
Embourgeoisement et effet littoral pour l'agglomération rochelaise.

La Rochelle et son agglomération ne sont-elles pas l'objet d'un double processus, à la fois urbain classique et touristique, lié à la proximité du littoral ? Une analyse récente s'appuyant sur les dynamiques foncières et immobilières tend à le prouver²⁷⁵. L'agglomération, comme l'Ile de Ré, est un territoire doublement attractif, où le « résidentiel » s'ajoute au « balnéaire ».

Sur le plan résidentiel, les différents quartiers de La Rochelle sont plus ou moins marqués socialement : au profil « aisé » des habitants de La Genette, s'oppose celui plus très populaire des habitants des immeubles collectifs de Mireuil, Villeneuve-les-Salines ou de la Cité de Géranium à Saint-Éloi, voire à Port-Neuf²⁷⁶.

Des quartiers plus anciens, qui se renouvellent cependant, conservent un habitat individuel populaire : Tasdon-Bongraine, La Pallice, Saint-Éloi, ...

Une partie des ménages à revenus moyens, candidats à la propriété, s'installe dans les communes périphériques de La Rochelle, à partir des années 1980, en raison des niveaux de prix atteints à La Rochelle. A une première zone d'extension urbaine (Périgny, Nieul-sur-Mer, Dompierre-sur-Mer ou Angoulins, dans les années 1990), s'ajoute une couronne plus récente, constituée quasi-exclusivement de maisons individuelles en lotissements.

Cette vaste zone d'habitat pavillonnaire se déplace aujourd'hui progressivement vers l'est et le sud.

Un effet « gradient » du littoral vers l'intérieur .

Si les actifs sont majoritaires, les profils socioprofessionnels des acquéreurs de résidences principales permettent de voir des différences selon les communes.

Les professions intermédiaires arrivent en tête à Nieul-sur-Mer ou Saint-Xandre, alors que les employés et ouvriers constituent chacun plus d'un cinquième des nouveaux propriétaires à Sainte-Soulle. Ainsi, un autre mouvement structurel agit sur l'agglomération, lié au caractère balnéaire de La Rochelle/Ile de Ré, de part la proximité du littoral et des îles : un « gradient ».

Du littoral vers l'intérieur du continent, on constate en effet que l'on passe d'un profil plus aisé des acquéreurs de résidence à un autre plus populaire. L'étude le montre pour Nieul-sur-Mer, commune de bord de mer, et Sainte-Soulle, plus dans les terres²⁷⁷.

Les Z.U.S : un écart accru avec les autres territoires.

Selon la D.I.V.²⁷⁸, les habitants des Z.U.S. ont, en 2005, un niveau de vie inférieur de près de 30% à celui du reste de la population métropolitaine et connaissent des taux de pauvreté deux fois plus élevés. Mais phénomène plus sérieux, entre 2002 et 2005, le niveau de vie moyen (mesuré en euros constants) diminue dans les quartiers en Z.U.S., « conduisant à un écart accru avec les territoires hors Z.U.S. ».

Cette mesure intègre le niveau de vie moyen mesuré chaque année dans ces quartiers, sur l'ensemble des ménages y résidant à cette date.

275. BUHOT, Clotilde, « Embourgeoisement et effet littoral. Recompositions socio-spatiales à La Rochelle et à l'Ile de Ré », *Articulo-revue de sciences humaines* (En ligne), Hors-série1, 2009, <http://articulo.revues.org/1034>

276. BUHOT, Clotilde, *ibid*, p.7

277. BUHOT, Clotilde, *ibid*, p.9

278. Délégation Interministérielle à la Ville, Le niveau de vie des habitants des zones urbaines sensibles, Enquête sur les revenus fiscaux des ménages, 2002-2005, Paris, *Onzuz Infos*, n°1, juillet 2008, 6p.

Elle prend donc en compte les effets de « renouvellement » de la population de ces quartiers. Des études publiées par la D.I.V. en mettent en évidence, à la fois l'intensité (entre 1990 et 1999, 40% des personnes habitant une Z.U.S. en 1990 ont quitté ces quartiers) et le sens : ces mouvements se caractérisent dans ces quartiers par « l'arrivée importante de ménages à faibles revenus, et par le départ plus fréquent des catégories de ménages les plus aisés »²⁷⁹.

Villeneuve-Les-Salines dispose d'un revenu fiscal médian par unité de consommation (l'équivalent d'un adulte ou de deux enfants) inférieur de 29% par rapport à l'ensemble de La Rochelle, et de 43% par rapport à Lagord.

L'agglomération rochelaise entre attractivité et ségrégation sociale.

L'agglomération de La Rochelle connaît, globalement, une « attractivité et un développement très positifs », après les difficultés économiques des années 1980 et du début des années 1990 (perte d'emplois, fermetures d'entreprises industrielles). « L'aire urbaine » de La Rochelle, composée de cinquante et une communes, a connu entre 1990 et 1999, une augmentation de la population de 16 800, soit 1 900 en moyenne annuelle (+ 1,15%), pour atteindre 171 000 habitants.

Ce rythme de croissance est deux fois plus important que dans la zone de référence, constituée de onze aires urbaines littorales de taille semblable, alors que La Rochelle a enregistré une progression un peu moindre : + 0,83% par an depuis 1990.

Ce dynamisme est dû à un accroissement du nombre d'actifs de 1 000 par an. L'aire urbaine rochelaise connaît donc un « dynamisme de l'emploi ». Le nombre de demandeurs d'emploi a ainsi baissé, même si le taux de chômage demeure important²⁸⁰.

Cela ne peut que souligner la situation de quartiers comme Villeneuve-Les-Salines et Mireuil. « Des quartiers et des groupes sociaux connaissent des situations auxquelles nul ne peut se résigner » affirme le C.U.C.S., signé en février 2007²⁸¹. Et d'ajouter que tous les partenaires considèrent que « l'exclusion urbaine et sociale » ne peut être tolérée et qu'ils ont pour ambition d'offrir les mêmes perspectives de réussite et d'insertion sociale et professionnelle à tous les habitants de l'agglomération. La cohésion sociale est en jeu.

Elle se décline en terme d'éducation, enjeu majeur d'intégration et de lutte contre l'exclusion ; de solidarité, qui passe par la présence et la qualité des services publics dans les zones urbaines les plus prioritaires ; d'emploi, de citoyenneté et de prévention de la délinquance ; de logement social enfin, priorité partagée qui se décline en termes de construction de logements sociaux sur l'ensemble du territoire communautaire et de réussite des opérations de renouvellement urbain programmées.

Ce sont des enjeux essentiels pour « favoriser la mixité sociale » et des leviers pour le développement économique et l'emploi²⁸².

Le ghetto français.

Cela dit, l'urbanisation ne se « ghettoïse » pas seulement par le bas de l'échelle sociale, dans les quartiers d'habitat social. La ghettoïsation se pratique aussi vers le haut, par la constitution d'ensembles résidentiels fermés, à l'image de la création, en 2009, à Salles-sur-Mer, au sud de l'agglomération, d'une « Senioriale ».

Il s'agit d'une nouvelle résidence pour seniors actifs et aisés, constituée de maisons construites autour d'un club-house, permettant de « recréer un esprit village » dans un cadre « sécurisé », protégé vis-à-vis du reste de la commune²⁸³.

279. COUVERT, Nadège, *ibid*, p.1

280. « L'aire urbaine de La Rochelle plus dynamique que ses consœurs du littoral », *Décimal*, I.N.S.E.E. Poitou-Charentes, n° 270, février 2007

281. *Contrat Urbain de Cohésion Sociale*, Préambule, La Rochelle, C.D.A., Habitat et vie sociale, 2007, p.13

282. C.U.C.S., *op. cit.*, p.14

283. « Les Senioriales ouvrent une nouvelle résidence à Salles-sur-Mer », novembre 2009, www.senioractu.com

Les mécanismes de la ségrégation traversent « toute la société et non seulement ses franges », écrit Eric Maurin²⁸⁴. La défiance et la recherche de l'entre-soi, les stratégies d'évitement et de regroupement concernent à peu près toutes les catégories, « à commencer par les plus favorisés », et organisent les formes de la « coexistence sociale », et non de la cohésion sociale, sur l'ensemble du territoire.

La société que laisse entrevoir ce processus est « une société à la fois fragmentée et figée », hantée par la peur du déclassement. « Une société où l'on change souvent de trottoir. ».

Une lecture transversale des indicateurs sociaux de l'agglomération.

Pour autant, les questions sociales ne se posent pas que dans les Zones Urbaines Sensibles.

Le document sur les indicateurs sociaux pour les communes de l'agglomération, présenté plus haut, peut se lire de manière transversale.

Le chômage, s'il est le plus élevé dans les Z.U.S, frappe aussi hors de La Rochelle : si le taux moyen pour l'agglomération est de 12,8% de la population active en 2006, des communes plus résidentielles comme Angoulins, Aytré, Châtelaiillon-Plage ou Saint-Vivien ont des taux approchant cette moyenne et la plupart connaissent un taux supérieur à 7%.

Le pourcentage des ménages non-imposés, signe de revenus modestes, dépasse la moyenne de l'agglomération dans des communes comme Châtelaiillon-Plage, pour atteindre le chiffre de La Rochelle et nombre de communes dépassent le taux de 25%.

Quant à La Rochelle, chômage et pauvreté de certains côtoient la richesse déclarée en termes de patrimoine pour d'autres: 1 037 ménages sont redevables de l'Impôt de Solidarité sur la Fortune²⁸⁵. Ce qui en fait, pour le sud-ouest, la huitième ville de plus de 20 000 habitants avec plus de cinquante redevables.

Interrogations sur l'approche spatiale, en termes de « quartiers à problèmes ».

Certes, la dimension socio-spatiale de la pauvreté n'est pas niable. Mais cette dimension est devenue, en soi, une nouvelle question sociale.

Le « quartier » est conçu comme un élément décisif d'un mouvement plus large de transformation de l'État social. Lequel a contribué « à rabattre l'action sociale », naguère définie par l'idée de redistribution, de socialisation des ressources et de progrès social, sur une politique du « lien social » réduite au périmètre des quartiers sensibles²⁸⁶.

C'est la politique de Développement Social des Quartiers (D.S.Q.) qui, dans les années 1980, va dénombrer « 500 quartiers, (regroupant) trois millions d'habitants » à partir des chiffres des « handicaps sociaux » de ces zones délimitées²⁸⁷. « Le quartier, c'est la pauvreté faite ville » écrit Jean Claude Delarue²⁸⁸. Cela implique une politique publique urbaine s'appuyant sur des « découpages territoriaux » traduisant concrètement les lieux et les espaces où les besoins sont particulièrement ressentis.

Ainsi est établie une « géographie officielle des précarités urbaines » : 48 quartiers au début des années 1980 ; 148 dans le cadre du IXe Plan qui prévoit les contrats de développement social. En 1993, avec le Xe Plan, on atteint le chiffre de 546 quartiers pour lesquels apparaît le terme de Zone Urbaine Sensible (Z.U.S.). Dès lors, la liste des territoires éligibles ne cesse de s'allonger.

284. MAURIN, Eric, *Le ghetto français. Enquête sur le séparatisme français*, Paris, Seuil, 2004, pp.83-89

285. TILLINAC, Pierre, « Les patrimoines à la baisse », *Sud - Ouest*, 22 juillet 2010, p.3.

286. TISSOT, Sylvie, *L'État et les quartiers : genèse d'une catégorie de l'action publique*, Paris, Seuil, 2007, pp.19-49.

287. TISSOT, Sylvie, *ibid*, pp.107-145.

288. DELARUE, Jean-Marie, *Banlieues en difficulté : la relégation. Rapport au Ministre d'État, ministre de la ville*, Paris, Syros, 1991, p.29.

Le cap des 1 300 quartiers reconnus comme « en difficulté » est atteint à la fin des années 1990.

Depuis 2003, l'action des pouvoirs publics, dans le cadre de la politique de la ville, est programmée sur 751 territoires classés en Z.U.S. se répartissant entre 490 communes, en majorité des villes moyennes.

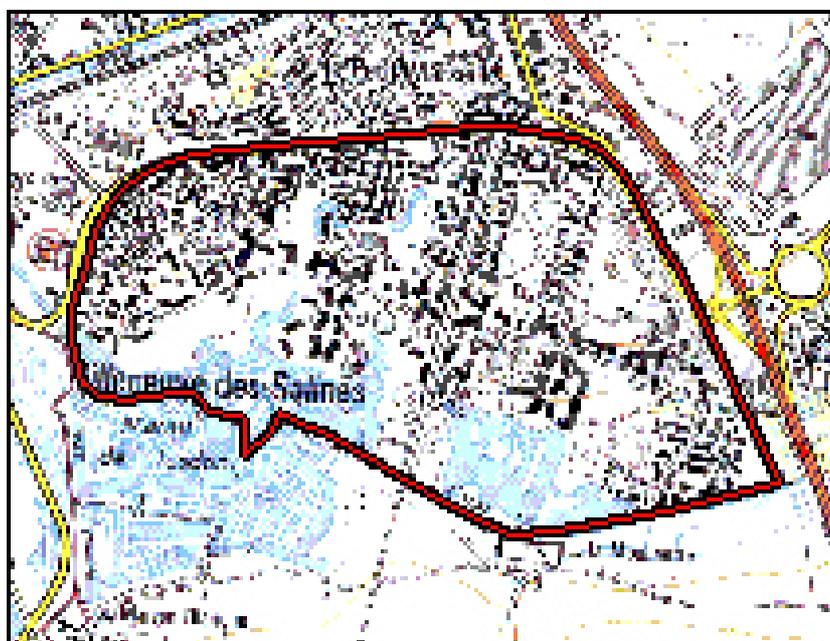
Une véritable géographie prioritaire est ainsi tracée, concernant environ 106 agglomérations²⁸⁹, dont celle de La Rochelle.

La politique de D.S.Q., des années 1980, bien que jugée plutôt positive, porte en elle un danger, celui de la « dilution » des moyens, face au nombre de sites concernés.

De plus, l'idée chemine qu'il faut dépasser la logique de quartier et se mettre à l'échelle de la ville.

C'est ce que fait l'État en 1988, lorsque l'appellation « politique de la ville » trouve pleinement sa place²⁹⁰. La politique de la ville se décline en termes de contrats, urbains, au niveau des agglomérations.

La mixité sociale devient l'objectif central de cette politique.



doc41.
Villeneuve-Les-Salines,
le périmètre officiel de la Z.U.S.
D.I.V., janvier 1997 (voir annexe 14).

289. CHALINE, Claude, *Les politiques de la ville*, Paris, Puf, 1997, p.23

290. TOURETTE, Florence, *Développement social urbain et politique de la ville*, Paris, Gualino, 2005, p.99.

II.3.4

La mixité sociale : entre idéal et réalité.

La notion de mixité dans la ville est « plurielle » écrit Claude Chaline²⁹¹. Elle peut être fonctionnelle, socio-professionnelle, socio-culturelle et, pour certains, économique : c'est en diversifiant les activités que l'on entraînera celle des habitants. Les pouvoirs publics, dit-il, estiment qu'il est « prioritaire d'agir sur le logement », volet essentiel de la politique de la ville.

Cette mixité sociale trouve son origine, en 1973, dans la circulaire ministérielle d'Olivier Guichard²⁹², qui met fin aux « grands ensembles » et qui a pour objectif de « lutter contre le développement de la ségrégation sociale par l'habitat », qu'entraîne « la répartition des diverses catégories de logements entre les communes des agglomérations urbaines ». Devenue une directive ministérielle adressée aux Préfets, elle pointe le danger d'un déséquilibre du développement des agglomérations urbaines « par une concentration excessive sur un seul site » de logements H.L.M.. Elle précise que la proportion que ces logements H.L.M. locatifs doit atteindre au moins 20% du total des logements et ne pas dépasser 50% du nombre total.

La Loi d'Orientation pour la Ville de 1991 consacre, sur le plan législatif, ce principe de mixité. Dans son titre I^{er}, Article 1, elle précise, que pour mettre en œuvre le droit à la ville, les communes, les autres collectivités territoriales et leurs groupements, l'État et leurs établissements publics assurent à tous les habitants des villes des conditions de vie et d'habitat favorisant « la cohésion sociale et de nature à éviter ou à faire disparaître les phénomènes de ségrégation. Cette politique doit permettre d'insérer chaque quartier dans la ville et d'assurer dans chaque agglomération la coexistence des diverses catégories sociales. »²⁹³.

Cet objectif est repris par la Loi S.R.U.²⁹⁴. Son article I^{er} porte sur les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales qui doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, entre autres, « la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain (...) » Ainsi, cette loi prévoit-elle d'insuffler plus de mixité sociale en matière d'habitat dans chaque commune urbaine, en imposant, sous peine d'amende municipale, un taux de 20% de logements sociaux.

Dans ce cadre légal, le C.U.C.S., signé en 2007, pour La Rochelle et ses deux Zones Sensibles, dont Villeneuve-Les-Salines²⁹⁵, marque le double engagement de l'État aux côtés des autres partenaires : réduire la « vulnérabilité sociale et économique » des habitants et renforcer la « mixité fonctionnelle et sociale » de ces quartiers.

Cette mixité est au cœur du projet de rénovation urbaine du quartier de Mireuil, pour embellir le cadre urbain, « diversifier » l'offre de logements, en démolissant des immeubles H.L.M., pour y implanter des équipements collectifs et des logements de meilleur standing, afin d'y accueillir d'autres catégories sociales. Elle concerne aussi Villeneuve-Les-Salines, grâce à la poursuite de l'amélioration du cadre de vie du quartier.

Ainsi, cette mixité est élaborée en réaction à la concentration de populations en difficulté dans des zones défavorisées, qui se traduit par des logiques d'exclusion et des obstacles à l'intégration des immigrés. Elle est conçue comme un moyen, en faisant coexister en un même lieu des catégories sociales diverses, de favoriser la « cohésion sociale »²⁹⁶. Elle a pour objectif de combattre « la ségrégation territoriale (qui) enferme les individus dans un dégradé de contextes hermétiques »²⁹⁷.

291. CHALINE, Claude, *Les politiques de la ville*, Paris, Puf, 2008, p.72

292. GUICHARD, Olivier, Circulaire du 21 mars 1973, *op.cit.*, Annexe n° 3

293. Loi n° 91-662 d'orientation pour la ville, 13 juillet 1991, Paris, *Journal Officiel*, 19 juillet 1991, p. 9521

294. Loi n° 2000-1208, Relative à la Solidarité et aux Renouvellement urbains, 13 décembre 2000, Paris, *Journal Officiel*, pp.19777-19829

295. *Contrat Urbain de Cohésion Sociale*, février 2007, *op. cit.*, p.5

296. Note sur la mixité sociale dans le logement,

École Nationale d'Administration, Direction des études, 2006, www.ena.fr

297. MAURIN Éric, *Le Ghetto français. Enquête sur le séparatisme français*, Paris, Seuil, 2004, pp. 39-56

Les comportements résidentiels s'y opposent.

Pour autant, les « comportements résidentiels » sont en opposition avec cet objectif. Les efforts déployés par les familles aisées pour se protéger du voisinage des classes moyennes et modestes démontrent que le « contexte » revêt pour ces familles une importance considérable²⁹⁸.

Les choix de lieu de résidence ne se font pas au hasard, y compris le choix du lieu d'habitation des familles des classes moyennes et supérieures pour permettre aux enfants de fréquenter des écoles de « quartiers riches ». « Le marché du logement filtre les familles ». La « similitude des ressources culturelles » des familles crée les conditions du rapprochement²⁹⁹.

Le destin, la scolarité des enfants vivant dans des logements H.L.M. est lié au niveau de ressources des familles, seul critère pour postuler à un logement de ce type.

Plus de 20% des inégalités devant le retard scolaire au primaire et au collège sont en réalité dues aux inégalités de voisinage social³⁰⁰.

Quartier pauvre de banlieue et quartier pauvre de centre-ville.

Il n'y a guère de différence sur le destin social des personnes ayant grandi dans l'un ou l'autre de ces quartiers.

Une « enclave de pauvreté » a finalement les mêmes effets déprimants³⁰¹. Et, nous l'avons écrit, la généralisation des aides à la personne, avec le système de l'Allocation Personnalisée au Logement, en 1977, a accentué la concentration de la pauvreté sociale dans les mêmes immeubles H.L.M. Les causes de la défiance mutuelle entre les classes et fractions de classes sociales ne sont pas traitées.

Une plus grande mixité sociale a toute chance de rester un vœu pieux. Et le classement en zones - Zone Urbaine Sensible, Zone d'Éducation Prioritaire, ...- tend à développer un phénomène de « stigmatisation ».

Mais plus que de condamner le principe de cet effort ciblé sur des territoires, les évaluations mettent en cause les « modalités » de leur mise en œuvre.

Ne pas nier les réalités populaires de ces quartiers.

Hubert Dubedout, dans son rapport au Premier Ministre³⁰², préfère parler « d'équilibrage de la composition sociale des quartiers ». Il s'agit plutôt de « stopper le processus ségrégatif », sans pour autant entreprendre de « nier la réalité populaire de ces quartiers ».

Il y est même question de « respecter les différences » afin de « faciliter la cohabitation des groupes sociaux » (ethniques).

Fondamentalement, la modification de la composition sociale des quartiers se voit renvoyer à la résolution de « problème de l'inter-communalité », laquelle ne peut advenir que dans la longue durée. Il y a donc une prudence programmée du développement social urbain³⁰³.

298. MAURIN, Eric, *ibid*, p.39

299. MAURIN, Eric, *ibid*, p.47

300. MAURIN, Eric, *ibid*, p.55

301. MAURIN, Eric, *ibid*, p.59

302. DUBEDOUT, Hubert, *Ensemble, refaire la ville*, Paris, La Documentation française, 1983, pp.52-60.

303. DONZELOT, Jacques, *Quand la ville se défait*, Paris, Points, 2008, p.79