

**LES ENJEUX URBANISTIQUES ET SOCIAUX AUTOUR  
D'UNE OPÉRATION DE RÉNOVATION URBAINE EN  
PÉRIPHÉRIE PARISIENNE. L'EXEMPLE DE LA CROIX-  
PETIT À CERGY**

THE URBAN AND SOCIAL CHALLENGES CONCERNING AN  
OPERATION OF URBAN RENEWAL IN THE PARISIAN  
PERIPHERY. THE EXAMPLE OF LA CROIX-PETIT IN CERGY

LOS RETOS URBANOS Y SOCIALES EN TORNO A UNA  
OPERACIÓN DE RENOVACIÓN URBANA EN LA PERIFERIA  
PARISINA. EL EJEMPLO DE LA CROIX-PETIT EN CERGY

Didier DESPONDS \*

**RÉSUMÉ**

Le quartier dit de la Croix-Petit situé en plein centre de la ville de Cergy a été l'un des premiers construits dans la ville nouvelle. Le projet urbain initial visait à concevoir un quartier populaire bénéficiant de multiples avantages en termes d'équipement et d'accès aux aménités urbaines. Si ce quartier fut, pendant plus d'une décennie, présenté comme un modèle, les évolutions constatées dans la décennie quatre-vingt, le rapprochèrent progressivement des quartiers à forte stigmatisation. À partir de janvier 2002, l'équipe municipale récemment réélue décida de privilégier une opération de grande envergure, en choisissant de détruire intégralement le quartier. Ceci a nécessité le relogement des familles, en fonction de leurs demandes spécifiques, mais aussi des disponibilités en logements sur la commune de Cergy ou sur d'autres territoires voisins.

Afin d'aborder ces aspects sont utilisés les résultats d'une enquête conduite en face à face auprès des ménages relogés et installés depuis au moins une année dans leur nouveau logement ainsi que sur divers urbanistiques. Au final, il s'agira d'interroger les pratiques développées lors des opérations urbaines, dans le contexte français. Celles-ci se déroulent généralement de manière descendante, ne laissant que peu de place aux capacités de mobilisation des populations résidentes. Ces approches qui demeurent largement dominantes font l'objet de critiques croissantes.

**Mots clés:** rénovation urbaine, quartier dévalorisé, projet urbain, mobilités résidentielles.

**ABSTRACT**

Located into the heart of the town, the Croix-Petit neighbourhood is one of the first built-up areas of the New Town of Cergy-Pontoise. The original urban project aimed to design a working-class neighbourhood which could benefit from equipments and urban amenities. The first decade showed a success but the area has started to decline from the

---

\* Maître de conférences en Géographie à l'Université de Cergy-Pontoise (F-95000).

80's onwards. From January 2002, the municipality decided to launch a vast renewal work. The state subsidies aimed to achieve huge renewal work in a tabula rasa rational. The goal is also to change the residential bid – social mix ideology - to recover the stigmatised part of the city which put prejudice of the whole city.

This paper is about how households react to the decline of their neighbourhood and to the way it is radically transformed. Our raw material comes from direct interviews with households who have benefited from re-housing process. The way inhabitants have faced urban renewal can be underlined. It is fairly striking that households did not manage to develop a structure to stand up to problems they have met. This lack of structured reaction has led to believe in the pressing need of renewal. In the end, it will be necessary to question the practices developed during the urban operations, in the French context. These take place generally in a Top-down way, leaving no place to the capacities of mobilization of the resident populations. These approaches which remain widely dominant are now the object of increasing criticisms.

**Keywords :** Urban Renovation, Depreciated District, Urban Project, Residential Mobilities.

## RESUMEN

Implantado en el centro de la ciudad de Cergy, cerca del barrio Prefectura, el barrio llamado de la Croix-Petit fue uno de los primeros construidos en la nueva ciudad de Cergy-Pontoise. El proyecto urbano inicial pretendía concebir un barrio popular que gozara de ventajas múltiples en términos de equipo y de acceso a los servicios urbanos. Era una respuesta a los fracasos claramente identificados de los grandes conjuntos monofuncionales, mal conectados al resto de la estructura e infradotados de equipamientos. Pero, si bien este barrio, fue presentado como un modelo, las evoluciones observadas en la década de los ochenta lo aproximaron progresivamente a la órbita de los 'barrios difíciles'. Esto condujo al arrendador a poner en marcha operaciones de rehabilitación relativas a la edificación y también al control social de las poblaciones.

A partir de enero de 2002, el equipo municipal decidió modificar el enfoque y privilegiar una operación de mayor envergadura optando por una lógica de tabula rasa. La destrucción íntegra del barrio necesitó el realojamiento de las familias, con arreglo a sus demandas específicas, pero también según las disponibilidades de viviendas en el municipio de Cergy o en el entorno vecino. Al final, este artículo conducirá a cuestionar las prácticas desarrolladas en las operaciones de renovación urbana, en el contexto francés. Éstas generalmente se desarrollan de manera descendente, dejando sólo escaso margen a las capacidades de movilización de las poblaciones residentes. Estos enfoques que resultan ampliamente dominantes han sido objeto de críticas crecientes.

**Palabras clave:** renovación urbana, barrio desfavorecido, proyecto urbano, movilidades residenciales.

## 1. Introduction

Implanté en plein cœur de la ville de Cergy, au contact du quartier Préfecture, le quartier dit de la Croix-Petit a été l'un des premiers construits dans la ville nouvelle de Cergy-Pontoise. Le projet urbain initial visait à concevoir un quartier populaire bénéficiant de multiples avantages en termes d'équipement et d'accès aux aménités urbaines. Il était une réponse volontariste aux échecs clairement identifiés des Grands ensembles mono-fonctionnels, mal connectés au reste du tissu urbain et sous dotés en équipements. Le quartier conçu comme homogène sur le plan du profil social des résidents cherchait à offrir à ceux-ci les avantages de la ville. Dès 1973, ce quartier comprenant 100 % de logements sociaux gérés par un bailleur unique commença à accueillir des habitants en phase de relogement venant en particulier des bidonvilles d'Argenteuil.

Si ce quartier fut, pendant plus d'une décennie, présenté comme un modèle, les évolutions constatées dans la décennie quatre-vingt, le rapprochèrent progressivement des quartiers à forte stigmatisation. Ceci conduisit le bailleur, à mettre en œuvre des opérations de réhabilitation portant sur le bâti certes, mais également sur le suivi social des populations. À partir de janvier 2002, l'équipe municipale récemment réélue décida de modifier l'approche et de privilégier une opération de plus grande envergure. Celle-ci, s'inscrivant dans la stratégie de renouvellement urbain, puissamment soutenue par l'Etat dans le cadre des GPU (Grands Projets Urbains), des GPV (Grand Projet de Ville) ou plus tard des conventions signées avec l'ANRU (Agence nationale pour la Renovation Urbaine), opta pour une logique de tabula rasa, le quartier devant faire l'objet d'une réécriture urbanistique intégrale. L'opération complexe, vise, au nom de la « mixité sociale » à modifier l'offre résidentielle et à reconquérir un territoire qui, sur le plan de l'image même, risquait de nuire à la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, à renforcer son urbanité en l'ouvrant sur la ville. La destruction intégrale du quartier a nécessité le relogement des familles, en fonction de leurs demandes spécifiques, mais aussi des disponibilités en logements sur la ville de Cergy ou sur d'autres territoires voisins.

Seront analysés les choix débouchant sur la transformation du quartier, au travers de différents documents d'urbanisme mais aussi l'impact pour les ménages de l'opération de relogement. Afin d'aborder cet aspect seront utilisés les résultats d'une enquête conduite en face à face auprès des ménages relogés et installés depuis au moins une année dans leur nouveau logement. Au final, il s'agira de s'interroger sur les pratiques développées lors des opérations urbaines, dans le contexte français. Celles-ci se déroulent généralement de manière descendante, ne laissant que peu de place aux capacités de mobilisation des populations résidentes. Ces approches qui demeurent largement dominantes font l'objet de critiques croissantes.

## 2. Rénovation urbaine en Île-de-France : une géographie héritée de celle de l'habitat social

Les opérations de rénovation urbaine<sup>1</sup> se concentrent sur les territoires disposant d'un important parc de logements sociaux. Ces logements ont été massivement construits dans le courant des années 1950 à 1970 pour répondre au déficit de logements dont souffrait le pays (Peillon, 2001). Sur le plan morphologique, ce parc collectif est constitué de tours et de barres. Les communes ayant fait l'objet de ces opérations étaient le plus souvent des communes périphériques disposant d'importantes disponibilités foncières et reliées à la ville-centre par le réseau ferré. De fortes disparités apparaissent entre les communes, certaines ayant accepté ces logements sociaux sur leur territoire quand d'autres étaient beaucoup plus réticentes<sup>2</sup>. La figure 1 montre ces écarts dans la répartition du parc locatif social dans la région Île-de-France. Les données sont fournies à l'échelle communale, la situation de Paris présente de forts écarts entre les arrondissements qui ne sont pas présentés par la carte. Le département de Seine-Saint-Denis est avec 37,32 % en 2007 celui qui concentre le plus fort taux de logements sociaux de la région Île-de-France (taux moyen régional de 24,81 %).

Les communes enregistrant les taux les plus élevés sont également celles qui accueillent les populations les plus fragiles socialement (taux élevés de ménages non imposés fiscalement, revenus moyens des ménages occupants plus faibles, taux de chômeurs plus élevés). Ce constat a conduit la puissance publique à identifier cette réalité comme risquant de conduire à une aggravation de la ségrégation sociale. Des lois proposées par le Parti socialiste lorsqu'il exerçait les responsabilités gouvernementales, ont été élaborées afin de lutter contre ces évolutions : LOV (Loi d'Orientation pour la Ville) en juillet 1991 qui incitait les communes de plus de 3500 habitants (seuil abaissé à 1500 habitants dans la région Île-de-France) à atteindre un seuil de 20 % de logements sociaux sur leur territoire, puis cette loi n'ayant pas été suivie d'effets, loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) en décembre 2000. Cette dernière reprenait les mêmes objectifs de 20 % de logements sociaux à atteindre à échéance de 20 ans. Pour cela, elle fixait de manière plus directive des obligations à construire avec évaluation tous les trois ans et des pénalités de 151 € par an, en fonction des logements déficitaires.

---

<sup>1</sup> Les grandes opérations d'urbanisme en France ont fait référence au renouvellement urbain depuis le début des années quatre-vingt-dix puis à la rénovation urbaine, avec la création de l'ANRU en 2004 : <http://www.anru.fr/>

<sup>2</sup> Les communes dirigées par le Parti communiste étaient plus favorables à la construction de ce parc locatif social. Ceci explique que la carte de l'implantation de ce parc social présente de fortes similitudes avec la géographie électorale du Parti communiste lors des années 1950-60, ce que l'on nommait la « banlieue rouge ».

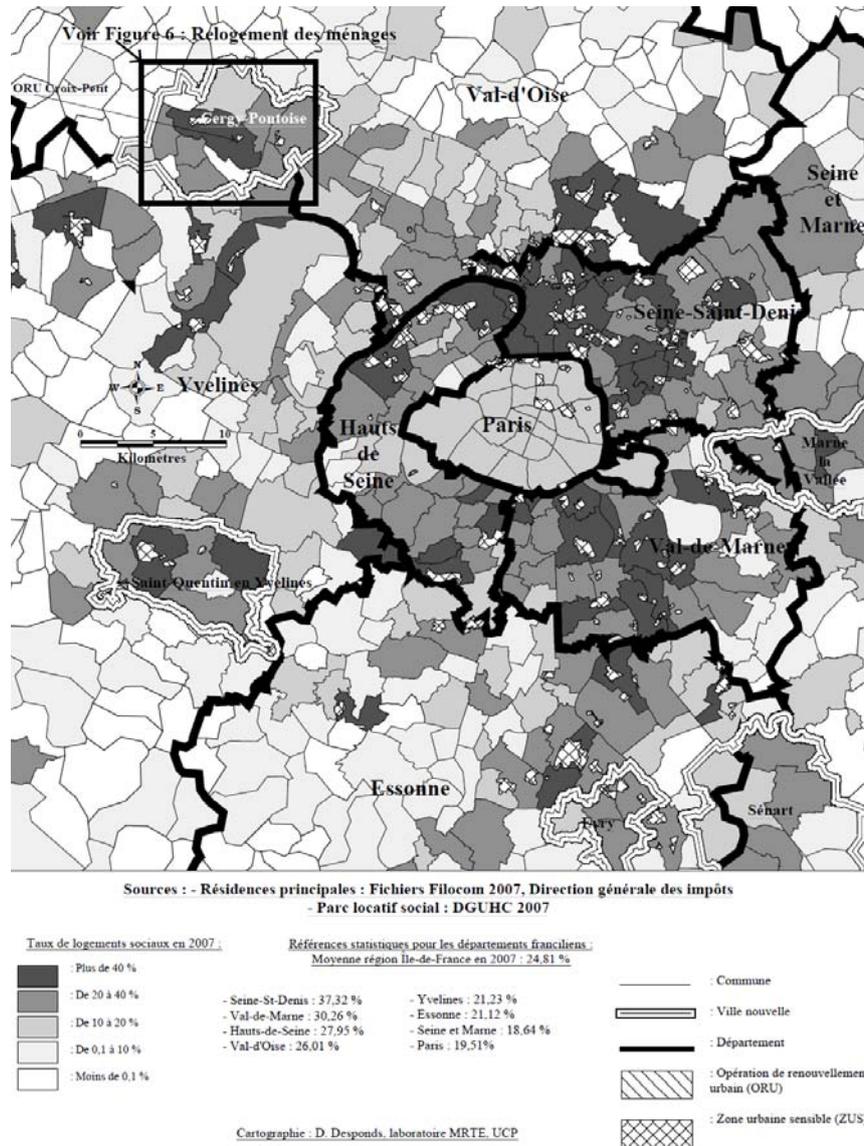


Fig. 1 : Carte des taux de logements sociaux par commune, en région Île-de-France, en 2007 et localisation des “Zones urbaines sensibles” (ZUS) et des opérations de rénovation urbaine. Source : D. Desponds.

En parallèle de ces pressions à la recomposition spatiale du parc locatif social, étaient lancées des actions volontaristes s’attaquant au bâti le plus dévalorisé. En 1991, furent identifiés quatorze quartiers (les GPU) sur lesquels allaient être engagées des opérations de destruction – reconstruction. En 1999, une

cinquantaine de quartiers étaient concernés, dans le cadre des GPV. Ces opérations étaient le plus souvent localisées dans les ZUS (Zones Urbaines Sensibles)<sup>3</sup> créées à partir de février 1995. Certaines opérations de renouvellement urbain (ORU) pouvaient toutefois s'appliquer à des quartiers ne faisant pas partie d'une ZUS, ainsi de l'opération analysée plus en détail dans le présent article et concernant le quartier de la Croix-Petit à Cergy. La création de l'ANRU en août 2003 s'inscrit en continuité avec les actions de rénovation précédemment entreprises. Au 1<sup>er</sup> décembre 2009, 340 conventions avaient été signées en France (dont 107 en région Île-de-France) et 384 projets étaient passés en commission d'engagement<sup>4</sup>.

### 3. Genèse de l'opération de rénovation urbaine de la Croix-Petit

Le quartier de la Croix-Petit présente plusieurs caractéristiques, d'abord son poids démographique faible (seulement 462 logements), ensuite son implantation dans une ville nouvelle<sup>5</sup>, enfin le choix de ses concepteurs de le doter d'un certain nombre d'atouts en termes d'accès aux aménités urbaines comme le souligne, B. Hirsch (2000, p. 230), principal concepteur de Cergy-Pontoise :

« Pourquoi mentionner cette opération dont l'aspect extérieur, semblable à des dominos posés sur un plateau, n'a rien de réjouissant ? Parce que les logements de la Croix-Petit sont des PLR (programmes à loyer réduit), c'est-à-dire ce qui se fait de plus économique en matière de logement social. C'est là que sont logés les plus pauvres, les rescapés des bidonvilles d'Argenteuil, pour la plupart des Algériens avec de nombreux enfants. L'Établissement public a eu à cœur de les installer au plus près du centre, à côté des magasins et des transports en commun, plutôt que de les rejeter à la périphérie comme c'est souvent la règle. Tant pis si l'aspect des logements dénature un peu la silhouette de la ville nouvelle. Dans quelques années, lorsque les arbres auront poussé, cela ne choquera plus ».

La photo ci-dessous (fig. 2) présente l'état du quartier avant le lancement de l'opération de rénovation urbaine.

---

<sup>3</sup> Les territoires de la « géographie prioritaire » sont accessibles sur le site de l'ONZUS (Observatoire National des Zones Urbaines Sensibles) : <http://www.onpes.gouv.fr/Observatoire-National-des-Zones.html>

<sup>4</sup> Voir à ce propos pour des données actualisées : <http://www.anru.fr/L-etat-d-avancement-du-programme-.html>

<sup>5</sup> Cergy-Pontoise est l'une des cinq villes nouvelles franciliennes initiées par le SDAU RP (Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Parisienne) de 1965. Ces villes nouvelles devaient constituer des pôles périphériques et concentrer tout à la fois des fonctions résidentielles, économiques, de services et de loisirs, tout en étant correctement connectées aux réseaux de transport franciliens.



Fig. 2 : Photographie aérienne oblique du quartier de la Croix-Petit en 2002. Source : Mairie de Cergy.

Comme l'indique le plan masse (voir fig. 3), ce quartier de petite taille (14 hectares) était constitué de plusieurs immeubles, organisés autour d'un équipement de proximité (un groupe scolaire). Les concepteurs de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise avaient privilégié la dissociation des voies de déplacement, ceci explique que le quartier soit entouré par un boulevard et deux avenues à fort gabarit dédiés à l'automobile et qu'il soit par ailleurs relié au reste du tissu urbain de l'agglomération par des passerelles destinées aux modes de déplacement doux, pour les piétons ou les vélos. Parmi les principaux atouts signalés par les habitants<sup>6</sup>, figurait pour un peu moins de 50 % d'entre eux, celui de la proximité du centre-ville avec l'accès aisé aux grands équipements urbains (centre commercial, bâtiments administratifs, loisirs) ainsi qu'à la gare RER de Cergy-Préfecture. Ce quartier ne présentait pas *a priori* les grands problèmes urbains rencontrés dans les Grands ensembles.

Néanmoins, le quartier fit l'objet d'une première opération de renouvellement urbain en 1991, soit un peu plus de quinze ans après sa construction. Ceci résultait de la dégradation du bâti comme des espaces publics environnants. Par la suite, le bailleur, constatant les problèmes sociaux sur le quartier et le taux élevé de logements vacants, décida des opérations plus

---

<sup>6</sup> Une enquête réalisée en face-à-face, auprès des habitants relogés de la Croix-Petit a permis de contacter 98 personnes (soit un taux de retour de 40,7 %), en deux phases distinctes (2006 puis 2008) (Desponds, 2009).

volontaristes. Il s'agissait en 2000-2001 d'une action sur « quartier sensible » destinée à lutter contre les squats et à modifier l'image même du quartier qui devenait de plus en plus nettement associée à de la délinquance. En résultaient à la fois le départ des locataires les plus solvables et le refus de nouveaux locataires potentiels d'y accepter un logement. Ce bilan fut repris à son compte par la mairie qui opta en 2002 pour une opération urbanistique de plus grande ampleur. Il est ainsi possible de lire dans la convention ORU (Opération de Rénovation Urbaine) signée entre la Mairie de Cergy et l'État (2005, pp. 5-6)<sup>7</sup> :

« Cette population est de plus en plus captive : plus de 40 % des ménages résident à la Croix-Petit depuis plus de 10 ans et pour beaucoup d'entre eux, les possibilités de quitter ce quartier sont limitées – Le taux de chômage au sein de la population active est en augmentation forte et constante : 26,8 % en 1999 ; il est de 57,5 % pour les jeunes de 20 à 24 ans. Ce chômage important explique qu'un nombre significatif d'entre eux vivent toujours au domicile de leurs parents – Les moins de 25 ans représentent plus de 55 % de la population et les 15 – 25 ans représentent 35 % de la population totale de l'îlot – 42 % des élèves ont au moins une année de retard en fin de primaire. On constate également un nombre important de personnes sans aucun diplôme – 42 % des ménages bénéficient d'une APL supérieure à 60 % ».

Ce bilan social fournissait des arguments sur la paupérisation croissante des populations résidant dans le quartier et en conséquence était censé justifier une action radicale. Comme le montre, la Figure 1, d'autres opérations de rénovation urbaine ont été lancées à Cergy-Pontoise et comme l'indique la Figure 7, celle de la Croix-Petit ne se situe pas dans une ZUS.

Ce projet surpris les habitants qui étaient fortement attachés à ce quartier du fait des liens de solidarité qu'ils avaient pu y tisser, tout en étant conscients de sa constante dégradation. Parmi les 98 personnes enquêtées, 55,1 % ont estimé n'avoir jamais eu envie de quitter le quartier, quand un projet résidentiel concret existait pour 14,3 % d'entre eux. L'école fut fermée en juin 2002 et l'autorisation de démolir transmise en octobre 2003 (voir fig. 4). Entre temps des mesures avaient été prises pour organiser le relogement des populations.

---

<sup>7</sup> Un premier dossier ORU fut déposé en 2001, celui auquel il est fait référence ici correspond au texte du 26 septembre 2005.

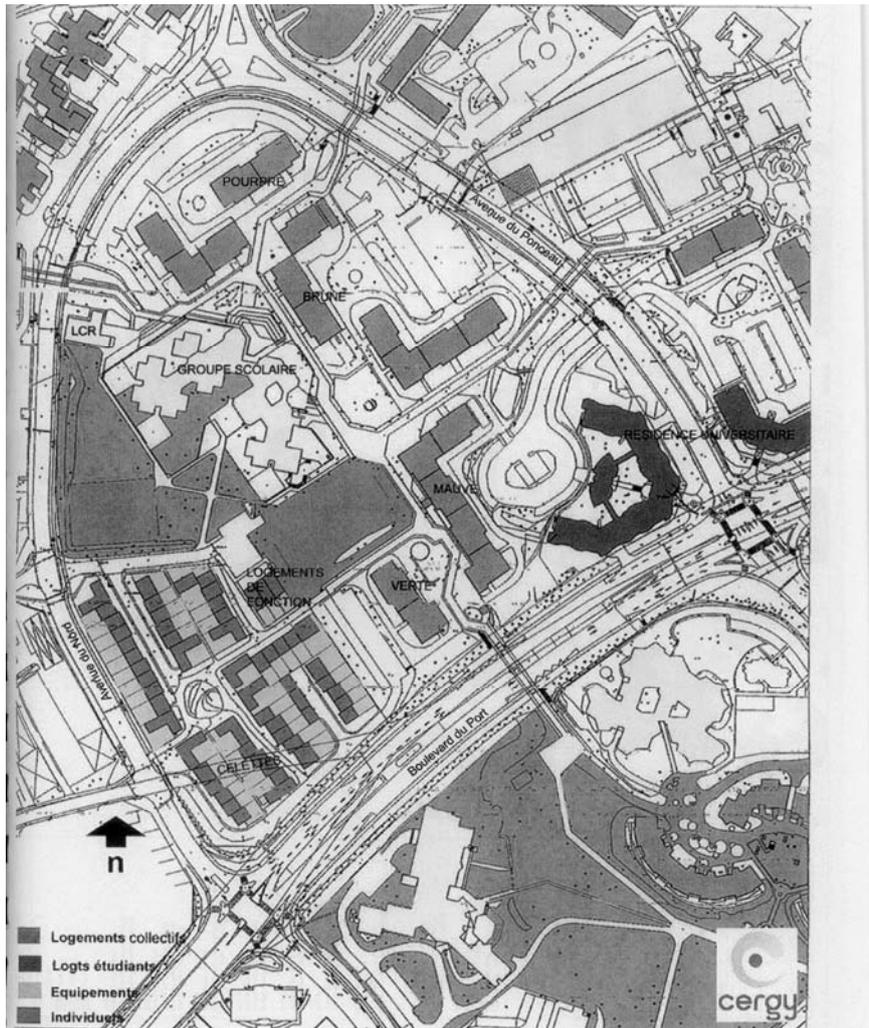


Fig. 3 : Plan d'organisation du quartier avant l'opération de rénovation. Source : Mairie de Cergy.



Fig. 4 : Photographie du quartier en cours de destruction, en 2007. Source : Mairie de Cergy.

#### 4. Les enjeux urbanistiques : quelle morphologie pour le quartier renové ?

Si le parc de logements sociaux appartenait au bailleur, la responsabilité sur le quartier était du ressort de la mairie. Les décisions de l'un des deux acteurs impliquaient nécessairement l'autre. La décision de la mairie a grandement résulté de la dégradation croissante du quartier et de la certitude qu'il n'était pas envisageable d'inverser la tendance. Par ailleurs, ce quartier était implanté dans un territoire central offrant des opportunités en termes de valorisation foncière. Le dossier de candidature déposé en septembre 2001 auprès du Ministère de la Ville (DIV, 2001, p. 34) était explicite sur ce point :

« La situation exceptionnelle du quartier de la Croix-Petit à proximité immédiate du centre ville confère à l'assiette foncière du quartier une valeur intrinsèque qui n'est pas valorisée par l'enclavement et la dégradation de l'îlot. En outre, l'aménagement du quartier avec séparation horizontale des flux routiers et piétons ainsi que la disposition des bâtiments ne rentabilisent pas l'utilisation du sol. La redéfinition urbaine représente donc une opportunité foncière importante. Le redécoupage parcellaire permettra de définir des parcelles sur lesquelles de nouvelles opérations de constructions pourront voir le jour. La densification de ce quartier, qui passe probablement par des démolitions préalables, va dans le sens de

valoriser ce foncier exceptionnel situé à proximité des grands équipements et infrastructures de transports. Il est important de noter que le développement de Cergy-Préfecture tel que défini par le Plan Directeur passe par la construction de logements neufs et que le renouvellement de la Croix-Petit représente de ce point de vue une opportunité importante ».

La mairie de Cergy était confrontée à une alternative : soit miser sur des actions de transformation progressive du quartier avec une forte implication sur le volet social, soit détruire celui-ci en offrant des garanties importantes aux ménages relogés. La première option nécessitait davantage de temps et recelait le risque de voir la situation se dégrader de proche en proche et au final de nuire à l'image même de la ville de Cergy. Elle était appuyée par le bailleur mais ne fut pas retenue par la mairie.

Le schéma d'aménagement adopté (voir fig. 5), opta pour la construction de nouveaux logements (de l'ordre de 900 à terme, à comparer aux 462 initiaux), conduisant à une densification du quartier. Ces logements devront par ailleurs permettre une mixité sociale, un tiers du parc devant être de type logements sociaux, un tiers en locatif privé et un tiers en accession à la propriété. Le nouveau quartier s'organisera par ailleurs le long d'une trame verte permettant de lier le quartier au reste de la ville. La première pierre a été posée en mars 2009.

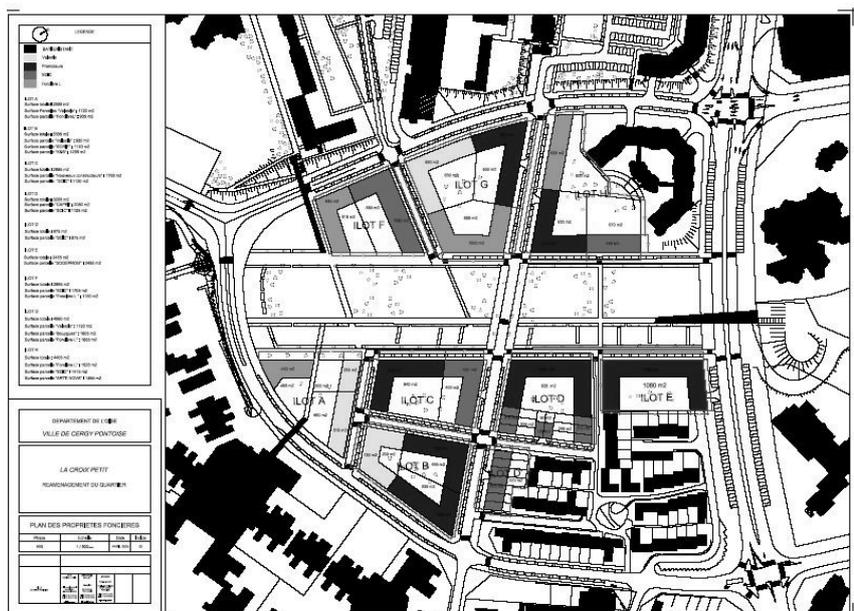


Fig. 5 : Plan d'organisation du quartier rénové. Source : Mairie de Cergy.

## 5. Les enjeux sociaux : comment assurer le relogement des habitants ?

Le constat de la dégradation du quartier était partagé par les habitants interrogés lors de l'enquête : parmi eux, 24,5 % ont estimé que le quartier avait subi une faible dégradation entre le moment où ils avaient commencé à résider dans le quartier et celui où fut lancée l'opération de rénovation urbaine, quand 41 % ont jugé que cette dégradation avait été forte. Ce dernier jugement était sensiblement plus marqué pour les habitants installés depuis longtemps, certains depuis la création même du quartier en 1973. Les explications de la dégradation réfèrent à trois causes principales : parmi celles signalées<sup>8</sup> par les enquêtés, 34 % mettent l'accent sur l'absence d'implication du bailleur sur le quartier (dégradation du cadre de vie et des bâtiments, absence d'entretien des parties communes, impossibilité de maintenir des gardiens, etc.) quand 26,2 % signalent la dégradation des relations entre la jeunesse et la population résidente (incapacité des adultes à encadrer les jeunes, montée du chômage parmi ceux-ci, dialogue difficile) et enfin 14,1 % insistent davantage sur des aspects liés à la délinquance (développement de trafics, relations avec la police, application d'une forme de « loi de l'omerta »). Maintenant, lorsqu'une appréciation globale était demandée sur leur ancien quartier de résidence, les enquêtés ont laissé apparaître un sentiment de satisfaction : 60,2 % estimant qu'il était agréable ou très agréable. La perception était encore beaucoup plus positive s'agissant des logements, 82,6 % des enquêtés les ayant, dans ce cas, jugés agréables ou très agréables. Parmi les aspects les plus positifs du quartier ressortaient de façon claire, la proximité du centre et l'accès aux aménités urbaines, pour 44,5 % des explications proposées, puis les relations de solidarité entre les habitants, pour 40,3 %. Dans le cas des logements, les éléments positifs les plus fréquemment signalés sont le coût peu élevé des loyers, la taille des logements, leur fonctionnalité. Ceci nuance donc fortement l'image d'un quartier répulsif que ses habitants chercheraient au plus vite à fuir.

Cela explique l'accueil plutôt mitigé qui fut réservé à l'annonce de l'opération de rénovation urbaine. Dans un premier temps, celle-ci fut d'ailleurs connue de bouche à oreille avant que la mairie ne confirme la réalité de ses intentions. Pour 47,9 % des enquêtés, le choix de démolir a constitué le meilleur choix possible ou un choix compréhensible quand 39,8 % estimaient au contraire qu'il s'agissait d'un mauvais choix, voire d'une erreur importante. Les plus hostiles à l'opération de rénovation urbaine ont été les premiers ménages concernés par le relogement. Dans leur cas, le partage s'est effectué quasiment à égalité : 44,2 % étant plutôt favorables et 46,2 % plutôt défavorables, selon les modalités explicitées précédemment. Les ménages relogés lors des phases ultérieures ont davantage considéré que l'opération était indispensable. Leur perception différait en particulier du fait qu'ils avaient à quitter un quartier en

---

<sup>8</sup> Les enquêtés pouvaient signaler plusieurs explications, les pourcentages renvoient en conséquence au total d'explications formulées et non à la part des enquêtés ayant développé tel ou tel type d'explication.

cours de démolition (voir fig. 4) perdant progressivement ses avantages. Les réactions formulées par les enquêtés de la première phase<sup>9</sup> témoignent d'une réaction hostile au projet dans 66,2 % des cas, quand les expressions indiquant qu'il s'agissait d'une opportunité à saisir ne s'élevaient qu'à 28,1 %. Ceux de la seconde phase se répartissent différemment : 50,5 % de réactions hostiles et 41,2 % renvoyant à une chance à saisir.

Afin d'organiser le relogement des ménages, ont été mises en place deux MOUS (Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale), l'une concernait plus spécifiquement les aspects sociaux (situations professionnelle, sociale, familiale des ménages), l'autre les aspects logement (identification des besoins du ménage, propositions de logements, appartenant ou non au bailleur de la Croix-Petit). L'efficacité du travail de ces deux MOUS qui disposaient d'un local permettant de recevoir aisément les ménages, a permis de lever certaines des inquiétudes initiales. Les règles du jeu étaient les suivantes : les ménages pouvaient exprimer leurs demandes particulières, en termes de type de logement comme de localisation dans la ville de Cergy ; au plus trois propositions de relogement pourraient leur être faites ; la MOUS logement assurait les frais de déménagement et les travaux pour les locataires en titre (en conséquence les décohabitants auxquels il avait été décidé de proposer des logements, ne bénéficiaient pas des mêmes avantages) ; le coût du loyer consécutif au relogement ne devait être supérieur au coût du loyer initial. Parmi les ménages relogés, la plupart exprimèrent le désir de rester à proximité du quartier détruit pour conserver leurs habitudes comme leurs réseaux de sociabilité. Les demandes se tournèrent quasiment toujours vers le parc locatif social, rarement vers le parc locatif privé. Exceptionnellement, quelques personnes cherchèrent à accéder à la propriété, il s'agissait le plus souvent de jeunes actifs disposant d'une situation professionnelle stable. Compte tenu du temps de rodage des MOUS, il a été observé que les ménages relogés lors de la première phase l'ont été sur une durée relativement longue, de septembre 2004 à septembre 2006 pour les relogés de la première phase, de novembre 2005 à décembre 2006 pour ceux de la seconde. Les nombres de ménages à reloger étaient voisins (132 dans le premier cas, 111 dans le second). De même, le nombre moyen de logements proposés avant acceptation a été de 2,5 lors de la première phase et de 1,7 lors de la seconde.

## 6. Les conséquences contradictoires de cette mobilité contrainte

Les conséquences peuvent être analysées en termes de localisation ou de niveau de satisfaction. Pour les localisations, il a été indiqué précédemment que les demandes formulées par les ménages portaient le plus fréquemment sur un

---

<sup>9</sup> La méthodologie de l'enquête consistait à contacter les ménages relogés au moins une année après leur nouvelle installation. Par ailleurs, le relogement s'est déroulé selon plusieurs phases successives. Les relogés de la première correspondent aux bâtiments de la Croix-Petit verte et mauve, ceux de la deuxième phase à la Croix-Petit brune et pourpre (voir fig. 3). Une troisième phase concernera les bâtiments des Chênes d'or.

maintien dans le même secteur géographique du centre de la ville de Cergy soit le quartier grand-Centre figurant sur la carte ci-dessous (fig. 7). Le quartier Axe majeur – Horloge faisant l'objet d'un classement en ZUS était par contre moins demandé, en particulier de la part des familles ayant des adolescents. Des contentieux existaient entre les jeunes de ce quartier et ceux de la Croix-Petit.

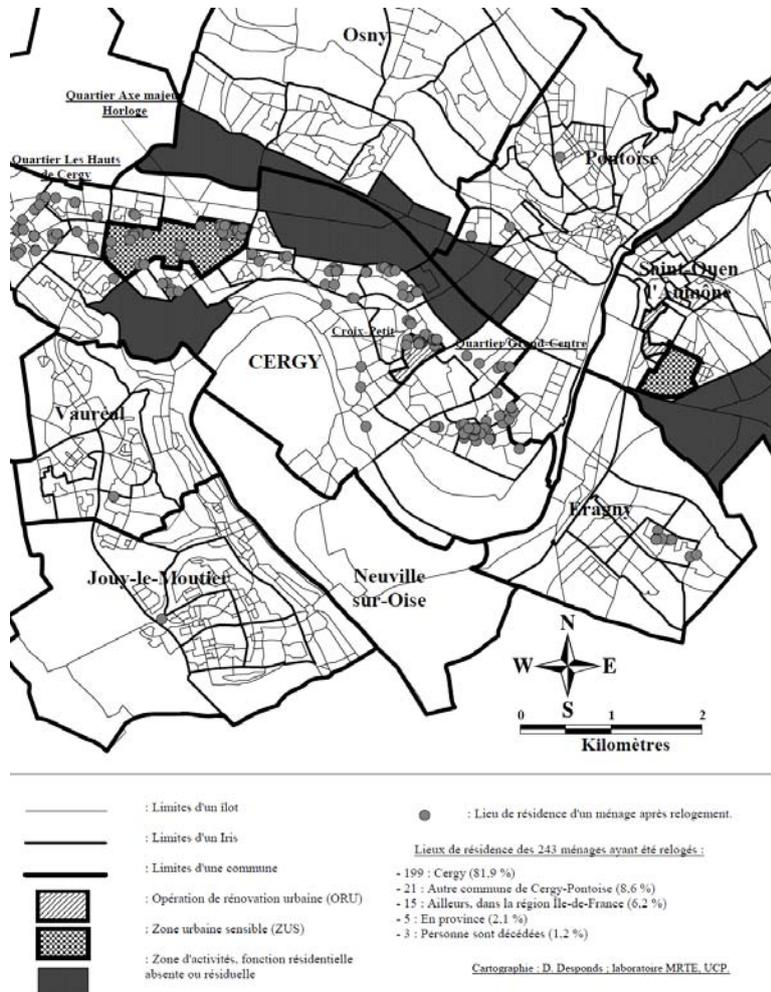


Fig. 6 : Carte des lieux de relogement des résidents de la Croix-Petit, situation en 2008. Source : D. Desponds.

Le quartier des Hauts-de-Cergy présentait par contre certaines opportunités de relogement du fait des opérations de constructions immobilières enclenchées hors de toute opération de rénovation urbaine. Il s'agit du dernier quartier

construit dans le cadre du développement de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise. Le bailleur initial qui relogea 42,9 % des ménages enquêtés<sup>10</sup> fut tout particulièrement mobilisé dans les cas les plus difficiles socialement, ceux dont les revenus ne leur permettaient ni l'accès au locatif privé ni à d'autres bailleurs sociaux exigeant des garanties financières plus strictes.

Parmi tous les ménages concernés par l'opération de rénovation urbaine, 81,9 % furent relogés sur la commune même de Cergy. Ce taux peut paraître élevé, mais a été observé dans de nombreuses autres opérations du même type en région Île-de-France (Lelévrier, 2008). Ceci résulte en particulier du fait que les communes ayant lancé de telles opérations disposent également d'un parc social important (voir fig. 1) permettant des relogements de proximité, si ceci correspond à la demande des ménages concernés. La critique parfois formulée consistant à dire que les communes s'engageant dans des opérations de rénovation urbaine le font pour se débarrasser de leurs pauvres, semble par conséquent peu recevable.

**COMPARAISON DES MODES D'HABITER AUX DEUX LIEUX SUCCESSIFS DE RÉSIDENCE.**  
 Enquête auprès de 98 ménages relogés de la Croix-Petit.  
 MRTE-UCP - Mairie de Cergy, 2006-2008.

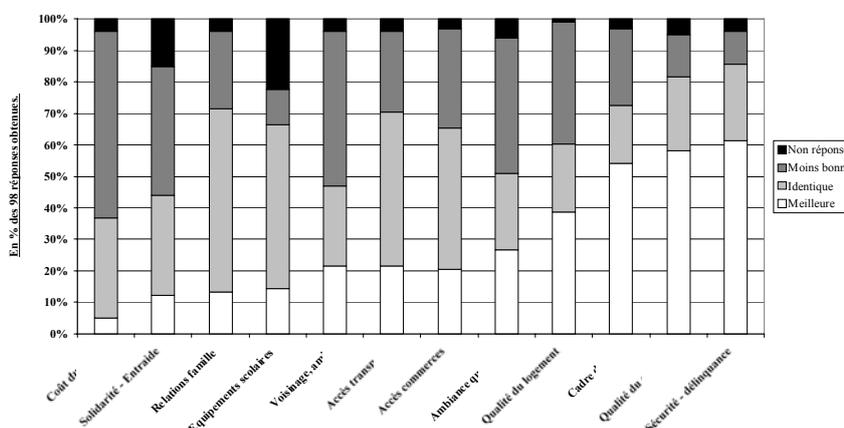


Fig. 7 : Comparaison des deux lieux de résidence selon plusieurs critères. Source : Enquêtes auprès des ménages relogés de la Croix-Petit, 2006-2008.

Afin d'analyser les effets de la mobilité contrainte à laquelle ils ont été confrontés, il est nécessaire de comparer le point de vue des ménages relogés suivant plusieurs aspects. Les ménages interrogés le furent au moins une année après leur relogement. Ce choix méthodologique était justifié par la nécessité de leur laisser un laps de temps suffisant pour se familiariser avec leur nouveau logement, leur nouveau quartier. Au bout de cette période il devait également être

<sup>10</sup> Avec 43,6 %, le taux est quasiment similaire si l'on prend en compte la totalité des ménages, enquêtés ou non enquêtés, des deux premières phases de l'opération de rénovation urbaine.

possible d'observer la persistance ou non des anciens réseaux d'interconnaissance, ou de voir de nouvelles relations se tisser. Les résultats présentés dans la Figure 7 sont succincts mais permettent une comparaison des modes d'habiter dans différents domaines. Ils reposent sur la perception même des enquêtés et sont par conséquent sujets à caution du fait de leur caractère subjectif. Il est toutefois possible de les croiser avec des informations complémentaires pour en évaluer la pertinence.

Les différents aspects traités sont classés de la gauche vers la droite par niveau croissant du sentiment d'amélioration. Pour plus de 50 % des enquêtés, le cadre de vie, la qualité du quartier ainsi que la sécurité et la délinquance se sont améliorés. Ceci est à mettre au crédit de l'opération de rénovation urbaine, même s'il est légitime de se demander si les mêmes résultats n'auraient pu être obtenus par une action directe sur le quartier. La qualité du logement voit s'équilibrer les avis positifs et négatifs. Comme il avait été indiqué précédemment les logements de la Croix-Petit étaient de bonne qualité, par ailleurs de nombreux ménages avaient fortement investi dans l'amélioration de leur habitat. Pour près de 50 % des enquêtés, l'accès aux transports comme aux commerces est demeuré identique. Ceci s'explique par la présence de trois gares RER sur la ville de Cergy comme par celle de nombreux commerces de proximité. Les équipements scolaires entrent dans la même catégorie, toutefois dans ce cas, de nombreux enquêtés n'ayant pas d'enfant scolarisé à l'école élémentaire préférèrent ne pas porter de jugement. Si les relations avec la famille ne semblent pas avoir été affectées par le relogement, il n'en va pas de même de celles avec les voisins ou les amis. Ceci fait écho au sentiment de dégradation des relations de voisinage, de solidarité et d'entraide comme de l'ambiance dans le quartier. De fait, les quartiers populaires sont structurés par des réseaux puissants d'entraide entre les habitants, souvent difficiles à appréhender de l'extérieur. Si ces modalités de fonctionnement échappent aux catégories aisées, il n'en demeure pas moins que le quartier offre des ressources difficiles à activer dans un autre contexte spatial (Fol, 2009). Le point le plus négatif est celui du coût du logement, 59,2 % des enquêtés estimant que leur situation s'est dégradée. Ceci pose un indéniable problème, les opérations de rénovation urbaine ne devant pas aggraver la situation financière des ménages. En fait, une étude approfondie sur les coûts des loyers a montré que si les prix au m<sup>2</sup> avait connu une légère augmentation, les surfaces des nouveaux logements étaient plus réduites et surtout que les charges, en particulier celles liées au chauffage en cas de recours à l'électricité, avaient sensiblement crû. Pour les ménages concernés, la mobilité résidentielle contrainte consécutive à l'opération de rénovation urbaine, offre donc un bilan contrasté : amélioration de la sécurité du quartier, invariance dans l'accès aux aménités urbaines, détérioration des réseaux d'interconnaissance. Cette dernière dimension sociale n'est probablement pas suffisamment prise en compte lors du lancement de ces actions d'aménagement.

## **7. Ambitions et fragilités des opérations de rénovation urbaine dans le contexte français**

Une opération de rénovation urbaine, même de taille réduite comme celle qui vient d'être présentée, conduit à la confrontation entre plusieurs logiques d'acteurs. D'un côté des autorités municipales soucieuses de la cohésion du territoire qu'elles administrent et inquiètes des problèmes sécuritaires susceptibles de se propager à d'autres territoires, de l'autre des habitants de milieux modestes confrontés à la dévalorisation de leur cadre de vie et ayant pour la plupart le sentiment d'être abandonnés. La spirale dépréciative a été signalée à la fois par les habitants contactés lors de l'enquête comme par les responsables du bailleur ou ceux de la mairie. Le point de départ ayant conduit à la destruction du quartier est en conséquence clairement identifié.

Les objectifs poursuivis lors de l'opération de rénovation urbaine portaient à la fois sur des aspects urbanistiques et sociaux. Il s'agissait en effet de construire un nouveau quartier, plus dense et mieux intégré au reste de la ville, en rompant avec le caractère d'enclave urbaine, identifié comme l'une des difficultés de la Croix-Petit. Par ailleurs, il s'agissait aussi de promouvoir une plus grande mixité sociale en permettant à des populations diversifiées de s'y installer. Si l'objectif est compréhensible, il est toutefois nécessaire de s'interroger sur la pertinence même du concept. La mixité sociale se propose de parvenir à résoudre les problèmes sociaux par une plus grande proximité spatiale de populations ayant des profils différents. Or, la mixité sociale par la résidence ne constitue pas la seule façon de prendre en compte les besoins des populations plus défavorisées (Donzelot, 2006). L'accès aux ressources de la ville en constitue une autre, en valorisant ce que l'on pourrait nommer une mixité fonctionnelle.

Symptomatique du contexte français, l'impasse est généralement faite sur la capacité d'engagement des populations. L'exemple de la Croix-Petit est révélateur sur ce point. Les enquêtes ont révélé une grande lucidité de la part des anciens habitants du quartier sur les facteurs de la dérive de celui-ci, mais ni le bailleur, ni la mairie ne semblent avoir considéré qu'existait là une force potentiellement mobilisable. Ceci résulte de l'absence dans le quartier des acteurs intermédiaires (sous la forme par exemple d'associations) susceptibles de relayer leur parole ou de porter des projets d'action. D'une manière beaucoup plus générale, cela renvoie au mode de production des projets urbains en France. Les responsables de ces opérations sont fréquemment rétifs à une participation réelle des micro-acteurs dans une logique ascendante. Celle-ci apparaît le plus souvent comme inutile, source de perte de temps. Informer les habitants sur les décisions prises et répondre à leurs questions est accepté lors des opérations de rénovation urbaine, mais les considérer comme des acteurs à part entière, susceptibles de participer de manière active à l'élaboration d'un projet urbain est beaucoup plus difficile à faire accepter. Cette absence de dialogue se retrouve à un autre niveau. Lors de la phase de dégradation accélérée du quartier, il est apparu que les divers acteurs exerçant une responsabilité sur celui-ci (mairie, bailleur, police, institution scolaire, etc.) fonctionnaient de manière cloisonnée, sans moment de confrontation susceptible

de permettre l'élaboration de réponses convergentes, en y associant les populations résidentes.

Un autre point aveugle observé dans la plupart des opérations de rénovation urbaine provient de l'incompréhension du mode de fonctionnement d'un quartier populaire. Les réseaux d'inter-connaissance, de solidarités de proximité, constituent des formes de ressources, à prendre en compte sans être idéalisées. En cela, la mobilité contrainte induite par la destruction du quartier initial génère une rupture. La mobilité résidentielle est fréquemment présentée comme devant, de façon magique, donner du pouvoir aux habitants sur leur propre vie. Cette injonction à la mobilité (Fol, 2009) occulte les modes d'organisation mis en oeuvre localement. Ceci explique également le fort attachement à leur ancien quartier exprimé par les habitants enquêtés.

### Bibliographie

- BONETTI, Michel (2004) : « Les risques de dérive dans les transformations des grands ensembles », *Annales de la recherche urbaine*, n° 97, Renouvellements urbains, pp. 34-42.
- BONNEVILLE, Marc (2004) : « Les ambiguïtés du renouvellement urbain français », *Annales de la recherche urbaine*, n° 97, Renouvellements urbains, pp. 7-16.
- COMITE D'EVALUATION ET DE SUIVI DE L'ANRU (2008) : *Rénovation urbaine 2004-2008 : Quels moyens pour quels résultats ?*, Paris, La Documentation française.
- COUDROY-DE-LILLE, Laurent (2006) : « Rénovation et renouvellement urbain, histoire d'un vieux couple », *Urbanisme* n° 346, pp. 29-31.
- De SAINT-PIERRE, Caroline (2004) : *Habiter Cergy dans les années 2000, des espaces tels qu'ils ont été conçus aux espaces vécus*, Paris, Mission du patrimoine ethnologique.
- De SAINT-PIERRE, Caroline (2002) : *La fabrication plurielle de la ville : décideurs et citoyens à Cergy-Pontoise, 1990 – 2000*, Paris, Creaphis.
- DELARUE, Jean-Marie (1991) : *Banlieues en difficultés, la relégation*, Paris, Syros alternatives.
- DESPONDS, Didier (2010) : « Effets paradoxaux de la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) et profils des acquéreurs de biens immobiliers en Île-de-France », *Espaces et sociétés* n°140-141, Paradoxes de la mixité sociale, Erès, pp. 37-58.
- DESPONDS, Didier (2009) : *Rénovation urbaine de la Croix-Petit à Cergy : regard des habitants sur une mobilité résidentielle contrainte*, rapport de recherche téléchargeable : <http://www.u-cergy.fr/article12730.html>.
- DESPONDS, Didier (2008) : « Pérenniser un quartier populaire en cœur de ville, un défi impossible ? L'exemple de la Croix-Petit à Cergy », *Pérennité urbaine ou la ville par-delà de ses métamorphoses. Vol. III: Essence*, VALLAT Colette -dir.- ; DUFAUX Frédéric et LEHMAN-FRISCH Sonia -coord.-, Paris, L'Harmattan, pp. 289-300.

- DESPONDS, Didier (2006) : « Spécialisations socio-résidentielles : vers des divergences territoriales accrues dans le cadre du Val-d'Oise », *Hérodote* n°122, Ghettos américains, banlieues françaises, pp. 172-196.
- DESPONDS, Didier (2005) : *Stratégies résidentielles et logiques ségrégatives*, Paris, Connaissances et savoirs.
- DELEGATION INTERMINISTÉRIELLE A LA VILLE -DIV- (2001) : *Dossier de candidature ORU, ville de Cergy, quartier de la Croix-Petit*, septembre 2001.
- DONZELOT, Jacques (2006) : *Quand la ville se défait. Quelle politique face à la crise des banlieues ?* Paris, Le Seuil.
- DONZELOT, Jacques -avec MEVEL, Catherine et WYVEKENS, Anne- (2003) : *Faire société. La politique de la ville aux Etats-Unis et en France*, Paris, Le seuil, coll. La couleur des idées.
- EPSTEIN, Renaud (2005) : « Du contrat à l'appel à projets : la rénovation urbaine, préfiguration d'un nouveau mode d'intervention de l'Etat dans les territoires », in *Cahiers du DSU*, n°42, pp. 42-43.
- FOL, Sylvie (2009) : *La mobilité des pauvres. Pratiques d'habitants et politiques urbaines*, Paris, Mappemonde, Belin.
- GUILLET, Marie-Christine (2005) : « Le projet de rénovation urbaine de Cergy à l'épreuve de la participation des habitants », in *Profession banlieue : Travail social et rénovation urbaine, la population au cœur des projets*, pp. 45-52.
- HIRSCH, Bernard (1990 1<sup>er</sup> édition, 2000 2<sup>ème</sup> édition) : *Oublier Cergy... L'invention d'une ville nouvelle. Cergy-Pontoise. 1965-1975*, Paris, Presses de l'École Nationale des Ponts et Chaussées.
- JAILLET, Marie-Christine ; PERRIN, Evelyne et MENARD, François -dir.- (2008) : *Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité*, ed. Coll. Recherches du PUCA n°180, CERTU, Grande Arche de la Défense.
- LAHMINE, Naji (2004) : « La démolition du logement social. L'expérience de Grand Synthe », *Annales de la recherche urbaine*, n° 97, Renouvellements urbains, Paris, pp. 43-50.
- LELEVRIER, Christine (2008) : *Mobilités et trajectoires résidentielles des ménages relogés lors d'opérations de renouvellement urbain – Synthèse des travaux menés entre 2004 et 2007*, PUCA, MEEDDAT, Grande Arche de la Défense.
- LELEVRIER, Christine (2001) : « La mixité sociale et les politiques urbaines », *Passages* n° 109-110, pp. 29-32.
- MADORE, François (2004) : *Ségrégation sociale et habitat*, Rennes, Presses universitaires de Rennes.
- MAIRIE DE CERGY – ETAT (2005) : *Convention : Opération de rénovation urbaine Croix-Petit – Chênes d'or*, Cergy, 26 sept. 2005.
- MAIRIE DE CERGY (2005) : *Opération de rénovation urbaine du quartier Croix-Petit – Chênes d'or*, 3 janv. 2005.
- PEILLON, Pierre (2001) : *Utopie et désordre urbains. Essai sur les grands ensembles d'habitation*, La Tour-d'Aigues, éditions de l'Aube.

- PRETECEILLE, Edmond (2006) : « La ségrégation sociale a-t-elle augmenté ? La métropole parisienne entre polarisation et mixité », *Sociétés contemporaines* n° 62, pp. 69-93.
- VIEILLARD-BARON, Hervé (1996) : *Les banlieues, ghetto impossible ?*, La Tour-d'Aigues, éditions de l'Aube.
- WYVEKENS, Anne (2005) : « Lieux de résidence et appartenances sociales », *Cahiers français* n° 328, Villes et territoires, pp. 74-78.