

« Faire cohabiter » : un enjeu dans le cadre des opérations de reconstructions des opérations de rénovation urbaine. L'exemple de Mantes la Jolie.

Emilie Saint-Macary
C.R.E.T.E.I.L - Université Paris XII

La création de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) le 8 février 2004, qui fait suite à la loi du 1er Août 2003¹ traduit une volonté de l'Etat français de s'attaquer massivement aux problèmes des banlieues². Selon le texte de la Loi du 1er Août 2003, le Programme Nationale de Rénovation Urbaine (PNRU) « vise à restructurer, dans un objectif de mixité sociale et de développement durable, les quartiers classés en zone urbaine sensible (et exceptionnellement les quartiers présentant des caractéristiques analogues) »³. L'ANRU a également pour mission « de contribuer, dans un objectif de mixité sociale et de développement durable, à la réalisation du programme national de rénovation urbaine dans tous les quartiers visés à l'article 6 (...) »⁴. Le terme de « mixité sociale » apparaît ainsi à deux reprises dans la loi et est érigé en objectif à atteindre pour les porteurs de projets. La définition de ce qu'est la mixité n'est en revanche pas précisée, pas d'avantage les outils pour la mettre en œuvre.

L'objectif de mixité sociale est également énoncé dans les textes plus opérationnels. Les règles de l'ANRU sont véhiculées par deux documents que sont le règlement général, et le règlement comptable et financier. Ces deux textes dictent aux porteurs de projets les conditions et procédures d'octroi des financements de l'ANRU. Y sont énumérés le cadre dans lequel doivent s'inscrire les « PRU postulants », l'attribution des subventions étant conditionnée à un exposé formalisé du projet dans le cadre d'un dossier de candidature. Dans le règlement général, à l'objectif de mixité est associé un outil pour le mettre en œuvre : celui de la diversification de l'offre de logements. Un paragraphe est consacré à cette question dans lequel on peut lire : « La diversification de l'offre de logements est l'outil principal d'amélioration de la mixité sociale lorsqu'elle redonne au quartier une réelle attractivité pour des catégories de populations différentes »⁵. La diversification y est appréhendée dans un sens large : il s'agit aussi bien de diversifier les statuts des logements, que les

¹ Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

² La mise en place de cette instance centrale (jouant le rôle de « guichet unique ») a vocation à centraliser les fonds alloués à la rénovation urbaine et doit rendre les projets plus efficaces et opérationnels que ne l'étaient les anciens dispositifs de la politique de la ville, et notamment les Grand Projets de Ville (GPV). Qualifié de « chantier du siècle » sur le site internet de l'Agence, le Plan National de Rénovation Urbaine (PNRU) vise la rénovation de 530 quartiers (dont 189 jugés prioritaires) jusqu'en 2013 et bénéficie de subventions de l'Etat sans précédent : 14,5 milliards d'euros pour procéder à 60 000 constructions neuves, 200 000 démolitions, 110 000 réhabilitations et 400 000 résidentialisations sur 5 ans.

³ Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine. Titre 1^{er}, Chapitre II, article 6.

⁴ Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine. Titre 1^{er}, Chapitre III, article 10.

⁵ Arrêté du 23 Avril 2007 portant approbation du règlement général de l'ANRU. Titre III, 1-6

typologies et les formes urbaines. « *La diversification est en effet évaluée par : l'évolution des proportions de logements répartis par statut (accession à la propriété, locatif libre, locatif intermédiaire, locatif social), voire de propriétaires, dans le site d'intervention ; la proportion de l'action de diversification dans l'ensemble des interventions du projet sur l'habitat ; l'évolution de la typologie des bâtiments et des logements sur le site d'intervention.* »⁶. Néanmoins, si la diversification des formes urbaines doit permettre de redonner de l'attractivité aux quartiers rénovés, c'est davantage de la diversification des statuts de logements dont il est question lorsque l'on aborde les questions d'évolution de peuplement.

La diversification des statuts est d'ailleurs devenue une obligation dans le cadre des nouveaux projets de rénovation urbaine (PRU). En effet, dès lors qu'un projet est subventionné par l'ANRU, il doit inclure des contreparties foncières attribuées à l'Association Foncière Logement (AFL)⁷. L'AFL est le plus important financeur de l'ANRU puisqu'elle apporte 50% des subventions totales de l'Agence, grâce aux cotisations du 1% patronal. A ce titre, elle est un partenaire institutionnel incontournable et prétend à des contreparties foncières sur chacun des projets conventionnés pour construire des logements en locatif libre. Associée au projet dès le départ, ces contreparties répondent à des règles diffusées par l'ANRU aux porteurs de projets. Depuis la création de l'ANRU, ces contreparties sont passées d'une fourchette allant de zéro à 50% de la SHON disponible après les démolitions à 15% à 35%, assurant à l'AFL une présence systématique sur les sites de démolition, ce qui n'était par le cas au départ⁸. L'AFL considère que ces contreparties doivent s'élever à au moins 25% de la SHON disponible pour que la diversification soit suffisante.

Par ailleurs, les porteurs de projets sont fortement encouragés à mettre en œuvre la diversification localement. Selon un chargé de projet de l'ANRU :

« Pour l'ANRU, en dehors de la Foncière, il n'y a pas d'obligation de diversifier par de l'accession sociale ou autre, mais on souhaite fortement la voir apparaître. Donc, soit on l'aide à venir en la finançant en partie, soit elle vient toute seule parce que les maires souhaitent de toute façon la mettre en place... »⁹.

Une note de l'Agence relative à l'accession à la propriété dans les projets de rénovation urbaine introduit par ailleurs l'accession à a propriété comme « *une opportunité pour diversifier l'offre de logements et promouvoir une mixité sociale dans les territoires d'intervention prioritaires de l'ANRU* ». Cette nouvelle offre est présentée comme un moyen de « *contribuer à la pérennisation des investissements engagés dans le cadre des PRU* »¹⁰. Dans cette perspective, des mesures concrètes ont été mises en place pour attirer des investisseurs privés sur les quartiers :

⁶ Arrêté du 23 Avril 2007 portant approbation du règlement général de l'ANRU. Titre III, 1-6

⁷ L'AFL est une association de Loi 1901, émanant du 1% patronal, créée en 2002 dans le cadre de la Loi SRU pour d'une part transformer des logements en logements sociaux dans des communes où ils sont peu nombreux, et d'autre part construire des logements en locatif libre dans les ZUS concernées par un PRU.

⁸ Note du directeur général de l'Agence du 17 janvier 2005 relative aux clarifications concernant les contreparties à céder à l'Association Foncière Logement

⁹ Propos recueillis auprès d'un chargé de projet de l'ANRU

¹⁰ Note du directeur général de l'Agence du 18 Décembre 2006 relative à l'accession à la propriété dans les opérations de rénovation urbaine.

l'instauration de la TVA à 5,5% depuis la loi ENL du 13 Juillet 2006 a d'abord rendu les territoires concernés par des projets de rénovation urbaine particulièrement attractifs pour les promoteurs privés. Cette mesure a constitué un véritable appel d'air pour les PRU et l'on constate que les mesures prises en faveur de la diversification de statuts de logements sont plus nombreuses dans les conventions depuis cette date. D'autres mesures telles que le prêt à taux 0%, ou le PSLA (Prêt Social de Location Accession), la maison à 100 000€ etc. participent à favoriser l'investissement privé sur les quartiers.

Ainsi, ces mesures incitatives partent du pré-supposé que la diversification de l'offre de logement sur un territoire génère automatiquement une « diversification » de l'occupation de ces logements. La logique voudrait en effet que l'introduction d'une part de logements privés dans un parc à dominante sociale permette d'attirer des populations à revenus plus élevés, et produise ainsi de la mixité sociale.

Si l'objectif d'« équilibrage de la composition sociale des quartiers » dans le but de « faciliter la cohabitation des groupes sociaux »¹¹ apparaît dès le rapport Dubedout - texte fondateur de la politique de la ville - l'association du concept d'évolution de peuplement à celui de la diversité de l'habitat est plus récente. Il faut attendre la Loi d'Orientation pour la Ville de 1991 pour non seulement voir apparaître le terme de « mixité sociale » comme un objectif inscrit dans la loi, mais également pour le voir associé à celui de « mixité de l'habitat ». En assignant toutes les communes de plus de 20 000 habitants au devoir de solidarité, par l'obligation de disposer d'un minimum de 20% de logements sociaux sur le territoire communal, la LOV instaure en effet un nouveau lien de causalité entre « habitat » et « mixité sociale ». Elle sous-entend que faire coexister des statuts de logements variés sur un territoire doit permettre de faire coexister à leur tour des ménages aux revenus variés, le revenu apparaissant de fait comme un des critères principaux de différenciation des ménages cohabitant. La loi Solidarité Renouvellement Urbain de 2000 ne fait donc que réinstaurer une ancienne consigne en durcissant les exigences. L'obligation des 20% de logements sociaux s'applique cette fois grâce à l'article 55 de la loi SRU, aux communes situées dans des agglomérations de plus de 50 000 habitants et de plus de 3 500 habitants, sous peine d'amende.

« Diversifier pour mixer » n'est donc pas un procédé nouveau. Un certain nombre de quartier en rénovation urbaine aujourd'hui comprennent d'ailleurs des démolitions de copropriétés, construites quelques années plus tôt au cœur de quartiers d'habitat social, dans l'objectif de faire de la mixité sociale. Il s'agissait à l'époque de varier les statuts des logements en construisant à proximité de logements sociaux, des logements en accession à la propriété. Dans le cadre des opérations de rénovation urbaine aujourd'hui, il s'agit également de décliner sur un même territoire plusieurs types de statuts de logement : accession sociale à la propriété, accession à la propriété, locatif libre, résidence sociale, logement étudiant etc. Or, la forte dégradation des anciens logements en copropriété et les situations sociales très précaires de leurs occupants, parfois plus encore que celles des occupants des logements sociaux eux mêmes, montrent que diversifier localement les statuts de logement ne génère pas automatiquement une mixité de population.

¹¹ Cité in DONZELOT Jacques, Quand la ville se défait. Points-Essais. 2006. p79

Nous venons de le voir, les communes impliquées dans un PRU sont encouragées à « pratiquer la diversification », mais cette dernière reste cependant un choix local et les stratégies en la matière peuvent diverger profondément d'un site à l'autre. En diversifiant les statuts des nouveaux logements, on cherche à créer des conditions favorables pour faire cohabiter des ménages aux revenus variés. Les questions liées à la cohabitation des ménages sont donc induites, dans le sens où la diversification des statuts de logement doit provoquer un changement de population, et modifier les logiques de cohabitation. Il s'agira plutôt ici de s'interroger sur le lien entre diversification de logement et mixité sociale en cherchant à observer les changements dans la composition sociale générée par la construction de logements diversifiés.

Nous proposons donc de nous questionner sur ce qui relie ou non la diversification des statuts de logement et la mixité d'occupation à partir de l'observation d'une commune qui a fait le choix de la diversification : la ville francilienne de Mantes la Jolie dans le département des Yvelines (78).

Pour se faire, nous nous sommes interrogés sur trois points :

- La « doctrine » : quelle définition de la diversification est-elle faite localement, dans les conventions et dans les discours ? Nous nous interrogeons ici sur les objectifs recherchés localement par la diversification. Nous nous posons également la question de la population visée par cette diversification.
- La programmation : quels sont les choix de la commune en matière de diversification ? Nous nous interrogeons ici sur la stratégie adoptée localement en matière de diversification.
- L'occupation : qui sont les nouveaux occupants des logements diversifiés ?

La commune de Mante la Jolie compte près de 44 000 habitants, dont la moitié vivant dans le quartier du Val Fourré. Construit entre les années 1963 et 1975, le Val Fourré vise à l'époque à répondre dans l'urgence à la crise du logement de l'après guerre et à l'installation de l'industrie automobile développée sur cette vallée de la Seine.

Le PRU est conventionné par l'ANRU depuis le 10 Juin 2005. Il concerne le quartier du Val Fourré à Mantes la Jolie, quartier central du projet où ont lieu l'essentiel des actions mises en œuvres, et 3 quartiers de la ville voisine de Mantes la Ville : les Brouets, La Vallée et Merisiers Plaisance.

1 – La doctrine : quelle définition est-elle faite localement de la diversification ?

La diversification : une stratégie ancienne à poursuivre

Dans la convention, la ville de Mantes la Jolie marque une volonté affirmée de procéder à la diversification des statuts de logements. La stratégie n'est pas nouvelle puisqu'il s'agit de « poursuivre les efforts entrepris pour requalifier ou soutenir le fonctionnement du parc privé » par « le développement d'une offre locative et en accession plus diversifiée et mieux adaptée à la demande »¹². La Ville de Mante la Jolie a en effet été l'objet de tous les dispositifs anciens de la politique de la ville, depuis Habitat et Vie Social (HVS), en passant par ceux du Développement Social

¹² Extrait de la convention partenariale établie avec l'ANRU.

Urbain (DSU), Développement Social des Quartiers (DSQ) jusqu'aux derniers Grand Projets de Ville (GPV).

Diversifier pour créer des parcours résidentiels puis attirer de nouveaux ménages

On constate dans la convention que si les termes de « mixité » ou de « diversité » sont employés sans distinction pour qualifier le bâti¹³, ils sont peu reliés aux notions de « diversité de peuplement » ou encore de « mixité sociale ». En effet, les « nouveaux produits habitat » doivent plutôt « permettre de créer des itinéraires résidentiels à l'intérieur même du quartier et attirer de nouveaux habitants ». La diversification a ainsi la double vocation de créer des parcours résidentiels au sein même du quartier du Val Fourré, puis d'attirer de nouvelles populations, provenant de l'extérieur du quartier. Ces premières remarques sont confirmées par les témoignages recueillis auprès d'acteurs. Selon un élu à l'urbanisme de la ville :

« Les objectifs du PRU sont d'abord la dé densification du Val Fourré, puis la reconstruction et la mixité entre logement social, accession sociale à la propriété, propriété classique, promotion privée classique etc. Il faut que les habitants aient un vrai parcours social dans l'agglomération, et éventuellement sur place »¹⁴.

Ces constats locaux illustrent des stratégies récurrentes dans le cadre des PRU : alors que les démolitions entraînent souvent les départs prématurés et autonomes des ménages les plus solvables, en laissant sur place les populations que les bailleurs considèrent comme étant « à risque » car non solvable, offrir des produits de logements de qualité et plus attractifs constitue pour les communes des stratégies incitatives au maintien de ces ménages sur place¹⁵.

2 – La programmation : quels choix locaux en matière de diversification ?

Lors de sa construction, le Val Fourré comportait 8 500 logements et présentait des zones de densité particulièrement importantes. Suite à des démolitions intervenues dans le cadre du précédent GPV, le Val Fourré comporte aujourd'hui 6 873 logements dont 5 873 logements sociaux (soit 85%) répartis entre 8 bailleurs sociaux. 904 nouvelles démolitions sont programmées sur le quartier dans le cadre du PRU. Dans le cadre des reconstructions, la ville de Mantes la Jolie a clairement fait le choix de la diversification de logements. Deux principaux éléments programmatiques du projet attestent de ce choix :

- Une reconstitution effectuée majoritairement hors des sites de démolition
- La déclinaison locale de tous les statuts de la diversification

Une reconstitution majoritaire « hors site » :

A la diversification des logements, la ville de Mantes la Jolie associe la dé densification des logements sociaux du quartier : seules 13% des reconstructions de logements sociaux auront lieu sur le site de démolition (dont à peine 5% au Val

¹³ Convention partenariale établie avec l'ANRU : « Diversification de l'habitat » (p), « mixité des typologies de bâti » (p), « diversité des statuts de logements » (p)

¹⁴ Propos recueillis auprès d'un élu à l'urbanisme de la ville de Mantes la Jolie

¹⁵ A ce sujet, voir LELEVRIER Christine. Rénovation urbaine, relogement et recomposition territoriale. FORS Recherche Sociale n°176. Oct-Déc. 2005. p24

Fourré). 58% seront ensuite effectués sur l'agglomération et 32% sur le reste du département.

| | | | |
|-----------|--|-------------|-----|
| Sur site | Mantes la Jolie - Val Fourré | 70 | 13% |
| | Mantes la Ville - Brouets | 99 | |
| | Mantes la Ville - Domaine de la Vallée | 0 | |
| | Mantes la Ville - Merisiers Plaisance | 0 | |
| Hors Site | Agglo | 698 | 56% |
| | Département | 388 | 31% |
| | | 1255 | |

Sources : Avenant n°5 signé le 23 janvier 2008

En effet, à la signature de la convention, les partenaires du projet (les deux communes et la CAMY¹⁶) ont négociés avec les représentants de l'Etat, la DDE, et l'ANRU, une reconstitution de l'offre à l'échelle départementale. Cette mesure relativement marginale dans les projets ANRU vise à optimiser la répartition des logements sur le territoire élargi du département - l'échelle habituellement usitée étant celle de la commune, voire celle de l'agglomération – en pariant sur le devoir de solidarité territoriale pour reconstituer une partie de l'offre démolie dans des communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU. On peut cependant regretter que l'hospitalité des communes concernées ne soit pas toujours de mise¹⁷, et c'est le cas dans le département des Yvelines, ce qui complique parfois considérablement la reconstitution de l'offre locative sociale et pose également la question de son effectivité.

En élargissant l'échelle de la reconstitution de l'offre, la ville entend également augmenter son potentiel de diversification : en effet, en multipliant les possibilités de reconstruire en dehors des sites de démolitions elle se donne la possibilité de réserver plus de parcelles foncières libérées par les démolitions à la construction de logements privés.

La déclinaison locale de tous les statuts de la diversification :

La volonté de diversification de la ville de Mantes la jolie se traduit également par ses choix en matière de programmation et notamment, l'étendue de la gamme des « statuts de diversification » déclinée dans la convention : tous les statuts de logements seront réalisés.

¹⁶ Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines

¹⁷ LELEVRIER C., DRIANT J-C. Le logement social, mixité et solidarité. Emeutes Urbaines et protestations. Nouveaux débats. Science Po Les Presses. Mai 2006. p 177-193

Les dernières informations obtenues¹⁸ sur les programmations en matière de reconstructions sont les suivantes :

| | Démol. | Reconstructions sur site | | | | | | Total diversif. |
|---------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|-----------|------------|---------------|-----------|-------------------|-----------------|
| | | Log. Social | PLS | AFL | Locatif libre | Accession | Accession sociale | |
| Mantes la Jolie - Val Fourré | Non précisé | 70 | | 70 | 40 | | 72* | 182 |
| Mantes la Ville – La Vallée | <i>Réhabilitations exclusives</i> | | | | | | | |
| Mantes La ville - Merisiers Plaisance | Non précisé | | | | | | | 0 |
| Mantes la Ville - Brouets | Non précisé | 99 | 35 | 35 | | 40 | | 110 |
| Total | 1255 | 169 | 35 | 105 | 40 | 40 | 72 | 292 |

Source : Avenant n°5 signé le 23 janvier 2008

* Dont les 44 logements du Val Sully déjà réalisés

- le PLS¹⁹ : il est considéré comme du logement social intermédiaire et n'est pas inclus dans la reconstitution du un pour un²⁰. 35 logements seront construits dans le quartier des Brouets
- L'Association Foncière logement : 105 logements, représentant 25% de la SHON disponible, seront répartis sur les deux quartiers principaux de reconstructions : les Brouets et le Val Fourré.
- Le locatif libre : 40 nouveaux logements seront reconstruits au Val Fourré
- L'accession sociale : 44 logements sont déjà reconstruits au Val Fourré. Un nouveau programme de 28 logements est planifié.

Ainsi, au Val Fourré, la diversification représente 182 nouveaux logements, soit 2,5 fois plus que la reconstitution de logements sociaux sur site. Au Brouet, la différence est moins flagrante : 110 logements diversifiés, quasiment le même nombre que l'offre de logements sociaux.

3 – L'occupation : qui sont les nouveaux occupants ?

A Mantès la Jolie, il est possible d'observer quelques premiers effets de la diversification au Val Fourré, grâce à un programme de logements en accession sociale déjà reconstruit depuis 2004. Par « effets de la diversification », nous entendons l'observation d'une évolution ou non de peuplement engendré par la construction de logements diversifiés. Compte tenu du fait que nous n'avons à ce jour que peu d'éléments exhaustifs sur les caractéristiques de ces nouveaux ménages, nous exposons ici seulement quelques informations.

Le programme de reconstruction du Val Sully est un programme d'accession sociale à la propriété de 44 logements : 24 maisons et 20 appartements. Cette nouvelle copropriété est située sur une des franges du Val Fourré, sur l'emplacement d'un

¹⁸ Informations issues d'un document interne de la DDE des Yvelines.

¹⁹ Prêt locatif social

²⁰ La Loi de Programmation et d'orientation pour la ville et la rénovation urbaine impose aux communes impliquées dans un PRU de reconstruire autant de logements sociaux qu'elles n'en démolissent.

terrain inoccupé, proche de l'ancienne tour Sully, démolie en 2001. Ce programme est composé de 2 F2, 18 F3 pour les appartements, et de 6 F4, 18 F5 pour les maisons.

Les logements de cette opération ont été commercialisés en 2004 à un prix situé entre 1700 et 2200 €/m² - pour un prix moyen de vente d'appartement neuf sur la commune proche de 2280€/m² la même année²¹. Ce prix a été obtenu par l'implication des collectivités locales dans le cahier des charges et la fixation d'un coût de sortie, en participant activement au montage foncier. Pour ce faire, elle a utilisé l'instrument du « bail à construction », ou « bail emphytéotique » : les terrains sont loués pendant 20 ans à un coût symbolique par la commune. A l'issue de ces vingt années, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier s'engage à racheter l'assise foncière à la commune dans un délai de 10 ou 30 ans. Ce dispositif permettant de dissocier prix du foncier et prix du bâti rend les logements très attractifs et a permis de toucher une clientèle plus large mais aussi plus modeste. Ainsi, « le programme du Val Sully visait une clientèle locale et (...) d'anciens locataires du parc social ayant les capacités financières d'acquérir une maison à un prix modéré ou grâce à des dispositifs permettant d'étaler les remboursements »²².

On distingue des différences dans les profils des acquéreurs des maisons et ceux des appartements :

Les occupants des maisons

Les maisons ont été vendues pour 75% à des couples avec enfants (entre deux et quatre enfants), tous issus du Val Fourré. Un tiers des ménages a plus de 50 ans, et les deux tiers restant ont un âge compris entre 30 et 50 ans.

Ce sont des ménages modestes, pour l'essentiel ouvriers, employés ou agent manutentionnaires travaillant dans les industries du Mantois et de la vallée de la Seine. On note que 63% d'entre eux bénéficient d'un seul salaire. Ces ménages sont majoritairement des immigrés, naturalisés ou non, ayant abandonné une stratégie de retour aux pays pour s'installer définitivement en France. C'est donc principalement pour concrétiser une stratégie d'ancrage que les ménages ont franchi le pas de l'acquisition au Val Sully.

Les occupants des appartements

Les appartements ont été acquis au deux tiers par des personnes seules, célibataires ou divorcés, et pour le tiers restant par des couples sans enfant proches de la retraite. 40% d'entre eux ont plus de 50 ans et 40% ont moins de 30 ans. Pour une part conséquente des jeunes acquéreurs, ces appartements sont une opportunité de décohabitation. Pour les ménages proches de la retraite, la récente décohabitation des enfants a souvent été le moteur pour l'acquisition d'un logement de taille plus modeste, plus adapté à la vie à deux. Les profils professionnels de ces ménages sont très variés : on trouve des ouvriers, des cadres, des employés, des artisans etc. La grande majorité (70%) des occupants provient également du Val Fourré. 6 ménages viennent néanmoins d'ailleurs : 4 de la ville voisine de Mantes la

²¹ Donnée issue de l'observatoire de l'AUMA (Agence d'Urbanisme du Mantois) Habitat et Immobilier 2005-2006. Mars 2007

²² Informations tirées d'un document interne de l'EPAMSA

ville et 2 d'entre eux de deux communes de l'agglomération : Buchelay et Magnanville.

Globalement, la taille moyenne des familles du Val Sully est de 2,9 personnes, chiffre très sensiblement inférieur à la moyenne du Val Fourré qui est de 3,5 personnes par ménages.

Ces données nous donnent quelques premiers éléments de compréhension sur les nouveaux occupants des logements du Val Sully²³. On constate donc qu'à Mantes la Jolie, il s'est agit dans un premier temps de fixer la population solvable du val fourré sur place pour procéder à des parcours résidentiels internes. Par la suite et grâce aux prochaines constructions, il s'agira d'attirer de nouvelles populations. Les propos d'une chargée d'étude de la CAMY résumant en effet cette stratégie adoptée par la ville :

« On a des quartiers déjà très marqués (...) avec des difficultés sociales et des populations très lourdes. Très tôt, les élus de sont saisi de cette question en disant « Stop, on arrête ça, on a déjà une population nombreuse avec des difficultés sociales et économiques lourdes, on arrête l'arrivée massive de populations sur un territoire ». Alors, politiquement c'est assez lourd à porter, cela peut-être considéré comme une politique discriminatoire, ça dépend de quel côté on se place. Ils ont dit « on s'occupe de nos habitants ». Ca c'est la politique du PLH... »²⁴

On peut supposer que l'opération permettrait donc d'aboutir à une diversification du peuplement par inflexion des flux de sorties en limitant le départ des ménages solvables, et par réduction des flux d'arrivée de ménages modestes par une réduction de l'offre adaptée, et donc de logement social.

On constate aujourd'hui que le programme du Val Sully est localement considéré comme un succès : « La commercialisation de ce programme a démontré qu'il existe des réserves financières conséquentes et une demande forte pour de l'accession sociale à la propriété dans des logements collectifs »²⁵. Néanmoins, au Val Fourré, certaines données récentes²⁶ indiquent que 85% de la population du quartier est en dessous des plafonds PLUS, et pourrait donc prétendre à un logement PLAI. La très grande majorité des ménages du quartier est donc pauvre. Seulement 3% des ménages du Val Fourré ont les conditions de ressources suffisantes pour prétendre aux loyers PLS et PLI. Or, c'est seulement à cette infime tranche de la population locale que peuvent s'adresser les logements de la diversification. De fait, les 182 nouveaux logements privés qui doivent être construits sur le quartier du Val Fourré impliqueront aussi l'arrivée de populations plus aisées. Ce postulat pose donc la question de la capacité de la Ville de Mantes à attirer des populations venues d'ailleurs.

²³ Une enquête plus approfondie auprès des habitants, que nous devrions mener d'ici la fin de l'année, nous permettra d'obtenir des données plus précises sur notamment les habitants eux-mêmes et leurs motivations à venir se loger ici, et d'autre part, les changements apportés sur le quartier et leurs façons de « cohabiter ».

²⁴ Propos recueillis auprès d'une chef de projet de la CAMY

²⁵ Informations tirées d'un document interne de l'EPAMSA

²⁶ Agence d'Urbanisme et de Développement de la Seine Aval (AUDAS), Occupation du PARC Social Mantais. Août 2007.