'ont connu les économies locales, a affecté

⁷¹ En 1996, 38 quartiers en France sont classés ZFU. Au total, la politique de la ville concerne 1 300 Contrats de Ville, 700 ZUS et 360 ZRU (DIV-1996).

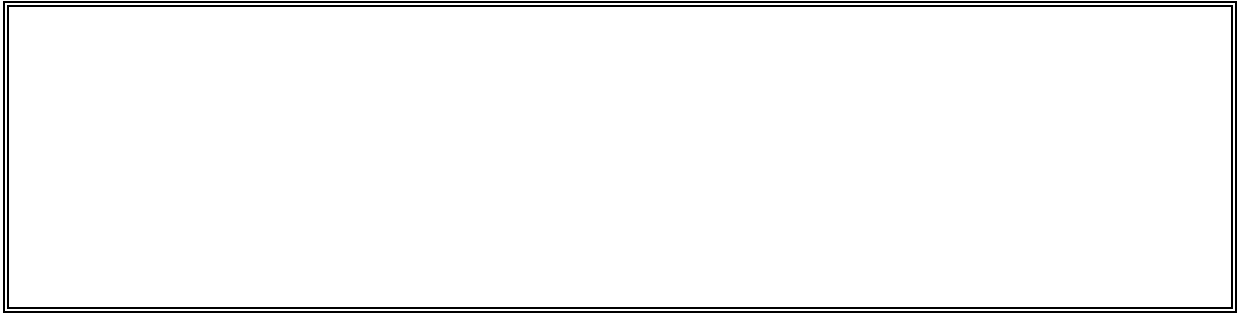
durablement les groupes sociaux résidants, et malgré la mobilisation récente en direction des grands ensembles, les interventions ont été impuissantes à améliorer la situation économique. Socialement, la prise en charge d'une partie, de plus en plus importante, de la population témoigne du processus de paupérisation croissante qui touche les ménages résidants. La composition sociale du parc logement découle logiquement des évolutions qu'ont connu les populations des grands ensembles. La structure locale des parcs conditionne le type de peuplement, l'interaction entre types de logements et types d'habitants est manifeste.

Ces grands ensembles ont la caractéristique commune d'avoir tous une image déplorable. Ils sont porteurs d'une symbolique évidente. Pour les résidents, la charge idéologique qui s'attache à leur territoire est d'autant plus lourde à porter que la connotation négative est forte. Se dire de Verneau (mais également des Plaines, de Ronceray-Glonnières ou des Sablons) revient, ni plus ni moins, à se voir affubler d'une identité sociale caricaturale: "*habiter là c'est forcément avoir affaire à cette réputation poisseuse*" (GERVAISE-1991)⁷².

2.1.1- TRELAZE: BANLIEUE ROUGE ... ET BLEUE



⁷² Disait Patrick Gervaise des secteurs les plus défavorisés de Levallois-Perret du début du siècle (GERVAISE-1991).

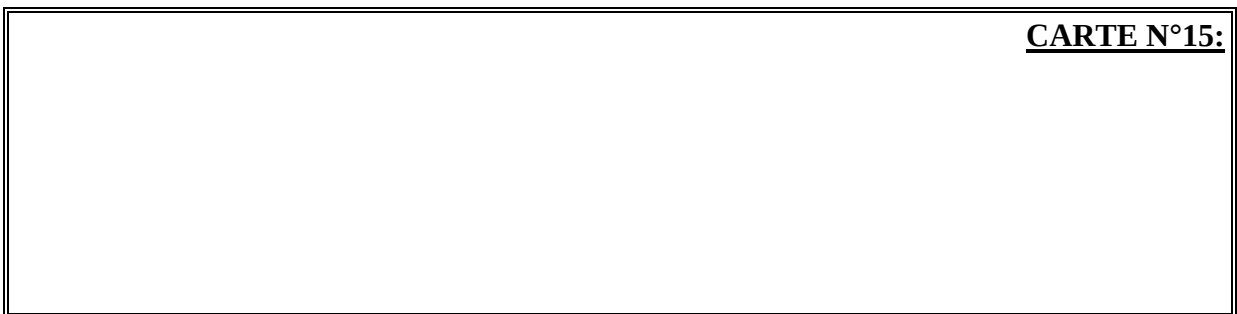


Trélazé constitue la frange sud-est d'Angers, c'est une ville-banlieue et une cité ouvrière traditionnellement considérée comme le berceau du syndicalisme ouvrier en Anjou. L'histoire urbaine de Trélazé est liée à son histoire économique, c'est à dire pour l'essentiel à l'exploitation de l'ardoise qui a modelé et teinté de bleu ardoise le paysage de la commune (BONNETTE-1983). Mais Trélazé est surtout aujourd'hui une commune socialement et économiquement sinistrée.

2.1.1.1- L'omniprésence de l'ardoise

Trélazé a toujours été une cité ouvrière peuplée de travailleurs modestes. Elle est par ailleurs, connue pour être au sein d'un Anjou politiquement conservateur, une cité "rouge". Sa municipalité a été la seule à direction communiste en Anjou pendant longtemps. La réduction de l'activité d'extraction a profondément marqué le paysage de Trélazé: bâtiments industriels en ruine, friches industrielles et urbaines (SOULEZ-LARIVIERE-1979). En effet, aujourd'hui l'ardoise d'Espagne occupe une place prépondérante; elle assure désormais environ 70% des besoins du marché (THOME-1988).

Les friches industrielles de Trélazé couvrent actuellement un quart du territoire communal, soit en tout 300 Ha⁷³. La majeure partie d'entre elles est comprise dans l'aire du site ardoisier de la commune. Ces sites de friches posent à Trélazé la question de leur reconversion: tentative de nouvelles implantations industrielles, destruction d'anciens bâtiments, implantation de déchetterie ou mise en valeur touristique ?

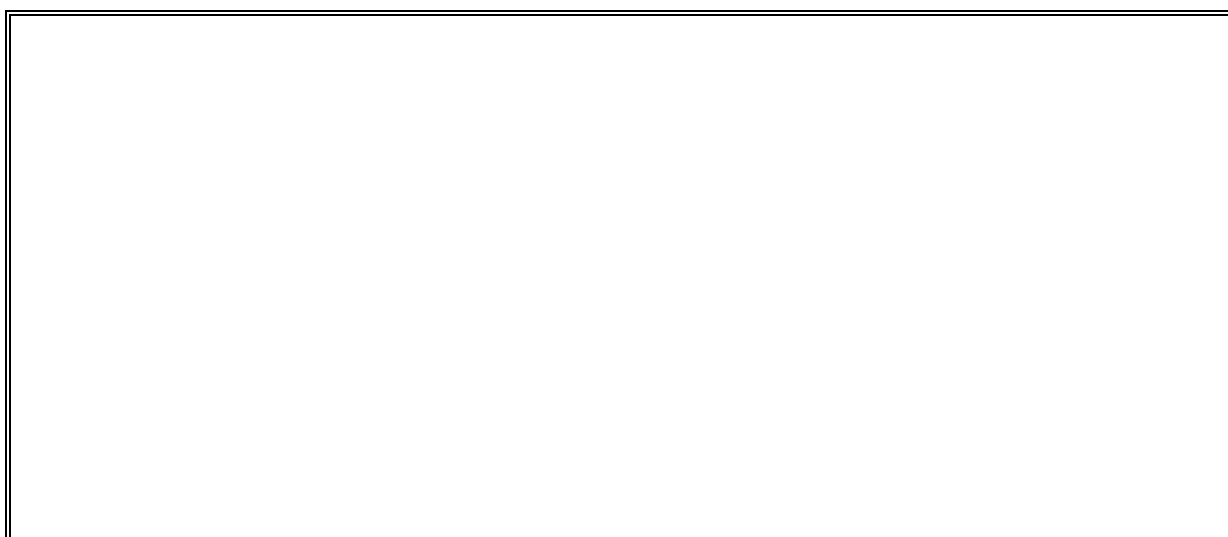


CARTE N°15:

⁷³ Sources: I. BOUJU, 1989, *Les friches industrielles et urbaines de Trelazé*, Mémoire de Licence de Géographie, Université d'Angers, 12 pages.



En plus d'un paysage rural et boisé⁷⁴ au nord, la commune est constituée de trois zones de peuplement bien distinctes. Le bourg ancien et ses îlots voisins représentent la première forme urbaine de Trélazé; il s'agit du centre institutionnel, constitué de la mairie et de l'église. Le bourg est séparé du reste de la commune par la barrière physique que forment les déchets des puits. Le pôle ardoisier, qui relève des activités industrielles et ses cités ouvrières, représente le centre de gravité de Trélazé. Point d'attraction, où les communications sont facilitées, le pôle ardoisier est également constitué d'un ensemble de commerces, d'équipements et d'un marché. Il est donc le centre de vie de Trélazé. Le grand ensemble des Plaines et les nouveaux lotissements pavillonnaires forment la troisième famille morphologique de la géographie urbaine de Trélazé.



⁷⁴ Sources: DDE d'Angers, AURA, mars 1977, *Trélazé: rapport de présentation du POS*, 12 pages.

TRELAZE: Les Plaines côté ardoisières, allée des mineurs

2.1.1.2- Le tournant démographique des années 60

Après-guerre, la population ne va régulièrement cesser de s'accroître, Trélazé retrouve un nombre d'habitants voisin de celui des années 20: 6 934 habitants en 1954. En 1962, la commune compte déjà 9 327 habitants, et en 1968 la population a presque doublé par rapport à ce qu'elle était en 1946: équivalente à 11 663 habitants (JEANNEAU-1972). Cette croissance régulière de la population a conjugué croît naturel régulier et solde migratoire encore élevé en 1968. Si la période 1940-1953 se caractérise par une construction ralentie, 1954 marque bien le début d'une construction importante: cités pavillonnaires (Bellevue, Béatrice, Petit bois) associées au grand ensemble des Plaines (sept cents logements), bâti dès 1959 entre les cités ardoisières des Basses Plaines et celle du Petit Bois.

CARTE N°16:



En 1959, le grand ensemble des Plaines est le plus important de la banlieue angevine; il se présente sous la forme d'immeubles bas (quatre à cinq étages), dont la taille relativement réduite des bâtiments collectifs a favorisé leur intégration dans le paysage (plus une tour de douze étages).



TRELAZE: tour de la cité du petit bois

TRELAZE: Les Plaines

Le grand ensemble regroupe 3 000 habitants, soit un tiers de la population de Trélazé. Ce grand ensemble apporte à Trélazé des nouveaux habitants venus de la ville d'Angers. Les logements du grand ensemble ont élevé les conditions de confort des logements de Trélazé (JEANNEAU-1972). Par ailleurs, la construction de ces nouveaux logements s'est accompagnée de travaux d'amélioration en matière d'urbanisme et d'équipements collectifs.

En règle générale, le parc de logements de Trélazé se caractérise soit par sa très grande jeunesse, soit par son ancienneté. Le développement urbain, notamment des Plaines, date de la période 1962-1968. La commune enregistre une augmentation de ses actifs: classes moyennes et intermédiaires surtout, mais également ouvrières. Le recensement de 1968 indique que les deux tiers des actifs sont des ouvriers, et que la population active féminine est très faible. Il n'existe en effet que très peu d'emplois féminins, et les crèches et garderies sont quasi-inexistantes. La pyramide des âges de 1968 met en évidence la jeunesse de la population. Elle

s'explique par l'importance des jeunes ménages avec enfants dans la population (entre 54 et 62%).

Dès 1968, un des objectifs de développement urbain pour Trélazé était de parvenir à fixer sur place la population active, en créant des emplois nouveaux autres que ceux liés à l'industrie extractive en déclin. La création d'une Z.I en 1972 a certes permis de diversifier la gamme des établissements industriels et tertiaires, mais n'a pas donné les résultats espérés. Aujourd'hui, l'activité et la vitalité économiques de Trélazé sont en baisse. La population active décroît, les sociétés ardoisières n'embauchent plus. Les mises en pré-retraite sont de plus en plus nombreuses et gonflent ainsi les chiffres des carriers retraités. Par ailleurs, le vieillissement rapide des habitants de Trélazé est renforcé par le départ vers Angers ou Saint-Barthélémy de nombreux actifs de la commune; jeunes couples s'installant à La Roseraie par exemple.

2.1.1.3- Trélazé aujourd'hui: toutes les caractéristiques d'un espace dévalorisé

Jusqu'à la fin des années 60, l'économie de Trélazé reposait presque uniquement sur son industrie ardoisière qui faisait vivre sa classe ouvrière. Après les premiers signes de difficultés rencontrées par l'activité, puis son déclin, la commune a subitement été précipitée dans une crise économique grave. La multiplication des aménagements, et les "opérations de secours", n'ont pas enrayé la progression de la courbe du chômage, ni n'ont annulé les difficultés sociales et économiques des habitants. Avec un taux de chômage qui frôle les 25% (plus de deux cents licenciements ardoisiers supplémentaires en 1992)⁷⁵, la ville de Trélazé est la plus touchée du département, et ce malgré les mesures financières qui se multiplient (douze millions de francs en dix ans) pour favoriser l'installation des entreprises sur la commune.

En 1990, Trélazé compte près de 1 600 logements HLM. Le quartier des Plaines regroupe la partie la plus importante de la population de la commune. Le dernier recensement de la population donne de Trélazé quelques indicateurs particulièrement révélateurs des difficultés que connaît la commune: un tiers de la population a moins de vingt ans et 7% sont des étrangers, la moitié de la population est encore composée d'ouvriers, 61,5% des foyers ne sont pas imposables (la moitié à Angers), un quart de la population active est au chômage dont plus d'un tiers a moins de vingt cinq ans, 43% sont chômeurs depuis plus d'un an et 65% ne sont plus indemnisés. Pour Trélazé, plusieurs questions ont un caractère urgent: la politique d'action sociale et éducative d'une part, l'insertion professionnelle de ses jeunes d'autre part, la préservation du patrimoine et le désenclavement urbain enfin. Car aujourd'hui, le quartier des Plaines et la commune de Trélazé font figure de repoussoir aux yeux de la plupart des angevins, les emménagements récents sont rares.

En 1982, la réhabilitation des Plaines est prévue en procédure HVS. Ces projets de réhabilitation et de restructuration font suite aux réflexions d'un groupe de travail constitué dès 1979 par les membres de la SA d'HLM le Toit Angevin, constructeur et bailleur, la municipalité de Trélazé et la CAF. Le but du groupe était de mettre en place des dispositifs susceptibles d'enrayer le processus de dégradation urbaine, sociale et économique en cours. D'abord la réhabilitation du parc de logements (accompagnée d'une restructuration des espaces publics) devait permettre de mieux adapter les logements à l'évolution de la demande,

⁷⁵ Sources: Ouest-France du 6/7 novembre 1993.

et de favoriser une diversification des logements dans une même cage d'escalier. En instaurant cette double diversification des ménages et des logements, on espérait mettre un frein aux formes de ségrégation. Ensuite, le deuxième objectif de l'opération HVS a concerné des actions sociales, l'intégration des populations isolées et des "*défavorisés*". Enfin, le troisième objectif visait à modifier l'image négative qui collait au quartier.

Après 1989, et la mise en place du DSQ, les problèmes de fonds sont les mêmes; c'est pourquoi Trélazé s'engage dans une procédure susceptible de prendre en compte des projets ponctuels d'aménagement et d'urbanisme. L'objectif est de promouvoir une réflexion globale à l'échelle de l'ensemble de la commune, identique à celle engagée dans la région à St-Nazaire ou Allonnes par exemple. Le DSQ a concerné à Trélazé le quartier des Plaines et a représenté 41,6% du PLS de la commune soit près de 700 logements⁷⁶.

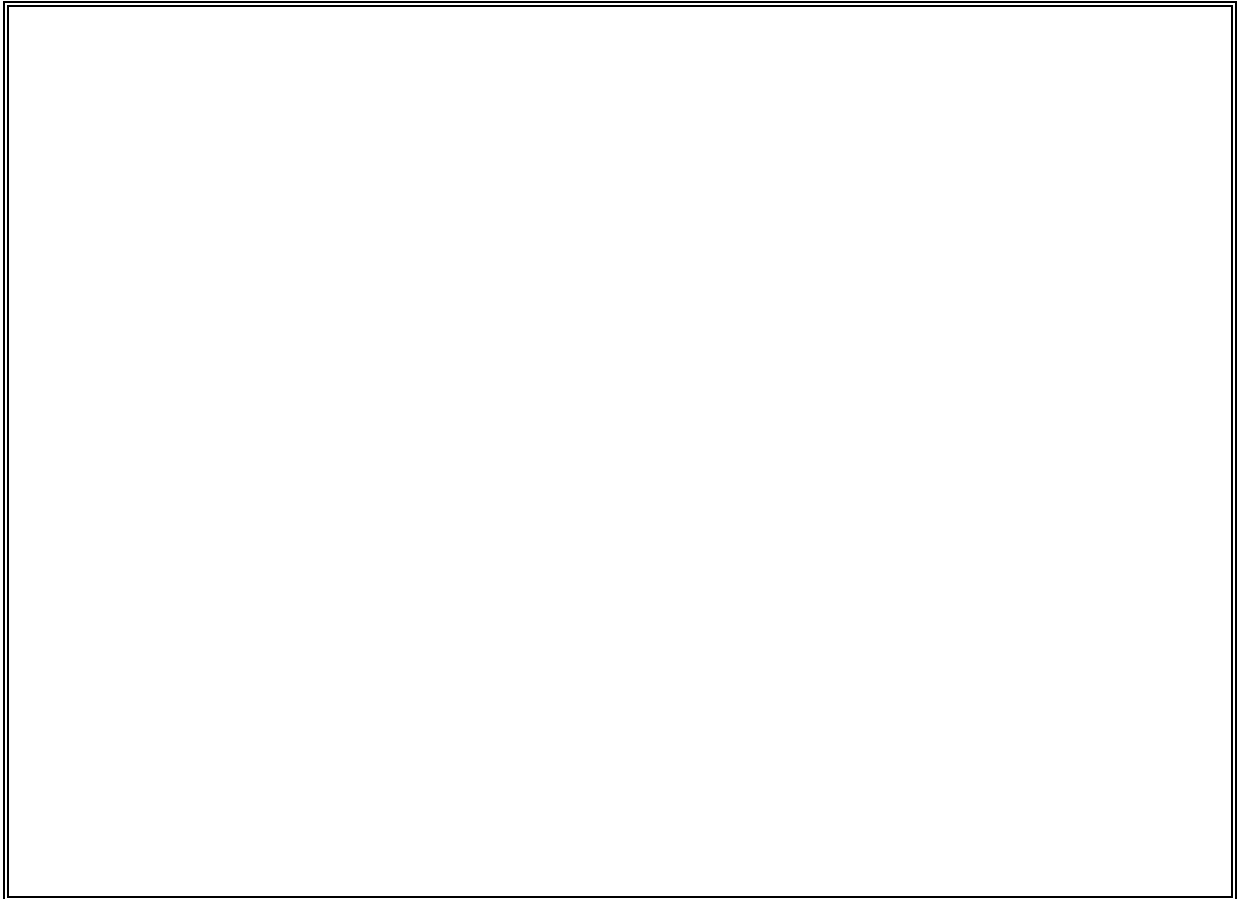
Aujourd'hui, le quartier des Plaines est dégradé et rejeté par rapport à l'ensemble. La cité abrite différents types de populations: d'une part, les ardoisiers et leurs familles souvent d'origine bretonne, espagnole ou maghrébine, d'autre part les travailleurs trélazéens non ardoisiers qui sont souvent issus des classes moyennes, enfin, les locataires de Trélazé peu intégrés à la vie locale et extérieurs à l'histoire collective de la commune. Le récent Contrat de Ville (Angers-Trélazé) prévoit notamment une revalorisation de l'image trélazéenne en utilisant finalement ce que la commune possède de meilleur et de plus authentique, son passé ouvrier ardoisier.

2.1.2- RONCERAY-GLONNIERES OU "LA MARGE DE L'URBANITE"

Au Mans, c'est vers 1959 que commence l'histoire du grand ensemble Ronceray-Glonnières, il est géré par l'Office Public d'HLM de la CUM.



⁷⁶ In: *DSQ des Pays de la Loire*, Documents choisis.



De 1960 à 1965, le quartier est équipé d'une Maison des Jeunes et de la Culture (aujourd'hui la MJC Ronceray a quasiment trente ans, elle fut l'une des premières structures de loisirs de la ville), d'une école maternelle, d'un cinéma de quartier (fermé et devenu salle municipale en 1987). En 1964, l'amicale des locataires est créée et en 1969 le vaste supermarché voisin ouvre ses portes.

Le grand ensemble de Ronceray-Glonnières comprend 1 800 logements construits entre 1958 et 1960, qui répètent sur des barres de quatre ou cinq niveaux une typologie extrêmement sommaire. Ronceray-Glonnières regroupe un habitat dont les loyers unitaires sont faibles, en moyenne inférieurs à 450 francs, et dont une faible part de loyer reste à charge, environ 20% (INSEE-1997). Avec un taux de chômage supérieur à 30%, un pourcentage de personnes couvertes par le Revenu Minimum d'Insertion (RMI) voisin de 14,5% et un revenu moyen par unité de consommation équivalent à 3 642 francs, le quartier de Ronceray-Glonnières est l'un des quartiers en convention des Pays de la Loire les plus "défavorisés". Plus d'un habitant sur trois vit sous le seuil de pauvreté, fixé à 3 000 francs par mois, et un quart des ménages disposent de moins de 2 500 francs (INSEE-1997). La pauvreté touche d'abord les familles et les enfants. Mais les femmes, lorsqu'elles élèvent seules leurs enfants, restent les plus exposées à la pauvreté. L'accès à l'emploi est beaucoup plus difficile pour ces femmes, et les possibilités de sortir de la précarité sont faibles.



Dès les années 70, Ronceray-Glonnières apparaît comme un grand ensemble dégradé et inconfortable. Mal entretenu, son image est déplorable, qu'elle émane des habitants ou des non-résidents (CHEVALIER-1984). A la fin des années 70 commencent de grandes opérations de réhabilitation et d'aménagement de l'environnement. La première réhabilitation du quartier, commencée en 1979, a constitué en une opération d'amélioration des logements et d'embellissement qui a marqué les habitants du quartier.



RONCERAY-GLONNIERES

Les opérations de réhabilitation ont permis de remédier à l'exiguïté des logements, auparavant flagrante: 15% des logements en moyenne étaient en dessous des normes de surface. Les réhabilitations de 1980-1982 ont consisté pour l'essentiel en un agrandissement des cuisines et des séjours avec ouverture sur des loggias et en un projet de nouvelle façade⁷⁷. Celle-ci a fourni l'espace de transition entre intérieur et extérieur qui faisait défaut et a permis de créer une nouvelle manière de lire cet espace urbain.

A côté des immeubles HLM de Ronceray-Glonnières existent plusieurs cités individuelles. Les Petites Glonnières constituent un groupe (HLM CUM) d'une cinquantaine de maisons en location (quelques rares accédants). Peuplée de retraités essentiellement, la cité est sans enfant. La Cité du Maroc est une cité cheminote car son histoire est indissociable de celle du rail au Mans. La Cité Pigalle est une cité de transit. La vie sociale et le lien entre ces différents groupes ne sont pas toujours établis. Le journal associatif des quartiers sud remplit en partie cette fonction puisqu'il est un moyen de communiquer et d'informer les habitants sur l'existence de rencontres, ou de fêtes inter-culturelles notamment. Il est largement diffusé. Le quartier Ronceray-Glonnières possède donc plusieurs images et un environnement varié, que les réhabilitations successives ont contribué à améliorer. Ces réhabilitations ont été par ailleurs, l'occasion de permettre à des jeunes du quartier et des RMistes d'obtenir un emploi tout en contribuant à valoriser l'environnement de la cité (cinq Contrats Emploi Solidarité (CES) ont été signés pour six mois afin d'assurer le nettoyage des espaces verts de Ronceray-Glonnières notamment).

2.1.3- LES SABLONS: SPLENDEUR ET DECADENCE DES ZUP

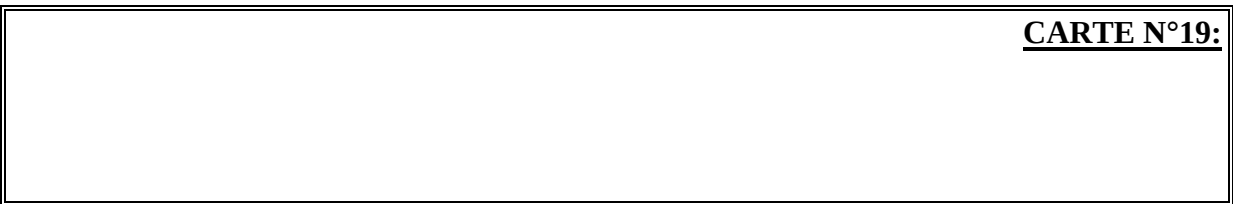
La ZUP des Sablons a représenté pour Le Mans tout à la fois une opération d'urbanisme de grande envergure menée par la SEM, un moyen de rationaliser l'extension de la ville, et un outil de contrôle des constructions nouvelles et des équipements. Elle a été construite, essentiellement, sur des terrains maraîchers, où les habitations détruites étaient souvent antérieures à 1871.

⁷⁷ Sources: Actes du colloque des 18 et 19 décembre 1986, *Réhabilitation des Grands Ensembles*, Institut National d'Architecture et Commission Nationale pour le DSQ, 1987, 60 pages.

Les Sablons, avec l'installation de populations nouvelles, a connu une poussée démographique impressionnante. Les populations y possèdent les mêmes caractéristiques que l'ensemble des populations HLM des années 70: plus de la moitié de la population a moins de vingt ans, les plus de soixante ans sont rares et le poids des jeunes adultes actifs employés (35%) ou ouvriers (45%) est très important (DELPRETTI-1975).

LES SABLONS: depuis l'île aux sports

En 1975, l'un des principaux objectifs était de "*doter les ensembles d'habitation de tous les équipements d'intérêt collectif nécessaires à la fonction et à l'ambiance urbaine*"; celle-là même qui fait défaut aujourd'hui. La ZUP des Sablons est le quartier le mieux équipé du Mans pour les structures sportives; elles répondent parfaitement à la demande de la population. "L'île aux sports" notamment est une chance fabuleuse pour ses habitants: aucun habitant de centre-ville ne peut se vanter de disposer de l'équivalent en qualité et niveau d'équipement, ni en proximité. La ZUP des Sablons est également un des rares quartiers du Mans à bénéficier d'une aussi grande superficie réservée aux espaces verts:



CARTE N°19:



Enfin, aux Sablons, les logements sont récents et confortables, en tout cas plus confortables que dans bien des quartiers anciens moins populaires, voire bourgeois (LACAZE-1993)⁷⁸. Beaucoup d'études géographiques soulignent que l'on a vu en Les Sablons seulement un secteur à vocation sociale, c'est-à-dire constitué de logements aidés par l'Etat. C'est pourquoi la ZUP des Sablons a vite été reléguée au rang de "*banlieue à problèmes*", sous-entendant qu'elle n'était en rien un véritable quartier de la ville. On a mal exploité les atouts des Sablons et abouti à une véritable ségrégation socio-spatiale.

2.1.3.1- Les Sablons: premier quartier d'habitat social du Mans

Les Sablons comptent 5 825 résidences principales. Moins d'un habitant sur cinq est propriétaire de son logement et parmi les 81% de locataires, les neuf dixièmes sont logés dans le parc HLM. La mobilité-logement est importante mais variable suivant les groupes sociaux⁷⁹; ainsi les familles étrangères sont les plus stables, les chômeurs les plus mobiles.

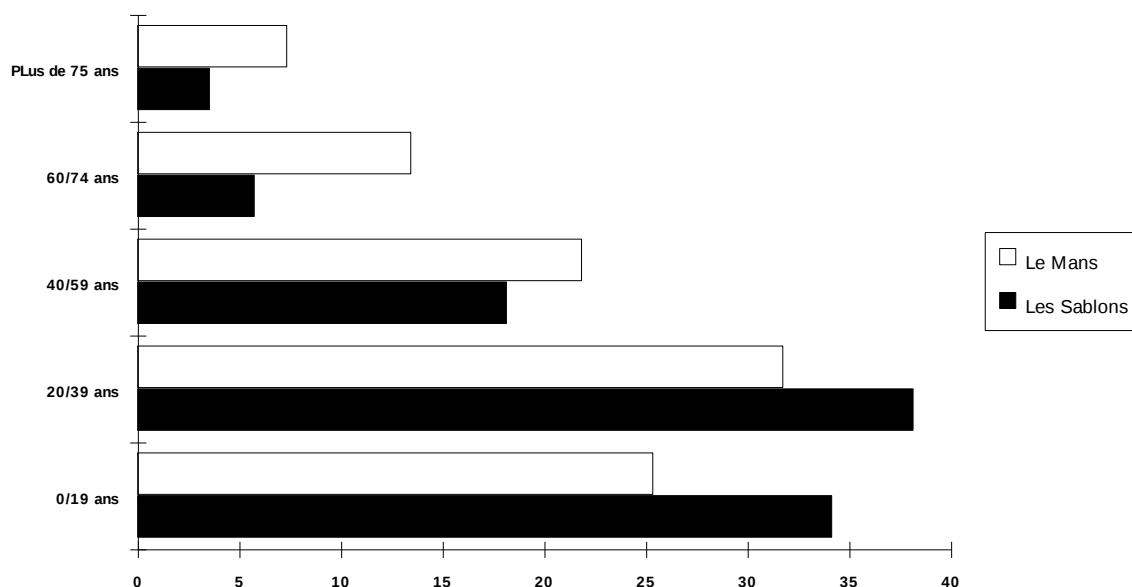
⁷⁸ Sur le rôle des représentations mentales dans la détermination de la valeur de l'habitat, voir la contribution de J.P LACAZE, In *L'articulation du foncier et de l'immobilier* (LACAZE-1993).

⁷⁹ Sources: CREPA-Habitat & DRE Nantes, septembre 1989, *La vacance dans la ZUP des Sablons*.

CARTE N°20:

En 1990, Les Sablons représentent 10,6% de la population mancelle soit 15 480 habitants (en baisse de 8% par rapport à 1982). A l'exception des segments PSR, le parc des Sablons est occupé par une population jeune. Au dernier recensement, la classe d'âge 0/19 ans avait cependant enregistré la plus forte évolution négative; mais elle représente malgré tout encore un tiers de l'ensemble (41% en 1982):

AGE DES POPULATIONS AU RECENSEMENT DE 1990 (en %):



Sources: RGP/INSEE-1990.

Aux Sablons, les familles nombreuses (12,1%) sont beaucoup plus importantes qu'au niveau de l'ensemble de la ville, où elles ne représentent que 7% des familles. Les familles monoparentales elles, représentent 27,7% des familles. Ce chiffre indique que les familles économiquement faibles, ou potentiellement en difficulté, représentent des fractions importantes de la population. D'ailleurs, les familles allocataires représentent les trois quarts des ménages. En 1990, un tiers des étrangers habitant Le Mans sont installés aux Sablons. Cette population est particulièrement jeune puisque la moitié d'entre elle a moins de quinze ans. Mais, il s'agit là d'un phénomène général à l'échelle de la région, la concentration de population étrangère dans les quartiers prioritaires est frappante. La moitié de la population étrangère des Pays de la Loire vit en effet dans les quartiers en convention (INSEE-1997).

En 1990, une forte proportion d'actifs ne se positionne dans aucune CSP classique. Une part importante de ces actifs (23,5%) est constituée de personnes occupant un emploi précaire. Les ouvriers représentent un tiers de l'ensemble des actifs et les employés un quart; leur poids reste donc important même s'il a accusé une diminution par rapport à 1982. Aujourd'hui, la part des ouvriers est toujours plus importante que pour l'ensemble du Mans, le caractère ouvrier des Sablons perdure.

Le chômage est devenu un facteur aggravant de tout premier ordre, mais pas uniquement aux Sablons; à Allonnes notamment, le chômage a également des allures assez inquiétantes. Il a fini par toucher toutes les catégories de population et est à l'origine d'un nombre important de dysfonctionnements sociaux. La ZUP des Sablons regroupe 19,9% des chômeurs de la ville (alors que sa population regroupe 11% de la population mancelle). Ces chômeurs sont, pour la plupart, en fin de droit. Les jeunes sont les plus touchés et les femmes sont également plus concernées que les hommes. Le chômage touche en effet une femme sur trois en âge de travailler, contre un homme sur six. Au Mans, 48,5% des chômeurs sont des chômeurs de longue durée (un an et plus), ce taux est égal à 50% aux Sablons (il s'élève à 44,9% pour la France entière). Aux Sablons, un tiers des 15/24 ans au chômage le sont depuis plus d'un an, c'est le cas pour la moitié des chômeurs ayant entre 25 et 49 ans et 81% des chômeurs ayant plus de 50 ans. Le pourcentage d'emplois précaires, CDD, apprentissages, intérim, est élevé: il atteint là 19% (8,7% pour la France entière) contre 12,3% au Mans. Enfin, la moitié des 15/24

ans occupent un emploi précaire contre 37,6% pour la France entière. Dans le quartier des Sablons, le taux de chômage qui affecte les étrangers (41,5%) est beaucoup plus élevé que celui des français (22,3%).

2.1.3.2- Le développement social des Sablons ou la volonté de revaloriser un territoire

Les Sablons sont indissociables des DSQ et de la politique de la ville menée au Mans. Le récent Contrat de Ville a fait de l'insertion économique une priorité pour le développement des Sablons. La mise en Zone Franche Urbaine (ZFU) du quartier est une conséquence et un prolongement logique des actions antérieures. Ces procédures font suite aux actions de Développement Social du Quartier, entreprises dès la fin des années 80. Conforter et développer l'emploi sont les deux priorités pour la ZFU des Sablons: développement de zones d'activités, restructuration du commerce, accueil de nouvelles entreprises. Le bilan à l'issue du premier semestre 1997, premier semestre d'application, fait état d'une douzaine d'entreprises totalisant trente emplois. L'objectif à moyen terme est fixé à deux cent cinquante emplois.

Comme de très nombreux grands ensembles, le quartier des Sablons a une image négative, celle d'un espace social où les difficultés sont plus concentrées qu'ailleurs. Mais à l'échelle du quartier, les enquêtes montrent que l'opinion des habitants ne peut en aucun cas être unanime ou généralisable; elle varie en fonction de la catégorie de résidents et selon la localisation géographique de leur logement. Il existe ça et là des îlots de stabilité. Ils traduisent l'existence de solidarités, de bonnes relations internes au quartier, et de bonne opinion des habitants des Sablons pour leur quartier.

LES SABLONS: côté Abbaye de l'Epau

Les habitants ont tendance à ne considérer que leur environnement immédiat et ne font pas toujours l'effort d'une réflexion globale. Pourtant, selon qu'on se place dans les îlots situés le long de l'Huisne ou ceux très dévalorisés des Monts d'Arrée, l'enquête peut avoir des perceptions radicalement opposées. Malgré tout, c'est bien le rejet qui prévaut généralement (GOUHIER-1987), surtout de l'extérieur. Finalement, le quartier des Sablons, malgré sa grande diversité continue d'incarner le grand ensemble caricatural: pauvreté, dégradation, marginalisation. On ne retient, quels que soient les efforts d'amélioration fournis, que les aspects négatifs.

Grâce à l'analyse des composantes socio-démographiques, résidentielles et économiques à une échelle plus fine que celle du quartier, il est possible de caractériser les différentes populations du parc des Sablons par segment territorial, et donc identifier les éventuelles ségrégations. L'îlot Artois-Monts d'Arrée renvoie une image parmi les plus négatives, il est perçu comme un espace fermé "*où la vue est bouchée*", où la présence minérale et de la ligne droite sont dominantes et où règnent la "*simplicité et la répétition des formes construites*" (QUESNE-1987).

LES SABLONS: tours Artois

L'analyse de la composition sociale du groupe Artois a révélé un marquage social important sur des blocs territoriaux précis. Ainsi, les grandes tours semblent loger plus de ménages cumulant un maximum de "*critères handicapants*". Ces tours abritent des ménages de quatre à cinq et même six à huit enfants. Parmi cette population, les deux tiers ont des situations

professionnelles instables; c'est également ici que se concentrent les plus faibles revenus. Ces groupes logent de nombreuses familles en situation de précarité économique: le chômage y varie de 20 à 25% en fonction des secteurs; il frappe prioritairement les jeunes. Ces positions économiquement dégradées, et souvent dégradantes pour les individus qui les vivent, sont responsables de leur exclusion, et par voie de conséquence de leur marginalisation. La marginalisation des enfants et des adolescents, elle, est plus à mettre en relation avec les formes de parcours scolaire. Plus de la moitié des enfants du quartier ont un retard à leur entrée en sixième. Par ailleurs, les taux de redoublement atteignent des niveaux très élevés.

2.1.4- VERNEAU: LA PLUS DENIGREE DES CITES HLM A ANGERS

Comme Les Sablons, le quartier Verneau est également composé de zones très hétérogènes. La partie nord est constituée d'un habitat pavillonnaire assez dense, l'ouest est composé d'une cité d'immeubles collectifs et le sud est limité dans sa fonction résidentielle par l'emprise des bâtiments de l'hôpital. Le quartier de Verneau est le seul de la ville d'Angers où subsistent encore une activité agricole et des sièges d'exploitation⁸⁰. Cependant, les principaux équipements demeurent le CHRU, la Faculté de médecine et celle de pharmacie, l'école d'infirmière, la caserne Verneau, le lycée Jean Moulin et l'aérodrome. Les rives de la Maine constituent un atout environnemental pour le quartier Verneau, elles sont très accessibles et de fait, très fréquentées pour le sport, les loisirs, la pêche aussi bien que pour le tourisme fluvial. La cité Verneau a été créée en 1954 comme cité d'urgence provisoire, tous les logements de Verneau sont d'ailleurs classés en seconde catégorie, PSR⁸¹. On désigne généralement la cité Verneau comme un "*secteur sensible*" dévalorisé (Cf: Repère N°6) sans en retenir ses atouts environnementaux et sa position géographique.



⁸⁰ "*Chemin des Chalets, entre le quartier Verneau et le lycée Jean Moulin, des moutons paissent tranquillement dans un champ...*", Sources: C. ROCHER, avril 1996, "Les derniers maraîchers du chemin des Chalets", In *Vivre à Angers* N°195, Mensuel de la ville d'Angers, 24 pages.

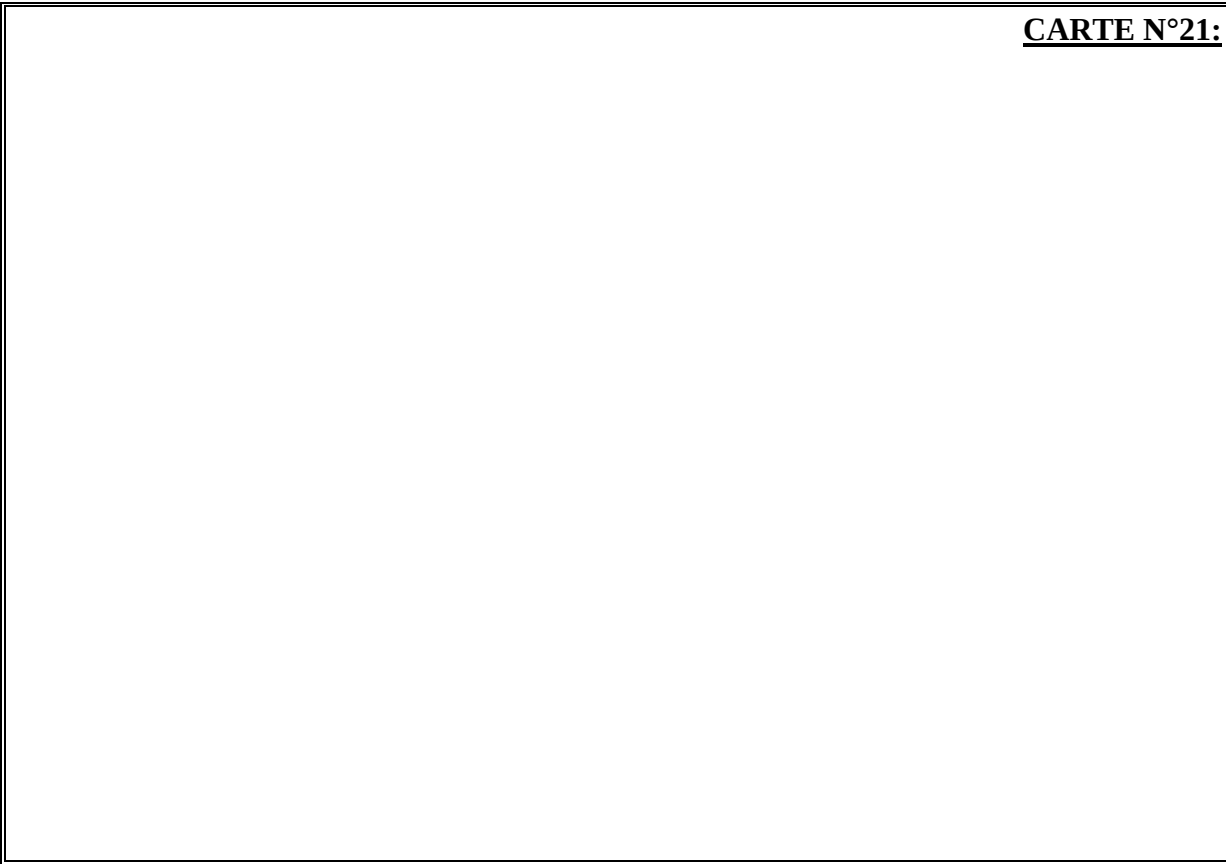
⁸¹ Sources: J.P. BRANCHEREAU & P. CAYLA, 1979, *Découvrir Angers: le fait urbain angevin*, Rapport du CDDP de Maine-et-Loire/AURA, 116 pages.

VERNEAU: depuis l'avenue du Général Lizé

2.1.4.1- Verneau a connu un processus de paupérisation progressive

Le quartier Verneau est né en 1953-1954 et prend le nom de la caserne déjà implantée. La première vague de constructions HLM totalise 356 logements. En 1962, 34 nouveaux pavillons sont construits. En 1964 a lieu la deuxième grande vague de constructions, soit 280 logements.

CARTE N°21:



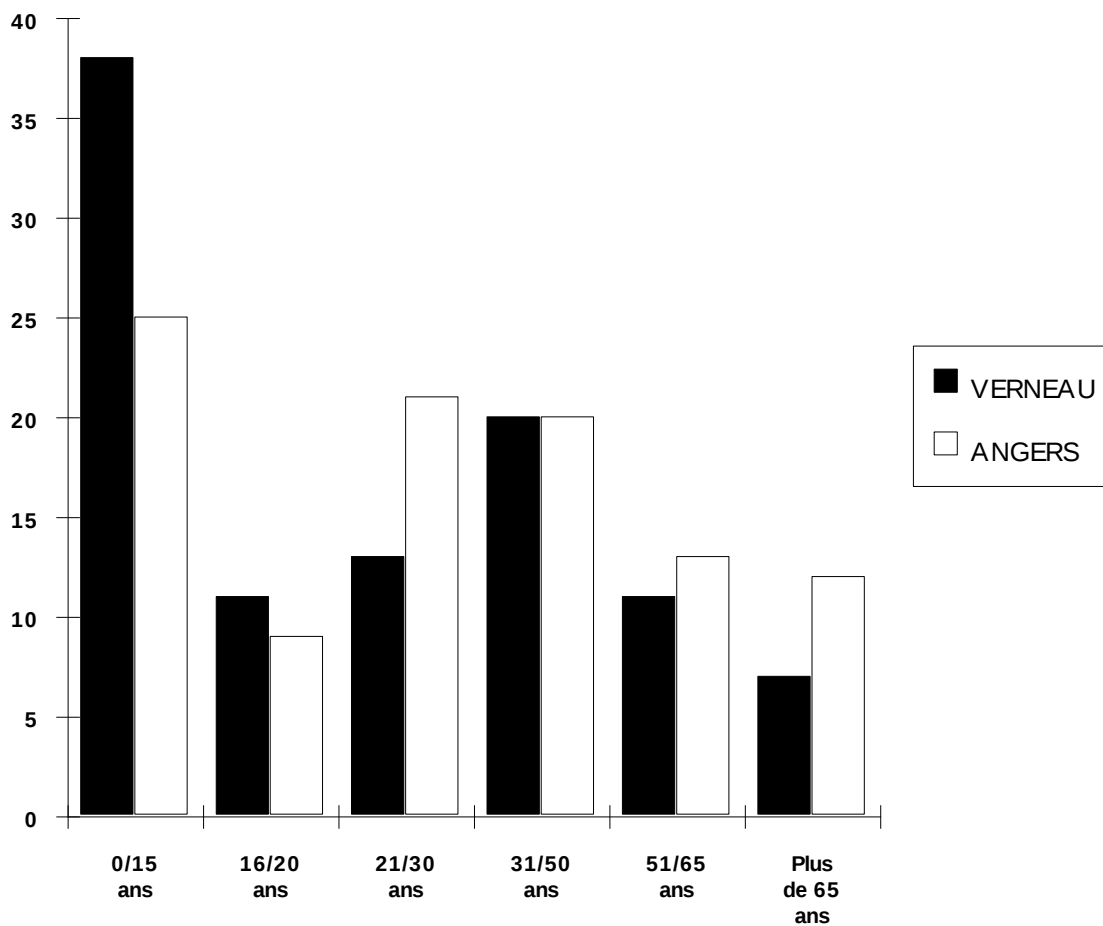
La même année est conçu le terrain d'accueil des Perrins, destiné aux gens du voyage⁸². Entre 1954 et 1970, on assiste à un glissement de populations des quartiers voisins St-Michel, St-Nicolas, Doutre en direction de Verneau. Le relogement des nouveaux venus a eu lieu quasiment par rue.

⁸² La population des "gens du voyage" est importante dans le quartier compte tenu de la présence du centre d'accueil. En 1988, on y recense 929 inscriptions soit une moyenne de 45 caravanes par jour. Le séjour moyen est évalué à 16 jours, le taux d'occupation annuel du centre s'élève à 80%. Les mois où il est le plus haut sont janvier, février, octobre et décembre.

CARTE N°22:

Verneau est un quartier ouvrier et en 1968 déjà, le caractère stable et ouvrier de Verneau est manifeste, 67% de la population contre 35% pour l'ensemble de la ville d'Angers⁸³. Entre les recensements de 1968 et 1975, on relève que la mobilité résidentielle des habitants de Verneau est nettement inférieure à celle des habitants du reste d'Angers (habitant le même logement qu'en 1968, Verneau: 58% et Angers: 44%). En 1975, Verneau se singularise par une forte proportion d'enfants et d'adolescents dans sa population et une faible proportion de personnes âgées.

⁸³ Sources: BRANCHEREAU & CAYLA-1979 (RGP 1975).
et 11% d'employés (11% également pour Angers),
11% de personnels de service (3% pour Angers).

AGE DE LA POPULATION EN 1975 (en %):

Sources: (BRANCHEREAU & CAYLA-1979)

Cependant, entre 1968 et 1975, s'amorce un processus de vieillissement de la population qui va se poursuivre dans les années 90.

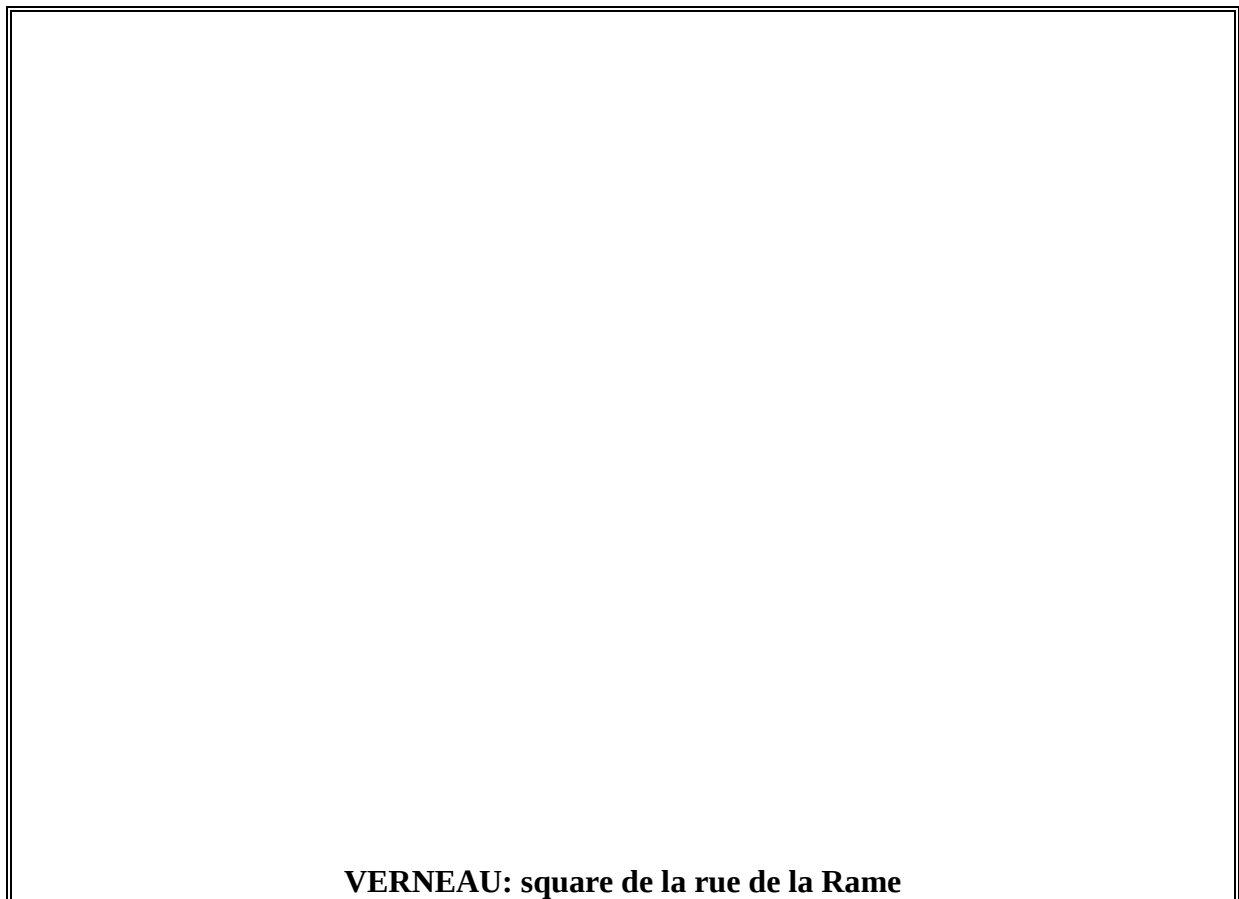
AGE DE LA POPULATION EN 1993:

	VERNEAU	ANGERS
0/15 ans	20,1%	17,8%
15/30 ans	30,7	31,2
30/45 ans	18,3	20,1
45/60 ans	12,5	12,1
+ de 60 ans	18,5	18,8
Total	100	100

Sources: AURA-1993.

En 1975 la proportion de familles nombreuses est beaucoup plus importante à Verneau qu'à Angers, un tiers des ménages sont composés de cinq personnes ou plus contre 15% seulement pour Angers; le parc possède la particularité de comporter une proportion significative de grands logements, T5 et plus.

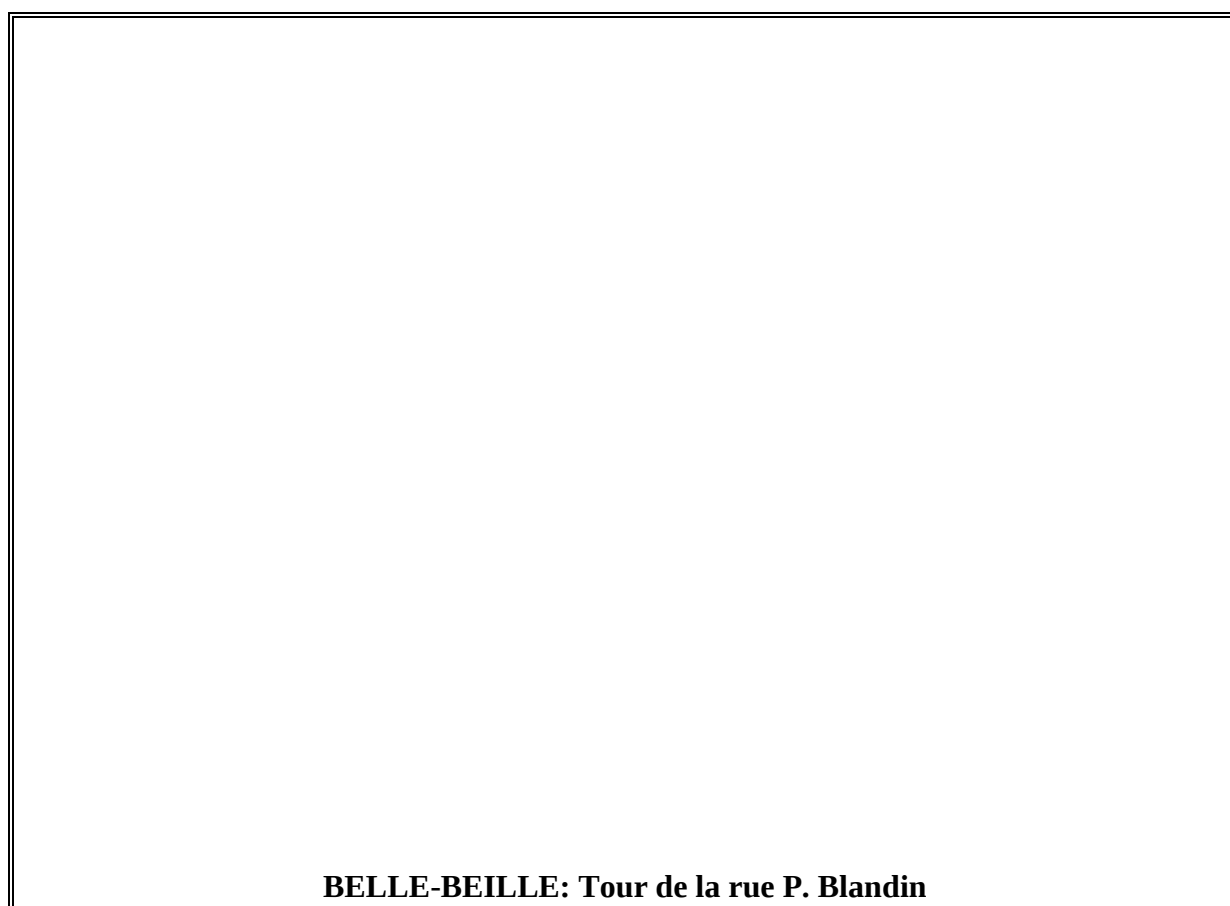
La cité Verneau faisait figure de repoussoir architectural et social avant que sa réhabilitation en 1977 ne vienne, sinon modifier, du moins un peu atténuer cette image négative. La mauvaise réputation de Verneau s'est maintenue malgré les différents programmes de requalification, et aujourd'hui en plus d'avoir une image d'espace "*défavorisé*", Verneau a une étiquette de "*quartier en convention*".



Aujourd'hui Verneau est le quartier d'Angers qui comporte le plus de ménages étrangers. Par ailleurs, il compte un fort pourcentage de ménages ne disposant que de très faibles revenus et de ménages bénéficiaires de l'APL; ce qui explique en partie le succès des deux bourses aux vêtements chaque printemps et aux jouets à l'automne.

2.1.5- BELLE BEILLE: LE GRAND ENSEMBLE ANGEVIN LE PLUS ANCIEN

Après-guerre, sous l'effet conjugué de l'exode rural et de l'industrialisation urbaine, les besoins en logements deviennent soudain énormes à Angers. La cité Belle-Beille constitue d'emblée une réponse pour des centaines de ménages. Elle est édifiée entre 1954 et 1959 par l'Office Municipal. La construction du grand ensemble de Belle-Beille ne représente alors pas seulement une solution d'urgence aux problèmes de logements qui se posent, elle marque aussi le début de l'ère des grands ensembles d'habitat collectif à Angers.



Le quartier Belle-Beille est situé à l'emplacement de l'ancienne entrée ouest de la ville, de part et d'autre de l'avenue Patton, sur d'anciens terrains maraîchers. Il est constitué de plusieurs éléments. A l'ouest le pôle universitaire côtoie le secteur Beaussier (HLM datant de 1970) et le centre commercial; le sud représente le secteur le plus ancien avec ses faubourgs du XIXème siècle; au nord et nord-est se situe le vieux Belle-Beille, composé de maisons individuelles en accession et d'immeubles collectifs sociaux construits de 1954 à 1962. Des

programmes très ponctuels ont été ajoutés au fil des ans à cette partie, ce qui renforce l'incohérence de l'ensemble.

CARTE N°23:

Très tôt, en fait dès le début de l'existence du grand ensemble, des problèmes d'éloignement et donc d'isolement par rapport au reste de la ville se sont posés: pas de bus après vingt heures, manque d'équipements et de commerces. En 1962, on parle déjà de Belle-Beille comme d'une cité-dortoir dans la presse⁸⁴. Petit à petit, l'accumulation de points négatifs a contribué à l'abaissement des plafonds de ressources et à la lente dégradation du grand ensemble. Mais en fait, dès les premières installations les insatisfactions étaient déjà nombreuses. Les nouveaux résidents avaient pu constater la petitesse des appartements, les problèmes de chauffage central et d'humidité, les défauts d'insonorisation qui se posaient, même si ces questions ont mis un certain temps à émerger publiquement.

Vers 1962, Belle-Beille compte 10 303 habitants très jeunes pour la plupart puisque 40% d'entre eux ont moins de 19 ans; les personnes âgées ne représentant qu'une infime partie de la population. La population de cet ensemble était alors très mobile; elle se renouvelait en effet à plus de 10% tous les ans. Les caractères socioprofessionnels des habitants apparaissaient identiques à beaucoup d'autres grands ensembles d'alors, les résidents étaient surtout des ouvriers (46,6%), des employés (20,6%), des fonctionnaires (24,5%) ou des cadres moyens.

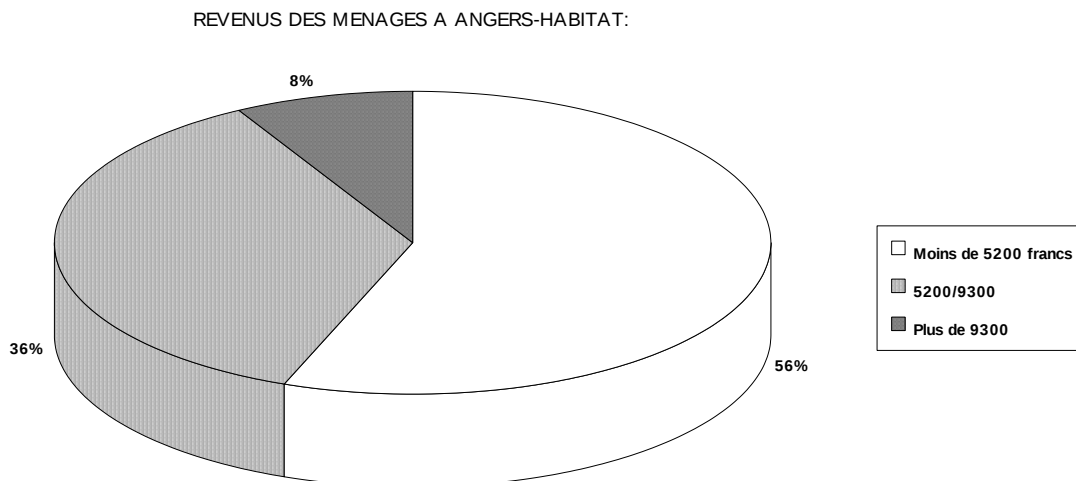
En 1982, Belle-Beille compte 12 439 habitants soit 8,6% de la population angevine, près de la moitié de cette population a moins de vingt cinq ans. Par rapport à la population de 1975, la population de 1982 à Belle-Beille a chuté de 5% et se caractérise par le recul des moins de vingt ans (35,4%) et la progression des plus de 60 ans.

Globalement, le taux d'actifs est plus faible à Belle-Beille (39,8%) qu'à Angers (43,4%) et le taux de chômage y est supérieur: 23% contre 16%. La répartition socioprofessionnelle des individus indique une sur-représentation assez nette des employés/ouvriers à Belle-Beille par rapport à Angers et une sous-représentation des catégories sociales élevées ou intermédiaires.

2.1.5.1- Belle-Beille: diversité mais également dénuement de la population

L'opposition est/ouest la plus évidente, à l'intérieur du quartier Belle-Beille, repose sur les caractéristiques socio-économiques des habitants. En effet, à l'est ils sont plus aisés, à l'ouest les ressources sont généralement plus limitées. A l'ouest, on relève une concentration d'étudiants, qui représentent 10% des locataires, et des retraités, qui représentent en moyenne un quart de l'effectif. Des populations caractérisées par les difficultés économiques forment également quelques concentrations dans le centre du quartier; mais la population d'origine modeste est d'une manière générale assez nombreuse à Belle-Beille.

⁸⁴ Sources: Archives et revue de presse personnel-Remerciements à M. J. Jeanneau.

REVENUS DES MENAGES LOGES PAR OHLM (en %):

Sources: AURA-1992.

Le quartier Belle-Beille représente, à lui seul, un quart des impayés de loyers de l'Office Public d'HLM Angers-Habitat. La Caisse d'Allocations Familiales (CAF) enregistre une augmentation de ses interventions au sein des familles du quartier; entre 1980 et 1986 elles ont quadruplé. Belle-Beille avait été proposé pour un DSQ parce que le quartier constitue la zone d'intervention la plus importante pour le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS), près d'un quart des secours de la ville⁸⁵. Par ailleurs, 57% des dossiers en examen dans cet organisme concernent des chômeurs, dont la moitié n'est plus indemnisée. Les prêts et les secours du CCAS, comme les prises en charge de frais de cantine notamment, sont en augmentation permanente. A ces problèmes économiques cumulés, il faut ajouter des difficultés sociales et familiales graves, responsables souvent de l'échec scolaire des enfants. Un effort en direction des jeunes, de l'école et de l'éducation a été fourni pour améliorer le niveau de formation des jeunes, mais également des adultes. Car 60% de la population du quartier de Belle-Beille est sans diplôme, ou avec seulement un Certificat de fin d'Etudes Primaires (CEP). Le diagnostic de la Zone d'Education Prioritaire (ZEP) montre que les taux de redoublement restent élevés⁸⁶. Grâce aux statistiques fournies dans le cadre du suivi des

⁸⁵ Sur les conditions de vie difficiles dans le grand ensemble de Belle-Beille, voir: M.F. BESNARD, mai 1991, *Développement Social du Quartier de Belle-Beille. Evaluation de la réalité socioculturelle*, Mémoire d'étude, AFOREST/ESESFA Angers, 126 pages.

86

RETARDS SCOLAIRES: ZEP DE BELLE-BEILLE

	Année 1989/90	1990/91
<i>Enfants scolarisés sur le site</i>	2 123	2 118
<i>% d'enfants étrangers</i>	10,2%	10,1%
<i>Taux de redoublement primaire (CP)</i>	9,8	12,1
<i>Taux de redoublement primaire (CM2)</i>	1,7	2,6
<i>Redoublement fin 5ème</i>	20,5	17
<i>Redoublement fin 3ème</i>	10	5,3

ZEP, on sait qu'un tiers des élèves provenant de Belle-Beille ont un an au moins de retard scolaire lors de leur entrée en sixième. Parmi eux, un sur quatre ont plus de deux ans de retard scolaire. En fin du premier cycle secondaire, 42,9% des élèves ont au moins un an de retard. Parmi eux, un sur cinq ont plus de deux ans de retard (moins d'un sur dix dans le collège privé De La Barre⁸⁷):

RESULTATS DU COLLEGE PUBLIC Fr. RABELAIS:

	<i>6ème</i>	<i>5ème</i>	<i>4ème</i>	<i>3ème</i>
Nombre d'élèves	116	98	52	52
Age normal	40,5%	23,4%	61,5%	36,5%
1 an de retard	33,6	30,6	25	42,3
2 ans de retard et plus	25,8	45,9	13,5	21,1

Sources: VILLE D'ANGERS-avril 1989.

2.1.5.2- Le parc logement de Belle-Beille est diversifié et "l'effet étudiant" se répercute sur la demande

Le parc logements de Belle-Beille regroupe 4 521 logements, soit 8,2% du parc de la ville d'Angers. Belle-Beille recèle l'un des PLS les plus denses d'Angers avec Monplaisir. Le poids des logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales correspond à 3 096 logements, soit un PLS équivalent à 68,4% (Angers en compte environ 36%). Avec ce parc, composé presque exclusivement de collectifs en location, le quartier représente 14,7% de l'offre HLM de la ville. Le parc possède, à Belle-Beille, la particularité d'être souvent ancien, la moitié des logements ont plus de vingt ans. Il a, par ailleurs, la caractéristique d'être composé essentiellement de T3 et T4 (70,4%). Il relève de six organismes d'HLM: l'OP d'HLM d'Angers (82% du parc à lui seul), le Val de Loire, Anjou Castors, La SOCLOVA, le Toit Angevin, et Logi-Ouest.

87

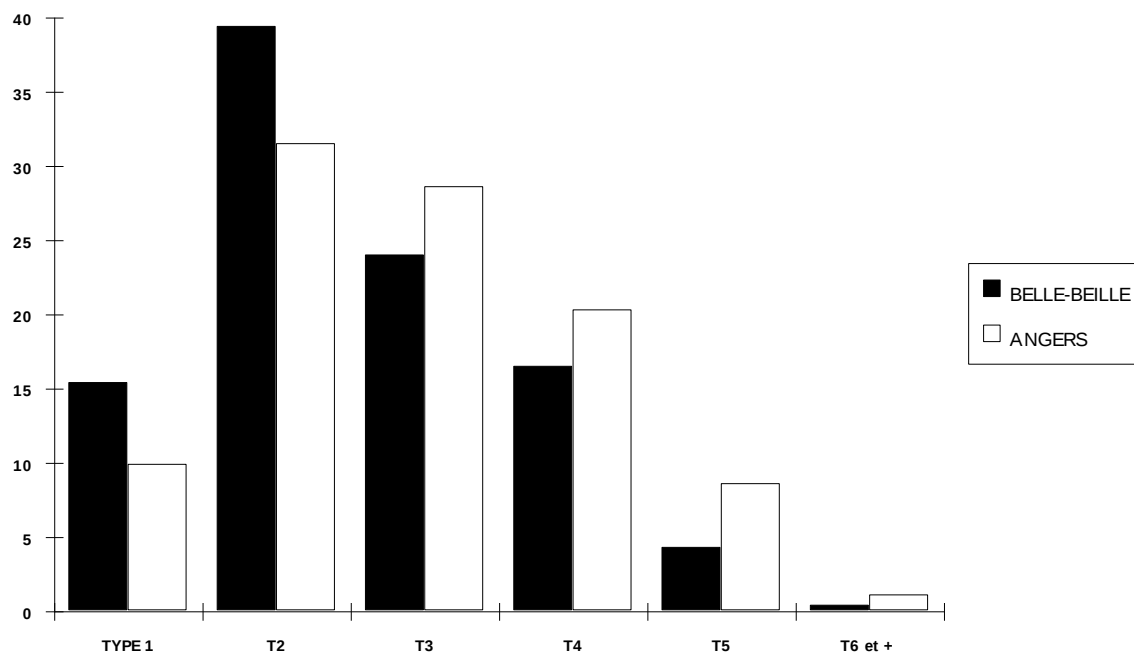
RESULTATS DU COLLEGE PRIVE DE LA BARRE:

	<i>6ème</i>	<i>5ème</i>	<i>4ème</i>	<i>3ème</i>
Nombre d'élèves	28	43	38	23
Age normal	42,8%	33,5%	50%	43,4%
1 an de retard	32,1	48,8	28,9	47,8
2 ans de retard et plus	25	16,5	21	8,7

BELLE-BEILLE: depuis le parc de la Garenne

Depuis sa création en 1954, le grand ensemble de Belle-Beille a connu trois vagues de constructions successives: 1954-1960, 1967-1975 et 1979-1982. Le parc est donc très diversifié à la fois en localisation et en âge. La vacance est nulle, ce qui témoigne d'une forte attractivité du parc et d'une pression importante de la demande. Le taux de pression est d'ailleurs plus élevé sur des segments particuliers, comme celui du petit logement T1 ou T2. Les étudiants tiennent une place de premier ordre dans la demande: 39% des demandeurs sont des étudiants (16,3% à l'échelle d'Angers). L'OP d'HLM loge 130 étudiants dans son parc de Belle-Beille soit plus d'un tiers de l'ensemble de la population étudiante logée par l'OP à Angers.

La demande étudiante concerne surtout Belle-Beille (14,6%), St-Jacques (16,1%), La Doutre (15,6%) mais aussi Verneau (23,1%). Les moins de vingt cinq ans représentent 58,4% des demandeurs (ville: 38,3%) et 60,7% des demandeurs sont célibataires (Ville: 46,3%). Belle-Beille enregistre 11,7% de demandeurs dont l'âge ne dépasse pas vingt ans, ceci est le cas pour 5,9% des demandeurs de la ville d'Angers. Seulement 29% des demandes concernent des couples, elles demeurent très minoritaires par rapport à la demande des célibataires. Les demandes émanant de ménages composés d'une seule personne sont véritablement la généralité à Belle-Beille. Avec un tel profil de la demande, il n'est pas étonnant de constater que 54,8% des demandes se portent sur des T1 ou T2, alors que l'offre est faible.

PROFIL DE LA DEMANDE (en %):

Sources: VILLE D'ANGERS-1989.

Jeunes, seuls et souvent étudiants, donc peu fortunés, les demandeurs sont près de la moitié à disposer de revenus n'excédant pas 2 700 francs par mois à Belle-Beille.

NIVEAUX DE REVENUS DES DEMANDEURS:

	- de 2 650 fr	2 650/ 4 500	4 500/ 6 000	6 000/ 7 500	7 500/ 9 000	+ de 9 000 fr	Total
Belle-Beille	45,5%	14,1%	14,5%	9%	6,3%	10,6%	100%
Ville	10,1	24,5	25	14,4	10,6	15,4	100

Sources: VILLE D'ANGERS-1989.

2.1.5.3- Les politiques publiques au secours d'un quartier en difficulté

Avant le lancement des opérations HVS, puis DSQ, Belle-Beille a bénéficié d'opérations-tests. Ces opérations ont concerné la réhabilitation d'une centaine de logements: augmentation des surfaces, isolation, sécurité, interphones. L'année suivante, en 1987, est lancée l'opération HVS dont les financements permettent la réalisation de nombreuses réhabilitations mais également d'actions sociales. Au début de 1990 se met en place le dispositif DSQ. Il se veut la poursuite et l'amplification de l'opération HVS. Le DSQ a insisté sur les actions sociales et économiques d'insertion, sans négliger le bâti, l'environnement et l'aménagement du quartier. Il a impliqué plusieurs partenaires.

Les financements HVS ont permis la réhabilitation de 1 300 logements. La composition du parc s'est ainsi vu modifiée et diversifiée. Les espaces extérieurs ont été également sensiblement améliorés. L'ensemble des travaux réalisés a amélioré l'image du quartier mise à mal. L'essentiel des interventions s'est appliqué au bâti; les travaux de réhabilitation ont été envisagés à trois niveaux distincts. Le premier a concerné les interventions minimales, agrandissement de certaines pièces, amélioration des isolations, mises aux normes. Le deuxième niveau a assuré les restructurations partielles ou complètes des logements. Enfin, le troisième niveau a traité les démolitions pures et simples de bâtiments. Ces interventions sur le bâti ont été accompagnées d'opérations d'urbanisme ponctuelles et paysagères: réaménagement de la voirie, déplacement de garages individuels, aménagements de locaux vide-ordures. Avant, pendant et après ces opérations de réhabilitation, les habitants ont été consultés par le biais de réunions et de permanences d'accueil.



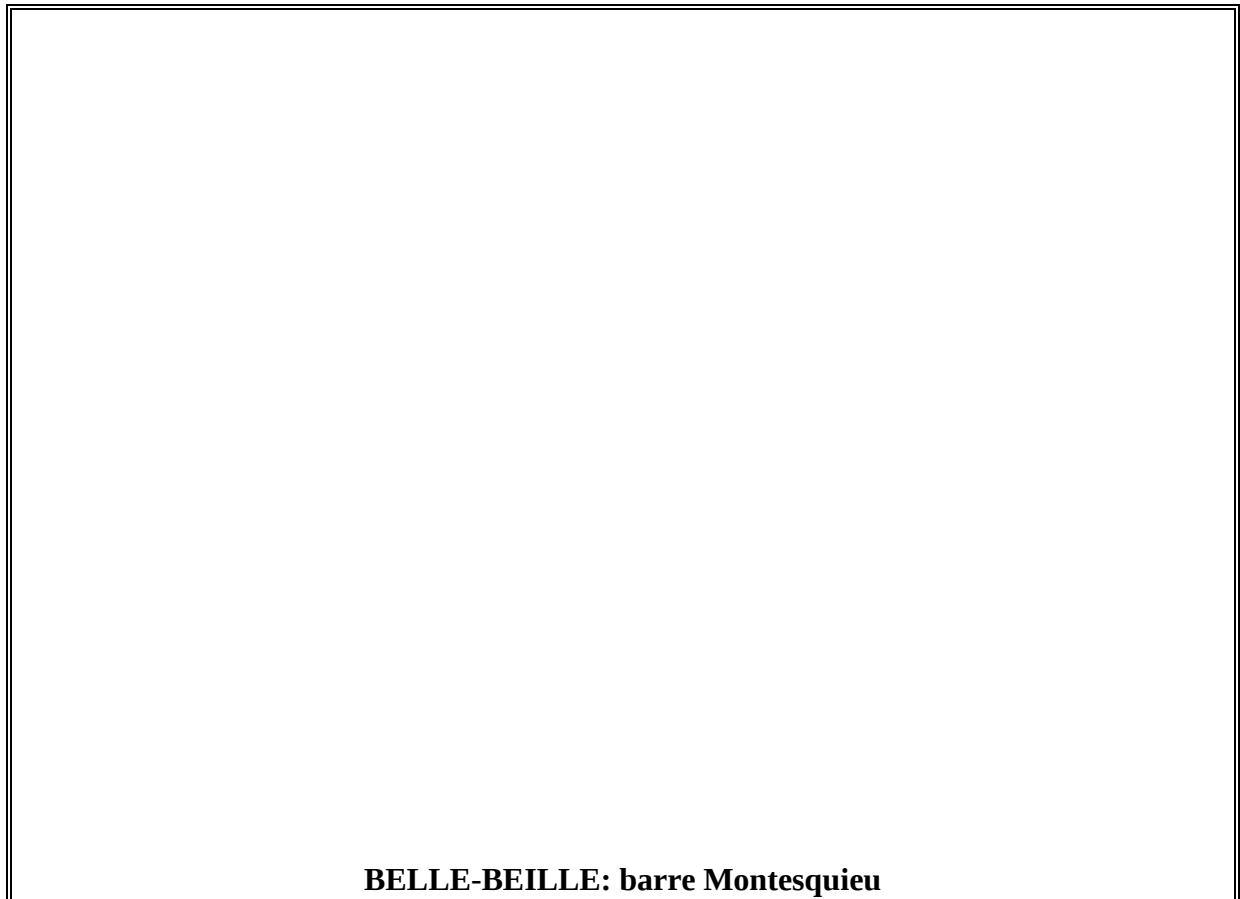
BELLE-BEILLE: trois tours, angle des boulevards Patton et Beaussier, non loin des facs

Les réhabilitations ont également permis l'embauche, par les Organismes d'HLM, sous forme de Travaux d'Utilité Collective (TUC) d'abord, de quelques jeunes du quartier. D'autres jeunes ont bénéficié de stages d'insertion. Cette dynamique socioprofessionnelle toute modeste qu'elle fut n'en a pas moins constitué l'expression d'une volonté commune (réaffirmée lors du DSQ) de résoudre la question de l'insertion économique des jeunes. Elle a été associée à des actions socio-éducatives, comme la lutte contre l'illétrisme ou les "*échanges de savoir*". Au total, le cadre géographique très étriqué dans lequel s'est inscrite l'opération HVS n'a permis qu'une approche superficielle et partielle des problèmes qui pouvaient exister à Belle-Beille. On ne peut pas exclure l'hypothèse que des problèmes aussi aigus se soient posés dans les autres secteurs. En effet, le succès de l'opération "Resto-Troc" (un franc par repas), qui s'adresse aux plus démunis, a montré que les besoins n'étaient pas négligeables et que la pauvreté gagnait du terrain. La réhabilitation a permis d'améliorer l'image des bâtiments et de l'environnement extérieur mais n'a pas fourni la possibilité de mettre en place une politique sociale globale, ambitionnée par le DSQ. Le DSQ a concerné près de 11 500 personnes dans le quartier de Belle-Beille, dont une moitié au moins très enracinée: presque la moitié des habitants sont installés dans le quartier depuis plus de dix ans. Parallèlement à la mise en place du DSQ, l'ensemble des écoles du quartier a bénéficié de moyens supplémentaires grâce à la procédure des ZEP. Comme dans les autres sites DSQ des Pays de la Loire, les moins de quarante ans ont une place importante puisqu'ils représentent 71% des habitants. Le chômage atteint un taux égal à 19,7%, et 17,1% des actifs occupent un emploi précaire. C'est pourquoi l'insertion économique, des jeunes notamment, a été un enjeu important du DSQ.

A la veille d'intégrer le quartier Belle-Beille à une procédure DSQ on avait pu constater qu'il constituait un ensemble assez mal structuré⁸⁸. Par ailleurs, une enquête de satisfaction effectuée auprès des habitants, en 1993 par les Organismes d'HLM logeurs, révélait que les trois quarts des locataires étaient satisfaits de leur logement mais qu'en revanche, neuf locataires sur dix rencontraient et souffraient de nuisances occasionnées par le bruit notamment. Par ailleurs, 68% des habitants déploraient le manque d'entretien et la vétusté des immeubles, mais aussi l'absence de jeux pour les enfants et le voisinage immédiat. L'étude montrait que les deux tiers des habitants appréciaient leur quartier pour sa situation par rapport au centre-ville, mais également par rapport à la proximité de la campagne. Une grande partie des habitants y appréciaient le calme et le cadre agréable que représente l'ensemble Parc de la Garenne-Etang Saint-Nicolas au nord; qui constitue toujours l'atout majeur pour l'image du quartier. Parmi les espaces les plus fréquentés, le parc arrive en tête (62,3% des répondants). Les équipements du quartier les plus utilisés sont la Mairie annexe (38,8%), puis la piscine (31,1%), la permanence d'actions sociales (16,1%) et la Maison Pour Tous (MPT: 15,3%). La MPT Jacques Tati, installée au cœur du quartier, représente la structure socioculturelle vitale de Belle-Beille. Au début des années 70, la Maison des Jeunes et de la Culture (MJC) Jacques Tati remplace le "Mille-Club" installé dans le quartier dans les

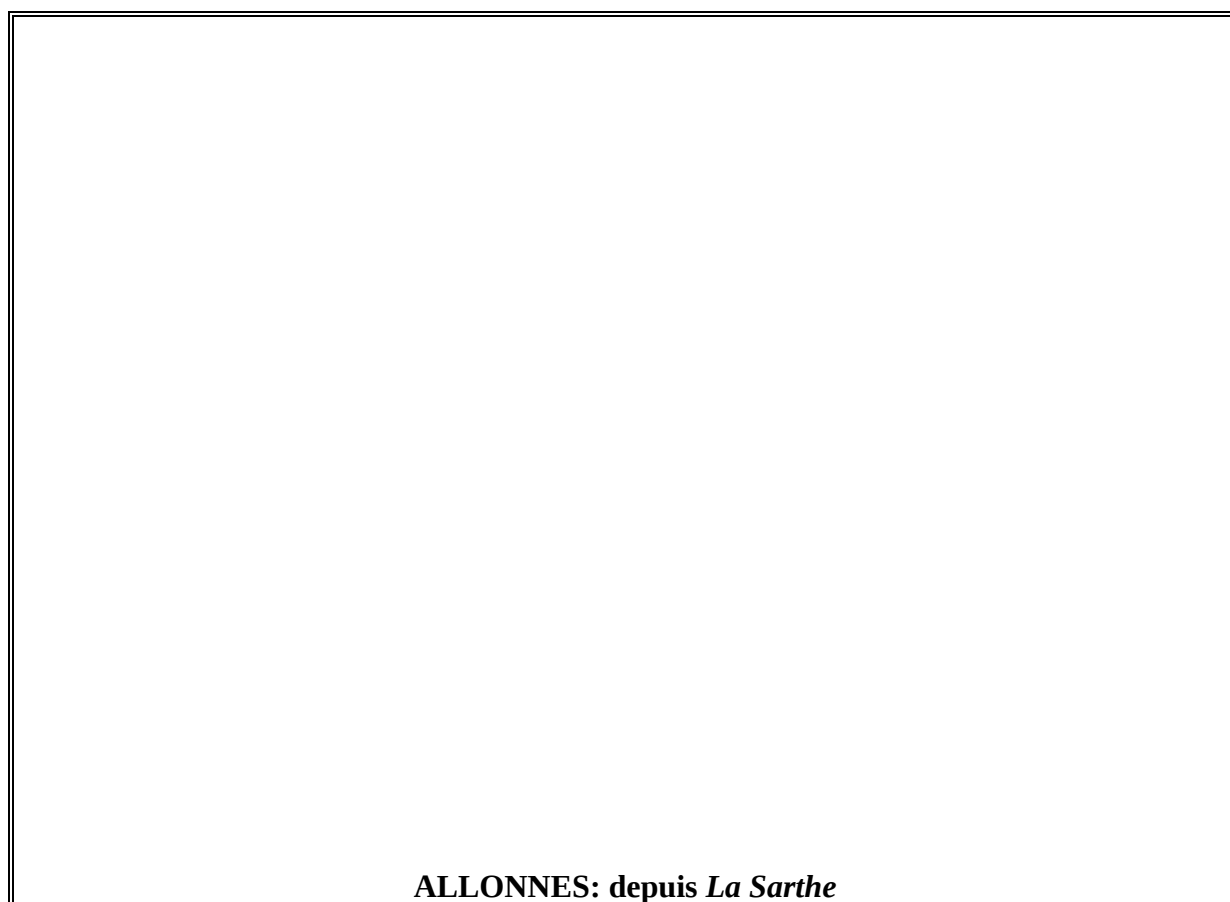
⁸⁸ Sources: DSQ, Ville d'Angers, avril 1989 Dossier de candidature, Quartier Belle-Beille, 56 pages.

années 1968-1969. Il représente alors une forme nouvelle d'animation socioculturelle dans ce quartier.



2.1.6- ALLONNES: LA COMMUNE-ZUP PAR EXCELLENCE

En 1960, Allonnes est une commune de 1 238 habitants dont 415 sont agglomérés dans le bourg. Dès 1955⁸⁹, l'office départemental d'HLM avait acheté des terrains à Allonnes avec pour projet la construction de 200 pavillons individuels de type cité-jardin; ce projet ne verra pas le jour faute de moyens financiers municipaux. En revanche, en octobre 1958, le conseil municipal approuve le plan d'aménagement qui prévoit la création de la ZUP: la pose de la première pierre aura lieu le quatre décembre 1959.



⁸⁹ In: *Du village à la ville: 25 ans de vie allonnaise*, 1985, Brochure municipale, Ville d'Allonnes.

Allonnes a connu un développement urbain récent, important et rapide. La partie la plus importante du parc de logements, qui se différencie du bourg, date des années 60⁹⁰. Celles-ci correspondent à une période où les besoins en logements sont importants. La nécessité de construire est renforcée par l'exode rural et le développement de grandes entreprises voisines comme Renault ou Yoplait, grosses demandeuses de main-d'œuvre. Installées dans une vaste zone industrielle qui sépare Allonnes du Mans, ces entreprises assurent, encore aujourd'hui, la plupart des emplois aux allonnais⁹¹. Cette industrialisation avait pour principal objectif de débarrasser le centre-ville du Mans des grossistes dévoreurs d'espace et généralement générateurs de nuisances. La rupture est évidente lorsqu'on pénètre dans Allonnes entre le centre commercial et le stade municipal; après avoir traversé la Z.I, on quitte la ville, la ville du Mans, pour entrer en banlieue.

CARTE N°24:

⁹⁰ Sources: DSQ Allonnes, 1991, *Etude préalable de diagnostic et de faisabilité*, Rapport pour la ville d'Allonnes.

⁹¹ A la fin des années 70, la Z.I Sud, qui relie Le Mans à Allonnes, regroupe 40% des emplois du canton du Mans. Elle s'étend sur 230 ha. et constitue le principal pôle d'attraction de la ville en matière industrielle et commerciale. 75% des entreprises qui composent cette Z.I ont été transférées et 25% sont des créations.

Sources: *Maine expansion: lettre du comité d'expansion économique de la Sarthe*, Le Mans, octobre 1976.



Aujourd'hui, la situation économique d'Allonnes est loin d'être enviable; elle se caractérise par le manque d'emplois. La commune d'Allonnes se singularise par la faiblesse de son potentiel fiscal par habitant, atteignant 661 francs, il est le plus bas de l'agglomération mancelle. Avec ses 15 600 habitants, Allonnes est pourtant la deuxième ville de l'agglomération mancelle, qui en compte 190 000.

Allonnes, pour son développement futur, doit répondre à deux exigences: avoir un projet urbain global et assurer un développement économique susceptible de répondre rapidement au problème du chômage. Avec un taux voisin des 20%, Allonnes se situe au deuxième rang après Trélazé dans les Pays de la Loire⁹². Les deux tiers des chômeurs sont issus de la ZUP et Allonnes compte 148 CES et 286 RMistes en 1995. Le chômage des femmes est plus important que celui des hommes. L'importance du chômage de longue durée et celui qui touche les jeunes est également révélateur de la mauvaise santé économique de la commune. Les structures d'accueil pour l'emploi sont de deux types: la PAIO d'une part (qui travaille en réseau avec l'ANPE), et le Plan Local pour l'Insertion Economique (PLI-E) d'autre part (lié au DSU).

2.1.6.1- Allonnes se caractérise avant tout comme une commune économiquement sinistrée

Aujourd'hui, on reconnaît que la greffe de cette ZUP, dans les années 60, sur un bourg pavillonnaire a représenté un choc pour les allonnais. Elle pose aujourd'hui des problèmes importants, communs aux villes qui ont vu doubler voire tripler leur population sur des délais très courts: problèmes liés à la concentration du bâti, dégradation des espaces, difficultés sociales et économiques des populations résidentes. Le poids des difficultés économiques et sociales contribue à renforcer la marginalisation des populations du grand ensemble. Les locataires allonnais sont de plus en plus nombreux à rencontrer des difficultés financières; avec un taux d'impayés de loyers dépassant les 15%, on peut prendre la mesure du problème. Par ailleurs, 30% des ménages ont des ressources inférieures aux SMIC. La croissance du budget municipal de l'aide alimentaire en dit long sur l'augmentation inquiétante des situations de pauvreté dans la ZUP. Il est en effet passé en dix ans de 88 000 francs à 1 000 000 (en 1991). Si les moins défavorisés des ménages ont pu à certains moments quitter les HLM du grand ensemble pour aller s'installer dans les lotissements de maisons individuelles, aujourd'hui l'accession est marginale et la stabilité résidentielle dans le grand ensemble est quasi-générale. La durée moyenne de résidence des locataires va d'ailleurs en s'allongeant.

La ZUP d'Allonnes regroupe 7 629 individus⁹³. Le poids important des chômeurs dans la population active de la ZUP est révélateur de la mauvaise santé économique de la commune

⁹² Sources: *Programme de développement local*, avril 1989, Rapport du CREPA/Habitat pour la ville d'Allonnes.

⁹³ In: S. ORHAN, décembre 1993, *La ZUP d'Allonnes: du DSQ à l'intégration dans le POS*, Mémoire de DESS Aménagement et urbanisme, Université de Nantes, Travaux dirigés par JP. Peyon, A. Lagnaoui et AH. Ménard.

d'Allonnes. 41% des demandeurs d'emploi sont au chômage depuis plus de deux ans et 18,5% des actifs occupent un emploi précaire. Les taux de chômage des populations étrangères sont globalement moins élevés: 11% pour une population qui représente 8,7% de la population totale. Le chômage des jeunes est le plus catastrophique: un chômeur sur trois a moins de vingt cinq ans (la ZUP d'Allonnes est plutôt jeune: 71% des habitants ont moins de quarante ans, 56% moins de trente ans). Cette exclusion professionnelle est souvent le reflet de leur échec et exclusion scolaire.

TAUX DE REDOUBLEMENT PAR NIVEAU SCOLAIRE:

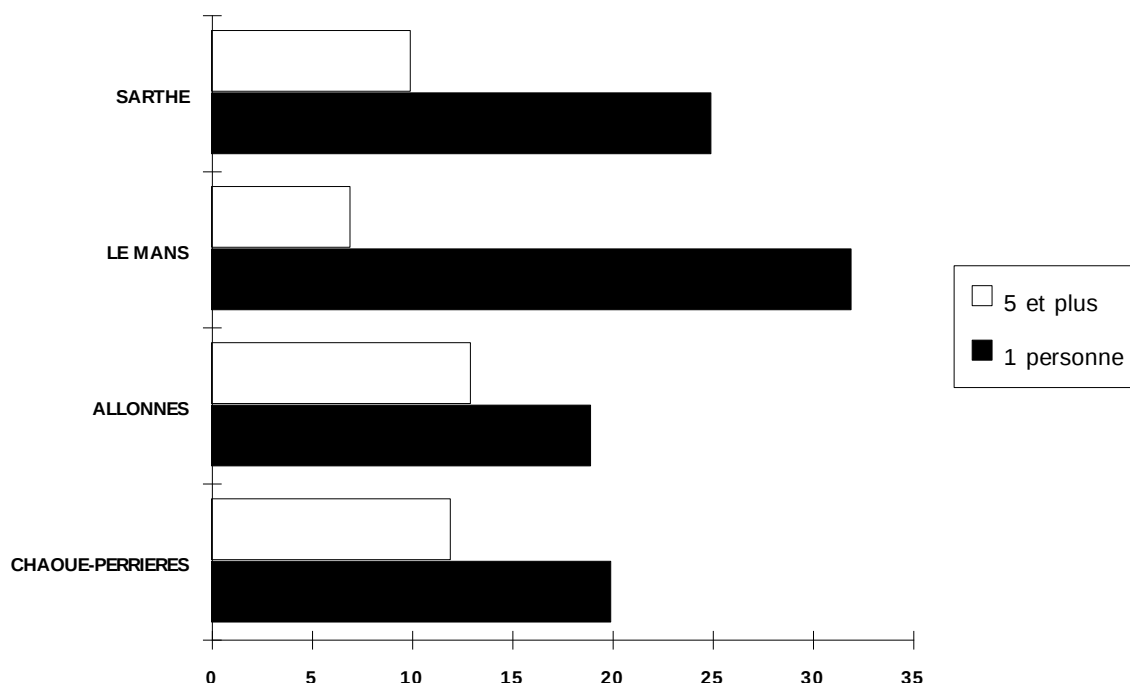
	<i>Année scolaire 88/89</i>	<i>89/90</i>	<i>90/91</i>
Enfants scolarisés	2 245	2 153	2 145
Proportion d'étrangers	11,9%	12,9%	12,4%
Redoublement primaire	30,2	29,8	30,6
Redoublement fin 5ème	13,6	15,2	15,8
Redoublement fin 3ème	9,8	7,3	5,1

Sources: VILLE D'ALLONNES-1988.

Il existe de fortes disparités par sous-quartier. Ces différenciations ont été repérées lors de l'évaluation du DSQ (Cf: Repère N°1). Le procédé mettait en évidence l'importance des ménages concernés par des difficultés sociales et économiques. Ainsi, le pourcentage de familles "APLisés" varie de 45%-46,4% (jusqu'à 70%-72% dans certains îlots), pour un taux de couverture égal à 23,5%-27,5% (jusqu'à 42%-52,8% par îlot). Les impayés de loyers concernent 21,7%-23,7% (jusqu'à 34,4%-41,4%); quant aux impayés de plus de trois mois, ils atteignent 5,7%-5,9% (jusqu'à 16%-20,7%). Parmi les "*critères discriminants*" classiquement utilisés, il en est un qui concerne la taille des familles. On considère en particulier que plus la famille est nombreuse plus la probabilité de cumuler des difficultés sociales et économiques est grande. Même s'il existe des exceptions, la réalité prouve que c'est souvent le cas. C'est dans cet esprit que la ville d'Allonnes a fait réaliser une étude fine sur les familles nombreuses de la ZUP⁹⁴.

COMPOSITION DES MENAGES (en %):

⁹⁴ Sources: *Connaissance des grandes familles résidentes dans la ZUP*, septembre 1989, Maîtrise d'œuvre sociale, Rapport de synthèse du CREPA Habitat pour la ville d'Allonnes.



Parmi les solutions envisagées pour les familles les plus en difficulté, le relogement vient en tête, en particulier le relogement en maisons individuelles, mieux adaptées au mode de vie des familles nombreuses. En plus de son intérêt sociologique, l'étude a en effet bien montré l'inadaptation du logement occupé (et l'habitat collectif d'une manière générale) aux besoins, aux styles de vie et aux modes de fonctionnement des familles interrogées. Car aux problèmes de surpeuplement viennent s'ajouter presque inévitablement des difficultés relationnelles et de voisinage; d'où la nécessité d'un accès indépendant, possible même en logement collectif, grâce aux "*logements intermédiaires*" de rez-de-chaussée conçus spécifiquement.

2.1.6.2- Allonnes: des caractéristiques socio-démographiques typiques d'une ZUP

En plus des quelques maisons qui rappellent qu'Allonnes fut un bourg, la commune regroupe une grande variété de types d'habitat; chaque type étant le résultat de politiques successives: grand ensemble Chaoué-Les Perrières, Chalandonnettes ou pavillons en accession. La ZUP se singularise par sa position géographique: au centre de la commune, coupée par un axe routier. Aujourd'hui, le territoire du grand ensemble représente un tiers de la surface urbanisée de la commune et regroupe plus de la moitié des habitants⁹⁵.

La ZUP Chaoué-Perrières d'Allonnes concentre 40 immeubles de 20 à 160 logements en barres et en tours construites entre 1960 et 1972. D'un côté le quartier Chaoué représente les deux tiers des logements HLM (soit 71%), de l'autre celui des Perrières en représente un tiers (29%).

CARTE N°25:

⁹⁵ Sources: C. LE BRETON, 1992, *Allonnes: évolution d'une commune suburbaine*, Mémoire de maîtrise de Géographie, Université du Maine, Département de Géographie, Travaux dirigés par M. Hérin.



La population d'Allonnes a connu une progression impressionnante en passant de 5 000 habitants en 1962 à 15 000 en 1982, la commune a vu tripler le nombre de ses habitants. Depuis ce bond spectaculaire, leur nombre décroît légèrement. Entre les deux recensements de 1982 et 1990, Allonnes a perdu sa place de deuxième ville du département au profit de La Flèche. La diminution de la population allonnaise entre 1982 et 1990 est due en partie, au desserrement des ménages (décohabitations ajoutées à l'importance des séparations) et à l'insuffisance de la production neuve⁹⁶. Ce mouvement de recul de la population est également connu au Mans depuis 1975. Les mouvements de population se font notamment, au profit de communes plus éloignées de la CUM.

En 1962, la moyenne d'âge de la population HLM allonnaise est de 17 ans et 9 mois; 53% des habitants de la commune ont moins de 20 ans. Les personnes âgées ne sont que très faiblement représentées sur la ZUP. Elles résident quasi-exclusivement dans les maisons du bourg. Il découle logiquement de ces caractéristiques démographiques que les besoins en équipements scolaires et sportifs, ainsi qu'en infrastructures socioculturelles et de loisirs, deviennent soudain importants. Les commerces et services en place deviennent également insuffisants. En 1962, les scolaires représentaient 43% de la population totale, ils ne sont "plus que" 28,5% en 1982.

En 1962, la population atteint déjà 4 977 habitants. Sur les 1 250 personnes actives, 1 100 travaillent hors d'Allonnes, souvent au Mans. La structure socioprofessionnelle de 1962 souligne le poids très important des catégories ouvriers/employés. Ils représentent les trois quarts de l'ensemble (75,6%). Ce qui change la donne par rapport à 1962 c'est le

⁹⁶ Sources: *Programme de référence: diagnostic*, octobre 1993, Rapport ACADIE/CERUR pour la ville d'Allonnes.

développement du travail précaire et l'aggravation de la pauvreté. En 1962, la population est avant tout salariée. La composition du peuplement dépend alors davantage des ressources; les plus "défavorisés" sont exclus par le niveau de loyers et de charges.

2.1.6.3- La valse des dispositifs socio-urbains

La ZUP d'Allonnes possède, à la fin des années 80, une image tellement dévalorisée que ce seul aspect a représenté un enjeu important pour la municipalité lors du DSQ. Mis en place dans cette période, il a permis la réalisation de réhabilitations importantes et d'aménagements urbains qui ont quelque peu redressé cette image négative. Le volet social du DSQ a été surtout familial: accueil parents/enfants, animation petite enfance, animations culturelles des jeunes⁹⁷, la dynamique culturelle d'Allonnes représentant son point fort.

CARTE N°26:

⁹⁷ Sources: CETE/DRE, 1992, *DSQ Région Pays de la Loire: analyse des indicateurs*.



En 1987, la ZUP d'Allonnes fait l'objet d'une procédure HVS qui devait "lancer" en quelque sorte la réhabilitation du bâti. Par ailleurs, à la fin des années 80, dans le cadre du dispositif "*Banlieues 89*", l'architecte P. Douaire conçoit une "*Porte Urbaine*" qui a notamment impliqué le percement d'une barre (H1), point de focalisation des difficultés de Chaoué. Cette percée a donné une perspective nouvelle, sur une allée d'arbres à l'intérieur, et sur Allonnes de l'autre côté. C'est à partir de 1988, que la ville d'Allonnes dépose une demande d'inscription en DSQ. En 1990 son conventionnement est obtenu.

Le DSQ d'Allonnes a concerné au total 4 535 logements, construits de 1961 à 1972, et répartis sur 42 immeubles dans deux sous-quartiers: Chaoué et Les Perrières⁹⁸. La moitié sont des logements sociaux situés dans la ZUP, près de 500 sont des logements collectifs en accession, un millier sont des maisons individuelles en accession situées dans le bourg ou en lotissement, enfin un peu plus de 500 sont des pavillons individuels type Chalandonnettes construits entre 1971 et 1972, du T4 au T6, et implantés dans le quartier des Hautes Métairies. Ce parc allonnais possède des caractéristiques identiques ou quasi-identiques aux autres parc HLM en DSQ. Il est en majorité composé de T3 et T4. La vacance y est faible; elle dépasse à peine les 2%. Les taux de rotation varient eux de 15% aux Perrières à 11,5% à Chaoué. Entre les deux recensements et sur l'ensemble du parc de l'Office Public d'HLM, 42% de la population n'a pas changé de logement: 65% des locataires y sont présents depuis plus de cinq ans. En revanche, on enregistre une mobilité résidentielle importante au sein même du parc d'Allonnes: 28,2% de la population a changé de logement, tout en restant à Allonnes, entre 1982 et 1990.

Avant les réhabilitations, on était parvenu à la conclusion que l'offre de logements était inadaptée à la demande: manque de petits logements (offre de T2: 7,7% et demande: 35,8%) et de logements pour jeunes, et trop de T4 surtout (offre: 43,8% et demande: 15%)⁹⁹. De plus, l'ancienneté des logements et leur mauvais entretien rendaient le parc obsolète, l'isolation sonore notamment était insuffisante. Malgré les réhabilitations, il reste que la demande en T2 et T1 demeure supérieure à l'offre et que les T3 et T2 continuent de manquer¹⁰⁰.

⁹⁸ In: *Bilan de l'habitat: vers un programme local de l'habitat (PLH)*, 1985, Rapport de la ville d'Allonnes.

⁹⁹ Sources: *Réhabilitation du patrimoine HLM de l'Office Départemental*, février 1989, Rapport d'étude du CREHA Habitat pour la ville d'Allonnes.

¹⁰⁰ Sources: *Programme de référence: diagnostic*, octobre 1993, Rapport ACADIE/CERUR pour la ville d'Allonnes.

L'évaluation des réalisations du DSQ a permis de recenser les transformations et les améliorations acquises pendant son déroulement: amélioration de l'image du quartier et du cadre de vie (travaux, plantations, réhabilitations, mise en place de jardinières et élections de délégués d'escaliers) et renforcement des actions sociales et culturelles (aides scolaires, formations, animations). Ces thèmes ont été le fer de lance du dispositif DSQ, avec la réhabilitation de la ZUP et le développement économique¹⁰¹ (VILLE D'ALLONNES-1988).

Lorsqu'en 1992, le CETE proposait dans son rapport d'évaluation (CETE-DRE-1992) une analyse des "*indicateurs handicapants*" ou "*aggravants*" dans les différents sites DSQ de la région des Pays de la Loire, il ressortait qu'Allonnes était "dans le rouge" (en l'occurrence dans le noir) pour toute une série de critères. La ZUP se définissait bien comme un secteur sensible cumulant un grand nombre de difficultés: taux de redoublement primaire important: 38,9%, poids significatif des ouvriers/employés: 83% (à titre de comparaison le quartier des Sablons en regroupait 76,6%), part importante des ouvriers non-qualifiés: 28,4% (19% aux Sablons), fort taux de chômage des 15/25 ans et taux inquiétant de chômage de longue durée: 55,7%¹⁰² (Cf: Repère N°1). En plus de ces indicateurs défavorables, Allonnes s'est singularisée dans la région car le poids du DSQ y était considérable: 56,2% des ménages allonnais (ce taux s'élevait à 10,6% aux Sablons).

En dehors du Mans, Allonnes reste l'un des deux pôles importants de logements locatifs sociaux à l'échelle du bassin d'habitat, le deuxième pôle étant Coulaines. Même si, après 1986, les implantations se sont éparpillées, elles sont restées trop modestes pour modifier cette répartition.

¹⁰¹ Réfection des peintures, travaux de plomberie, pose de carrelage dans les cages d'escaliers sont quelques exemples de travaux réalisés depuis deux ans par des jeunes chômeurs allonnais avec la participation de l'OPAC. En 1993, une convention d'entretien des espaces verts était signée avec une association et a donné du travail à des jeunes du quartier.

¹⁰² Pour le quartier des Sablons, les "*indicateurs aggravants*" concernaient: la part des 0/19 ans, le taux d'abstention aux dernières élections, le chômage des 15/24 ans, la part des logements vacants, le nombre de personnes par pièce, le pourcentage de logements collectifs (Cf: Repère N°1).

2.1.7- COULAINES/BELLEVUE: L'AUTRE COMMUNE-ZUP DE L'AGGLOMERATION MANCELLE

Coulaines est une commune située à la périphérie nord du Mans; par sa densité elle est la deuxième commune du département après Le Mans. L'urbanisation de la commune de Coulaines s'est déroulée en quatre phases successives. De 1964 à 1968, elle a consisté en l'aménagement du site de Bellevue et des pentes du coteau. En même temps, la commune s'est dotée d'un PLS. De 1968 à 1972, l'aménagement de la zone alluviale de Coulaines a permis à un habitat plus diversifié de se développer. En 1972, la métamorphose urbaine de Coulaines est complètement réalisée. Les abords du bourg ont désormais un tout autre visage. Le paysage rural a disparu. 1973 à 1979 correspond à une période de finition des constructions commencées, et à un ralentissement général de l'urbanisation. Ce ralentissement s'effectue au profit d'opérations d'aménagement du cadre de vie: équipements socioculturels, commerces, services, administrations. Après 1979, on assiste à une période de relance de l'urbanisation par des programmes d'habitations individuelles de type lotissement résidentiel en accession. Au total, Coulaines offre un visage varié, les différents types de construction sont associés à des groupes de population caractéristiques: on peut y observer des zones d'habitations allant du collectif social au pavillon individuel, des zones commerciales et industrielles, des zones

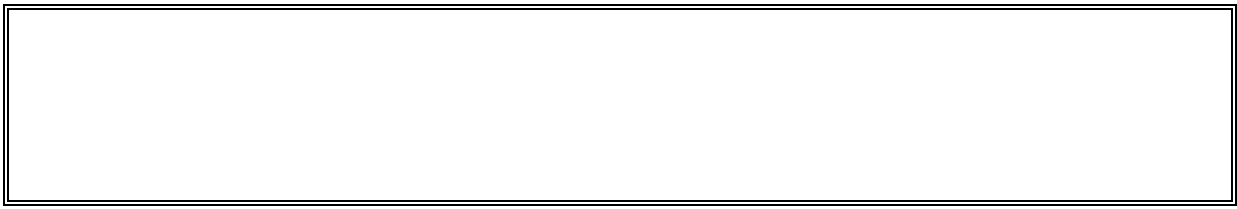
d'équipements publics¹⁰³. La présence de ces zones d'activités ne doit cependant pas faire illusion, seulement 18% de la population active de Coulaines travaillent dans la commune même.

2.1.7.1- La métamorphose d'un site

Pendant deux décennies, 40-50 et 50-60, la tendance à la construction de logement individuel s'affirme très fortement à Coulaines. Malgré la proximité du Mans, l'aspect du bourg et l'activité agricole donnent à Coulaines une image rurale. Coulaines apparaît comme une commune semi-rurale avant de devenir périurbaine. En dix ans, l'ensemble Bellevue/Coulaines a changé de visage pour devenir un élément urbain de première importance à l'échelle de l'agglomération mancelle.



¹⁰³ Sources: E. CORTOT, octobre 1989, *Coulaines: dynamique urbaine d'une commune périphérique de l'agglomération mancelle*, Mémoire de Maîtrise de Géographie, Université du Maine, Travaux dirigés par Jacques Chevalier, 165 pages.



Jusqu'en 1960-1962, Coulaines est essentiellement constituée d'un village-rue qui prolonge la ville du Mans. La commune se caractérise par l'absence de développement urbain et d'infrastructure. L'influence du Mans la plus évidente pour la commune de Coulaines est la spécialisation de son agriculture, dans les productions maraîchères notamment, destinée à couvrir les besoins de la grande ville. L'effectif des ouvriers commence à progresser; il représente en 1962 19,3% de la population. La population se singularise, fin 60-début 70, par la modestie de ses ressources, seulement 10% de la population d'alors est susceptible de percevoir un revenu supérieur à la moyenne¹⁰⁴.

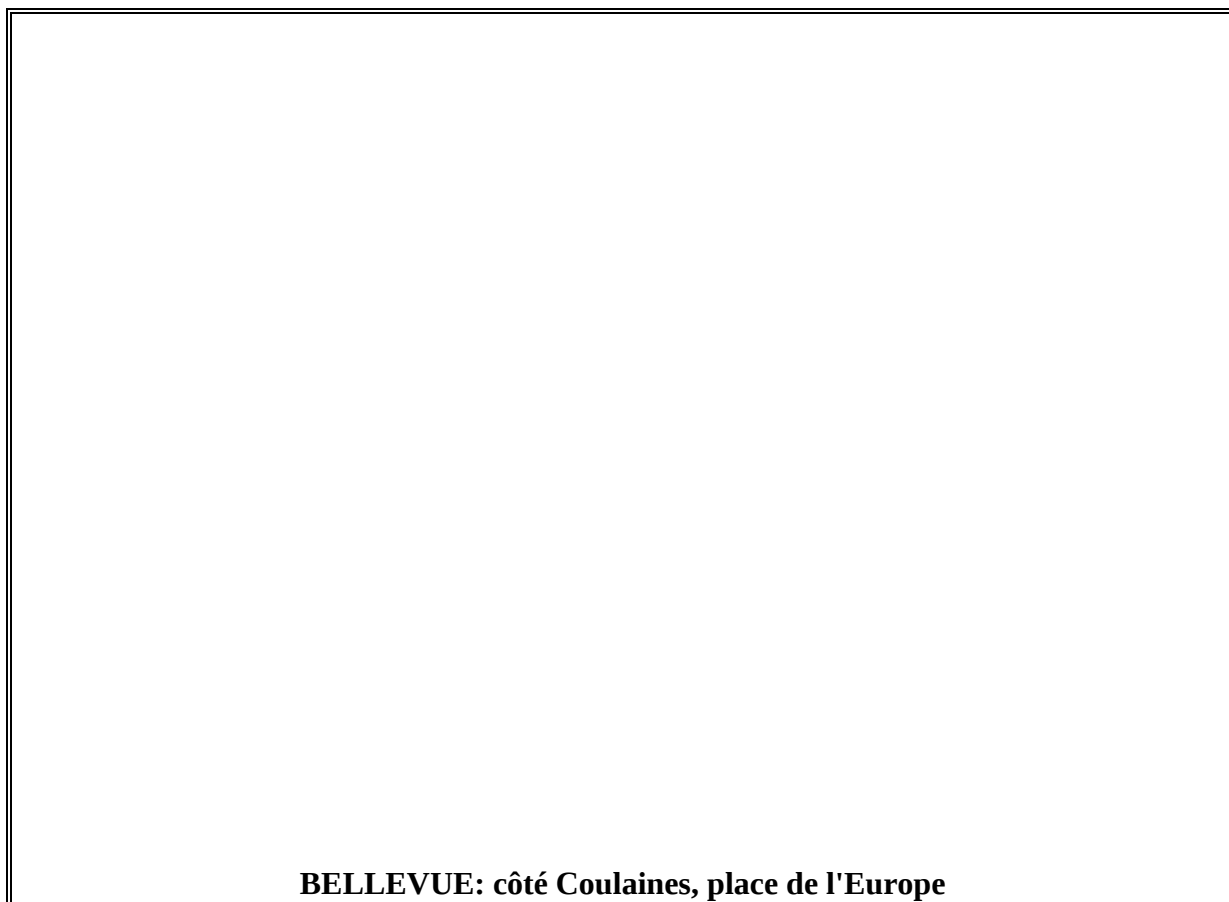
En 1968, la commune de Coulaines compte déjà 3 725 habitants. Le doublement de population en cinq ou six ans s'explique par un afflux de population nouvellement installée: des manceaux mal logés, des ruraux venus travailler au Mans, des cadres parisiens décentralisés et installés dans les cités pavillonnaires. Entre 1962 et 1968, le profil démographique de la population de Coulaines s'est profondément modifié, voire inversé. On parle déjà de dépendance économique et sociale de Coulaines/Bellevue par rapport au Mans (en matière d'emplois, d'activités culturelles, de scolarisation et d'activités commerciales), en aucun cas l'éventail des services offerts n'est équivalent à celui d'une ville de presque 4 000 habitants. Par ailleurs, la commune n'offre que peu d'emplois sur place. Les trois quarts des actifs sont contraints d'aller travailler au Mans (BERTHE-1972).

La moitié des habitants interrogés en 1972 sur leur satisfaction à l'égard du quartier répondent de manière très positive en ce qui concerne le calme et la proximité rurale (81%). Le logement constitue, généralement, un atout de premier ordre (61%), et le cadre de vie est souvent apprécié (34%). Les inconvénients majeurs concernent la cherté du loyer (52%), le défaut d'isolation sonore (44%), ou bien encore la défectuosité du chauffage (16%). Au début des années 70, les avantages l'emportent sur les inconvénients et concernent une proportion plus importante de personnes interrogées: commerces/services suffisants (93%), bonnes liaisons avec le centre-ville du Mans (73%), environnement apprécié (37%) et activités de loisirs suffisantes (27%).

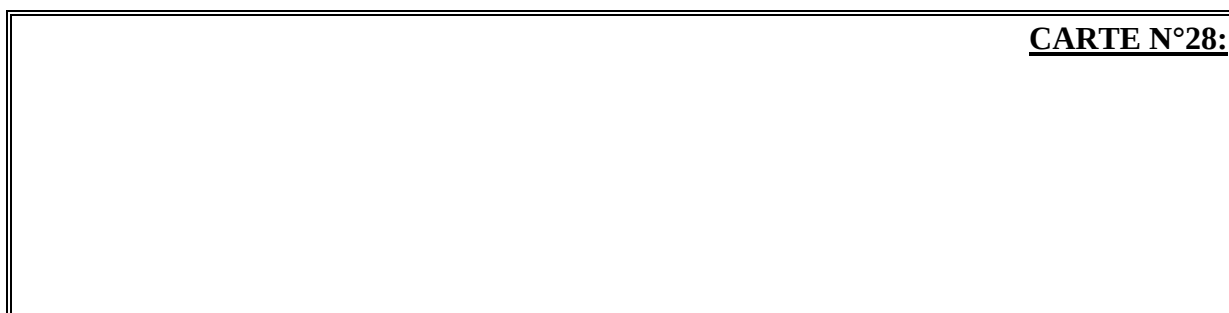
2.1.7.2- Un atout à Coulaines: la diversité de l'habitat mais un handicap... le poids de la ZUP

¹⁰⁴ Sources: T. BERTHE, juin 1972, *Coulaines-Bellevue: l'aménagement d'un secteur périphérique de l'agglomération mancelle*, Mémoire de Maîtrise de Géographie, Université de Caen, Travaux dirigés par A. Frémont, 106 pages.

La brutalité du développement démographique et de l'exode rural, ajoutée à l'essor industriel, conduisent la commune à construire vite pour accueillir les nouvelles populations. C'est ainsi que Coulaines est devenue une commune dotée d'un parc locatif social important.



Le PLS représente 54% du parc total de résidences principales à Coulaines. Il est détenu à 60% par la SA Mancelle et 40% par l'Office public départemental (OPAC)¹⁰⁵. Les données statistiques sur la répartition des logements selon l'époque de leur achèvement indiquent que pour les trois quarts d'entre eux, elle est comprise entre 1949 et 1974. La part de l'habitat individuel à Coulaines s'élève à 36,3%. La propriété concerne environ un tiers des habitants de la commune.



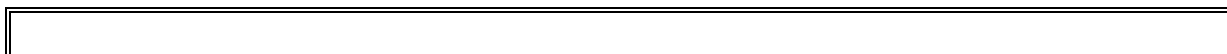
¹⁰⁵ Sources: Mairie de Coulaines.

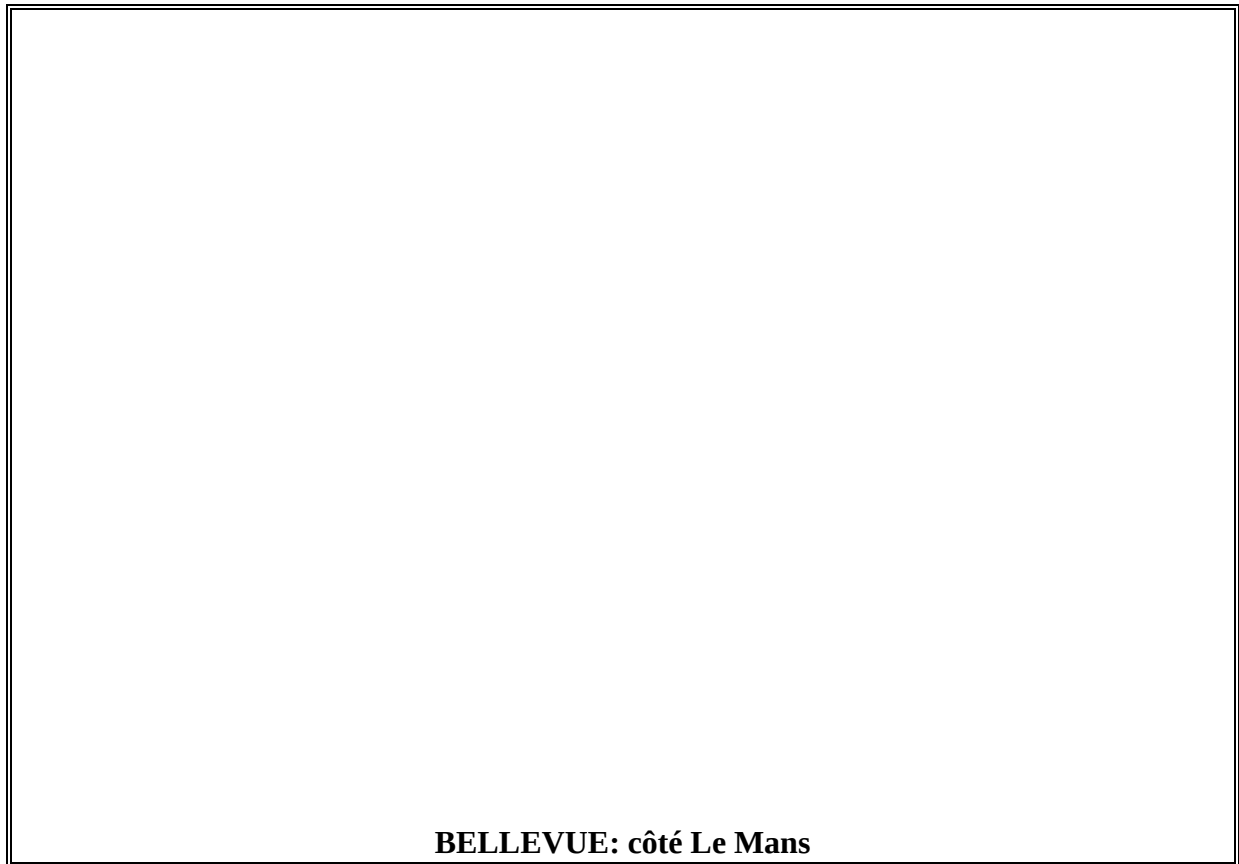


En 1962, la population totale de Coulaines est égale à 1 509 habitants dont 1 200 sont agglomérés dans le bourg. La population de 1962 est assez jeune, et les employés et ouvriers occupent déjà une place importante dans la composition de la population. Le poids des moins de dix neuf ans tend à se renforcer et la proportion de personnes âgées diminue. Le profil-type des grands ensembles s'impose très vite. Les profils socioprofessionnels, eux aussi, se modifient; les agriculteurs ne représentent plus aujourd'hui que 2% des actifs. Le secteur primaire est toujours présent, notamment l'activité maraîchère, mais représente désormais un poids démographique infime. Par ailleurs, on constate un vieillissement accéléré de cette population agricole, essentiellement par raréfaction de la présence des jeunes sur les terres et non reprise des exploitations.

Aujourd'hui, Coulaines comporte 7 500 habitants et se singularise encore par la jeunesse de sa population. La commune compte un nombre important de familles nombreuses. Ces familles sont proportionnellement plus importantes au sein de la population étrangère (41,1%).

L'emploi et l'insertion des populations constituent un des grands enjeux, et même une véritable priorité pour les responsables locaux de Coulaines. Le récent Contrat de Ville a également souligné la sous-qualification endémique qui frappe les jeunes de la commune. Cette sous-qualification est en grande partie responsable de leur exclusion professionnelle. Au dernier recensement, la répartition par CSP indique une sur-représentation très nette d'ouvriers et dans une moindre mesure d'employés. Le taux de chômage s'élève à 12,6% et sa répartition par âge indique un chômage plus intense chez les jeunes. Le chômage touche davantage les femmes et plutôt les femmes jeunes (47,6% des femmes de moins de 29 ans contre 18,8% des hommes de moins de 29 ans et 15,2% des femmes de plus de 40 ans contre 38,6% des hommes de plus de 40 ans). En 1993, les RMistes représentent à Coulaines 2,4% de la population totale et 4,8% de la population active (120 RMistes et 54 CES).



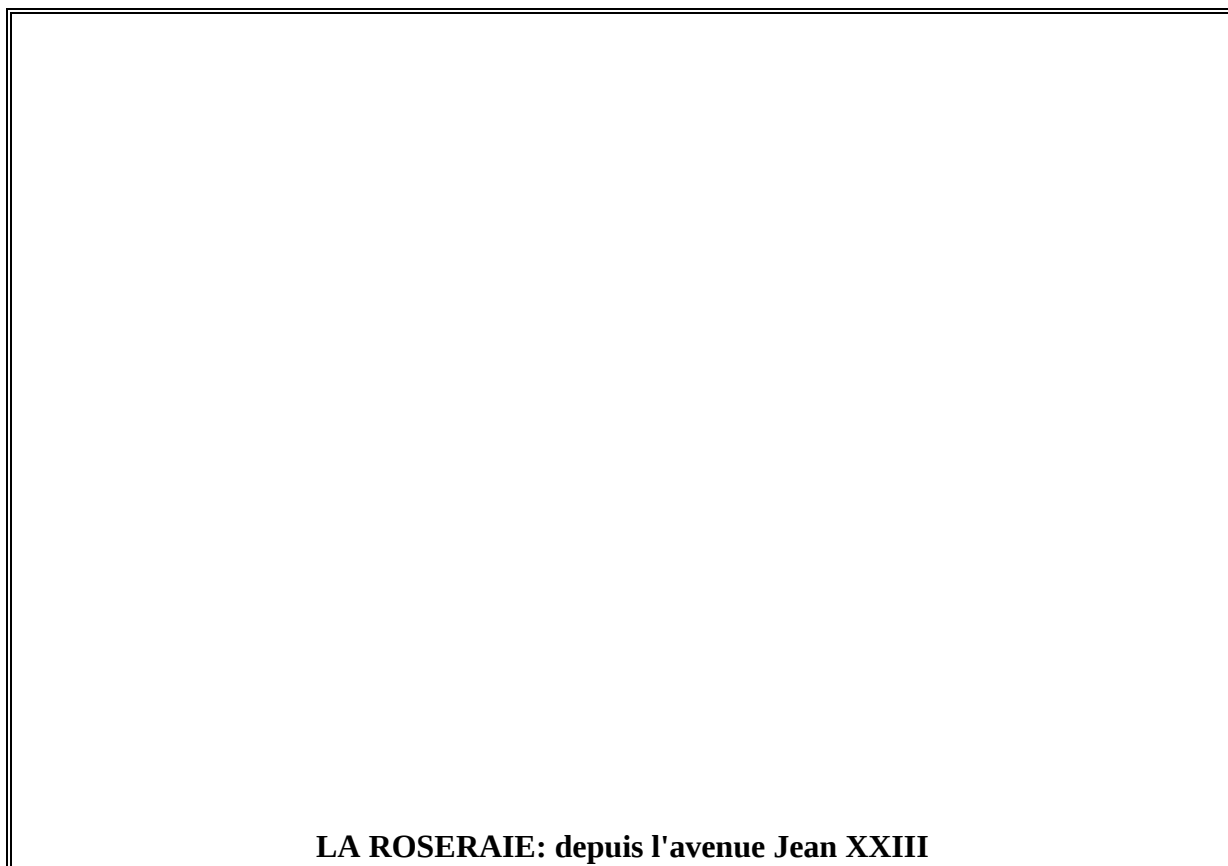


2.1.8- LA ROSERAIE: LA ZUP DEUX OU TROISIEME GENERATION D'ANGERS OU LES ENSEIGNEMENTS DU PASSE

La décision de créer une ZUP dans le quartier sud d'Angers est prise en 1963, mais les travaux ne débutent qu'en 1966. On avait alors prévu la construction de 4 800 logements sur sept années. Ils devaient accueillir 20 000 habitants environ. En même temps que la construction des bâtiments, on prévoyait celle d'équipements collectifs et d'une ZAC de pavillons individuels. En 1968, les premiers résidents s'installent dans cette cité, bâtie sur les anciens terrains maraîchers St-Laud. L'extension urbaine d'Angers n'a jamais cessé de grignoter vers le sud, faisant reculer d'autant le poids du monde agricole dans la composition socioprofessionnelle. La création de la ZUP de La Roseraie a d'ailleurs signé l'arrêt de mort de l'horticulture sur la commune, qui se pratiquait sur des terrains fertiles déjà grignotés depuis le milieu du XXème siècle.

2.1.8.1- La Roseraie: la volonté de bâtir une ZUP exemplaire

La Roseraie représentait l'espoir de faire une ZUP exemplaire, les leçons ayant été tirées des créations précédentes. De fait, la structure architecturale de La Roseraie traduit un réel souci d'équilibre. Cette cité est constituée en effet d'une partie centrale, composée d'une première génération d'immeubles collectifs, constituée de barres HLM de taille relativement modeste. Elle comprend par ailleurs, une deuxième génération d'immeubles qui comptent un certain nombre de tours, en accession et locatif. Elle recèle enfin, certains secteurs pavillonnaires et quelques îlots périphériques aux constructions collectives.



Dans l'esprit de ce qui s'était produit à la Villeneuve de Grenoble, un groupe d'habitants de la Roseraie fait très tôt émerger l'idée d'équipements intégrés et polyvalents dans la ZUP¹⁰⁶. Ce groupe informel, constitué pour l'essentiel de responsables d'associations, devient très vite (dès juin 1970) l'Union des Associations du Quartier Sud. Elle pose la question de l'animation de la cité, et des actions à entreprendre pour éviter qu'elle ne se transforme en une nouvelle cité dortoir. Par ailleurs, l'Union souligne la nécessité pour les équipements collectifs, installés et à venir, de répondre aux besoins nombreux et différenciés des populations (éducation, sports, culture, détente, politique). L'objectif est de tout faire pour éviter de tomber dans l'écueil du "ghetto résidentiel".



¹⁰⁶ Sources: *Quand les habitants du quartier Sud d'Angers conçoivent leurs équipements collectifs...*, Brochure collective, 1973, 30 pages.

LA ROSERAIE: îlot Dumont d'Urville face à l'usine d'incinération

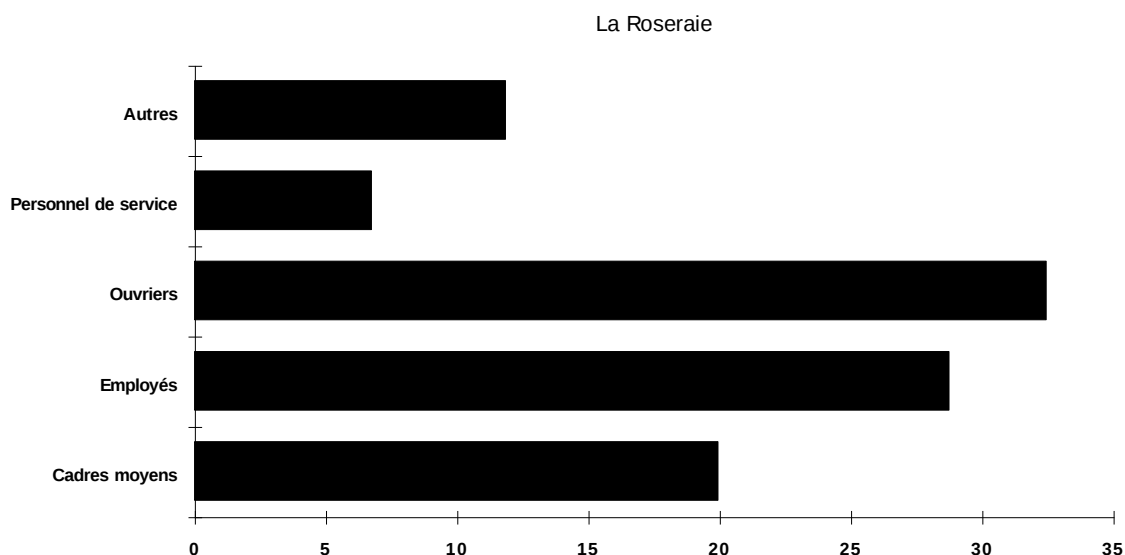
Aujourd'hui, le grand ensemble de La Roseraie est très différent de Monplaisir ou de Belle-Beille par exemple. Il possède une part plus importante de logements individuels en accession. On y constate par ailleurs un recours plus massif à la promotion privée. Enfin, les équipements publics ont été réalisés simultanément à sa construction. La ZAC d'Orgemont présente sur le quartier est à dominante tertiaire: assurances, banques, services divers. La concentration des commerces et des équipements de quartier à l'intérieur même de l'ensemble construit (secteurs Jean Vilar et Jean XXIII) constitue une véritable particularité par rapport à d'autres quartiers comparables.

2.1.8.2- A défaut de ZUP exemplaire, une ZUP sans tension

En 1971, les 2 180 logements de la ZUP sud abritent 7 730 habitants. Sur les quelques 2 000 ménages qu'abrite la Roseraie, 80% sont des couples dont 65% avec deux enfants. Une femme sur deux occupe un emploi. Pour 17,5% des ménages installés dans la ZUP, cette installation fait suite à un déménagement des quartiers sud de la ville (11% proviennent du centre-ville, 6,6% de Belle-Beille, 16,6% d'autres communes du Maine-et-Loire qu'Angers et 8,3% sont de provenance extérieure au département). En 1972, on relève que 90% de la population a moins de 40 ans. On compte en effet beaucoup de jeunes ménages et d'enfants en bas âge. Les moins de 20 ans constituent à eux seuls près de la moitié des résidents. Depuis le recensement de 1975, La Roseraie connaît un processus de vieillissement de sa population. Par ailleurs, l'observation des catégories socioprofessionnelles indique que la part des

ouvriers et des employés est considérable, secondairement de cadres moyens. Mais, l'évolution des CSP entre 1971, 1975 et 1982 indique une prolétarianisation progressive de la population:

CSP DES MENAGES EN 1975 (en %):



Sources: INSEE/RGP 1975.

Le PLS représente près des deux tiers des résidences principales. La quasi-totalité des logements a pu bénéficier des accords-cadres prévoyant leur conventionnement¹⁰⁷. A La Roseraie, le taux de rotation est proche du taux angevin. On y relève par ailleurs de très faibles taux de pression. Le parc est récent, plus de la moitié des logements ont été construits entre 1971 et 1980. Ce parc compte en moyenne, à la fois plus de petits et plus de grands logements que le PLS angevin; mais leur part est variable par OHLM:

TYPES DES LOGEMENTS:

	<i>ANGERS HABITAT</i>	<i>LOGI- OUEST</i>	<i>SOCLOVA</i>	<i>TOIT ANGEVIN</i>	<i>VAL DE LOIRE</i>
Type 1/2	15,9%	25,7%	54,8%	19,6%	15,6%
T 3/4	65,7	68,6	41,5	63,1	70,2
T5 et plus	18,4	5,7	3,7	17,3	14,2
Total	100	100	100	100	100

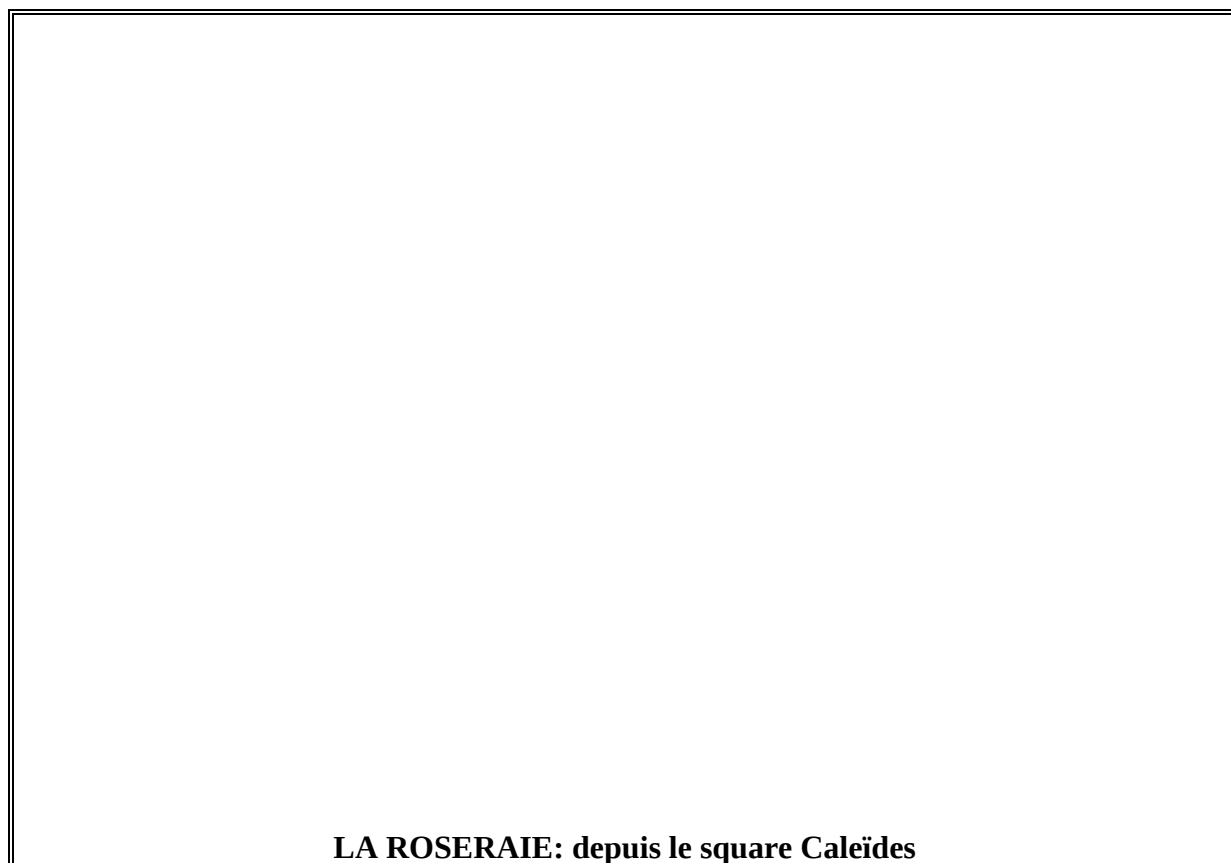
Sources: AURA-1992.

L'analyse des attributions révèle que le profil des entrants est identique à la moyenne angevine pour l'âge et la situation familiale au moins. Le fichier commun de la demande montre que La Roseraie compte des effectifs supérieurs à la moyenne d'actifs avec emplois à revenus supérieurs à 4 500 francs par mois. Les petits revenus (inférieurs à 5 200 francs par mois),

¹⁰⁷ Sources: Documents POPS, Ville d'Angers.

caractéristiques des grands ensembles, sont à La Roseraie inférieurs à la moyenne du PLS angevin. Le pourcentage de bénéficiaires de l'APL suit également cette tendance.

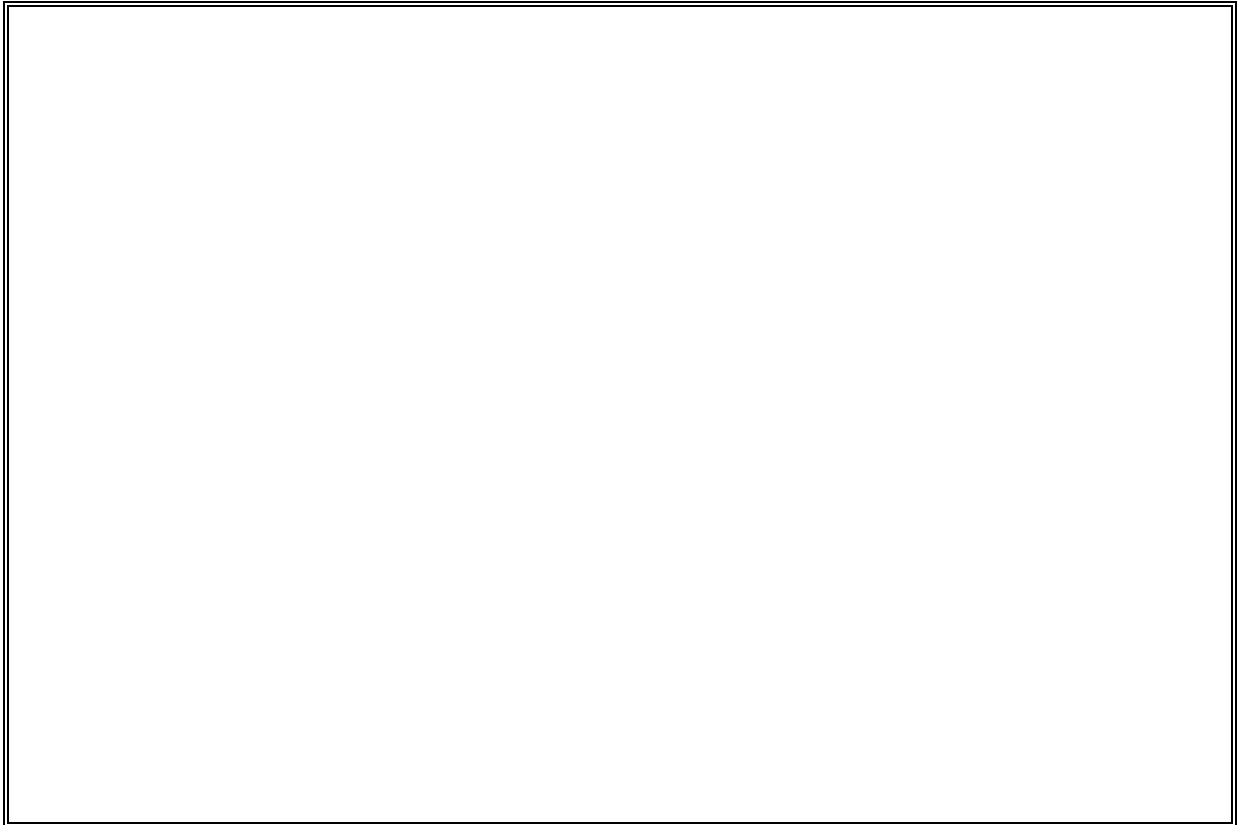
Le quartier est jeune. La part des ménages étrangers est égale à 4,6%, avec de fortes distorsions d'un organisme à l'autre (SOCLOVA 1%, le Val de Loire 8%, Angers Habitat 6%). Au total, les populations de la ZUP sud apparaissent bien moins en difficulté que celles des autres grands ensembles de la ville, le quartier de la Roseraie n'est d'ailleurs pas intégré au Contrat de Ville et n'a jamais fait l'objet de convention.



2.1.9- MONPLAISIR: LE PLUS CARICATURAL DES GRANDS ENSEMBLES DE LA VILLE D'ANGERS

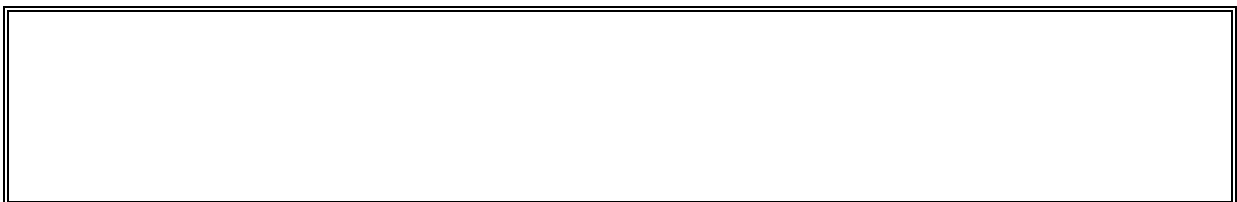
Construit pour l'essentiel entre 1963 et 1975, Monplaisir est le deuxième grand ensemble d'Angers par l'importance de son PLS et de ses équipements. Ses principales constructions publiques sont le collège, le lycée et la MPT. Celle-ci propose des activités éducatives, des spectacles, des animations, mais elle offre également des services et des prestations aux familles, aux adultes et aux associations.





Situé dans le prolongement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Saint-Serge, qui se poursuit le long de l'autoroute (A11), Monplaisir apparaît comme un quartier assez dense, pauvre en espaces verts en dehors des deux sites paysagers principaux: le jardin public et le bois de la Rousselière.

Le long d'un axe est-ouest se répartissent les équipements de loisirs: jardin public, MPT, stade. Les équipements culturels et de loisirs de la ZUP, notamment la ludothèque, rayonnent bien au-delà du seul quartier de Monplaisir. Du nord au sud se répartissent les équipements à caractère social: centre de soin, foyer-logements pour personnes âgées. La place de l'Europe et son centre commercial constituent le centre de gravité de la ZUP, le point central de trois auréoles concentriques. Un premier anneau est formé des logements collectifs, un autre d'équipements scolaires et enfin un dernier anneau auréolaire est constitué de maisons individuelles. Le plan-masse de 1962, qui organisait la construction des logements, prévoyait 602 logements individuels pour 2 055 logements collectifs¹⁰⁸. Le premier chiffre n'a jamais été atteint alors que le deuxième a été dépassé.



¹⁰⁸ Sources: G. RESPONDEK, 1976, *A travers la ZUP Nord*, Monographie de Géographie urbaine, Université d'Angers, Département de Géographie.

MONPLAISIR: boulevard du Maréchal Lyautey, face à la place de l'Europe

2.1.9.1- Monplaisir: une population pauvre mais solidaire

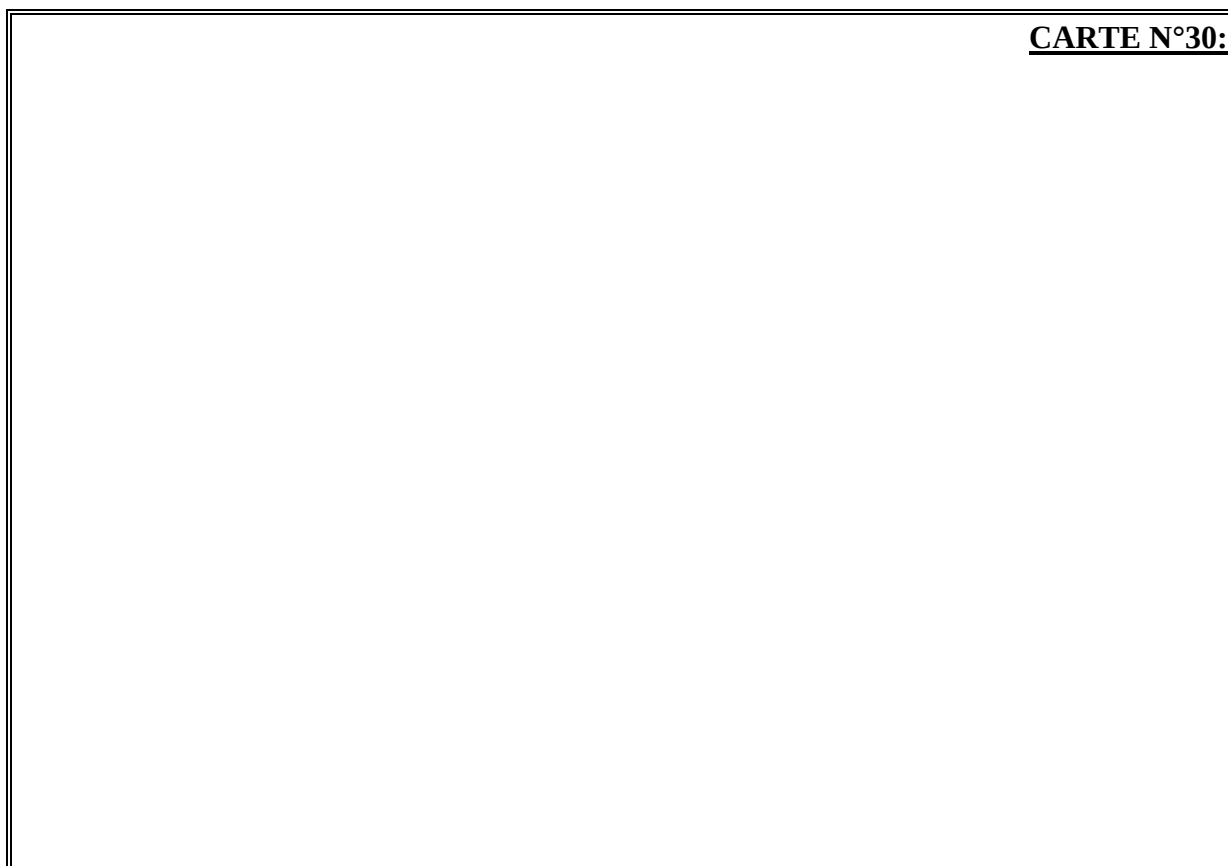
Ce qui frappe dans le cas de Monplaisir, c'est que l'image négative du grand ensemble dégradé est véhiculée par les non-résidents. Pour la population résidente, l'image est beaucoup plus positive¹⁰⁹, le quartier est apprécié. Une enquête réalisée fin juin 1993¹¹⁰ auprès de 475 ménages, soit 12% des ménages, renforce cette idée d'un certain attachement de la population à son quartier. Le nombre important de ménages qui quittent un premier logement dans le quartier pour en occuper un deuxième, dans ce même quartier, est une illustration de ce lien. Les trois quarts des habitants sont satisfaits de leur logement, un petit nombre seulement souhaite le quitter. C'est souvent (43%) la petitesse du logement qui est à l'origine de ce projet de départ, ou bien l'accession à la propriété d'un nouveau logement (un quart des cas). Pour les partants, le premier quartier demandé à Angers est celui de La Roseraie, viennent ensuite différents sous-ensembles de Monplaisir (Eventard, Dunant, Kalouguine), puis enfin le Centre-ville, les Justices ou Belle-Beille. En règle générale, les espaces extérieurs donnent satisfaction aux habitants (71%), mais 40% d'entre eux sont insatisfaits de l'entretien et du nettoyage des parties communes des immeubles. En plus de l'opinion plutôt favorable des habitants de Monplaisir à l'égard de leur quartier, le grand ensemble se singularise par une dynamique associative particulièrement remarquable et réputée. Cette dynamique met en évidence l'existence d'une solidarité inter-personnelle originale¹¹¹. On remarque que

¹⁰⁹ Monplaisir est loin d'être à ce titre un cas isolé, une étude fouillée d'Annie Guedez à Orléans sur un grand ensemble avait révélé que *"l'image du quartier de l'Argonne est identique à celle de nombreux grands ensembles: vu de l'intérieur c'est un quartier qu'on aime, vu de l'extérieur c'est un quartier disqualifié par ses apparences et l'état d'abandon de sa population"* (GUEDEZ-1995).

¹¹⁰ Sources: *Quartier de Monplaisir: diagnostic socio-urbain*, CERUR Rennes pour la ville d'Angers, juillet 1993.

¹¹¹ Sources: C. CHERAY, 1994, *Les pratiques de la citoyenneté dans les quartiers périphériques d'une ville. Le cas du quartier Monplaisir à Angers*, Mémoire de Maîtrise de Géographie, Université d'Angers, Travaux dirigés par P. Violier.

Monplaisir, situé dans le quart nord-est d'Angers, correspond au secteur où, avec un total de quatorze, on dénombre le plus d'associations soit une association pour sept cents habitants:



L'engagement des habitants dans la vie associative du quartier concerne en priorité l'aide aux plus démunis. Cette dynamique associative et cet élan citoyen tranchent avec le relatif désintérêt des habitants pour la vie politique locale, comme en témoignent les taux d'abstention aux élections¹¹².

Monplaisir reste, malgré tout, un quartier qui cumule un nombre important de handicaps. La paupérisation d'une fraction croissante de sa population est à cet égard tout à fait significative: pourcentages importants de bénéficiaires d'allocations de solidarité de toute nature (RMI, AAH -Allocation pour Adulte Handicapé-, API -Allocation pour Parent Isolé-notamment), proportion significative de chômeurs (22% contre en moyenne 14% à Angers). Monplaisir est traditionnellement considéré comme le "*site prioritaire*" le plus important

¹¹² Dans tous les sites DSQ, le CETE-Ouest avait relevé une abstention plus forte que celle de la région. Par ailleurs, le niveau d'abstention de chaque site DSQ est plus élevé que la moyenne de leur ville de référence. L'écart Ville-Quartiers DSQ peut même être très significatif (LAPLANCHE-1992).

d'Angers. On y compte en effet un quart des chômeurs de la ville, 340 familles qui vivent grâce au RMI, un faible niveau scolaire général et une importance grandissante des familles monoparentales. Celles-ci comptent souvent parmi les familles les plus pauvres: elles sont 40% en ZUS Pays de Loire à se situer en dessous du seuil de pauvreté (INSEE-1997).

Le dispositif pour l'emploi à Monplaisir est très riche; il comporte une agence ANPE (place de l'Europe), l'Association Jeunes Objectif Boulot (JOB) qui œuvre en faveur de l'insertion des 16/25 ans, le Centre d'Accueil Personnalisé (CAP) pour l'insertion (sociale et professionnelle) des bénéficiaires du RMI, la Permanence d'Accueil d'Information et d'Orientation (PAIO), et enfin un projet d'entreprise d'insertion au bénéfice des chômeurs du quartier de Monplaisir (remise en état et vente de vêtements d'occasion).

2.1.9.2- Monplaisir: une identité ouvrière et populaire fortement affirmée

En 1968, la population de la ZUP compte 5 416 habitants, dont la moitié sont âgés de moins de dix neuf ans. La population active est presque exclusivement ouvrière (83,1%) et un peu plus du tiers sont des femmes (35%). La spécificité ouvrière de Monplaisir est toujours remarquable au recensement de 1975; plus de la moitié des actifs sont des ouvriers (54,3% contre 43,8% pour la ville d'Angers):

CSP DES MENAGES EN 1975:

	<i>MONPLAISIR</i>	<i>ANGERS</i>
<i>Artisans/Commerçants</i>	3,8%	8,5%
<i>Cadres Sup.</i>	4	6,1
<i>Cadres Moyens</i>	13,9	13,5
<i>Employés</i>	20,2	20,1
<i>Ouvriers/Personnels de service</i>	54,3	43,8
<i>Autres</i>	3,8	8
<i>Total</i>	100	100

Sources: INSEE/RGP-1975.

Le recensement de 1975 indique une population de 11 303 habitants, soit l'équivalent de 8,2% de la population angevine. Cette population possède la particularité d'être beaucoup plus jeune qu'en moyenne sur l'ensemble de la ville d'Angers (46,2% de moins de vingt ans contre 34,5%). Les plus de soixante ans sont peu nombreux, 4,6% à Monplaisir seulement contre en moyenne 15,6% à Angers. Aujourd'hui, on remarque que les moins de vingt cinq ans bien que toujours nombreux sont rattrapés par la tranche des 25/40 ans (en moyenne près de 40% de jeunes ménages sur l'ensemble des OHLM). Mais Monplaisir reste un quartier très jeune où les enfants sont nombreux. La part des ménages composés de plus de cinq personnes est le double de ce qu'elle est pour l'ensemble de la ville: 31,1% contre 14,5%.

Près de trois quarts des résidences principales du quartier sont des logements locatifs sociaux, pour la plupart gérées par Angers-Habitat.

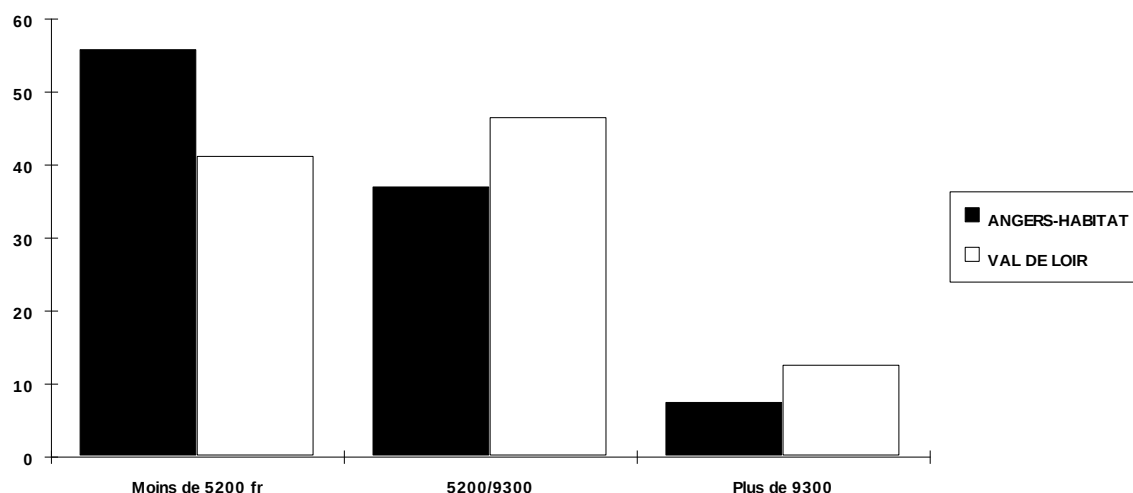
CARTE N°31:



Le parc est beaucoup plus ancien que celui d'Angers, de nombreux logements ont été construits avant 1970. Seul le patrimoine de Logi-Ouest fait exception à cette règle. Les logements sont essentiellement des T3 et T4 (85,4%). Les petits logements sont rares, les grands également.

Le taux de pression est faible et la rotation dans le logement est identique à la moyenne angevine. Les attributions récentes montrent que le profil des arrivants est sensiblement conforme au profil des habitants du quartier: les ménages installés sont un peu plus âgés que dans l'ensemble du PLS angevin et on relève que les revenus sont tirés vers le bas. Plus de la moitié des ménages ont un revenu inférieur à 5 200 francs par mois.

REVENUS DES MENAGES PAR OHLM (en %):



Sources: AURA-1992.

La part des bénéficiaires de l'APL est plutôt inférieure à la moyenne. La proportion des ménages étrangers n'est pas plus élevée que celle des autres quartiers de grands ensembles angevins, quoiqu'on en dise. Près de neuf étrangers sur dix sont originaires du Maghreb, et plus de 78% des ménages étrangers ont à leur tête un chef de famille de moins de quarante ans. Le quartier de Monplaisir est souvent perçu comme un quartier maghrébin; en fait pour l'ensemble du quartier, les étrangers ne représentent guère plus de 5,5% de la population totale. Le secteur nord connaît en revanche une concentration plus importante, avec 11,8% d'étrangers dans la population. Ici, les étrangers sont répartis sur quelques îlots HLM autour notamment de la place de l'Europe. Cette relative concentration sur certains immeubles correspond à des attributions anciennes.

MONPLAISIR: boulevard Ramon, foyer-résidence Sonacotra

CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE

Cette présentation détaillée des grands ensembles permet de conclure à une relative cohésion de certains quartiers en un même groupe. Relative, car chacun possède un certain nombre de spécificités qui en font des modèles atypiques, allant quelquefois à contre-courant des représentations les plus communément partagées; Monplaisir est un exemple à retenir.

Verneau, Ronceray-Glonnières et Trélazé possèdent un certain nombre de critères communs. Ce sont tous des quartiers anciens, fortement dévalorisés et possédant un parc individuel important. Par ailleurs, ils possèdent tous la particularité d'avoir une identité ouvrière, bien qu'atténuée, encore vivace néanmoins. La population de ces trois quartiers a amorcé un processus de vieillissement. La pauvreté et le dénuement concernent une part de plus en plus importante de leur population. Enfin, Trélazé, Verneau et Ronceray-Glonnières ont tous trois bénéficié très précocement d'interventions socio-urbaines, les responsables locaux ayant pris le parti d'amorcer dès les années 70 des procédures de requalification et de revalorisation urbaine, qu'on connaît bien sous le sigle d'HVS. Trélazé, Verneau et Ronceray-Glonnières se caractérisent par leur très grande hétérogénéité morphologique. Plusieurs types d'habitat s'y côtoient, et on y relève une grande pluralité des opinions et des perceptions à l'intérieur même des quartiers. En dépit de cette grande diversité, tous ces grands ensembles possèdent, à l'échelle de la ville, une image uniforme d'espaces dégradés.

Le quartier des Sablons est un grand ensemble très différent. Cette ZUP est fortement connotée. La connotation négative s'accompagne d'un cortège de clichés: gigantisme des constructions (8 000 logements, tours de dix huit étages), image d'un urbanisme "bâclé" mais équipements et infrastructures lourdes importants, jeunesse de la population, forte présence de population étrangère (dans le quartier, on fête le Ramadan). Par rapport au groupe Trélazé/Verneau/Ronceray-Glonnières, le quartier des Sablons est beaucoup plus important et couvre une superficie plus vaste. Il a bénéficié de dispositifs socio-urbains dans le cadre de la politique de la ville plus tardivement. Mis en place à la fin des années 80, ils ont pris la forme d'un DSQ. Enfin, le quartier des Sablons est beaucoup plus récent, pour lui, le rejet de la forme, la densité, l'impression d'enfermement et le sentiment d'uniformité ont un poids et un sens beaucoup plus significatifs dans son déclassement. Le quartier des Sablons a une image négative parce qu'il est une ZUP, et que les ZUP sont des édifices d'un autre âge, hérités d'un passé récent et déjà obsolètes. Pour Les Sablons, l'environnement au sens général du terme n'est pas véritablement en cause; en revanche, la forme d'habitat est souvent jugée inadaptée à l'individu et à ses besoins. Car, le cadre extérieur et la place laissée aux espaces verts sont ici exceptionnels. Enfin, Les Sablons comme tous les grands ensembles n'a pas été conçu pour fixer des emplois et encore moins pour offrir une activité sur place aux résidents. Là, grand ensemble et migrations pendulaires sont strictement liés (BRUN & RONCAYOLO-1985). On peut donc voir dans l'institution d'une zone franche la remise en question de ce principe d'unifonctionnalité (exclusivement résidentielle). Mais quel sens donner à ce changement de conception, et quelles retombées en attendre ?

Bellevue (Coulaines/Le Mans) et Chaoué-Les Perrières (Allonnes) se singularisent par leur identité spécifique de communes-ZUP. Cette identité a contribué à renforcer, et à faire

perdurer encore aujourd'hui, leur image de cité-dortoir: communes économiquement sinistrées et dépendantes du Mans, migrations pendulaires de leurs actifs, marginalisation progressive des populations professionnellement exclues (jeunes, chômeurs, non-diplômés et non-qualifiés). L'urbanisation s'est traduite ici d'une part, par une succession de records quantitatifs en matière de constructions, d'autre part, par une perte d'urbanité (BURGEL-1985).

En terme d'images et de représentations, Bellevue, Allonnes et Monplaisir sont souvent perçus négativement. Sans doute ce constat n'est pas étranger au fait que ces quartiers ont connu un processus de dégradation au cours des vingt dernières années, directement lié à la crise économique et à ses retombées sur l'emploi. Pourtant, de tous les quartiers étudiés, le grand ensemble de Monplaisir est sans doute celui qui répond le mieux à la définition de quartier: une identité commune. Monplaisir possède une forte empreinte populaire et ouvrière, une vie sociale et des pratiques sociales partagées (animation et équipements socioculturels importants). En somme, parce qu'il s'agit d'un grand ensemble, Monplaisir est de l'extérieur assez dénigré, mais de fait ce quartier abrite une population qui possède une image positive de son quartier. Dans notre enquête, nous retrouvons ce facteur favorable.

Le grand ensemble Belle-Beille se singularise pour sa plus grande ancienneté: son édification s'est déroulée immédiatement après-guerre. Elle a eu lieu dans les années 60-70 pour Allonnes, Monplaisir et Bellevue et 70-80 pour La Roseraie. Cette chronologie explique sans doute en partie le caractère un peu particulier de Belle-Beille à Angers et dans l'histoire, la généalogie résidentielle des angevins. Belle-Beille est différent également, car en plus d'être un quartier plus vieux, au bâti très diversifié et surtout au cadre naturel privilégié connu dans toute la ville, Belle-Beille est avant tout un grand ensemble qui fait voisiner des mondes diamétralement opposés. La présence du campus et l'empreinte très étudiante de Belle-Beille en font un quartier composé d'îlots fort dissemblables. Le quartier abrite des groupes sociaux très différents.

L'autre cas, un peu à part tout de même ou en marge de ces modèles, est représenté par La Roseraie. Ce grand ensemble est plus récent, mais surtout possède une identité très différente. Son édification était fondée sur la volonté de parvenir à une sorte de cité idéale, à un idéal de vie communautaire (comme à la Villeneuve de Grenoble). Son édification était basée également sur l'idée que ce grand ensemble-là serait le contre-modèle de la cité-dortoir, Mai 68 étant passé par là. De fait, on y lit dans l'espace la prise en compte, assez réussie, d'un équilibre dans la structuration d'ensemble. La population résidante est entrée dans une phase de paupérisation au cours des dernières années, quelques îlots sont révélateurs de cette dégradation des positions sociales, l'îlot Dumont d'Urville notamment. En dépit de ces transformations, le grand ensemble de La Roseraie reste empreint de son identité socioprofessionnelle de type classes moyennes/fonctionnaires qui le distingue des autres.

Les quartiers n'ont pas bénéficié également des dispositifs socio-urbains. Des moyens importants ont été mobilisés à Allonnes et Belle-Beille (HVS, DSQ, ZEP, Contrat de Ville) par rapport à Bellevue, Monplaisir ou La Roseraie. Ces grands ensembles sont décidément bien dissemblables. Il n'est pas apparu possible de dégager une définition simple et universelle du grand ensemble dans les villes d'Angers et du Mans. Alors plutôt que de se contenter d'une formule discutable, ne convenant qu'à une catégorie de grands ensembles, nous avons préféré prendre en compte cette diversité. Elle est étroitement liée à des déterminants socio-démographiques et socio-économiques plutôt qu'à un effet d'appartenance au site.

TROISIEME PARTIE

3- LES GRANDS ENSEMBLES MANCEAUX ET ANGEVINS: UNE VARIETE DE TYPES D'ESPACES, UNE HETEROGENEITE DE PROFILS SOCIAUX

INTRODUCTION DE LA TROISIEME PARTIE

Les grands ensembles manceaux et angevins ont constitué le cadre de nos investigations de terrain. Les matériaux d'enquêtes ont été recueillis sur plusieurs îlots résidentiels appartenant à des grands ensembles différents: Ronceray-Glonnières, Les Sablons et Bellevue au Mans, Belle-Beille, Verneau, Monplaisir, La Roseraie à Angers, plus Trélazé et Allonnes. L'analyse de ces unités, par enquête directe, a permis une étude fine des habitants. Mais le problème de la représentativité de la population analysée est sous-jacent et implicitement posé. La validité de l'échantillon et la production du discours appellent un commentaire.

Notre échantillon n'est ni stratifié rigoureusement, ni totalement aléatoire. Les personnes interrogées l'ont été sans autre raison que leur inscription dans les espaces considérés et leur disponibilité, premières conditions de l'échange (FERREOL & DEUBEL-1993). Notre échantillon ne présente pas exactement les mêmes caractéristiques que l'ensemble de la population-mère. Mais dans la plupart des recherches, on est loin des méthodes aléatoires rigoureuses, au sens statistique du terme; au mieux on contourne les difficultés grâce à la méthode dite d'échantillonnage par quota. Il s'agit d'obtenir une représentativité suffisante en cherchant à reproduire la distribution de certaines variables comme l'âge, le sexe ou la CSP. Les quotas sont alors fixés de manière à corriger les distorsions qui découlent du fait que certaines catégories de populations sont plus accessibles que d'autres; mais les distorsions de l'échantillon dues aux absences ou aux refus sont toujours fréquentes. Elles ne facilitent pas la prise en compte des caractéristiques de sous-populations numériquement plus faibles (dans notre enquête les ménages étrangers par exemple). Mais les cas de non-réponses peuvent dépendre également des questions posées, du niveau d'implication des personnes interrogées et de leurs caractéristiques socioculturelles. Dans ces conditions et tenant compte de l'ensemble de ces difficultés, on peut s'interroger sur l'existence d'échantillons parfaitement représentatifs ? Ainsi, vouloir à tout prix un échantillon parfaitement représentatif, c'est s'imposer une contrainte difficile à satisfaire et souvent inutile. A la représentativité nous avons préféré la notion d'adéquation de l'échantillon aux objectifs recherchés. Avant tout qualitative, notre étude justifie bien que ce soit moins la représentativité statistique et la rigueur mathématique qui prévalent que la capacité à saisir la signification du mode d'habiter à partir des perceptions et du discours sur les pratiques.

La constitution de cette "matière première", à l'inverse de ce que l'on peut penser, n'est pas nécessairement "objective" mais bien le fruit, le produit d'une relation particulière enquêté/enquêteur au moment de la passation (GHIGLIONE & MATALON-1991). L'interprétation de nos résultats a tenu compte de ces spécificités. Car en plus d'une prise de conscience de ce que peut impliquer fondamentalement cette relation enquêté/enquêteur, et notamment sur son influence sur la production du discours, nous avons contourné autant que possible les propos stéréotypés. Bien entendu, on ne dispose que de ce qu'a su, ou pu, ou voulu nous dire l'enquêté, et qui ressemble quelquefois étrangement, dans les termes au moins, aux communiqués des médias sur le sujet (FERREOL-1993), notre approche du discours a donc quelquefois nécessité un effort de reformulation.

Les populations des grands ensembles manceaux ont été interrogées entre décembre 1993 et février 1994, à Angers, entre décembre 1994 et février 1995. Au total au Mans, un peu plus d'un millier d'habitants ont répondu; à Angers l'enquête a permis de consulter près de 700 personnes. Lors de la passation, l'enquêteur a posé des questions précises, libellées d'avance et suivant un ordre prévu qu'il a pu prendre la liberté d'inverser en fonction du déroulement du discours. Dans le cas de questions ouvertes (précodées ou non), l'enquêté a été libre de répondre comme il le désirait, mais toujours dans le cadre de la question posée. Dans le cas de questions fermées, l'enquêté a pu répondre par un choix limité (oui ou non, favorable ou défavorable). La constitution de questions fermées exige un choix préalable et arbitraire de facteurs explicatifs. Les questions ouvertes n'imposent pas de classement à priori des éléments déterminants. Ce sont elles qui révèlent des corrélations nouvelles, des nouveaux rapports de cause à effet ou des principes discriminants. Ce classement s'est fait à posteriori pendant la phase de traitement. Notre enquête, par la place donnée aux questions ouvertes, fait appel à de l'information biographique (BOURDIEU-1993), sans être assortie d'une charge idéologique. Il nous semble que, d'une manière générale, notre approche qualitative est particulièrement pertinente lorsqu'on veut analyser le sens que les acteurs donnent à leurs pratiques, aux événements dont ils sont les témoins actifs, à leur système de valeurs et aux repères normatifs à partir desquels ils fonctionnent (GRAWITZ-1994), même s'ils ne les pensent ni ne les traduisent comme tels. N'est-ce pas là la vocation des sciences humaines et sociales ? Notre enquête, par le nombre d'habitants interrogés, près de 1 700 sur les deux villes, peut être considérée comme scientifiquement fondée. L'analyse des fichiers HLM, et le complément exhaustif qu'elle apporte au profil social de la population, doivent être interprétés comme une garantie supplémentaire de rigueur scientifique.

Au Mans, l'enquête comporte quatre orientations qui découlent des quatre grandes parties du questionnaire: la première cerne les caractéristiques du ménage par série d'indicateurs socio-démographiques, la deuxième fait le bilan des caractéristiques du logement et de son occupation, la troisième regroupe des données liées au parcours résidentiel des individus, la dernière sonde l'opinion des habitants à l'égard de leur environnement et de leur cadre de vie¹¹³. Dans le texte, les différentes têtes de chapitre sont inspirées de ces quatre familles de questions. Nous nous sommes en effet attachés à présenter les différents indicateurs dans l'ordre du questionnaire, aussi fidèlement que possible car la structure du questionnaire favorise une connaissance thématique des populations interrogées. La collecte d'informations s'est faite de manière aléatoire, en porte à porte, et chaque entretien a duré en moyenne une demi-heure à trois quarts d'heure, mais quelquefois davantage. Après passation des enquêtes, l'ensemble des questionnaires a été traité sous logiciel SAS¹¹⁴. Les habitants ont été interrogés dans quatre quartiers différents: 266 enquêtes, soit 26,1% du total dans le quartier de **Ronceray-Glonnières**, 228 enquêtes, soit 22,4% à **Bellevue**, 201 enquêtes, soit 19,7% dans le grand ensemble **Chaoué/LesPérrières** à Allonnes et 324 enquêtes, soit 31,8% aux **Sablons**.

¹¹³ Cf: questionnaire-type en annexe.

¹¹⁴ Opérations impossibles sans le précieux concours et l'aide généreuse de Maurice Héryn (Université du Maine). S.A.S: Statistical Analysis System, copyright 1989-SAS Institute Inc.-copy, NC USA.

VOLUME DES ENQUETES REALISEES AU MANS:

	<i>Nombre d'enquêtes</i>	<i>en %</i>
Ronceray-G	266	26,1%
Bellevue	228	22,4
Allonnes	201	19,7
Les Sablons	324	31,8
Total		
Le Mans:	1 019	100

A Angers, le questionnaire était le même qu'au Mans. La collecte des informations s'est également faite en porte à porte; chaque entretien a duré un peu moins d'une heure en général. Après passation des enquêtes, les questionnaires ont été traités sous le logiciel informatique de traitement d'enquête du nom de Sphinx¹¹⁵, beaucoup plus convivial et accessible que le gros système SAS. Comme au Mans, on a souhaité une grande souplesse dans le déroulement d'ensemble. On doit souligner la très grande qualité des entretiens et des réponses apportées par les personnes interrogées, qui se sont pliées de très bon gré aux impératifs de l'enquête: 149 ont été collectées à **Belle Beille** soit 22,4% de l'ensemble des enquêtes, 157 à **Monplaisir** soit 23,6%, 228 à **La Roseraie** soit 34,2%, 56 dans le quartier des **Plaines** à Trélazé soit 8,4% et 76 à **Verneau** soit 11,4% des questionnaires recueillis.

VOLUME DES ENQUETES REALISEES A ANGERS:

	<i>Nombre d'enquêtes</i>	<i>en %</i>
Belle-B	149	22,4%
Monplaisir	157	23,6
La Roseraie	228	34,2
Trélazé	56	8,4
Verneau	76	11,4
Total		
Angers:	666	100

Notre objectif est maintenant de confronter les enseignements tirés de nos enquêtes et ceux que fournit l'analyse des données des OHLM quant aux profils sociaux dans les grands ensembles. En effet, on a souhaité compléter le propos par une analyse statistique exhaustive de la composition sociale des grands ensembles. Les OHLM grâce à des enquêtes régulières (notamment surloyer) possèdent une connaissance exacte de l'ensemble des populations qu'ils

¹¹⁵ Version "Le Sphinx Plus" 2.0 (Macintosh), Sphinx développement 1986-1992, Licence N°6820128, France.

logent. L'observation des données et la classification des quartiers qui en découle permettent donc de confronter les types issus de notre enquête à ceux des données des HLM, concernant les variables quantitatives.

CHAPITRE 1

3.1- DIVERSITE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE DES QUARTIERS

MISE AU POINT SUR LE TRAITEMENT DES DONNEES HLM

Les données des OHLM complètent et enrichissent la démarche d'enquête. L'analyse statistique des principaux organismes d'HLM de la ville d'Angers a permis de dresser un bilan des populations des quatre quartiers retenus pour l'étude: Verneau, Belle-Beille, Monplaisir et La Roseraie. En plus de ces quartiers, l'analyse statistique des données fournies par les S.A. (Toit Angevin et Val de Loire) a permis de compléter l'ensemble avec le cas de Trélazé. Les données de l'OPAC Angers-Habitat sont les plus riches puisqu'elles concernent 5 100 ménages au total, suivi de la S.A Toit Angevin avec 1 900 ménages, puis de la S.A Val de Loire: 1 500 ménages, et enfin de la S.A Logi-Ouest: 530 ménages. Sauf à Monplaisir, les données statistiques de la S.A Logi-Ouest ont porté sur des effectifs très restreints: de 50 à 100 logements selon les quartiers. Au Mans, les données statistiques des trois principaux OHLM concernent les grands ensembles de Bellevue, Les Sablons, Ronceray-Glonnières et la ZUP d'Allonnes. Les données de l'OPHLM CUM ont porté sur plus de 6 300 ménages au total, celles de l'OPD HLM (devenu OPAC) sur plus de 2 600 et celles de la S.A. Mancelle sur l'effectif le plus modeste, 261 ménages.

Les données statistiques fournies par les OHLM angevins qui ont bien voulu collaborer, représentent l'équivalent de 9 020 ménages: 3 000 à La Roseraie, 2 350 à Monplaisir, 1 500 à Belle-Beille, 1 450 à Trélazé et 750 à Verneau.

POIDS DES MENAGES ENQUETES DANS LA POPULATION DES GRANDS

ENSEMBLES ANGEVINS:

	Verneau	Monplaisir	La Roseraie	Trélazé	Belle- Beille	Total
<i>Ménages logés par les OHLM dans les grands ensembles:</i>	750	2 350	3 000	865	1 500	9 020
<i>Ménages enquêtés</i>	76	157	228	56	149	666
<i>Poids en %</i>	10,1%	6,7%	7,6%	6,5%	9,9%	7,4%

Au Mans, les données exposées portent sur 9 240 ménages: 907 à Bellevue, 1 977 à Ronceray-Glonnières, 2 036 dans la ZUP d'Allonnes et 4 320 aux Sablons.

Au total, le poids des échantillons interrogés dans la population totale des grands ensembles angevins et manceaux varie de 6,5% à Trélazé pour la plus modeste à 25% à Bellevue pour le plus important. Ces disparités sont liées aux opportunités d'enquêtes offertes sur le terrain; en clair, au "bon vouloir" des habitants.

POIDS DES MENAGES ENQUETES DANS LA POPULATION DES GRANDS ENSEMBLES MANCEAUX:

	<i>Les Sablons</i>	<i>ZUP d'Allonnes</i>	<i>Ronceray-G.</i>	<i>Bellevue</i>	<i>Total</i>
<i>Ménages logés par les OHLM dans les grands ensembles:</i>	4 316	2 036	1 977	907	9 236
<i>Ménages enquêtés</i>	324	201	266	228	1 019
<i>Poids en %</i>	7,5%	9,9%	13,5%	25%	11%

Le manque d'homogénéité dans la présentation des statistiques, bien que peu nuisible à la compréhension et l'interprétation des résultats, mérite d'être cependant signalé. Ces décalages sont observables dans le découpage statistique utilisé:

- par tranche d'âge:

OPDHLM= moins de 25 ans, 25/39ans, 40/60 ans, 60/79 ans et plus de 80 ans,

OHLM CUM= moins de 25 ans, 25/39 ans, 40/60 ans, 60/79 ans et plus de 80 ans,

S.A Mancelle= moins de 25 ans, 25/39 ans, 40/64 ans et plus de 65 ans;

- par situation familiale:

OPDHLM= seuls, en couple aucune personne à charge, en couple une personne à charge, en couple deux personnes à charge, en couple trois personnes à charge ou plus,

OHLM CUM= célibataires, séparés/divorcés, veufs, mariés, non mariés, co-locataires,

S.A Mancelle= seuls, en couple aucune personne à charge, en couple une personne à charge, en couple deux personnes à charge, en couple trois personnes à charge ou plus;

- par tranche de revenus:

OPDHLM= moins de 2 778 francs, 2 779/6 652, 6 653/9 437, 9 438/12 623 et + de 12 624,

OHLM CUM= moins de 1 400 francs, 1 400/3 000, 3 000/7 000, 7 000/8 500, 8 500/10 000, 10 000/12 000 et + de 12 000,

-S.A Mancelle= moins de 1 000 francs, 1 000/5 000, 5 000/9 000 et + de 9 000, ou moins de 100, 100/3 000, 3 000/5 000, 5 000/7 000 et + de 7 000.

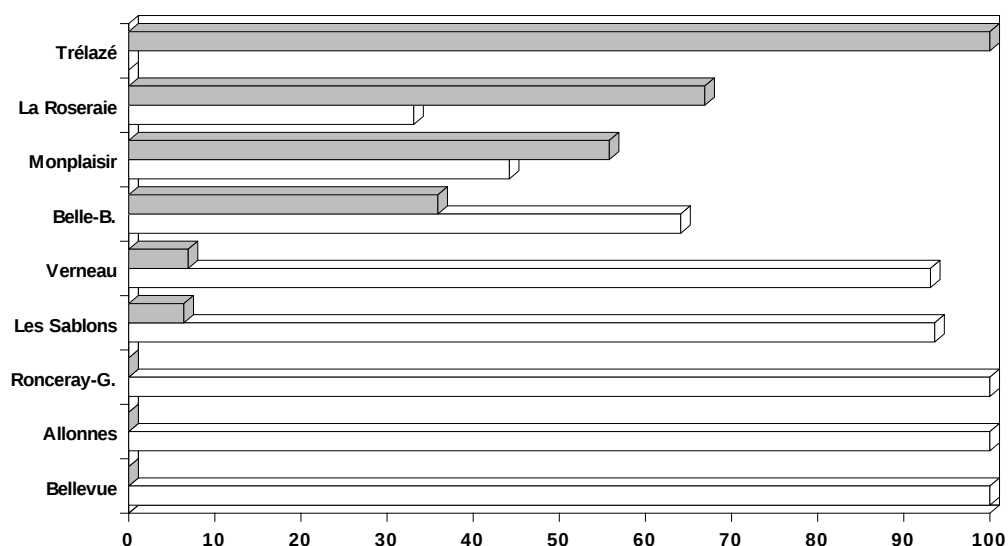
Le détail des données statistiques par îlot (dont on retrouve d'autres tableaux en annexe) souligne les fortes variations intra-quartiers qui apparaissent comme des micro-ségrégations, notamment aux Sablons. Dans ce grand ensemble, les 4 055 logements concernent quatre groupes (Sablons ouest, Sablons est, Piscine et Artois/Monts d'Arrée). Le parc des Sablons se divise en trois catégories différentes de logements, qui renvoient chacune à des critères juridiques et financiers très particuliers, ainsi qu'à des caractéristiques sociales précises. Les deux groupes Sablons ouest et est appartiennent à la catégorie des HLMO, les

segments Piscine à celle des PSR et Artois à celle des PLR. Concernant les données de la S.A. Mancelle, les résultats sont exposés en trois groupes d'immeubles dans le quartier des Sablons: Kepler, Laplace et Vosges, soit au total 261 logements, dont 63 sont occupés par des locataires arrivés dans l'année (en 1993). Kepler et Laplace voisinent dans le même secteur "*Flammarion*" et la rue des Vosges dans l'îlot "*Vosges/Jura*" (Cf: repère N°7) mais tous ces segments se localisent dans la partie ouest des Sablons.

A Trélazé la S.A. Val de Loire gère 597 logements dont 189 sont des logements individuels. Le Toit Angevin gère 838 logements dont une grosse partie se répartit entre le grand ensemble des Plaines (Trélazé 2: 457 ménages) et le bourg (Trélazé 3: 140 ménages). Dans les tableaux présentés, Trélazé 1 représente le parc Toit Angevin total présent sur la commune de Trélazé.

La concentration dans un même secteur d'une même catégorie de logements (qui abritent un profil identique de population) est responsable et accentue "l'effet de structure". En effet, les segments de parc PSR et PLR aux Sablons concentrent une population plus "*défavorisée*". Celle des segments HLMO est "*moins défavorisée*". Enfin, "l'effet gestionnaire" qui oppose O.P et S.A est particulièrement net à Angers du fait de leur poids dans l'ensemble du parc HLM: O.P 5 100 logements, ensemble des trois S.A 3 350 logements. En revanche, ce poids est modeste au Mans: O.P 8 975 logements, S.A 261 logements. Au Mans, le faible poids des S.A rend donc l'observation des répercussions des types de bailleurs sur la nature des peuplements et la composition sociale des parcs gérés inefficace:

POIDS DES PARCS O.P ET S.A PAR QUARTIER



MISE AU POINT SUR LE TRAITEMENT DES DONNEES DE L'ENQUETE

L'enquête, présentée ici, permet de montrer comment à partir du discours des habitants il est possible de hiérarchiser les grands ensembles du plus "*défavorisé*" au "*moins défavorisé*".

Elle illustre leur dissemblance. Pour mettre en évidence les décalages entre discours des résidents et fichiers HLM, sont présentés successivement, pour chaque indicateur, les résultats de l'enquête et les données des Organismes d'HLM.

Les données, socio-démographiques et liées à l'habitat, présentées sont des variables d'identification, des outils de cadrage qui méritent d'être comparés aux données statistiques des organismes d'HLM. Elles permettent, en effet, d'enrichir et de compléter l'interprétation des variables qualitatives. Par ailleurs, ces données permettent de préciser aussi bien la cohérence sociale que géographique des quartiers retenus. De plus, les données statistiques des HLM fournissent des éléments explicatifs appartenant à des registres différents: effets de structure du parc, effets de peuplement, effets de gestionnaires aussi puisque ces opérateurs ne traitent pas nécessairement les mêmes quartiers, ni les mêmes populations. Il s'agit bien en somme d'opposer au discours la réalité économique et sociale des territoires. Sans doute est-ce à ce prix seulement qu'on peut prétendre dégager des conclusions.

Cette partie de la recherche a été soumise à l'habituelle contrainte des sources: accord des HLM (la quête de statistiques s'étant révélée parfois infructueuse auprès de certains organismes), obtention des données compatibles d'un OHLM à l'autre (les données HLM ne sont pas toujours homogènes et même quelquefois fragmentaires: elles proviennent de fichiers qui n'ont pas toujours été réalisés à la même période (de 1991 à 1995)). Les données des fichiers HLM sont issues d'enquêtes déclaratives, par conséquent les réponses ont pu être biaisées, les données sont plus ou moins riches et complètes d'un OHLM à l'autre. Malgré tout, le suivi HLM de l'occupation sociale représente une source fiable.

L'âge des individus apparaît souvent comme un critère déterminant de différenciation: "l'effet d'âge" est l'un des plus lisibles. Par ailleurs, la connaissance des situations familiales des individus éclaire sur un certain nombre de comportements: usages, consommation, pratiques de l'espaces et perceptions.

Malgré les réhabilitations et les modifications qu'elles ont entraînées sur la typologie du parc des grands ensembles, les résultats indiquent qu'ils continuent de garder une vocation fortement familiale. Pourtant, dans le parc logement compris dans le périmètre des DSQ des Pays de la Loire, la part des grands logements de type 5 et plus est plus faible dans l'ensemble des quartiers qu'en moyenne dans le parc de la région. Ce déficit tient en partie, à la faible présence de maisons individuelles dans ces quartiers. Mais ce déficit confirme l'inadaptation

des logements proposés aux grandes familles et leur surpeuplement. Le parc des Offices notamment, enregistre dans tous les grands ensembles un déficit de petits et de grands logements; la typologie se caractérisant le plus souvent par le poids plus important des T3 et T4.

La part des étrangers dans les grands ensembles apparaît suffisamment significative pour qu'ait été abordée dans l'enquête la question de la nationalité des personnes interrogées (MARPSAT-1992)¹¹⁶. Mais la nationalité des individus semble globalement assez peu signifiante dans l'enquête bien qu'on ait repéré quelques particularités qui lui sont liées; mais globalement l'effet de nationalité reste incertain.

La géographie sociale a depuis longtemps interrogé ce thème des étrangers, et leur place dans la société française, pour mieux mettre en évidence les problématiques de l'intégration ou de la ségrégation. Les étrangers constituent un groupe social aux habitudes, aux pratiques et aux perceptions supposées spécifiques, même si la tendance est à l'homogénéisation des modes de vie. Mais c'est surtout leur statut particulier qui nous a conduit à poser la question de la nationalité des personnes interrogées. L'immigré reste une figure emblématique du grand ensemble et les habitants des cités l'évoquent souvent. La question de l'injustice sociale, des avantages sociaux dont bénéficient les populations immigrées est également fréquemment soulignée dans les entretiens. Elle révèle combien est fréquente la dérive raciste. Dans ce cas les grandes familles étrangères sont souvent montrées du doigt, si ce n'est rendues responsables des difficultés du quartier. Aujourd'hui, l'intégration est difficile et on assiste de plus en plus à des recherches d'identité communautaire comme aux Etats-Unis ou en Grande-Bretagne¹¹⁷. L'islamisme, et le racisme, prospèrent et gagnent du terrain.

Plus que la situation familiale des individus ou leur nationalité, la CSP semble être un facteur de distinction des individus et de leurs opinions: l'effet de classe est l'un des plus perceptibles qui soit avec celui de l'âge. La CSP des individus est fondamentale car elle ne renvoie pas seulement à la hiérarchie sociale mais aussi au statut professionnel. S'il est vrai qu'on peut discuter l'utilisation d'une nomenclature qui constitue toujours une forme de simplification reflétant mal la diversité socioprofessionnelle, il n'en demeure pas moins vrai que les habitants interrogés suggèrent eux-mêmes leur appartenance à telle ou telle catégorie sociale. Par ailleurs, la grille des PCS (Professions et Catégories Sociales) de l'INSEE ne supprime pas l'arbitraire du classement mais offre le double avantage de la standardisation et de la stabilité relative des critères.

La structure sociale des zones sensibles se caractérise par l'importance des catégories d'ouvriers et employés. Elles représentent en moyenne 58,2% de la population active dans la région mais souvent beaucoup plus dans nos quartiers:

**PART DES CATEGORIES EMPLOYES/OUVRIERS DANS LES SITES DSQ DES PAYS
DE LA LOIRE:**

<i>Le Mans (site des Sablons)</i>	73,6%
<i>Allonnes</i>	83

¹¹⁶ Selon Maryse MARPSAT en 1990, 18% de la population des quartiers en convention sont de nationalité étrangère contre 8,5% dans les agglomérations où se situent ces quartiers (et 6,3% pour l'ensemble de la France).

¹¹⁷ Sur le développement de sociabilités de réseaux communautaires et "*l'ethnisation de l'espace social*", voir H. VIEILLARD BARON, 1995, "Sarcelles aujourd'hui: de la cité-dortoir aux communautés ?", In "Immigrés et enfants d'immigrés en France", Actes du colloque Poitiers 25, 26, 27 octobre 1995, IVème colloque national de démo-géographie, INED/CNRS/UGI, non paginés.

Voir aussi: INSEE, 1994, "*Les étrangers en France: portrait social*", 152 pages. 50 fiches permettant de fournir un portrait social des 4 millions d'étrangers qui vivent en France (démographie, éducation, travail, revenus, logement, mode de vie...

Laval	75,8
Angers (site de Belle-Beille)	66,2
Région	58,2

Par ailleurs, les taux très importants de chômage mais également d'emplois précaires montrent que la situation de l'emploi est très préoccupante dans les quartiers en convention:

CHOMAGE ET EMPLOIS PRECAIRES EN SITES DSQ DES PAYS DE LA LOIRE:

	Emplois précaires	Taux de chômage
Le Mans (site des Sablons)	19,1%	23,6%
Allonnes	18,5	23,5
Laval	23,1	16,4
Angers (site de Belle-Beille)	17,1	19,7
Région	9,6	10,2

Concernant le taux de chômage, les données indiquent qu'il est plus élevé dans la population étrangère; il atteint généralement des valeurs supérieures à 40%. Les jeunes sont, également, les plus exposés au risque chômage (un sur trois ou quatre). Pour ces jeunes (de quinze à vingt quatre ans), l'absence de travail ne signifie pas simplement une marginalisation économique mais peut également conduire à des situations sociales difficiles: absence de logement, toxicomanie, délinquance. A l'inactivité est souvent associé l'isolement social. L'augmentation et l'allongement de la durée du chômage sont des facteurs d'exclusion supplémentaires pour une partie importante de la population. Le chômage de longue durée peut concerner plus de la moitié des effectifs de chômeurs dans certains quartiers.

S'il est vrai qu'aucun espace n'est perçu ni utilisé de la même manière par les habitants, cette pluralité se vérifie d'autant mieux qu'on l'associe aux positions sociales. Même si l'on doit admettre qu'entrent largement en ligne de compte les goûts individuels, le poids des habitudes ou des héritages et les aptitudes différentes; des pratiques spécifiques sont partagées par les agents d'un même groupe socioprofessionnel. Ceci se vérifie d'autant mieux que la définition de ces groupes bénéficie d'une acception très large. Il existe en somme des grandes lignes d'attitudes collectives: la position sociale des individus conditionnant largement leurs représentations et leurs pratiques. Par exemple, plus la situation socio-économique des individus semble difficile et plus le désintérêt pour la chose politique est manifeste (LAPLANCHE-1992). Participer au vote pour les habitants constitue un acte d'intégration et aussi de citoyenneté, c'est finalement avoir le sentiment de pouvoir peser sur les résultats et donc de pouvoir infléchir la politique. Plus la marginalisation est forte et moins cette conscience est présente. Dans les quartiers en convention, l'abstention concerne une proportion plus grande d'individus par rapport à celle des agglomérations respectives de référence:

TAUX D'ABSTENTION DANS LES SITES DSQ DES PAYS DE LA LOIRE:

Régionales 92	<i>Taux d'abstention dans les quartiers</i>	<i>Taux d'abstention dans l'agglomération de référence</i>
<i>Sablons</i>	45%	38%
<i>Allonnes</i>	39,4	35,6
<i>Laval</i>	32,8	31
<i>Belle-Beille</i>	38,9	35,9

Les niveaux de diplômes complètent l'indicateur de position sociale qui exprime une catégorisation en terme de revenus. Nous lui associons la dimension de capital culturel, en intégrant le degré de formation, car il conditionne en grande partie la position sociale. Quant aux niveaux de salaires, ils conditionnent à la fois les modes de vie et les pratiques sociales: consommation, culture, loisirs, espace. L'espace social d'un ménage à fort pouvoir économique notamment est plus vaste et plus divers, d'autant plus que se conjugue un niveau de diplômes élevé, que celui d'un ménage économiquement faible.

A l'issue de la présentation des populations interrogées, une synthèse des principales caractéristiques abordées est proposée. Elle facilite, car les quartiers sont nombreux et les données sont abondantes, l'évaluation des différents territoires et permet de déterminer finalement l'identité des espaces considérés. Cette synthèse constitue la première marche qui conduit à la réalisation d'une typologie. Cette première typologie, qui se rapporte aux données socio-démographiques et socio-économiques de l'enquête, propose un classement hiérarchique en fonction de l'intensité des valeurs relevées dans les quartiers. Les critères utilisés suggèrent une difficulté sociale et/ou économique: grande famille, faiblesse des salaires, aides sociales importantes, jeunesse de la population ou encore sous-qualification des individus. Cette typologie, comme les suivantes, est construite sur la base d'un tableau à double entrée. Les deux quartiers qui enregistrent la valeur la plus élevée sont mis en évidence, indépendamment du site d'appartenance. Un procédé différent, privilégiant une distinction par site, et basé sur la sélection de la valeur maximale enregistrée dans chaque ville, aurait abouti à un résultat voisin. A une comparaison intersite, nous avons donc privilégié des comparaisons interquartiers. Pour chaque grand ensemble, après addition des critères "*aggravants*", la typologie permet de retenir trois groupes. Le premier concerne les grands ensembles peu ou pas concernés par les variables "*handicapantes*" retenues, le troisième regroupe au contraire les quartiers particulièrement touchés par un cumul important de critères discriminants. Enfin, entre ces deux groupes, celui des quartiers "*peu ou pas défavorisés*" et celui des grands ensembles "*très défavorisés*", les valeurs intermédiaires permettent d'identifier un groupe médian.

3.1.1- QUAND JEUNESSE RIME AVEC PRECARITE

Les perceptions et les pratiques de l'espace changent au cours de la vie avec l'âge, de même que les représentations sont étroitement liées au critère d'âge. L'âge apparaît le plus généralement comme un déterminant social dont la pertinence a été vérifiée au cours de ces travaux. L'analyse des tableaux croisés de l'enquête a permis de mettre en lumière l'action du facteur âge et de confirmer les relations statistiques avec d'autres variables. Ainsi, il apparaît qu'au Mans les plus jeunes sont également les plus concernés par les aides publiques attribuées aux personnes en difficulté, en particulier dans le quartier de Ronceray-Glonnières. Dans un cas sur cinq, le salaire représente moins de la moitié des ressources totales des ménages pour les 20/39 ans. Cette proportion s'élève à un quart de l'effectif pour les 40/60 ans. Concernant le niveau des salaires, là encore, les classes d'âge extrêmes se caractérisent par leur plus grande précarité: les personnes interrogées les plus jeunes (moins de vingt cinq ans) et les plus vieilles (plus de soixante ans) ont le plus souvent un salaire inférieur à 5 000 francs. Les jeunes sont proportionnellement les plus concernés par une absence de salaire qui suppose des difficultés; ce sont également les plus nombreux à percevoir un salaire inférieur à 2 500 francs par mois (7%). Les moins de vingt cinq ans se répartissent essentiellement dans la catégorie des inactifs et celle des stagiaires/employés précaires. Mais là, rien que de très banal: les jeunes occupent rarement un emploi stable dans ces quartiers.

La répartition par âge de notre échantillon indique, au Mans, un pourcentage de moins de 25 ans qui varie sensiblement d'un quartier à l'autre passant du simple (6%) à Bellevue au double (12%) dans le quartier de Ronceray-Glonnières (et aux Sablons). A Angers, la classe d'âge des 20/39 ans est massivement représentée dans tous les quartiers: elle représente deux tiers d'habitants à Trélazé. Les moins de vingt ans, dans la population interrogée, sont plus nombreux à Belle-Beille et La Roseraie. Par ailleurs, c'est à Bellevue (28%) et aux Sablons (20%) qu'on a interrogé le plus grand nombre de personnes âgées. A Angers, le poids des personnes âgées semble très faible: en moyenne 14% pour les cinq quartiers mais beaucoup plus nombreux à Belle-Beille (16%) qu'à Monplaisir (11%).

REPARTITION PAR AGE DE L'ECHANTILLON:

	0/39 ans	40/59	60 ans et +	AI-NR	Total
--	----------	-------	-------------	-------	-------

Belle-Beille	59,1%	24,2%	16,1%	0,6%	100%
Monplaisir	64,9	24,3	10,8	0	100
La Roseraie	54,4	30,3	15,3	0	100
Trélazé	67,8	17,9	14,3	0	100
Verneau	60,5	27,6	11,9	0	100
Ronceray-G.	53,1	27,6	19,3	0	100
Bellevue	41,6	30,3	28,1	0	100
Allonnes	52,4	28,8	18,8	0	100
Les Sablons	47,9	31,9	20,2	0	100

AI-NR=Absence d'Information-Non Réponse

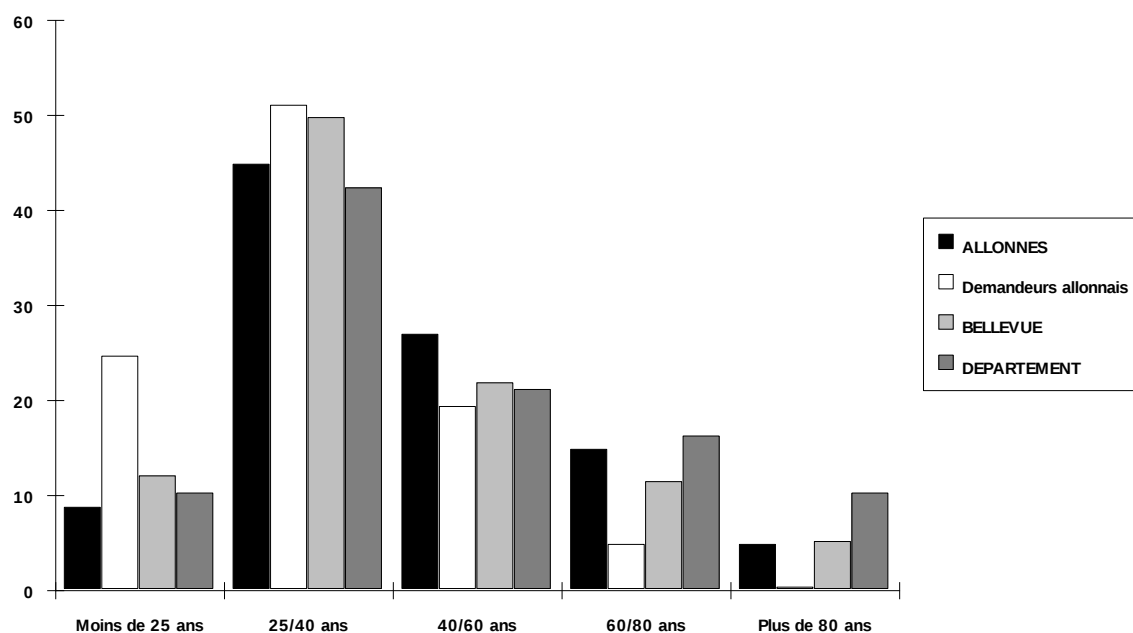
La répartition par âge des locataires HLM, communiquée par les Organismes, indique que les grands quartiers d'habitat social restent dans l'ensemble peuplés de jeunes (même s'il existe un processus de vieillissement largement amorcé). Les ménages âgés se localisent plutôt dans les quartiers centraux et péri-centraux de la ville. Ce constat de jeunesse de la population dans les grands ensembles est conforme aux résultats fournis par l'évaluation des sites DSQ dans les Pays de la Loire (CETE/DRE-1992).

Aux Sablons, la distribution des ménages entrants selon l'âge de la personne de référence indique que les ménages de moins de 25 ans dépassent le quart de l'effectif. La part des ménages installés de moins de 25 ans varie du simple (5,8% dans le secteur Piscine) au double (14,5% dans le secteur Monts d'Arrée) en fonction des secteurs considérés. Les îlots plus "défavorisés" correspondent souvent à des secteurs plus jeunes, plus jeunes que dans l'ensemble des Sablons et plus jeunes aussi qu'en moyenne dans les autres grands ensembles.

Sur les trois groupes S.A Mancelle, les ménages composés d'un chef de famille, dont l'âge est inférieur à 25 ans, concernent 15% de l'ensemble avec, une fois encore, de fortes variations d'un secteur à l'autre (21,1% pour le segment Laplace et 11,5% pour l'îlot Vosges). La même amplitude de variation existe pour les proportions des plus de 65 ans, qui sont en moyenne 12,3%.

Dans le grand ensemble Chaoué-Les Perrières à Allonnes, près de 9% des ménages logés par l'OPAC ont moins de 25 ans et un sur cinq environ plus de 60 ans. La plus grosse partie de l'échantillon se situe dans les tranches d'âge actif (les 25/39 et les 40/59 ans); mais la tendance semble être ici aussi au rajeunissement de la population. Les demandeurs d'Allonnes se différencient des ménages installés par l'âge puisqu'ils sont presque trois fois plus nombreux dans la tranche des moins de 25 ans (25%) et presque quatre fois moins dans celle des plus de 60 ans.

AGE DES LOCATAIRES (en %):



A Bellevue, le nombre des ménages de moins de 25 ans est très faible (6%), mais il semble que la tendance soit au rajeunissement du quartier puisque les ménages entrants en comptent une proportion bien plus importante (19%). Les plus de 60 ans représentent, eux, 16% de l'ensemble, contre à peine plus de 3% pour le groupe des entrants.

Même phénomène à Ronceray-Glonnières, où les ménages jeunes (moins de 25 ans) sont encore faiblement représentés (moins de 7%); en revanche, les ménages âgés sont nombreux: presque un quart de l'effectif. Ces valeurs sont inverses pour les entrants: un quart des ménages a moins de 25 ans et 7% plus de 60 ans.

Belle-Beille se présente comme l'un des quartiers les plus jeunes (19% de ménages de moins de 25 ans). En revanche, les quartiers de La Roseraie et Monplaisir comptent une proportion plus faible de jeunes ménages (11,5 et 11,4%) par rapport à la moyenne du parc de Angers-Habitat. Par ailleurs, la composition par âge des entrants, en 1993, indique partout un renforcement du nombre des moins de 25 ans et un affaiblissement du poids des plus de 60 ans:

AGE DES LOCATAIRES HLM (OPAC ANGERS HABITAT):

	- de 25 ans	26/35 ans	36/45 ans	46/60 ans	+ de 60 ans	Total
Verneau	16%	25,1%	16,4%	22,7%	19,8%	100%
Monplaisir	11,4	23,6	17,2	22,1	25,7	100
La Roseraie	11,5	24,5	23,9	19,9	20,2	100
Belle-Beille	19	25,8	19,5	15,3	20,4	100

Ensemble (parc OPAC= 11 296 log)	14,3	25,4	19,3	11,5	29,5	100
---	------	------	------	------	------	-----

Les données communiquées par l'AURA en janvier 1996¹¹⁸ et regroupées dans le cadre du POPS révèlent que Logi-Ouest est désormais le bailleur social qui loge le plus de jeunes ménages dont l'âge du chef de famille ne dépasse pas 25 ans. La tranche des moins de 25 ans est très inégalement répartie en fonction des organismes logeurs. Le parc Logi-Ouest de Belle-Beille recèle le plus de population (et de chefs de ménage) de moins de 25 ans, près de 60% de l'effectif, contre seulement 40% à La Roseraie, qui compte aussi le nombre le plus important de plus de 60 ans. Il est suivi de Verneau mais pour une valeur deux fois moins importante (il faut rappeler que l'effectif considéré à Verneau est très faible seulement 48 ménages). Quoi qu'il en soit, Verneau compte le plus d'entrants de moins de vingt cinq ans en 1993 (61,5% et 61% à Belle-Beille).

Dans le parc HLM de la S.A. Le Toit Angevin, Belle-Beille abrite le plus de ménages de moins de 25 ans dans son parc, 15,2% en moyenne. Les personnes âgées de plus de 60 ans y sont également très représentées; elles le sont beaucoup moins dans les quartiers de La Roseraie ou de Monplaisir. Trélazé recèle, dans tous les segments de ce parc, une part importante de personnes âgées. Dans le parc S.A Val de Loire enfin, la part des ménages de moins de 25 ans est assez faible à Monplaisir (5%); c'est également ici que les ménages de plus de 70 ans sont les plus nombreux (14%). Belle-Beille constitue encore une exception, ce quartier comporte en effet, peu de très jeunes ménages, peu de ménages âgés et un nombre très important de ménages dont l'âge est compris entre 25 et 44 ans.

L'ensemble des données confirme l'importance de la population jeune dans les grands ensembles. Les moins de vingt ans représentent environ sur l'ensemble de la région le tiers de la population des quartiers en convention. Leur poids justifie que les politiques socio-urbaines continuent de cibler en priorité cette catégorie de population. Les personnes âgées, elles, voient leur effectif croître. En effet, ces quartiers ont été peuplés à l'origine de ménages très jeunes qui ont vieilli sur place. Malgré cette tendance, le poids des personnes âgées dans ces sites demeure encore très inférieur à la moyenne régionale; mais très inégalement réparti en fonction des organismes.

¹¹⁸ In: *Protocole d'Occupation du Patrimoine Social-l'occupation du parc locatif social à Angers*, Ville d'Angers, AURA, janvier 1996, 35 pages.

3.1.2- LE PROFIL FAMILIAL CONDITIONNE L'ATTITUDE

Il y a bien une influence de la situation familiale des personnes interrogées sur leurs perceptions et leurs pratiques. La position familiale conditionne en grande partie les modes de vie et les aspirations. Elle implique, aussi, un certain mode de fonctionnement du ménage. En effet, la présence et le nombre d'enfants au sein d'une famille entraînent des rythmes de vie, des habitudes, des priorités aussi que ne partagent pas les personnes seules. C'est pourquoi, pour compléter la position familiale des ménages interrogés, dans l'enquête, la question du nombre d'enfants par famille a été soulevée. Le nombre d'enfants constitue un paramètre de différenciation sociale fort.

Lors de l'enquête, une majorité de couples, mariés ou non, ont été consultés (le nombre des couples mariés varie de 39,5% dans le quartier de Ronceray-Glonnières à 54% à Bellevue). Les veufs, divorcés et célibataires sont moins nombreux (de 10 à 12%) mais constituent des groupes homogènes par quartier. Les célibataires sont les moins nombreux à Bellevue (8%), et les plus nombreux dans le quartier Ronceray-Glonnières (près de 20%). Il existe peu de différenciations, d'un quartier à l'autre, concernant les divorcés; on relève

cependant une sur-représentation de l'effectif à Ronceray-Glonnières. Dans le quartier de Belle-Beille, la part de couples mariés (45%) est la plus importante, à Verneau de célibataires (33%), et à Monplaisir de couples non mariés (29%) et de divorcés (14%).

Dans le quartier de Ronceray-Glonnières, l'enquête souligne la présence d'un plus grand nombre de familles nombreuses: 12% des familles ont cinq enfants et plus, suivi d'Allonnes avec 10,5% de grandes familles. En revanche à Bellevue, près de 30% des familles sont sans enfant. A Angers, Verneau enregistre la plus grande proportion de familles nombreuses: 14,5%, et à Monplaisir elle est la plus faible: 2,5%. Naturellement, plus la taille de la famille augmente et plus l'occupation de grands logements tend à augmenter également. S'il faut y voir un rapport de cause à effet, la relation entre structure du parc et structure démographique ne fonctionne plus au-delà de cinq enfants. Ce défaut de proportionnalité témoigne d'une relative sur-occupation dont les grandes familles sont contraintes de s'accommoder. Avec l'augmentation des niveaux de salaires, l'occupation des grands logements croît également: 8% pour les ménages sans salaire, 19% pour les ménages dont le salaire est inférieur à 2 500 francs par mois, et 26% pour ceux dont le salaire est supérieur à 10 000 francs.

En plus d'être très variable d'un quartier à l'autre, la situation familiale des habitants HLM est très différente en fonction des organismes logeurs. Les données HLM de 1996 montrent que c'est Angers Habitat (21,2%) qui regroupe le plus de familles monoparentales au sein de son parc; Monplaisir et La Roseraie se caractérisent tous deux par l'importance des familles constituées de couple avec enfants dans leur parc. Le poids des célibataires, et des personnes vivant seules en général, est pour le parc Angers Habitat, à Belle-Beille et Verneau (30,6% et 34,4%), de loin beaucoup plus significatif que dans les autres quartiers. Verneau regroupe aussi le plus de familles composées de cinq enfants et plus (6,5%) suivi de Monplaisir. Verneau et surtout Monplaisir détiennent la vocation familiale la plus évidente, y compris dans le cas de monoparenté (près d'un quart des situations à Verneau). La vocation familiale de La Roseraie est également un trait caractéristique. Le suivi statistique des entrants en 1993 indique que La Roseraie conserve cette forte affirmation familiale (un quart des cas), mais que Verneau vient relayer Monplaisir et se place en tête pour la part des ménages avec enfants (36,4%). Les ménages monoparentaux sont nombreux, ils représentent jusqu'à 22% des effectifs à Belle-Beille, 16,2% à La Roseraie.

Le parc HLM Toit Angevin de Belle-Beille se caractérise par la concentration de personnes seules, en particulier dans le segment de La Ballue (très étudiant). On remarque, au sein de ce parc, une bonne adéquation entre la présence de grandes familles et celle de ménages étrangers: 9% de couples avec au moins quatre personnes à charge recensés aux Plaines à Trélazé, et 15% dans le segment PSR de Monplaisir; la relation avec les grandes familles fonctionne aussi avec la monoparenté.

Dans le parc HLM S.A. Logi-Ouest, c'est surtout Monplaisir, suivi de la Roseraie qui détiennent la vocation familiale la plus accentuée: 48% et 44% des ménages avec enfants. Verneau est le seul quartier qui enregistre une variation aussi importante entre la situation familiale des entrants et celle des ménages en place: les ménages en place avec enfants représentent un quart des situations tandis que les entrants avec enfants représentent 36% des ménages.

Les données statistiques de l'OPHLMCUM, qui concernent les situations familiales, révèlent qu'à Bellevue les personnes seules représentent un ménage occupant le parc sur cinq, et à peine 6% chez les entrants. Les valeurs de l'OPAC sont très supérieures: les personnes

isolées à Bellevue y représentent une grande partie de l'échantillon (40%). Le poids des ménages divorcés ou séparés n'y est pas négligeable.

Ronceray-Glonnières se singularise par le poids important des personnes isolées; les personnes seules représentent 39% de l'effectif. Aux Sablons, les ménages composés d'une personne isolée représentent près de 29% de l'ensemble. Le détail par segment indique que plus le secteur est "défavorisé" et plus la proportion de personnes seules s'élève. Les ménages composés de célibataires, séparés, divorcés ou veufs représentent à eux seuls la moitié des locataires. Ce poids des personnes seules est également très révélateur de la structure du parc. Dans le parc S.A Mancelle, la proportion de personnes seules est également très élevée (46,7% des ménages). Les familles monoparentales sont aussi assez nombreuses, 23,4% en moyenne (de 15,5% à 26,9% en fonction des îlots). A Allonnes, les personnes seules sont très présentes (28%) mais beaucoup moins représentées qu'ailleurs. Le poids des personnes seules demandeuses de logement est supérieur à celui des habitants en place; les entrants sont eux, près de 36% à vivre seuls. Peut-on continuer à parler des personnes seules comme d'un groupe "atypique"? Il semble au contraire que leur poids et la pression qu'elles exercent sur le parc social justifieraient que soit reconsidérée la structure typologique du parc. Car la typologie des parcs indique qu'à Bellevue, la grande majorité des ménages occupent des type 3 (45%) ou type 4 (35%) et très peu de petits appartements (aucun T1 et 3% de T2). Mêmes remarques aux Sablons, pour l'ensemble des logements des quatre groupes, la répartition du parc par type indique une forte proportion de T3 et T4 (près des trois quarts), fort peu de T1 (3%) et guère plus de T5 ou plus (5%). A Ronceray-Glonnières, le parc est essentiellement composé de T2 et T3 (62%), les T1 sont rares (3,6%) mais les T5 ou plus sont, en revanche, beaucoup plus importants que dans d'autres quartiers (34,4%). A Allonnes, la répartition du parc par type de logement indique la faible proportion de petits logements, l'importance des tailles standard et le petit nombre des grands logements. L'offre concerne à 80% des T3 et T4 alors que la demande, elle, s'oriente vers des T2 ou T3 (82%). La Roseraie se singularise également par l'exceptionnelle importance de son parc de Type 5 et plus (40%). Le parc HLM du Val de Loire, du fait de l'importance ici du parc de grands logements (70% et 60% respectivement pour les T4 et plus), possède une empreinte plus familiale.

Dans le parc HLM en général, le poids des ménages composés de six personnes et plus tend à s'atténuer; c'est en tout cas ce que révèle l'analyse de la situation familiale des entrants de 1993. En intégrant le critère de la nationalité, on remarque que plus le pourcentage de ménages étrangers est important et plus les chances de rencontrer des familles nombreuses sont élevées. Les ménages composés de plus de cinq personnes sont donc beaucoup plus fréquents chez les familles étrangères que françaises, où elles deviennent rares; même dans les sites en convention, où traditionnellement, elles occupaient une place importante.

MENAGES DE PLUS DE CINQ PERSONNES DANS LE PARC HLM DES SITES EN CONVENTION:

	<i>Etrangers</i>	<i>Français</i>
<i>Le Mans (site des Sablons)</i>	43,5%	9,7%
<i>Allonnes</i>	53	9,4
<i>Laval</i>	55,5	8,9
<i>Angers (site de Belle-Beille)</i>	34,3	7,4
<i>Région</i>	31,7	11,8

Les familles de cinq personnes ou plus sont véritablement l'exception dans le parc de Logi-Ouest (Monplaisir et Belle-Beille: 2,9% et 2,6% des effectifs respectifs). Les données statistiques sur les entrants de 1993 indiquent qu'aucun ménage composé de cinq personnes ou plus n'a pénétré le parc à cette date; seul Belle-Beille (6,6%) enregistre des entrées de ménages de quatre personnes ou plus. Les ménages sans enfant sont, dans tous ces quartiers, devenus la généralité.

3.1.3- LES ETRANGERS: UN GROUPE MINORITAIRE

Dans la région des Pays de la Loire, les étrangers représentent seulement 1,5% de la population totale mais peuvent quelquefois localement représenter des communautés comptant jusqu'à un millier d'individus, notamment dans certains quartiers des agglomérations principales (BLOT-1993). Tout l'Ouest de la France est un espace où la part de la population étrangère est réduite (par rapport aux régions nord et est notamment). Les recherches portent sur les quelques îlots de concentration: c'est moins le volume de l'effectif qui est significatif que les points, les zones de sur-représentation. Dans notre région, trois départements dépassent les 1% d'étrangers dans leur population: 1,6% dans le département de la Sarthe, 1,7% dans celui de Loire-Atlantique et 1,9% en Maine-et-Loire. Leur part reste plus faible dans l'ensemble des Pays de la Loire qu'en moyenne en France et les vagues d'immigration sont plus récentes.

La localisation des étrangers est plus urbaine que rurale et les emplois occupés ont un caractère plus industriel qu'agricole. C'est pourquoi les étrangers se concentrent

principalement dans les grandes agglomérations et quelques villes moyennes; leur localisation correspondant à la localisation des établissements industriels. Les étrangers occupent, généralement, le parc de logements sociaux: ces installations sont liées à la politique d'attribution en vigueur, aux montants des loyers et aussi à la taille des familles étrangères. La localisation et le choix des résidences sont donc essentiellement conditionnés par l'emploi et les possibilités de logement. La véritable question du logement des travailleurs étrangers et de leur famille concerne par conséquent souvent les quartiers d'habitat social dits difficiles; les cités HLM restent le lieu de résidence privilégié de la majorité des étrangers. Les données fournies par l'INSEE (RGP 1990) et l'ARO HLM (enquête 1991) confirment ces observations; elles rendent compte d'une certaine concentration des étrangers sur les sites DSQ en Pays de la Loire. A l'échelle de l'îlot, les valeurs peuvent être importantes.

Dans l'enquête, l'ensemble de la population étrangère interrogée est très faible au Mans. Les étrangers sont plus difficiles à sonder, les refus sont généralement plus importants. Dans tous les quartiers, sauf à Allonnes (9%), la population étrangère est sous-représentée par rapport aux valeurs de l'INSEE: 5% d'étrangers interrogés dans le quartier de Ronceray-Glonnières (12,3% dans la population recensée en 1990), 7% à Bellevue (près de 8% selon l'INSEE) et 8% aux Sablons (près de 12% au dernier recensement).

POPULATION ETRANGERE INTERROGEE AU MANS:

	Ronceray-G	Bellevue	Allonnes	Les Sablons
Français	94,7%	93%	91%	92,3%
Originaires du Maghreb	3,4	2,6	4	4,6
Européens	0,4	2,6	2,5	2,2
Autres	1,1	1,3	1,5	0,6
AI-NR	0,4	0,5	1	0,3
Total	100	100	100	100

Leur faible nombre dans l'enquête rend difficile l'interprétation des résultats et surtout la généralisation des réponses enregistrées. A Angers, la part des habitants de nationalité étrangère interrogés n'est pas négligeable et corrige en quelque sorte ce déficit manquant. Mais, la part des étrangers interrogés est très variable en fonction des quartiers: 22,5% pour la plus importante à Verneau, à 7,5% pour la plus faible à la Roseraie.

Les bénéficiaires d'aides sociales de nationalité étrangère sont, dans tous les quartiers, plus nombreux que ceux de nationalité française. En dehors d'Allonnes, les personnes de nationalité étrangère interrogées qui disposent d'un salaire supérieur à 10 000 francs sont infiniment moins nombreuses que les françaises. A Angers, parmi les personnes de nationalité étrangère interrogées, originaires d'Afrique du Nord notamment, on relève un plus grand nombre de chômeurs que chez les français: 20% contre 12%, et d'ouvriers: 32,5% contre 15%. L'ensemble de ces valeurs indique assez clairement que ce groupe social apparaît économiquement fragilisé. Pauvreté et nationalité sont étroitement liées. En ZUS 60% des familles étrangères ont un revenu inférieur ou égal à 3 000 francs (INSEE-1997).

L'ensemble des Organismes d'HLM accueille plus de ménages étrangers que la moyenne des agglomérations. Les valeurs de 1996 indiquent 8,3% d'étrangers dans le parc

Toit Angevin, 6,3% au Val de Loire et 5,4% à Angers Habitat. Pratiquement absents du centre-ville d'Angers ou de certains quartiers récents comme le Lac de Maine, les étrangers restent concentrés dans les quartiers d'habitat social. Leur proportion, bien que très variable d'un groupe à l'autre, continue de demeurer une spécificité des grands ensembles.

Les statistiques de Logi-Ouest indiquent que Belle-Beille et Monplaisir regroupent le plus de ménages étrangers (4,3% et 4,2%). La part des étrangers dans les entrants en 1993 y est également la plus importante (environ 6%). Mais ces valeurs sont modestes par rapport au parc Toit Angevin de Monplaisir qui abrite 19% de ménages étrangers; les valeurs sont encore plus élevées dans certains segments du parc (PSR: 56,4%). A Belle-Beille en revanche, le parc abrite à peine 5% de ménages étrangers.

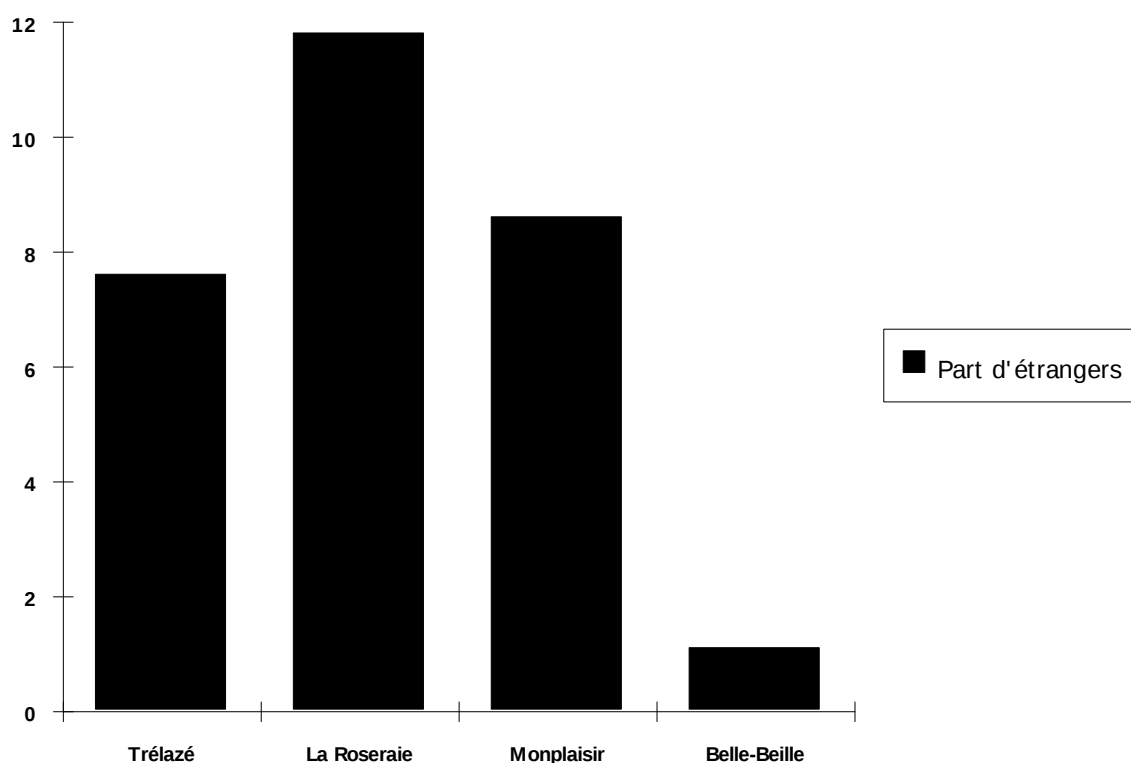
NATIONALITE DES LOCATAIRES HLM (TOIT ANGEVIN):

	La Roser	Belle-Beille		Monplaisir		Trélazé			Angers	Ens.
	Total	Total	Ballue 92 log.	Total	PSR 60 log.	1	2	3		
Français	90,8%	95,5%	95,7%	80,9%	43,6%	89,2	85,3	95%	92,9%	93,6
maghréb	6	2,7	2,2	13,8	41	6,1	7,9	3,6	4,6	3,9
Autres	3,2	1,8	2,1	5,3	15,4	4,7	6,8	1,4	2,5	2,5
Total	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

TRELAZE 1 = Commune, TRELAZE 2 = grand ensemble des Plaines;,TRELAZE 3 = le Bourg

Le parc HLM du Val de Loire recèle une proportion d'étrangers particulièrement faible à Belle-Beille (1,1%); elle frôle les 12% à La Roseraie.

POPULATION ETRANGERE (en %):

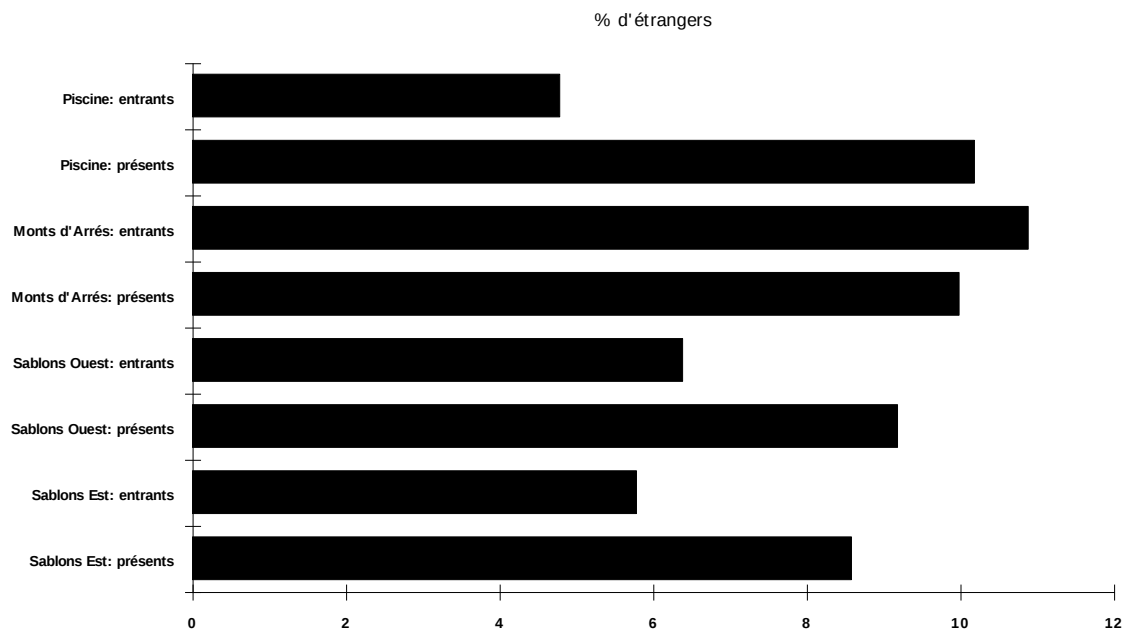


Dans le quartier de La Roseaie, 70% des étrangers sont des marocains (45,5% à Monplaisir) et 13,5% des tunisiens (22,7% à Monplaisir, 13,6% de turcs). Globalement, les nationalités issues du Maghreb sont partout sur-représentées.

A Allonnes, les ménages étrangers logés par l'OPAC correspondent à moins de 6% des locataires (dont 41% sont originaires des pays du Maghreb, 29% de pays de la CEE, 6,8% de Turquie et 23,2% d'autres pays). Parmi les demandeurs, les ménages étrangers sont beaucoup plus nombreux puisque la proportion s'élève à 10,1%.

La part des ménages étrangers dans la population de Bellevue atteint 10%. Parmi eux, la moitié sont originaires du Maghreb et un tiers du Portugal. Les ménages étrangers concernent à Ronceray-Glonnières un peu moins de 9% de l'ensemble des ménages, parmi eux, 7% sont originaires du Portugal ou d'Espagne, 76% du Maghreb et un peu plus de 10% de Turquie. Aux Sablons, 9% également de l'ensemble des ménages sont des étrangers, mais 12% dans l'îlot Monts d'Arrée et 4,8% dans le secteur Piscine.

POPULATION ETRANGERE AUX SABLONS (en %):

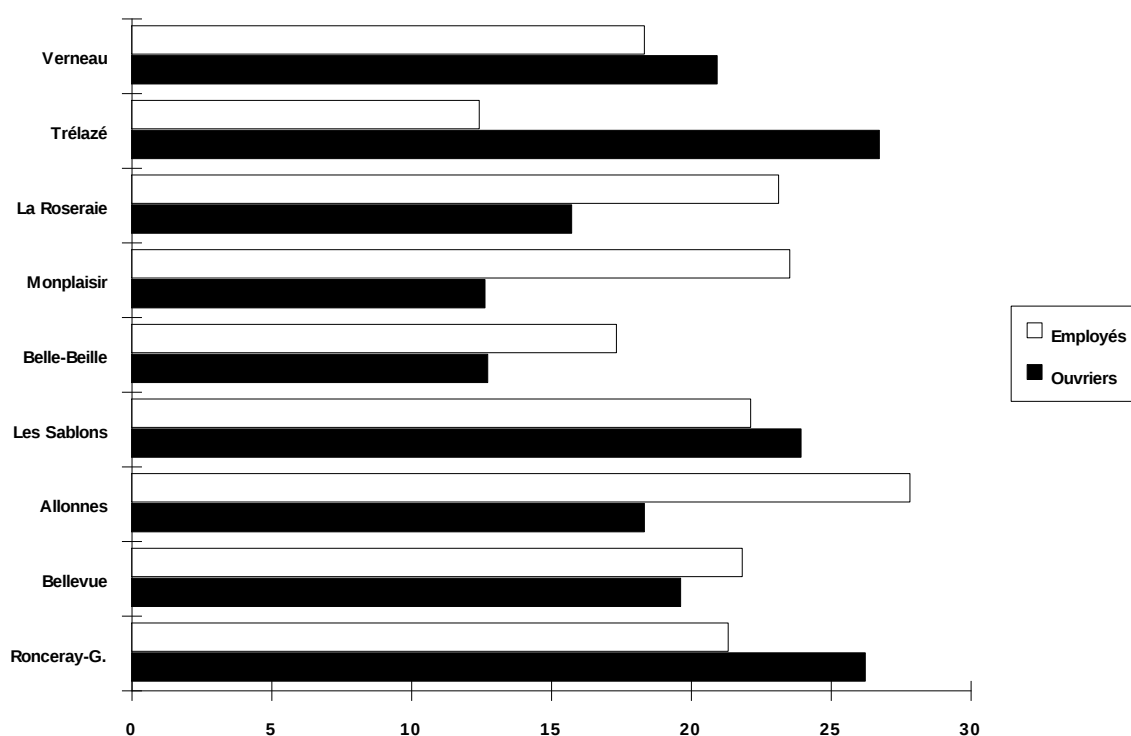


Parmi cette population étrangère, 56% proviennent des pays du Maghreb et 16% de la péninsule ibérique. Par segment de parc, les disparités sont importantes, mais en moyenne tous les quartiers enregistrent une proportion quasiment identique de population étrangère.

3.1.4- STATUTS SOCIOPROFESSIONNELS ET POSITIONS SOCIALES

Dans l'enquête, le statut socioprofessionnel des individus indique qu'au Mans, le profil des échantillons varie assez peu d'un quartier à l'autre. En règle générale, il se résume à quatre catégories: les employés, les ouvriers, les retraités et les inactifs. Chacun de ces groupes concentre, chaque fois, environ un cinquième de la population interrogée. Dans le détail, on relève une sur-représentation des retraités à Bellevue (30,3%) par rapport aux autres quartiers, un poids plus important des employés à Allonnes (près de 28%) et un effectif d'inactifs (22,6%) et d'ouvriers (26,3%) dans le quartier de Ronceray-Glonnières qui dépasse de loin celui des autres quartiers. Les chômeurs, en moyenne 12%, représentent 26,3% de l'ensemble à Verneau. Les ouvriers sont près de 13% à Belle-Beille et Monplaisir, et représentent le double à Trélazé, soulignant superbement l'empreinte ouvrière de Trélazé:

PART DES OUVRIERS/EMPLOYES PAR QUARTIER (en %):



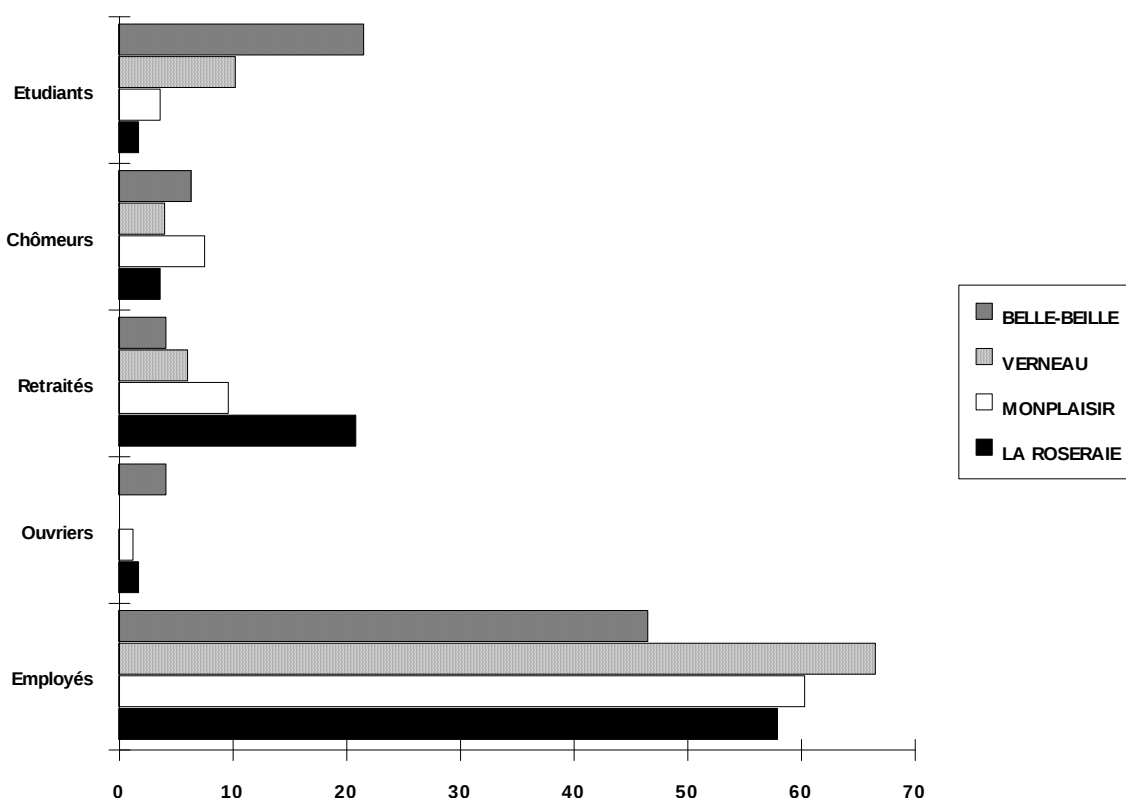
La répartition des populations HLM par CSP montre l'existence de fortes disparités par rapport à l'agglomération, d'un grand ensemble à l'autre et d'un organisme à l'autre. Les employés et les ouvriers restent généralement sur-représentés par rapport à la moyenne des agglomérations: 17,8% d'employés, 14,2% d'ouvriers à La Roseraie et 15,2% d'employés, 21,2% d'ouvriers à Monplaisir (contre 13,6% d'employés et 11,2% d'ouvriers à Angers). Le grand ensemble de Belle-Beille se singularise par une proportion plus élevée qu'ailleurs d'inactifs (en l'occurrence souvent étudiants: 50,1% contre 39,7% à Monplaisir et 42% en moyenne à Angers). Verneau se distingue par une forte présence de retraités (16,7% contre

10,4% à La Roseraie et 11,5% à Belle-Beille). Le quartier de Monplaisir enregistre le taux de chômage le plus élevé avec 22,2%. Sauf à La Roseraie, où le taux est inférieur, les taux de chômage relevés sont, de toute façon, toujours plus élevés dans les quartiers de grands ensembles qu'en moyenne sur l'agglomération. Comme dans presque tous les quartiers en convention, il existe une incapacité manifeste des politiques urbaines successives à prendre en charge les retombées sociales de la crise économique.

Dans le patrimoine d'Angers Habitat, Verneau reste des quatre quartiers angevins, le plus marqué par la pauvreté, la précarisation de sa population: davantage de chômeurs (19,4%), davantage de RMistes (9,4%) et globalement moins d'actifs qu'ailleurs. La répartition socioprofessionnelle des entrants dans le parc total de Angers-Habitat en 1993 laissait d'ailleurs apparaître un renforcement général du poids de ces catégories.

Pour Logi-Ouest, les occupants de Verneau forment une majorité d'employés et un nombre non négligeable d'étudiants, cependant moins qu'à Belle-Beille, où les étudiants représentent près d'un quart des effectifs du parc de Logi-Ouest et les ouvriers y sont aussi les plus nombreux. Le parc de La Roseraie concentre lui, une grande part de retraités, mais également d'employés. A Monplaisir, la part des chômeurs y est la plus importante (7,7%, 6,5% à Belle-Beille) mais celle des employés est une des plus significatives des quatre quartiers (60,5%), l'analyse des caractéristiques des entrants en 1993 renforce pour chaque quartier les caractères socioprofessionnels décrits.

CSP DES LOCATAIRES (en % -S.A Logi-Ouest):



L'analyse des positions socioprofessionnelles des ménages logés par l'OPHLMCUM indique que dans la moitié des cas à Bellevue, la personne de référence du ménage est employée ou ouvrière, les inactifs constituent le troisième groupe le plus représenté, près de 19%, et les retraités (anciens employés et ouvriers uniquement) constituent à eux seuls 14% des ménages. Concernant les entrants, les distributions sont un peu différentes; le poids des employés/ouvriers est encore plus évident: 61% de l'effectif. Les données de la S.A. Mancelle indiquent qu'à Bellevue, les actifs sont les plus nombreux et le taux de chômage atteint 12%. Les retraités représentent encore un groupe important.

Près de 42% de l'ensemble à Ronceray-Glonnières est composé d'ouvriers ou d'employés avec un poids plus important des ouvriers (26,5%), les retraités originaires de ces deux catégories représentent à peu de chose près 22% de l'ensemble.

Aux Sablons, les ménages d'ouvriers (27,5%) et d'employés (25,2%) additionnés représentent à eux seuls plus de la moitié de l'ensemble des ménages, la prolétarianisation du quartier des Sablons est la plus affirmée.

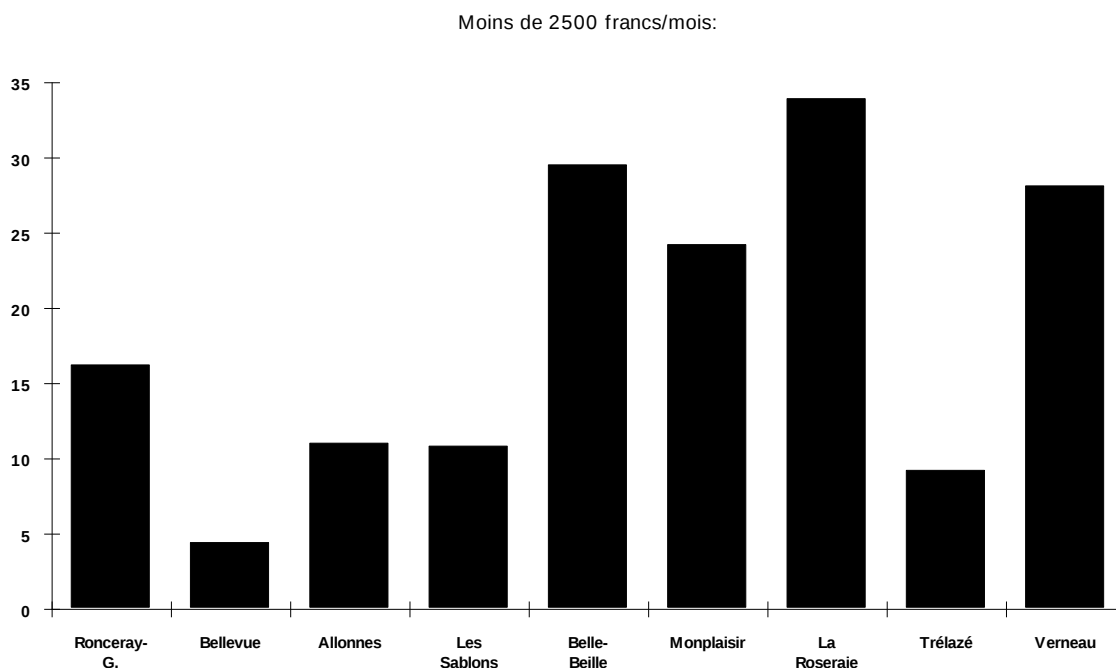
A Allonnes le taux de chômage est important (12,2%) et les retraités sont nombreux. Le taux de chômage atteint, chez les demandeurs de logement, des niveaux considérables: 28,5% de l'échantillon. Les actifs sont en minorité, une situation qui ne s'observe pas pour les locataires en place. La paupérisation du parc allonnais tend à se renforcer manifestement.

3.1.5- NIVEAUX DE VIE: NIVEAUX DE SALAIRES

Positions socioprofessionnelles et positions socio-économiques apparaissant interdépendantes, les habitants ont été interrogés sur leurs niveaux de salaires. Car, bien que supposée très délicate à aborder et donc à apprécier, la connaissance des niveaux de salaires apparaît fondamentale pour préciser le profil de l'échantillon. Par ailleurs, l'analyse des niveaux de diplômes et le parcours scolaire des individus sont aussi des déterminants fondamentaux pour comprendre et mettre en évidence les disparités sociales (R. HERIN-1990/R. HERIN & ROUAULT-1994). Ces paramètres ne sont pas pris en compte dans les enquêtes HLM, c'est pourquoi nous ne présentons que nos résultats d'enquêtes.

Au Mans, dans l'ensemble, la tranche des revenus de 5 à 7 500 francs caractérise le mieux notre échantillon: elle concerne plus d'un tiers des ménages. Le quartier de Ronceray-Glonnières enregistre le plus de faibles salaires, inférieurs à 2 500 francs (16,4%, seulement 4,4% à Bellevue par exemple). Les salaires dépassant 7 500 francs les plus nombreux ont été enregistrés à Bellevue (26,7%, seulement 5% dans le quartier de Ronceray-Glonnières).

NIVEAUX DE SALAIRES PAR QUARTIER (en %):



A Angers, un quart des personnes interrogées n'ont aucun salaire et un autre quart un salaire inférieur à 5 000 francs. Cette distribution connaît aussi des variations significatives d'un quartier à l'autre. Aucun ménage percevant ce niveau de salaires n'a été interrogé à Trélazé ou à Verneau. Les quartiers concentrant le plus de petits salaires sont La Roseraie (33,9%) et Belle-Beille (29,5%). Les salaires dépassant 10 000 francs concernent davantage d'habitants interrogés dans le quartier de Monplaisir (5,7%) que dans celui de Belle-Beille (2,7%), ou de la Roseraie (4,3%).

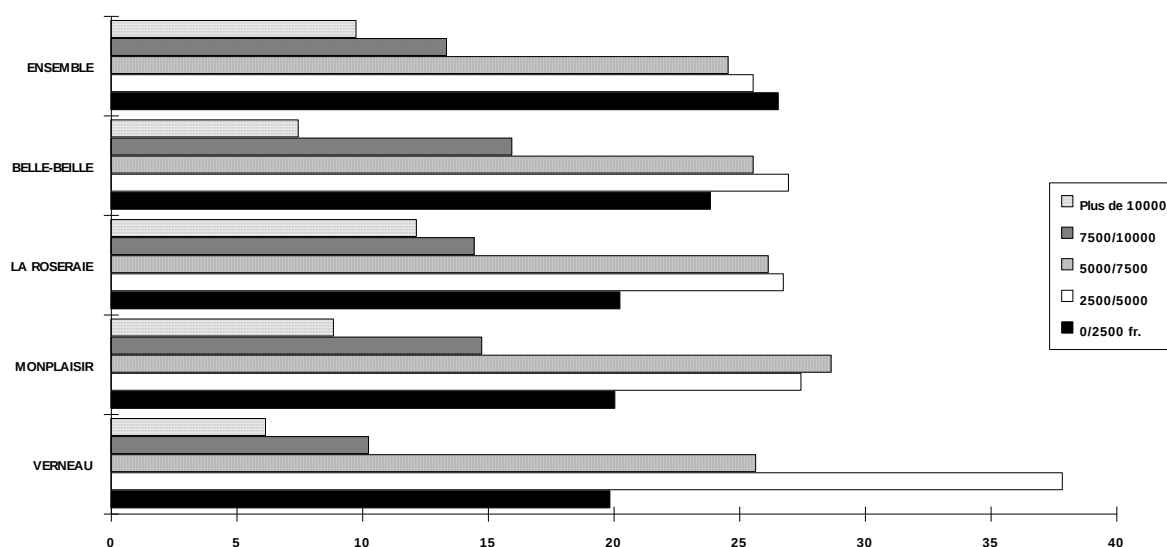
Aux niveaux de salaires, il paraît intéressant d'associer les niveaux de diplômes. Au Mans, parmi les personnes interrogées, la part des non-diplômés représente à peu près un quart de l'effectif; à Angers, dans l'ensemble, les personnes interrogées non-diplômées représentent entre 38 et 50% de l'échantillon suivant les quartiers. Au Mans, les diplômés sont pour 15 à 20% d'entre eux des titulaires de CAP, 1 à 5% seulement de bacheliers; à Angers, les bacheliers représentent en moyenne 15% des personnes interrogées et les titulaires de CAP 22%. A Ronceray-Glonnières, la part des non-diplômés est la plus importante (diplôme général ou professionnel); les autres quartiers, où l'on a enregistré des pourcentages importants de non-diplômés, sont Verneau (54,6%) et Trélazé (52,7%).

Des ressources complémentaires, telles que diverses aides sociales, s'ajoutent aux salaires. Au Mans, les personnes les plus aidées en compléments de ressources, type allocations logement ou sociales, se localisent à Allonnes (18%) et dans le quartier de Ronceray-Glonnières (17,4%); à Bellevue les allocataires ne représentent que 4% des ménages. A Angers, sur l'ensemble de la distribution, l'échantillon comporte quasiment autant de personnes aidées en compléments de ressources que de ménages qui ne le sont pas (46 et 48%); mais avec des différenciations par quartier: à Verneau 67% des personnes interrogées perçoivent d'autres ressources, à Trélazé 55,4% et 35% à la Roseraie.

Dans le quartier de Ronceray-Glonnières, la part de salaire du chef de ménage par rapport aux ressources totales est la plus faible: un tiers des familles seulement ont un salaire qui représente plus de 75% des ressources totales. A Allonnes (45,3%) et aux Sablons (40,4%), les aides sociales représentent plus des trois quarts des ressources des ménages. 35% des personnes interrogées à Verneau perçoivent un salaire qui correspond à moins d'un quart des ressources totales, c'est le cas pour seulement 11% d'habitants à Monplaisir.

La répartition des ménages par niveau de revenus est très variable en fonction de l'organisme d'accueil. Angers Habitat loge 56,6% de ménages dont le revenu est inférieur à 5000 francs par mois et 7,8% dont le revenu est supérieur à 9 300 francs contre respectivement 32,5% et 22,1% au Val de Loire. Les statistiques de 1996 indiquent que les ménages dont le revenu ne dépasse pas 3 000 francs sont concentrés en majorité dans le parc Toit Angevin, 26,7%, Val de Loire 22% et Logi-Ouest 17,3%.

Dans le parc HLM Val de Loire, Belle-Beille se distingue par l'importance des ménages doubles actifs avec enfants par rapport aux autres quartiers; et Monplaisir abrite plus de ménages à faibles ou ressources nulles (38,5%). Belle-Beille enregistre les plus faibles pourcentages de bas revenus. A l'inverse, dans le parc Angers Habitat, les ménages concernés par des revenus ne dépassant pas 2 500 francs par mois sont les plus nombreux à Belle-Beille (23,9%).

REVENUS DES LOCATAIRES (en % -OPAC Angers-Habitat):

Avec le plus gros pourcentage de revenus dépassant 10 000 francs par mois (12,2%), La Roseraie confirme son caractère de quartier d'employés/cadres moyens. A l'inverse, Verneau, avec une valeur équivalente à 6,3% est le quartier qui recèle le moins de ménages dont le revenu dépasse 10 000 francs. Par ailleurs, la progression et la part d'impayés sont les plus importantes à Verneau; en 1993, les impayés concernent 9% des ménages de ce quartier. S'il n'existe pas vraiment de "profil moyen de l'impayeur", quelques grandes tendances se dégagent. Mariés (27%) ou célibataires (37%), les "impayeurs" sont le plus souvent salariés (44%) et un sur cinq est chômeur; mais un quart d'entre eux disposent de revenus inférieurs à 3 000 francs par mois. Dans un tiers des cas, il s'agit de familles monoparentales et dans 17% seulement des cas de grandes familles.

Pour Logi-Ouest également, Verneau apparaît comme le quartier le plus pauvre, 16% des occupants du parc de Logi-Ouest disposent d'un revenu inférieur à 3 000 francs par mois. Mais, Verneau concentre également la fraction la plus importante de population disposant de revenus supérieurs à 9 000 francs par mois, suivi de La Roseraie. La grande majorité des ménages en place tirent ses ressources de salaires ou de pensions de retraite le cas échéant; mais un certain nombre, à Monplaisir notamment, vit des allocations de chômage (6,3%), ou comme à Belle-Beille, du RMI (2,2%).

Sauf à La Roseraie, dans le parc HLM de la S.A Le Toit Angevin, les niveaux de pauvreté sont quelquefois importants puisque le pourcentage de ménages disposant de revenus inférieurs à deux mille francs par mois peut dépasser 10% dans certains cas: et même 15% dans le segment PSR de Monplaisir.

REVENUS DES MENAGES (en % -S.A Le Toit Angevin):



Une fraction très importante de la population, dans tous les quartiers, est concernée par un revenu inférieur à 80% du plafond de ressources défini pour entrer dans le parc HLM du Toit Angevin (entre 75 et 97% des ménages). Par ailleurs, si l'on considère les revenus inférieurs à 60% du plafond de ressources (des revenus très faibles donc), Monplaisir (82% dans le parc PSR) et Trélazé (63% dans le grand ensemble des Plaines) apparaissent comme les espaces les plus pauvres.

CARTE N°32:

Au sein des organismes angevins, il existe une opposition de deux ensembles géographiques. Les quartiers nord qui regroupent la plupart des grands ensembles, où la proportion de ménages à revenus modestes est plutôt supérieure à la moyenne. Le secteur sud, qui concentre une proportion plus importante de ménages dont les revenus sont supérieurs à 9 300 francs par mois.

A Bellevue, 16% des ménages de l'échantillon perçoivent des revenus inférieurs à 1 400 francs par mois et un quart moins de 2 700 francs, autant que ceux qui disposent d'un revenu de plus de 8 500 francs par mois (24%). Les revenus des entrants paraissent, en revanche, plus importants. L'OPAC indique qu'une personne sur cinq connaît une situation de grande précarité. Cette situation explique la progression des dispositifs d'aides aux familles

démunies. Les revenus inférieurs à 3 000 francs concernent globalement plus les personnes seules (un tiers de l'ensemble) et les familles nombreuses (un quart des ménages avec trois personnes à charge ou davantage). Les revenus supérieurs à 10 000 francs par mois concernent moins souvent les deux catégories citées précédemment évidemment, et plus souvent les couples (un quart des ménages): les ménages ayant au moins une personne à charge (un quart des cas) ou deux personnes à charge (un tiers des cas).

Pour 10% des ménages de Ronceray-Glonnières, le revenu mensuel est supérieur à 7 000 francs, mais pour 28% il est inférieur à 1 400 francs par mois. Avec 37,2% de ménages dont le revenu est inférieur à 3 000 francs par mois, Ronceray-Glonnières apparaît comme le plus pauvre des grands ensembles. Parmi ces ménages, la moitié sont des personnes seules et un cinquième des familles composées de trois personnes à charge et plus.

A Allonnes, un peu plus du tiers des ménages disposent d'un revenu inférieur à 5 000 francs par mois et près de 62% inférieur à 7 000 francs (le SMIC imposable est égal à 69 072 francs annuels), 10% des ménages sont concernés par un revenu inférieur à 2 000 francs.

Aux Sablons, le nombre de ménages disposant d'un revenu mensuel inférieur à 3 000 francs (28,3%) est à peu près équivalent à celui des ménages dont le revenu est supérieur à 7 000 francs (29,4%). Mais les segments PSR et PLR se signalent comme des îlots de pauvreté. Sur le parc S.A Mancelle des Sablons, plus d'un tiers (34,8%) de la population dans l'ensemble, dispose d'un revenu inférieur à 3 000 francs par mois. Les revenus dépassant 7 000 francs ne concernent que 13,8% des ménages. Le chômage affecte en moyenne 8,8% des ménages et, parmi eux, la moitié ne sont pas ou plus indemnisés. Plus de la moitié des ménages qui ont un revenu inférieur à 3 000 francs sont composés d'une seule personne. Sur critère d'âge, ce sont toujours les extrêmes (les plus jeunes et les plus vieux) qui paraissent les moins fortunés. Ainsi, parmi les ménages disposant d'un revenu supérieur à 7 000 francs, seulement 5,6% sont des ménages de moins de 25 ans, 14% de plus de 65 ans et 61% de 25 à 39 ans. Sur critère de nationalité, les données indiquent que les ménages étrangers ne sont pas les plus démunis, mais ils sont en revanche absents des statistiques dès qu'on dépasse 7 000 francs de revenus mensuels (aucun contre 14,3% des ménages français).

3.1.6- SYNTHESE

La structure de notre échantillon étant ainsi présentée, elle permet de dégager un certain nombre de conclusions, nécessaires dans la perspective de leurs mises en relation avec les variables qualitatives de l'enquête. Ainsi, le quartier de Ronceray-Glonnières semble plutôt jeune, la population âgée est faiblement représentée, plus faiblement que ne l'indiquent les données HLM. La présence plus accentuée qu'ailleurs de personnes seules et de divorcés peut laisser penser que la population de ce quartier est davantage confrontée à une stabilité affective incertaine, assortie de responsabilités familiales qui ne sont pas en rapport avec les niveaux de ressources des familles: c'est à Ronceray-Glonnières qu'on recense le plus de familles nombreuses et ce quartier concentre le plus gros effectif d'inactifs. Ces caractéristiques soulignent l'existence de difficultés économiques; l'importance des ménages à très faibles salaires et le poids des dispositifs d'aides sociales déployés ici le confirment.

Trélazé et Verneau, dont le profil est assez proche, regroupent un certain nombre de points communs avec Ronceray-Glonnières: jeunesse de la population, familles nombreuses importantes et difficultés économiques suggérées par la faiblesse des ressources et des positions socioprofessionnelles précaires ou inexistantes, aides sociales importantes. Trélazé apparaît comme un quartier jeune (68% de moins de quarante ans). Verneau enregistre le taux le plus important de personnes célibataires (un tiers), souligné par les OHLM également. Par ailleurs, Verneau enregistre des taux très significatifs de grandes familles d'au moins cinq enfants; mais la part des ménages sans enfant y tient aussi une place importante puisqu'elle concerne un tiers des ménages. Trélazé est l'un des quartiers où les couples avec un ou deux enfants sont les plus nombreux. Les quartiers Verneau et Trélazé se singularisent par l'importance des personnes interrogées de nationalité étrangère; le taux important de Verneau est à rapprocher de la proportion élevée de familles nombreuses. Enfin, Verneau se caractérise par le nombre important de ses chômeurs, signalé également par les OHLM, aussi nombreux que les ouvriers à Trélazé. Espaces de pauvreté, Trélazé et Verneau sont deux quartiers où les ménages disposant d'un salaire supérieur à 7 500 francs par mois sont très faiblement représentés. Ceci explique que leurs habitants bénéficient des aides sociales les plus massives. Les résultats de l'enquête permettent une caractérisation du quartier de Bellevue sensiblement différente. Il apparaît nettement plus âgé, et les situations familiales plus conformes à une stabilité affective. De plus, l'absence d'enfant semble être un trait caractéristique majeur, à mettre en relation avec l'importance des ménages âgés dans lesquels ont déjà eu lieu les décohabitations. Plus grande stabilité, mais également plus grande variété, Bellevue est le seul quartier où l'ensemble des CSP est représenté de manière significative. Les catégories d'artisans/commerçants/chefs d'entreprise et celles de cadres supérieurs/professions intellectuelles supérieures y concernent 11% de l'échantillon (seulement 2% dans le quartier de Ronceray-Glonnières). Par ailleurs, Bellevue est le seul des quatre quartiers manceaux où le nombre d'inactifs est aussi faible (8% contre 15% à Allonnes et 23% à Ronceray-Glonnières), c'est également le quartier qui concentre le plus de bacheliers. Bellevue connaît un nombre plus limité de ménages en situation de difficulté économique; c'est en effet ici, que

le nombre de salaires enregistrés dépassant 7 500 francs par mois est le plus important et c'est encore à Bellevue que la part des ménages ayant les salaires ne permettant pas de vivre décemment est la plus faible.

La Roseraie regroupe un certain nombre de similitudes avec Bellevue: structure en couple marié plus répandue, plus de ménages âgés, faiblesse des chômeurs et inactifs par rapport aux autres quartiers, proportion plus importante de ménages atteignant des niveaux de salaires élevés. La Roseraie est en effet l'un des grands ensembles angevins où l'on recense le plus de personnes âgées (15%); les données indiquent également que le poids des jeunes est significatif. La Roseraie enregistre une proportion importante de couples mariés ou non avec enfants, souvent trois ou quatre. La Roseraie compte aussi plus de ménages retraités et moins de ménages étrangers interrogés. Enfin, La Roseraie se caractérise par le bon niveau scolaire des personnes interrogées et l'importance des ménages ayant un salaire supérieur à 7 500 francs par mois par rapport aux autres quartiers.

Entre ces deux extrémités (Ronceray-Glonnières/Trélazé/Verneau et Bellevue/La Roseraie), les quartiers des Sablons et d'Allonnes révèlent quelques surprenants résultats; comme la présence massive de jeunes de moins de vingt cinq ans aux Sablons qui en fait un quartier jeune mais la présence encore plus massive de plus de soixante ans qui n'en fait pourtant pas un quartier vieux. Allonnes apparaît également comme un quartier jeune; la présence importante de familles nombreuses voire très nombreuses renforce ce caractère de jeunesse et doit être rapprochée du nombre plus important qu'ailleurs sur le site manceau de familles étrangères sondées. Le quartier des Sablons concentre plus de bacheliers et moins de titulaires de CAP, Allonnes possède les caractéristiques exactement inverses.

Belle-Beille et Monplaisir, comme Allonnes et Les Sablons offrent des profils moins identifiables, moins "typiques". Monplaisir est plutôt un quartier jeune (65% de moins de quarante ans) et Belle-Beille plus vieux (Belle-Beille compte plus de personnes âgées: 16%). On relève une spécialisation socioprofessionnelle de la distribution à Belle-Beille: Employés/Retraités/Étudiants. Elle est plus variée à Monplaisir. La répartition de l'échantillon sur l'échelle des salaires est, en revanche, quasi-identique. Elle témoigne de l'existence d'une grande pauvreté dans les deux quartiers. A Belle-Beille on a enregistré la proportion de couples la plus importante, Monplaisir détenant lui la part de divorcés la plus grande (14%). Le nombre de couples avec un ou deux enfants à Monplaisir, comme à Belle-Beille, est très élevé, autant que celui des couples composés de trois ou quatre enfants. Enfin, Belle-Beille et Monplaisir enregistrent des proportions identiques et importantes de ménages étrangers. Belle-Beille se singularise par le nombre important de scolaires ou d'étudiants interrogés (Belle-Beille compte un nombre important de bacheliers dans l'échantillon), et Monplaisir se caractérise par la répartition socioprofessionnelle la plus diversifiée, la plus équilibrée et apparemment la moins discriminante de l'ensemble. Enfin, Belle-Beille et Monplaisir recèlent tous deux un nombre important de ménages qui bénéficient d'une aide sociale.

CONCLUSION DU CHAPITRE 1

A l'issue de cette synthèse encore très détaillée puisqu'elle illustre de nombreux indicateurs, résumer les types de quartiers repérés à quelques traits caractéristiques présente l'avantage d'une plus grande lisibilité. Le tableau qui suit résume donc les grands types de quartiers classés en fonction de leur plus ou moins grande concentration de valeurs extrêmes choisies parmi les plus révélatrices de difficultés sociales et/ou économiques supposées:

<u>TABLEAU DE SYNTHESE: CRITERES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES DISCRIMINANTS</u>									
	<i>Vern</i>	<i>Trélaz</i>	<i>La Ros</i>	<i>R.G</i>	<i>Sablon</i>	<i>Monpl</i>	<i>Bellev</i>	<i>Allonn</i>	<i>BelleB</i>
- 25									
+ 60									
Seules									
+ 5 enf									
étrang									
Ou/Em									
0 diplô									
0-2500									
Alloc									
75%/re									
Total	5	3	3	3	2	1	1	1	1

LEGENDE:

Valeurs maximales enregistrées.

- | | |
|---------------------------------|---|
| - Vern: Verneau, | - 25: % des ménages de moins de vingt cinq ans (max. 11,7%), |
| - Trélaz: Trélazé, | - 60: % des ménages de plus de soixante ans (max. 28%), |
| - La Ros: La Roseaie, | - Seules: % des personnes isolées (max. 32,9%), |
| - R.G: Ronceray-G., | - + 5 enf: % des ménages de plus de cinq enfants (max. 14,5%), |
| - Sablon: Les Sablons, | - étrang: % des étrangers dans la pop (max. 22,5%), |
| - Monpl: Monplaisir, | - Ou/Em: % d'ouvriers/employés (max. 47,7%), |
| - Bellev: Bellevue, | - 0 diplô: % de population sans diplôme (max. 54,6%), |
| - Allonn: Allonnes, | - Alloc: % de ménages allocataires (max. 67,1%), |
| - Belle-B: Belle-Beille, | - 0-2 500: % des ménages ayant un salaire inférieur à 2 500 francs (max. 33,9%), |

- **75%/re:** % des ménages dont les aides couvrent 75% des ressources (max. 88,5%).

Cette première analyse repose sur les résultats socio-démographiques et socio-économiques de l'enquête. Elle constitue le point de départ du projet de hiérarchisation des grands ensembles angevins et manceaux. La classification utilisée nous a amené à retenir une structure simple distinguant trois groupes:

0/1 "critère aggravant": <u>PREMIER GROUPE</u>	<u>QUARTIERS PEU OU PAS DEFAVORISES</u> ALLONNES BELLE-BEILLE MONPLAISIR BELLEVUE
2/3 "critères aggravants": <u>DEUXIEME GROUPE</u>	<u>QUARTIERS MEDIANS/ DEFAVORISES</u> TRELAZE LA ROSERAIE LES SABLONS RONCERAY-GLONNIERES
4/5 "critères aggravants": <u>TROISIEME GROUPE</u>	<u>QUARTIER TRES DEFAVORISE</u> VERNEAU

Verneau apparaît bien comme un quartier à population fortement "défavorisée": pourcentages importants de familles très nombreuses et d'étrangers, forte proportion de population dépourvue de diplôme, part importante des ménages aidés/assistés. Verneau est bien des neuf quartiers traités, celui qui correspond le plus à l'archétype du grand ensemble socialement dégradé. Allonnes et Bellevue au Mans, Belle-Beille et Monplaisir à Angers, apparaissent en décalage par rapport à ce profil, les indices d'une dynamique ségrégative y étant plus incertains.

Concernant les données fournies par les OHLM, il existe à Angers une différenciation des profils des locataires en fonction des bailleurs sociaux. Les secteurs concentrant les

populations les "*plus défavorisées*" ne sont pas les mêmes en fonction des OHLM. Ces secteurs correspondent aux quartiers Verneau ou Belle-Beille pour les organismes Angers Habitat et Logi-Ouest, mais correspondent à Monplaisir ou Trélazé pour les S.A Le Toit Angevin et le Val de Loire. Par ailleurs, les espaces abritant une population "*moins défavorisée*" correspondent aux quartiers de La Roseraie pour Angers Habitat/Logi-Ouest et Belle-Beille (La Roseraie secondairement) pour les S.A le Toit Angevin et le Val de Loire:

STATUT DES QUARTIERS PAR OHLM:

	<i>Angers Habitat</i>	<i>Logi- Ouest</i>	<i>Toit Angevin</i>	<i>Val de Loire</i>
<i>Quartiers "défavorisés"</i>	Verneau	Belle-Beille	Monplaisir/ Trélazé	Monplaisir
<i>Quartiers "moins défavorisés"</i>	La Roseraie	La Roseraie	Belle-Beille/ La Roseraie	Belle-Beille/ La Roseraie

On retiendra l'idée enfin, que les organismes ne sont pas équitablement représentés dans les différents quartiers et qu'ils ne sont pas non plus investis de vocations sociales équivalentes, parce que les types de populations logées possèdent des profils bien spécifiques. Ainsi, l'Office Public apparaît plus "social": plus de familles nombreuses étrangères et tendance à la paupérisation des locataires (instabilité professionnelle, impayés en augmentation). Les locataires des différentes S.A présentent des caractéristiques moins homogènes: plus familiales et monoparentales au Val de Loire, plus de ménages sans enfant et d'employés à Logi-Ouest, davantage de ménages étrangers, faiblesse des ressources et part importante des ménages APLisés au Toit Angevin. Les dernières données sur l'occupation du parc locatif social à Angers publiées par l'AURA (janvier 1996) confirment ces tendances. Elles permettent de constater que si la moitié des chefs de ménage HLM ont entre vingt cinq et quarante quatre ans en moyenne (AURA-1996), le profil des chefs de ménage est plus âgé à Angers-Habitat et les chefs de ménage sont globalement plus jeunes à Logi-Ouest. La part des ménages monoparentaux avec personnes à charge est supérieure à Angers Habitat. Dans le parc Val de Loire et Toit Angevin, le profil est plus familial. Dans les S.A (Toit Angevin, Val de Loire et Logi-Ouest) les revenus par ménage sont proportionnellement plus faibles qu'ailleurs, mais, à Angers-Habitat en revanche, la proportion de ménages assujettis au surloyer est la plus faible et la part des ménages APLisés est la plus forte.

Etant donnée la faiblesse de l'effectif des locataires de la S.A La Mancelle, il est difficile de dégager une réelle différenciation des profils des locataires par type de gestionnaires, l'existence d'un quasi-monopole des Offices Publics renforçant l'originalité du cas manceau.

REPARTITION DU PARC HLM: O.P/S.A (Angers et Le Mans):

	<i>O.P</i>	<i>S.A</i>
<i>Angers</i>	5 100 logements 60,4%	3 350 logements 39,6%
<i>Le Mans</i>	8 975 logements 97,2%	261 logements 2,8%

En effet, si à Angers on observe une répartition du parc logement de certains quartiers entre trois, quatre voire cinq organismes, au Mans, c'est l'ancrage territorial des OP sur la majeure partie du territoire des grands ensembles qui prévaut.

REPARTITION DU PARC HLM O.P/S.A PAR QUARTIER:

	O.P		S.A	
	Logements	en %	Logements	en %
Belle-Beille	1 100	64,1%	395	35,9%
La Roseraie	1 800	33,1	1 205	66,9
Verneau	700	93,1	48	6,9
Monplaisir	1 500	44,2	837	55,8
Les Plaines	0	0	865	100
Bellevue	907	100	0	0
Ronceray-Glonnières	1 977	100	0	0
Les Sablons	4 055	93,6	261	6,4
Allonnes	2 036	100	0	0

Des secteurs comme Artois/Monts d'Arrée aux Sablons se détachent cependant nettement de l'ensemble, ils correspondent à des secteurs très "*défavorisés*". Mais de manière globale, le secteur des Sablons constitue un quartier où la fréquence et l'importance des "*critères aggravants*" ont été vérifiées, au sein de la S.A comme des OP, l'observation à des échelles plus fines ne faisant finalement que confirmer la tendance. Il semble en effet, que ces organismes concentrent une population aux caractéristiques identiques et aux profils "*défavorisés*": faiblesse des ressources, tendance à l'augmentation du nombre des ménages désunis, seuls ou monoparentaux, occupation ancienne et présence importante de ménages de plus de soixante ans, part importante de chômeurs. Cette homogénéité des profils tranche avec la relative diversité de la situation angevine.

CHAPITRE 2

3.2- HABITAT, LOGEMENT ET PARCOURS RESIDENTIEL: UNE GRANDE UNITE DES CARACTERISTIQUES

L'enquête a réservé une place importante aux modes d'habiter, aux pratiques spatiales, aux trajectoires résidentielles et aux rapports à la ville des habitants, l'expérience spatiale faisant partie du processus perceptif. Second volet d'un ensemble de trois thématiques, ces résultats de l'enquête, enrichis le cas échéant des données des OHLM, permettent de compléter les paramètres socio-démographiques et socio-économiques de la première partie du questionnaire. Ils indiquent très clairement que tous les habitants n'ont pas la même capacité de réception et de perception de l'espace, de l'espace résidentiel. Par ailleurs, la mesure de l'attachement des individus au quartier comme facteur explicatif de leurs perceptions, de leurs représentations et de leurs pratiques a constitué une hypothèse de première importance, déterminante pour appréhender l'image. Car l'espace vécu par un groupe ou un individu n'est pas nécessairement pertinent pour un autre.

3.2.1- LA LOCATION AIDEE EST UNE QUASI-GENERALITE

En règle générale, les ménages résidants sont locataires de leur logement; et le logement HLM est majoritaire dans l'ensemble des quartiers en convention. Le parc HLM de ces sites représente une part non négligeable mais variable de l'ensemble du parc HLM des agglomérations de référence. A Allonnes par exemple, le périmètre du DSQ regroupe jusqu'à 84% du parc HLM de la commune.

Les résultats de l'enquête confirment ces caractéristiques sur le statut des habitants dans les grands ensembles. Au Mans, 80% d'entre eux sont locataires de leur logement, mais la part des propriétaires est très variable d'un quartier à l'autre: à peine 2% de propriétaires à Ronceray-Glonnières, au contraire près de 23% à Bellevue.

STATUT DANS LE LOGEMENT DES PERSONNES INTERROGÉES:

<i>Le Mans:</i>	Ronceray-Gl.	Bellevue	Allonnes	Les Sablons
Locataires	88%	76,3%	75,1%	79,6%
Propriétaires	1,9	22,8	13,9	16
AI-NR	10,1	0,9	11	4,4
Total	100	100	100	100

A Angers, les propriétaires de leur logement représentent l'exception, ils sont cependant plus nombreux à Belle-Beille: 3,4%.

Le croisement des variables indique que le statut de propriétaire croît avec l'âge: notamment après quarante ans. Le statut de locataire concerne indifféremment tous les types de situations familiales mais la propriété, elle, semble davantage le fait de couples mariés et de veufs. Par ailleurs, il s'agit davantage de personnes interrogées appartenant à la catégorie sociale des employés (15%) ou à celle des retraités (31%) et plutôt de nationalité française (92% contre 8% seulement d'étrangers). Les familles de taille modeste sont davantage concernées par la propriété de leur logement: 77% des familles sans enfant ou d'un à deux enfants et 15% de celles qui ont plus de trois enfants. Enfin, elle concerne plutôt les ménages ayant un salaire compris entre 5 000 et 10 000 francs.

Par niveaux de loyers, la répartition de l'échantillon indique que les personnes interrogées sont en moyenne 14% à n'avoir pas de loyer à payer; les pourcentages les plus significatifs correspondant aux quartiers où le nombre de propriétaires est le plus important. La part des logements PLR et PSR est plus importante dans nos quartiers que dans les autres quartiers des agglomérations; les loyers y sont plus faibles, d'où une certaine concentration dans cette catégorie de parcs de familles modestes. Dans l'ensemble, ce sont les loyers de 1 000 à 2 000 francs qui sont les plus habituels. Les loyers importants, supérieurs à 2 500 francs par mois, sont minoritaires: 1,3% à Verneau et 14% à Monplaisir.

L'absence de loyer se constate plutôt chez les plus âgées des personnes interrogées: pré-retraités ou retraités. Les loyers modestes (500 à 1 000 francs) concernent systématiquement à la fois les plus jeunes et les plus âgés, et les loyers importants (plus de 2 000 francs) les tranches d'âge intermédiaire (les 30/50 ans en particulier); ce qui correspond également aux couples mariés avec enfants. D'une manière générale, les loyers augmentent avec la taille du logement et de la famille. Enfin, les loyers importants concernent dans tous les quartiers beaucoup plus massivement les ménages étrangers que les français. En effet, les ménages étrangers sont davantage constitués de familles nombreuses: 11% des familles françaises dans le quartier de Ronceray-Glonnières, le double de familles étrangères, un quart de familles françaises à Bellevue et 67% de familles étrangères.

L'allocation logement est en moyenne dans les quartiers en convention de la région égale à 1 000 francs pour un loyer de 1 400 francs (INSEE-1997). Globalement un peu plus d'un quart du montant du loyer reste à la charge de l'allocataire et plus le loyer est élevé, plus la charge résiduelle est également élevée.

Dans le quartier de Bellevue, l'effectif de ménages ne bénéficiant d'aide d'aucune sorte (60%) est le plus important. Ils ne sont qu'à peine 27% dans ce cas à Ronceray-Glonnières; ici en

effet, se concentrent les ménages les plus aidés, en particulier, les taux de couverture des loyers y sont les plus élevés.

Les aides au logement concernent, en moyenne, près des deux tiers des personnes interrogées, mais 85,7% à Trélazé et 54% à La Roseraie. La moitié des allocataires ont un taux de couverture du loyer inférieur à 50% mais les familles étrangères sont plus nombreuses à connaître un taux de couverture de leur loyer supérieur à 50%: 38% contre 28% des familles françaises.

BENEFICIAIRES D'AIDES AU LOGEMENT:

<i>Angers:</i>	Belle-Beille	Monpl.	La Roseraie	Trélazé	Verneau	Ensemble
OUI	57%	63,7%	53,9%	85,7%	75%	61,5%
NON	37,6	35	43,9	14,3	25	35,5
AI-NR	6	1,3	2,2	0	0	3
Total	100	100	100	100	100	100

La proportion de gens très aidés (aides couvrant 75 à 100% de leurs ressources) croît avec la taille de la famille dans tous les quartiers et la part des familles qui ne sont pas aidées du tout décroît rapidement avec l'augmentation du nombre d'enfants. Les moins fortunées sont également les plus aidées: 84% des personnes ayant un salaire inférieur à 2 500 francs contre 17% de ceux dont le salaire est supérieur à 10 000 francs. Il est tout à fait remarquable enfin de constater que la part des gens qui ne sont pas aidés a fortement décru au fil des années, cette constatation témoigne d'une quasi-généralisation du statut d'allocataire dans les grands ensembles, en particulier dans le quartier de Ronceray-Glonnières. Cela étant, l'aide aux familles en difficulté peut prendre d'autres formes que l'aide au logement. Ainsi, les jardins familiaux ou jardins ouvriers apparaissent comme un type original de secours, de complément de ressources.

3.2.2- LE JARDIN OUVRIER, UN COMPLEMENT DE RESSOURCES FAMILIAL

Une enquête conduite lors du DSQ avait révélé que près d'un quart des habitants de Monplaisir auraient été intéressés par la localisation d'un jardin familial à proximité du quartier. Les jardins ouvriers constituent un complément de ressources quelquefois non négligeable. Ils agissent également sur les populations comme un facteur positif d'intégration et d'ancrage dans leur espace (FISCHER-1996). Béatrice Cabedoce décrit les jardins ouvriers comme un lieu de forte sociabilité, un moyen pour les ruraux émigrés (même depuis longtemps) de garder un contact avec la terre (CABEDOCE-1991).

Peu de ménages sont concernés par l'entretien d'un jardin ouvrier: en moyenne moins de 10%; les habitants des quartiers de Bellevue (10,5%) et surtout ceux d'Allonnes (11,4%) étant les plus nombreux. A Angers, en moyenne 9,5% des habitants interrogés entretiennent un jardin.

L'âge est déterminant, étroitement lié au phénomène. Il est caractéristique de constater que plus les personnes interrogées sont âgées et plus cette pratique est fréquente (aucun ménage de moins de vingt ans, 5% des 20/39 ans et 21% des plus de soixante ans). A Trélazé, les moins de soixante ans et même les moins de quarante ans sont les principaux intéressés. Par ailleurs, les familles étrangères sont proportionnellement plus nombreuses à utiliser ces jardins ouvriers (11,5%) que les familles françaises (9%). Même remarque pour les familles nombreuses, elles sont davantage concernées. En règle générale, plus la taille de la famille s'élève et plus le poids des ménages concernés par l'entretien d'un jardin augmente. Ce rapport entre taille des ménages et pratique du jardin ouvrier se vérifie dans tous les quartiers sauf à Trélazé qui constitue une exception. Enfin, à Monplaisir et Verneau, les plus concernées sont les personnes sans ressource.

L'entretien d'un potager peut également être lié à la propriété d'une résidence secondaire, mais très exceptionnellement puisque celle-ci apparaît partout très marginale (surtout aux Sablons et à Ronceray-Glonnières). Quand elle existe, l'accession s'est faite en majorité par achat, la propriété remontant souvent à plus de dix ans.

A Angers, 6,6% des habitants interrogés possèdent une résidence secondaire (1,5% seulement à Trélazé contre 9,2% à Verneau: les disparités sont très significatives d'un quartier à l'autre). L'accession quand elle existe est récente: elle date de moins de dix ans dans les trois quarts des cas. Cette accession, le cas échéant, se réalise le plus souvent par achat de la maison ou héritage; à Trélazé et Verneau notamment, la maison individuelle est très souvent un bien d'héritage. Le pourcentage important à Verneau peut s'expliquer par l'accession importante des étrangers dans leur pays d'origine.

Le statut de locataire pourrait donc s'expliquer, en plus de raisons socio-économiques évidentes (en règle générale les étrangers sont en majorité locataires de leur logement en France en 1990¹¹⁹), par cet investissement résidentiel effectué dans le pays d'origine. Paul Cuturello l'a bien montré dans ses travaux, le statut d'occupation (et le statut de propriétaire) introduit d'autres facteurs explicatifs que le revenu ou la classe sociale d'appartenance, le type d'habitat ou encore la localisation géographique: il faut y ajouter en plus de la dimension familiale inter ou intra-générationnelle, la dimension ethnique (CUTURELLO-1993).

119

LES ETRANGERS SONT EN MAJORITE LOCATAIRES:

	<i>Français</i>	<i>Etrangers</i>			<i>Ensemble</i>
		TOTAL	Dont Portugais	Dont Maghrébins	
Propriétaire non accédant	29,2%	10,3%	9,5%	4,2%	28,1%
Accédant à la propriété	27,1	12,1	19,2	5,7	26,2
Locataire du parc social	16,1	33,2	25	49,3	17,1
Locataire du parc privé	19,1	30,4	33,5	27,3	19,7
Locataire en meublé	0,9	4,9	1	7,2	1,2
Fermier, métayer	0,5	0,3	/	/	0,5
Logé gratuitement	7,1	8,8	11,8	6,3	7,2
ENSEMBLE	100	100	100	100	100

Sources: (C. TAFFIN-avril 1991).

3.2.3- ANCIENNETE DE L'INSTALLATION ET APPROPRIATION DE L'ESPACE SONT ETROITEMENT LIEES

A l'échelle de l'échantillon dans son ensemble, la question de l'ancienneté de l'installation des individus dans leur logement ou leur quartier s'est révélée particulièrement pertinente pour illustrer notamment l'investissement affectif des individus ou leur attachement à ces espaces. Quand l'installation dans le grand ensemble est ancienne, elle est même souvent envisagée à titre définitif. L'ancienneté de l'installation détermine souvent des attitudes et des pratiques fort différentes. Elle conditionne généralement le degré d'appropriation du territoire et l'enquête montre que plus l'ancienneté d'installation est grande, plus l'image du quartier est précise et favorable.

Au Mans, la plupart des personnes interrogées sont arrivées dans leur logement après 1980 (70 à 80%). C'est à Ronceray-Glonnières que les dates d'arrivée dans le logement sont les plus anciennes (avant 1970 pour 13,5% des ménages). Dans la période postérieure à 1980, on remarque l'importance de l'installation de catégories précaires comme celles des inactifs ou des personnes en stages d'insertion, cette tendance ne fait que confirmer le renforcement de la vocation sociale du logement HLM; laquelle est par ailleurs soulignée par l'installation massive de ménages à faibles salaires dans la dernière période. La répartition des personnes interrogées par tranche de loyer est sensiblement différente selon les dates auxquelles ont eu lieu les installations dans le logement. Ainsi, parmi ceux qui sont arrivés avant les années 70, le total des ménages qui ne payent pas de loyer est proportionnellement plus important (surtout à Bellevue et à Allonnes), et la part de ceux qui s'acquittent d'un important loyer est plus faible (sauf aux Sablons).

Etroitement liée à celle de l'ancienneté d'installation dans le quartier, la question du nombre de logements différents occupés dans le quartier a aussi été posée lors de l'enquête. Elle sous-entend en effet, une bonne connaissance et une connaissance variée du quartier. Au Mans, dans les quatre quartiers les valeurs sont proches de 80% pour un nombre de logements différents occupés dans le quartier inférieur ou égal à cinq. C'est à Bellevue que l'effectif d'habitants n'ayant pas bougé dans le quartier est le plus important (environ un sur cinq). A

Angers, pour 70% des personnes interrogées, leur logement est le premier qu'ils occupent dans ce quartier.

3.2.4- DESIR DE MOBILITE ET CAPTIVITE

L'indicateur de mobilité est souvent apprécié comme un déterminant explicatif majeur dans l'analyse des positions sociales et spatiales des ménages. La mobilité résidentielle (qui s'oppose à l'immobilité résidentielle) constitue un champ d'analyse du marquage social de l'espace. Les flux d'entrées et de sorties dans les logements notamment sont devenus de remarquables indicateurs de la ségrégation. A travers l'étude de la mobilité intra-urbaine en particulier, les nouvelles divisions sociales de l'espace urbain et des formes que prend la ségrégation résidentielle sont parfaitement lisibles (CLAVAL-1981). La ségrégation résidentielle renvoie également à l'effet des actions des opérateurs urbains en matière de résorption de la ségrégation (politiques de rénovation ou de réhabilitation, politiques d'attribution -LACAZE-1993-). La mobilité permet aussi d'apporter un éclairage sur le statut des espaces. Ainsi, une mobilité importante peut être le signe d'une certaine dévalorisation territoriale, témoignant de l'insatisfaction des ménages à l'égard de tel ou tel quartier ou de tel ou tel îlot. Mais un faible taux de rotation peut également être le signe d'une certaine assignation à résidence. L'immobilité (sociale, résidentielle) est le plus souvent traitée aujourd'hui comme un attribut des pauvres. Globalement, le désir de mobilité est un phénomène général, mais il est plus aigu dans les grands ensembles (HUET-1988). Cela étant, les mobilités internes et les souhaits de décohabitations locales des enfants sont également le signe d'un attachement au quartier dans lequel ils ont toujours vécu.

Il existe, en matière de mobilité, un décalage important entre un discours rationalisant les décisions et les raisons invoquées à posteriori; on est frappé par l'apparente irrationalité de certaines pratiques chez les résidents. L'enquête logement de 1988 indiquait clairement que les causes de mobilité sont dans la moitié des cas le souhait d'une meilleure adaptation du logement, les raisons personnelles (16,4%), les raisons professionnelles (14,4%), les changements d'environnement (4%) et les motifs de mobilités résidentielles forcées (4%). Ces données indiquent que les notions de mobilité, de stratégies résidentielles ou d'absence de stratégies résidentielles renvoient à la multiplicité des habitants et donc à l'inégale clarté de leur motivation.

L'attachement au quartier est très lié à la question des mobilités ou à leur absence. Pour l'approcher, l'enquête a réservé une série de questions sur les désirs ou parfois plus concrètement les projets de départ du logement ou du quartier à court, moyen ou long terme. Les résultats révèlent qu'on aime généralement son quartier. Car tous ressentent précisément qu'ils sont à la fois récepteurs mais également éléments du milieu. Cette constante peut être interprétée comme un refus de s'admettre dévalorisé ou dégradé et un moyen de "positiver" son statut et sa position résidentielle lorsque ceux-ci ne sont pas en parfaite corrélation avec les aspirations des ménages.

Dans le quartier Ronceray-Glonnières les habitants désireux de quitter leur logement ou leur quartier dans un avenir proche (trois mois et court terme) sont les plus nombreux. Mais les objectifs qualitatifs des ménages en matière de logement sont très difficiles à atteindre, les données financières limitant singulièrement le champ des possibles. A Allonnes, la proportion de ménages ayant un projet de départ est la plus faible (17%), et le pourcentage d'habitants ne souhaitant pas quitter son logement est le plus important (62,2%). Cette absence de projet de départ ne concerne que la moitié des habitants dans le quartier Ronceray-Glonnières; mais, c'est ici, paradoxalement, que l'attachement au logement est le plus significatif, en tout cas dans le discours. A Angers, 61% des personnes interrogées dans les cinq quartiers vont ou souhaitent déménager; et pour un habitant sur dix, ce départ se ferait à court terme. Les personnes interrogées les plus récemment installées dans leur logement, après 1980, sont également celles qui désirent le moins quitter leur logement et ceci dans tous les quartiers. Ceux qui se sont installés après 1970 semblent également attachés à leur quartier, sauf dans le quartier de Ronceray-Glonnières. Dans tous les quartiers, la part de ceux qui envisagent un départ rapide est plus importante chez les personnes interrogées qui estiment que leur quartier est insuffisamment aménagé, surtout à Bellevue (moins à Allonnes). Aux Sablons et dans le quartier de Ronceray-Glonnières, la part des personnes interrogées qui estiment que la sécurité n'est pas bonne, ou devient un sujet d'inquiétude, et la proportion des ménages qui souhaitent quitter leur logement sont en étroites relations.

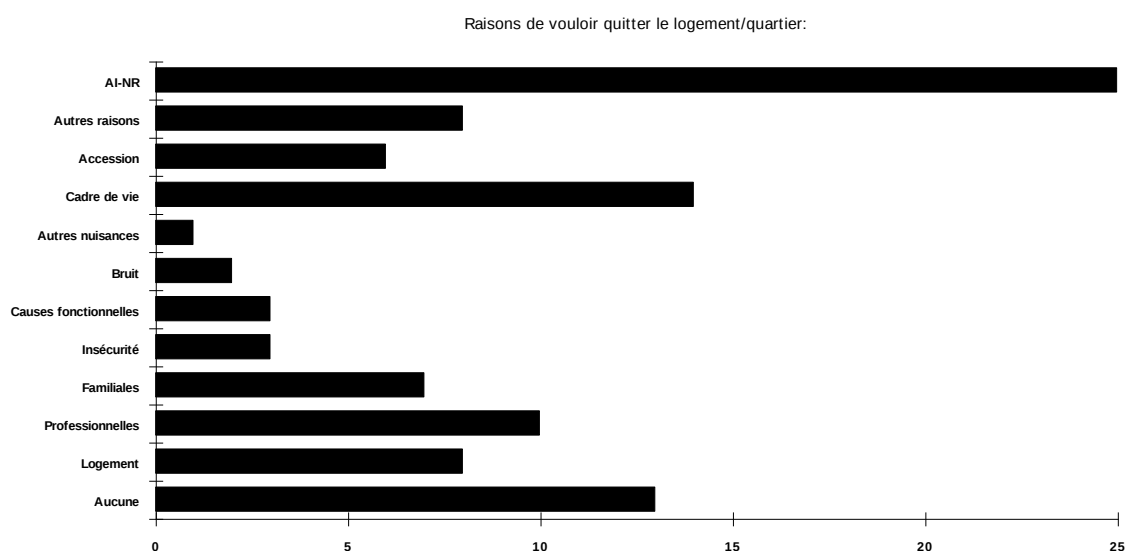
Paradoxalement, beaucoup d'habitants qui souhaitent quitter leur quartier à court terme sont ceux-là mêmes qui le fréquentent beaucoup, parfois exclusivement (surtout à Allonnes). Il semble que les personnes interrogées sur le projet de quitter leur logement aient répondu de manière différente en fonction de leur âge: les plus jeunes et les plus vieux étant, sauf à Bellevue, les plus concernés. Globalement et pour tous les quartiers, les plus stabilisés dans leur quartier sont les couples mariés et les veufs. La stabilité dans le logement ou le quartier ne croît pas avec le nombre d'enfants; en revanche les projets de départ à court terme (dans l'année et encore plus vrai dans les trois mois) décroissent sensiblement avec l'augmentation de la taille de la famille, notamment à Allonnes. Sauf à Ronceray-Glonnières où l'on constate de fortes variations d'opinions, la nationalité de l'individu ne modifie pas ou très peu la stabilité dans le logement. Davantage significatives, les CSP distinguent les plus modestes qui sont très stables, des catégories plus élevées qui le sont nettement moins, ceci étant particulièrement vrai dans le quartier de Ronceray-Glonnières. La relation existe bien avec les niveaux de salaires aussi: plus ils sont élevés et moins la stabilité ou le désir de stabilité est grande.

C'est dans le quartier de Ronceray-Glonnières que les habitants se sont le plus ouvertement exprimés sur d'éventuelles raisons de quitter leur logement: elles concernent

souvent le cadre ou le logement lui-même. A Bellevue l'accession semble être une raison importante comme à Allonnes.

A Angers, parmi les nombreuses raisons invoquées, pour justifier un départ du logement ou du quartier, les trois principales ont été d'abord le cadre de vie, ensuite le changement de situation économique ou d'emploi, enfin le logement lui-même:

CAUSES D'UN DEPART DU LOGEMENT A ANGERS (en %):



Les localisations idéales pour les partants potentiels de Monplaisir (premier quartier d'habitat social demandé à Angers) sont le quartier de La Roseraie (12%), suivi de différents sous-ensembles de Monplaisir: Eventard, Dunant, Kalougine, puis enfin le Centre-Ville, les Justices, et Belle-Beille.

Au Mans, pour les personnes interrogées les plus jeunes, c'est l'insatisfaction à l'égard du logement qui constitue le motif le plus important de départ: trop petit pour subvenir aux futurs besoins de la famille qui évolue encore. Les raisons qui font se mettre d'accord les habitants de toutes les CSP sont les projets d'accession et le cadre dégradé du quartier (cette dernière raison progressant avec l'élévation du niveau de salaire). De manière générale, les résultats rendent compte qu'une absence d'attachement au quartier s'accompagne d'un projet d'accession; davantage encore pour les personnes interrogées arrivées dans leur logement ou quartier après 1980.

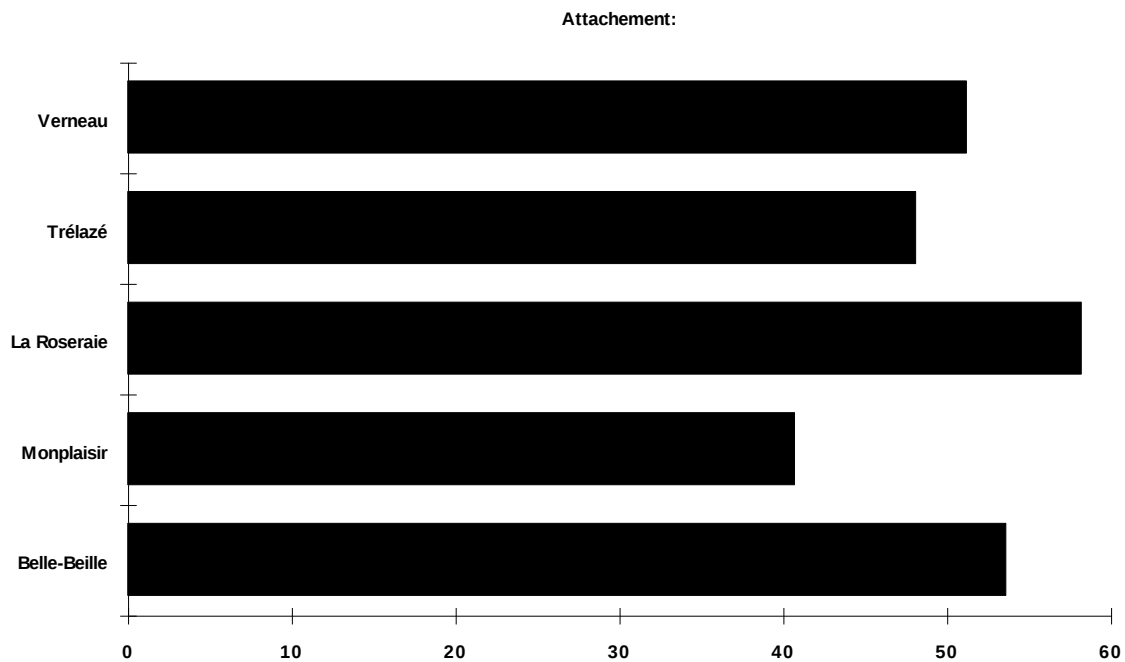
Souvent, les habitants évoquent des problèmes d'adéquation de la taille du logement à la taille du ménage et en particulier un besoin de grand logement pour les grandes familles qui n'est pas satisfait. Lorsque les habitants estiment que la cuisine notamment est trop petite, cette opinion est fondée sur des difficultés à y installer l'ensemble de l'appareillage électroménager (qui n'était du reste pas si important lors de la conception de la plupart des logements). Par ailleurs, l'accession à la propriété d'un autre logement est évoquée certes, mais dans tous les cas, ce sont souvent des questions techniques qui sont mises en avant pour justifier d'un projet ou d'une volonté de départ. Dans son étude sur la vie quotidienne des familles ouvrières dans les grands ensembles, P.H. Chombart de Lauwe avait identifié les causes principales d'insatisfaction, en tout cas les plus souvent citées. Il s'agissait déjà dans les années 50-60 de l'exiguïté, du mauvais état d'entretien et de l'absence de confort des logements (CHOMBART DE LAUWE-1977). L'opinion et la perception des habitants sont donc depuis toujours fondées sur des critères d'usage, alors qu'on remarque que la perception extérieure, celle du visiteur notamment, repose essentiellement sur une image, une représentation, donc une interprétation de la réalité.

3.2.5- L'ATTACHEMENT AU QUARTIER COMME SUBSTITUT A UNE STRATEGIE RESIDENTIELLE

Deux géographes britanniques, Peter Gould et Rodney White ont travaillé sur cette question de l'adéquation entre désir, position et satisfaction résidentiels (GOULD & WHITE-1974). Ils ont essayé de dresser un classement des espaces en fonction de la connaissance des espaces cités, de l'image mentale des espaces que se font les individus (représentations mentales) et de la "*residential desirability*" des personnes interrogées. Ils ont relevé qu'après plusieurs visites, nombreux sont ceux qui ont souhaité revenir sur leur choix initial (idéal) et ont finalement décrit leur propre espace comme préférable à tous les autres. Nos résultats sont plus nuancés, mais les enquêtes révèlent que le niveau d'aspiration des individus et des ménages se règle généralement sur les capacités objectives qu'ils ont de l'atteindre; de telle sorte que la satisfaction prévaut dans la plupart des cas.

Dans notre enquête, l'absence d'attachement des habitants pour leur environnement correspond à un tiers en moyenne de l'effectif, un tiers également pour les équipements du quartier et près de la moitié pour les relations humaines: ce dernier résultat indique qu'elles ne sont pas une priorité pour les habitants. Les problèmes techniques soulevés sont souvent liés dans le logement à des questions d'humidité, de chauffage ou de mauvaise qualité phonique. Le logement ne constitue pas nécessairement le motif fondamental d'attachement au quartier. Le cadre et les espaces extérieurs sont plus souvent cités comme des motifs d'attachement au quartier: près de la moitié des personnes interrogées à Monplaisir. Par ailleurs, 72% des personnes interrogées, tous quartiers angevins confondus, se plaisent dans leur logement. Les commerces et services constituent un motif fréquent d'attachement au quartier, plus évident que les équipements de sports/loisirs (surtout à La Roseraie: 52,6% et à Monplaisir: 47,2%). Les résultats obtenus soulignent que l'attachement au quartier pour la présence de la famille est faible: 9% seulement pour l'ensemble. En revanche les voisins ont, pour un grand nombre de personnes interrogées, une place importante. On a enregistré un attachement au quartier moins important dans le quartier de Monplaisir (41%) que dans celui de La Roseraie (58%):

ATTACHEMENT AU QUARTIER A ANGERS (en %):



L'absence d'attachement au quartier ou au logement est plus manifeste chez les personnes interrogées de moins de trente ans et décroît avec l'âge. Les jeunes s'expriment souvent de manière très positive pour souligner la présence importante de commerces et de services dans tous les quartiers. L'absence d'attachement au logement ou au quartier est plus évidente au sein des familles étrangères; elle l'est également davantage dans les ménages où le revenu est supérieur à 10 000 francs. Enfin, ce résultat est étonnant parce que très différent de celui du Mans pour le même groupe: la moitié des familles étrangères interrogées à Angers déclarent être attachées à leur logement contre 52% pour les ménages français, et les maghrébins (60%) plus que les étrangers d'origine européenne notamment (39%); à Belle-Beille, l'attachement au quartier est à l'inverse, plus évident chez les familles françaises. Plus la famille grandit et plus l'attachement au quartier semble important, atteignant un maximum dans les familles de trois à quatre enfants (70%). Par ailleurs, aucune famille de cinq enfants et plus n'a déclaré ne pas être attachée à son quartier. Enfin, l'attachement au quartier se réduit avec l'augmentation des niveaux de diplômes: 55% des non-diplômés, 51% des titulaires de CAP et 44% des bacheliers.

D'une manière générale, plus l'âge avance et plus la présence des commerces et services constitue un motif d'attachement au quartier, les loisirs devenant alors secondaires; une modification d'attitude s'observant après quarante ans. Plus la famille est nombreuse et plus cette présence des commerces et services est appréciée comme un critère important d'attachement au quartier: 40% des familles sans enfant et 42% des familles d'un à deux enfants contre 68% des familles de cinq enfants et plus, la progression étant inverse concernant l'attachement pour les équipements de sports/loisirs. A La Roseraie et Verneau, la famille est citée comme un soutien important pour les chômeurs, et à Trélazé et Monplaisir pour les femmes au foyer. Par nationalité, on remarque que le réseau d'amis pour les familles étrangères est tout à fait important: 38%, contre 17% pour les français. Plus la taille de la famille grandit et plus l'importance qu'on accorde au réseau familial, de voisinage et amical est grande (Monplaisir et Belle-Beille). A Bellevue notamment, le cadre extérieur et la vie sociale, les relations humaines, quelles soient familiales ou de voisinage, semblent constituer

un motif d'attachement au quartier. A Ronceray-Glonnières et Allonnes l'attachement au quartier est le plus faible. Mais, globalement, la satisfaction et l'attachement à l'égard du quartier et du logement sont relativement importants dans les grands ensembles.

3.2.6- SYNTHESE

Au Mans, Allonnes et Bellevue semblent globalement bénéficier d'une image plus favorable, Les Sablons et Bellevue sont plébiscités pour l'abondance des loisirs et l'importance des infrastructures. L'enquête indique par ailleurs, que le quartier de Ronceray-Glonnières, sauf pour le logement, se retrouve en position décalée; les opinions y sont globalement moins favorables¹²⁰.

Concernant le statut des habitants, les résultats de notre enquête indiquent que les personnes interrogées sont massivement locataires de leur logement et particulièrement peu nombreuses à être propriétaires, dans le quartier de Ronceray-Glonnières notamment. Belle-Beille et La Roseraie sont les seuls quartiers qui comptent un nombre significatif, bien que très modeste, de propriétaires. Ailleurs, les habitants interrogés sont quasi-exclusivement des locataires. Le quartier de Ronceray-Glonnières regroupe tout à la fois les plus faibles pourcentages de personnes ne s'acquittant d'aucun loyer (4,1% contre, par exemple, un quart à Bellevue ou 15% aux Sablons), et d'habitants versant un loyer supérieur à 2 000 francs (11,7% contre la moitié aux Sablons ou un quart à Bellevue). Dans le quartier Ronceray-Glonnières, beaucoup sont aidés de compléments de ressources, souvent de manière tout à fait significative. Sans doute lié au caractère jeune de la population enquêtée, Ronceray-Glonnières compte le plus d'habitants n'ayant habité aucun autre logement depuis leur décohabitation. Cette plus faible

¹²⁰ En cela nos résultats rejoignent ceux qui ont été diffusés par l'Institut Louis Harris en mars 1994 pour les quartiers situés en ZUS (Sablons (272 enquêtes), Ronceray-Glonnières (126 enquêtes), l'Epine (83 enquêtes), Bellevue (68 enquêtes), Jean Bart (67 enquêtes) et Allonnes (211 enquêtes)).

Sources: Résultat d'une enquête Louis Harris France, DDE Sarthe, *La perception de l'environnement urbain par les habitants de six quartiers de l'agglomération mancelle*, 1994.

mobilité est sans doute moins le signe d'un plus grand attachement au quartier, que celui plus probable d'un blocage résidentiel.

Par leur nature, les réponses enregistrées à Bellevue s'opposent assez nettement à celles du quartier Ronceray-Glonnières. Les statuts des habitants interrogés y sont très différents; Bellevue compte près d'un quart de propriétaires dans l'échantillon. Propriétaires de leur logement, ils sont également moins aidés que dans les autres quartiers. La proportion des ménages très aidés (part dans les ressources supérieure à 75%) y est plus faible qu'ailleurs. On peut raisonnablement rattacher le faible désir de mobilité dans le quartier Bellevue (62% de personnes interrogées désireuses de ne pas quitter leur logement) au fort pourcentage de propriétaires. Bellevue apparaît bien comme un quartier apprécié par ses habitants: c'est ici qu'on enregistre le plus faible taux de personnes qui déclarent ne pas être attachées à leur quartier (moins d'un tiers).

Pour Allonnes et les Sablons l'attachement au quartier est un trait majeur de l'opinion des personnes interrogées. Le cadre extérieur et le logement y constituent, plus sûrement que les relations sociales et de voisinage, des motifs de satisfaction. La présence des commerces et services semble être un motif de satisfaction également, les loisirs et infrastructures de loisirs semblent au contraire plus insatisfaisants.

A Angers, l'analyse des résultats permet d'isoler deux ensembles: celui qui unit Monplaisir et Trélazé autour des mêmes résultats particulièrement modestes quant à l'attachement des habitants à leur quartier, et celui qui groupe Belle-Beille, Verneau et La Roseraie, qui enregistrent (surtout La Roseraie) des résultats positifs.

Le logement constitue un motif important d'attachement au quartier à La Roseraie et Trélazé; le cadre ou les espaces extérieurs à Monplaisir, Belle-Beille et La Roseraie; les commerces/services sont très plébiscités par les habitants de La Roseraie et de Monplaisir, les équipements de sports et loisirs à Verneau. Les voisins ou amis constituent des motifs importants d'attachement au quartier à Belle-Beille et Trélazé, la famille étant très faiblement mais tout de même citée à Trélazé et Verneau. Moins évidente à priori mais tout aussi efficace, la fréquentation du quartier par ses propres habitants est également une manière de connaître leur degré d'attachement au quartier. Ainsi, les résultats de Belle-Beille témoignent à la fois de la forte fréquentation par ses habitants de parcs et jardins (parc de la Garenne et étang Saint-Nicolas), et de son attachement au quartier. Concernant la fréquentation du quartier, les résultats les plus modestes ont été obtenus à Trélazé. Dans les trois autres quartiers, la fréquentation est importante, sans atteindre les niveaux de Belle-Beille. Ces résultats ne sont pas en parfaite relation avec la pratique d'activités sur le quartier: en effet, à Verneau notamment, elle est importante et même supérieure à tous les autres quartiers.

CONCLUSION DU CHAPITRE 2

Le tableau qui suit rend plus lisible l'ensemble des observations. Comme précédemment, il est construit à partir des "*critères aggravants*" relevés dans les quartiers selon les mêmes modalités:

<u>TABLEAU DE SYNTHESE: DONNEES LIEES A L'HABITAT</u>									
	<i>Trélaz</i>	<i>Sablon</i>	<i>R.G.</i>	<i>Bellev</i>	<i>Monpl</i>	<i>Vern</i>	<i>La Ros</i>	<i>BelleB</i>	<i>Allon</i>
<i>Locat</i>									
<i>0 loyer</i>									
<i>0 jardi</i>									
<i>0 resid</i>									
<i>0 atta</i>									
<i>Total</i>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

LEGENDE:

Valeurs les plus significatives:



- **Trélaz:** Trélazé,
 - **Sablon:** Les Sablons,
 - **R.G:** Ronceray-G.,
 - **Bellev:** Bellevue,
 - **Monpl:** Monplaisir,
 - **Vern:** Verneau,
 - **La Ros:** La Roseraie,
 - **Belle-B:** Belle-Beille,
 - **Allon:** Allonnes.
- **Locat:** % des locataires de leur logement dans la population (max: 100%),
 - **0 Atta:** % de ménages ayant déclaré ne pas être attachés au quartier (max: 58,6%),
 - **0 Loyer:** % des locataires ne s'acquittant d'aucun loyer (max: 25%),
 - **0 Jardi:** % de ménages ne disposant pas de jardin (max: 96,9%),
 - **0 Résid:** % de ménages ne possédant pas de résidence secondaire (max: 96,6%),

Ainsi que dans la précédente typologie, on retrouve un grand nombre de quartiers dans le premier groupe:

0/1 "critère aggravant" <u>PREMIER GROUPE</u>	<u>QUARTIERS PEU OU PAS DEFAVORISES</u> BELLEVUE ALLONNES BELLE-BEILLE MONPLAISIR LA ROSERAIE VERNEAU
2 "critères aggravants" <u>DEUXIEME GROUPE</u>	<u>QUARTIERS DEFAVORISES/MEDIANS</u> RONCERAY-GLONNIERES LES SABLONS

3/4 "<i>critères aggravants</i>" <u>TROISIEME GROUPE</u>	<u>QUARTIER TRES DEFAVORISE</u> TRELAZE
---	--

Les résultats de cette série statistique ne permettent pas de tirer de conclusions fortes, car en dehors de la valeur extrême enregistrée pour Trélazé, qui regroupe jusqu'à trois "*critères aggravants*", les autres données sont très modérées et la composition des groupes peu bouleversée. Verneau se singularise pourtant par son passage, entre les deux séries statistiques, du troisième au premier groupe: des quartiers "*très défavorisés*" aux quartiers "*peu ou pas défavorisés*". Mis à part le cas de Verneau, la hiérarchie est peu modifiée et le contenu des deux autres groupes est identique, à peu de chose près, à celui de la première typologie. La série est en effet composée de critères moins nombreux et moins "évocateurs". Ceci est particulièrement évident dans le cas du critère résidence secondaire par exemple; il ne concerne en effet, qu'un nombre très restreint de l'échantillon. Par ailleurs, la propriété d'une résidence secondaire est un signe de niveau de ressources supérieurs; mais si l'on met en relation propriété d'une résidence secondaire et nationalité étrangère, la propriété est alors associée à un certain nombre de facteurs explicatifs différents. Au total, les résultats du tableau indiquent que Allonnes, Belle-Beille et La Roseraie présentent un grand nombre de similitudes; Ronceray-Glonnières et Les Sablons forment un deuxième ensemble assez homogène, Trélazé constituant un cas particulier.

CONCLUSION DE LA TROISIEME PARTIE

Les grands ensembles sont des objets bien difficiles à saisir, car non seulement ils constituent des îlots de ségrégation à l'échelle de la ville, mais encore ils contiennent en eux-mêmes des éléments de structure qui génèrent la ségrégation. L'analyse des parcs par OHLM révèle un indéniable "effet de structure" doublé d'un "effet de gestionnaire", pour Angers notamment. Ainsi les segments de parcs PSR de Monplaisir, de Trélazé ou des Sablons regroupent bien les populations les plus "*défavorisées*" et forment des îlots de pauvreté, des zones de micro-ségrégation. Par ailleurs, de la structure des parcs découle une logique de déséquilibre: d'un côté une succession de grands appartements abritant les familles nombreuses (La Roseraie pour le parc du Toit Angevin, Monplaisir et Verneau pour Angers-Habitat, La Roseraie et Monplaisir pour le parc du Val de Loire), de l'autre un ensemble de petits logements concentrant les personnes seules (Belle-Beille pour le parc du Toit Angevin et celui d'Angers-Habitat, Verneau et Belle-Beille pour le parc de Logi-Ouest). Les images contrastées des grands ensembles découlent donc en partie de la diversité des sociétés HLM qui ont en charge des segments plus ou moins "*défavorisés*" à l'intérieur d'un même ensemble. Pour Belle-Beille par exemple, on passe ainsi successivement d'un profil "*défavorisé*" sur les parcs de la S.A Logi-Ouest, à un profil "*moins défavorisé*" sur le parc des S.A Toit Angevin et

Val de Loire. Même phénomène pour Monplaisir qui est successivement "*moins défavorisé*" sur le parc de l'Office Public puis apparaît plutôt "*défavorisé*" sur les parcs des S.A.

Il découle de ce double effet, de structure d'une part, de gestionnaire d'autre part, un troisième élément de contexte signifiant qui est l'espace. En effet, la somme des ségrégations enregistrées est liée à la position géographique des îlots. La variété du parc, au lieu de produire un mélange social, met en confrontation des îlots "*défavorisés*" et des îlots "*moins défavorisés*", des sociétés HLM de standing supérieur et des organismes à vocation sociale plus marquée. Ces déséquilibres territoriaux sont responsables de l'image exagérément contrastée que renvoient les grands ensembles et sont responsables également de la difficulté que l'on peut rencontrer à saisir le sens de ces espaces.

Les données statistiques de l'enquête ayant été traitées sous forme de typologie, il a paru important de réserver un sort identique aux statistiques HLM, toutes extraites des fichiers des OHLM sollicités, et de les synthétiser. Cette synthèse repose donc sur la présentation des valeurs les plus significatives. Une fois encore, le principe retenu repose sur la mise en évidence de la donnée statistique la plus révélatrice d'une difficulté supposée (par exemple fort taux de chômage ou pourcentage important de familles monoparentales). Cette valeur désigne donc pour Angers comme pour Le Mans, et par quartier, la population la plus visée par tel ou tel "*critère aggravant*". La typologie proposée constitue donc un outil de synthèse et de mise en confrontation des variables, qui concernent les caractéristiques socio-démographiques et socio-économiques, pour favoriser l'interprétation et souligner les similitudes avec les résultats de l'enquête:

TABLEAU DE SYNTHESE: DONNEES DES OHLM									
	Vern.	Belle-b	Monp.	Bellev	Allon.	La Ro.	Sabl.	Trél.	R-G.
<u>Moins de 25 ans</u>									
<u>Etrangers</u>									
<u>Monoparentales</u>									
<u>Plus de 5 perso</u>									
<u>Plus de 3 enf</u>									
<u>OUV./EMPLOY</u>									
<u>CHOMEURS</u>									
<u>RMIstes</u>									
<u>0/2 ou 3000 fr</u>									
<u>0 voiture</u>									
<u>% du PLS Ville</u>									
<u>% de collectifs</u>									
<u>T5 et plus</u>									
<u>Tx de mobilité</u>									
<u>Log d'avant 70</u>									
<u>Demande</u>									
<u>Vacance</u>									
<u>APLisés</u>									

<u>Impayés + 3 m</u>									
<u>TOTAL</u>	<u>10</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>1</u>

LEGENDE:

Valeurs les plus élevées, supposées les plus "handicapantes"

<u>Vern.</u> = Verneau,	<u>Moins de 25 ans</u> = Part des ménages de moins de 25 ans dans la population considérée (max: 16%),
<u>Belleb.</u> = Belle-Beille,	<u>Etrangers</u> =Part des étrangers dans la population (max: 10%),
<u>Monp.</u> = Monplaisir,	<u>Monoparentales</u> = Pourcentage de familles monoparentales dans la population (max: 24,7%),
<u>Bellev.</u> = Bellevue,	<u>Plus de 5 perso</u> = Part des ménages composés de plus de 5 personnes (max: 14,3%),
<u>Allon.</u> =Allonnes,	<u>Plus de 3 enf.</u> = Part des ménages composés de plus de 3 enfants (max: 13%),
<u>La Ro.</u> = La Roseraie,	
<u>Sabl.</u> =Les Sablons,	
<u>Trél.</u> =Trélazé,	
<u>R-G.</u> =Ronceray-G.,	
<u>OUV./EMPLOY</u> = Part des ouvriers et des employés dans la population (max: 51,8%),	
<u>CHOMEURS</u> =Part des chômeurs dans la population active (max: 21,2%),	
<u>RMistes</u> =Part des bénéficiaires du RMI dans la population (max: 4,7%),	
<u>0/2 ou 3000</u> =Part des ménages qui disposent de revenus mensuels inférieurs à 2 000 ou 3 000 francs (variables en fonction des fourchettes utilisées par les divers OHLM)- max: 35,8%-,	
<u>0 Voiture.</u> =Part des ménages ne disposant d'aucune voiture (max: 29,5%),	
<u>% du PLS Ville.</u> = Part que représente le PLS des quartiers par rapport à celui de leur ville respective de référence (max: 54,6%),	
<u>% de collectifs</u> = Part des logements collectifs dans les parcs logements des quartiers considérés (max: 98,6%),	
<u>T5 et plus</u> =Part des logements de type 5 et plus dans le parc (max: 23,6%),	
<u>Tx de mobilité</u> = Taux de mobilité dans le parc logement par quartier (max: 22,6%),	
<u>Log. d'avant 70.</u> = Part des logements du parc datant d'avant 1970 (max: 97,3%),	
<u>Demande.</u> =Part des demandes formulées à l'échelle des agglomérations pour tel ou tel quartier (min: 1,7%),	
<u>Vacance.</u> =Taux de vacance dans les parcs logements des quartiers (max: 1,6%),	
<u>APLisés</u> =Part des ménages qui bénéficient de l'APL (max: 78,5%),	
<u>Impayés de + de 3 mois.</u> = Part des ménages concernés par des loyers impayés de plus de trois mois (max: 25,5%),	

Se dégagent alors trois groupes de quartiers, ou plutôt deux extrêmes qui constituent des "exceptions" et un groupe intermédiaire, qui concerne un grand nombre de quartiers. Ronceray-Glonnières apparaît comme un quartier "*peu ou pas défavorisé*" (premier groupe) et Verneau à l'inverse appartient au groupe des quartiers "*très défavorisés*" (troisième groupe). Le deuxième groupe concerne tous les autres grands ensembles:

<u>1 "critère aggravant":</u>	<u>QUARTIER PEU OU PAS DEFAVORISE</u>
<u>PREMIER GROUPE</u>	RONCERAY-GLONNIERES

2/5 "critères aggravants": <u>DEUXIEME GROUPE</u>	<u>QUARTIERS MEDIANS/DEFAVORISES</u> BELLE-BEILLE MONPLAISIR BELLEVUE ALLONNES LA ROSERAIE LES SABLONS TRELAZE
10 "critères aggravants": <u>TROISIEME GROUPE</u>	<u>TRES DEFAVORISE</u> VERNEAU

Ainsi récapitulés, quelles corrélations pouvons-nous mettre en évidence entre résultats d'enquêtes et statistiques HLM ? Existe-t-il des correspondances entre la hiérarchisation des quartiers telle que définie précédemment à partir de nos enquêtes et celle que font émerger les données des fichiers des OHLM ?

Dans la typologie reposant sur les résultats de l'enquête, Trélazé n'entre pas dans la catégorie des quartiers "*très défavorisés*" quant au profil socio-démographique et socio-économique de ses habitants (trois "*critères aggravants*"); un résultat que les données des OHLM confirment (deux "*critères aggravants*").

Ronceray-Glonnières apparaît comme un quartier peu, voire "*pas défavorisé*" à l'issue de l'analyse basée sur les statistiques HLM (un "*critère aggravant*"). Mais rappelons que les statistiques socio-démographiques et socio-économiques de l'enquête ont permis un classement du quartier Ronceray-Glonnières dans le deuxième groupe "*moins défavorisés*" (trois "*critères aggravants*"). Pour Ronceray-Glonnières, les caractéristiques émanant de l'enquête sont plus discriminantes que celles des OHLM.

Le quartier des Sablons se situe plutôt au terme de l'observation des statistiques HLM parmi le deuxième groupe de quartiers: "*moins défavorisés*" (trois "*critères aggravants*"). Pour autant qu'on se place du point de vue des indicateurs de nature socio-démographique, ce résultat est conforme aux résultats de l'enquête puisqu'on retrouve bien alors Les Sablons dans le groupe des quartiers "*moins défavorisés*" (deux "*critères aggravants*").

Le quartier Verneau, qui lui apparaît particulièrement handicapé du point de vue du peuplement, de la composition sociale de ses habitants (cinq "*critères aggravants*") confirme avec les statistiques des OHLM son statut de quartier "*très (le plus) défavorisé*" (dix "*critères aggravants*").

D'un strict point de vue socio-démographique, le quartier de La Roseraie demeure socialement et économiquement quelque peu "*défavorisé*" (trois "*critères aggravants*"), on a retrouvé cette position intermédiaire dans la typologie HLM où La Roseraie figure dans le groupe des quartiers "*moins défavorisés*" avec un cumul de trois "*critères aggravants*" également.

Pour l'ensemble des quatre quartiers restants: Monplaisir, Bellevue, Allonnes et Belle-Beille, les résultats indiquent l'existence de décalages plus significatifs. En effet, ces quartiers entrent dans la catégorie des quartiers peu voire "*pas défavorisés*" (un seul "*critère aggravant*") dans l'enquête mais correspondent au type "*quartiers moins défavorisés*" dans la typologie HLM (quatre à cinq "*critères aggravants*"). Ces décalages appellent un commentaire. En effet, il est utile de rappeler que dix critères ont été sélectionnés pour établir la typologie basée sur les résultats d'enquêtes mais plus du double pour la typologie HLM. Quoi qu'il en soit, est-il possible que le hasard nous ait conduit à ne rencontrer que les "privilégiés" de ces quartiers ? Si le hasard, du fait de la forme et de la conduite de l'enquête, est un peu responsable, nous croyons bien davantage que l'effet "promotion sur le papier" ait ici pu jouer, le face à face avec l'enquêteur pouvant être finalement l'occasion de revaloriser sa position sociale et économique. Ces déconvenues étaient prévisibles, elles sont la démonstration que la confrontation de nos résultats avec les statistiques "officielles" des OHLM n'a pas été inutile. La reconnaissance du profil socio-démographique des habitants des grands ensembles et cette comparaison ont permis de valider, de crédibiliser en quelque sorte notre approche tant il est vrai que vouloir appréhender les perceptions et les représentations des individus nécessite de se munir d'un certain nombre de précautions scientifiques. Nous croyons ainsi y avoir pourvu.

QUATRIEME PARTIE

4- REPRESENTATIONS, PERCEPTIONS ET PRATIQUES DANS LES GRANDS ENSEMBLES ANGEVINS ET MANCEAUX

INTRODUCTION DE LA QUATRIEME PARTIE

La géographie des représentations et des perceptions pose le problème essentiel de l'adéquation entre le réel et le perçu, entre le réel et le discours aussi. Car si la représentation mentale de l'espace a souvent été appréhendée à l'aide de cartes mentales, l'enquête (ou l'entretien) est bien restée l'équivalent au plan du langage. Mais son décryptage, son sens et son interprétation restent délicats. Quoi de plus difficile en effet que d'écouter et d'entendre l'autre ? Une fois admise la démarche de l'enquêteur, la plupart des personnes interrogées se livrent de très bon gré à l'effort de formulation qui leur est suggéré. Mais il n'a pas toujours été facile de saisir, au-delà du discours, les systèmes perceptifs sur lesquels ils reposent.

L'exposé des variables d'identification a renforcé notre connaissance des individus de l'échantillon dans le détail. L'âge (ou la situation familiale (RHEIN-1988)) est un paramètre majeur. En revanche, on ne doit pas exagérer l'importance de la nationalité, bien qu'elle joue un rôle indéniable. La CSP et la position socio-économique des habitants interrogés restent des facteurs explicatifs tout à fait significatifs.

Croiser les variables d'identification de la personne entre elles offre surtout des qualités descriptives, et nous a permis de maîtriser notre échantillon. Elles ne suffisent pas¹²¹, c'est la raison pour laquelle il a semblé nécessaire d'aborder une phase plus explicative, en exposant notamment les principaux résultats du croisement entre variables d'identification d'une part, et variables qualitatives sensibles d'autre part, pour chaque quartier étudié. Le point étant fait sur les résultats qui éclairent sur la "personnalité" des quartiers et de leur population, il constitue un avant propos au troisième volet de notre enquête, celui qui concerne les images et les perceptions que les personnes interrogées ont exprimées à l'égard de leur cadre de vie et de leur environnement. La mise en relation des variables socio-démographiques ou socio-économiques avec les items comportementaux et de perception ont favorisé les différenciations entre individus; elles perdent ainsi leur éventuel caractère fortuit et sont généralisables. L'attachement au quartier en est un remarquable exemple: il croît de manière assez significative avec l'âge. Les sorties et activités pratiquées directement sur le quartier sont davantage le fait de couples mariés avec enfants. Les relations de voisinage immédiat ou de quartier sont bien supérieures au sein des familles étrangères. Par ailleurs, les cadres et les ouvriers ne trouvent pas les mêmes avantages à leur quartier: pour les uns c'est la position géographique du quartier dans la ville qui est un atout, pour les autres c'est la qualité des relations qui se sont nouées au fil des ans entre les habitants, "effet de classe" évident. Inutile de multiplier les exemples, les analyses montrent que la réalité du grand ensemble se définit comme une composition variable de types d'espace, de profils sociaux, de perceptions et de pratiques qui contribuent à en complexifier l'image.

¹²¹ Pour Madeleine Grawitz, "la variable n'est pas seulement un facteur qui agit durant l'enquête, c'est un facteur qui se modifie en relation avec d'autres et ce sont ces fluctuations qui constituent l'objet de la recherche. La variable dépendante est celle dont le chercheur essaie d'expliquer les variations, par exemple les échecs aux examens. La variable indépendante est celle dont on essaie de mesurer et de comprendre l'influence sur la variable dépendante" (GRAWITZ-1993).

CHAPITRE 1

4.1- ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE PERÇUS, ESPACE VÉCU ET PRATIQUES: EXPRESSIONS DE LA DIVERSITÉ DES HABITANTS

4.1.1- ATTACHEMENT AU QUARTIER, APPROPRIATION DU TERRITOIRE ET FREQUENTATION DU QUARTIER SONT DES NOTIONS ETROITEMENT INTERDEPENDANTES

Interrogés sur la perception qu'ils ont de leur quartier, les habitants expriment des opinions très différentes. Dans le quartier de Ronceray-Glonnières au Mans, ils considèrent le plus souvent, que réputation et image interagissent négativement. C'est ici également qu'on aborde, le plus fréquemment, la question de la présence dans le quartier de groupes perturbateurs, "de groupes à problèmes"¹²². Un climat de relative insécurité est évoqué de manière plus significative qu'ailleurs. Mais paradoxalement, le quartier de Ronceray-Glonnières (avec celui des Sablons) reste le plus fréquenté par ses propres habitants. A Angers, la distribution des données indique que les habitants interrogés qui profitent de leur quartier pour s'y promener sont nombreux: encore plus à Belle-Beille (71,1%).

Plus l'attachement au quartier est affirmé par les personnes interrogées et plus la fréquentation du quartier est importante: courses de proximité et balades de quartier. Les personnes plus âgées ont tendance à profiter davantage de leur quartier pour la promenade (les trois quarts environ), leur espace vécu est toujours plus exigü. Les célibataires sont eux les premiers usagers du centre-ville (13%) et les couples mariés sont très concernés par les activités de leurs enfants (16%). Les célibataires sont ceux qui profitent le moins de leur quartier pour s'y promener:

PRATIQUES DU QUARTIER/SITUATION FAMILIALE:

<i>Promenades/Situation familiale à Angers:</i>	OUI	NON	Total
Célibataire	52,5%	47,5%	100%
Marié	74,4	25,6	100
Veuf	73,3	26,7	100
Divorcé	62	38	100
Couple non marié	63	37	100
Autre	50	50	100
Ensemble	65	35	100

¹²² P. H. Chombart de Lauwe parlait pour sa part de "groupes pathologiques" (CHOMBART DE LAUWE-1970).

Les familles françaises ont une plus grande fréquentation du centre-ville (7% des ménages) et des centres commerciaux (un quart des ménages). Enfin, l'importance des promenades dans le quartier croît très nettement avec la taille des familles: la moitié des familles sans enfant et les trois quarts composées d'au moins cinq enfants. Globalement, plus les niveaux de diplômes augmentent et moins les promenades dans le quartier sont fréquentes, compensées par une plus grande ouverture sur des espaces extérieurs au quartier.

D'une manière générale, ce sont le plus souvent les achats ou les promenades de détente qui mobilisent les habitants des quatre quartiers manceaux (entre 30 et 50% des individus). Les personnes interrogées à Allonnes apparaissent les plus mobiles; seulement 17% d'entre eux déclarent ne jamais faire de promenades. A Angers, les courses ou les achats dans les centres commerciaux sont en général le motif le plus fréquent et le plus important de sortie des familles interrogées (dans l'ensemble un quart d'entre elles). Par ailleurs, le cadre extérieur de proximité conditionne beaucoup les sorties, Belle-Beille se situe en tête pour la fréquentation des parcs de proximité (un ménage sur cinq) mais également Verneau (10,6%: influence des bords de la Maine et de l'île St Aubin) et Les Sablons pour les espaces verts.

CARTE N°33:

Les habitants appartenant à toutes les CSP profitent des espaces verts de leur quartier. Surtout aux Sablons, ces espaces verts sont très fréquentés, notamment par les familles nombreuses. Ils le sont par ailleurs beaucoup moins par les étrangers que par les habitants interrogés d'origine française. En règle générale, la proximité d'un espace vert, la présence d'un square ou d'un terrain de sports sont toujours appréciées comme des avantages.

Tous les résultats sur les pratiques de l'espace sont précieux pour mieux cerner sa perception par les habitants: les pratiques propres au territoire de chaque quartier mais également les pratiques du domaine urbain dans son ensemble. D'autres paramètres interviennent pour caractériser l'enracinement. La durée de résidence ou les périodes du cycle de vie apparaissent, en effet, déterminantes dans le processus d'attachement (BERNARD-1994). Le cloisonnement des individus dans leur quartier est dépendant de paramètres sociaux et spatiaux (DI MEO-1987), mais également ethniques.

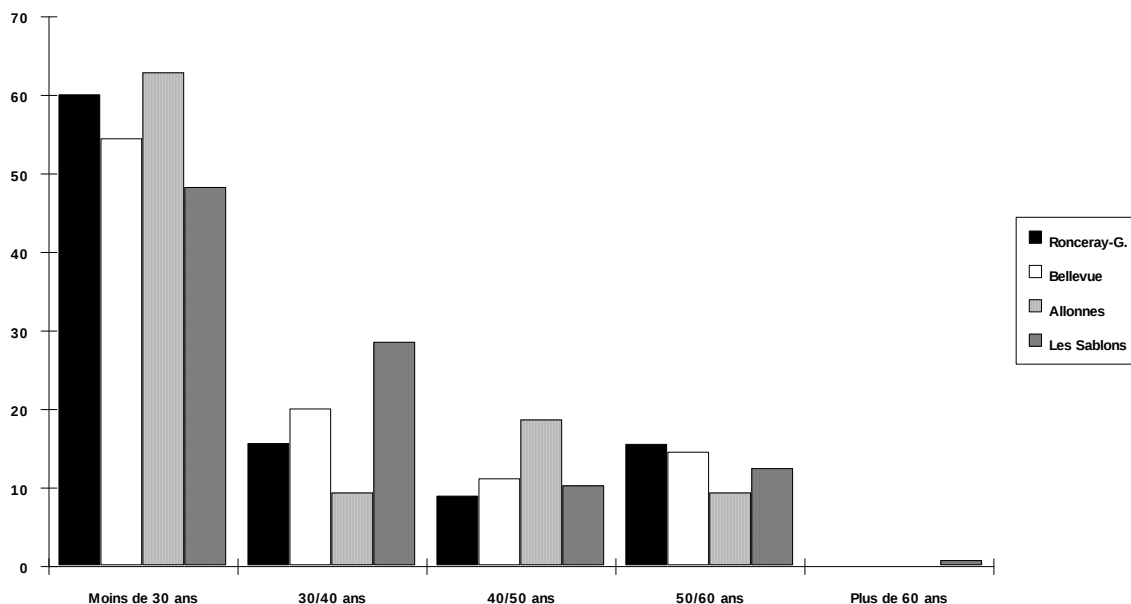
Le désenclavement des quartiers, cheval de bataille des DSQ, n'a apporté que des réponses partielles. Plus de mobilité résidentielle, donc plus de fluidité du marché, ne favoriseraient pas nécessairement le développement social dans les grands ensembles. En effet, les catégories défavorisées n'auraient pas davantage les moyens d'investir des espaces urbains plus valorisés de même que les catégories socialement et économiquement plus élevées n'auraient pas davantage le projet de venir s'installer dans les grands ensembles (LUSSAULT-1995). La mobilité, les possibilités d'ouverture sur l'extérieur et les choix résidentiels constituent donc les fondements mêmes des inégalités socio-spatiales. On peut convenir en effet, que la mobilité résidentielle est souvent liée à la mobilité professionnelle, et que lorsqu'il y a immobilité c'est qu'il y a chômage ou exclusion professionnelle (ANGOTTI-1993). La mobilité est par ailleurs, une condition majeure d'adaptation et de participation à la vie urbaine (REMY/VOYE-1992). Certaines fractions de la population sont frappées d'immobilité (HAUMONT-1993) parce qu'elles sont à la fois mal insérées dans les marchés régionaux de l'emploi, parce qu'elles consomment peu de biens et de services et parce que leur vie quotidienne trouve place dans une aire limitée et enclavée. La période 1982-1990, par rapport aux deux périodes intercensitaires précédentes, se caractérise par un renforcement de la stabilité résidentielle des ménages dans les agglomérations (DAMAIS-1993). Cette tendance est indissociable du ralentissement de la construction et de la stagnation du marché, qui contrarie la mobilité résidentielle des citoyens. Enfin, l'aggravation des problèmes économiques et d'emplois contribue à l'hésitation des ménages à s'engager dans des acquisitions malgré les aides à l'accession (LELIEVRE-1992).

C'est Allonnes qui apparaît le plus "enclavé": près de 18% des personnes interrogées ont déclaré ne fréquenter aucun espace (seulement 7,4% aux Sablons par exemple). A Allonnes, 44% d'habitants déclarent ne fréquenter que leur quartier: c'est le cas pour seulement 19% des personnes interrogées à Bellevue et 24% dans le quartier de Ronceray-Glonnières. Mais la pratique d'un quartier dépend également de la présence plus ou moins dense d'équipements diversifiés.

Le centre-ville du Mans semble plus fréquenté par les personnes interrogées aux Sablons: 42% (39% des habitants de Bellevue, 34% des habitants de Ronceray-Glonnières et 21% des

habitants d'Allonnes). Au Mans, les jeunes de moins de trente ans et aussi les 50/60 ans investissent beaucoup leur propre quartier. Mais les jeunes fréquentent également beaucoup, et davantage que les autres classes d'âge, le centre-ville; leur fréquentation des autres quartiers d'habitat social demeure faible.

FREQUENTATION DU CENTRE-VILLE ET AGE AU MANS (en %):



La fréquentation de son propre quartier est d'autant plus importante que le nombre d'enfants dans la famille est élevé, sauf Allonnes qui constitue une exception. Par ailleurs, en règle générale, les étrangers restent presque exclusivement dans leur propre quartier (ce qui n'est pas le cas pour les ménages français). Le centre-ville en particulier est peu pratiqué, et beaucoup moins qu'il ne l'est par les familles françaises. Pour ces familles étrangères, le grand ensemble est à la fois espace d'usage et espace de fréquentation (GARAT-1994).

Au Mans, c'est dans le quartier des Sablons, mais également dans celui de Ronceray-Glonnières, que les habitants déclarent le plus massivement n'avoir que peu d'occasions de sortir de leur quartier. Ce sont les trois raisons des courses, du travail et des loisirs sportifs qui fournissent, dans la majorité des cas, les occasions de sortir, avec assez peu de nuances par quartier. A Angers, il apparaît que les personnes interrogées sortent plutôt fréquemment: en moyenne les trois quarts ont des occasions de sorties importantes. Dans le détail et par quartier, plus d'un habitant sur dix à Trélazé et à Belle-Beille ne sortent pour ainsi dire jamais (contre 2,6% à Verneau).

Les occasions de sortir pour les courses, pour faire du sport ou pour le travail sont celles qui confondent toutes les classes d'âge et toutes les CSP. Pour les sorties plus exceptionnelles, les disparités sont plus nettes: les familles nombreuses fréquentent davantage la campagne par exemple (sauf celles de Bellevue), les célibataires vont plutôt dans le centre-ville (surtout à Bellevue). Le niveau de diplômes est lui un indicateur assez significatif. En effet, il est très net que plus le niveau de diplômes s'élève et plus la part des ménages qui sortent beaucoup

progresses. Les habitants récemment installés sont ceux qui sortent le plus volontiers du quartier également: en l'absence de liens, les occasions semblent plus fréquentes (surtout à Bellevue).

4.1.2- PARTICIPATION ASSOCIATIVE: L'EXCEPTION

Dans l'enquête, le poids de ceux qui ne pratiquent aucune activité associative, sportive ou culturelle est important. Le temps libre n'est pas le seul à conditionner la pratique d'activités, les enquêtes montrent qu'il n'est finalement que faiblement responsable dans la décision de s'engager dans telle ou telle activité.

C'est à Allonnes que ceux qui ne pratiquent aucune activité sont les moins nombreux. Ici, la pratique d'activités sportives ou culturelles semble plus répandue qu'ailleurs: 13%, seulement 5% dans le quartier de Ronceray-Glonnières¹²³, 6% aux Sablons; l'état de l'offre expliquant aussi ces disparités. A Angers, ceux qui déclarent ne participer à aucune activité sont très nombreux, en particulier à Monplaisir (90,4%) et à Trélazé (89,3%). Belle-Beille et Verneau sont les deux quartiers où le nombre de personnes interrogées ayant déclaré pratiquer une activité est important. A Verneau notamment, les activités de quartier ou hors quartier sont beaucoup plus fréquentes qu'ailleurs. Cette très forte participation associative à Verneau est assez inattendue. Mais, il est vrai qu'à Angers, la tradition d'une vie associative florissante est ancienne et remonte au XVIIIème siècle. Le XIXème voit l'émergence des Sociétés, Cercles et Patronages. Aujourd'hui, chaque secteur de la ville est doté d'au moins une structure socioculturelle, y compris le centre-ville. La répartition géographique des équipements socioculturels correspond à une distribution régulière en réseaux. C'est vrai aussi au Mans.

L'intégration des habitants à leur quartier est encouragée par ces associations, soutenues par la municipalité¹²⁴: MPT à Belle-Beille et Monplaisir, Centre Socioculturel à Verneau et La Roseraie. Notre étude de 1990 (HENINE-1990), réalisée auprès de deux cent trente utilisateurs d'équipements socioculturels avait révélé que les trois quarts des personnes interrogées avaient une opinion favorable sur le rôle intégrateur des structures socioculturelles des quartiers angevins. Au Mans comme à Angers, et en dépit de ces contrastes, l'attitude la plus courante à l'égard des équipements socioculturels du quartier reste, paradoxalement, celle de la mise à distance, alors que souvent dans le discours on signale un manque d'équipement.

¹²³ Sur l'impact de la MJC Ronceray et les profils sociaux des pratiquants voir: P. BERGUES, septembre 1987, *Maisons des jeunes et espaces culturels: Prévert et Ronceray dans l'agglomération mancelle*, Mémoire de DEA de Géographie, Université de Nantes/Angers/Le Mans, Travaux dirigés par Jacques Chevalier, 81 pages.

¹²⁴ En 1996, la ville a versé au secteur associatif 8,96 millions de subventions d'équipements et 125,44 millions de subventions de fonctionnement soit au total, une aide aux associations de 134,4 millions de francs. In: *Vivre à Angers*, Bulletin Municipal, mars 1996, N°194.

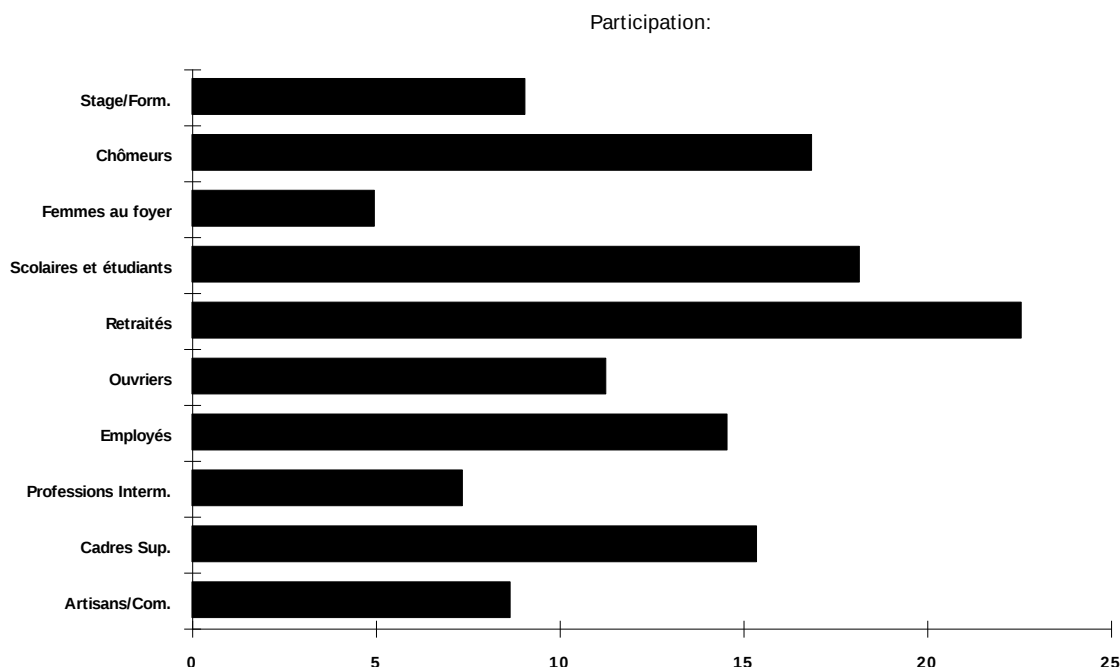
CARTE N°34:

Au Mans, dans tous les quartiers et toutes classes d'âge confondues, la part de ceux qui ne pratiquent aucune activité est très importante, lorsqu'elle existe, elle se manifeste par la pratique d'un sport, la participation à des associations de quartier pour les plus de cinquante ans ou à des activités sociales ou caritatives pour les plus de quarante ans (sauf dans le quartier de Ronceray-Glonnières). Les activités sociales ou caritatives concernent beaucoup

de personnes interrogées, quelle que soit leur situation familiale. Par nationalité, il existe des différenciations importantes: les familles étrangères ne pratiquent quasiment aucune activité. Quelques pourcentages étonnamment importants ont cependant été relevés à Allonnes où 37,5% d'étrangers pratiquent une activité sportive, et à Bellevue où quasiment 17% des ménages adhèrent à une association de locataires.

Les habitants les plus attachés à leur quartier sont généralement les plus activement engagés. La plus ou moins grande connaissance du quartier peut aussi expliquer ces résultats. Car plus l'installation dans le quartier est ancienne, et plus la pratique d'activités est fréquente, variée et dirigée vers le quartier lui-même. A Belle-Beille, il faut signaler le poids important des femmes au foyer, mais surtout des scolaires et des étudiants, dans les effectifs participant à des activités dans le quartier. A La Roseraie, la part des catégories supérieures et des ouvriers qui pratiquent une activité est importante.

PARTICIPATION A DES ACTIVITES/CSP A ANGERS (en %):



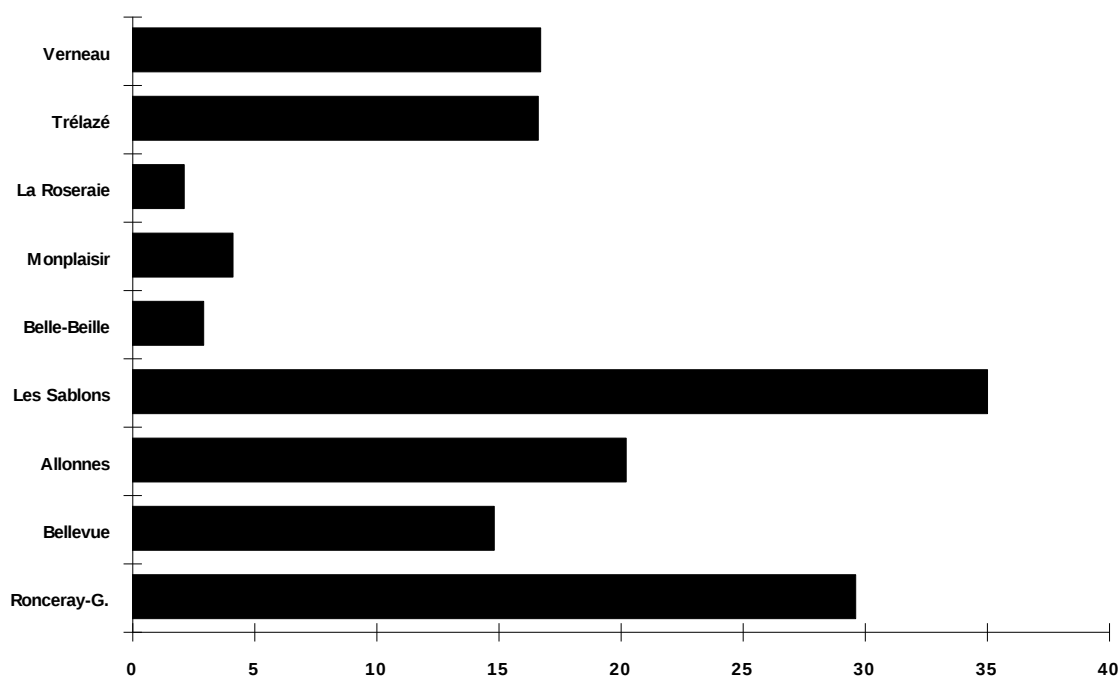
La présence des enfants dans les familles semble être une puissante stimulation à la participation à des activités dans son quartier. Au-delà de trois ou quatre enfants, elle demeure très significative partout, mais plus nuancée à Verneau. Les niveaux de salaires et de diplômes n'interviennent que très faiblement pour expliquer la pratique différenciée d'activités. Seule dans le quartier des Sablons l'adéquation entre niveau de salaire plus élevé et forte pratique d'activités se vérifie, ailleurs la relation ne fonctionne pas.

4.1.3- AVANTAGES ET INCONVENIENTS DES GRANDS ENSEMBLES: DES DEFINITIONS COMPLEXES

La mobilité et les pratiques extérieures au quartier sont-elles inversement proportionnelles à la bonne opinion qu'on peut avoir de celui-ci ? On pourrait le croire en observant le relevé des réponses enregistrées à propos des avantages que les habitants des grands ensembles manceaux attribuent à leur quartier. Aux Sablons, où la fréquentation extérieure est la plus importante, les personnes interrogées qui ne trouvent aucun avantage à leur quartier sont les plus nombreuses: 35%, contre 15% à Bellevue par exemple. A Angers globalement, les personnes interrogées sont assez peu nombreuses à ne trouver aucun avantage à leur quartier: 16,7% à Trélazé et 16,8% à Verneau, où ils sont plus qu'ailleurs.

AUCUN AVANTAGE AU QUARTIER (en %):

Quartiers manceaux et angevins:



C'est le "*logement*" qui semble constituer le principal avantage pour les habitants interrogés de Verneau (26%) ainsi que le "*cadre amical*" du quartier (17,6%). A Belle-Beille, la "*situation géographique*" (24,9%) et "*la tranquillité*", le "*calme*" et le "*cadre du quartier*" (18,6%) sont des facteurs favorables déterminants. A Monplaisir, la "*situation géographique*" du quartier (23,5%) semble être un atout important. A La Roseraie, "*l'importance des transports en commun*" et la "*proximité avec le centre-ville*" (34,6%), ainsi que les "*bonnes liaisons*" (15,9%), sont souvent citées par les habitants interrogés comme étant des avantages considérables. A Trélazé enfin, les "*bonnes liaisons avec Angers*" mais aussi la "*qualité du logement*" sont les gros avantages du quartier.

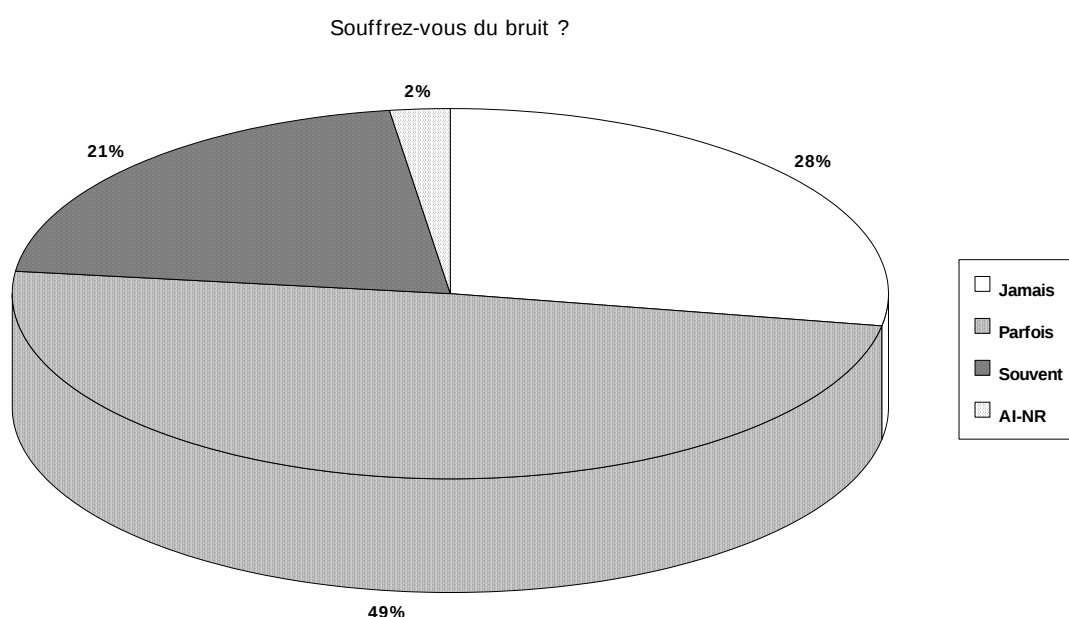
Dans tous les quartiers, les habitants interrogés les plus jeunes sont également un peu moins indulgents à l'égard de leur quartier que les classes d'âge plus élevées. De même, les classes sociales plus modestes, et les inactifs en particulier, sont plus sévères. Les avantages les plus appréciés sont les commerces/services aux Sablons (66,7%), et "*le calme*" dans le quartier de Ronceray-Glonnières (un tiers des habitants interrogés); plus marginalement, les "*bonnes liaisons*" et la "*proximité avec le centre-ville*" du Mans sont des atouts importants à Bellevue (16,7%). Les habitants les plus anciennement installés trouvent toujours plus d'avantages à leur quartier que les habitants récemment installés. Par ailleurs, pour 28% des cadres, la "*position géographique*" de leur quartier lui confère un atout de premier ordre; le caractère amical et le "*cadre de vie*" constituant un sérieux avantage pour les personnes interrogées appartenant à la catégorie sociale des ouvriers (11%). Les "*bonnes liaisons avec le reste de la ville*" paraissent très importantes pour une femme au foyer et un retraité sur cinq. Pour les chômeurs, la question des liaisons avec l'extérieur est majeure (Monplaisir, Trélazé ou La Roseraie). A Belle-Beille, les ménages interrogés de nationalité étrangère mettent en évidence "*l'abondance de commerces/services*", à La Roseraie et Monplaisir ils soulignent le "*cadre amical*" de leur quartier. Au Mans, ce sont tout à la fois la présence des "*commerces/services*" et le "*calme*" qui sont les qualités les plus appréciées dans les quatre quartiers. A Bellevue viennent s'ajouter la "*proximité du centre-ville*" et les "*bonnes liaisons*" générales, "*l'accessibilité du quartier*" aussi (8 à 11%). Bellevue détient la palme de satisfaction des personnes interrogées à son égard: c'est dans ce quartier également que le taux d'inconvénients formulés est le plus bas. Ailleurs, sauf pour les "*problèmes de stationnement ou de parking*" Allonnes, Ronceray-Glonnières et les Sablons sont toujours les plus concernés.

Il apparaît, de manière générale que "*le bruit*" vient en tête des inconvénients cités dans tous les quartiers: mais aussi "*le racisme*" aux Sablons, "*la délinquance*" dans le quartier de Ronceray-Glonnières et l'insécurité à Allonnes. A Angers, le quartier de La Roseraie enregistre le plus de personnes interrogées qui ont déclaré spontanément que leur quartier ne présentait aucun inconvénient (8,1%). C'est pourtant dans le quartier de La Roseraie que "*le bruit*" semble poser le plus de problèmes (18,6%), de même que "*le racisme*" (7,8%). A Belle-Beille "*l'absence ou le manque de garages*" incommode les habitants (11,9%), ajoutés à toute une série "*d'inconvénients fonctionnels*". Monplaisir se singularise par l'abondance de personnes interrogées qui ont déclaré être embarrassées par des "*problèmes de stationnement*" (11,3%). A Trélazé, les habitants interrogés semblent sensibles aux questions de "*racisme*" (6,5%) et "*d'insécurité*" (13,7%), mais pas autant qu'à Verneau où une personne sur cinq a soulevé ces problèmes. A Verneau encore, les habitants se sont massivement exprimés sur les questions "*d'effractions de voitures et de vols*" (19,2%).

Dans tous les quartiers, les personnes interrogées les plus âgées sont les plus nombreuses à déclarer spontanément qu'il n'y a pas d'inconvénient dans leur quartier. Les nuisances sonores sont celles qui inspirent cependant une large unanimité au sein des différents groupes

interrogés. L'insécurité et le racisme semblent davantage interpeller les personnes interrogées appartenant aux classes les plus modestes. Les inconvénients fonctionnels apparaissent finalement de second ordre (M.J. BERTRAND-1978). Le bruit semble constituer un motif sérieux de départ puisque parmi les personnes interrogées qui déclarent avoir le projet de quitter leur logement à court terme, nombreuses sont celles qui l'ont cité comme étant un inconvénient majeur, davantage, en tout cas, que celles qui n'ont pas de projet de départ. Enfin, les habitants les plus anciennement installés dans leur logement ou leur quartier dénoncent, plus que les autres, délinquance et insécurité. Les problèmes de stationnement ou l'absence de garage sont davantage signalés par les personnes appartenant aux catégories sociales des professions intermédiaires et des employés (26 et 25%; 22% des cadres contre 19% des ouvriers, 15% des étudiants contre 4% des chômeurs). Plus les familles s'agrandissent et plus les questions de sécurité sont ressenties comme une priorité: 9,5% des familles sans enfant contre une famille sur cinq composée de cinq enfants ou davantage. Le bruit est donc un thème majeur, en tout cas qui s'est imposé comme tel au fil des enquêtes; il apparaît en effet, comme une des nuisances les plus mal supportées. C'est la raison pour laquelle il est apparu utile de fouiller davantage la question dans l'enquête angevine puisque l'opportunité nous en était donnée¹²⁵ (Cf: nombreux tableaux en annexes). Ainsi, la moitié des personnes interrogées dans nos cinq quartiers ont déclaré parfois souffrir du bruit, et une sur cinq est souvent gênée.

NUISANCES SONORES DANS LES QUARTIERS ANGEVINS (en %):



¹²⁵ En effet, cette question fait l'objet d'une Thèse de Doctorat en cours sur les quartiers angevins (qui doit prochainement être soutenue par F. Roulier) et nous avons profité mutuellement de terrains d'étude communs pour croiser nos questionnaires.

Par ailleurs, 35% des personnes interrogées sont susceptibles d'être en conflit avec leurs voisins pour des questions de bruit. Pourtant, seulement un habitant sur cinq a déjà formulé une plainte à cause du bruit, et seulement 5% des habitants interrogés ont pris des mesures d'isolation contre le bruit. Enfin, lorsqu'on interroge les habitants sur l'appréciation du bruit qu'ils peuvent produire et donc faire supporter aux autres, les résultats sont éloquentes: 55% d'entre eux pensent être des faiseurs de bruit susceptibles de déranger le voisinage.

Avantages et inconvénients formulés par les habitants ont finalement conduit ceux-ci à donner une définition de leur quartier. Les habitants utilisent (sans aide préalable de notre part) une liste de qualificatifs étonnamment limitée, et de nature différente en fonction des quartiers. Ainsi, le terme "*agréable*" utilisé à près de 72% à Bellevue ne l'est qu'à 31% dans le quartier de Ronceray-Glonnières, celui de "*mauvaise image*" est dominant à Ronceray-Glonnières (18%) puis aux Sablons (12%), celui enfin de "*misère*" est présent dans les propos des personnes interrogées à Ronceray-Glonnières (7,6%), négligeable dans ceux d'Allonnes (2,5%) et quasi-inexistant à Bellevue (0,5%). A Verneau surtout, les habitants dénoncent le plus massivement la "*mauvaise image*", due en partie aux "*dégradations*" (13,5%) et à la "*saleté*" (8,6%). Verneau, comme quelques autres cités, n'est pas à la hauteur de sa réputation, celle-ci est bien plus mauvaise que la réalité du grand ensemble (Cf: Repère N°6). A Monplaisir, ce sont plutôt "*le bruit*" (11,6%) et "*l'indifférence*" (5,8%) qui sont signalés, à Belle-Beille tout à la fois son caractère "*calme*" et "*agréable*" (22,9%) et le fait qu'il soit "*bien entretenu*". A La Roseraie, les habitants interrogés sont frappés par son caractère "*calme*", "*agréable*" et "*bien animé*", "*le chômage*" (11,6%) et l'image de "*cité-dortoir*" (8%) sont quelquefois signalés par les habitants interrogés.

Lorsqu'il a été souligné, le caractère agréable du quartier est renforcé avec l'âge. Par ailleurs, les habitants interrogés de nationalité étrangère soulignent beaucoup plus la mauvaise image du quartier (33,3% à Bellevue et 26,7% aux Sablons), et beaucoup moins son caractère agréable. Parmi les habitants interrogés, ceux qui ont manifesté le désir ou le projet de quitter le quartier à brève échéance, sont ceux-là mêmes qui mettent en avant le plus son caractère peu attrayant. Et naturellement, plus les personnes interrogées sont attachées à leur quartier, et plus le caractère agréable de celui-ci est souligné: les valeurs passant alors du simple au double. De même, plus l'installation dans le quartier est ancienne, et plus les habitants ont souligné le caractère agréable de leur quartier. Enfin, dans l'ensemble des quartiers étudiés, toutes CSP confondues, les qualificatifs favorables existent mais sont rares; les femmes au foyer apparaissent, en la matière, les plus "positives": "*abondance d'activités*" à Trélazé, "*quartier agréable*" à Verneau, "*bien entretenu*" à Belle-Beille. L'image de cité-dortoir, qui fait partie des perceptions collectives qui s'attachent aux grands ensembles, n'est pas significative dans l'enquête, un peu plus tout de même pour les étrangers (6,4% que pour les français: 4%), tout comme le chômage (13% contre 7% pour les ménages français). Sur l'ensemble de la distribution, les ménages français semblent plus positifs que les étrangers dans l'opinion qu'ils ont de leur quartier. Enfin, le caractère bruyant et agité du quartier semble davantage constituer une nuisance pour les familles sans enfant que pour les grandes (14% contre 12%).

4.1.4- ATTRACTIVITE, CONVIVIALITE ET ESTHETIQUE DES QUARTIERS SONT D'AUTANT PLUS FAVORABLEMENT EVALUEES QUE L'INSTALLATION EST ANCIENNE

Malgré le cumul d'opinions négatives exprimées par les habitants du quartier de Ronceray-Glonnières contre leur propre quartier, c'est ici qu'on défend le plus massivement l'idée qu'il existe bien un centre et une vie de quartier: 58% et 44% des opinions émises. Pourtant, au Mans, ce sont davantage sur des questions comme celles-ci que sur la morphologie des quartiers que les personnes interrogées s'expriment négativement. En revanche, en ce qui concerne leur aménagement, il donne partout satisfaction. A Bellevue et aux Sablons, les personnes interrogées sont les plus nombreuses à penser qu'il n'y a aucune vie dans leur quartier. Dans le quartier de Bellevue c'est l'idée "*d'anonymat*" qui domine dans les appréciations personnelles et à Allonnes c'est l'existence d'une "*bonne animation*" qui prévaut dans le discours. A Angers, pour l'ensemble des quartiers, les personnes interrogées portent un regard plutôt favorable sur le cœur de leur quartier: 55% estiment que le centre de leur quartier est "*vivant*", jouant son rôle unificateur, se définissant bien comme espace public par excellence, vivant grâce aux rues piétonnes ou aux centres commerciaux comme celui de La Roseraie (25%) ou encore de Trélazé (21%). C'est pourtant dans ce dernier quartier qu'on regrette le plus le manque d'animation (20%). Il semble au contraire très vivant à Monplaisir (31,5% ou dans le quartier de La Roseraie: 30%). La place de l'Europe constitue un centre de quartier encore relativement trop timidement animé.

A la lecture des résultats obtenus, il apparaît qu'un grand nombre d'habitants sont insatisfaits de l'aménagement de leur quartier: environ 55% pour l'ensemble de la distribution angevine et 69,6% à Trélazé. Les équipements de jeux et les places de parking semblent être, dans l'ensemble, les principales revendications des habitants (à Verneau 31,5% et à La Roseraie 32%, et pour les places de parking ou les garages à Monplaisir 23% et Trélazé 18,6%). Les avis des habitants interrogés sont très partagés sur la plus ou moins grande intensité de la vie du quartier; elle est plutôt jugée médiocre en général (en moyenne 52%, à Trélazé 20% et 32% à Belle-Beille).

Les jeunes sont plutôt assez peu satisfaits de la dynamique de leur quartier, surtout aux Sablons. A Angers, pour toutes les classes d'âge, l'opinion des habitants est massivement favorable. Au Mans, les habitants interrogés appartenant à des classes d'âge plus jeune sont

demandeurs d'installations de jeux et de garages; les plus âgés souhaitent plutôt la création de commerces/services et d'équipements. Par situation familiale, on observe que les célibataires sont les moins revendicatifs, et que le poids des demandes d'aménagements du quartier ne croît pas avec la taille de la famille ainsi qu'on aurait pu le penser. Mais la satisfaction d'avoir un quartier très animé croît avec la taille de la famille. Enfin, les habitants sont d'autant plus satisfaits de l'animation qui règne dans leur quartier qu'ils y sont installés depuis longtemps. Finalement, ce sont les habitants d'Allonnes qui associent le plus volontiers existence d'un centre-ville, bons aménagements du quartier, et vie de quartier.

L'influence de la composition architecturale peut-être primordiale dans la perception et aussi dans les pratiques de l'espace. Elle est par ailleurs, la principale responsable des images (au sens visuel du terme) que véhiculent les grands ensembles. Dans le quartier de Ronceray-Glonnières, les habitants interrogés sont assez satisfaits de la qualité urbanistique et architecturale du quartier. A Bellevue, 16,7% des habitants dénoncent le "*béton*" (tout comme à Allonnes:15%), et près de 30% d'entre eux déclarent que leur quartier est véritablement "*affreux*", qu'on est en présence de "*cages à lapins*" (14% aux Sablons). A Angers, un petit tiers seulement des personnes interrogées dans l'ensemble des quartiers portent un regard assez négatif sur l'esthétique de leur quartier, le qualifiant, le plus souvent, de "*banal*" ou encore de "*triste*".

Parmi les personnes interrogées, les plus jeunes sont les plus sévères et désignent fréquemment leur quartier comme "*affreux*". Dans toutes les CSP, les habitants estiment qu'il serait "*à refaire*", surtout dans les CSP les plus élevées à Bellevue. C'est au sein des grandes familles qu'on évoque le plus souvent le caractère "*bétonné*" des quartiers, c'est également la tendance des familles étrangères aux Sablons. Les habitants interrogés ayant les niveaux de diplômes les plus modestes correspondent également aux niveaux de satisfaction les plus grands. Les demandes orientées en direction des jeux et équipements de loisirs sont davantage le fait de ménages très nouvellement installés (1993-1994): jeunes, il est probable qu'ils aient des enfants en bas âge. Les plus jeunes sont aussi les plus sensibles au manque d'entretien (12%) et de loisirs (35%).

4.1.5- LES UNS A COTE DES AUTRES PLUTOT QUE LES UNS AVEC LES AUTRES

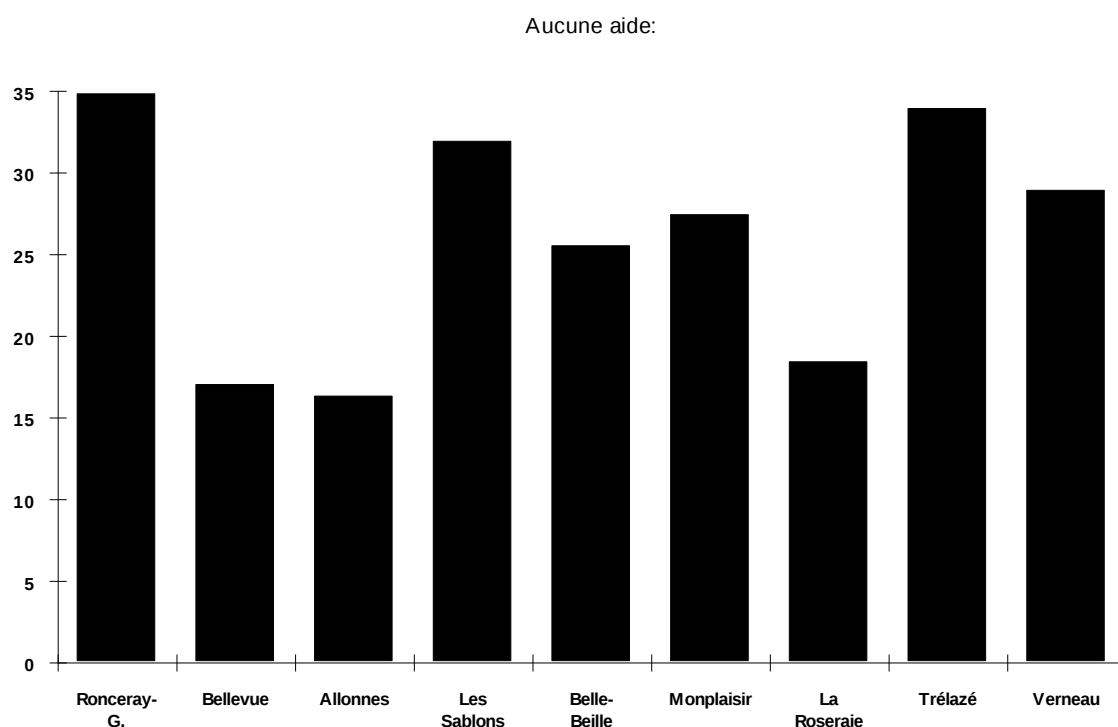
Pratiques et perceptions des habitants à l'égard de leur espace vécu peuvent être liées, complétées ou rapprochées d'indicateurs illustrant la vie et les relations sociales des habitants. Aujourd'hui, la vie sociale reflète nos modes de vie très individualistes qui se caractérisent par le faible besoin de relations avec l'entourage et par la pauvreté de ces relations lorsqu'elles existent (HUET-1988); les résultats de l'enquête l'illustrent bien. Les études sur le comportement des habitants à l'égard de leur entourage montrent en général que même si une indifférence générale semble être la règle, en cas de besoins une certaine solidarité s'installe spontanément (VERVAEKE-1987). Jean Claude Kaufmann, lui, mettait l'absence de vie sociale, de lien social, sur le compte de la mobilité trop importante des populations résidentes. Elle ne favorisait pas l'enracinement dans la vie collective d'un quartier (KAUFMANN-1978). Aujourd'hui la mobilité étant faible, d'autres facteurs explicatifs sont en cause. Dans les grands ensembles les habitants semblent soumis à une sorte de discipline collective parce qu'une relative homogénéisation des modes de vie est indispensable dans ce type d'habitat. Cette discipline est le résultat de l'imbrication forcée des différents modes de vie, soit que l'agglomération des populations aboutit à une réelle socialisation, soit au contraire qu'on assiste à une désagrégation, à un éclatement social. Il aboutit le plus généralement à opposer les différents groupes sociaux et favorise la méfiance, débouche sur des motifs d'hostilité ou de conflits

Au Mans, le traditionnel bonjour-bonsoir et les relations de courtoisie minimum constituent l'essentiel des relations de voisinage qui s'échangent dans les grands ensembles toutes classes d'âge et catégories sociales confondues. Ainsi, en reconnaissant l'autre par le salut, l'habitant manifeste une preuve minimale de sociabilité. En revanche, il n'implique aucune solidarité, car il apparaît que le simple fait du bonjour-bonsoir n'engage pas les locataires à se prêter assistance. Il semble que l'échange de menus services illustre bien davantage l'installation d'une certaine solidarité (LEQUIN-1983). Mais généralement, chacun a une attitude de prudence défensive et si des conflits éclatent, c'est précisément à cause de la faiblesse et la pauvreté des relations. Plus la taille de la famille augmente, plus les relations de voisinage tendent à s'orienter dans le sens de l'évitement de la relation. A l'inverse, les familles interrogées sans enfant paraissent disposer d'une gamme de relations plus variée. Il existe chez les personnes interrogées, qui ont le projet de quitter leur logement, un investissement

moindre dans leur relation avec le voisinage. Le grand ensemble, l'habitat collectif en général, apparaît paradoxalement aux antipodes de la convivialité (BORDREUIL-1990), il entretient cet adage: se suffire à soi-même et garder ses distances par rapport à autrui.

Le quartier de Ronceray-Glonnières enregistre la proportion la plus importante de résidents déclarant n'avoir jamais de relations avec leurs voisins: 12% (seulement 7% à Bellevue). C'est également dans ce grand ensemble que la confiance dans le voisinage est la plus défaillante puisque les personnes interrogées sont près de 35% à penser, qu'en cas de nécessité, elles ne pourraient pas compter sur l'aide de leurs voisins (16% à Allonnes, 17% à Bellevue):

RELATION/ENTRAIDE DE VOISINAGE DANS LES QUARTIERS (en %):



A Trélazé le même phénomène a été observé, mais c'est ici, paradoxalement, qu'on obtient le taux le plus important d'entraide entre les personnes (14,5%) et les relations entretenues sont, à 19,3% des opinions émises, plutôt sympathiques. A La Roseraie, c'est le bonjour-bonsoir qui domine (33,4%), et à Verneau les relations amicales qui prévalent (16,7%). A Belle-Beille, les relations qualifiées d'hostiles ou d'indifférentes atteignent les maximas (respectivement 3,3% et 2,9%). A Monplaisir, les relations sont tout à la fois "polies sans plus" (26,9% de bonjour-bonsoir) ou bien amicales et sympathiques (20,1 et 18,3%).

NATURE DES RELATIONS DE VOISINAGE A ANGERS:

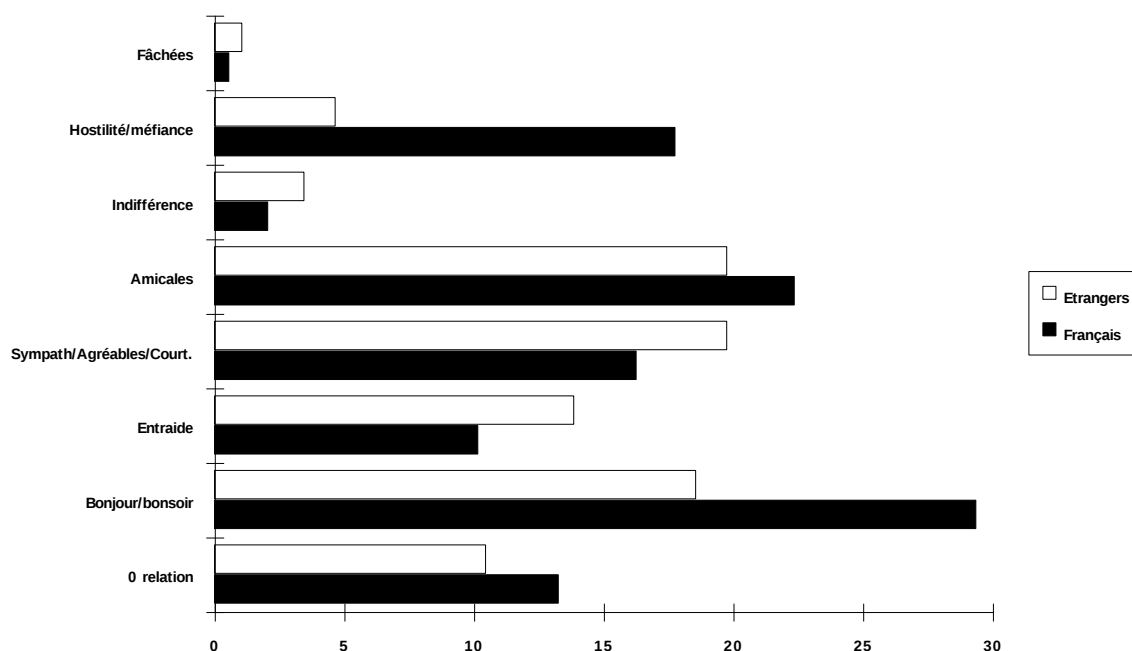
	Belle-B	Monpl	La Ros	Trélaz	Verneau	Ensemble
Pas de relation	13,9%	14,6%	10,6%	16,9%	12,5%	13%
Bonjour-bonsoir	26,8	26,9	33,4	26,5	21,7	28,1
Entraide diverse	9,1	10	9,7	14,5	14,2	10,6
Sympath.-agréables-courtoises	13,9	18,3	15,3	19,3	18,3	16,3
Amicales	22,5	20,1	24	14,5	26,7	2,2
Indifférence totale	2,9	2,7	2,1	1,2	0,8	22
Hostilité, méfiance	3,3	1,3	1,2	2,4	3,3	2
Fâchées	0,9	0,5	0,6	0	0,8	0,6
Autres relations	0	0,9	0,6	2,4	0	0,6
AI-NR	6,7	4,7	2,5	2,3	1,7	4,6
Total	100	100	100	100	100	100

Les quartiers de Ronceray-Glonnières et des Sablons se caractérisent par l'existence de relations d'hostilité, souvent signalées par les habitants. Enfin, les habitants interrogés qui sont le plus attachés à leur quartier sont les plus nombreux à déclarer avoir avec leurs voisins des relations franchement amicales, et ils sont les moins nombreux à n'avoir aucune relation avec leurs voisins, ou des relations d'indifférence réciproque.

Si les CSP et les niveaux de diplômes ne sont pas très significatifs pour expliquer les attentes des habitants à l'égard de leurs voisins, en revanche, les niveaux de salaires sont très parlants. Ils indiquent à Allonnes, par exemple, que plus ils sont élevés et moins la confiance en l'autre existe, moins on attend de l'autre. De même que les personnes interrogées les plus attachées à leur quartier sont également les plus confiantes dans leur voisinage, celles dont l'arrivée dans le logement est la plus ancienne sont aussi celles qui pensent le plus pouvoir compter sur leurs voisins en cas de besoin. L'entraide est également plus répandue chez les familles étrangères (14%) que parmi les françaises, où le bonjour-bonsoir reste l'attitude générale (29% contre 19% au sein des familles étrangères¹²⁶).

NATURE DES RELATIONS DE VOISINAGE ET NATIONALITE A ANGERS (en %):

¹²⁶ C. Calogirou montre dans ses travaux l'impact de l'image négative des grands ensembles sur les rapports sociaux qui s'y développent. Elle tente de procéder à une lecture des modes de communication. Les relations de voisinage où se mêlent tout à la fois la méfiance et la solidarité, les relations de conflit dû à la présence des jeunes toujours perçus par les adultes comme une gêne puisqu'ils sont associés à la délinquance, le réseau familial important surtout dans les populations immigrées, "parce que si les familles étrangères se reçoivent mutuellement, les familles françaises ignorent pour la plupart cette pratique" (CALOGIROU-1989).



Il paraît intéressant de mener une réflexion plus approfondie sur les différentes formes de relations de voisinage qui se nouent à l'intérieur d'un même quartier. En effet, elles peuvent être très différentes d'une cage d'escalier à l'autre, d'un palier à l'autre. Les quartiers en la matière ne sont pas homogènes (Cf: tableaux annexes). Des familles peuvent échanger alors que d'autres pas. Plus des deux tiers des habitants interrogés ont déclaré pouvoir compter sur leurs voisins en cas de difficultés ou de besoins. Il ne fait aucun doute pour les personnes interrogées, qu'en cas d'urgence (42%) et en cas de besoins occasionnels pour des menus services (29,7%), elles pourraient compter sur l'aide de leurs voisins. Les variations d'un quartier à l'autre sont mineures mais Trélazé n'enregistre pourtant que 19,6% pour les aides occasionnelles.

Les habitants des quartiers ont également été interrogés sur leur perception des groupes, sur la manière dont les difficultés leur étaient éventuellement associées, tout ceci sans volonté aucune de notre part d'en abuser pour stigmatiser tel ou tel d'entre ces groupes naturellement. Mais l'hétérogénéité sociale et l'exacerbation des différences sont d'autant plus évidentes que le milieu est mal vécu. L'homogénéité sociale est souvent souhaitée par les populations résidentes. Ces constatations vont à l'encontre des préoccupations de mixité sociale mises en évidence par les "acteurs de la ville". Il existe bien un doute sur les effets et sur l'efficacité de la mixité dans les grands ensembles. Ces réserves soulignent l'existence de cloisonnements sociaux tenaces. Elles montrent, par ailleurs, que des logiques d'exclusion continuent d'exister et de s'auto-entretenir. Ces divisions sociales sont du reste, une sorte d'encouragement pervers à un urbanisme ségrégatif.

Dans le quartier de Ronceray-Glonnières, les habitants se sont le plus clairement exprimés, de la manière la moins détournée, sur la présence gênante des étrangers (6,8%). L'hostilité à l'égard de l'étranger repose en général moins sur la nationalité (bien que les groupes de culture musulmane soient souvent plus visés) que sur les différences sociales et culturelles, et aussi sur le degré d'intégration des groupes à la population. Partout ailleurs, en dehors des jeunes

qui sont parfois montrés du doigt (14% à Allonnes et aux Sablons), aucun groupe n'est particulièrement visé.

A Angers, un tiers des habitants interrogés ont déclaré qu'il n'existait pas véritablement de groupes à problèmes. Dans le détail, les habitants sont seulement 20% à Trélazé et 10% à Verneau à considérer qu'il n'y a pas de groupes à problèmes. Les personnes responsables de dégradations et de délinquance (un quart des déclarations des personnes interrogées), de bruit et de tapage nocturne (15%) sont les plus couramment montrées du doigt. Au Mans, sauf aux Sablons, ce ne sont pas les personnes interrogées les plus vieilles qui signalent les jeunes comme des gêneurs mais plutôt les 40/50 ans. Il existe une différence d'appréciation entre familles sans enfant et familles nombreuses; dans le quartier de Ronceray-Glonnières notamment. A Bellevue ce sont les jeunes qui sont les gêneurs, aux Sablons les étrangers, à Ronceray-Glonnières le climat d'insécurité généré par le comportement d'une minorité d'individus et à Allonnes tout à la fois les jeunes et les étrangers. L'insécurité est un thème mobilisateur, des positions revendicatives ont été très fréquemment exprimées par les résidents à son sujet.

4.1.6- L'INSECURITE: UN SENTIMENT PARTAGE MAIS PAS UNE REALITE VECUE

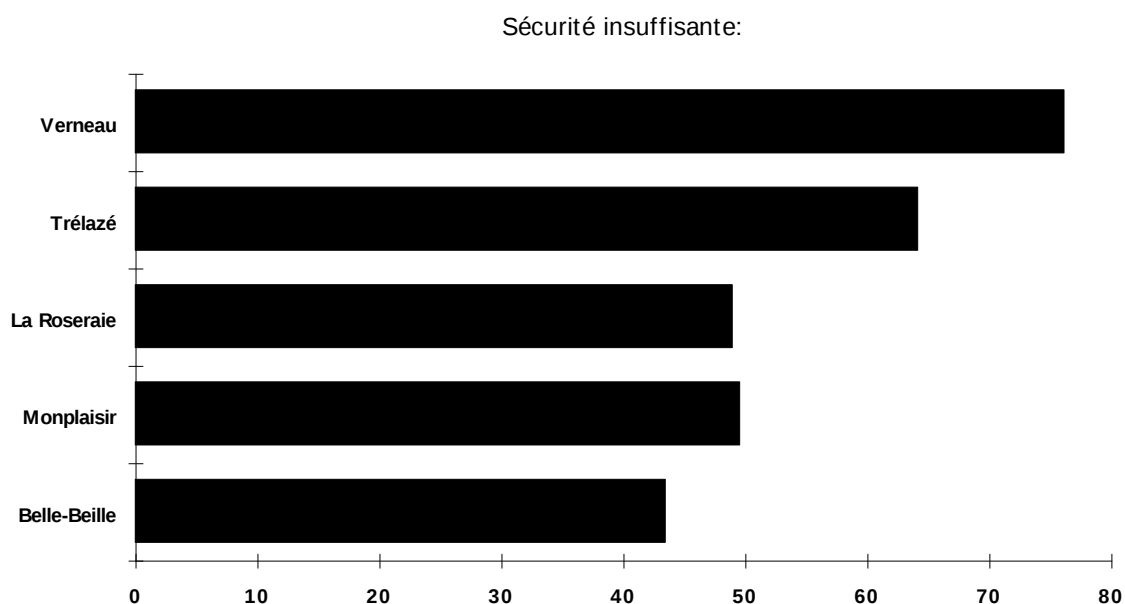
L'enquête Louis Harris déjà signalée, indique que sur ce thème de l'insécurité, les perceptions les plus contrastées concernent les habitants du quartier de Ronceray-Glonnières (59% d'opinions négatives). Pour l'ensemble des quartiers, à la question: "*Quelles sont selon vous les principales causes de l'insécurité dans votre quartier ?*", 61% des habitants interrogés répondent le chômage des jeunes, 19% le comportement des parents et 17% le manque de solidarité et le manque de structure d'accueil pour les jeunes. En dépit de ce constat, la mesure citée en premier par les habitants, pour "*réduire durablement l'insécurité dans votre quartier*", est d'accroître la présence de la police (38%), de développer les structures d'accueil pour les jeunes (29%) et de créer ou renforcer des équipes d'éducateurs de prévention (26%).

Le sentiment d'insécurité repose sur la tendance à la multiplication des actions de vandalisme (49%); les vols (43%), les agressions ne sont citées que par 15% des habitants interrogés (40% dans le quartier de Ronceray-Glonnières). Par ailleurs, il est intéressant d'observer les qualificatifs utilisés par les habitants dans quelques quartiers: à Allonnes 55% utilisent "*paisible*" et 24% "*vivant*", à Ronceray-Glonnières 38% utilisent "*violent*", 28% "*anonyme*" et 26% "*ennuyeux*". Pour tous les quartiers, à la question "*Pour améliorer votre cadre de vie, quelle est la mesure que vous jugez prioritaire ?*", les réponses ont concerné: la rénovation des bâtiments d'habitation (53%), l'ouverture de lieux pour les jeunes (33%), l'extension des

espaces verts et de détente (26%) et l'installation de nouveaux commerces (19%). L'enquête révèle en effet, que les commerces sont le lieu où les habitants peuvent le plus facilement se rencontrer et se parler (44%, Allonnes 55% et les Sablons 54%), viennent ensuite la rue et les pieds d'immeuble (54%). Dans tous les quartiers, les habitants souhaitent voir se développer le petit commerce. Enfin, pour améliorer le cadre de vie quelques mesures sont jugées prioritaires par les habitants interrogés comme la rénovation des bâtiments d'habitation (53%), l'ouverture de lieux pour les jeunes (33,3%), l'extension d'espaces verts et de détente.

Dans notre enquête, les avis des personnes interrogées sont très partagés sur la plus ou moins bonne sécurité dans les quartiers angevins. A Verneau elle semble plutôt mauvaise (76,3%), cependant qu'à Belle-Beille elle est assez bonne (51,7%).

INSECURITE DANS LES QUARTIERS (en %):



Ce sont tout à la fois les vols et les cambriolages à répétition (16,3%), les actes de vandalisme (14,3%) et l'absence ou le manque de police (14,5%) qui motivent les opinions des habitants interrogés. A Belle-Beille, ce dernier point semble y être une cause majeure d'insécurité, à Monplaisir les cambriolages (14,7%, et davantage à La Roseraie: 17,7%). A Trélazé, c'est le vandalisme et le manque de police qui sont les deux causes d'insécurité les plus souvent citées (23 et 24,6% respectivement). Enfin à Verneau, vols et agressions constituent des motifs qui renforcent le sentiment d'insécurité (24,2% et 16,7%).

PERCEPTIONS SUR LA SECURITE A ANGERS:

<i>Angers</i>	Belle-Beille	Monpl	La Ros	Trélaz	Verneau	Ensemble
Pas de pbm de sécurité	22,3%	17,5%	17,7%	7,9%	2%	15,4%
Vols/effractions/cambriolages	12,2	14,7	17,7	14,3	24,2	16,3
Vandalisme et saccage	7,9	12,4	15,8	23	16,7	14,3
Absence/manque de police	15,7	8	13,9	24,6	16,7	14,5
Agress physiques/verbales/délinqu	9,2	10,8	11,4	13,5	16,7	11,7
Bagarres/tensions jeunes	8,7	12,7	5,6	4,8	5,4	7,7
Sécurité bien assurée	7,9	11,1	9,7	3,2	1,3	7,8
Ambiance malsaine/glaucque	5,2	4,4	2,7	4,8	8,7	4,6
Autres perceptions	2,2	2,8	1,9	1,6	1,3	2
AI-NR	8,7	5,6	3,6	2,3	7	5,7
Total	100	100	100	100	100	100

Dans le quartier de Ronceray-Glonnières, les réponses enregistrées sur la sécurité dans le quartier sont les moins satisfaisantes (39,5% contre 76% à Bellevue). Il semble y avoir à Allonnes quelques motifs d'insatisfaction à l'égard de la sécurité, en particulier à cause du manque de police sur place et les mêmes motifs d'inquiétude ont été observés aux Sablons. Dans toutes les catégories sociales ou familiales, de manière indifférenciée, est soulevé le problème de la sécurité dans les quartiers. Les habitants nouvellement installés ont, en général, une opinion plus sévère sur les questions de vandalisme, d'agressions et de bagarres. Parmi les personnes interrogées, celles qui fréquentent beaucoup leur quartier estiment qu'elles sont en général en sécurité, surtout à Allonnes et aux Sablons. Les personnes interrogées parmi les plus jeunes sont les plus sensibles à la montée des agressions physiques et verbales, et à la délinquance en général (19%). En outre, plus la taille de la famille augmente, et moins la confiance dans la sécurité est manifeste (45% pour les familles sans enfant contre 40% pour celles qui sont composées d'au moins cinq enfants). Seulement 7% des familles nombreuses ont déclaré spontanément qu'il n'existait pas de problème de sécurité contre 17% pour les familles sans enfant. Les familles nombreuses sont plus sensibles aux questions d'agressions (25%) et de manque d'effectif policier sur les quartiers (19%). D'une manière générale, les habitants établissent naturellement un lien entre dégradation des espaces et insécurité.

4.1.7- ESPACES DEGRADES, ESPACES VANDALISES, ESPACES MAL FAMES

L'insatisfaction à l'égard des espaces intérieurs et extérieurs est la plus importante dans le quartier Ronceray-Glonnières. C'est ici, qu'à des degrés divers, les personnes interrogées dénoncent le plus leur dégradation; mauvais entretien et vandalisme sont tenus pour les principales causes des dégradations des espaces intérieurs. Les espaces extérieurs sont moins incriminés à Bellevue qu'à Allonnes, où l'absence de rénovation semble être un motif d'insatisfaction important. Ces résultats laissent songeur quand on connaît les lourds programmes de réhabilitation qui ont été mis en place dans le quartier Chaoué/Les Perrières depuis les années 80. A Bellevue, les espaces extérieurs semblent les moins dégradés. Dans le quartier de Ronceray-Glonnières, les habitants interrogés dénoncent le vieillissement des bâtiments, à Allonnes les locataires signalent le vandalisme, et le quartier des Sablons regroupe le plus de résidents satisfaits du bon entretien des espaces extérieurs. Ceux, parmi les habitants interrogés, qui s'acquittent d'un important loyer sont également plus sévères dans leur jugement sur la dégradation de leur quartier, de leur cadre de vie. Ils considèrent que des problèmes de sécurité se posent également. Dans tous les quartiers

angevins, les espaces intérieurs communs sont plutôt peu dégradés (43%) voire en très bon état (36%), tout comme les espaces extérieurs. Dans le détail, les habitants de Verneau remettent en cause l'entretien des espaces intérieurs (37,4%). A Trélazé, ils dénoncent plutôt le vandalisme et la casse (28,6%), quant à La Roseraie, il semble que le temps soit rendu responsable de l'usure (21,3%). C'est surtout à Verneau que le vieillissement des bâtiments est le plus évident pour les habitants interrogés (16,8%), le vandalisme à Trélazé semble poser des problèmes (38,4%), à Belle-Beille et à La Roseraie on félicite le bon entretien des espaces extérieurs (27,6 et 27,2%), à Monplaisir également (22%).

Les personnes interrogées, qui sont arrivées dans leur quartier après 1990, ont une opinion généralement plus négative des espaces extérieurs de leur quartier, un peu moins pour ce qui est des espaces intérieurs. Les habitants arrivés dans leur logement après 1980 sont moins indulgents que ceux qui sont arrivés avant 1970 pour les questions d'environnement en général. Dans le quartier de Ronceray-Glonnières notamment, les personnes interrogées qui considèrent que des problèmes de sécurité, même minimes se posent dans les quartiers, estiment également que les espaces extérieurs sont dégradés. Surtout à Allonnes et aux Sablons, ceux qui ont une très bonne opinion de l'environnement de leur quartier sont les plus nombreux à le fréquenter. Les habitants interrogés propriétaires de leur logement semblent être dans tous les quartiers, et en particulier à Allonnes, les moins sévères à l'égard de l'environnement extérieur de leur quartier, comme les familles étrangères. Il apparaît de surcroît, que plus les personnes interrogées déclarent être attachées à leur quartier et plus elles dénoncent le vandalisme et les diverses négligences qui se multiplient. Les habitants les plus anciennement installés dans le quartier ont un discours identique, un sens civique plus exacerbé. Enfin, les familles nombreuses sont également plus sensibles aux dégradations des espaces communs que les familles sans enfant, ou d'un à deux enfants (68% contre 55%). Les plus inquiets face aux actes de vandalisme, de négligence ou de casse gratuite sont bien les femmes au foyer, ainsi que les ouvriers (26%).

4.1.8- SYNTHESE

Cette analyse des opinions et des idées est très riche et très variée; elle permet de retenir un certain nombre d'enseignements et de caractéristiques significatives. Ronceray-Glonnières apparaît comme un quartier très fréquenté par ses propres habitants, où l'on sort assez peu pour se rendre dans le centre-ville du Mans, les commerces et les services notamment, mais également la dynamique urbaine, donnant satisfaction sur place. L'implantation d'un hyper ou d'un supermarché peut être, en l'occurrence, à l'origine d'une centralité plus riche ou vécue comme telle. Malgré cette forte fréquentation, Ronceray-Glonnières demeure très critiqué par ses propres habitants en particulier sur les questions de sécurité et de délinquance. Ces résultats expliquent, dans une relative mesure, la pauvreté des relations de voisinage et la faible confiance qui pourraient pourtant conduire à des actions de solidarité, même mineures. Par ailleurs, les habitants du quartier Ronceray-Glonnières signalent la mauvaise image du quartier, celle-ci semblant être un facteur de négativité supplémentaire, renforcé qui plus est par le sentiment d'insatisfaction des habitants à l'égard

des espaces communs. Il y a donc un amalgame entre le connu et le vécu dans la formation de la représentation négative de ce quartier.

Trélazé se situe également en tête pour le cumul de facteurs défavorables à l'image du quartier. Le quartier se caractérise par la grande faiblesse des relations de voisinage et d'échange en général, le manque de confiance et le sentiment d'insécurité qui y règnent. Relations médiocres, espaces dégradés: c'est à Trélazé et Verneau, que le plus grand nombre d'habitants interrogés perçoivent leur quartier de manière très négative. C'est là que le sentiment d'insécurité paraît aussi le plus fortement ressenti. Les habitants se sont en effet, massivement exprimés sur des questions d'agressions, de vandalisme, de vol et de manque de police, auxquelles viennent s'ajouter des insuffisances en matière d'aménagement. Verneau est toujours en tête pour le cumul de facteurs défavorables à l'image du quartier et occupe la dernière place pour les avantages exprimés par les habitants à l'égard de leur quartier lors de l'enquête. Par ailleurs, bien que la confiance ne règne pas nécessairement (les thèmes de l'insécurité et de la violence sont très souvent soulevés par les habitants de Verneau également), c'est à Verneau que les relations de voisinage sont les plus suivies et les plus étendues géographiquement aussi. Elles s'exercent en effet sur l'ensemble du quartier.

Bellevue, qui s'opposait assez franchement au quartier Ronceray-Glonnières en fonction du moins de caractéristiques socio-démographiques et d'indicateurs liés à l'habitat, se différencie une fois de plus puisque les résultats concernant les pratiques des habitants sont fort différents dans les deux quartiers, pour ne pas dire opposés. Ainsi à l'inverse de Ronceray-Glonnières, ce sont les habitants interrogés à Bellevue qui ont déclaré fréquenter le moins leur quartier au profit notamment du centre-ville du Mans. Dans le quartier de Bellevue, au premier rang des avantages (plus nombreux ici que dans les trois autres quartiers), outre la présence abondante de commerces/services, sont cités le calme, la proximité avec le centre-ville du Mans et les bonnes liaisons avec lui. A Bellevue, les inconvénients cités sont les moins importants, les personnes interrogées ont le plus de relations de voisinage et 72% des individus déclarent spontanément que leur quartier est "*agréable*"; les espaces y sont notamment moins dégradés qu'ailleurs et la sécurité ne semble pas poser particulièrement de problèmes. Malgré tout et en dépit de toutes ces qualités, une dynamique de quartier, une vie de quartier semblent manquer quelque peu à Bellevue. Ce grand ensemble bénéficie d'une bonne image, sans vie de quartier. Belle-Beille reste le quartier le plus favorablement jugé par ses habitants: calme et bien entretenu. Les habitants soulignent cependant la pauvreté des relations et la faiblesse des réseaux de voisinage même si la confiance règne. Ce sont les personnes interrogées à La Roseraie qui sont les plus nombreuses à n'y trouver aucun inconvénient. Par ailleurs, les relations de voisinage y sont importantes, même si elles sont très superficielles, se limitant le plus souvent au traditionnel bonjour-bonsoir. Il permet du moins, d'entretenir la confiance mutuelle. A Monplaisir, la vie sociale semble assez pauvre et des relations de voisinage très limitées même si les habitants interrogés semblent plutôt confiants dans leur voisinage.

Allonnes et les Sablons se situent généralement dans des configurations beaucoup moins contrastées. Le quartier des Sablons se singularise par une appréciation très positive de la part de ses habitants qui le fréquentent d'ailleurs beaucoup. En revanche, les personnes interrogées à Allonnes sont à la fois celles qui fréquentent le plus leur propre quartier, et celles qui sont les plus mobiles. Ce sont elles encore, qui pratiquent le plus d'activités (13%, seulement 6% aux Sablons). Les habitants des Sablons se sont globalement, assez timidement exprimés sur les avantages de leur quartier, mais ouvertement sur ses inconvénients; ce qui renforce cette impression que les habitants des Sablons entretiennent une relation forte avec leur quartier. Ils donnent le sentiment par exemple, que leur appréciation de mauvaise image (12%) est davantage un reflet émanant de l'extérieur; d'autant que les habitants confirment leur bonne opinion des espaces extérieurs et leur satisfaction plus massive qu'ailleurs à l'égard de leur environnement. A Allonnes, la nature des relations humaines semble très positive. La

dynamique du quartier, qui semble un moteur à l'animation, tranche avec la perception négative qu'ont les habitants de leurs espaces intérieurs et extérieurs. Enfin, si les personnes interrogées à Allonnes et aux Sablons n'ont pas toujours exprimé des opinions identiques, il n'en demeure pas moins qu'elles se rejoignent sur la perception plutôt négative que les uns et les autres ont formulée à l'égard de l'esthétique architecturale ou urbanistique de leur quartier respectif.

Les quatre quartiers manceaux sont donc très différents. A Ronceray-Glonnières la mauvaise image, l'insécurité et la faiblesse des relations de voisinage dominent dans le discours des habitants; à Bellevue on observe une situation inverse; à Allonnes l'image que renvoie la ZUP semble peser négativement dans l'opinion des habitants, comme aux Sablons, où l'entassement des locataires induit une multiplication des sources de conflits et de nuisances, en particulier sonores, qui viennent parasiter les relations sociales.

Les trois groupes déjà définis sont ici beaucoup mieux illustrés, car les indicateurs sont plus nombreux et très parlants: Bellevue/La Roseraie, où l'image du quartier est favorable, les habitants plutôt satisfaits de leur environnement et cadre de vie, Ronceray-Glonnières/Verneau/Trélazé où l'image est particulièrement déplorable, le sentiment d'insécurité exacerbé et le niveau de satisfaction des habitants à l'égard de leur environnement et cadre de vie particulièrement mauvais, Les Sablons/Allonnes/Monplaisir/Belle-Beille où l'on a recensé des opinions moins tranchées, plus hétéroclites aussi. A Belle-Beille les opinions sont plutôt favorables, à Allonnes l'image stigmatisante est fortement ressentie, aux Sablons l'appréciation esthétique ou urbanistique est globalement négative et à Monplaisir les relations de voisinage sont médiocres.

Dans la perspective de rendre une fois encore ces résultats d'enquêtes aussi lisibles que possible, pour caractériser les quartiers, les "*critères aggravants*" définissant la perception et le comportement ont été regroupés. Ils sont présentés en forme de tableau récapitulatif:

<u>TABLEAU DE SYNTHESE: CRITERES DE PERCEPTIONS ET DE COMPOTEMENTS</u>									
	<i>Trélaz</i>	<i>R.G</i>	<i>Sablon</i>	<i>Vern</i>	<i>Monpl</i>	<i>Allonn</i>	<i>Bellev</i>	<i>La Ros</i>	<i>BelleB</i>
<i>0 prom</i>									
<i>0 activ</i>									
<i>Assoc</i>									
<i>0 avant</i>									
<i>0 incon</i>									
<i>Insécur</i>									
<i>Bruit</i>									
<i>0 relat</i>									
<i>0 aide</i>									
<i>Indiff</i>									
<i>Groupe</i>									
<i>Tapage</i>									
<i>Imag 0</i>									

E dég 1									
E dég 2									
Vandal									
0 sortie									
0 sécu									
Amb 0									
Aména									
Com									
0 centr									
0 vie									
Anony									
Affr									
Total	15	12	11	6	4	2	1	0	0

LEGENDE:

Valeurs les plus significatives:



- **Trélaz:** Trélazé,
- **R.G:** Ronceray-G, -
- **Sablou:** Les Sablons,
- **Vern:** Verneau,
- **Monpl:** Monplaisir,
- **Allon:** Allonnes,
- **Bellev:** Bellevue,
- **La Ros:** La Roseraie,
- **Belle-B:** Belle-Beille,
- **Indiff:** Indifférence entre voisins (max. 73,3%),
- **Groupe:** Groupes à problèmes dans la cité (max. 88,1%),
- **Tapage:** Tapage nocturne ou groupes bruyants (max. 37,5%),
- **Imag 0:** Image négative du quartier (max. 18,1%),
- **E dég 1:** Espaces intérieurs dégradés (max. 76,3%),
- **E dég 2:** Espaces extérieurs dégradés (max. 78,6%),
- **Vandal:** Vandalisme important (max. 38,4%),
- **0 sortie:** Aucune sortie ou exceptionnelle (max. 35,9%),
- **0 prom:** Jamais de promenade dans le quartier (max. 46,4%),
- **0 activ:** Aucune activité pratiquée (max. 90,4%),
- **Assoc:** Adhésion à une association (min. 1,6%),
- **0 avant:** Aucun avantage au quartier (max. 35,1%),
- **0 incon:** Aucun inconvénient au quartier (min. 0,7%),
- **Insécur:** Sentiment d'insécurité très fort (max. 36%),
- **Bruit:** Nuisances importantes liées au bruit (max. 38,9%),
- **0 relat:** Aucune relation avec les voisins (max. 16,9%),
- **0 aide:** Aucune aide de la part des voisins (max. 34,8%),
- **Affr:** Quartier qualifié d'affreux (max. 30,8%),
- **Anony:** Sentiment fort d'anonymat (max. 32,3%),
- **0 vie:** Pas de vie de quartier véritable (max. 40,4%),
- **0 centr:** Aucun centre vivant dans le quartier (max. 60,2%),
- **Amb 0:** Ambiance malsaine dans la cité (max. 37,7%),
- **0 sécu:** Manque de sécurité dans la cité (max. 76,3%),
- **Aména:** Aménagement du quartier insuffisant (max. 69,6%),
- **Com:** Manque de commerce et de service (max. 34,1%),

Une fois encore, trois groupes de quartiers se dégagent. Ils sont classés en fonction du cumul des "critères aggravants":

0/1 "Critère aggravant": <u>PREMIER GROUPE</u>	<u>QUARTIERS PEU OU PAS</u> <u>DEFAVORISES</u> BELLE-BEILLE BELLEVUE LA ROSERAIE
2/5 "critères aggravants": <u>DEUXIEME GROUPE</u>	<u>QUARTIERS DEFAVORISES/</u> <u>MEDIANS</u> ALLONNES MONPLAISIR

5/10 "<i>critères aggravants</i>": <u>TROISIEME GROUPE</u> Plus de 10 "<i>critères aggravants</i>":	<u>QUARTIERS TRES DEFAVORISES</u> VERNEAU LES SABLONS TRELAZE RONCERAY-G
---	--

Le premier groupe, où l'on a recensé jusqu'à quinze "*critères aggravants*" (sur vingt cinq proposés dans cette série) est composé de Trélazé (15), des Sablons (11), de Ronceray-Glonnières (12) et de Verneau (6). Verneau se retrouve, en quelque sorte, "intermédiaire" entre les quartiers "*très défavorisés*" et ceux qui le sont moins. Verneau regroupe six "*critères aggravants*", par conséquent, son type est plus proche des quartiers du deuxième groupe. Cependant, si l'on considère la "gravité", et également "l'intensité" de ces indicateurs, il est alors tentant de rapprocher Verneau du troisième groupe. Le deuxième groupe est composé d'Allonnes et de Monplaisir. Le troisième groupe, où les quartiers comptent au plus un "*critère aggravant*" (il s'agit là de grands ensembles atypiques) est composé de Belle-Beille, Bellevue et La Roseraie.

Cette série est très parlante. Etant donné les écarts de situation, il est clair que tous ces grands ensembles apparaissent finalement extrêmement dissemblables les uns par rapport aux autres. Leur population nous a fait part de perceptions et de représentations de leur quartier parfois diamétralement opposées (on pense à Bellevue, à La Roseraie ou Belle-Beille comparés à Ronceray-Glonnières ou Trélazé). Il apparaît qu'à conditions plus ou moins égales, à situations sociales identiques, les perceptions et les opinions peuvent diverger fondamentalement. Mais, ces oppositions d'idées, ces antagonismes et ces confrontations d'opinions sont davantage le signe de l'intérêt que portent les habitants aux territoires dans lesquels ils vivent, que celui d'une quelconque résignation.

L'attachement au logement, au quartier, la satisfaction des habitants à l'égard des équipements, la représentation ou l'image favorable du quartier, toutes ces questions sont autant de points positifs qui viennent nuancer les idées toutes faites sur les quartiers de grands ensembles, et qui sont devenues des clichés: insécurité, cloisonnement des individus dans leur quartier voire dans leur logement. L'enquête cerne, de manière remarquablement détaillée, l'opinion des habitants des grands ensembles; elle a permis aussi de mettre en relief quelques résultats forts. Parmi eux, les 72% d'habitants interrogés à Bellevue qui pensent que leur quartier est "*agréable*". Par ailleurs, il paraît utile d'insister sur les taux de satisfaction tout à fait impressionnants enregistrés à l'égard des équipements, aménagements et services présents dans les différents quartiers, comme La Roseraie ou Belle-Beille notamment. L'enquête a montré que les satisfactions sont nombreuses. Enfin, cette captivité résidentielle, qui nous fait nous interroger sur les sentiments des habitants dans leur habitat, semble indéterminée ou en tout cas à déterminer. En effet, l'enquête ne met pas en évidence de manière indiscutable que les habitants sont captifs de leur logement, ou même de leur quartier, même si elle a permis de confirmer la faiblesse des déplacements et des échanges extérieurs d'une part, et la faiblesse

des ressources d'autre part. Il est vrai que le contexte économique, et le climat social de ces années 90, dont on connaît bien les conséquences aujourd'hui, n'épargnent pas plus les habitants des grands ensembles que les autres, la crise frappe simplement plus fort et plus spectaculairement les plus vulnérables.

CONCLUSION DU CHAPITRE 1

Il semble que plus les personnes interrogées sont jeunes, et plus les projets de départ du logement ou du quartier sont précis sans être fondés cependant sur des motifs liés à l'accession à la propriété d'un futur logement. De même, l'absence d'attachement au quartier ou au logement est plus évidente chez les jeunes, plus manifeste en tout cas chez les moins de 30 ans et décroît avec l'âge. En revanche, l'âge semble moins signifiant pour déterminer l'opinion des habitants en matière d'aménagement et d'équipement du quartier même si les personnes âgées apprécient généralement beaucoup plus que d'autres classes d'âge la proximité d'équipements commerciaux et de services. Les plus âgés sont également les plus nombreux à trouver leur quartier agréable, surtout à Allonnes où les relevés indiquent des valeurs particulièrement élevées: plus on est vieux et plus on est attaché à son quartier et moins on a de raisons de le quitter. Les anciens sont également les plus prompts à proposer

des solutions ou des idées pour améliorer leur quartier et jeunesse rime assez souvent avec passivité, indifférence et insatisfaction. Enfin, l'appropriation du territoire est un sentiment nettement plus exacerbé chez les personnes âgées, mais sans doute n'est ce pas propre aux seuls grands ensembles. Le bénéfice de l'âge permet sans doute aussi d'apprendre à relativiser ses non-choix.

A situation familiale différente, opinions différentes. Les gens mariés sont aussi les plus stables en tout cas les plus nombreux à ne pas envisager un départ de leur logement ou quartier à brève échéance. Avec les couples non mariés, ils sont ceux qui manifestent pourtant le moins d'attachement à leur quartier et paraissent assez critiques à l'égard de son aménagement. Dures à Allonnes mais plutôt indulgentes ailleurs, les personnes interrogées sont une faible part à ne trouver aucun avantage à leur quartier. Mais l'on peut voir ici un effet "sauver la face", on ne peut en effet pas discréditer totalement un quartier où l'on vit car alors cela reviendrait à se discréditer soi-même.

Les personnes interrogées de nationalité française paraissent plus enracinées dans leur quartier, moins disposées en tout cas à le quitter dans un avenir proche, surtout dans les deux quartiers de Ronceray-Glonnières et de Bellevue. Signalons que les habitants de nationalité étrangère sont aussi les plus nombreux à posséder une résidence secondaire: ce qui pourrait expliquer dans une certaine mesure leur moindre attachement au quartier. Plus de français que d'étrangers sont concernés par une arrivée précoce dans leur logement ou leur quartier, antérieure à 1970-1980. Ils semblent également les plus attachés à leur environnement. D'une manière générale, il existe plus d'indifférence de la part des étrangers à l'égard de leur quartier. Ils sont en effet plus nombreux à ne trouver ni avantages ni inconvénients à leur quartier, mais, l'interprétation de ces résultats demeure délicate en raison du faible nombre d'étrangers représentés, surtout au Mans.

Plus la CSP des habitants est "élevée", plus les projets de départ semblent importants (surtout à Ronceray-G.), et ceci en dépit du fait qu'on remarque un attrait pour leur logement plus déterminant. A l'inverse, plus la CSP est "faible", plus l'attachement au quartier paraît important. Enfin, plus le salaire est élevé (au-delà de 10 000 francs par mois), et moins l'attachement au quartier est notoire (surtout à Allonnes). L'aisance procure, en effet, une certaine liberté de choix: liberté de choix résidentiel dont ne peuvent jouir les plus démunis, l'effet de revenus paraît opérant. En matière d'aménagement et d'équipement, plus le statut social décroît, et plus l'insatisfaction augmente (sauf les retraités qui paraissent toujours satisfaits). Plus la CSP est faible, et plus l'effet de solidarité joue, car on estime pouvoir davantage compter sur ses voisins en cas de difficulté. Les ménages à salaires élevés ne sont pas les plus exigeants en matière d'aménagement et d'équipement du quartier: ils sont plutôt indulgents et trouvent par exemple beaucoup d'avantages à leur quartier, parmi eux, citons la faiblesse du loyer, l'abondance de commerces et services de proximité, le calme. Mais, l'indulgence et l'absence de revendication sont plus aisées lorsqu'on sait que l'installation est provisoire et qu'un départ est possible un jour ou l'autre de toute façon. Pour les autres, à

défaut de moyens pour quitter la cité, l'installation est envisagée sur le long terme et de fait définitive, les habitants n'ont alors d'autres choix que celui de s'approprier leur territoire. Le sentiment d'appartenance qui en découle est plus ou moins tangible, souvent moins.

C'est au fond ces questions d'appropriation du territoire par les habitants, de sentiment d'appartenance et d'identité territoriale qui ont fait se mobiliser la puissance publique autour des grands ensembles. C'est finalement la croyance que le "spatial" contribue à la détermination du social. Le territoire et l'environnement sont décidément des notions intégrées dans la politique urbaine. Ils constituent un champ majeur d'investigation en matière d'écologie urbaine et les fondements mêmes de la prospective urbaine. Car le concept de territoire interroge l'espace et l'individu, en tant que résident: espace vécu (pratiques), en tant que citoyen: espace approprié (identité), en tant qu'être sensible: espace perçu (perceptions), en tant qu'être social: espace représenté (image mentale, interprétation de la réalité). L'étude confirme l'hypothèse qu'un certain nombre de déterminants pèse sur le libre arbitre des individus. Ces déterminants, qu'ils soient des "*critères handicapants*" ou au contraire des "*chances sociales*", sont d'intensité variable en fonction des territoires considérés. Les espaces apparaissent plus ou moins "*défavorisés*" parce que peuplés de groupes sociaux plus ou moins "*défavorisés*". Le groupe des neuf grands ensembles traités a permis de vérifier ces hypothèses.

L'approche par enquête directe a en effet permis de dégager des types d'espaces, répartis en trois groupes de quartiers. Le premier groupe compte des quartiers peu ou pas "*défavorisés*" (maximum un "*critère aggravant*") où la représentation est favorable, les grands ensembles sont acceptés, voire agréables. Le deuxième groupe est composé des grands ensembles qui cumulent un certain nombre de dysfonctionnements mais généralement moins d'inconvénients que d'avantages. Le troisième groupe compte des quartiers "*très défavorisés*" (maximum quinze "*critères aggravants*" cumulés sur vingt cinq proposés dans la même série). Il s'agit des grands ensembles qui s'apparentent à un habitat de nécessité où les inconvénients l'emportent de très loin sur les avantages. Le fossé qui sépare Bellevue/Belle-Beille de Trélazé/Verneau/Ronceray-Glonnières ou Les Sablons a été mis en évidence. La notion de grand ensemble apparaît donc bien comme une entité plurielle complexe qui recouvre des espaces urbains contrastés.

	<u>1ère TYPOLOGIE:</u> <u>Socio-Démographie/</u> <u>socio-économie</u>	<u>2ème TYPOLOGIE:</u> <u>Habitat</u>	<u>3ème TYPOLOGIE:</u> <u>Perceptions et</u> <u>Pratiques</u>
<u>PREMIER GROUPE</u>	BELLEVUE (1) ALLONNES (1) BELLE-B (1) MONPLAISIR (1)	LA ROSERAIE (0) VERNEAU (1) BELLEVUE (1) ALLONNES (0) BELLE-BEILLE (0) MONPLAISIR (1)	BELLEVUE (1) BELLE-B (0) LA ROSERAIE (0)

<u>DEUXIEME GROUPE</u>	SABLONS (2) RONCERAY-G (3) LA ROSERAIE (3) TRELAZE (3)	SABLONS (2) RONCERAY-G (2)	ALLONNES (2) MONPLAISIR (4)
<u>TROISIEME GROUPE</u>	VERNEAU (5)	TRELAZE (3)	VERNEAU (6) LES SABLONS (11) TRELAZE (15) RONCERAY-G (12)

Une première "ligne de force" s'impose. On retrouve en effet des constantes dans la catégorie des quartiers "*très défavorisés*": Verneau et Trélazé. Il apparaît qu'en règle générale, les populations de ces quartiers "très défavorisés", qui supportent des conditions difficiles d'existence (situation sociale dévalorisée, situation économique dégradée ou en dégradation, position familiale chancelante, faible niveau scolaire) ont une image négative de leur quartier: pas d'attachement, fort sentiment d'insécurité, perceptions très négatives des espaces communs et équipements, problèmes ou groupes à problèmes perçus. Par ailleurs, les populations de ces deux quartiers possèdent, de tous les quartiers étudiés, la plus pauvre des vies sociales: peu de sorties, pas de promenade dans le quartier, pas d'activité pratiquée, pas ou très peu de relations de voisinage, entraide et solidarité improbables.

Dans ce groupe des quartiers "*très défavorisés*", les Sablons et Ronceray-Glonnières ne se retrouvent que dans la dernière typologie, c'est-à-dire celle qui concerne l'image, la perception, la représentation des individus à l'égard de leur quartier et de ses habitants. Pour les critères d'identification socio-démographiques, ils figurent dans la série des quartiers cumulant moins de "*critères aggravants*". Cela tendrait à signifier que quel que soit le niveau social, culturel ou économique des populations, il ne conditionne pas nécessairement toujours la perception, l'image et les pratiques de l'espace; ou que la relation entre les deux types d'informations, statiques, d'une part, et mouvantes (dynamiques), d'autre part, est dans certains cas inopérante; ou encore que ces deux quartiers constituent des exceptions, à priori moins défavorisés socialement, mais donnant tous les signes des grands ensembles abritant une population aux perceptions, aux représentations parmi les plus noires, aux pratiques sociales les plus pauvres et aux relations sociales les plus médiocres.

Une deuxième ligne de force se dégage de l'étude. En effet, dans le groupe des quartiers "moins défavorisés", on a du mal à retrouver des permanences: Les Sablons et Ronceray-Glonnières certes, mais seulement dans les deux premières typologies. Comme dans le premier groupe, il existe des "intrus": La Roseraie, Monplaisir, Trélazé et Allonnes sont dans ce cas. Par contre, ces décalages sont moins déroutants parce qu'ils ne sont pas aussi extrêmes que ceux qu'on a enregistrés précédemment aux Sablons ou à Ronceray-G. Ici, La Roseraie passe d'un profil d'habitants faiblement défavorisés socialement à celui d'un quartier

où les habitants ne cumulent aucun critère aggravant, et cela quels que soient les critères considérés. Le groupe d'habitants de Trélazé, lui, connaît une orientation exactement inverse, d'un profil social faiblement handicapant, il glisse vers le profil "grand ensemble *très défavorisé*", le plus dur. En somme, on a dans un cas, La Roseraie, une population marquée par un certain nombre de difficultés socio-économiques (faible niveau de ressources) mais dont la perception d'ensemble du quartier est plutôt favorable, et dans l'autre, Trélazé, une population moins en difficulté mais dont les opinions à l'égard du grand ensemble sont plus nettement négatives (pas de vie de quartier, nuisance).

Pour Allonnes et Monplaisir, la situation est un peu intermédiaire: un profil d'habitants peu voire pas défavorisés du tout socialement, économiquement, un cumul très faible de "*critères handicapants*" et finalement une population dont la perception et la représentation des quartiers sont plutôt négatives, auxquelles s'ajoutent la pauvreté de la vie sociale dans ces espaces; à Allonnes, une image du quartier mise à mal et un manque de cohésion urbaine, à Monplaisir une opinion du grand ensemble nettement négative, pas de vie de quartier, une gêne chronique supportée quotidiennement et liée aux nuisances variées (bruit, tapage nocturne par exemple).

Enfin, troisième constatation, dans le groupe des quartiers qui ne rassemblent quasiment aucun "*critère aggravant*", quelques constantes se retrouvent: Bellevue qui, quelle que soit la nature des critères sélectionnés, donc quelle qu'ait été la typologie, se retrouve toujours dans ce groupe des quartiers "*peu ou pas défavorisés*". Belle-Beille peut lui être associé, tant il est vrai que c'est bien la troisième typologie, celle qui traduit les perceptions, qui est capitale pour la démonstration. Il existe, dans les deux quartiers des pratiques identiques, une vie sociale qui n'est pas négligeable: participation associative, sorties et activités relativement importantes. Par ailleurs, les habitants de ces deux quartiers partagent des perceptions identiques: attachement au quartier, image positive, opinions favorables de la cité, avantages importants, relations et entraide de voisinage. Sans vouloir caricaturer, force est d'admettre qu'entre ce dernier groupe Bellevue/Belle-Beille et le premier Trélazé/Verneau (qui se compose de deux quartiers angevins), il y a tout un monde: perceptif, imaginaire, affectif.

Ces grands ensembles sont opposés et opposables entre eux à bien des égards et de manière particulièrement nette. Les enquêtes ont permis une lecture socio-spatiale très précise de ces grands ensembles. Aucun n'est identique mais quelques uns se ressemblent, et tous contiennent un certain nombre de caractéristiques originales ou au contraire banales qui les différencient les uns des autres, mais également par rapport aux autres quartiers de la ville.

La place d'Allonnes et de Monplaisir dans le deuxième groupe, mais plus encore celle de Trélazé dans le troisième groupe démontre de manière indiscutable que les seuls indicateurs démographiques et économiques traditionnellement utilisés pour qualifier les quartiers et mesurer le degré de difficulté de leurs habitants (évaluations institutionnelles, enquêtes HLM) sont peu pertinents pour décrire la réalité des grands ensembles. Au terme de notre analyse, Trélazé est classé dans le troisième groupe. Il cumule le maximum de "*critères handicapants*". Il est, objectivement, celui des quartiers qui est le plus mal vécu et le plus mal perçu. Or, s'agissant des variables socio-démographiques et socio-économiques, Trélazé figure dans le deuxième groupe (typologie HLM: deux "*critères aggravants*", typologie socio-démographique de l'enquête: trois "*critères aggravants*") et non pas dans le troisième comme on pouvait s'y attendre. Ces distorsions importantes entre données classiques (celles des OHLM) et critères qualitatifs montrent que des données manquent dans le classement

"habituel" des grands ensembles. Ces données importantes ne sont jamais prises en compte. Elles relèvent des perceptions, des pratiques et des comportements des habitants. Ce sont les "manières de vivre l'espace", les relations au territoire qu'ils habitent qui sont essentielles. L'analyse de géographie sociale conduite s'avère donc pertinente et seule à même de proposer une hiérarchisation objective de ces entités géographiques qui ont fait l'objet d'une lecture nouvelle.

CHAPITRE 2

4.2- LES GRANDS ENSEMBLES: UNE IMAGE COMPLEXE ET CONTRADICTOIRE

Désormais parvenue à une hiérarchisation en trois groupes, il paraît utile de proposer une classification affinée. Elle repose sur le principe d'un enrichissement de la méthode en fonction cette fois de sous-thèmes extraits des trois génériques qui ont articulé l'enquête: thème socio-démographique, thème lié à l'habitat, thème des perceptions et des pratiques des résidents. Ces thèmes ont accompagné la construction des diverses typologies déjà proposées et sont désormais le support de sous-thèmes qui apparaissent majeurs dans une analyse des grands ensembles.

Procédant désormais par regroupement de trois ou quatre items de registres voisins, il est possible de finaliser sept sous-thèmes: composition sociale et peuplement, nuisances urbaines, vie et participation sociales, dynamique et insertion urbaines, insécurité, appréciation esthétique/plastique, perception négative. Présentés, pour des questions de lisibilité, sous forme de tableaux, ces sous-thèmes proposent un point sur la nature des "*critères aggravants*" retenus. Ils indiquent leur intensité ou plutôt leur degré de gravité dans les quartiers étudiés. Mais surtout, ils permettent de structurer, d'approfondir et de généraliser l'ensemble des enseignements de l'enquête aux espaces de grands ensembles d'une manière générale.

4.2.1- PEUPLEMENT/COMPOSITION SOCIALE

Par la fréquence et l'intensité des résultats obtenus à Verneau, l'étude permet de conclure que, sur ce thème du peuplement et de la composition sociale du quartier, il s'agit là du grand ensemble le plus "*défavorisé*", ce cumul de handicaps sociaux et économiques rejaillit nécessairement sur les perceptions et les représentations des résidents à l'égard de leur territoire.

<u>PEUPLEMENT/COMPOSITION SOCIALE</u>	
<i>Familles nombreuses</i>	VERNEAU-RONCERAY-GLONNIERES
<i>Etrangers</i>	VERNEAU-TRELAZE
<i>Personnes seules</i>	VERNEAU-LA ROSERAIE
<i>Faibles salaires</i>	LA ROSERAIE-BELLE-BEILLE

<u>VERNEAU</u>	<u>-LA ROSERAIE</u>	<u>-RONCERAY-G</u>	<u>-TRELAZE</u>	<u>-BELLE BEILLE</u>
<u>3</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

Est-ce à dire que les grands ensembles sont le berceau des inégalités sociales ? Il est incontestable qu'ils donnent à voir plus de pauvreté que d'autres espaces urbains parce qu'ils regroupent plus de population "*défavorisée*", en difficulté passagère ou durable. Si nos travaux, et l'enquête notamment, soulignent la présence de groupes sociaux "*défavorisés*" comme un fait marquant des espaces de grands ensembles, ils permettent d'établir des niveaux de ségrégation et démontrent qu'il existe d'importantes disparités d'un quartier à l'autre. Sans doute est-ce là l'un des points forts et toute la richesse de cette recherche.

Verneau est bien parmi les quartiers retenus celui qui recèle le plus grand nombre d'habitants pour lesquels la somme de difficultés est la plus élevée. Verneau est le grand ensemble dégradé et dévalorisé par excellence. La signification sociale de cet espace est sans doute la plus négative de tous les quartiers étudiés. Verneau apparaît comme la cité HLM la plus dénigrée d'Angers. Verneau doit son image négative au sens qu'on donne à ce territoire: quartier en convention, espace de pauvreté avant tout.

La paupérisation du parc HLM alimente indéniablement son image négative. Ce processus et cette évolution de l'occupation sociale ne sont pas l'apanage de Verneau mais sont communs à tous les parcs HLM. En France, les deux tiers des logements HLM sont attribués à des ménages à très faibles ressources. Aujourd'hui les grands ensembles sont des espaces urbains où s'accumulent les ménages ayant un contrôle limité ou inexistant de leur lieu de résidence. Ils logent ceux qui n'ont pas les moyens de prendre un logement ailleurs aux conditions du marché.

Alors que jusqu'en 1970-1975, le logement HLM pouvait être considéré comme l'habitat de prédilection des catégories moyennes, les enquêtes logement de 1978 et surtout 1984 et 1988 montrent que le parc HLM joue un rôle de plus en plus social par rapport à l'ensemble du parc et par rapport au reste du parc locatif (CURCI-1988, RICHARDEAU-1990). La nature du parc est décisive dans la question du peuplement des grands ensembles car elle détermine les caractéristiques de la "clientèle", souvent en identifiant les générations de logements, on identifie les types de populations (et inversement). A des catégories sociales correspondent des catégories de logements HLM (M.J. BERTRAND-1978). Même le logement social a ses nantis et ses exclus, selon qu'on considère la forme et la localisation de ces logements. Certains segments de logement HLM deviennent même une forme particulière d'habitat réservé aux plus pauvres où l'on s'achemine plus ou moins vers un "apartheid de fait" immeuble par immeuble. Le qualificatif d'adapté (ou d'insertion) pour les désigner correspond à un système d'attribution spécifique de logements à niveau de loyer et de charges inférieur. Les logements adaptés sont utilisés quand la famille à reloger rencontre des difficultés telles que l'accès au parc classique est exclu. Mais il existe une véritable concurrence entre catégories défavorisées, au détriment souvent des plus menacés, faute d'avoir pu définir des publics prioritaires.

Aujourd'hui, comprendre la situation du PLS nécessite que soient prises en considération deux notions fondamentales. D'une part sans le logement social, et l'action des

OHLM, il y aurait peu d'offres de logements sur le marché en faveur des populations "*défavorisées*". D'autre part dans les conditions actuelles du marché, il est impossible de faire du logement social sans financement privilégié. Les OHLM se retrouvent donc désormais dans un rôle ambigu, coincés entre un but social et une gestion de marché. L'évolution du financement du logement montre la place prépondérante des mécanismes financiers de l'économie de marché: 60,8% des crédits au logement sont des crédits "non-aidés" qui ne font donc pas l'objet d'interventions financières de l'Etat. Parmi les "crédits aidés", les prêts d'épargne logement (sans caractère social) sont les plus importants (25,6%), les prêts aidés à caractère social (PAP ou PLA) représentent 13,6% de l'ensemble. La puissance publique, par les aides au logement qu'elle distribue, augmente la solvabilité des plus démunis. Mieux que les aides à la pierre ou les aides fiscales, les aides personnelles au logement, par leur mode de calcul, selon les ressources et la composition des ménages, sont logiquement celles qui bénéficient le mieux et le plus directement aux ménages à bas revenus. Diminuer le pouvoir d'achat des aides à la personne, c'est-à-dire ne pas revaloriser les barèmes (en général au premier juillet de chaque année), revient donc à pénaliser les revenus les plus bas: 95% des bénéficiaires d'aide à la personne en secteur locatif ont un revenu inférieur à deux SMIC contre 60% en accession, et 60% un revenu inférieur à un SMIC (4 700 francs en janvier 1993 - FN des OHLM-1993 -).

En solvabilisant les ménages les plus modestes ou les familles les plus nombreuses, l'APL atténue l'effet ségrégatif de la valeur marchande du logement mais accroît d'autant l'importance de l'effet ségrégatif de la valeur symbolique: celle-là même qui conditionne la plus ou moins forte demande sur les différents segments du marché, celle-là même qui est responsable de l'image. Or, l'APL était à l'origine une forme d'aide qui devait permettre la cohabitation dans un même quartier, dans un même immeuble, de ménages ayant des ressources très diverses. Elle devait en effet, éviter aux plus défavorisés d'être relégués dans des espaces résidentiels où les loyers seraient moins élevés. La ségrégation s'est constituée quand même sous l'effet du système du conventionnement notamment. L'ambition que grâce à l'APL il y aurait une plus grande liberté de choix n'a pas été réalisée. Et se pose de surcroît la question de la limite au système d'aides supporté par la collectivité aujourd'hui (POTTIER-1975).

4.2.2- NUISANCES URBAINES

Sur ce thème des nuisances urbaines et la question du bruit qui est apparue majeure dans l'enquête, il semble que Les Sablons, à un premier niveau (intensité plus forte), et Ronceray-Glonnières, secondairement (même fréquence qu'aux Sablons), soient les grands ensembles les plus affectés par ce type de gênes. On pourrait y voir une relation avec la structure par âge, les deux grands ensembles correspondent également aux quartiers qui regroupent les populations les plus jeunes.

<u>NUISANCES URBAINES</u>	
Bruit	SABLONS-RONCERAY-GLONNIERES
Tapage	SABLONS-RONCERAY-GLONNIERES
<u>SABLONS-RONCERAY-GLONNIERES</u>	
<u>2</u>	<u>2</u>

L'accumulation de nuisances urbaines dans ces secteurs rejaillit sur l'image des quartiers et a des répercussions sur la demande. Dans certains secteurs, les refus de locations sont très importants. Sur l'ensemble de l'OPHLM CUM, une attribution en moyenne aboutit pour deux convocations, alors que pour le groupe Artois-Monts d'Arrée des Sablons, par exemple, seulement une sur trois. Ce refus plus important de location à Artois-Monts d'Arrée a plusieurs causes: "*le mauvais voisinage*" (12,6%), le "*défait de propreté*" (6,3%) ou encore la "*mauvaise localisation*" (8,7%)¹²⁷.

Une analyse de la vacance au Mans, de 1982 à 1988, avait déjà mis en évidence que la ZUP des Sablons et le groupe Artois en particulier apparaissaient peu attractifs par rapport au reste de la ville. Des ensembles comme Artois/Monts d'Arrée ont une image dévalorisée du fait de leur dégradation et/ou de leur marginalisation progressive: 80% des habitants y sont bénéficiaires de l'APL, 10% des loyers sont impayés, 48% de la population de Monts-d'Arrée vit seule. Sur les groupes Artois-Monts d'Arrée, la vacance atteint des taux pouvant aller jusqu'à 26% du parc. Cette forte vacance témoigne de l'importance des dégradations d'une part, et de l'inadaptation des logements offerts à la demande d'autre part.

Les habitants des Sablons et de Ronceray-Glonnières, pour lesquels l'importance des nuisances subies favorise la perception négative et entretient un sentiment de rejet, n'ont en fait d'autre alternative que celle de supporter les gêneurs. C'est bien cette obligation de supporter l'autre qui est le plus insupportable précisément. Il en découle naturellement une

127

REFUS DE LOCATIONS: REPONSES ENREGISTREES:

SABLONS OUEST	SABLONS EST	ENSEMBLE DE L'OPHLMCUM (sans Artois, Sablons Ouest et Est)
"Trop haut": 7,2%	"Trop petit": 8%	"Trop petit": 8,4%
"Mauvaise image": 5,8	"Mauvais voisinage": 7,2	"Trop haut": 2,9
"Sale": 3,2	"Trop haut": 6,5	"Sale": 2
	"Sale": 2,9	"Mauvais voisinage": 0,3

hostilité mutuelle et aussi une dégradation des relations sociales. La socialisation dans les grands ensembles apparaît ici plus ou moins forcée. Dans les années 60, P. H. Chombart de Lauwe avait déjà insisté, dans ses travaux sur ces nuisances dans les grands ensembles (CHOMBART DE LAUWE-1970). Mais il faut replacer ce débat dans son contexte. A l'origine, les grands ensembles ont accueilli une main-d'œuvre souvent rurale et déracinée, peu exigeante (KAUFMANN-1986). Ils ont également reçu, comme en attestent les nomenclatures CSP de l'époque, une population exogène non rurale. Pour la fraction la plus ouvrière de la population, le grand ensemble a constitué un point d'arrivée obligé et largement apprécié (FREMONT-1981). C'est seulement le contexte de pénurie, et de crise du logement, qui a masqué les défauts de construction (mauvaise isolation, mépris de l'environnement) et la rigidité de l'urbanisme. Mais l'élévation progressive des niveaux de vie des Français va induire une augmentation des exigences vis à vis de l'habitat et du cadre de vie. En 1973, la circulaire d'Olivier Guichard recommande de diminuer la taille des zones d'habitation et déjà, d'en diversifier le contenu (BRUN & RONCAYOLO-1985).

Les problèmes de nuisances sonores, que subissent les habitants des Sablons et de Ronceray-Glonnières, engendrent une dégradation des relations de voisinage et ne facilitent pas les liens sociaux. Ces inconvénients majeurs, qui font obstacle à la vie sociale, existent aussi, à des degrés plus ou moins élevés, dans tous les autres grands ensembles. Bruit et tapage ne viennent pas seulement du type de logement (sonorité excessive et exigüité des surfaces), cela tient aussi à l'utilisation des parties communes et aux comportements dans l'espace public (noctambulisme, alcoolisme, agressivité, chiens). Le remède à ces nuisances est donc bien davantage de l'ordre de l'éducation et de la socialisation que celui de données spatiales ou urbanistiques traditionnellement prises en compte lors des opérations de réhabilitation. Car aujourd'hui, les rapports sociaux demeurent conflictuels en dépit des améliorations techniques apportées au parc social, de bien meilleure qualité.

Les réhabilitations lancées à un rythme très élevé depuis les années 1977-1978 dans le parc HLM ont pris en compte, mais pas toujours résolu, la question de l'amélioration et du confort acoustique des habitations¹²⁸. Ce parc là tranche nettement avec le neuf pour lequel la réglementation a imposé des labels de confort acoustique draconiens. Malgré l'extrême disparité des situations, dans l'ensemble, la politique de réhabilitation semble avoir permis une remise en état et une amélioration technique du PLS, même si cette politique reste critiquable à bien des égards (le coût global supporté par l'Etat est resté très élevé notamment, et les économies de charges sont par ailleurs, souvent moins importantes que prévues).

Sous l'effet d'exigences nouvelles de qualité, le secteur HLM a tendu à construire moins, mieux et mieux situé. La rupture avec le grand ensemble, porteur de déséquilibres, a été définitive. Ainsi, la qualité générale des logements HLM s'est améliorée au fil des ans, et un grand nombre d'habitants des grands ensembles apprécient aujourd'hui souvent beaucoup leur logement. Dans la plupart des cas, il est jugé grand, ensoleillé, moderne et confortable. La première revendication des habitants concerne en revanche, le plus souvent, la propreté et l'entretien des espaces communs.

Cette amélioration générale n'est pas égale dans l'ensemble du parc et concerne plus spécifiquement quelques segments de parc¹²⁹. Pour l'isolation thermique par exemple, on a relevé qu'un logement PLA (Prêt Locatif Aidé) sur deux bénéficiait du label haute

¹²⁸ Sources: *La réhabilitation de l'habitat social*, janvier 1993, Rapport d'évaluation du Comité Interministériel de l'Evaluation des Politiques Publiques, La Documentation Française, Collection des Rapports Officiels, 425 pages.

¹²⁹ In: "Des logements plus confortables", 4ème trimestre 1993, In HLM Aujourd'hui N°32, Revue des OHLM.

performance énergétique trois ou quatre étoiles. En PAP (Prêt d'Accession à la Propriété) groupé, la part des logements ayant bénéficié de ces mêmes labels correspond à un logement sur cinq. Il n'en demeure pas moins vrai que le bruit reste classé au premier rang des nuisances par les Français (LEGER-1990). Soulignons pourtant que la perception des bruits gênants dépend de la sensibilité des personnes et de la quantité de bruit émis par les voisins. Par ailleurs, les mauvaises relations exacerbent souvent la sensibilité au bruit, alors que de bons rapports élèvent au contraire le seuil d'acceptation (KAUFMANN-1983); le bruit étant par définition un son que l'on n'a pas envie d'entendre.

En dépit des efforts techniques, le confort acoustique du PLS est insuffisant et le défaut d'isolation concerne un grand nombre de logements. Pendant les années de construction massive, il est vrai que l'isolation acoustique n'était pas une priorité, et les sources de bruit se sont multipliées; constituant aujourd'hui le premier motif d'insatisfaction. Certaines techniques permettent de mesurer¹³⁰ le bruit (au-delà de 110 décibels, le seuil de la douleur est atteint), mais comment le qualifier ? Aujourd'hui, 80% de l'intensité acoustique urbaine provient de l'activité motorisée. L'anonymat de ces sons extérieurs s'ajoute à la promiscuité sonore, souvent intolérable, avec les voisins du dessous et du dessus. C'est moins souvent en effet, l'intensité du bruit qui est mentionnée dans le discours des habitants que sa signification, qui renvoie à l'autre¹³¹. Car le bruit devient alors signe et réalité concrète de l'opposition entre collectif et individuel. En collectif le bruit devient aliénation, la présence des autres est subie et non pas choisie.

4.2.3- VIE ET PARTICIPATION SOCIALES

130

QUELQUES BRUITS CARACTERISTIQUES:

120 dbA	Seuil de la douleur Avion sur l'aire d'envol
107 dbA	Décollage d'une caravelle à 300m
105 dbA	Marteau piqueur à 1m
100 dbA	Orchestre de 75 musiciens à 25m
95dbA	Trottoir d'une avenue bruyante Moto en accélération à 7m
90 dbA	Cote de danger pour un poste de travail permanent Métro ancien Camion à 7m Moulin à café électrique à 60cm
85 dbA	Cote d'alerte pour un poste de travail permanent Trottoir d'une rue passante Voiture en accélération à 10m
75 dbA	Métro sur pneus
66 dbA	Circulation routière ordinaire à 30m
60dbA	Fenêtre ouverte sur rue animée
50dbA	Conversation normale perçue à 3m
40dbA	Début d'interférence avec le sommeil
35 dbA	Ambiance naturelle en forêt Chants d'oiseaux
30 dbA	Chambre à coucher silencieuse
20dbA	Studio d'enregistrement insonorisé

Sources: UNHLM-1981.

¹³¹ Nos consultations auprès des habitants des grands ensembles angevins et manceaux ont permis de déceler avec précision ce rapport à l'autre et surtout cette forme particulière d'intolérance à l'égard du bruit de l'autre.

Cf: *Le mal bruit*, 1981, Dossier spécial de la Revue de l'Habitat Social N°83, Editée par l'UN des HLM.

Sur l'ensemble des quartiers concernés par une vie et une participation sociale lacunaire, pour ne pas dire nulle, Trélazé se singularise à la fois par la fréquence (4) et aussi par l'intensité (2) des "*critères aggravants*" qui soulignent ce défaut de vie sociale. Le quartier des Sablons se caractérise par des "*critères aggravants*" (3) différents mais d'intensité importante aussi.

<u>VIE/PARTICIPATION SOCIALES</u>				
0 Promenade	TRELAZE-MONPLAISIR			
0 Relation	TRELAZE-MONPLAISIR			
0 Aide	RONCERAY G-TRELAZE			
Indifférence	SABLONS-RONCERAY G			
Anonymat	SABLONS-BELLEVUE			
0 Sortie	SABLONS-RONCERAY G			
O Activité	MONPLAISIR-TRELAZE			
<u>TRELAZE-MONPLAISIR-RONCERAY-G-SABLONS-BELLEVUE</u>				
<u>4</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>1</u>

La vie de quartier pose la question plus large de la participation dans le système social et celle de l'action individuelle. Car dans les quartiers, les indices d'anomie sont nombreux et on peut souligner également le déficit de communication. Deux éléments sont donc à prendre en considération: la perception de sa propre position et l'information, donc la connaissance qu'on peut avoir des différentes manifestations. L'enquête montre, pour tous les quartiers, qu'on ne retrouve pas d'identité forte liée à une histoire commune, à une appartenance au monde ouvrier (par l'action militante par exemple). Lorsqu'elle est évoquée, les habitants, nostalgiques d'un passé, reconnaissent finalement que c'est souvent une idéalisation de leur part de l'histoire du quartier. En réalité, il est bien difficile de déceler une sociabilité du groupe. La question qui se pose est donc de savoir si le grand ensemble peut représenter autre chose pour ses occupants que cette solution transitoire insatisfaisante, ce "moins pire" qu'on se résout plus ou moins docilement à supporter, et si l'impossibilité d'investir (socialement ou affectivement) dans cet habitat ne constitue pas l'obstacle majeur à l'épanouissement de leur vie sociale.

Le DSQ aux Sablons a consisté pour une grande part à promouvoir justement, la vie sociale du quartier, et multiplier les lieux de rencontres; de même il a œuvré à en redresser l'image. Sur ce point, le développement des liens avec les autres quartiers du Mans et son centre-ville a été fondamental. L'ambition d'améliorer la vie quotidienne des habitants des Sablons s'est également manifestée par des actions sur l'habitat, à la fois par la poursuite des réhabilitations engagées et par l'application d'une politique concertée d'attribution des logements. Le développement de la vie culturelle et sportive sur le quartier a été un élément fort de dynamisation sociale, et le soutien d'initiatives économiques a été prioritaire pour favoriser

l'insertion sociale et professionnelle des jeunes notamment¹³². Il existe par conséquent, de nombreuses similitudes avec le programme du DSQ d'Allonnes. Mais les réponses des habitants l'attestent, l'action institutionnelle n'a qu'un rôle hypothétique dans la création du lien social.

Or l'absence de vie sociale signifie purement et simplement absence de tout, absence de pratiques communes, absence d'échanges, absence de relations, de convivialité, de solidarité, de confiance, de bien-être donc. Or sans ces composantes-là, l'individu est frustré de ne pouvoir établir un contact et être en harmonie avec l'environnement social, ou bien il s'accommode de cette situation et développe une stratégie de repli sur soi. On peut prendre dans ces conditions, toute la mesure du malaise et de l'insatisfaction, et comprendre ce que cette amputation a de douloureux pour l'habitant.

Sur un thème analogue, Serge Paugam démontre qu'une identité ou une image négative tendent à imprégner négativement l'ensemble des habitants et des rapports sociaux qui se développent dans un territoire donné. Il explique par ailleurs comment cette identité négative tend à altérer la vie sociale (PAUGAM-1991). Dans un grand ensemble de Saint Briec, pris comme exemple, il montre qu'il existe un certain nombre de critères qui définissent "*l'identité négative*" d'un habitat: la concentration de ménages à situation précaire, la dégradation des logements et des espaces communs, la structure spécifique des ménages, l'importance de la vacance et des grands logements de types 5 et 6 constituent des critères significatifs. L'identité négative rejaillit sur l'ensemble de la cité, alors qu'une partie seulement de la population est en difficulté. Par ailleurs, un certain nombre de processus convergents vient aggraver cette identité négative, comme l'importance de l'intervention sociale, la forte perception des difficultés, l'hétérogénéité de la population et l'absence d'appartenance à un groupe solidaire ou la rotation importante des ménages.

La cité HLM Le Corbusier de Rezé, près de Nantes est remarquable en matière de vie sociale. Mais elle constitue également un espace de micro-ségrégations qui perturbent la vie sociale. Cette cité est qualifiée de "Cité Radieuse" et se présente sous la forme d'une barre de presque 300 logements. C'est Claudius Petit, alors Ministre de la reconstruction, qui accorde en 1954 le permis de construire pour cette cité¹³³. Construite en 1955, tous les logements de la Cité sont en duplex, ce qui lui confère un caractère très original. Le bois est l'élément décoratif primordial, il donne à l'habitant l'impression de vivre dans une maison. S'ajoute à ces qualités esthétiques une excellente isolation acoustique. Mais la "Cité Radieuse" est surtout dans son genre citée comme un modèle de vie communautaire. Elle est animée par l'association des habitants (AHMR-l'Association des Habitants de la Maison Radieuse) qui organise des activités de toute nature, parmi elles: bibliothèque, échange de vêtements, club des aînés, atelier photos, alpinisme sur la façade, club de foot. La cité radieuse est une sorte de synthèse entre le phalanstère de Fourier et la conception corbusienne de l'habitat collectif. Fourier en France avait décrit au début du XIXème siècle l'habitat dans lequel la Société pouvait se constituer harmonieusement. Ce socialiste utopiste a posé en termes clairs et concrets (phalanstère) la nécessité d'un changement de cadre de vie pour changer la Société. Les conditions de logement des classes ouvrières et les concentrations industrielles du siècle dernier sont à l'origine de ces préoccupations humanitaires et hygiénistes reprises par Le

¹³² Sources: CETE/DRE, 1992, *DSQ Région Pays de la Loire: analyse des indicateurs*.

¹³³ In: "Rezé, son Corbu", In Revue H, Revue de l'habitat social, Editions UNHLM, N°110, 1985.

Corbusier (UN HLM-1975). Dans la même veine que Fourier on peut classer les réalisations de Godin: le familistère de Guise et celle de Le Corbusier: la cité radieuse.

La Cité Radieuse de Rezé présente la particularité de ne relever ni d'une opération expérimentale comme à Marseille, ni d'une commande publique comme à Firminy. Elle a été l'initiative d'une Société Coopérative HLM ("La Maison Familiale") soutenue par la CAF et un groupe de syndicalistes chrétiens d'après-guerre (BATAILLE & PINSON-1992). Les candidats à la propriété ont d'abord eu le statut de locataires-coopérateurs pour devenir ensuite propriétaires ou locataires. La formule de location-coopérative permettait aux candidats d'acquérir la propriété coopérative de leur logement. Ce statut a favorisé le sentiment d'appartenance à la maison radieuse et en a d'autant stimulé la vie sociale. Par rapport à sa situation de 1957, la Cité radieuse présente aujourd'hui un profil social contrasté, on y relève une sur-représentation de ménages présentant une vulnérabilité sociale et économique par rapport à l'ensemble nantais. La qualité des relations sociales dans l'immeuble est étroitement liée à l'ancienneté d'installation des occupants. Il existe un clivage entre anciens et nouveaux dans la maison radieuse. Par ailleurs, il existe une véritable différenciation des relations sociales qui reposent sur le statut socio-économique des habitants, les plus récemment emménagés ayant généralement des statuts socio-économiques et familiaux plus précaires et plus atypiques. Les solidarités ne s'expriment réellement qu'entre les premiers résidents, les relations anciens et néo-résidents se résumant au bonjour-bonsoir. Enfin, il existe une division statutaire qui reflète une division sociale et relationnelle entre propriétaires et locataires; *"deux pôles extrêmes semblent exister: un clan de propriétaires "ultra" et une fraction de locataires indésirables"* (PINSON-1992).

4.2.4- DYNAMIQUE ET INSERTION URBAINES

En 1965, Paul Clerc parlait des grands ensembles comme de quartiers sans frontière en relation avec tout le reste de l'agglomération, ouverts sur toute la ville et accessibles de toute la ville, ni enclaves, ni ghettos et où la mobilité était très élevée. Trente années après ce constat, nos conclusions sont toutes différentes, il est très tentant au contraire de parler de "*misère de position*" (BOURDIEU-1993). Mais Paul Clerc révélait dans son étude sur les grands ensembles, que parmi les inconvénients du grand ensemble, l'éloignement du centre-ville était cité en premier par les habitants: 22% (bruit 12% et voisinage 11% (CLERC-1967)). C'est le quartier de Trélazé, et de manière remarquablement nette, qui se détache de l'ensemble pour l'importance des "*critères aggravants*" cumulés sur ce thème de la dynamique et de l'insertion urbaine. Mais le fait qu'une des grandes priorités des DSU a concerné le désenclavement des quartiers, montre à quel point ce thème est commun aux quartiers en convention.

<u>DYNAMIQUE/INSERTION URBAINES</u>				
0 Vie	MONPLAISIR-TRELAZE			
0 Centre	ALLONNES-TRELAZE			
Manque de commerces/services	LES SABLONS-TRELAZE			
Manque d'aménagement	TRELAZE-VERNEAU			
<u>TRELAZE-MONPLAISIR-SABLONS-ALLONNES-VERNEAU</u>				
<u>4</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

Sous ce vocable il s'agit, en fait, d'interroger le concept de "*droit à la ville*". Il implique de manière sous-jacente que chaque habitant de la cité peut en attendre un minimum d'avantages qui la caractérisent et la distinguent du milieu rural notamment: la modernité des installations et l'importance des équipements, la proximité et l'accessibilité à une large palette de commerces, services et administrations, la possibilité de se cultiver, de se distraire et de se déplacer aisément, l'opportunité aussi de multiplier les rencontres et de mélanger les cultures et les modes de vie... Ce "*droit à la ville*" fait généralement défaut, pas de vie de centre-ville le plus souvent et manque de dynamique urbaine dans les grands ensembles, des centres sans ville autour ou des villes sans centre au milieu. Si Trélazé se détache de l'ensemble des quartiers, il n'en demeure pas moins vrai que tous sont affectés à des degrés divers par cette question. Historiquement, Trélazé n'est d'ailleurs pas un ensemble urbain mais un ensemble minier. Si la dynamique urbaine y fait plus défaut qu'ailleurs, il faut sans doute y voir un héritage du passé. Les mineurs ardoisiers ne s'y installaient pas pour "la ville", la plupart étaient d'origine rurale. Affecté socialement et économiquement, Ronceray-Glonnières s'est également peu à peu imposé comme une enclave en marge de la dynamique urbaine, affublé de tous les maux: insécurité, montée de la petite délinquance, désarroi de la jeunesse, échec

scolaire, sous-qualification, chômage et pauvreté. Aujourd'hui Ronceray-Glonnières, intégré au nouveau Contrat de Ville, apparaît comme le grand ensemble manœuvre le plus enclavé. A la fin des années 70 et au début des années 80, le quartier Verneau bénéficie également d'une procédure de type HVS. Les deux grands thèmes mobilisateurs du programme furent la vie sociale et le désenclavement du quartier. A ce moment de son histoire, mais aujourd'hui c'est toujours vrai, Verneau était le quartier d'Angers qui véhiculait l'image la plus négative, allant jusqu'à la caricature.

Les actions du DSU, en réponse au défaut de dynamique urbaine in situ, ont mis l'accent sur un rapprochement des grands ensembles enclavés avec la ville, une manière de retisser le lien avec le centre-ville. Ces actions et les réhabilitations ont peu contribué à l'intégration des quartiers d'habitat social au reste de la ville, à leur désenclavement comme elles en avaient vocation. Dans le meilleur des cas, les interventions ont permis "d'habiller" les façades. Et il arrive que certains traitements d'immeubles aient même renforcé le marquage social des groupes qualifiés alors de "paludosés" (ou de bariolés par les habitants). Dans la région, les réhabilitations devaient permettre de revaloriser, de modifier, voire d'inverser l'image négative des quartiers: elles ont permis du moins de résorber la vacance et d'améliorer les conditions de vie des habitants (confort et propreté notamment), moyennant une hausse des loyers, compensée il est vrai par l'APL, mais discutée. Ces améliorations techniques se sont révélées plus ou moins coûteuses en fonction des sites: très importantes à Allonnes, au contraire très légères à La Roche-sur-Yon. Elles n'ont pas concerné autant ni au même rythme les parcs de tous les quartiers.

Le discours sur l'intégration urbaine dans les grands ensembles est-il pertinent ? On peut, en effet, légitimement se demander si la restauration de l'image de la ville qu'on tente de rétablir dans les grands ensembles n'est pas un non sens puisqu'ils ont une vocation initiale monofonctionnelle (résidentielle). Or le thème de l'intégration urbaine est capital, omniprésent, prioritaire dans la politique de la ville. Il recouvre en fait deux réalités. La première concerne l'image, et par voie de conséquences, la diversité sociale dans l'habitat. Sur ce point le Pacte de Relance pour la Ville (PRV) est explicite et prévoit un certain nombre de mesures qui visent à favoriser la mixité sociale, à maintenir ou à faire venir des ménages plus aisés. Parmi ces mesures, l'exonération du surloyer dans les quartiers en conventions, la possibilité pour certains de déroger aux plafonds d'accès au PLS et aux PLA, la mise en place d'une gestion fine des attributions. La seconde réalité concerne l'insertion professionnelle, des 15/25 ans surtout. A travers la volonté d'instaurer une vocation économique des quartiers, il s'agit en fait de relever le défi de la fracture sociale dans les grands ensembles. Assurer l'insertion des grands ensembles et de leurs habitants dans la ville est donc un objectif majeur des Contrats de Ville et du PRV.

Parmi les actions engagées dans la région pour transformer et dynamiser ces quartiers, un certain nombre sont d'ordre économique. Ces quartiers concentrent en effet un pourcentage plus important qu'ailleurs de chômeurs et une fraction de plus en plus importante de familles fragilisées économiquement. Plusieurs expériences destinées à améliorer la situation ont été tentées: ateliers bricolage, programmes formation/embauche, régies de quartiers, associations intermédiaires ou entreprises d'insertion. A Nantes notamment, dans le quartier des Dervallières construit au début des années 60, plusieurs opérations "*d'insertion par l'économique*" ont été tentées dans le cadre du DSQ. En effet, le programme de requalification du bâti de cette cité de 2 624 logements a été l'occasion de mettre en place plusieurs projets d'insertion professionnelle comportant un volet formation et un volet embauche¹³⁴.

¹³⁴ In: "A Nantes, la réhabilitation intègre l'insertion", In Actualités HLM N°533, Revue de l'UN des OHLN, février 1994.

L'Ile-de-France se situait en tête des régions pour le nombre de conventions signées et le nombre d'habitants concernés par ces contrats. Mais le Nord-Pas-de-Calais, PACA, la Lorraine et la Corse la dépassaient pour le poids des habitants des quartiers rapporté au nombre d'habitants de la région. En Ile-de-France, au total 96 quartiers étaient concernés, situés pour la plupart en grande couronne/banlieues: 54,2% (pour le reste de la France la valeur s'élève à 37%), en petite couronne: 42,7% (contre 49% pour les autres régions françaises) et dans le centre seulement 3% (14% pour les autres régions). La différenciation Paris/Province s'exprime également par le fait qu'en région parisienne, les quartiers sont très loin de Paris, en moyenne à dix huit kilomètres, et qu'en province ils bénéficient au contraire d'une relative proximité, environ deux ou trois kilomètres du centre-ville. Malgré tout, en région ils restent souvent coupés de l'agglomération; 83% d'entre eux sont en effet longés par une voie rapide ou une nationale, 70% se situent à proximité d'une ligne de chemin de fer, 56% sont traversés par une voie rapide ou une nationale, 45% sont survolés par des lignes à haute tension, 32% sont longés par une autoroute et 13% sont traversés par une autoroute. Par ailleurs, dans un certain nombre de cas, le DSU a mis en lumière la relation entre l'enclavement des quartiers et les lacunes du réseau urbain de transport (VIENNET-1992). Les programmes DSQ ont tenté de rapprocher ces sites urbains du centre-ville¹³⁵.

Au total, deux situations s'observent, soit que les quartiers sont situés dans des zones en difficultés plus vastes (un quart des quartiers) et sont donc le reflet de ces zones en difficultés (Nord-Pas-de-Calais, Lorraine), soit que les quartiers ont des caractéristiques très différentes de leurs agglomérations de référence (un tiers des cas) et sont donc des zones d'exclusion à part entière (Alsace, Midi-Pyrénées, Centre ou Bourgogne). Dans ces îlots de pauvreté, les habitants n'ont pas d'accès possible à une partie de la ville, à un logement de qualité ni même à un emploi (GOLDBERGER-1992). Aujourd'hui sur les 746 ZUS définies dans le PRV, 360 sont situées dans des villes moyennes, 224 ZRU sur les 470 et 15 ZFU sur les 44. Le principal atout dont bénéficient ces villes moyennes par rapport aux grandes unités urbaines, réside dans la connaissance qu'elles ont des réalités locales. Celle-ci peut permettre en effet de mieux appliquer ou d'ajuster au mieux les mesures du PRV et des Contrats de Ville.

Le cas des DSQ en France ne constitue pas une exception, il existe des quartiers et des situations identiques à l'étranger. Une étude inédite des "*quartiers en crise*" effectuée à l'échelle européenne en 1990-1991 (JACQUIER-1991) avait révélé qu'ils possèdent plusieurs caractéristiques communes. En premier lieu, les quartiers sont partout coupés du reste de la ville par des barrières physiques (routes ou voies ferrées) et ils ont vocation à être des lieux d'accueil des plus démunis (chômeurs, immigrés, familles monoparentales). En second lieu, ces espaces sont à l'image du fossé qui s'élargit entre les ménages intégrés dans la société et ceux qui ne le sont pas ou plus. En troisième lieu, ils sont tous l'objet de l'engagement de la puissance publique. Après 1965, le désengagement des pouvoirs publics en matière de financement du logement dans tous les pays d'Europe occidentale impose le secteur privé comme premier constructeur (BENIT-1994). Si la pénurie de logements s'est résorbée, les ségrégations sociales, elles, ne cessent de s'amplifier partout sous l'effet notamment du développement du poids du foncier dans le prix du logement.

¹³⁵ Pour H. Lefèbvre, à la notion d'habitat il faudrait substituer celle d'urbanité. Il est urgent en d'autres termes que la pensée urbanistique s'intéresse à la vie urbaine spécifique plutôt qu'à la question du logement (LEFEBVRE-1969).

Soit en raison de leur bâti, soit de la présence d'une infrastructure qui fait obstacle, soit de leur réputation, soit d'une coupure naturelle, presque tous les quartiers difficiles sont isolés et coupés du reste de la ville. Beaucoup d'efforts ont été déployés pour "recoller" ces quartiers à la trame urbaine: rationalisation de la circulation dans la cité, ouverture du quartier sur le reste de la ville par la création de "nouvelles portes" ou de rues "traversantes", renforcement du poids des transports en commun. Mais les différentes actions n'ont pas résolu les difficultés les plus "handicapantes" (comme le chômage, les situations économiquement précaires, le vide affectif, le défaut d'hygiène et de santé quelquefois, la délinquance, l'endettement des ménages ou encore l'usage d'alcool ou de drogues), mais était-il sérieux de penser qu'il allait pouvoir régler ces questions-là ?

La concentration des plus fragiles en un même segment de parc est bien le signe d'une ségrégation socio-spatiale tout à fait opérante. Ces espaces de relégation se caractérisent moins par des facteurs de confort (ou sa valeur d'usage interne) que par leur articulation au reste du système urbain, c'est à dire par leur localisation propre: c'est elle qui est déterminante pour constituer la ségrégation. L'habitat en grand ensemble se définit donc moins par sa valeur marchande que par sa valeur symbolique. Et c'est précisément la survalorisation des caractéristiques symboliques de l'espace et de l'habitat qui tendent à exacerber les tendances à l'exclusion et à la concentration d'une population identique dans ces espaces: la question du décalage qui existe entre représentation et réalité de l'espace se pose manifestement.

4.2.5- INSECURITE

La violence, l'insécurité dans les quartiers de grands ensembles sont devenues des thèmes de recherche communs aux sociologues et aux géographes¹³⁶. Ils recouvrent, entre autre, l'analyse des indicateurs de la violence qui ont été hiérarchisés en fonction de leur degré de gravité (JOLY-1995). Mais, le sentiment d'insécurité n'est pas l'insécurité; et il s'agit bien davantage du sentiment d'insécurité dans l'esprit des habitants interrogés (LIDVAN & MOSER-1991)¹³⁷. L'insécurité n'est qu'exceptionnellement objective, souvent la désignation de boucs émissaires relève d'une attitude "sécuritaire" qui provient d'une population ayant globalement un sentiment de rejet. Le discours des habitants laisse à penser qu'il s'établit naturellement une relation entre types d'espaces et sentiment d'insécurité. Cette constatation renvoie aux thèses moralistes de la pensée hygiéniste: Marcel Roncayolo montre d'ailleurs très bien dans sa contribution à l'ouvrage *"l'histoire de la France urbaine"*, combien les thèmes de la ville mouroir, ou de la ville malfaisante, sont des réminiscences du XIXème siècle (RONCAYOLO-1983) et pour Yves Bernard, ce type de relation rappelle la pensée hygiéniste de Le Corbusier

136

LES INDICATEURS DE LA VIOLENCE:

DEGRES	FORMES ET CARACTERISTIQUES
1	Vandalisme sans connotation anti-institutionnelle, Razzias dans les commerces, rodéos de voitures volées puis incendiées, Délinquance crapuleuse en bande contre des particuliers (racket, dépouille), Rixes, règlements de compte entre bandes.
2	Provocations collectives contre les vigiles, Injures verbales et gestuelles contre les adultes du voisinage, les porteurs d'uniforme, les enseignants, Vandalisme furtif anti-institutionnel (contre écoles, postes de police, voitures des professeurs, locaux publics).
3	Agressions physiques anti-institutionnelles sur porteurs d'uniforme (contrôleurs, pompiers, militaires, vigiles) et sur les enseignants.
4	Attroupements lors d'interventions de police, Menaces téléphoniques aux policiers, lapidation des voitures de patrouille, Manifestations devant les commissariats, Chasse aux dealers.
5	Attroupements vindicatifs, freinant les interventions, Invasion du commissariat, Trafics divers visibles (recels, drogue).
6	Agressions physiques contre les policiers, Attaques ouvertes du commissariat, Guets-apens contre les policiers, "pare-chocages".
7	Vandalisme ouvert, massif: saccage de vitrines, de voitures, jets de cocktails Molotov,
8	Saccage et pillage, agressions de particuliers, affrontements avec les forces de l'ordre, Guérilla, émeute.

Sources: "Géographie de la violence urbaine", J. Joly-1995.

Sur le thème de l'insécurité ou du sentiment d'insécurité, voir: *Dossier violence*, Revue URBANISME N°286, Magazine international de la ville, janvier/février 1996, 97 pages.

¹³⁷ Voir aussi dans le même ouvrage la contribution de Michel Anselme qui décrit comment une ZUP acquiert le statut de cité de l'insécurité: M. ANSELME, 1991, "Ces quartiers dits insécurs", In *La ville inquiète: habitat et sentiment d'insécurité*, Ouvrage collectif sous la direction de Y. Bernard et M. Ségaud, Editions de l'Espace Européen, Collection Géographies en Liberté, 246 pages.

(1887-1965)¹³⁸, fondée sur l'adéquation entre lisibilité, clarté, propreté et sécurité (BERNARD-1991). Or, si cette relation-là existe, c'est qu'il existe donc bien un certain "déterminisme de la forme".

Roncéray-Glonnières mais également Trélazé (et sans doute plus gravement encore), apparaissent comme les deux quartiers étudiés les plus "insécurs"; en tout cas où le sentiment d'insécurité exprimé par les habitants interrogés y est le plus vivement ressenti.

<u>INSECURITE</u>	
<i>Ambiance malsaine</i>	RONCERAY G-SABLONS
<i>0 Sécurité</i>	VERNEAU-TRELAZE
<i>Vandalisme</i>	TRELAZE-RONCERAY G
<i>Groupes à problèmes</i>	VERNEAU-TRELAZE
<i>Insécurité</i>	SABLONS-RONCERAY G
<u>TRELAZE-RONCERAY G-SABLONS-VERNEAU</u>	
<u>3</u>	<u>3</u>
<u>2</u>	<u>2</u>

Sur ce thème, il existe un décalage important entre le perçu et le vécu; le sentiment d'insécurité est plus fort que l'insécurité à proprement parler, mais la distinction importe-t-elle ? Si les agressions physiques restent marginales, il apparaît en revanche, que les agressions verbales ou les insultes sont fréquentes. Par ailleurs, une partie de la population trouve dans les nuisances sonores et dans le rassemblement des jeunes du quartier, qu'on rend responsables des actes de vandalisme, une forme et une source d'insécurité. Il existe, au quotidien, une certaine pression sociale qui entraîne un mal-être de la population et une dévalorisation de l'image du quartier.

En 1992, sur 370 dossiers de contentieux de voisinage enregistrés au sein du parc d'Angers-Habitat, la majeure partie portait sur le tapage nocturne et diurne, les dégradations matérielles, les problèmes d'hygiène, les problèmes liés à la présence d'animaux, les agressions verbales et physiques. Une grande partie de ces contentieux concernait les quartiers de grands ensembles comme Belle-Beille, Verneau, La Roseraie ou Monplaisir, mais certains provenaient également du centre-ville (forte augmentation des plaintes déposées entre 1992 et 1993: +50%). Le nombre des plaintes déposées tend à s'accroître régulièrement, elles ont été deux fois plus importantes en 1992 qu'en 1991. Les secteurs de La Roseraie et de Verneau représentent respectivement 28 et 20% des plaintes déposées par Angers-Habitat au cours de l'année 1992. Les incendies dans les locaux de vide-ordures et les containers représentent à eux seuls la moitié des plaintes et concernent surtout (60%) des immeubles situés à La

¹³⁸ Sur l'urbanisme selon Le Corbusier, voir: LE CORBUSIER, 1994, *Urbanisme*, texte intégral, Editions Flammarion, Collection Champ, 284 pages, et Le Corbusier et le fonctionnalisme: L. BENEVOLO, 1983, "La ville Moderne", In *Histoire de la ville*, Traduit de l'italien par C. Peyre, Editions Parenthèse, 509 pages.

Roseiraie (îlot Dumont-d'Urville en particulier). Les dégradations (40% des plaintes) visent surtout les portes d'accès des garages (exemple au Lac de Maine), les interphones, les boîtes aux lettres, les ascenseurs (Belle-Beille). A Verneau, les dégradations concernent les glaces des entrées principales et les fenêtres des couloirs des premiers étages.

CAUSES DE PLAINTES DEPOSEES A ANGERS-HABITAT EN 1993:

	<i>Incendies</i>	<i>Dégradations</i>	<i>Graffitis</i>	<i>Vols</i>	<i>Violences</i>	<i>total</i>
2-Centre/Grand-Pigeon	1	10	0	0	0	11
3-Monplaisir	1	5	0	1	0	7
4-Belle-Beille	1	8	0	1	0	10
5-Hamon/Patton	2	11	0	5	0	18
8-Verneau	15	10	0	1	0	26
6-La Roseiraie	20	14	0	2	0	36
7-Doutre	0	5	0	2	0	7
9-Lac de Maine	0	12	0	1	0	13
Total	40	75	0	13	0	128

Sur 96 plaintes enregistrées en 1992, 4,3% proviennent de Monplaisir, 15% de Belle-Beille, 4,3% de Verneau et 22,6% de La Roseiraie. Sur les 128 plaintes enregistrées en 1993, 5,5% proviennent de Monplaisir, 7,8% de Belle-Beille, 20,3% de Verneau et 28,1% de La Roseiraie.

PLAINTES DE VOISINAGE ENREGISTREES EN 1992 ET 1993 PAR ANGERS-HABITAT:

	<i>1992</i>	<i>1993</i>	<i>Variations 1992-1993</i>
1-Hyper-centre	1	0	-1
2-Centre/Grand-Pigeon	8	11	+3
3-Monplaisir	4	7	+3
4-Belle-Beille	14	10	-4
5-Hamon/Patton	26	18	-8
6-La Roseiraie	21	36	+15
7-Doutre	4	7	+3
8-Verneau	4	26	+22
9-Lac de Maine	11	13	+2
Total	93	128	+35

D'une manière générale, les troubles du voisinage sont en constante augmentation. Outre les plaintes déposées par Angers-Habitat, suite à des actes de vandalisme le plus souvent, on assiste à une montée des troubles graves (agressions, comportements dangereux) et des troubles mineurs (linges aux fenêtres, problèmes de stationnement).

PLAINTES DEPOSEES PAR ANGERS-HABITAT EN 1992-1993:

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Total
Hi-Fi	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Animaux	4	5	5	5	0	0	0	2	0	21
Tapage	22	21	17	16	5	20	11	3	3	118
Enfants/ados	3	1	2	0	0	3	0	0	2	11
Agressions/Insultes	0	2	0	2	3	0	1	1	1	11
Hygiène	5	8	13	8	13	12	1	6	0	66
Ivresse	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Courriers/procéd. d'exp.	0	1	1	0	0	0	0	0	0	2
Troubles Graves	3	4	1	1	1	4	0	0	0	14
Dégradations	11	4	3	3	9	4	0	6	3	43
Troubles Divers	0	11	7	10	18	36	7	26	13	128
Plaintes Police	2	0	3	8	2	1	2	3	2	23
Plaintes non fondées	0	0	1	1	1	3	0	0	0	6
Conflits Mutuels	0	4	1	1	2	0	0	1	0	9
Antennes CB	2	2	1	0	0	1	0	1	0	7
Total	94	106	101	131	95	121	62	57	42	809
var 91/92 et 92/93	+10	+24	+11	-21	+13	+47	-18	+41	+6	+113

LEGENDE: 1-Hypercentre, 2-Centre/Grand-Pigeon, 3-Monplaisir, 4-Belle-Beille, 5-Hamon/Patton, 6-La Roseraie, 7-Doutre, 8-Verneau, 9-Lac de Maine.

Le sentiment d'insécurité des habitants est fondé sur la dégradation du climat social dans les grands ensembles et sur l'augmentation des troubles. Les plaintes déposées par les habitants en témoignent. Mais il repose également, en grande partie, sur le "perçu" et le "senti". Le sentiment d'insécurité naît en effet, souvent d'impressions, de sensations. Il règne à l'état latent un certain nombre de tensions. Pour les habitants interrogés, finalement d'une ambiance à un état de violence la frontière est mince. La plupart des individus sensibilisés à cette question, et notamment les femmes¹³⁹, ont à cœur de voir une prise en charge et une mobilisation de la part des acteurs institutionnels pour conduire à la résolution de ce problème: îlotiers, présence policière, mais également généralisation du principe de l'interphone ou du gardien d'immeuble, éclairage suffisant des parkings, des allées et des entrées. Car, il ne s'agit jamais de grande criminalité mais de petite et moyenne délinquance qui empoisonne la vie quotidienne dans les quartiers. L'ensemble de ces remarques indique combien la question est importante pour l'habitant. La sécurité, la paix publique sont d'ailleurs devenues des axes prioritaires de la politique de la ville. L'insécurité était traitée jusqu'alors seulement sous l'angle de la prévention (Conseils Communaux de Prévention de la Délinquance); aujourd'hui il ne s'agit plus seulement de prévenir mais de traiter. Le PRV insiste sur la fonction de sécurité, il prévoit un certain nombre de réponses judiciaires: affectation de 4 000 policiers dans les quartiers difficiles, institution "d'unités à encadrement éducatif renforcé", comparution à délai rapproché.

¹³⁹ Jean-Pierre Wolff a souligné dans ses travaux que: "Le sentiment d'insécurité est plus fréquent chez les femmes que chez les hommes, et cela a des répercussions fâcheuses dans leur "utilisation" de l'espace urbain" (WOLFF-1996).

Mais au-delà d'une convergence de moyens, il semble bien que la question de l'insécurité, et du sentiment d'insécurité, ne sera véritablement résolue que lorsque les grands ensembles cesseront définitivement d'apparaître comme des "*territoires menaçants*". En effet, le sentiment d'insécurité affirmé si souvent dans les discours des personnes interrogées est en grande partie fondé sur leurs propres angoisses ou les angoisses de la société, ce qui revient quasiment au même, et rarement sur des faits. Le sentiment d'insécurité renvoie par conséquent, à d'autres dimensions sociales que la seule exposition réelle au risque. Tout se passe comme si le grand ensemble cristallisait la multitude des peurs collectives contemporaines. Cette situation observée dans les grands ensembles n'est pourtant pas l'apanage de ces quartiers mais plutôt une caractéristique du milieu urbain en général.

4.2.6- APPRECIATION ESTHETIQUE/PLASTIQUE

Toutes les formes urbaines renvoient à des images, des symboles et des représentations qui sont souvent partagés par l'ensemble des citadins (BAILLY-1977). Pour Antoine Bailly, l'environnement naturel et construit explique, en plus de la perception de l'environnement, en partie les comportements humains. Pour l'auteur, on peut le subdiviser en trois familles; la première concerne les traits physiques: paysage, conditions d'habitat, dimension et densité des maisons, échelles, repères et schémas logiques, présence de commerces et de services; la deuxième regroupe les traits sociaux: classes socio-économiques et ethniques, relations de voisinage; la troisième intègre les traits symboliques de l'environnement: sens de l'identité et de la territorialité, valeurs et prestiges de l'espace (BAILLY-1980). La ville n'est au fond qu'un assemblage de types d'habitats empreints de symboles, d'images et de représentations: chargés négativement, ils sont des espaces de relégation. Forme et symbolique combinées conduisent à nous demander si c'est finalement l'usage de l'espace par l'habitant qui donne son sens au paysage urbain ou bien son architecture ? Question cruciale en vérité, à laquelle on tente d'apporter des éléments de réponses, grâce au point de vue des habitants. Ainsi, si l'on compare la perception des grands ensembles lors de leur création et celle qui existe aujourd'hui, ce qui a profondément modifié l'opinion des individus à leur égard c'est moins leur dégradation physique que leur contenu social, leur sens social. Pourtant l'image la plus immédiate qui vient à l'esprit et surgit à la simple appellation de grands ensembles, c'est bien celle de sa forme et de sa morphologie associées à l'image de densité, à la notion de concentration, et non pas celle de son contenu social, même si l'on doit reconnaître que les choses changent. Aujourd'hui, pour les habitants, la question est autant sociale que morphologique.

Pour beaucoup, le grand ensemble est devenu l'incarnation des théories fonctionnalistes en matière d'habitat dans ce qu'elles ont de plus effrayant: uniformisation des cadres de vie, accumulation de nuisances et contraintes techniques et surtout soumission de l'homme à ces contraintes. Pour J.C. Kaufmann les problèmes sont importants et plus importants dans les logements sociaux des grands ensembles qu'ailleurs, et la forme en barre et tour est à l'origine de ces difficultés (KAUFMANN-1982). Mais aussi, la mauvaise image du grand ensemble découle, pour une grande part, des dégradations physiques du parc, de l'image d'inachevé qu'offrent les détails mal finis: Hervé Vieillard-Baron l'a montré dans le cas de Chanteloup-Les-Vignes (VIEILLARD BARON-1989), les mesures de rénovation de l'environnement ne suffisent pas à elles seules à reconstruire une identité urbaine réelle et à inverser cette image. Son approche souligne à quel point forme architecturale et image négative sont indissociables y compris dans le discours des résidents.

L'appréciation esthétique qu'ont exprimée les habitants à propos de leur quartier a permis de montrer combien la plastique d'un espace, son esthétique sont des valeurs importantes pour les résidents. Ce thème est assez voisin de celui de l'insécurité et du sentiment d'insécurité. Ceux-ci reflètent les peurs, les angoisses et les images négatives que chacun véhicule. Une fois encore, chaque habitant du grand ensemble, en tant que récepteur et émetteur dans le système perceptif, joue un rôle déterminant.

Verneau et Trélazé se dégagent de l'ensemble pour l'intensité et aussi la fréquence des perceptions négatives, mais des opinions défavorables ont été exprimées un peu partout.

<u>APPRECIATION ESTHETIQUE/PLASTIQUE</u>	
<i>Affreux</i>	RONCERAY G-SABLONS
<i>Espaces intérieurs communs dégradés</i>	VERNEAU-TRELAZE
<i>Espaces extérieurs communs dégradés</i>	TRELAZE-VERNEAU
<u>TRELAZE-VERNEAU-SABLONS-RONCERAY GLONNIERES</u>	
<u>2</u>	<u>2</u>
<u>1</u>	<u>1</u>

Les habitants établissent, souvent eux-mêmes, une relation entre appréciation esthétique et qualité et cadre de vie. Très sensibilisés aux questions d'environnement, la plupart des habitants déplorent les négligences et malveillances en tout genre. La saleté bien sûr, mais aussi la dégradation des équipements ou les actes gratuits de vandalisme ne laissent personne indifférent. Ils ne font qu'ajouter à la perception déjà majoritairement négative qu'ont la plupart des habitants de leur cadre de vie.

Au-delà de la forme architecturale, ce qui pose véritablement question dans les grands ensembles, c'est qu'en dépit des expériences successives, on n'ait encore jamais suffisamment éveillé le sens civique, ou le sens de l'intérêt collectif des habitants "négligeants", pour qu'aboutisse un réel respect de l'environnement. Au fond, pour qu'il y ait défense et protection du milieu, il faut qu'il y ait nécessairement appropriation, sentiment d'appartenance au territoire, or on sait combien ils font défaut. Comment les susciter ? La question est difficile, irrésolue et souvent posée à propos des grands ensembles. Sentiment d'appartenance (et appropriation du territoire) et image sont très liés. Les enquêtes indiquent que les appartenances se conçoivent plus en fonction de l'image que l'on a de son quartier qu'en fonction des pratiques des espaces, le cas du grand ensemble de Bellevue l'a démontré. Pour fonder l'image du quartier, les habitants utilisent successivement éléments physiques, structures du cadre bâti et appréciation de la population résidante. D'une manière générale, les caractéristiques sociales sont bien reconnues. Comment les habitants voient-ils leur quartier et quels sont leurs choix pour définir ce qui caractérise le mieux le quartier habité ? A ces questions, on remarque que la population donne priorité aux questions d'environnement. Le cadre de vie tient une place importante dans le discours des résidents car il est lié à l'image du quartier, telle que les habitants la construisent et telle que le reste de la ville la conçoit. Aujourd'hui, les grands ensembles HLM dégradés posent le problème de l'urbanisme et des dysfonctionnements urbains: lutte contre le bruit, préservation des espaces verts¹⁴⁰. Pour revaloriser l'image des territoires, on n'hésite pas aujourd'hui à démolir. Ainsi, les premiers logements sociaux d'Angers, construits entre 1955 et 1957 par Angers Habitat à Belle-Beille ont été détruits en mai 1994. Les grands ensembles renvoient, trente ans après leur édification, l'image d'une urbanisation bâclée, d'un habitat où les résidents cumulent un maximum de

¹⁴⁰ Sur ces questions de nuisance, voir: Regard écologique sur la ville, septembre 1992, Revue Diagonale N°97, 55 pages.

"handicaps", résultat d'exclusions additionnées: scolaire, professionnelle, sociale et économique.

La France des années 60 s'est amplement satisfaite de cet habitat. Le souvenir du logement d'hier était alors tout proche; finalement le grand ensemble n'était pas si mal, il était moderne et confortable, propre et fonctionnel. Pendant les Trente Glorieuses, de 1948 à 1975, grâce à l'industrialisation du bâtiment, le parc est passé de 291 000 à 514 000 logements sociaux, et la crise quantitative a été peu ou prou résolue. Durant cette période d'accélération brutale de la construction, et avant les années 70 qui voient le discours sur la ville devenir indissociable de celui sur la qualité de vie, on relève peu voire pas de mouvement de protestation. Certains ont qualifié ce long silence et cette absence de critique, "*d'anesthésie esthétique*" (BRUN & RONCAYOLO-1985). Mais dans le contexte de la France de l'époque, où il fallait loger vite le plus grand nombre de mal logés, de ruraux, d'immigrés, pouvait-on éviter une architecture quantitative ?

C'est vers 1970-75 que des mouvements de réprobation se sont fait sentir à l'égard des grands ensembles, la maison individuelle devenant un modèle idéal pour la plupart des ménages français. L'urbanisation et ses méthodes évoluent alors rapidement; c'est la fin des opérations de grande envergure, les programmes de petite taille se généralisent ainsi que la réhabilitation et la sauvegarde du bâti ancien. Les populations sont associées aux démarches professionnelles d'urbanisme, la participation citoyenne devient la règle. Les acteurs de l'urbanisation se multiplient, qu'ils soient d'obédience publique ou privée: Etat, Conseil National des Villes (CNV), CIV (Comité Interministériel à la Ville), DIV (Délégation Interministérielle à la Ville), collectivités territoriales, OHLM, associations.

Hier la ville était symbole de progrès et d'ascension sociale, aujourd'hui elle déçoit. Elle est synonyme d'accumulation de tares, de travers et de nuisances (CES-1993). Elle porte les ambiguïtés de la société moderne, tiraillée entre l'ultra-modernité qu'on érige en modèle et l'ultra-pauvreté qu'on peut de moins en moins dissimuler. Face à cette image négative de la ville et à la menace de dégradation continue des grands ensembles, le concept de qualité de vie a pris une dimension considérable. Il s'est banalisé au fur et à mesure que se dégradait l'environnement urbain:

CHOIX PRIORITAIRES DES FRANÇAIS EN MATIÈRE DE QUALITÉ DE VIE:

Réponses citées au moins une fois	<i>France entière</i>	<i>France urbaine</i>
<i>Lutte contre le bruit</i>	54%	55%
<i>Amélioration de la circulation</i>	23	26
<i>Amélioration du stationnement</i>	24	25
<i>Amélioration de la sécurité</i>	42	41
<i>Amélioration de la propreté</i>	31	29
<i>Développement des espaces verts</i>	31	29
<i>Amélioration des transports en commun</i>	14	12
<i>Amélioration des conditions de logement</i>	18	20
<i>Développement des équipements sportifs</i>	7	8
<i>Développement des activités culturelles</i>	13	11
<i>Lutte contre la pollution</i>	33	35

Sources: CREDOC-1987.

Avec la hausse générale du niveau de vie entre 1950 et 1980, les valeurs de la société se sont transformées; les modes de vie et de consommation, encore plus nettement, atteignant des niveaux jusque-là inconnus. Pour les acteurs politiques et les signataires de la Charte d'Athènes, l'immeuble collectif a été le Nec plus Ultra; désormais, le citoyen conteste cet ordre-là. Le débat sur la ville concerne de plus en plus la qualité de vie et de l'environnement du citoyen. L'éco-géographie place au cœur des problématiques géographiques les questions de dégradation du milieu, de nature et d'espace humain. Cette géographie est de fondation écologique, elle reprend le paradigme principal de la géographie classique qui repose sur la relation homme-milieu. L'écologie urbaine, elle, pose d'emblée le postulat que le cadre de vie conditionne le comportement des individus. Le milieu est en quelque sorte, source de bonheur ou au contraire de malheur, de bien-être ou de mal vivre.

4.2.7- PERCEPTION NEGATIVE

Les résultats de l'enquête ont permis de souligner la vision la plus noire du grand ensemble: part la plus importante d'habitants qui ont exprimé une opinion négative, une image négative, faiblesse du nombre de ceux qui pensent qu'il n'y a pas d'inconvénients majeurs et à l'inverse proportion maximale de ceux qui estiment que le grand ensemble n'offre aucun avantage. Ronceray-Glonnières et Les Sablons se distinguent de l'ensemble des quartiers. Ils apparaissent bien comme les plus proches de la "perception négative absolue". L'importance des inconvénients cités par les habitants de Verneau et des Plaines à Trélazé montre que les deux grands ensembles peuvent leur être associés. Dans ces espaces, un pourcentage important de personnes interrogées aspirerait à un ailleurs plus prometteur, et surtout moins stigmatisant.

<u>PERCEPTION NEGATIVE</u>	
<i>Image négative</i>	RONCERAY G-SABLONS
<i>Aucun avantage</i>	SABLONS-RONCERAY G
<i>Uniquement des inconvénients</i>	VERNEAU-TRELAZE
<u>SABLONS- RONCERAY GLONNIERES- TRELAZE- VERNEAU-</u>	
<u>2</u>	<u>1</u>

Sans comparer la situation au modèle américain (DARDEN-1991), où les employeurs prennent en compte ouvertement le lieu de résidence des employés comme critère de sélection, et donc associent identité de l'individu et identité du territoire, il est clair que pour un nombre considérable de personnes interrogées, le seul nom de leur quartier sonne comme un stigmat. Obligés de supporter un milieu qui n'offre aucun avantage, les habitants concernés se sentent souvent dépossédés de leur identité individuelle car amalgamés à une signification sociale et territoriale dégradée et/ou dégradante qui les dépasse. Inscrits dans des quartiers en difficulté, où l'action des pouvoirs publics est plus importante qu'ailleurs, les résidents ont le sentiment d'appartenir à un espace marginalisé par l'exception territoriale dont il fait l'objet.

Les quartiers en convention ont en effet, l'image d'un tout à profil socialement très défavorisé. L'application d'une "*discrimination positive*", d'une exception territoriale ("géographie prioritaire") s'accompagne d'effets pervers et notamment, d'un renforcement des ségrégations spatiales, les territoires concernés par les politiques de développement social se retrouvant

finalement encore plus stigmatisés, stigmatisation qui contribue elle-même à accentuer une image des quartiers déjà négative. Finalement la "*géographie prioritaire*" aboutit à définir une géographie des territoires menacés et menaçants.

Le recours au territoire, qui est l'une des caractéristiques récentes des politiques de lutte contre l'exclusion, renforce donc la stigmatisation de ces territoires. Sur fond de crise économique et sociale, les dispositifs socio-urbains apparaissent pourtant, paradoxalement, comme la seule voie susceptible de lutter contre l'exclusion urbaine par le principe d'une discrimination territoriale positive. Le constat d'hétérogénéité des situations a entraîné une réelle reconnaissance de la diversité locale, véritable clé de voûte de la politique de la ville et sur laquelle repose le concept de "discrimination positive". Derrière le vocable de "*discrimination positive*" (DELARUE-1991), il s'agit toujours en fait d'adapter les politiques publiques aux situations locales. La territorialisation de l'intervention publique et le principe de discrimination positive ont d'une certaine manière permis de rompre avec le postulat de l'égalité de tous devant l'action des pouvoirs publics et devant ses bénéficiaires. Les élus ont tous été confrontés à la question de savoir s'il fallait considérer ces quartiers comme les autres quartiers de la ville, sans appliquer de "discrimination positive", ou au contraire si la situation n'imposait pas une intervention politique spécifique, symbole de la prise en charge de la crise économique, de la crise urbaine et de ses effets. Cela étant, l'aide aux plus démunis a toujours existé au cours de l'histoire des villes (prise en charge par l'église, le patronat ou l'Etat). Le concept de "discrimination positive", mis en application dans les quartiers en France a simplement pris plusieurs formes, s'est institutionnalisé et s'est traduit dans des domaines d'actions très variés.

Le principe d'une discrimination territoriale positive renvoie à la question de savoir si le fait d'être logé dans tel ou tel quartier d'une agglomération conditionne les chances des individus (SAUVAGE-1992). Autrement dit, les grands ensembles engendrent-ils l'exclusion et la marginalisation progressive de leurs habitants ou bien attirent-ils les exclus de la ville ? Assistes-t-on à un processus de "ghettoisation" de ces espaces ?

Ces espaces désignés comme des ghettos sont en fait des zones dans lesquelles est concentrée une population cumulant tous les handicaps et dont on souhaite signifier la gravité: persistance et accentuation des phénomènes de chômage, progression de l'individualisme, explosions des violences, difficultés psychologiques des individus, précarités des ressources, maladies. L'identification se fait généralement par des critères négatifs: regard des groupes extérieurs, désintégration, désocialisation et exclusion. Souvent le seul lien, le seul dénominateur commun aux individus est l'absence d'insertion socio-économique. Les grands ensembles et en particulier ceux de nos villes de l'ouest de la France ne constituent pas des communautés culturelles qui caractérisent le ghetto. Il s'agit bien davantage d'espace d'exclusion où la tendance est la concentration de populations identiques. Il n'existe pas de quartiers conquis par la population immigrée comme la Goutte d'Or à Paris ou Belsunce à Marseille par exemple. Selon Hervé Vieillard Baron, ce terme de ghetto est à proscrire (VIEILLARD BARON-1992); concernant les grands ensembles, il s'agit d'un abus de langage. L'auteur nous invite à établir un recensement des termes utilisés pour désigner ces espaces particuliers; recensement qui illustre bien le cheminement sémantique qui mène à ghetto par une série d'amalgames abusifs pourtant entrés dans le langage courant. On passe ainsi de cités-dortoirs à quartiers chauds, de poches de misère à îlots sensibles, d'espaces de non-droit à lieu malade d'urbanité, d'espace de non-citoyenneté à ghetto. Ce n'est que très récemment que le terme de ghetto est devenu un nom commun qui s'applique à n'importe quel groupe

racial ou culturel ségrégué. Force est d'admettre qu'il ne s'applique ni au malaise social observé dans les cités de grands ensembles, ni aux formes de sociabilité observées dans ces espaces (RHEIN-1992). L'homogénéité de peuplement est moins assurée que ne l'impliquerait l'emploi du mot ghetto (BRUN & RONCAYOLO-1985).

CONCLUSION DE LA QUATRIEME PARTIE

Avec les résultats d'enquêtes, ont été proposées des synthèses thématiques reprenant des séries statistiques, classées en fonction de la nature des questions posées aux habitants pendant les entretiens: de nature socio-démographique, liée au thème de l'habitat et plus comportementale ou liée aux perceptions. Chacune de ces typologies a permis de classer les quartiers étudiés en trois groupes, en fonction de leur cumul plus ou moins important de "critères aggravants".

<u>QUARTIERS CLASSES DANS L'ORDRE DECROISSANT POUR LE CUMUL DE "CRITERES AGGRAVANTS"</u>	<u>THEMES POUR LESQUELS LES QUARTIERS ONT CUMULE LE MAXIMUM DE "CRITERES AGGRAVANTS"</u>
<u>TRELAZE</u>	- Appréciation esthétique/plastique - Vie et participation sociales - Insécurité - Dynamique et insertion urbaines
<u>RONCERAY-GLONNIERES</u>	- Nuisances urbaines - Insécurité - Perception négative absolue
<u>LES SABLONS</u>	- Nuisances urbaines - Vie et participation sociales - Perception négative absolue
<u>VERNEAU</u>	- Peuplement/composition sociale - Appréciation esthétique
<u>MONPLAISIR LA ROSERAIE BELLEVUE ALLONNES BELLE-BEILLE</u>	/

Finalement, c'est Trélazé qui se définit comme le grand ensemble le plus "*défavorisé*", suivi de Ronceray-Glonnières et des Sablons, puis de Verneau. Le groupe (dans l'ordre croissant des "*critères aggravants*") Belle-Beille, Allonnes, Bellevue, La Roseraie et Monplaisir correspond à des quartiers qui n'apparaissent pas "*défavorisés*". Ils sont un témoignage de bonne intégration des individus dans les grands ensembles et confirment l'hypothèse soulevée d'un décalage supposé entre image et réalité du grand ensemble: la parole donnée aux habitants a permis de le vérifier.

Le grand ensemble des Plaines à Trélazé est bien le "*plus défavorisé*" des neuf quartiers traités tant les perceptions et les représentations des habitants à son égard apparaissent les plus négatives: vie et participation sociales déficientes, dynamique et insertion urbaines insatisfaisantes, insécurité omniprésente, appréciation négative de l'environnement.

"CRITERES AGGRAVANTS" A TRELAZE

<u>DEMOGRAPHIQUES</u>	- 16,1% de population étrangère - 52,7% de sans diplôme - 55,4% d'allocataires
<u>LIES A L'HABITAT</u>	- 100% de locataires - 94,6% n'ont pas de résidence secondaire - 51,8% n'éprouvent aucun attachement pour leur quartier
<u>LIES A LA PERCEPTION/ PRATIQUES DES HABITANTS</u>	- 46,4% ne font jamais de promenade - 89,3% ne font aucune activité dans le quartier - 1,6% seulement adhèrent à une association - 4% seulement pensent qu'il n'y a pas d'inconvénient dans leur quartier - 16,9% n'ont aucune relation de voisinage - 33,9% pensent qu'en cas de besoin ils ne pourraient pas compter sur l'aide de leurs voisins - 78,6% identifient un certain nombre de groupes à problèmes - 67,6% pensent que les espaces communs intérieurs sont dégradés - 78,6% pensent que les espaces communs extérieurs sont dégradés - 38,4% parlent de vandalisme dans le quartier - 64,3% pensent que la sécurité est insuffisante - 69,6% pensent qu'il manque des aménagements dans leur quartier - 28,4% pensent qu'il manque des commerces/services dans le quartier - 55,4% pensent qu'il n'y a pas de véritable centre - 36,2% pensent que leur quartier manque de vie

Ronceray-Glonnières, à l'issue de l'étude basée sur les enquêtes, entre dans la catégorie des quartiers qui abritent une population cumulant un très grand nombre de "*critères aggravants*": perception négative, nuisances urbaines multiples, fort sentiment d'insécurité.

"CRITERES AGGRAVANTS" A RONCERAY-GLONNIERES

<u>DEMOGRAPHIQUES</u>	- 11,7% de moins de 25 ans - 12% de familles de plus de 5 enfants - 47,7% d'employés/ouvriers
<u>LIES A L'HABITAT</u>	- 93,6% n'ont pas de jardin - 96,6% n'ont pas de résidence secondaire
<u>LIES A LA PERCEPTION/ PRATIQUES DES HABITANTS</u>	- 29,7% ne trouvent aucun avantage à leur quartier - 24% estiment que règne l'insécurité - 25,1% souffrent du bruit - 34,8% pensent qu'ils ne pourraient pas compter sur une aide de leurs voisins - 26,7% pensent que règne l'indifférence - 37,5% souffrent du tapage nocturne ou diurne - 18,1% ont une image négative de leur quartier - 33,3% signalent de nombreux actes de vandalisme - 30,5% ne sortent jamais de leur quartier - 37,7% parlent d'une ambiance malsaine - 30,8% trouvent que leur quartier est "affreux"

La perception des deux quartiers, Trélazé et Ronceray-Glonnières, est en décalage par rapport à leur réalité sociale. Celle-ci indique que les deux quartiers ne sont pas plus "*défavorisés*" que La Roseraie notamment, pourtant leur image est infiniment plus négative.

Le quartier des Sablons, qui, au terme de l'approche par l'enquête, se rapproche le plus de Ronceray-Glonnières, cumule à peu de chose près les mêmes handicaps: nuisances urbaines importantes, perception des habitants particulièrement négative, vie et participation sociales insatisfaisantes.

"CRITERES AGGRAVANTS" AUX SABLONS

<u>DEMOGRAPHIQUES</u>	- 12% de moins de 25 ans - 20,1% de plus de 60 ans
<u>LIES A L'HABITAT</u>	- 14,8% des habitants ne payent pas de loyer - 96,9% n'ont pas de jardin

<u>LIES A LA PERCEPTION/ PRATIQUES DES HABITANTS</u>	- 32,3% pensent que règne l'anonymat - 28,5% pensent que leur quartier est "affreux" - 34,1% pensent qu'il manque des commerces/services - 28,3% pensent qu'il règne une ambiance malsaine - 35,9% ne sortent jamais du quartier - 11,9% ont une image négative du quartier - 37,5% se plaignent des tapages nocturnes et diurnes - 73,3% souffrent de l'indifférence qui règne dans le quartier - 38,9% souffrent du bruit - 36% évoquent des problèmes d'insécurité - 35,1% ne voient aucun avantage à leur quartier
---	--

Pour Les Sablons comme pour Ronceray-Glonnières, la représentation négative du grand ensemble n'est pas fondée sur la seule composition sociale du quartier; il ne cumulait en effet que deux "*critères aggravants*" dans la première typologie (socio-démographie/socio-économie).

Il y a, à Verneau, une bonne adéquation entre image négative et réalité sociale du grand ensemble: Verneau se situe dans le troisième groupe de quartiers, "très défavorisés", qu'il s'agisse de critères socio-démographiques, socio-économiques ou de perceptions.

"CRITERES AGGRAVANTS" A VERNEAU

<u>DEMOGRAPHIQUES</u>	- 32,9% de personnes seules - 14,5% de ménages de plus de 5 enfants - 22,5% de population étrangère - 54,6% de sans diplôme - 67,1% d'allocataires
<u>LIES A L'HABITAT</u>	- 100% sont des locataires
<u>LIES A LA PERCEPTION/ PRATIQUES DES HABITANTS</u>	- seulement 0,7% pensent que leur quartier ne présente aucun inconvénient - 88,1% pensent qu'il existe des groupes à problèmes dans le quartier - 76,3% estiment que les espaces communs intérieurs sont dégradés - 77,7% estiment que les espaces communs extérieurs sont dégradés - 76,3% estiment qu'il y a un manque de sécurité - 67,1% pensent qu'il manque un certain nombre d'aménagements dans le quartier

Le quartier de La Roseraie, qui cumule un minimum de "*critères aggravants*", entre dans le type des quartiers peu ou "*pas défavorisés*" à l'issue de l'analyse qualitative des enquêtes.

"CRITERES AGGRAVANTS" A LA ROSERAIE

<u>DEMOGRAPHIQUES</u>	- 28% de personnes seules - 33,9% de salaires < à 2 500 f. par mois - 86,4% disposent d'aides qui correspondent à plus de 75% des ressources
------------------------------	---

La Roseraie est donc le seul grand ensemble étudié pour lequel l'image et la réalité du quartier sont en décalage inverse par rapport à l'hypothèse initiale. Ici, l'image, la représentation sont plus favorables que la réalité sociale de cet espace (comparable à celle de Ronceray-Glonnières ou Trélazé).

Les autres quartiers constituent des exemples remarquables, surtout Belle-Beille et Bellevue, de bonne adéquation entre représentation et réalité sociale favorables du quartier. Perçus et vécus par les habitants eux-mêmes de manière souvent positive, ils constituent des entités géographiques que le seul terme de grand ensemble, par la somme de connotations négatives qu'ils véhiculent, est impropre à qualifier. Derrière le concept urbanistique du grand ensemble se cache en fait des réalités socio-spatiales qui témoignent d'une identité territoriale de quartier originale. L'étude montre également, que ce concept possède un fort pouvoir de susciter des représentations. La Roseraie est à cet égard particulièrement parlant.

Finalement, et pour répondre à l'exigence de hiérarchisation des grands ensembles en fonction de leur degré plus ou moins important de handicaps, il semble bien que si le type de population, le profil des populations et la composition sociale qualifient les quartiers plus ou moins favorablement, ce sont bien les types de rapports sociaux qui s'y développent, les comportements, les pratiques et les perceptions qui ont compté pour mesurer l'intensité des "handicaps" et définir la place des grands ensembles les uns par rapport aux autres. Les grands ensembles les "*plus défavorisés*" sont finalement ceux qui sont dépourvus de sociabilité et la seule rigueur statistique, des fichiers HLM notamment, est impuissante à le révéler. C'est la raison pour laquelle les données de cadrage, associées aux enseignements de l'enquête qualitative, complètent la démonstration et confortent les conclusions tirées au cours de ces travaux. L'analyse des neuf grands ensembles, par enquête directe auprès des résidents, a apporté la preuve que des espaces apparemment identiques sont en fait porteurs d'une gamme de nuances sociales et spatiales très large. Les perceptions, les représentations des habitants y sont par ailleurs souvent contradictoires. Les représentations ont deux fondements (LYNCH-1971)¹⁴¹, la très grande "*lisibilité*" des grands ensembles d'une part, car ils possèdent la double propriété d'être immédiatement identifiables dans le paysage¹⁴² et d'être intégrés (plus ou moins bien certes) dans le tout urbain, leur forte "*imagibilité*" d'autre part, car ils ont

¹⁴¹ En fait pour Lynch, la LISIBILITE d'une ville, d'un quartier pour ses habitants est une qualité fondamentale et pour en être convaincu, il ne faut évidemment pas considérer la ville comme une donnée en soi mais en tant que perçue par ses habitants. Il paraît utile de rappeler ce que Lynch entend par IMAGIBILITE: "*c'est pour un objet physique, la qualité grâce à laquelle il y a de grandes chances de provoquer une forte image chez n'importe quel observateur (...) Dans le cas du grand ensemble, la lisibilité ou imagibilité est une qualité intrinsèque*".

¹⁴² Selon Pierre George: "*Les paysages résultent de la combinaison de facteurs multiples, ils ont des aspects concrets, sensibles (...) Retenant plutôt les représentations que l'homme de la rue se fait des paysages urbains, on débouche sur l'analyse des constructions mentales (soit fondamentales: archétypes collectifs, soit marquées par la culture de chacun), des images mentales construites à partir des signes supports de son repérage dans la cité, des "paysages perçus", tout ceci rejoignant la géographie du comportement;*" (Dictionnaire de géographie, GEORGE-1993).

cette double capacité de ne laisser personne indifférent et de provoquer des sentiments et des émotions contradictoires.

CONCLUSION GENERALE

SENS ET FINALITE D'UN QUESTIONNEMENT SUR LE LOGEMENT ET LES GRANDS ENSEMBLES

"La question du logement" est devenue un thème privilégié et on a pris l'habitude de l'interroger sous deux entrées: quantitative et qualitative. Aujourd'hui, l'approche quantitative concerne les besoins insatisfaits de logements. Ils se manifestent sous la forme de carences sectorielles concernant certaines catégories de populations: parmi elles les plus en difficulté sont les plus concernées, nous avons eu l'occasion de le signaler, mais également les catégories intermédiaires. L'approche quantitative reste, au sein du monde HLM notamment, au moins aussi pertinente que l'approche qualitative, car il semble bien qu'aucune politique de la ville ne puisse se concevoir sans politique du logement social, tant que les termes de la question resteront ceux du déficit de logements sociaux. L'approche qualitative, particulièrement débattue aujourd'hui, n'est pas non plus récente. En effet, avant même que ne soit résolue la crise quantitative du logement, s'est manifesté un mouvement de protestation, une remise en question de certains modes d'urbanisation, notamment les grands ensembles. Toutes les années 60 sont marquées par cet urbanisme. Il se caractérise par l'intervention majoritaire de l'Etat et la réalisation en masse de logements locatifs sociaux. L'une des conséquences immédiates de cette urbanisation accélérée a été la dégradation rapide des ensembles.

Dès les années 70, sur le segment de parc social le plus dégradé, celui des grands ensembles, s'est imposée une logique d'intervention sur le bâti sous la forme des procédures Habitat et Vie Sociale (HVS). Mais dès la fin des années 70, un premier bilan souligne qu'il ne peut y avoir prise en charge du contenant sans résolution des problèmes du contenu. Plus tard, dans le cadre des Développements Sociaux des Quartiers (DSQ), parvenir à une composition équilibrée de la population est entendu comme un moyen d'enrayer les processus de dévalorisation des quartiers difficiles. Finalement, peut-on réellement mesurer les retombées des DSQ ? Comment évaluer le degré de satisfaction, étant donné le peu de résonance de l'opinion des habitants à l'égard des dispositifs ? Ces interrogations constituent de véritables voies de recherche et témoignent bien des décalages entre concepteurs et utilisateurs, des coupures et des cloisonnements importants qui existent entre urbanistes, architectes, travailleurs sociaux et habitants. Evaluer la politique de la ville est difficile car elle se construit en même temps que son objet: l'exclusion et le malaise qui entourent les grands ensembles. Ce malaise est largement alimenté par l'image et les représentations que renvoient les grands ensembles. Les politiques et les travailleurs sociaux peuvent-ils intervenir sur les représentations ? Sur les systèmes de relations sociales ?

L'analyse des politiques de l'habitat et du logement est une manière aussi de prendre en compte les temporalités urbaines. L'analyse des mutations, qu'a connues le système de financement du logement social, de ses mécanismes, et leurs impacts dans le secteur du logement, permet de mieux appréhender le passage en France d'un système de financement de l'économie administrée à un système où domine le libre jeu du marché. L'analyse des aides au

logement, de l'intervention publique en matière de logement, est une manière de procéder à la redéfinition d'un certain nombre de valeurs républicaines fortes. Parce que les aides au logement sont une occasion d'exprimer la solidarité nationale. Cette forme de soutien permet de rééquilibrer la situation de ceux qui risqueraient d'être exclus du marché du logement pour raisons économiques. Le secteur du logement a donc besoin d'une intervention de la puissance publique, non seulement pour construire un nombre de logements neufs à la mesure des besoins, mais également pour permettre à ceux qui sont dans ces logements d'en supporter le coût. L'idée qu'on doit s'efforcer de parvenir à plus de justice sociale, sans quoi la démocratie est en danger, constitue un véritable projet de société. Les aides de l'Etat au logement apparaissent donc comme un outil essentiel à la réalisation de cette double obligation: obliger d'une part la collectivité à aider à la construction, et fournir d'autre part les moyens à chacun d'accéder au logement. Mais force est de constater que le système actuel ne répond pas à ces objectifs de base. La difficulté d'accéder à un logement social continue d'être un obstacle direct à l'application du droit au logement pour tous.

L'Etat a par ailleurs une mission de contrôle des équilibres locaux. C'est le rôle des pouvoirs publics que de veiller en effet à ce que chaque collectivité locale accueille une part équilibrée de toutes les couches de population. La Loi du trente et un mai 1990, dite droit au logement, rappelle cette exigence. Elle préconise la recherche de terrains constructibles et donne la priorité aux communes ne comptant pas un logement social sur cinq. Ces mesures prioritaires doivent empêcher à terme que les logiques économiques, celles du marché foncier, ne favorisent la ségrégation spatiale. Le logement social est en effet de plus en plus difficile à réaliser dans les zones de marché tendu, en milieu urbain d'une manière générale, et sa concentration uniquement dans certaines communes pose le problème de la répartition de l'effort, et donc celui de la solidarité intercommunale. C'est bien la lisibilité et la transparence des politiques de l'habitat qui sont en cause: un certain nombre de logiques antagonistes coexistent. D'une part on note l'existence de politiques très sociales, de lutte contre les exclusions, contre les ségrégations: on relève un engagement important des villes dans la politique de la ville et ses priorités (lutte contre la "*ville à deux vitesses*", réhabilitation du patrimoine HLM, articulation entre les logiques territoriales et patrimoniales). D'autre part, on remarque qu'une réduction des engagements publics en matière de logement s'est opérée au profit des banques.

LOGEMENT ET GRAND ENSEMBLE: DES PROBLEMATIQUES GEOGRAPHIQUES

Les recherches géographiques sur le logement ont fait se conjuguer méthodes et outils d'analyse pour décrire les aspects du parc de logements existant et son adéquation au volume de logements demandés (jeu de l'offre et de la demande), pour identifier les acteurs du logement et comprendre les stratégies, les processus et les enjeux de la production de logements, pour finalement en connaître et en interpréter les traductions spatiales et percevoir les ségrégations socio-spatiales qui peuvent en découler. C'est le développement des contacts entre milieux universitaires et milieux professionnels (à travers notamment des études sur la croissance urbaine et le tissu urbain, sur le marché et les politiques du logement, sur la division fonctionnelle et sociale de l'espace et sur le peuplement) qui a fait l'essor et le succès de la problématique de la ségrégation.

Durant les années 60 et 70, le contenu de la problématique de la ségrégation est plutôt marqué par les rapports entre classes sociales, et par la corrélation entre division sociale du travail et division sociale de l'espace. Des formules sont restées célèbres comme celle de Jean-Claude Chamboredon et Madeleine Lemaire "*proximité spatiale et distance sociale*": elle indique que le mythe du "brassage social" ne fonctionne pas, les barrières sociales ne tombent pas, même lorsque l'on fait cohabiter dans un même lieu des groupes sociaux différents. Les notions de partage du territoire, de division du travail impliquent que la référence au monde ouvrier est sous-jacente et omniprésente. Aujourd'hui, outre qu'elle renvoie aux effets de la stratification de la société, la ségrégation engendre des "périls" urbains nouveaux: révoltes juvéniles, flambées de violence, régressions sanitaires, accroissement des inégalités éducatives.

La notion d'exclusion est centrale dans le débat contemporain sur la ville et le logement (GAUDIN-1994). La plupart des travaux géographiques sur le logement soulèvent la question des inégalités sociales. Aujourd'hui les chercheurs continuent de manifester leur intérêt pour cette question et cette attention s'exprime à travers une variété importante de modes d'investigations et de types de problématiques développées. Le logement en est un exemple. Le droit au logement et la notion de droit au logement apparaissent particulièrement pertinents comme clés de lecture des ségrégations socio-spatiales et (donc) comme champ d'investigation géographique.

Le logement est un besoin fondamental de l'individu, il est un droit désormais reconnu car on a pris conscience qu'il est la première condition de l'insertion sociale des populations, notamment des plus "*défavorisées*". Pourtant, la plupart des ménages ne pourraient pas se loger au prix du marché. Ceux qui sont en retrait du monde du travail sont susceptibles, aussi, de se retrouver en retrait du marché du logement. La question sur le droit au logement et la mise au point d'une définition d'un droit au logement sont majeures et seulement partiellement résolues. C'est parce qu'il y a un droit et que ce droit n'est pas respecté qu'on cherche à connaître les exclus de ce droit. En dépit de ce que l'on peut penser (en raison de l'existence de la Loi Besson), cette problématique de recherche ne date pas des années 90.

Selon que l'on regarde la société par le biais de l'emploi, de l'école ou du logement, on observe des processus et des mécanismes basés sur une logique d'exclusion et de relégation d'une partie de la population (MILANO-1995). Pauvreté rime souvent avec cumul de handicaps. Il est difficile de faire ou de décrire une géographie de la pauvreté sans partir d'une géographie des inégalités. La question essentielle est de déterminer le rôle du territoire dans les manifestations de pauvreté et dans les politiques de lutte contre la pauvreté et l'exclusion. Le logement et l'absence de logements sont parmi les marqueurs les plus significatifs de la pauvreté. Pour les géographes, les facteurs de pauvreté et d'exclusion sont par conséquent, liés aux territoires où elles se manifestent¹⁴³. Le territoire, la répartition territoriale des types d'habitat sont des entrées géographiques judicieuses. La mise en évidence "d'effets de lieu" permet de démontrer qu'il existe bien des relations étroites entre espaces et ségrégations. Les quartiers en convention, et notamment la majeure partie des grands ensembles manceaux et angevins, en sont une frappante illustration. Il y a deux niveaux d'exclusion, l'exclusion sociale et l'exclusion spatiale; la seconde aggrave la première et accentue ses effets en concentrant les populations en difficulté en certains lieux: "*poches d'exclusion*" (ROCHAIS-1993), et inversement puisque des recherches ont montré le caractère stigmatisant de certains lieux sur leurs résidents (GUEDEZ-1995). Est-ce la localisation de la pauvreté et de l'exclusion qui a fait naître le besoin de territorialisation des politiques socio-urbaines, ou bien est-ce le

¹⁴³ Pour Jacques Barou: "il y a bien sûr des ménages très pauvres en dehors du parc HLM mais leurs effectifs sont limités et en tous cas peu concentrés dans les mêmes types de logements. La pauvreté hors HLM s'atomise. Dans les HLM au contraire, elle a tendance à se concentrer" (BAROU-1992).

fait de déterminer dans l'espace des "*zones sensibles*" qui accentue leur exclusion ? Quoiqu'il en soit, une situation sociale défavorable vécue engendre un fort sentiment d'exclusion qui retentit nécessairement sur les représentations de l'espace, les représentations des habitants contribuant à structurer leurs pratiques spatiales et sociales (MASSON & BATAILLON-1994/1993).

ESPACES URBAINS ET SEGREGATION: UNE DIALECTIQUE GEOGRAPHIQUE

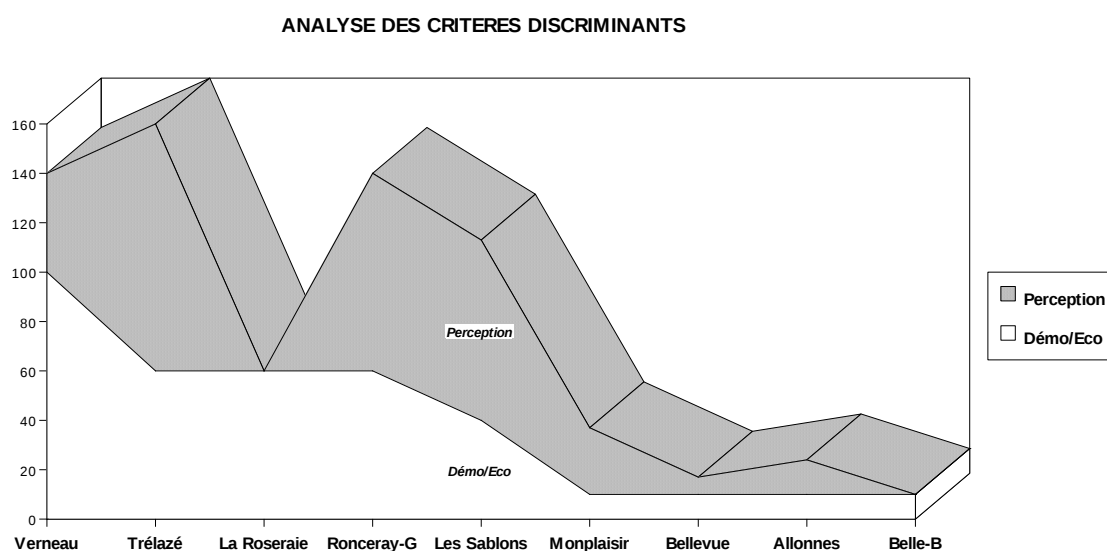
L'espace urbain, en tant que porteur des inégalités et des ségrégations sociales, est avant tout contrainte. En effet, le principe selon lequel la référence à l'espace est à la base des partitions sociales conduit à lire le territoire selon une échelle de valeur sociale. Et quel sens donner ici à la valeur, sinon celui de qualité de vie. Dans notre analyse géographique des populations des grands ensembles (mais des espaces de difficultés en général), ces notions de qualité de vie ou de non qualité de vie, celles de bien-être ou de mal vivre sont apparues fondamentales pour l'habitant.

Dans les grands ensembles, comme dans la plupart des espaces de malaise social, ces thèmes paraissent déterminants parce qu'ils renvoient inévitablement à la notion de justice territoriale. L'espace ici est contrainte spatiale, il est rendu responsable des dysfonctionnements, l'accusé est le grand ensemble dans sa conception, sa forme, ses principes de structuration sociale. Bien sûr, aucun des habitants rencontrés ne fait expressément référence dans son propos à cette notion de justice territoriale, en revanche le thème de l'injustice est souvent sous-jacent: l'injustice de vivre dans un espace qui ne vous convient pas, l'injustice d'être dépourvu d'emploi, l'injustice de ne pouvoir donner plus et mieux à ses enfants, l'injustice d'être captif. A cet égard, de nombreux habitants interrogés dans les grands ensembles apparaissent dans un contexte d'immobilité comme des "*défavorisés*". En effet, aujourd'hui l'aptitude à la mobilité est plus que jamais un critère essentiel pour obtenir un emploi, or les inégalités sociales ou l'aggravation des inégalités sociales, freinent cette mobilité. En réponse à ce défaut de mobilité, des voies nouvelles sont possibles et expérimentées, notamment celle d'une ouverture sur l'extérieur (faire venir des emplois de l'extérieur) et celle de créer sur les quartiers des activités productrices d'emplois et de richesse économique. A cet égard, l'apport essentiel des dispositifs Pacte de Relance pour la Ville (PRV) dans les orientations de la politique de la ville réside dans la priorité accordée à la revitalisation économique des quartiers en difficulté: l'emploi (emplois ville), la relance des activités économiques, la restructuration des équipements commerciaux. Les mesures les plus fortes du PRV portent sur la fonction économique et les entreprises, ou plus exactement, l'installation d'entreprises dans le périmètre des quartiers classés Zone de Revitalisation Urbaine (ZRU) et ZFU (Zone Franche Urbaine). Les ZRU bénéficient depuis le premier janvier 1997 d'exonération pour les entreprises: de la taxe professionnelle pendant cinq ans, de charges sociales pour douze mois, d'impôts et de charges patronales de sécurité sociale aux entreprises de moins de cinquante salariés. Ronceray-Glonnières, Verneau, Belle-Beille, Les Sablons, Monplaisir ou Les Plaines bénéficient dans le cadre du PRV de tout ou partie de ces mesures, mais d'autres quartiers, comme La Roseraie notamment, ont les mêmes besoins et ne peuvent, parce qu'ils sont classés hors convention, bénéficier de ces mesures économiques incitatives pour relancer l'emploi. Parallèlement à ces mesures, des fonds sont prévus pour procéder à des opérations

d'aménagement ou de réaménagement de surfaces commerciales sur le territoire des Zones Urbaines Sensibles (ZUS). L'ensemble de ces dispositions doit accompagner et faciliter l'accès des dix huit-vingt cinq ans des quartiers à l'emploi, il s'agit là de la formule dite "*d'emploi de ville*", forme nouvelle du Contrat Emploi Solidarité (CES).

LES GRANDS ENSEMBLES: UNE MOSAIQUE D'ESPACES SOCIAUX

La perception des individus à l'égard de leur espace de vie, le grand ensemble, telle était bien l'interrogation principale. Une fois rejetée l'idée d'une perception unique se calquant sur l'image convenue du grand ensemble, nous sommes au contraire parvenus à finaliser un certain nombre de types de grands ensembles d'après les éléments de l'enquête. Par sélection des critères les plus "*aggravants*" ou "*handicapants*", les quartiers se sont révélés fort dissemblables et les habitants ont été considérés dans la pluralité de leurs situations. Bien que la plupart des caractéristiques négatives soient généralisables à l'ensemble des quartiers, le traitement de l'enquête a permis de mettre en lumière que chacun d'eux est affecté à des degrés divers par tel ou tel travers. Le degré de différenciation des quartiers est apparu très important, il est quelquefois tel, que les grands ensembles n'ont plus alors de commun que l'appellation.



Ainsi, la population de Verneau apparaît bien, parmi les neuf quartiers traités, socialement et économiquement la plus "*défavorisée*", marginalisée. Aux Sablons et à Ronceray-Glonnières

c'est l'hostilité du milieu et les nuisances subies qui paraissent alimenter le rejet. S'y ajoute à Ronceray-Glonnières un fort sentiment d'insécurité. L'enclavement du grand ensemble de Trélazé favorise et alimente auprès des habitants le sentiment d'être en dehors de la ville. A Allonnes cet enclavement est au contraire relativement compensé par une dynamique urbaine plus favorable. Ailleurs, l'image est meilleure, les quartiers sont "moins mal aimés", appréciés même. Cela étant, les quartiers de grands ensembles manceaux et angevins restent fortement stigmatisés par rapport aux autres quartiers de la ville. Ils portent en particulier une population et une jeunesse inquiètes qui doutent de ses possibilités d'insertion dans le système. On relève souvent un fort ancrage dans ces quartiers mais en même temps une vision pessimiste de leur évolution. Souvent les habitants s'y sentent déclassés par le développement de la précarité et de la pauvreté. Certains sont amers d'être là, de ne pouvoir échapper à un quartier marqué par la dégradation sociale et matérielle de l'habitat.

Il paraît utile pourtant d'insister sur le fait que ces caractéristiques sont à nuancer car elles reposent sur le discours de centaines d'habitants interrogés. Cette réserve est d'autant plus indispensable que rechercher l'amalgame nous apparaîtrait comme la greffe d'une injustice supplémentaire. En effet, à l'échelle de l'ensemble de la ville, la notion de grand ensemble et l'image des quartiers constituent des tout homogènes. Or, selon que l'on se place du point de vue de l'observateur extérieur, de l'habitant, du bailleur social, mais également parmi les résidents, du retraité, du responsable de famille nombreuse, de la femme au foyer, du jeune, du RMIste, la réalité socio-spatiale du grand ensemble apparaît toujours comme une appropriation, une lecture personnalisée de l'espace et de la société locale. C'est donc bien cette variété des perceptions et des représentations qui renforce la difficulté à saisir la réalité socio-spatiale de ces territoires composés finalement d'une mosaïque de mondes sociaux. L'étude démontre que l'acceptabilité du cadre de vie par celui qui l'habite ne dépend pas seulement de critères matériels objectifs (salubrité, taille du logement, insonorisation, esthétique) mais aussi de son propre degré d'acceptation de l'espace habité.

GRANDS ENSEMBLES VECUS ET PERCUS: UNE GEOGRAPHIE A EXPLORER

Les représentations ne sont pas des données finies et statiques parce qu'elles reposent en partie sur des dynamiques, des buts que se définissent les individus. En fait, les déterminants de l'appréciation des espaces sont très nombreux: esthétique/plastique, liés au profil social, au cursus résidentiel et spatial, enfin aux objectifs poursuivis (plutôt que stratégies). A l'origine, les grands ensembles étaient des espaces migratoires, des étapes dans un processus d'émancipation socio-spatiale et résidentielle. Force est de constater qu'ils ont aujourd'hui perdu ce caractère. L'absence de perspectives sociales et résidentielles ascensionnelles contribue à alimenter la "désespérance" qu'ils engendrent quand on s'y trouve définitivement "cantonné". En dépit de la difficulté à la saisir, et pour l'habitant à l'exprimer, la perception qu'ont les individus de leur espace de vie nous semble être un thème incontournable de la géographie humaine moderne. La géographie des perceptions est bien une géographie humaine, humaniste. Le souci de compréhension, de ce que sont les représentations mentales de l'espace, est partagé par les géographes qui se réclament de l'humanisme. Il s'agit finalement, de proposer une redéfinition de l'espace qui intègre le rapport sensible à l'espace. Le rapport sensible à l'espace est nécessairement lié au domaine de la contemplation et de la représentation, celui-là même qu'Armand Frémont a su conceptualiser et définir comme un "espace vécu". Vouloir démontrer, pour les grands

ensembles, qu'il existe un véritable décalage entre image vécue et image perçue revient à interroger la relation entre espace senti/perçu et géographie/paysage. Au fond c'est bien là que semble être l'essentiel, et là que peut véritablement se révéler la géographie sociale. Les perceptions socio-spatiales ont ici été scientifiquement approchées et leur analyse contribue à éclairer le sens que les individus donnent à l'espace: combien de personnes interrogées sont-elles passées tour à tour au cours des entretiens du contentement à l'indignation ? L'image que se font les individus des espaces (et comment ces images influencent leur décision), le sens de l'espace pour l'individu, sont déterminants pour comprendre et interpréter les migrations résidentielles, les comportements spatiaux ou les rapports et l'utilisation de l'espace d'une manière générale.

A l'issue de cette thèse quelques voies de recherche se sont précisées. Envisager une "*géographie du bien-être*", de la satisfaction territoriale, du bonheur d'habiter ou au contraire des pathologies socio-urbaines pourrait représenter des questionnements intéressants sur les multiples visages qu'offre aujourd'hui la ville. La démarche proposée à Angers et au Mans est transposable à d'autres espaces et à d'autres types d'espaces en mutation: quartiers urbains hors convention mais également milieu rural. La géographie des perceptions doit aussi impérieusement aller à la rencontre des ambiances. Qu'elles soient sonores, sensorielles ou visuelles, les ambiances représentées et vécues sont à même de rendre compte finalement de la relativité du "perçu". La relation homme/milieu repose sur une représentation subjective du monde réel et, ce qui importe, c'est que la nature de la représentation conditionne le bien-être des individus. Les critères de satisfaction des personnes interrogées sont souvent apparus dépendants de leur plus ou moins grande sensibilité à l'image qu'offre leur quartier. Elles se sentent d'autant plus atteintes dans leur dignité par sa dégradation qu'elles y sont sincèrement attachées. De ce point de vue, Trélazé est l'exemple à retenir: dans ce quartier en effet, la population âgée est très attachée à son territoire qui a été pour elle un lieu d'enracinement et non de passage. Les enquêtes ont montré aussi que les grands ensembles sont encore plus mal perçus que vécus. Les témoignages de bien-être et d'attachement au quartier ont été très nombreux. Bien plus que de modifications architecturales ou urbanistiques, c'est peut-être de "médiatisation positive" et de campagne de "réconciliation" dont les grands ensembles ont besoin. Le terme "réhabiliter" ne sera alors pas seulement compris au sens urbanistique (rénover, rendre plus et mieux habitable), mais aussi dans son sens éthique et juridique: rendre sa dignité, rendre son honneur. Cela reste un chantier à ouvrir.

GRANDS ENSEMBLES ET CONDITION URBAINE

Le grand ensemble n'est ni un modèle, ni un archétype mais un quartier ayant son originalité, c'est ce qui ressort de manière prégnante de notre étude. La variété des perceptions a renvoyé non seulement à la variété des vécus, mais aussi à la variété des individus et des pratiques. Une des ambitions de l'enquête était d'établir des rapports de cause à effet entre les catégories sociales présentes dans les grands ensembles et les types de perceptions, de représentations voire de comportements observés. L'étude souligne également, combien la seule approche quantitative est impuissante à découvrir l'identité des quartiers et les rapports sociaux qui s'y développent, les fichiers HLM se révélant au mieux de précieux outils pour confronter les résultats. Ils nous ont permis de disposer d'une base de données exhaustives

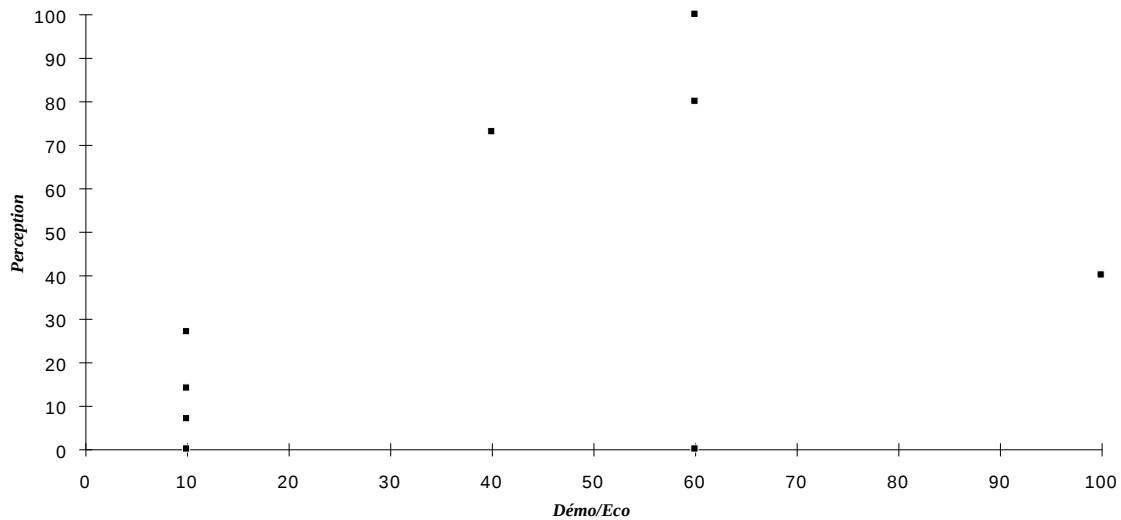
sérieuses, mais insuffisantes, pauvres et trop générales pour permettre de dégager le sens de ces espaces.

Notre problématique s'appuyait sur l'hypothèse selon laquelle perceptions, représentations et comportements (rapports sociaux/vie sociale) reposent essentiellement sur les appartenances sociales, et donc sur les statuts socio-économiques qui les sous-tendent ou qui en découlent. Mais les enquêtes ont permis d'opposer deux conceptions. En effet, elles mettent en évidence une vision déterministe de la vie quotidienne, des perceptions, des représentations et des comportements; et le cas de Verneau va dans ce sens. Elles laissent place, également, à une vision moins immédiatement lisible de la réalité, fondée cette fois sur la singularité des rapports sociaux et sur le constat qu'il n'existe pas de réel en tant que tel, mais uniquement des représentations du réel. En fait, si la population résidente donne une image du quartier par sa composition et les divers statuts sociaux de ses habitants, cette composition sociale n'est pas seule déterminante en tant que telle; l'exemple de La Roseraie est de ce point de vue particulièrement éloquent. L'image du quartier est fortement influencée par les perceptions et représentations individuelles endogènes de l'espace et des groupes sociaux très souvent contradictoires. Parler de communautés résidentielles apparaît dans ce contexte très outrancier, en tout cas s'apparente à une vision exagérément optimiste de la vie sociale, pour ne pas dire naïve. La réalité illustre des rapports sociaux fondés sur le repli sur soi, l'individualisme ou l'hostilité. Dans les quartiers les liaisons sont difficiles car les lieux de contacts sont rares ou absents. Or, le grand ensemble répondait en principe à une idéologie de la modernité qui gommait les distinctions sociales et prétendait unifier les modes de vie et les attitudes. De tels principes conduisaient à amalgamer condition urbaine et modernité. Aujourd'hui c'est peut-être autant la condition urbaine qu'il convient d'interroger que la notion de modernité, l'une et l'autre méritant un éclairage. Or, traditionnellement la ville favorise les échanges, elle est productrice de relations sociales. Les grands ensembles ont perdu l'urbanité dont ils étaient intrinsèquement porteurs. Il y manque des lieux agréables où l'on n'hésite pas à s'arrêter, des lieux de convivialité pour se ressourcer aussi.

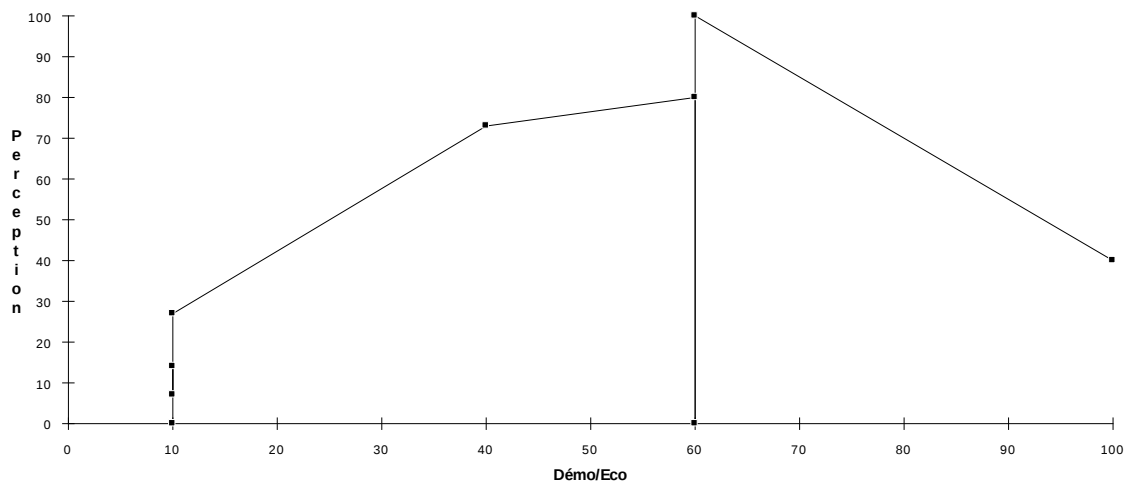
Les enquêtes ont montré combien étaient liées les notions de représentation et de bien-être (ou son contraire). Elles ont également permis de rendre indissociables bonheur d'habiter et cité ou plus exactement dans le cas des grands ensembles insatisfaction ou insuffisance d'urbanité. Les grands ensembles ne seront jamais la ville parce qu'ils ne lui ressemblent pas, parce qu'ils ne parviennent pas non plus à échapper à leur vocation initiale "monofonctionnelle", et par conséquent à être perçus, représentés, sentis par les habitants et par les autres citoyens comme "de la ville". Les grands ensembles sont paradoxalement à la fois hors de la ville et omniprésents dans son paysage: isolés et pourtant visibles de loin. Un supplément d'humanité est nécessaire dans les grands ensembles, il passe par la ville. Ils doivent devenir des espaces urbains à part entière. Dans les exemples étudiés, quasiment tout ce qui fait la ville y manque et les habitants le perçoivent bien, le disent, l'ont dit. Sans doute est-ce là la véritable injustice, celle qui produit la marge. Le grand ensemble semble "hors la ville", et continuer de faire croire le contraire à ceux qui l'habitent revient à sous-estimer leur clairvoyance. Mais peut-être sommes nous entrés dans une période de mutation de l'urbain, de transformation des cités, à l'instar des villes nord-américaines, qui laisse à penser que hors la ville il peut y avoir autre chose, une autre forme de vie urbaine qui n'est pas la cité mais qui pourrait s'y substituer. En effet, dans les agglomérations nord-américaines, la vie urbaine s'est déplacée en banlieue, jusqu'à en effacer le caractère périphérique et à créer de nouvelles centralités (VIEILLARD BARON-1996). Bien qu'il ne s'agisse pas des mêmes banlieues, si l'on y vivait mieux et si l'on y portait un autre regard, les grands ensembles pourraient bénéficier d'une dynamique urbaine satisfaisante. Mais en France, aujourd'hui encore, avec l'ensemble

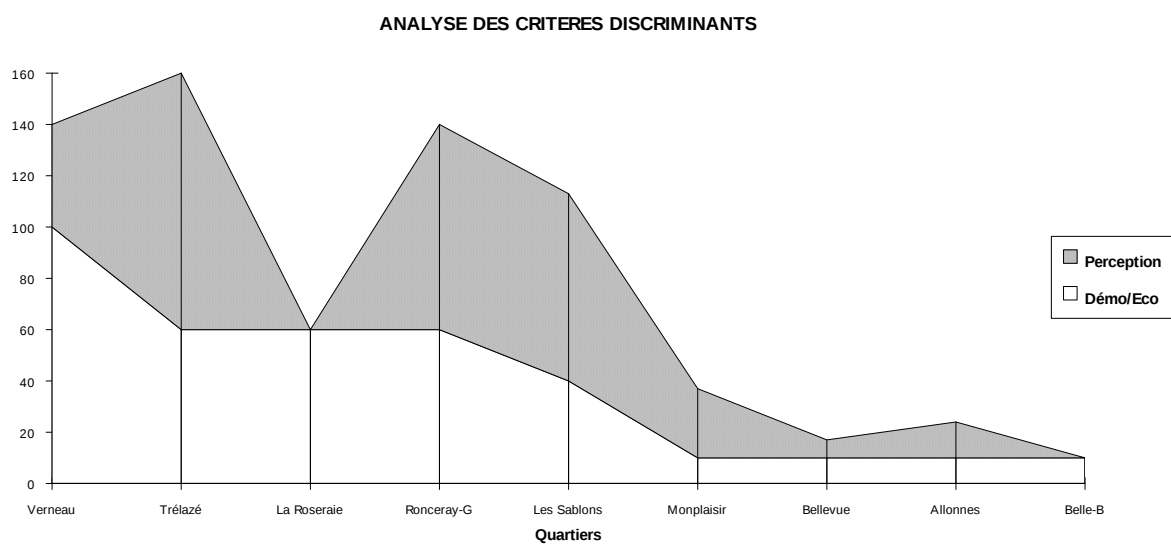
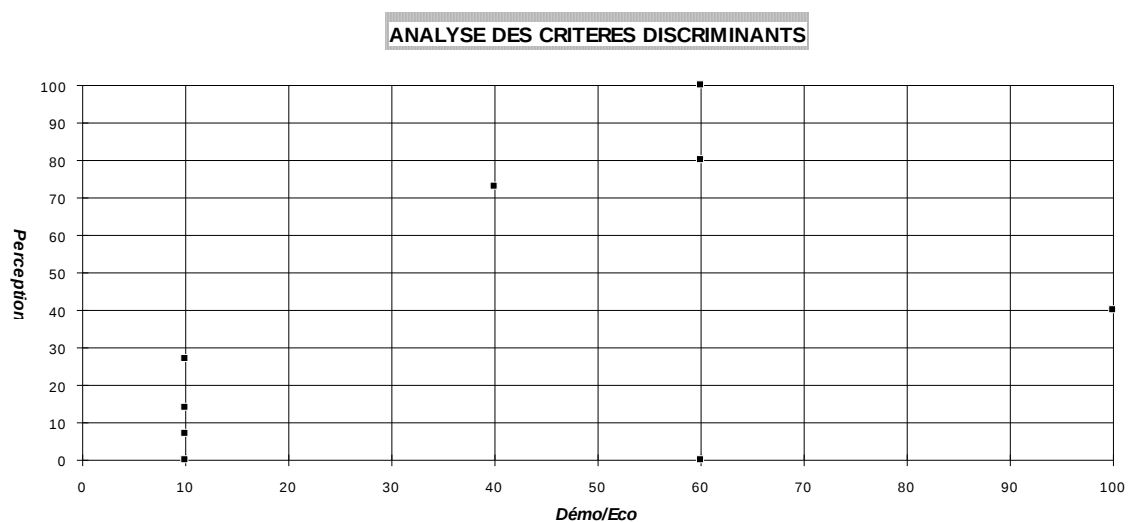
des représentations qu'elle continue de véhiculer, la ville ne sera jamais ailleurs que dans l'espace où elle est la plus parfaitement inscrite: dans les centres. Les catégories aisées ne s'y trompent d'ailleurs pas qui investissent les centres ou les péricentres; elles seules possèdent ce privilège rare de pouvoir adapter, au plus juste, idéal et position résidentiels. La lutte urbaine aujourd'hui concerne un droit aussi bafoué que le droit au logement, celui à la "citadinité". Cette exclusion est aussi insupportable que n'importe quelle autre, c'est toute une catégorie de citoyens qui se sentent rejetés de la ville et qui n'ont pas encore trouvé leur place ni dans l'espace où ils vivent, ni dans le système social dans lequel ils sont normalement inscrits.

LES GRANDS ENSEMBLES MANCEAUX ET ANGEVINS, analyse des critères discriminants

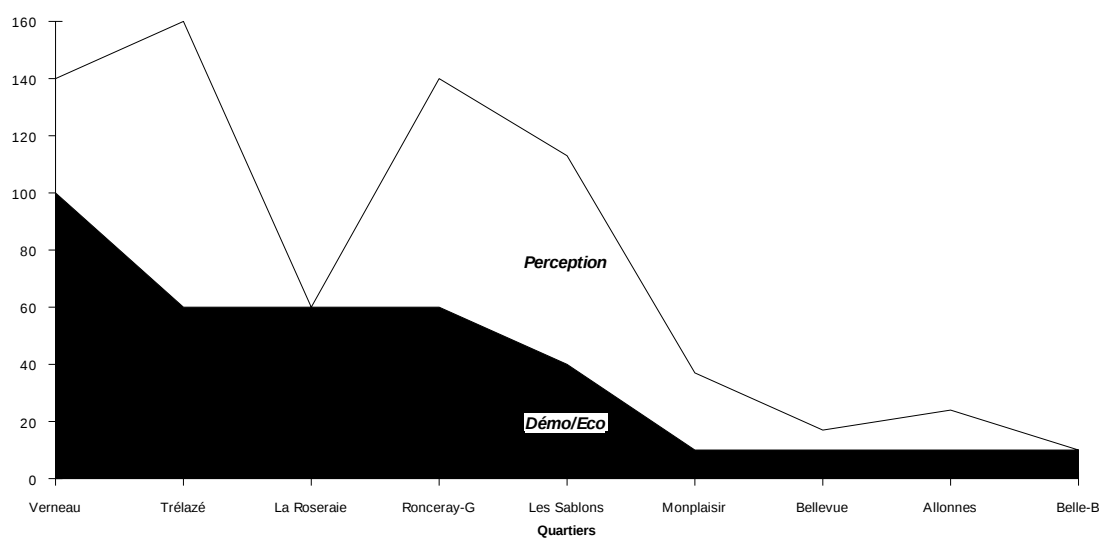


ANALYSE DES CRITERES DISCRIMINANTS





ANALYSE DES CRITERES DISCRIMINANTS



ANALYSE DES CRITERES DISCRIMINANTS

