# Nanterre, le grand écart

Cette vaste commune aux pieds de La Défense est confrontée à une double problématique : gérer l'afflux de cadres, qui fait monter les prix de l'immobilier, tout en protégeant les habitants les plus fragiles de ses cités

« Le RER, c'est la frontière. On est du mauvais côté! », lance une habitante du Chemin de l'Île, quartier classé en zone urbaine sensible (ZUS) au nord-ouest de Nanterre. Comme les autres mères de famille, majoritaires dans le préau de l'école Voltaire, elle déplore un manque de considération de la mairie. Dans ce quartier situé à seulement quelques centaines de mètres du centre-ville, beaucoup éprouvent un sentiment d'abandon et d'injustice. Pourtant, avec ses 52,6 % de logements sociaux, l'ADN de cette ancienne ville ouvrière reste incontestablement populaire.

## **UN TERRITOIRE CONTRASTÉ**

Mais Nanterre n'en est pas moins une terre de contrastes. Pour s'en convaincre, il suffit de se promener dans le prolongement de La Défense, aux Terrasses, un quartier moderne qui accueille les bureaux d'AXA et de la Société générale. Les cadres de la compagnie d'assurance y sont si nombreux que l'endroit a été surnommé « Axaland ». Entre ces deux mondes, les liens sont ténus, voire inexistants,

et les erreurs d'urbanisme n'y sont pas pour rien. « C'est une ville très grande et très cloisonnée, qui compte près de 100 000 habitants. Elle est composée d'une dizaine de quartiers aux caractéristiques bien différentes », résume Frédéric Dufaux, géographe urbaniste à l'université de Nanterre. Dans un livre paru en 1990, Nanterriens, les familles dans la ville (Presses Universitaires du Mirail), l'ethnologue Martine Segalen avait compilé des réflexions de ses habitants : « Une ville sans queue ni tête », « une ville éclatée », « des quartiers dans tous les sens qui n'ont rien à voir avec le centre-ville ».



De la mairie, bâtie sur les hauteurs de la ville, le visiteur embrasse d'un coup d'œil les pavillons au premier plan et les grands ensembles monochromes au loin. Le centre-ville, charmant, traversé par l'artère commerçante Maurice-Thorez, fait penser à Sèvres ou à d'autres communes plus aisées des Hauts-de-Seine. Le cachet de ces maisons anciennes contraste avec la grisaille des immeubles du Chemin de l'Île ou, plus à l'Est, du quartier de l'Université, des cités Berthelot et des Provinces Françaises. Les contradictions de ce territoire se repèrent encore mieux sur son flanc Est, celui qui jouxte la dalle de La Défense, et où s'érige la préfecture des Hauts-de-Seine. Au pied de ce paquebot administratif, construit dans les années 1960 à proximité des derniers bidonvilles d'Île-de-France, se dresse le quartier du parc André-Malraux, avec ses incontournables tours Aillaud, dites « tours nuages », célèbres pour leurs fenêtres en forme de goutte, et, surtout, pour leur mauvaise réputation.

« Les pratiques des habitants sont très localisées par quartier. Il existe peu de transversalité sur ce territoire », explique la sociologue Claire Carriou. Une analyse confirmée par les habitants. « Je ne vais jamais dans d'autres quartiers, à part pour aller travailler à l'école des Pâquerettes, au Petit Nanterre », dit Angelina, 21 ans, de la cité Berthelot. La jeune femme confie qu'elle n'a aucun ami « chez les bourges », en montrant du doigt les pavillons qui bordent la ligne du RER A entre Nanterre Ville et Nanterre Préfecture. L'existence de ces coupures urbaines s'explique par l'urbanisation rapide de la ville à

## **USINES ET BIDONVILLES**

« Au départ bourg agricole, Nanterre a connu un développement très rapide au XIX° siècle », raconte Alain Bocquet, président de la société d'histoire de Nanterre. La petite ville rurale bénéficie d'une connexion ferrée dès 1837 et, vers la fin du XIX° siècle, la révolution industrielle bouleverse le paysage. « Proches de Paris, bénéficiant de friches agricoles et de la desserte de la Seine, des villes comme Nanterre, Suresnes ou Gennevilliers étaient idéales pour accueillir des usines », poursuit M. Bocquet.

Au début du XX° siècle, l'industrie automobile, notamment avec le constructeur Simca, s'y installe, créant un bassin d'emplois pour la classe ouvrière. Au nord de la ville, la papeterie s'approvisionnait en matières premières grâce à la Seine. A proximité de l'avenue du général Gallieni, l'usine du Docteur Pierre fabriquait des dentifrices et de l'alcool de menthe. « Les ouvriers sont venus de toute la France ; de la Creuse, du Sud et de l'Ouest, énonce M. Bocquet. Plus tard, il y a eu des Belges, des Italiens, des Marocains, des Algériens... Aujourd'hui, soixante nationalités sont représentées à Nanterre. »

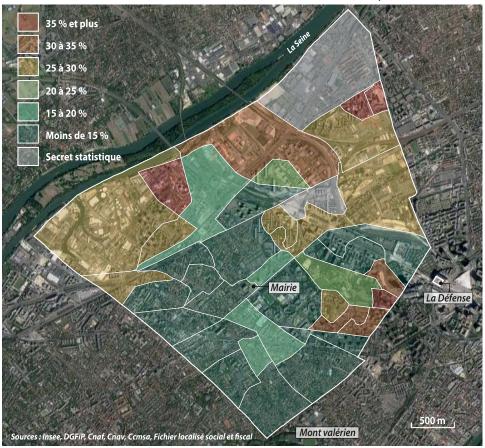
Les flux de population sont d'autant plus importants que le fascisme frappe alors le sud de l'Europe. Cette histoire riche explique le caractère cosmopolite de la ville. De 48 000 habitants en 1946, sa population passe à 90 000 en 1968, et à 95 000 en 1975. Avec l'afflux de populations pauvres, plusieurs

bidonvilles éclosent après la seconde guerre mondiale. Jusqu'à 10 000 personnes y vivaient, sans électricité, sans ramassage d'ordures, avec un seul point d'eau. La plupart de ces habitations de fortune seront rasées dans les années 1960 lorsque le projet de La Défense prendra forme.

Jeune retraité, Pascal se rappelle de l'ambiance chaleureuse qui régnait entre ceux qui, comme lui, avaient obtenu un toit, et ceux qui vivaient sous les tôles ondulées, au bout de l'actuelle avenue de la République. « On mangeait parfois tous ensemble ! », confie-t-il. Entre deux parties de Rami, Albert, un bénévole du centre social La Traverse, se souvient : « Mon père était mécanicien d'entretien dans une entreprise qui fabriquait du goudron. Opposant à Franco, il avait dû quitter l'Espagne en 1953. » A son arrivée, la famille s'entasse dans le bidonville du boulevard de la Seine. Elle y restera quatre ans, le temps d'être relogée dans un immeuble insalubre du centreville, pour finalement obtenir une HLM aux Provinces Françaises. Emerveillé, le jeune garçon découvre alors les toilettes et la salle de bains. « On n'arrêtait pas de prendre des bains et de jouer avec la chasse d'eau », sourit-il. Mais tous n'ont pas eu cette chance. Le plus grand bidonville de la ville, la Folie, du nom de la gare de fret qui existait en face de l'actuelle gare de Nanterre Préfecture, n'a été rasé qu'en 1971.

## La pauvreté à Nanterre

Part des habitants dont le niveau de vie est inférieur à 1 008 euros par mois



partir des années 1960. Il a fallu composer avec des infrastructures imposantes et contraignantes telles que la ligne ferroviaire venant de Saint-Lazare, le viaduc du RER A, ou encore les autoroutes A86 et A14. « L'espace est saturé et l'implantation de la préfecture des Hauts-de-Seine, comme l'aménagement du quartier de La Défense, n'ont pu se faire qu'au prix de bouleversements urbains considérables, en partie imposés », écrit Martine Segalen.

Les coupures urbaines favorisent l'enclavement des quartiers. Des logements ont pourtant été construits en masse dans cet étau, entre l'hôpital, la prison, l'université et les autoroutes. Certaines cités concentrent les difficultés. A Nanterre, le taux de pauvreté atteint 20 %, contre 15 % dans le reste de l'Île-de-France. Et le taux d'infraction à la législation sur les stupéfiants culmine à 5,5 %, contre 1,2 % à Suresnes, par exemple. André Cassou (MRC), adjoint au maire chargé de l'habitat, admet qu'il y a dans certains quartiers « une concentration de gens socialement fragiles, ce qui incite les habitants à partir ».

Classé « politique de la ville », le quartier historique du Petit Nanterre, au nord de la ville, illustre bien la problématique de l'enclavement. Séparé du reste de l'agglomération par la voie de chemin de fer reliant Saint-Lazare au Havre, le secteur est lui-même coupé en deux par l'autoroute A86. Et de l'autre côté de l'artère, une zone d'activités abritant des locaux de Speedy, Elis ou encore Kia, bloque l'accès aux berges de Seine. Malgré cela, les habitants semblent attachés à leur quartier et à son histoire. Dans les livres, Petit

Nanterre est systématiquement associé à des images de grande pauvreté : son ancien bidonville, habité majoritairement par des immigrés venus d'Algérie, et sa maison de mendicité, dite « maison des pauvres », devenue le plus grand centre d'accueil d'urgence et d'hébergement de la région.

A Pablo-Picasso, le malaise est palpable. Cette cité proche du parc André-Malraux concentre 95 % de logements sociaux. « *Quand des voitures brûlent, c'est toujours à Picasso* », s'exclame Claudia, une habitante des Provinces Françaises, autre cité emblématique. Les « roues arrière » bruyantes des jeunes du quartier et le deal en bas des immeubles font partie du quotidien. Mais des faits de violence bien plus tragiques peuvent éclater ici. Les tours « nuages » sont régulièrement le théâtre de faits divers liés au trafic de drogue. Comment en est-on arrivé là ? Beaucoup accusent les politiques du logement menées à Nanterre depuis l'après-guerre jusqu'aux années 1970, qui ont donné naissance aux grands ensembles. Mais l'urbanisation trop rapide et mal maîtrisée de la ville s'explique aussi par son passé industriel.

## LA TRADITION DU LOGEMENT SOCIAL

Pour faire face à l'explosion de la demande de logements, la ville, communiste depuis 1935, lance la construction de ses premières cités dans les années 1950. En 1958, la cité des Pâquerettes sort de terre au Petit Nanterre. Le mouvement se poursuit dans les décennies suivantes, à la faveur du plan lancé par Jacques Chaban-Delmas, premier ministre de Georges Pompidou entre 1969 et 1972, pour démanteler les bidonvilles. Les habitants des abris de tôles sont relogés dans des cités de transit, constructions provisoires semblables à des préfabriqués. L'une d'elle, baptisée Cité blanche (ou cité Gutenberg), ne sera détruite qu'en 1985. « Il y a toujours un fort ancrage des populations de bidonvilles à Nanterre. Elles y sont restées longtemps, puis ont connu les cités provisoires pour certaines et, parfois, ont fini par obtenir une HLM », raconte M. Dufaux. Depuis les années 1950,

# « UN EXEMPLE REMARQUABLE DE LA FABRIQUE DE LA VILLE »

Cyrille Weiner, photographe

Il existe une très forte mixité à Nanterre, mais elle n'est pas perceptible à l'échelle des quartiers. Les gens des cités, les étudiants, ceux qui travaillent à Nanterre, ne font généralement que passer. Ce sont autant de populations qui se croisent sans jamais se rencontrer vraiment, faute d'avoir les mêmes emplois du temps. L'urbanisme de la ville contribue à cette situation, car il y beaucoup d'enclaves. C'est compliqué d'aller d'un endroit à l'autre quand il faut traverser des infrastructures imposantes. Nanterre a été un terrain de jeu pour moi pendant dix ou quinze ans. Pour un photographe, il y a une vraie excitation plastique à travailler ici, car c'est un territoire qui se transforme. C'est une histoire de la ville, de la pensée urbaine et des modes de conception de la ville moderne depuis l'après-guerre, condensée et ramenée à l'échelle d'une petite ville. A cet égard, on peut dire que Nanterre est un exemple remarquable de la fabrique de la ville.

la ville n'a jamais cessé de construire des logements sociaux. De cette politique volontariste sont nés des quartiers qui en sont exclusivement constitués.

## L'appauvrissement du parc HLM

Y a-t-il trop de logements sociaux à Nanterre? Derrière son comptoir, Antonio, gérant du Café du marché, s'esclaffe en posant une tasse de café sur le zinc, tant la réponse lui semble évidente. Même son de cloche pour Michel, retraité, vivant près de l'école Casanova. « Disons que c'est toujours les mêmes qu'on aide... », s'agace-t-il. La ville compte 54 % de logements sociaux, soit près de 19 000, dont 11 000 sont détenus par l'office HLM municipal et 4 000 par Seine-Ouest Habitat (ex-office départemental). « Ce n'est pas le logement social qui est la cause des difficultés, c'est la misère sociale dans laquelle il se trouve », rectifie Marie-Claude Garel, présidente de l'office HLM municipal.

Une pauvreté qui, manifestement, gagne du terrain. « La population du parc HLM s'est appauvrie ces dernières années avec la crise économique et l'augmentation



A Nanterre, certains quartiers sont exclusivement constitués de logements sociaux . Les loyers HLM sont les plus bas de l'ille de France (photos : Jérôme Porier)





du chômage », observe Christophe Noyé, consultant géographe officiant pour la ville. A Nanterre, les locataires du parc social sont plus pauvres que dans le reste de l'Île-de France : 58 % touchent des revenus inférieurs à 60 % du plafond de ressources permettant d'obtenir un logement HLM (contre 53 % en Île-de-France). Et seulement 12 % ont des revenus supérieurs à ce plafond contre 15 % dans l'ensemble régional. « Mais c'est surtout la concentration du parc social qui explique la précarité », poursuit M. Noyé.

A Nanterre, les loyers des HLM sont plus bas que dans le reste de l'Ile-de-France, à 4,65 euros le mètre carré en moyenne, alors que la référence régionale atteint 6,50 euros. « Depuis plusieurs années, la priorité est donnée aux ménages qui en ont le plus besoin. Le flux rentrant dans le parc HLM est constitué de personnes de plus en plus précaires », explique Pascal Van Laethem, président de France Habitation, un bailleur social. « Et ce, alors que les plafonds de ressources nous autoriseraient à proposer un logement à 60 % de la population en France », rappelle-t-il. « Les HLM ont perdu leur vocation initiale, qui était de loger toute la société qui vit de son travail, regrette M<sup>me</sup> Garel. Une professeure des écoles touchant 1 700 euros nets en Ile-de-France aurait besoin d'un tel logement. Pourtant, elle aura du mal à l'obtenir. » Au lieu de jouer un rôle de brassage social, le parc HLM a donc tendance ici à concentrer la pauvreté. « La situation est aggravée par le climat d'insécurité de certains quartiers, qui fait fuir les familles stabilisantes. En outre, les enfants restent longtemps chez leurs parents, ce qui participe à l'occupation des cages d'escalier et des espaces publics », déplore M<sup>me</sup> Garel. Une autre particularité de la ville est la jeunesse de sa population. Dans le quartier du Parc Sud, par exemple, un tiers des habitants ont moins de 19 ans.

La proximité
de La Défense
attire une
population
plus aisée dans
une ville qui
reste marquée
par le souvenir
des bidonvilles
(photos :
Jérôme Porier)







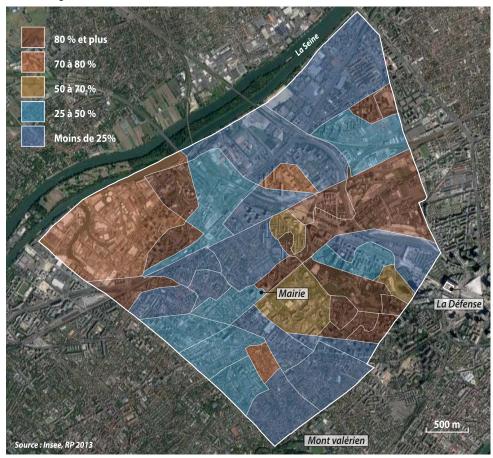
## Rénovation urbaine

Nanterre veut désormais tourner la page des grands ensembles, accusés de tous les maux. Depuis les années 2000, la construction de grandes cités de 200, 300, 400 logements a été définitivement abandonnée au profit des petites résidences HLM d'une cinquantaine d'habitations. Pour réhabiliter les quartiers « difficiles », la ville bénéficie de l'aide de l'Etat. Dans le cadre du Programme national de rénovations urbaines (PNRU), deux projets sont en voie d'achèvement : l'un autour de l'université (pour 123 millions d'euros), l'autre autour du Petit Nanterre (pour 145 millions d'euros). L'ambition de ces programmes est aussi d'insuffler un peu de mixité sociale dans les cités en favorisant l'accession à la propriété.

Certaines opérations sont particulièrement innovantes, comme la création de duplex sur les toits d'immeubles HLM rénovés aux Provinces Françaises. « Au total, 280 logements sociaux obsolètes ont été démolis et reconstruits à Nanterre pour permettre, outre des logements sociaux neufs, à 350 nouveaux logements de voir le jour en accession libre d'ici à quelques années », détaille Thierry Asselin, directeur opérationnel de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Au Petit Nanterre, l'opération a profondément changé la physionomie du quartier. « On est passé à 90 % de logements sociaux et 10 % de pavillons à 60 % de logements sociaux, 10 % pavillons et 30 % de logements en accession sociale ou encadrée », explique M. Noyé. Pourtant, en valeur absolue, le nombre de logements sociaux a augmenté car le quartier a été densifié. « C'est la preuve que le problème ne vient pas du nombre d'HLM, c'est une question d'équilibre », insiste M<sup>me</sup> Garel. Afin d'améliorer la tranquillité et la sécurité des habitants, certains groupes

## Des HLM dans la ville

Taux de logement social en 2013 (échelle IRIS)



d'immeubles ont été « résidentialisés ». Les limites entre espaces publics et espaces privés ont été redéfinies. Des aménagements qui visent notamment à entraver les parties de football sous les fenêtres des locataires ou les réunions nocturnes de jeunes désœuvrés. Employée au centre social de la cité des Iris, Samira s'en réjouit, même si la mayonnaise tarde à prendre avec les nouveaux arrivants, plus aisés. « On n'arrive pas encore à les attirer dans nos sorties ou nos activités », dit-elle.

## Le défi des tours Aillaud

Le programme de rénovation urbaine ANRU 2, dont les premiers chantiers ont démarré en 2016, s'attaque à la cité des Potagers au Petit Nanterre et au parc Sud, à côté de l'université. Un projet d'intérêt national sera également mené dans le quartier du parc André-Malraux. Il fait partie des 200 quartiers éligibles au nouveau programme de renouvellement urbain. « Les plus gros dysfonctionnements urbains s'y concentrent. C'est pourquoi 85 % de l'enveloppe financière accordée par l'Etat leur sont attribués », indique Thierry Asselin. La mairie voit aussi dans ce programme de rénovation urbaine un moyen de lutter contre la délinquance. Proche de l'avenue Pablo-Picasso, la cité des Fontenelles fera l'objet de démolitions et accueillera de nouveaux commerces. Tandis que le « croissant », plus au Nord, subira également un lifting, opéré cette fois-ci par l'aména-

geur public Epadesa. La mairie a aussi décidé de s'attaquer aux tours Aillaud. Un appel à manifestation d'intérêt a été lancé pour changer l'usage de l'un de ces bâtiments. Parmi les pistes évoquées : un hôtel, des logements en accession, une pépinière d'entreprises, un espace de coworking... « Les habitants de ces tours, 500 ménages environ, devraient être relogés à terme dans le nouveau quartier des Groues, mais ils garderont de la famille et des amis sur place », annonce Christophe Noyé. Ce détail a son importance, car la mairie espère ainsi rompre l'isolement des cités les plus difficiles. Leur réhabilitation est donc pensée en lien avec le dynamisme des nouveaux quartiers de la ville.

Bien sûr, dans cette bataille de longue haleine, la proximité de Nanterre avec La Défense et Paris est une carte maîtresse. Un autre atout majeur est l'arrivée prochaine de nouvelles infrastructures de transports telles que le RER Eole, à l'horizon 2022, et le Grand Paris Express, le métro rapide qui desservira l'Île-de-France à partir de 2024. Nanterre a donc tout pour attirer les cadres, mais la municipalité redoute les effets pervers de leur installation massive. « Alors qu'elle est confrontée à l'appauvrissement de certains de ses quartiers, elle fait aussi face une forte hausse des prix de la pierre dans d'autres, ce qui empêche les populations locales de poursuivre leur parcours résidentiel sur place », résume M. Noyé.

## **FAVORISER LES NANTERRIENS**

Tout l'enjeu est donc de profiter de cette dynamique, sans qu'elle se fasse au détriment des classes moyennes. « Grâce aux nouveaux quartiers et à la libération de très grandes emprises foncières, nous avons l'occasion d'améliorer la qualité de l'habitat à Nanterre et de réparer certains stigmates du passé », déclarait récemment André Cassou lors d'un conseil municipal. Forte de ses opportunités foncières, la ville prend depuis une dizaine d'années un virage subtil dans sa politique du logement. Plutôt que de les laisser partir en grande banlieue, où les prix de l'immobilier leur sont encore accessibles, la mairie espère retenir les classes moyennes en diversifiant son offre d'habitat. Elle propose ainsi de plus en plus de logements en accession à la propriété.

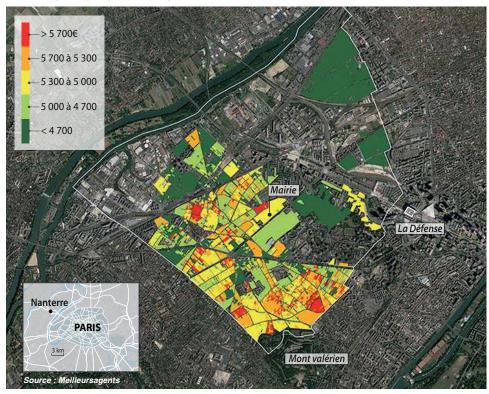
## LES GROUES, UN NOUVEAU QUARTIER EMBLÉMATIQUE

Au nord-ouest de La Défense existe une vaste zone de 72 hectares composée en majorité de friches ferroviaires : Les Groues. Il s'agit de l'une des plus importantes réserves foncières de l'ouest parisien. Un nouveau quartier se dessine à l'emplacement de l'ancienne gare de triage La Folie, derrière le colossal stade U Arena, la plus grande salle de spectacle de France. D'ici à 2030, cette zone enclavée accueillera des logements neufs et bénéficiera de nouvelles dessertes de transports. Eole, prolongement du RER E vers l'Ouest, reliera Nanterre-La-Folie à Saint-Lazare en moins de 10 minutes. A l'horizon 2025, la gare sera également connectée aux lignes 15 et 18 du futur métro francilien, le Grand Paris Express. A terme, 12 000 emplois et 12 000 habitants supplémentaires sont attendus sur cette zone. Au total, 5 000 habitations seront livrées, dont 30 % de logements sociaux, 10 % d'accession encadrée et 60 % d'accession libre. Les premiers logements seront livrés en 2022.

Depuis 2005, la ville développe notamment des programmes en accession « encadrée » grâce auxquels les ménages aux revenus modestes peuvent acheter un logement neuf à des tarifs préférentiels. Les locataires du parc social, puis les jeunes, sont prioritaires. Des clauses anti-spéculatives sont intégrées dans les contrats de vente. Depuis 2006, plus de 600 logements de ce type ont été commercialisés. Environ 90 logements sont cédés chaque année. Les premiers du genre, situés rue des Chenevreux au sud de Nanterre, ont été vendus en 2007-2008. Au 22 boulevard Honoré, un père de famille qui ramène ses filles de l'école, le reconnaît : « Ça aurait été très compliqué d'emprunter pour acheter un bien dans le privé. » Comme lui, 750 ménages ont déjà profité du dispositif et ont acquis des biens autour de 3 500 euros du m2. « De telles offres constituent des opportunités pour les classes moyennes et pour les Nanterriens qui connaissent un parcours d'ascension sociale », note Claire Carriou. En parallèle, la ville de Nanterre développe aussi son

## Les prix de l'immobilier à Nanterre

En euros par m<sup>2</sup> par quartier au 1er juillet 2017



offre privée. « Aujourd'hui, nous construisons plus de logements en accession que de logements HLM », martèle André Cassou, adjoint à l'habitat. L'objectif principal de la municipalité est avant tout de favoriser l'accès à la propriété des Nanterriens. « Lors de la commercialisation d'un lot, il y a d'abord une période de précommunication qui dure deux mois pour les 50 ou 100 Nanterriens intéressés. Après, la communication passe au niveau national », détaille Gilles Lamarque, PDG de l'entreprise de promotion immobilière Philia.

## Plafonnement strict des prix

Tout le monde ne voit pas l'arrivée de ces nouvelles populations d'un bon œil. « On évince les couches populaires », dénonce une habitante de la cité Berthelot, vendeuse dans une boulangerie. « Regardez, là, par exemple, on aura beaucoup de propriétaires! », dit-elle en montrant du doigt les grues qui s'affairent au pied des Terrasses, en face de l'université. La ville, pourtant, est loin de rompre avec sa tradition populaire. Pour lutter contre la spéculation immobilière, la mairie impose aux promoteurs un plafonnement strict des prix de vente. Une charte en ce sens a même été signée avec plusieurs constructeurs en 2016. « Il s'agit d'un contrôle assez exceptionnel d'une municipalité sur le secteur privé », remarque Claire Carriou.

Cette politique semble efficace, puisque les logements neufs à Nanterre se vendent en moyenne à 5 200 euros du m², alors que les prix dépassent 7 000 euros dans les villes voisines de Puteaux, Suresnes ou Rueil-Malmaison. « Le rapport de force est en faveur de la municipalité », observe Christophe Noyé. En raison du dynamisme du territoire, certains promoteurs se soumettent de bon cœur à ces règles, comme Gilles Lamarque : « Je crois

beaucoup à la régulation pour corriger les excès du marché. » D'autres ont manifesté leur mécontentement vis-à-vis d'une charte qu'ils jugent « trop contraignante », dixit un communiqué de la Fédération des promoteurs immobiliers de France (FPI) datant d'avril 2016. La politique en faveur de l'accession à la propriété est d'autant mieux acceptée par les habitants qu'elle ne remet pas en question la tradition volontariste de la ville en matière de logements sociaux. « Cette année encore, nous consacrerons 2 millions d'euros à la construction d'HLM », rappelait M. Cassou, en février 2017. Un effort d'autant plus nécessaire que l'afflux de nouveaux habitants maintient le parc social sous tension. Environ 3 500 Nanterriens sont en attente d'un logement social, les loyers du privé étant pour eux trop élevés. En moyenne, une famille doit patienter trois ans pour obtenir un trois-pièces.

L'objectif de mixité de l'habitat, la ville l'a inscrite dans ses gènes. Révisé en 2006, son plan local d'urbanisme (PLU) instaure « l'obligation de réaliser au moins 40 % de logements sociaux pour toute nouvelle opération immobilière de plus de 1 200 m<sup>2</sup> ». Au pied de la préfecture, le projet des Terrasses est un bon exemple de la réussite de ces nouveaux quartiers « mixtes ». Avec l'installation d'immeubles de bureaux comme ceux d'AXA, ce quartier situé dans l'axe de La Défense a complètement changé de visage. « L'espace public est occupé par de nouvelles populations, notamment des cadres salariés. C'est bénéfique pour le quartier du Parc, qui est quasiment collé aux Terrasses », se félicite Marie-Claude Garel. « Oui, ça fonctionne, tout le monde s'entend bien. Il suffit de venir à la Fête des voisins pour s'en rendre compte », confirme Murielle, une blonde dans la quarantaine, en fumant une cigarette sur les marches des Terrasses. Vivant dans l'un des nouveaux immeubles mixtes du boulevard Emile-Zola, elle nuance : « Certains propriétaires ont du mal à accepter la proximité des logements sociaux. » Dans ce quartier emblématique, un équilibre semble néanmoins avoir été trouvé, validant les choix de la mairie. « Comme les Terrasses, 1 000 logements à Nanterre sont concernés par cette mixité "horizontale", dite "40/60", entre logement social et accession », précise Mme Garel.

## La mixité au palier

Au numéro 299 de la rue des Terrasses de l'Université, un pari encore plus audacieux a été tenté : la « mixité au palier ». Autrement dit, des propriétaires et des locataires du parc HLM qui cohabitent dans un même immeuble, voire au même étage. « Quand la mixité est instaurée dès le départ, cela se passe bien. En revanche, il est plus difficile de l'imposer a posteriori », estime Frédéric Dufaux. Les implications en termes de gestion peuvent parfois être compliquées. Pascal Van Laethem, patron de France Habitation, n'est pas encore prêt à tenter l'expérience : « Nous n'achetons pas en diffus car la mixité sociale doit demeurer gérable. Nous voulons des immeubles que nous maîtrisons complètement. » Pour ce bailleur social, hors de question pour le moment de partager plus qu'un parking avec un syndicat de copropriétaires. Bien que favorable au concept, Marie-Claude Garel concède que la mixité au palier peut déboucher sur des impasses, comme à Abbé Lazard, où un litige a éclaté entre les propriétaires et l'office municipal. Quel sera le rythme de rotation des locataires du parc privé ? Et comment les propriétaires occupants stabiliseront-ils la copropriété ? « On manque de recul pour le dire », répond M<sup>ne</sup> Carriou.

Subtil est l'entre-deux à trouver pour la mairie, qui devra à la fois satisfaire les « anciens », attachés à la tradition d'accueil des plus précaires, et rallier une classe moyenne grandissante, souvent plus sensible aux questions de sécurité. Avec les nouveaux projets en cours, en particulier le chantier pharaonique des Groues – 2 000 logements seront livrés en 2022, 3 000 en 2026 – la ville pourra continuer à utiliser le logement comme levier pour favoriser la mixité sociale.

NINA LE CLERRE, JOURNALISTE



A Nanterre, les coupures urbaines (autoroute A6, lignes ferroviaires) favorisent l'enclavement. Des logements ont été construits en masse entre l'hôpital, la prison et l'université. (photos: Jérôme Porier)





