

# Contre l'entre-soi, Versailles construit des HLM

*La mixité sociale est aussi un enjeu pour les villes favorisées. Depuis trente ans, la municipalité versaillaise mène une politique favorisant le logement social*

Margaux allait sur ses 6 ans et il était temps de passer aux choses sérieuses. Pour lire, écrire et compter, la fillette de la luxueuse résidence Grand Siècle a donc quitté l'école maternelle publique Dunoyer-de-Segonzac, abandonnant au passage sa meilleure copine Latifa et les autres enfants de locataires HLM de la cité Moser.

La mixité scolaire, rêvée, osée, financée, affichée par le maire François de Mazières (DVD) et son prédécesseur Etienne Pinte (RPR), au risque de déplaire à leur électorat conservateur, n'aura duré que trois ans. Le temps pour les deux fillettes de rapprocher deux mondes qui, d'un Versailles à l'autre, s'ignorent le plus souvent.

De Margaux à Latifa, du marbre au béton, on aurait du mal à compter cent pas, mais les contacts sont rares. « *En juin, pour le vide-greniers associatif, les riches s'aventurent à Moser pour chiner une toupie ou un skateboard. Mais la plupart du temps, c'est chacun chez soi. Pour la gym ou le yoga, ils restent dans leurs salles, avec leurs propres associations* », témoigne Nathalie Evain, bénévole de la maison de quartier Montreuil Près-aux-Bois.

Ah, comme Versailles se prête à la caricature ! Celle d'une cité royale édiflée autour de son château et peuplée de familles bourgeoises. Dans cette commune privilégiée, 2,7 % de la population paie l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), contre 0,2 % pour la moyenne nationale. Avec un revenu annuel médian supérieur à 31 000 euros par ménage, la préfecture des Yvelines est l'une des villes les plus riches de France. Moins de 6 % des Versaillais vivent en dessous du seuil de pauvreté, contre 13,9 % en moyenne en France. En dépit de ces chiffres éloquentes, la commune compte 24,2 % de foyers fiscaux non imposables.



Car il existe une autre réalité versaillaise, à l'Est de la ville, qui ne fait l'objet d'aucune carte postale. Celle des barres des années 1950 qu'aucune rénovation n'est venue égayer. « *A Versailles, les populations qui ne correspondaient pas à l'image bourgeoise ont été confinées aux marches de la ville* », décrit Etienne Pinte, maire (UMP) de 1995 à 2008. Trois quartiers, effectivement tous situés à l'Est de la ville, regroupent la plupart des HLM. Construits à l'époque du gaullisme triomphant par un maire qui encaissait les subventions pour la construction de logements collectifs sans se sentir obligé de construire les équipements publics nécessaires, ni même d'entretenir la voirie de ces zones, ces ensembles illustrent, d'un point de vue sociologique, l'impossibilité de mélanger l'eau et l'huile.

« *Quand on délaisse les tableaux Excel pour s'approcher du terrain, la différence entre mixité et juxtaposition saute aux yeux* », explique Pierre Desnos. Fêré d'histoire locale, ce traducteur professionnel pointe le ravin qui sépare son immeuble cosu du quartier Pershing et les cages d'escalier de la rue Hector-Berlioz. Comme dans ces maisons bourgeoises au plan étudié pour éviter aux propriétaires de croiser le petit personnel, la marqueterie urbaine sépare riches et pauvres. « *La France se veut patrie des droits de l'homme, mais notre pratique est parfois aux antipodes des valeurs que nous affichons* », regrette M. Pinte. Au cours de ses deux mandats, ce catholique austère a refusé de devenir « *le maire des bourgeois* », tentant de convertir ses ouailles au gaullisme social à la Philippe Séguin, alors qu'ils croyaient avoir élu le fils spirituel d'Alain Peyrefitte, gaulliste « *canal historique* ». « *Ayant été adjoint au maire, chargé de l'éducation pendant dix-huit ans, j'avais une connaissance, école par école, de la diversité sociale de la ville et j'ai voulu convaincre mes électeurs que l'entre-soi n'était pas dans leur intérêt.* »

### Une guerre de tranchée

En 2000, lorsque le gouvernement de Lionel Jospin fixe dans la loi l'objectif de 20 % de logements sociaux pour toutes les villes de plus de 3 500 habitants, M. Pinte dit banco. Tandis que son camp engage une guerre de tranchée à Maisons-Laffitte (Yvelines), au Raincy (Seine-Saint-Denis) ou au Perreux (Val-de-Marne) contre Jean-Claude Gayssot, ministre communiste du logement, le maire de Versailles se déclare prêt à jouer le jeu. « *Si un maire dispose du pouvoir de préemption, et même de réquisition, c'est pour s'en servir* », dit-il. Dès qu'un immeuble est à vendre dans les quartiers huppés, le maire achète avec Versailles Habitat, son office HLM, ou se porte caution au profit d'un autre bailleur social. Ainsi, l'Hôtel de Montchevreuil, sa façade Directoire et ses fenêtres à crémones, son escalier Louis XIV et ses menuiseries, se transforme-t-il en HLM comprenant trois T1 et trois T2, moyennant un surcoût estimé à 20 % par rapport à une opération classique. Soit un investissement de 123 617 euros pour la ville et de 150 000 euros pour le bailleur social Versailles Habitat, dans le but d'offrir à des mal-logés un loyer mensuel de 196 euros pour un studio et 488 euros pour un 60 m<sup>2</sup> dans le quartier Saint-Louis !

#### « CE N'EST PAS NEUILLY, ICI »

Ecoles privées, Manif pour tous, bonnes œuvres... les clichés sur Versailles sont nombreux, et pas dénués de tout fondement. « *Mais les Versaillais ne sont pas des nouveaux riches. Ils s'inscrivent dans une histoire longue* », tempère un responsable de la mairie. Les racines de la société versaillaise sont profondes, et il faut remonter le cours de l'Histoire pour en comprendre les fondements. Contrairement à l'image d'Epinal, tous les Versaillais ne descendent pas de familles

aristocrates et ne sont pas nés avec une cuillère en argent dans la bouche. Dans une récente exposition, un historien affirmait que la ville comptait quatorze maisons closes au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle. « *En 1860, on y recensait 112 filles, toutes originaires des milieux les plus pauvres et âgées de 20 à 50 ans. Mais plus de 300 exerçaient clandestinement le plus vieux métier du monde, souvent hébergées par des militaires* », dit-il. Un autre recensement, réalisé dans les années 1960, mentionne « *trente hôtels meublés, presque tous sordides* ». Au parc Chauchard,

Pour l'inauguration, le préfet se déplace, *Libération* applaudit, tandis que l'opposant d'extrême droite au conseil municipal, président de Radio courtoisie jusqu'à 2017, Henry de Lesquen, déclare : « *Pinte est une taupe de l'extrême gauche* », qui veut « *mettre des immigrés partout* » en imposant « *le principe collectiviste de la mixité forcée* ». Pour Etienne Pinte, qui revendique d'avoir voté l'abolition de la peine de mort en 1981 et pousse l'empathie avec les déracinés jusqu'à les accueillir chez lui, ces excommunications valent encouragements.

En 2007, le maire convoque dans son grand bureau d'angle une quinzaine d'élus et fonctionnaires. A l'ordre du jour : la transformation en habitat solidaire d'une maison connue jusqu'alors dans le quartier Notre-Dame pour abriter de paisibles religieuses à la retraite. Après la prise de parole du Père Bernard Devert, qui porte cette initiative au nom d'Habitat et Humanisme, l'avis est unanimement négatif. Risque de nuisances, risque financier, risque politique, l'éventail des objections vise à balayer les intrus pour maintenir l'entre-soi de la rue d'Angiviller. « *C'est un projet magnifique que nous allons tous soutenir* », conclut alors souverainement Etienne Pinte

Dix ans plus tard, le voisinage vit sans émotion notable cette cohabitation non désirée. Installer des pauvres dans le « triangle d'or » de la ville, un quartier où les prix de l'immobilier dépassent allègrement le seuil de 8 000 euros le m<sup>2</sup>, était pourtant un vrai pari. « *Au lancement du projet, nous avons reçu plusieurs lettres assez "vertes" réclamant la fermeture de la maison de famille Saint-Joseph, mais les tensions se sont rapidement apaisées* », témoigne Yves Cambier, retraité, membre du conseil de quartier de la rue d'Angiviller. « *Des rumeurs circulaient affirmant que nos résidents sortaient de prison ou d'hôpital psychiatrique. Nous avons dû beaucoup discuter avec les voisins pour apaiser leurs craintes. Ils ont fini par s'approprier le lieu, certains viennent régulièrement prendre le thé avec nous. Au fil du temps, des relations d'amitié se sont créées. Les voisins ont été touchés par les efforts des résidents pour les recevoir, malgré leur souffrance* », raconte Djamilia, à l'époque responsable de la maison de famille. Certains opposants au projet sont même devenus des donateurs de l'association, voire des bénévoles. Lors des journées « portes ouvertes », les riverains sont nombreux à venir boire un verre. En décembre 2006, lorsque le bâtiment a été incendié, les habitants de la rue d'Angiviller se sont mobilisés pour apporter leur aide. « *Nos résidents se sentent versaillais, ils sont contents d'être ici* », conclut Djamilia. Aujourd'hui, la légitimité de la présence de la pension de famille dans la rue d'Angiviller ne fait plus débat.

« *Si les gens voulaient se plaindre, ils sauraient où me trouver* », atteste François de Mazières, habitant du quartier Notre-Dame et successeur d'Etienne Pinte. Classé divers droite, le maire actuel a confié à son vieil ami Michel Bancal la délicate mission de poursuivre la politique en faveur du logement social. « *Voulons-nous devenir une*

# 18,72 %

C'est le taux de logements sociaux à Versailles en 2016.

comme dans presque tous les quartiers de la ville, il se trouve toujours quelqu'un pour vous rappeler que le pavillon coquet que vous avez devant vous, d'une valeur dépassant le million d'euros, a été construit par un patron qui voulait y loger ses ouvriers et qu'un aïeul bien inspiré l'a racheté pour une bouchée de pain. « *Il y a quarante ans, ça ne valait pas plus cher qu'un deux-pièces à Paris* », affirme ainsi les propriétaires d'une maison du quartier de Notre-Dame.

De fait, résider dans une commune qui fait aujourd'hui partie des plus privilégiées de

France avec son architecture diversifiée, ses transports modernes, ses écoles d'élite et ses commerces haut-de-gamme, est un privilège qui commande, semble-t-il, d'être généreux. Dans le jeu des sept familles de l'ouest parisien, les vrais Versaillais tiennent d'ailleurs à distinguer torchons et serviettes : ils se revendiquent « vieille France », héritiers de la tradition catholique, à rebours des vulgarités égoïstes des nouveaux riches. « *Ce n'est pas Neuilly, ici* » ou « *on n'est pas dans le 16<sup>e</sup>* », font-ils savoir aux visiteurs.

D.B.

*Avec un revenu annuel médian de 31 000 euros par ménage, Versailles est l'une des villes les plus riches de France. (photos : Jérôme Porier)*





*cité-dortoir pour gens fortunés ? »*, interroge l'ingénieur informaticien, toujours prêt à pincer sa guitare en public et la mauvaise conscience de ses concitoyens. Car c'est l'une des particularités de Versailles : dans une population où la proportion de catholiques pratiquants reste élevée, le devoir à l'égard du plus faible garde une signification. La préoccupation de trouver sur place une nounou pour la famille nombreuse, un jardinier, un policier municipal ou une femme de ménage, est une autre raison de refuser l'autarcie. Concrètement, une enveloppe non négligeable – 600 000 euros sur un budget annuel de 100 millions –, est sanctuarisée comme « subvention pour surcharge foncière », selon un mécanisme qui permet à une commune d'aider un bailleur social à acquérir des biens immobiliers en compensant les surcoûts dus à la cherté du foncier. En outre, François de Mazières impose aux promoteurs de réserver au moins 25 % des habitations dans chaque programme neuf aux logements sociaux et étudiants.

### Visite guidée

L'adjoint au logement, Michel Bancal, nous emmène dans sa voiture pour une visite guidée du vieux Versailles : la salle du jeu de Paume, la place Hoche où se dressait la guillotine, la maison Espagne... Chaque lieu historique est systématiquement associé à l'hébergement de familles modestes. Passant devant le lycée privé Sainte-Geneviève, dit Ginette, réputé pour propulser ses étudiants vers Polytechnique, l'élu signale l'investissement des futures élites dans le soutien scolaire des enfants défavorisés... Mais des signes de la fracture sociale existent aussi à Versailles.

Rue de l'Ermitage, le propriétaire qui ne voulait pas entendre parler d'un immeuble de onze logements sociaux avec vue directe sur son jardin, a sommé le maire de supprimer les balcons prévus par l'architecte et de décaler les fenêtres. Résultat : depuis six mois, ceux du 38 et ceux du 45 se font face et s'ignorent. « *Je promène chaque jour mes chiens jusqu'au parc du Château, mais je ne sais pas encore à quoi ressemblent mes voisins* », se désole Yolande, qui paie 415 euros pour un T2, secouant ses draps à la fenêtre. Poursuivant notre visite, nous arrivons au 14 de la rue Edouard-Chartron, dans le très chic quartier Saint-Louis. Ici, le défi de la mixité sociale achoppe sur un banal problème de stationnement. L'autre jour, Béatrice a senti « *la moutarde lui monter au nez* ». Cette dame est propriétaire de l'ancienne demeure de l'apothicaire de Louis XIV, protégée par de hauts murs égayés d'une glycine. Depuis un an, elle vit en face d'une HLM flambant neuve, ce qui n'est pas sans lui causer des soucis. « *Il était 5 heures du matin et mon mari devait prendre un avion, mais ils avaient encore garé leur voiture sur notre bateau !*, maugrée-t-elle. *Quand on vient s'installer à Versailles, il faut respecter un minimum de règles.* » Les nouveaux venus sont-ils conscients de l'honneur d'habiter un bâtiment classé, le dernier de la ville à être équipé de fenêtres à guillotine et, surtout, du coût faramineux de sa rénovation, supervisée par un architecte des bâtiments de France et payée par le contribuable ? Probablement pas. Mais la présence de ces familles contribue à revivifier un quartier un peu trop calme au goût de certains.

### « Tout le monde se ressemble »

« *Jusque dans les années 1980, le quartier Saint-Louis était vraiment mélangé* », se souvient Jacques, 68 ans déliés, croisés au bras de l'Antillaise Sonia dans leur rue du Hasard. « *A cette époque, il existait des Versaillais fauchés, qui payaient un loyer de 1948, mangeaient le couscous merguez chez Brahim avec les Maghrébins et partageaient les sardines avec les ouvriers portugais. Depuis, les prix de l'immobilier ont flambé, les familles modestes ont déménagé, le restaurant a fermé. Il n'y a plus que des propriétaires, tout le monde se ressemble et c'est mortel de tranquillité* », se désole-t-il. Malgré la vigueur de la vie associative versaillaise, ici aussi, créer du lien social n'a rien d'évident. La fête des voisins, au printemps, ne remplace pas le bistrot d'antan. « *Ce sont peut-être des supers voisins, mais on ne les connaît pas* », résume Nicolas, 37 ans. « *Lorsqu'on a appris que la ville installait onze logements sociaux en face de chez nous, poursuit ce directeur d'école publique, ma femme a eu peur que le bruit gêne nos enfants et que notre appar-*

tement perde de sa valeur. Mais comme le mélange des CSP se fait au compte-gouttes, tout se passe bien. »

### Expédition au Lidl

Chez les locataires « parachutés » rue Edouard-Charton, la prudence commande de feindre l'indifférence. « *Les gens sont gentils* ». « *Y'a rien à dire* ». « *C'est joli, ici, c'est un bon quartier* ». Il faut leur garantir l'anonymat pour en savoir plus. Entendre parler de ces regards étonnés devant une « personne de couleur », des prix inaccessibles des commerces de la rue Royale, qui justifient l'expédition jusqu'au Lidl, en voiture forcément, même si la journée de stationnement coûte 8 euros. « *Les Français vivent en tribu, ils n'aiment pas trop se mélanger* », observe doctement une maman immigrée, lors d'une fête de quartier organisée par une association militant pour le « vivre ensemble ». Tandis que ses hôtes savourent les premières fraises de la saison, Mariam, une adolescente d'origine malienne, préfère leur version Tagada. « *Ici, c'est un dortoir* », lâche la jeune femme, qui regrette ses copines du collège d'Andresy. « *Ce qui pose problème, c'est la peur de l'autre*, déclare une mère de famille qui a fait des crêpes. *A mes enfants de 7 et 10 ans, je dis : "on a le droit d'être là, mais c'est à nous de nous adapter !"* »

Machine à brasser les gens, la ville génère de nouvelles tensions à mesure qu'elle juxtapose ses habitants, si bien que la mixité sociale semble être un objectif d'autant plus difficile à atteindre qu'on s'en approche. Dans cette ville où le foncier est rare, et où la demande de logements serait dopée par les divorces, la tentation est forte de céder à la

### A VERSAILLES, 2 700 LOGEMENTS SOCIAUX MANQUENT À L'APPEL

En 2000, quand le ministre du logement, Jean-Claude Gaysot, ordonne à toutes les communes de France un quota de 20 % de logements sociaux, la plupart des villes cossues des Yvelines appellent à une révolution.

Pas Versailles. Avec ses 15,93 % (contre moins de 10 % à Maisons-Laffitte, par exemple), la cité royale n'est pas trop loin du compte et son maire RPR, Etienne Pinte, valide l'objectif.

Las, six ans et une alternance plus tard, un gouvernement de droite durcit l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), renforce les sanctions en cas de non-respect des engagements triennaux et, surtout, restreint la définition du logement social. « *Du jour au lendemain, l'Etat a décidé de ne plus comptabiliser les 2 500 logements militaires du plateau de Satory* », grince encore François de Mazières, l'actuel maire LR de Versailles.

Pourtant, avec ses nids-de-poule et ses commerces en déshérence, ce quartier, qui héberge les gendarmes mobiles et

leur famille, a tout d'une cité ordinaire. Dans le bureau de vote de l'école Clément-Ader, les scores écrasants réalisés par Marine Le Pen (48,3 % au premier tour de l'élection présidentielle, contre 15,4 % pour François Fillon) montrent d'ailleurs un contraste très net avec le Versailles bourgeois, fidèle à la droite traditionnelle. Avec un taux de logement social inférieur à 19 %, Versailles peine à respecter la loi SRU. Compte tenu de son rayonnement, la municipalité aurait voulu entraîner dans une démarche vertueuse les communes voisines, également riches, mais plus frileuses. « *Dès lors que le foncier est rare et cher*, estime M. de Mazières, *il serait judicieux de considérer que la construction d'un logement très social compte deux fois plus qu'un logement intermédiaire ou étudiant.* »

L'amendement proposé en ce sens par le maire de Versailles a fait long feu. Cécile Duflot, ministre du logement en 2012, a préféré porter le seuil à respecter de 20 % à 25%. Un nouvel objectif qui a engendré une augmentation mécanique du déficit de logements sociaux à Versailles : d'une année sur l'autre, le besoin est passé de 896 à 2 727 unités.

D.B.



*Dans le « triangle d'or », les prix de l'immobilier dépassent 8 000 euros par mètre carré à l'achat. (photo : Jérôme Porier)*

densification. François de Mazières, énarque et ex-président de la Cité de l'architecture et du patrimoine, s'y refuse. « *Dans le quartier Vauban, j'ai préféré ouvrir un jardin partagé plutôt que d'ajouter 40 logements sur un site déjà trop dense* », explique-t-il. Nouveau gymnase, nouveau terrain de sport, nouveau parc d'activité, nouvelles caméras de vidéo-surveillance, l'investissement de la municipalité pour ses quartiers déshérités prive d'arguments la gauche versaillaise.

« *De nouvelles tours, de nouvelles barres, nous n'en voudrions pas* », admet Nathalie Chouaib, élue socialiste et présidente de l'association Consommation logement et cadre de vie (CLCV) locale. Et le maire de préciser, à l'attention de ses administrés : « *Le surcoût d'aujourd'hui, nous l'économiserons sur vingt ans, en aide sociale et en dispositif de sécurité.* » Philosophe, il sait d'avance que « *toutes les populations se sentent maltraitées* » et que, longtemps encore, les habitants des cités ne diront pas « *on va au centre-ville* », mais « *on va à Versailles* ».

**DANIEL BERNARD, JOURNALISTE**