

Mixité sociale et mobilités des ménages

L'impact des projets de rénovation urbaine

Les opérations de rénovation urbaine ont-elles un impact social aussi important qu'on l'imagine parfois ? Plusieurs dizaines de sites touchés par des projets de rénovation ont été enquêtés qui montrent la complexité des processus à l'œuvre et qui excluent les jugements à l'emporte-pièce.

Qu'une politique nationale décrétée au plus haut niveau ne réussisse pas à remplir tous les objectifs qui lui ont été initialement assignés¹ n'étonnera pas outre mesure. C'est après tout monnaie courante. Du reste, cela pourra même en rassurer quelques-uns car, avant même d'être mise en œuvre, la politique en question, qui a pris corps en 2003 dans le Programme national de rénovation urbaine (PNRU) a d'emblée été soupçonnée, un peu hâtivement, et pour des raisons relevant plutôt de postures idéologiques, de cacher des intentions malignes. Qu'en est-il en fin de compte ? Il n'est pas inutile d'examiner sur pièces quelques-uns des résultats de ce programme au regard des principes qui l'ont explicitement fondé. Ce texte privilégiera en effet, l'approche qui consiste à mesurer les résultats du PNRU à l'aune de ses attendus et le cas échéant à en questionner a posteriori la pertinence.

L'éclairage ici proposé est issu de plusieurs

études dont nous avons été maîtres d'œuvre, les unes ayant été réalisées sur deux fois douze sites pour le Comité d'évaluation et de suivi du PNRU (une première étude a porté sur la diversification de l'habitat dans douze sites en rénovation urbaine une seconde sur les dynamiques sociales résultant de ces opérations, sur douze sites également), ce qui a donné lieu à une publication² et une quinzaine d'autres travaux réalisés dans le cadre d'évaluations de Projets de rénovation urbaine (ou PRU), ou encore dans celui de points d'étape pilotés par l'ANRU. L'analyse de ces projets est faite ici sous l'angle de la mixité sociale et de la mobilité des ménages résultant de ces opérations.

Le PNRU : l'autre versant de la politique « d'équilibre de l'habitat » conduite dans les PLH

L'hypothèse de travail sur laquelle a été fondé le PNRU est que la mixité sociale – à savoir une plus grande diversité socio- →

¹ Le projet de loi de 2003 qui initie cette politique prévoyait la démolition de 250 000 logements sociaux, la reconstitution d'un nombre équivalent et la réhabilitation de 400 000 logements sociaux. La programmation du PNRU s'établit à un peu moins de 150 000 logements démolis pour une reconstitution équivalente.

² D. Bourdon, Ch. Noyé, S. Fayman, avec la participation de C. Lelévrier, *La Rénovation urbaine pour qui ? Contributions à l'analyse des mobilités résidentielles*, La Documentation française, 2012.

Mixité sociale

Au moment de l'adoption de la loi de 2003, il n'existe pas de définition normative de la mixité sociale, ni d'ailleurs de précisions quant aux effets qui en sont attendus. Cela a généré une abondante littérature universitaire mettant en exergue, d'une part, le flou de cette notion dont le sens a été l'objet de malentendus, de débats et de désaccords quasi pugilistiques, ainsi que la diversité des politiques locales menées à ce titre et, d'autre part, l'incertitude des effets négatifs d'une surconcentration de ménages à faibles ressources dans

un quartier (les effets « quartiers »). Depuis, les choses ont un peu évolué. D'abord, la redéfinition de la géographie prioritaire a conduit l'État à mobiliser un unique indicateur : le taux de ménages pauvres. Les quartiers en défaut de mixité sont ainsi définis comme ceux concentrant plus de 50 % de ménages sous le seuil de pauvreté (pour une moyenne nationale de 15 %). Ensuite, nombre d'études réalisées dans la période 2000-2015 commencent à montrer la réalité des effets quartiers : accès à l'emploi, discriminations à l'adresse, ambiance scolaire, communautarisation. ■

→ économique des résidents, mesurée à partir du niveau de revenus – dans les Zones urbaines sensibles (les ZUS) sera obtenue essentiellement par une intervention aboutissant à une diversification de l'habitat (selon la définition de la diversification retenue par l'ANRU, cette diversité est une diversité de statuts d'occupation du logement : locatif privé, accession libre, accession sociale). Et d'une plus grande mixité sociale, il est en outre attendu qu'elle contribue à réduire les inégalités sociales et les écarts entre ces quartiers et leur environnement³. L'idée n'est pas nouvelle puisqu'elle figurait déjà, en 1983, dans le premier rapport considéré comme fondateur de la politique de la ville, le rapport Dubedout, à travers la notion de « rééquilibrage social ». À défaut d'être considérée unanimement comme pertinente, la notion de mixité sociale a bénéficié d'un certain consensus opérationnel, non dénué pourtant d'ambiguïté.

Du point de vue des opérations « habitat », le PRU se joue en trois actes : démolir, déconcentrer/renouveler, diversifier. Premièrement, réduire, dans le périmètre de la ZUS, le volume du parc de logement social, par des opérations de démolitions. Deuxièmement, reconstituer dans le reste de la ville, ou du territoire, la majeure partie du parc social qui a été démolit (déconcentrer) et pour partie dans les limites du quartier (renouveler). Troisièmement, diversifier, c'est-à-dire construire dans la ZUS de nouveaux produits destinés en principe à un public au profil socio-économique plus aisé – moins captif en tout cas –, des logements en accession, sociale ou non, et du logement locatif non social.

Le PRU est, en somme, une politique infra-locale de l'habitat. La « nouvelle » rénovation urbaine modifie en effet la distance focale des politiques de l'habitat. La finalité des PLH est de créer une mixité sociale à l'échelle du territoire par un rééquilibrage de la production de logement social dans les autres quartiers de la commune-centre ainsi que dans les communes périphériques. Celle des PRU est d'obtenir cette mixité socio-économique, appelée parfois aussi diversité de peuplement, à l'intérieur du périmètre de la ZUS. Les PLH ont pour objet de construire du logement social là où il est absent, les PRU ont pour objet

de créer du parc privé là où il est absent. Deux versants, donc, d'une même politique « d'équilibre social de l'habitat ».

Offre nouvelle, mobilités induites, changement du profil social du quartier : des effets très limités dans une majorité de sites

Les trois temps de l'intervention « Habitat » dans le cadre du PNRU ont des effets sur les mobilités et donc le profil social du quartier :

- d'abord le relogement en logement social, dans la mesure où une partie des ménages est relogée en dehors du quartier ;
- ensuite la reconstitution de l'offre (de logements sociaux) qui, elle, se réalise pour partie dans le quartier ;
- enfin la diversification de l'offre par la construction de logements privés dans le quartier comprenant les programmes locatifs de la Foncière Logement.

Diverses contraintes ont conduit à minorer les effets de ces trois facteurs des mobilités résidentielles.

Le relogement tout d'abord. En moyenne, la moitié des ménages sont relogés en dehors du quartier. Cette proportion significative – variables selon les sites – doit cependant être reportée à l'ensemble des ménages du quartier. Les démolitions représentant en moyenne 15 % de l'offre de logements du quartier et la moitié des ménages étant relogés hors site, l'impact sur l'ensemble des ménages est de 7 % seulement. C'est peu au regard d'un objectif de transformation du quartier, mais beaucoup si l'on tient compte des multiples contraintes qui pèsent sur le relogement, au premier rang desquels le souhait des ménages – fréquemment, une majorité de ménage souhaite rester sur place.

La reconstitution de l'offre constitue un deuxième facteur. En moyenne, la moitié des logements démolis sont reconstitués dans le quartier. Cette offre neuve qui pèse pour 7 % de l'offre totale de logements a été généralement fortement mobilisée pour le relogement, ce qui constituait un objectif réglementaire mais ce qui a réduit le potentiel d'accueil pour de nouveaux ménages. Dans les sites étudiés, cette offre neuve n'accueille pas plus de 5 % de ménages nouveaux.

La diversification enfin. Un premier constat est celui de la faible proportion des programmes locatifs de la Foncière Logement dans l'ensemble de l'offre privée prévue : ¼ des logements privés. Cette proportion s'est sans doute réduite depuis, compte tenu de l'annulation de nombreux programmes de la Foncière. L'ensemble des opérations « privées » représentent près de 10 % de l'offre totale du quartier.

L'analyse des opérations menées dans l'ensemble des sites étudiés, les taux de démolition, de dédensification ou de redensification et *in fine* de diversification, varient dans des proportions considérables, de sorte que l'on peut distinguer deux grandes catégories de projets.

La première est constituée des sites où l'existence d'un marché, de disponibilités foncières, l'intervention d'opérateurs privés et la volonté politique locale concourent à faire de la diversification de l'habitat un effet majeur du projet de rénovation urbaine – l'impact potentiel de la rénovation urbaine en termes de mobilités concerne entre 20 % et 35 % des ménages (nouveaux dans le quartier, ou le quittant). Dans ces sites, les effets en termes de changement de profil social de la population du quartier pourraient donc être significatifs.

La seconde est constituée de sites où la diversification est marginale (correspondant à peine à 10 % des ménages). Ce sont des sites dans lesquels, soit l'orientation politique était peu favorable à la diversification, soit le marché local était trop peu actif pour que l'ambition de constituer une offre neuve dans des quartiers fortement stigmatisés et peu attractifs dans un contexte fortement concurrentiel (vacance, parc peu cher dans le périurbain...) soit réaliste.

Dans tous les cas l'effectivité de ce potentiel après opération dépend de l'attention portée par la collectivité et les bailleurs aux attributions, car la diversification de peuplement peut être annulée en quelques années de rotation ordinaire. Cela implique donc que l'offre de logement social de bonne qualité et à bas loyers soit suffisante hors ZUS et correctement répartie dans le territoire pour pouvoir accueillir des ménages aux revenus précaires.

“ La mixité souhaitée est un effet mineur d'une politique dont elle est pourtant l'objectif essentiel. ”

³ La loi du 1^{er} août 2003 « d'orientation et de programmation pour la ville » dit vouloir restructurer, dans un objectif de mixité sociale et de développement durable, les quartiers classés en zone urbaine sensible. Elle dit aussi que la finalité est de réduire les inégalités sociales et les écarts de développement entre les territoires.

Revenus des ménages par segment du parc.

Segments du parc	Revenus dominants
Relogement en logement social	0 à 2 SMIC par ménage
Accession sociale à la propriété	1 à 2,5 SMIC par ménage
Accession promotion privée	1,5 à 3 SMIC par ménage
Locatif libre Foncière Logement	2,5 à 4,5 SMIC par ménage

Une extrapolation faite sur l'ensemble des sites du PNRU indique que la proportion de sites où les objectifs du PNRU en matière de diversification sociale pourraient être atteints représente tout au plus 20 %. La diversité et la mixité tant souhaitées apparaîtront au mieux dans un site sur cinq. C'est un résultat assez mince. Il faut donc en conclure que la mixité sociale, du moins telle qu'elle est définie par le PNRU, est un effet mineur d'une politique nationale dont elle est pourtant l'objectif essentiel. Cet effet mineur révèle ainsi une contradiction majeure.

De nouvelles approches de la question des mobilités

Les résultats quantitatifs sont, on l'a vu, très mitigés. Pour autant, ces opérations ont conduit à des reformulations locales des objectifs nationaux, qui peuvent constituer de nouvelles bases pour de futures interventions.

Diversification : l'émergence de la « promotion résidentielle »

Au-delà de la mesure quantitative de la diversification et, plus généralement, des effets sur la mobilité de ces opérations, les études permettent de vérifier la pertinence du postulat diversification de l'offre de logement/diversification sociale. Le tableau ci-dessus, issu d'enquêtes réalisées sur cet échantillon de sites, donne une idée de la correspondance entre les différents types de produits logements et les tranches de revenus des ménages, indiquées en nombre de SMIC. On peut constater que les trois grandes catégories de « diversification » (accession sociale, promotion privée, locatif privé de Foncière Logement) accueillent effectivement en moyenne des ménages plus solvables que ceux du parc social. Le cas du locatif privé de Foncière Logement est particulier ; il vise en effet des ménages à revenus supérieurs car dépassant les plafonds de revenus HLM. Les ménages accédant à la propriété (qui sont largement majoritaire dans les programmes privés neufs) ont des ressources qui se situent au niveau de la frange la plus solvable des ménages du parc social.

Revenus des ménages par segment du parc

Ces segments correspondent à 4 types de ménages :

- Les ménages relogés préalablement à une opération de démolition (on ne connaît pas les revenus de l'ensemble des ménages du parc social du quartier, mais on sait que les ménages relogés sont en moyenne un peu plus modestes que ceux de l'ensemble du parc social).
- Les ménages accédant dans des programmes d'accession sociale, caractérisés par trois éléments : un plafond de ressources pour le ménage accédant, un prix plafond du logement, et un dispositif de sécurisation de l'acquisition.
- Les ménages accédant dans des programmes de promotion privée, dont les prix sont supérieurs aux programmes d'accession sociale, sont relativement bon marché, car ce sont souvent des logements dits « compacts » (surfaces minimales), bénéficiant (sous condition de ressources) d'une TVA à 5,5 % et que, parfois, la collectivité, par convention avec le promoteur, destine aux primo-accédants, à des ménages disposant de certaines catégories de ressources (plafond PSL, par exemple, plafond du prêt à taux zéro, etc.).
- Les ménages locataires dans un programme locatif de la « Foncière Logement ». Ce sont des logements neufs, de bonne qualité, aux surfaces souvent généreuses, et dont les loyers sont alignés sur le marché. Y est logée une population solvable, constituée de salariés, souvent assez mobiles, dont les revenus sont toujours supérieurs aux plafonds de ressources HLM. Les candidats sont présentés par des entreprises réservataires du collecteur du 1 % logement.

D'où deux remarques.

D'une part, les ressources des nouveaux ménages arrivants sont certes plus élevées que la moyenne des ménages des ZUS, mais

ce type de profil correspond à peu près à celui des ménages⁴ qui quittent ces quartiers pour poursuivre leur trajectoire résidentielle ailleurs, et notamment pour accéder à la propriété. Ces derniers participent ainsi de la dynamique de ces mobilités résidentielles qui entretiennent la fragilité sociale des quartiers : départ des ménages solvables, arrivée de ménages précaires. Cette situation a donc souvent conduit, localement, à une reformulation du paradigme de la diversification. Le « faire venir des ménages des classes moyennes extérieurs au quartier » est parfois devenu « offrir des opportunités de promotion résidentielle pour des ménages solvables du quartier ». Cette évolution tient en grande partie aux publics ciblés – et donc à l'offre produite – par les opérateurs privés, qui ont considéré plus facile de s'adresser à une population de primo-accédants notamment solvabilisés par les taux minorés de TVA (5,5 % à l'origine).

“ L'objectif de diversification a été revu à la baisse faute de marché pour les opérateurs privés. ”

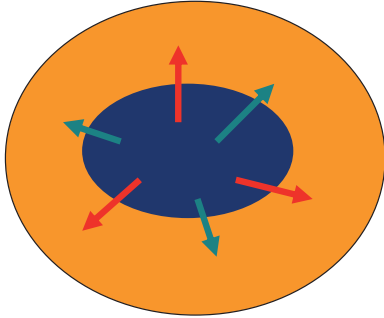
D'autre part, on ne constate pas, au moins dans le premier temps, de commercialisation de ces logements, de fragilisation sociale de ce parc neuf, fragilisation qui constituait pourtant un risque, compte tenu de l'image et de la faible attractivité de ces quartiers. Certains programmes ont cependant parfois subi des délais de commercialisation importants et, dans certains cas, l'objectif de diversification a été revu à la baisse faute de « marché », ce qui souligne la forte influence du « marché » sur cet objectif qui s'appuie sur la capacité à attirer des opérateurs privés.

Relogement : de la mixité sociale au parcours résidentiel

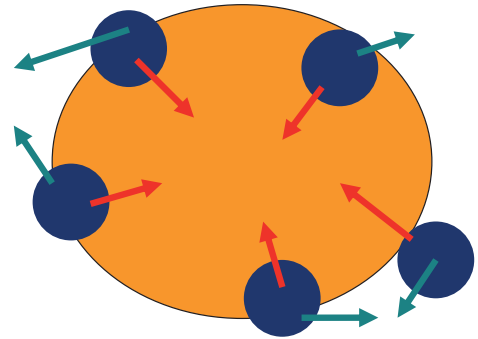
Dans certains contextes qui représentent en réalité la majorité des sites, la diversification est un objectif peu adapté pour deux raisons : d'une part, les conditions du marché ne sont pas toujours propices à une amélioration décisive de l'attractivité du site, ni par conséquent à l'arrivée de nouveaux ménages moins défavorisés ; d'autre part, la collectivité entend parfois privilégier le parcours résidentiel des habitants en →

⁴ Tous les ménages accédant à la propriété dans ces nouveaux programmes ne sont pas, loin s'en faut, issus du quartier mais leur profil est proche de celui de ménages solvables déjà présent, et pour la plupart ils ont connu le « grand ensemble » dans leur parcours résidentiel : habitant d'un autre quartier HLM, enfants des cités...

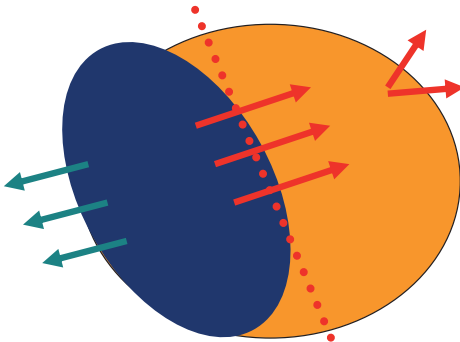
Restructuration en cœur de quartier. Le logement social est repositionné en position périphérique, la dynamique de répartition des populations les plus modestes est centrifuge.



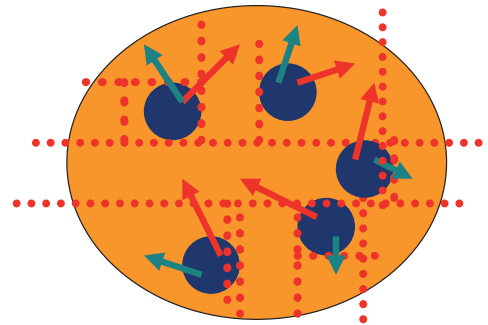
Diversification en frange dictée par les disponibilités foncières, une intention de couture, les dysfonctionnements exacerbés en cœur de quartier. Les programmes de la diversification sont plus tournés vers les quartiers voisins, la dynamique de répartition des populations les plus modestes est centripète.



Fragmentation du quartier. La diversification est concentrée sur un secteur particulier du quartier et se traduit par une césure marquée entre le secteur diversifié et le secteur de logements sociaux. La concentration des difficultés sociales est renforcée voire effets de transferts.



Segmentation accrue du quartier. Les programmes de diversification sont parsemés sur le territoire, ils contribuent à renforcer les segmentations préexistantes. Les poches de précarité sont plus réduites et dispersées.



→ place (à reloger ou non). Ces collectifs font alors de la notion de mixité une lecture plus large, moins orthodoxe que celle de l'ANRU. L'attention aux parcours des ménages du quartier peut même se substituer à l'injonction de mixité sociale. Le parcours résidentiel⁵ devient alors l'interprétation principale de la notion de mixité.

Des PRU ont pu ainsi, dans des proportions qui sont loin d'être négligeables, faciliter grandement la mobilité, vers des segments de parc moins stigmatisés, parfois même assez bien valorisés (ce peut être du

⁵ L'ANRU attribue les financements préférentiels aux bailleurs pour la construction de logements sociaux à condition que ces derniers assurent aux ménages qu'ils relogent, un parcours résidentiel positif. L'Agence a défini le parcours positif comme l'accès à un logement neuf, ce qui a été souvent contesté, à juste titre, car ce n'est pas parce que le relogement s'effectue dans un logement neuf que cela constitue forcément un « mieux » pour le ménage. L'environnement proche, le voisinage, l'étage, l'orientation du nouveau logement, son niveau de loyer, contribuent également à l'amélioration de la situation résidentielle du ménage.

locatif social neuf, du réhabilité, voire même de l'ancien très attractif), de locataires qui auparavant avaient les plus grandes difficultés à sortir du carcan résidentiel dans lequel ils avaient échoué. Dans quelques sites les projets ont même annulé une pratique d'assignation à résidence auparavant quasiment officielle (on peut regretter qu'il ait fallu attendre un projet coûteux pour que soit mise en œuvre, dans l'intérêt des ménages, et sans nécessité d'investissements lourds, une politique de mobilité inexistante auparavant, non par absence d'offre mais du fait d'un *diktat* local). La mixité ne saurait se concevoir dans un contexte d'immobilité résidentielle.

On observe ainsi que les possibilités de parcours résidentiels des ménages au moment des PRU sont en fait directement conditionnées par les politiques locales de l'habitat antérieures. La relation entre politique locale de l'habitat et facilitation de parcours résidentiels ascendants est une relation directe. Pour schématiser, on peut

dire que la mobilité résidentielle est possible et souvent ascendante lorsqu'il y a une solide politique de l'habitat antérieure au PRU. À l'inverse, en l'absence d'une telle politique, la mobilité s'effectue majoritairement vers des segments de parc aussi stigmatisés que les précédents, soit hors ZUS, soit dans une autre partie de la ZUS. Car les opérations urbaines, certes valorisent une partie du parc immobilier social de la ZUS, située soit en son centre, soit en frange, soit dans un sous-quartier, mais plus rarement sur la totalité de la ZUS. Du coup, la revalorisation d'une partie de la ZUS se fait parfois au prix de la dévalorisation d'une autre. Des immeubles HLMO considérés comme acceptables avant se retrouvent déqualifiés après. Et la position, dans l'échelle de l'attractivité, des groupes de logements existants avant PRU change : certains groupes auparavant très attractifs deviennent obsolètes et font l'objet d'une désaffectation.

L'accentuation de la segmentation de l'offre de logements dans les sites PRU : fractures et ligatures

Le PRU redistribue les cartes de la segmentation du parc immobilier, et notamment social. La segmentation du parc post-PRU diffère de celle du parc pré-PRU. La création de logement social neuf n'est pas seule à créer cet effet. La requalification, par des réhabilitations parfois lourdes, d'une partie des immeubles sociaux a pour conséquence une déqualification des autres. Cette nouvelle donne peut introduire, à moyen terme, des modifications très significatives des dynamiques internes liées aux mobilités.

La transformation des quartiers n'est donc pas exempte de risques. Le premier, potentiel, est à nuancer. L'intervention dans les quartiers a contribué à une refonte des hiérarchies de l'attractivité de ses différents secteurs. Le projet de rénovation urbaine, en effet, ne couvre pas toujours l'intégralité du territoire de la ZUS, qui peut être vaste. La plupart du temps il vise une partie du quartier, celle où la maîtrise d'ouvrage considère que la diversification d'habitat et des aménagements en modifieront l'image et à terme entraîneront une dynamique globale de changement – de peuplement en particulier. Ce sont le plus souvent les secteurs les plus déqualifiés et socialement fragilisés, car ils présentent de ce fait un fort « potentiel » de changement. Il est beaucoup plus rare que ce soient des secteurs déjà plus attractifs que le reste de la ZUS.

Ce changement des hiérarchies initiales est un des effets recherchés car il relève d'une logique de diversification et de changement d'échelle des quartiers les plus fragiles. Mais cette intervention différenciée peut laisser en déshérence certains secteurs, de logements anciens, à bas loyers, peu qualifiés et spécialisés dans l'accueil des plus modestes. Ces autres parties du quartier, même si elles bénéficient de quelques travaux d'aménagement et de réhabilitation, restent alors à l'écart de la dynamique résidentielle et urbaine du périmètre d'opération et peuvent se voir de fait attribuer ou renforcer un rôle de spécialisation sociale. Le risque de fragmentation, de fracture géographique et peut-être sociale, ce qui ne pourra être observé qu'après quelques années, est alors réel. Dans ce cas, la rénovation urbaine aura surtout contribué à des recompositions spatiales de l'offre déqualifiée, susceptibles de comporter un processus de reconcentration

des ménages à faibles ressources. C'est d'ailleurs ce qui peut être constaté sur certains sites, notamment en Île-de-France.

Cette fragmentation peut entraîner des tensions internes au quartier, entre des habitants bénéficiaires de la rénovation et d'autres, exclus de la rénovation, qui se considéreraient abandonnés. Ces différenciations entre parc neuf et parc ancien, entre parc privé et parc social, entre parc social requalifié et parc social laissé en l'état, peuvent en outre être accentuées par des barrières physiques, un relief, une friche... Inversement, la réalisation d'aménagement d'espaces publics, de certains équipements, peuvent jouer un rôle d'articulation, de ligature, entre sous-secteurs d'un quartier et atténuer la nouvelle segmentation.

Le second risque est de considérer qu'une fois les opérations achevées, tout ira mieux dans le meilleur de ces mondes, et d'oublier que l'accueil des ménages en difficulté économique ne doit plus se jouer sur les seuls sites partiellement rénovurbanisés, où l'on trouve encore le dernier carré des loyers faibles, mais aussi dans d'autres secteurs de la ville bien équipés en services de proximité et où il faut sans nul doute construire du logement à bas loyer. Le PNRU, en effet, contribue à la réduction du parc social à bas loyers (démolitions) mais ne contribue que marginalement au redéploiement d'une nouvelle offre à bas loyers – c'est là un problème structurel que les bailleurs connaissent bien. Les loyers pratiqués dans le parc neuf ordinaire (PLUS), PLUS-CD (minoré de 10 %) et même ceux des PLAI (offre à vocation très sociale), dans bien des territoires, sont sensiblement plus élevés que ceux du parc HLM ancien. Cet écart n'est que partiellement comblé par les APL en raison de leur plafonnement, ce qui génère une situation interne au parc social fortement ségrégative. De fait, hors dans les territoires où le financement de la construction est fortement abondée par les collectivités, on observe que lors des opérations de relogement, l'accès des ménages au logement social neuf est directement corrélé à leurs niveaux de revenus.

Comme indiqué plus haut, la diversité et la mixité, qui constituent la finalité du PNRU, n'apparaissent au mieux que dans un site sur cinq. Cela interroge sur la conception même et la mise en œuvre de ce programme. D'autant que ce résultat congru

ne pourra être obtenu qu'à des conditions drastiques, car pour conserver le potentiel de modification de peuplement induit par la diversification, la collectivité et les bailleurs devront déployer une vigilance sourcilleuse quant aux attributions dans l'ensemble du parc social du site censé se métamorphoser. Cela met en question la pertinence de l'uniformité de la doctrine – il s'agit bien d'une doctrine – de l'ANRU. Est-il bien pertinent de concevoir et mettre en œuvre une stratégie unique qui doive s'appliquer quelles que soient la situation du marché, la taille de la ville, sa fonction dans le territoire ? Ne devrait-on donc pas, au contraire, confecturer des types de stratégies urbaines et d'habitat susceptibles de s'adapter à des contextes locaux contrastés ? La doctrine du programme – démolition, redéploiement, diversification et mixité – convient sans doute à une petite minorité de sites, mais pour tous les autres quartiers où les perspectives d'une diversification et d'une évolution de peuplement relèvent plutôt du fantasme, des programmes de requalification, d'aménagement et d'accompagnement solides et de réponse sérieuse à la demande de mobilité résidentielle seraient plus aptes à répondre aux besoins des populations résidentes et à celles qui y sont accueillies. ■