

DES HABITANTS FACE À LA DÉGRADATION,
PUIS LA RENOVATION DE LEUR QUARTIER :
UNE ÉTRANGE PASSIVITÉ :
LE CAS DE LA CROIX-PETIT A CERGY

Desponds Didier
Laboratoire MRTE

Résumé

Implanté en plein cœur de ville, le quartier de la Croix-Petit a été l'un des premiers construits dans la ville nouvelle de Cergy-Pontoise. Ce quartier populaire offrait de multiples avantages en termes d'équipement et d'accès aux aménités urbaines à ses habitants. Présenté initialement comme un modèle, les évolutions constatées dans la décennie quatre-vingt, le rapprochèrent des quartiers à forte stigmatisation. En janvier 2002, l'équipe municipale décida de privilégier une opération de grande envergure dans une logique de *tabula rasa*.

Il s'agit de s'interroger sur les réactions des ménages face à la dégradation croissante de leur quartier puis face au projet de transformation radicale de celui-ci. En dépit d'une grande lucidité sur les facteurs de la dégradation du quartier, les ménages ne parvinrent à réagir de façon coordonnée. De même, lorsque fut lancée l'opération de renouvellement urbain. Le contraste avec la capacité d'organisation des catégories aisées confrontées à un projet territorial déplaisant (cf. syndrome nimby) contraste avec la passivité observée à la Croix-Petit. L'appartenance à des catégories socialement défavorisées suffit-elle à expliquer la difficulté à se structurer en interlocuteur efficace et reconnu ? Ceci pose la question des inégalités quant à la capacité à faire valoir son point de vue quant à l'avenir d'un territoire.

Abstract

Located into the heart of the town, the Croix-Petit neighbourhood is one of the first built-up area of the New Town of Cergy-Pontoise. The original urban project aimed to design a working-class neighbourhood which could benefit from equipments and urban amenities. The first decade showed a success but the area has started to decline from the 80's onwards. From January 2002, the municipality decided to launch a vast renewal work. The state subsidies aimed to achieve huge renewal work in a *tabula rasa* rational. The goal is also to change the residential bid – social mix ideology - to recover the stigmatised part of the city which put prejudice of the whole city.

Our presentation is about how households react to the decline of their neighbourhood and to the way it is radically transformed. Our raw material comes from direct interviews with households who have benefited from re-housing process. The way inhabitant have faced urban renewal can be underlined. It is fairly striking that households did not manage to develop a structure to stand up to problems they have met. This lack of structured reaction has lead to believe in the pressing need of renewal. There is a huge difference between the ability of affluent populations to organise themselves for fighting against a territorial project (so-called Nimby process) and the passivity observed at the Croix-Petit. Does the social category explain the inability to self-structure to be an efficient and uncontested protagonist ? If the answer is positive, the issue of inequalities is raised in terms of taking into consideration one's point of view about the future of territory.

1. DU QUARTIER POPULAIRE EXEMPLAIRE AU QUARTIER STIGMATISE

1.1. Un projet initial ambitieux, mais des difficultés qui surgissent rapidement

Le quartier de la Croix-Petit est situé au cœur même de la ville de Cergy (Carte 1 en Annexe), à proximité de nombreux équipements structurants. Il se caractérise par l'omniprésence de l'habitat social (100 % des logements y sont « à caractère social fortement aidé ») et sa gestion par un unique bailleur, SCIC habitat Île-de-France (société devenue OSICA en janvier 2007)¹. Une telle implantation résulte des choix initiaux des aménageurs de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise [Hirsch, 2000] visant à offrir aux ménages populaires les avantages des équipements et de l'accessibilité du centre-ville. Ce pari urbain était, à son échelle, une réaction aux multiples échecs déjà analysés au début des années soixante-dix, de la politique des grands ensembles [Peillon, 2001]. La construction de ce quartier s'inscrit ainsi dans la dynamique propre d'élaboration de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, mais aussi dans le contexte plus global des politiques de l'habitat qui vont successivement être mises en œuvre.

Ce quartier va rapidement voir émerger un certain nombre de problèmes : dégradation du bâti, marginalisation sociale d'une partie de la population, formes diverses de délinquances. Ceci conduisit les acteurs politiques locaux à décider précocement du lancement de procédures de réhabilitation. Le Schéma 1 en Annexe met en évidence les moments déterminants de l'histoire de ce quartier. Dès 1991, une procédure PALULOS est initiée à la Croix-Petit ; précisons qu'il s'est agi de la première mesure de ce type conduite sur un territoire de l'une des villes nouvelles françaises. Le quartier n'avait alors pas plus de vingt ans d'ancienneté. Le bailleur, de son côté, conscient des difficultés du quartier, engagea à partir de 1998, diverses actions destinées à éviter la spirale de la « ghettoisation urbaine ». Ces opérations successives n'ayant pas permis de freiner durablement la dégradation du quartier, la mairie de Cergy chercha à inscrire ce territoire dans le cadre de la politique de la ville, en lui faisant bénéficier des aides liées à la classification ORU [DIV, 2001]. L'accord conclu avec le ministère en octobre 2001 modifiait radicalement l'approche urbaine. Il ne s'agissait plus d'améliorer à la marge le cadre de vie, de transformer par touches le quartier, mais de le reconstruire intégralement. Cette option conduit à s'interroger par ailleurs sur les causes profondes de l'échec du pari initial des aménageurs de la ville nouvelle, sur les raisons du décrochage croissant de ce territoire urbain de taille réduite, par rapport à son environnement immédiat, sur les facteurs nécessairement multiples et complexes conduisant à fragiliser les quartiers populaires. D'une manière plus générale, ceci pose aussi la question des pressions spécifiques qui s'exercent sur ces quartiers populaires lorsqu'ils sont localisés en cœur de ville, c'est à dire sur les territoires potentiellement les plus valorisés et les plus valorisables [Desponds, 2007 b]².

La Croix-Petit n'est pas le seul territoire de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, concerné par une opération de rénovation urbaine, en revanche, il s'agit de l'opération la plus réduite, en superficie, en nombre de logements concernés (soit 462 au total)³. L'opération Croix-Petit se caractérise cependant, parmi celles qui font l'objet de conventionnement ANRU, par l'ampleur des destructions entreprises. C'est dans cette seule opération que s'observe une reconstruction intégrale du quartier avec réécriture de la trame viaire.

1.2. Méthodologie de recueil des discours

L'étude dont les résultats sont ici présentés répond à une commande passée par la mairie de Cergy auprès du laboratoire de Géographie MRTE de l'université de Cergy-Pontoise [Desponds, 2007

¹ Ultérieurement, quand il sera fait allusion à SCIC habitat Île-de-France, celle-ci sera présentée sous la forme suivante SCIC habitat Idf. Quand une référence sera faite à OSICA, il sera indiqué OSICA ex SCIC habitat Idf. Par contre, les ménages enquêtés pourront indiquer, de façon plus usuelle, la SCIC.

² Le texte correspond à une communication effectuée au colloque « *Pérennité urbaine* », université de Paris X – Nanterre, 15 – 16 mars 2007.

³ Consulter à titre de comparaison le site de l'ANRU : <http://www.anru.fr/> à la page : http://www.anru.fr/article.php?id_article=193 ; Pour des analyses sur le renouvellement urbain, voir : [Bonneville, 2004 ; Lahmini, 2004] ; sur le logement social et ses définitions [Madoré, 2004].

a]. Il s'agissait d'évaluer les conséquences sur les ménages concernés, de l'opération de rénovation urbaine entreprise par la mairie suite aux multiples dysfonctionnements identifiés sur ce quartier d'habitat social. Ceci conduisit au relogement des ménages en plusieurs phases. Seule la première, correspondant aux îlots de la Croix-Petit verte et mauve a fait l'objet de l'étude, les ménages s'étant installés dans leur nouveau quartier entre le premier trimestre 2004 et le troisième trimestre 2006.

Les objectifs plus précis consistaient à reconstituer, du point de vue des ménages, le déroulement de l'opération de relogement, de dégager les problèmes particuliers survenus, de saisir le mode d'habiter au nouveau lieu de résidence, d'établir une grille de comparaison entre les deux lieux de résidence. Dans la mesure de possible, il s'agissait aussi de dégager certains points à améliorer, susceptibles d'être appliqués sur les autres opérations en cours (Croix-Petit brune et pourpre) ou à venir (Chênes d'or).

La méthode proposée visait à questionner les ménages sous la forme d'entretiens semi-directifs. Cette méthode permet à la fois de comparer selon une grille préétablie les propos des enquêtés, mais aussi de faire surgir un certain nombre de thèmes non envisagés lors de la phase préparatoire. En accord avec les responsables de la mairie de Cergy, l'enquête permit d'élargir, au-delà de la commande initiale, le spectre des thèmes abordés. Furent ainsi ajoutées des questions portant sur la trajectoire résidentielle des ménages, sur le processus de dégradation du quartier, sur les réactions à cette évolution, sur les solutions envisageables.

Les difficultés résidèrent essentiellement dans l'établissement des contacts avec les personnes à enquêter. Certes, parmi les 130 ménages relogés de la Croix-Petit, 82,3 % le furent sur la commune même de Cergy, mais de nombreux ménages restèrent injoignables. Au total, l'enquête fut administrée à 52 ménages (soit 43 % de la population totale), ce nombre ayant été atteint suite à de nombreuses relances. Parmi les ménages contactés, vingt-cinq refusèrent délibérément de répondre. Il faut cependant insister sur la grande compréhension et l'esprit de coopération dont firent preuve ceux qui acceptèrent d'entrer dans le « jeu » de l'enquête, celle-ci ayant souvent duré plus d'une heure.

2. LA PERCEPTION CONTRASTÉE DES MÉNAGES SUR LEUR ANCIEN QUARTIER

Une fois réalisée l'opération de relogement, la perception que les ménages se faisaient de leur ancien quartier de résidence et de leur ancien logement apparaît plus positive que négative. Toutefois, la perception positive porte davantage sur le logement lui-même, territoire d'appropriation, que sur le quartier.

De façon plus explicite, les enquêtés avaient la possibilité de préciser leur point de vue. Ainsi un enquêté, (40-49 ans ; installation, début des années 80 ; famille de 6 personnes) décline certains des avantages du quartier : *« En cas de panne, il pouvait y avoir une entraide dans le quartier. On pouvait bricoler la voiture sur le parking. Il existait une solidarité entre les voisins, en particulier par rapport aux enfants. Si quelqu'un était malade, il y avait toujours quelqu'un pour garder les enfants »*. Mais aussi, plus loin, certains de ses problèmes récurrents : *« Il devenait impossible de dormir dans le quartier. Sans cesse des bruits de moteurs. Souvent des départs de feux. Souvent des interventions de la police. Une voiture brûlée tous les week-ends. Souvent des pare-brise cassés ou des pneus crevés. Il faut dire que le quartier avait déjà une mauvaise réputation au début des années 80. Avec les jeunes en particulier cela devenait difficile : On pouvait sympathiser avec eux, mais pas critiquer. On essayait d'éviter les ennuis pour éviter les représailles. Cela devenait très difficile, car il devenait difficile de se faire entendre des jeunes. On pouvait au mieux obtenir la tranquillité avec eux. En fait, c'était la loi du silence, l'omerta... Il y avait du trafic de drogue. Tout le monde savait qui organisait cela, sans que l'on puisse rien faire, rien dire. Qu'est-ce que vous voulez que je dise moi ? Je suis étranger. Si j'étais intervenu, on m'aurait répondu, 'de quoi tu te mêles toi, tu n'es pas Français ! Arrête de faire le Français !'. En fait, la seule petite lumière, c'était le bricolage entre les gens et la solidarité avec les nourrices pour la garde des enfants »*. Nombreux sont ceux qui insistent sur la situation du quartier, ainsi cet enquêté (40-49 ans ; installation, milieu des années 90 ; famille de 4 personnes) : *« C'était un quartier agréable car tous les magasins étaient à côté, les écoles également, proche des étangs mais dans l'ensemble c'était un quartier mitigé à cause des violences, des vols. Il y avait de temps en temps des violences, la détérioration des bâtiments, la présence des cafards »*.

Tableau 1 : Indications sur les aspects les plus agréables du quartier de la Croix-Petit

Indications sur les aspects les plus agréables du quartier de la Croix-Petit :	Nombre de fois où celle-ci est apparue :	En % du nombre d'indications formulées :
1) Ambiance, les relations de convivialité entre les voisins :	20	20,0
2) Des commerces aisément accessibles :	13	13,0
3) La proximité du centre (préfecture, banque, poste, CAF, sécu.) :	12	12,0
4) La proximité de tous les établissements scolaires :	8	8,0
5) La proximité des transports :	8	8,0
6) Un quartier-village où tout le monde se connaissait :	7	7,0
7) Des logements agréables et bien conçus :	6	6,0
8) La proximité des équipements de loisir :	5	5,0
9) La tranquillité dans le quartier :	4	4,0
10) La solidarité, l'entraide pour les enfants :	4	4,0
11) Un quartier avec des gens de toutes origines :	3	3,0
12) Des loyers pas chers :	3	3,0
13) Des espaces de jeux pour les enfants :	3	3,0
14) Un quartier facile pour se garer :	2	2,0
15) Les fêtes dans le quartier :	1	1,0
16) La solidarité, l'entraide pour le bricolage, pour les voitures :	1	1,0
Nombre total de propositions d'amélioration :	100	100,0

Source : D. Desponds, « enquête auprès des ménages relogés », 2007

D'une manière générale, il est exceptionnel que figurent exclusivement des aspects agréables. Ces derniers étant contre-balancés par le signalement de nombreuses difficultés qui eurent tendance à s'aggraver comme l'indique d'une façon provocatrice l'enquêté suivant (60-74 ans ; installation, années 70 ; famille de 4 personnes) : « *Initialement, c'était un quartier avec de grands espaces. Un quartier aéré. Un quartier un peu résidentiel. Les loyers n'étaient pas chers. Au moment du départ, il n'y avait plus rien d'agréable. C'était pourri. Peur des cambriolages. Peur pour les enfants. Peur en général. Il devenait impossible de sortir le soir. Il y avait des difficultés avec les jeunes. Personnellement, j'étais respecté dans le quartier parce que j'avais connu les enfants petits. Par contre, pour d'autres personnes, il y avait des difficultés. Au moment de la 'Fête du mouton', on trouvait de tout, des peaux de bêtes et des débris* ». Il fut plus fréquent de trouver des descriptions insistant sur l'ambiance dans le quartier, sur des formes de convivialité, même si celles décrites renvoyaient souvent au fonctionnement du quartier lors des années 80 ou au début 90, ainsi du témoignage suivant (50-59 ans ; installation, milieu des années 80 ; famille de 3 personnes) : « *Le plus agréable à la Croix-Petit, c'était les locataires, car il y avait une bonne entente. Il y avait une entraide entre les personnes. Les gens étaient liés entre eux. On rigolait bien. En été, les gens se retrouvaient pour discuter, quelle que soit l'origine (Afrique ou Maghreb). Les fêtes des écoles, les kermesses étaient très importantes. L'école était une bonne école. Léo (la directrice de l'école implantée au cœur de la Croix-Petit ndlr) faisait beaucoup de travail* ». Les éléments agréables du quartier peuvent être résumés par le [Tableau 1](#) (les niveaux de gris en ligne correspondent à des types d'explication : pour résumer : 46 % réfèrent aux aménités urbaines ; 36 % aux relations entre les habitants).

3. DES EVOLUTIONS LONGTEMPS SOUTERRAINES PRECEDANT L'AGGRAVATION DES DIFFICULTES

3.1. La question de la relation difficile avec « les jeunes »

Le sentiment général partagé est celui d'une « forte dégradation du quartier ». Cette modalité atteint 44,2 %. Si l'on ajoute à cela les ménages considérant que le quartier avait connu une « faible dégradation », le taux monte à 71,1 %. De manière assez surprenante, ce ne sont pas les ménages les plus anciennement implantés sur le quartier qui mettent le plus fortement l'accent sur la dégradation de celui-ci. Si l'on cumule de nouveau les modalités « forte dégradation » et « faible dégradation », les ménages installés entre [1973 et 1982] partagent à 66,7 % cette perception, taux très proche des 65 % obtenus pour ceux installés entre [1993 et 2002], mais sensiblement inférieur aux 85,8 % des ménages de la période [1983 – 1992]. L'ancienneté d'implantation dans le quartier ne semble donc pas influencer, de façon surprenante, sur la perception de la dégradation du quartier. Le Tableau 2 permet de dégager deux grandes catégories de causes : celles renvoyant aux relations avec les jeunes (pour 23,6 % des explications formulées) et celles renvoyant à la gestion du quartier par le bailleur (40 % des explications). Dans les propos des enquêtés, se mêlent fréquemment des explications renvoyant à l'une ou l'autre des explications dominantes.

Concernant les relations avec les jeunes, les analyses ont fréquemment été développées. Ainsi cet enquêté (50-59 ans ; Installation, milieu des années 70 ; famille de 4 personnes) rattache la dégradation à un événement significatif, non qu'il s'agisse là de l'élément explicatif, mais davantage d'un révélateur: « *Les relations avec les jeunes. Ils devenaient moins contrôlables. Le cadre de vie s'est détérioré. Je me rappelle d'un événement que l'on a considéré à l'époque comme grave, il y a une vingtaine d'années : un élève s'était fait disputer. Ceci a entraîné une intervention des "Grands frères" pour casser le bureau du directeur. Cela a été un choc à l'époque !!!* ». Cet autre (30-39 ans ; installation, fin des années 80 ; couple) met l'accent sur la marginalisation d'une partie de la jeunesse de la Croix-Petit, sur l'absence de repères et d'une manière générale sur la faible influence des adultes : « *Perte progressive de la solidarité entre les voisins. Manque de respect vis à vis des autres locataires. De génération en génération, une dérive constante. Absence de contrôle sur les jeunes. Puis sont apparus les problèmes de drogue. Initialement, il y avait eu des interventions des parents vers les "Grands frères", mais progressivement, les "Grands frères" n'ont plus été respectés. Au début, il y avait des problèmes, mais ceci n'a fait que de croître. En parallèle, il y a eu des dégradations sur le bâti, de plus en plus de tags. Absence de respect* ».

Tableau 2 : Facteurs ayant contribué à la dégradation du quartier

Types d'explications évoquées par les ménages :			Nombre de fois où celle-ci est évoquée :	En % du nombre d'explications proposées:
Responsabilité du bailleur	Relations avec la jeunesse	Autre		
			11	12,9
			10	11,8
			7	8,2
			6	7,1
			5	5,9
			5	5,9
			5	5,9
			4	4,7
			4	4,7
			4	4,7
			4	4,7
			3	3,5
			3	3,5

15) Arrivée de familles africaines, départ des Français :	3	3,5
16) Déscolarisation des jeunes :	2	2,4
17) Interventions inadaptées de la police :	2	2,4
18) Développement de la loi de l'omerta :	1	1,2
19) Mauvaise gestion de la part de la mairie :	1	1,2
20) Faible durée de résidence des habitants dans le quartier :	1	1,2
Nombre total d'explications proposées :	85	100,0

Source : D. Desponds, « enquête auprès des ménages relogés », 2007

Un autre enquêté (50-59 ans ; installation, milieu des années 90 ; famille 3 personnes) va plus loin dans les détails : « *Les bandes de jeunes qui traînaient. La drogue au rez-de-chaussée (cannabis / sachets blancs). Pas de problèmes directs car j'avais un berger allemand. Il y avait par ailleurs de nombreux squats. Une fois des squatters ont passé par le balcon directement chez moi. Il y a eu parfois des coups de masse pour défoncer les portes blindées de la SCIC pour les appartements vides. Il y a eu des interventions de la police contre les jeunes qui balançaient des parpaings par les passerelles. Parfois des pompiers étaient pris à parti. Les pompiers venaient deux fois par semaine, la nuit. Pour des feux de poubelles, des feux de voitures. Une fois, il y a eu le feu à la poubelle à l'intérieur de l'immeuble. Les jeunes mettaient la pagaille jusqu'à 4 heures du matin, mais ils ne supportaient pas quand les éboueurs passaient (ndlr : l'enquêté était éboueur). Par ailleurs, le fait d'agir ou de parler, risquait d'entraîner des représailles, par exemple des menaces sur les enfants étaient possibles. Par ailleurs, le fait de résider à la Croix-Petit posait des problèmes : J'ai un fils qui a fait un CAP cuisine, il a eu dix refus car il habitait à la Croix-Petit. Il a finalement trouvé chez Maître Kanter au port* ». Il s'agit là de la description de la mise en place d'un cercle vicieux : les rapports deviennent de plus en plus tendus jusqu'à devenir une sorte de jeu de provocation vis-à-vis de l'autorité réelle (la police) ou supposé (les pompiers). Ce système amorcé, il devient extrêmement difficile d'en sortir. Il est par ailleurs nécessaire d'insister sur la lucidité dont ont fait preuve nombre de résidents de la Croix-Petit par rapport aux problèmes rencontrés.

3.2. Le problème de l'investissement erratique du bailleur

Le rôle joué par le bailleur constitue l'explication la plus fréquemment évoquée. Cet enquêté (50-59 ans ; installation, fin des années 90 ; famille de 3 personnes) apporte des précisions : « *Au début, il y avait des gardiens, des gens qui s'occupaient des pelouses, un régisseur. À la fin, il n'y avait plus rien. De toute façon, il n'y avait plus de pelouse... Il n'y avait plus de conteneurs dans les locaux à poubelles. Les serrures étaient cassées, de même les digicodes. La Croix-Petit sur le plan de l'urbanisme était un quartier fermé. Par ailleurs, d'un immeuble à l'autre, il y avait toujours des possibilités de partir. Tout était relié. Parfois des jeunes partaient par les toits. La police disait : "On ne peut rien faire, même s'il y a voie de fait". Problème central, l'autorité des parents. Problème du respect des jeunes envers les adultes et même leurs propres parents. Il faut "défaire l'esprit de quartier". Voir les problèmes entre les jeunes des quartiers (Croix-Petit / Saint-Christophe)* ». Cet autre (60-74 ans ; installation, milieu années 70 ; ménage d'une personne) surenchérit : « *Le bailleur a totalement baissé les bras, l'ascenseur ne marchait plus, les cafards partout, franchement il y avait une forte dégradation du quartier* ». Le système complexe qui se met en place est décrit par cet enquêté (40-49 ans ; installation, milieu des années 90 ; famille de 3 personnes), en insistant sur la passivité face à la dérive du quartier : « *Dégradation car les jeunes qui contrôlaient les filières, cassaient les appartements, puis les revendaient aux jeunes squatters. La SCIC a laissé coulé les choses. Mauvaise gestion au niveau de la SCIC, entre le bailleur et les locataires. Au temps de Mme Rivière., il y avait eu une politique plus à l'écoute des locataires, puis il y a eu une nouvelle équipe et un conflit vers 2001. Il y a eu du laisser-aller. À la Croix-Petit, il y a même eu un moment où les choses sont devenues dangereuses. Il y a des jeunes qui avaient des armes. Les jeunes se positionnaient par rapport à la police et faisaient la loi dans le quartier. Personnellement, j'ai eu des problèmes avec des jeunes du quartier qui avaient cassé ma cave. Ma réaction ? Je les ai attrapés et je les ai battus. Ensuite, j'ai dû acheter une porte blindée pour protéger mon appartement. Il n'y a cependant jamais eu de problèmes directs contre mes enfants (ndlr : l'enquêté avait une famille plus*

nombreuse à la Croix-Petit), *ni contre ma voiture* ». Ceci témoigne d'un sentiment d'abandon de la part des ménages par rapport aux problèmes rencontrés. Sans juger le rôle joué par le bailleur⁴ ni celui spécifique des autorités en charge de ce quartier, il peut paraître surprenant que les problèmes qui se sont développés sur un territoire d'aussi petite taille n'aient pu être maîtrisés.

3.3. Quelles pistes pour éviter la spirale de la marginalisation territoriale ?

À la question, qu'aurait-il fallu faire pour éviter cette situation, les enquêtés parviennent toutefois difficilement à répondre comme en témoigne le Tableau 3 (17 enquêtés sur 52 ne se sont pas exprimés sur la question, soit 32,7 % des enquêtés). Les propositions concernant la gestion urbaine représentent 26,1 % des réponses (les enquêtés ayant pu formuler plusieurs réponses et les non exprimés comptant pour un), celles ayant un caractère social, 46,1 %. S'appuyer sur un tel terreau pouvait-il suffire pour structurer une réponse collective aux problèmes auxquels étaient confrontés les habitants de la Croix-Petit ?

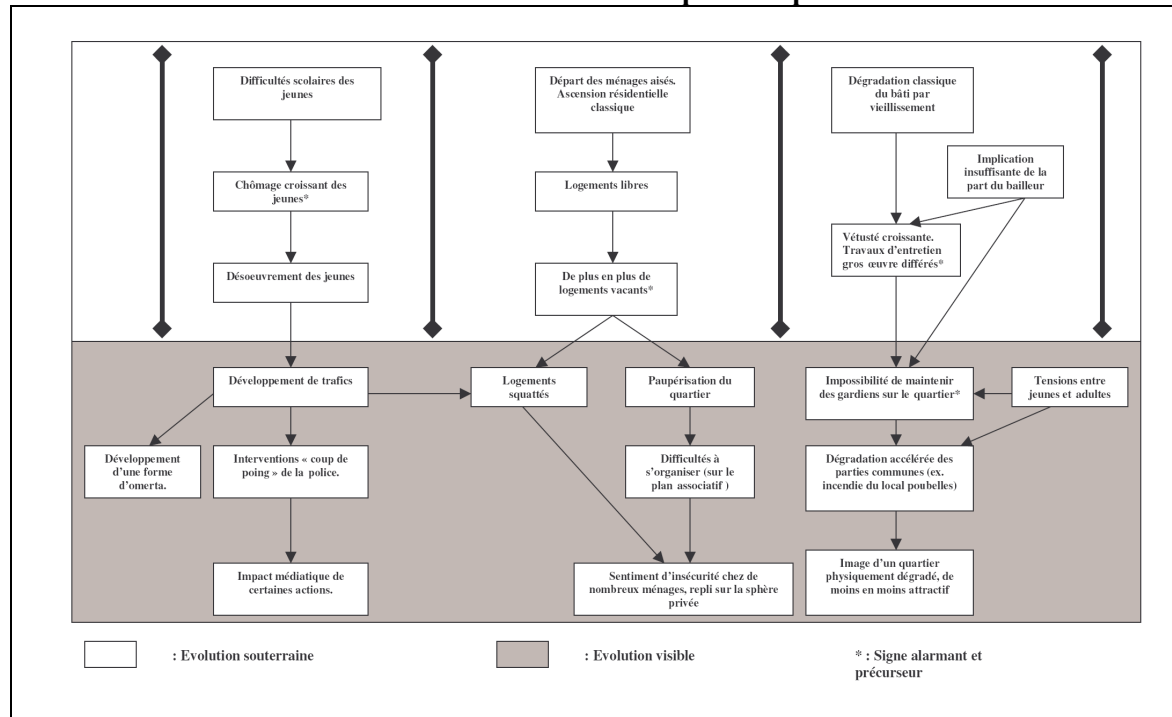
Tableau n°3 : **Quelles mesures auraient pu éviter la dégradation du quartier ?**

Réponses, ou non réponses émises par les ménages :	Nombre de fois où celle-ci est apparue :	En % du nombre d'avis exprimés ou non :
1) Ne sait pas, pas d'avis sur la question (réponse correspondant à un enquêté) :	17	21,5
2) Davantage discuter avec les jeunes, qu'ils aient des interlocuteurs :	8	10,1
3) Que les parents soient plus responsables de leurs enfants :	7	8,9
4) Que le bailleur ne se désengage pas du quartier, y investisse :	7	8,9
5) Concertation entre habitants (par des associations) et le bailleur :	7	8,9
6) Ne pas concentrer toutes les familles en difficulté, plus de mixité :	5	6,3
7) Plus d'activités culturelles, une maison de quartier, voir Linandes :	5	6,3
8) Que les jeunes aient plus facilement accès à l'emploi :	5	6,3
9) Davantage responsabiliser les habitants :	4	5,1
10) Démanteler les réseaux de drogue :	4	5,1
11) Eviter une trop grande concentration de familles étrangères :	2	2,5
12) Prendre garde à la constitution des bandes :	2	2,5
13) Détruire le quartier, pas d'autre solution :	2	2,5
14) Davantage d'engagement de la part de la mairie :	2	2,5
15) Ne pas trop concentrer les gens :	1	1,3
16) Soutenir les familles étrangères ne parlant pas le français :	1	1,3
Nombre total d'avis (ou de non avis) sur la question :	79	100,0

Source : D. Desponds, « enquête auprès des ménages relogés », 2007

⁴ Lors d'un entretien conduit le mercredi 26 juillet 2006, M. Gaymay, responsable projet quartier à OSICA ex SCIC habitat Idf, a indiqué que le bailleur était conscient des évolutions négatives du quartier, qu'il disposait pour cela d'indicateurs (taux de vacances, refus des ménages de venir s'installer sur le quartier). Une opération de requalification plus volontariste sur le plan social aurait dû être lancée à partir de 2000-2001, incluant lutte contre les squats et résorption de la vacance. Toutefois, M. Gaymay insistait sur le fait que les problèmes de ces territoires sont aussi en relation avec les évolutions de la société et ne peuvent être gérés par le seul bailleur. Les synergies avec la mairie, la Préfecture, la police, lui paraissant absolument indispensables.

Schéma 2 : Evolutions souterraines et amorce de la « spirale dépréciative »



4. UN PROJET QUI SUSCITE DES REACTIONS CONTRADICTOIRES

Comment les ménages ont-ils réagi lorsqu'ils apprirent qu'une opération de grande envergure impliquant la destruction de leur quartier allait être lancée ? Précisons d'abord que 54 % des ménages interrogés n'avait jamais songé à déménager, en dépit des problèmes évoqués aux chapitres précédents et du constat grandement partagé qu'une dégradation était en cours sur le quartier (44,2 % indiquent une « forte dégradation » entre le moment de leur installation et celui du lancement de l'opération de rénovation urbaine, 26,9 %, une « faible dégradation »). Concernant l'opération de rénovation urbaine à proprement parler, notons de suite, qu'un laps de temps de quelques mois eut lieu entre la décision de la mairie d'intervenir sur le quartier, le dépôt du dossier ORU auprès du ministère, à l'été 2001 et l'annonce officielle aux habitants des modalités de l'opération, en janvier 2002⁵. Ceci eut des conséquences sur la manière de percevoir l'opération, du point de vue des ménages, sachant que des informations avaient commencé à filtrer, avant même que celle-ci ne soit réellement officialisée. Un enquêteur (60-74 ans ; installation, milieu des années 90 ; couple) a ainsi indiqué : « *Je l'ai lu dans le Parisien. J'en croyais pas mes yeux. Un désastre de démolir ces bâtiments. Trois ou quatre ans auparavant, j'ai eu des doutes en voyant des appartements fermés non occupés par la suite. Soit-disant qu'ils devaient rénover... Ils m'ont menti (le Pact-Arim et la mairie). J'ai trop fait de dépenses que je n'aurais pas faites si j'avais su...* ».

Le Tableau 4 fournit des précisions sur les réactions premières à l'opération⁶. Il apparaît qu'elles ont été fortement négatives (66,2 % référant à une hostilité plus ou moins marquée au projet quand 28,1 % des enquêtés l'auraient perçue de façon plus positive ; 33,7 % ne font part que d'un sentiment par rapport au projet : tristesse, déception, colère, soulagement,... ; ils peuvent se retrouver dans chacune des catégories). Il s'agit ici de reconstituer le sentiment des habitants lors du début de l'opération ce qui, sur le plan méthodologique, n'est pas exempt de biais. À titre de comparaison toutefois, il faut noter que lorsque les enquêtés sont interrogés sur l'opportunité de cette opération, une fois le

⁵ Les principales indications sur l'histoire des interventions urbanistiques sur le quartier, la genèse du projet, les problèmes techniques rencontrés, les aspects spécifiquement réglementaires, mais aussi les approches contrastées entre la mairie de Cergy et le bailleur quant aux modalités d'intervention, ont été fournies par Mme Wiets (chef de projet à la SEM Cergy-Pontoise Aménagement qui est chargée des opérations en cours sur le quartier) et Mme Delacour (chargée de mission dans cette même SEM), lors d'un entretien, le jeudi 25 janvier 2007.

⁶ Précisons que seulement deux enquêtés ne se sont pas exprimés sur la question. Ils n'ont pas été pris en compte dans le Tableau 4 où ne figurent que les réactions explicitées.

relogement effectué, ils ne se partagent plus en deux tiers hostiles contre un tiers favorable, mais en moitié - moitié.

Les réactions négatives renvoient le plus souvent à la dépendance vis à vis d'une décision externe et à l'incompréhension par rapport aux raisons de celle-ci. Ainsi cet enquêté (50-59 ans ; installation, milieu des années 70 ; famille de 4 personnes) précise « *J'ai très mal réagi. Il y avait les écoles, le collège, il fallait tout changer. La décision de partir n'était pas de notre propre fait. Cela a été imposé. De plus au début, de nombreuses rumeurs circulaient. Les informations de "bouche à oreille" étaient fausses. Exemples : "Ils font cela, mais la Croix-Petit va rester debout". "Ils font cela pour nous chasser" ».* Les services sociaux ont rétabli la vérité ». De nombreuses rumeurs ont circulé au début, la mairie hésitant sur l'ampleur de l'opération à réaliser et le bailleur n'étant en aucun cas favorable à une destruction totale du quartier. Ceci a contribué à accroître les inquiétudes, le sentiment d'être victimes d'une injustice. Sentiment partagé par cet autre enquêté (50-59 ans ; installation, fin des années 70 ; famille de 4 personnes) : « *j'ai pas aimé. Je ne voulais pas quitter mon appartement. Je me suis dit : "c'est une blague qu'ils sont en train de nous faire pour augmenter le loyer". Après j'ai même dit : "tu vois, on n'a pas encore déménagé". Je pensais ensuite que seules les personnes qui causaient des troubles allaient partir »* ou encore, cet enquêté (50-59 ans ; installation, fin des années 70 ; famille de 6 personnes) insiste sur la perte des investissements consentis dans son logement : « *Comment j'ai réagi ? Très mal, déception totale car j'avais aménagé tout mon logement, j'avais mis partout du carrelage, j'avais vraiment fait des investissements en vain »*⁷.

D'autres ménages semblent avoir perçu dans l'opération, une opportunité de quitter le quartier [Lelévrier, 2001, 2008], ainsi cet enquêté (30-39 ans ; installation, milieu des années 80 ; couple) qui la perçoit comme la seule chose à faire pour éviter les dérives du quartier : « *Soulagé, car le quartier évoluait mal, il valait mieux détruire ».*

Tableau 4 : Réactions lors du lancement de l'opération de rénovation urbaine

Types de réactions évoquées par les ménages :				Nombre de fois où celle-ci est évoquée :	En % du nombre des réactions formulées :
Explication d'un sentiment	Franche hostilité au projet	Adhésion ou attente	Autre		
1) Tristesse, déception :				12	13,5
2) Pas d'accord, très en colère :				12	13,5
3) Une mobilité résidentielle non voulue, imposée :				11	12,4
4) Soulagement, le quartier évoluait mal :				10	11,2
5) Perte d'un logement dans lequel j'avais fortement investi :				7	7,9
6) Une bonne occasion de déménager :				7	7,9
7) Devoir quitter un quartier où tout était à proximité :				6	6,7
8) Devoir quitter tout le monde, les voisins, les amis :				5	5,6
9) Incrédulité : impression d'avoir du temps :				4	4,5
10) Dubitatif : pourquoi démolir un quartier assez récent :				3	3,4
11) Fatalisme : rien à faire, nous étions obligés :				2	2,2
12) Inquiétude pour le changement d'école :				2	2,2
13) Déconcerté : trop de rumeurs au début :				2	2,2
14) Crainte d'un loyer plus cher :				1	1,1
15) En attente : peut-être un mal pour un bien :				1	1,1
16) Désabusé : On nous a laissé croire à des investissements :				1	1,1
17) Tombé (e) malade :				1	1,1
18) En colère : la Croix-Petit, c'était bien pour nous les immigrés :				1	1,1
19) On a organisé le « Collectif citoyen » :				1	1,1
Nombre total de réactions explicitées :				89	100,0

Source : D. Desponds, « enquête auprès des ménages relogés », 2007

⁷ L'attachement des ménages à leur appartement est souvent apparu très fort et grandement justifié par les aménagements qu'ils y avaient réalisés (voir Tableau 4).

Si les ménages des quartiers populaires sont souvent appréhendés comme des « acteurs muets, devant être pris en charge », leur parole étant accaparée par d'autres, il paraît indispensable, partant de leur point de vue, de comprendre comment cette opération d'aménagement a été interprétée. Quels objectifs sont, à tort ou à raison, attribués à l'acteur principal de l'opération de rénovation urbaine, la mairie, voire au bailleur ? Le Tableau 5 résume les informations recueillies lors de l'enquête. Cette question est celle qui suscite le moins de propositions d'explication de la part des enquêtés. Le taux de non-réponse est assez élevé, 13 enquêtés sur 52, soit 19,2 % ne fournissent pas d'explication. Se distinguent ensuite, sans réelle surprise, compte tenu des réflexions préalablement conduites sur la question, des explications référant à la thématique sociale, au sens large : les problèmes de délinquance, de marginalisation, de relation avec les jeunes, de confrontation directe entre une partie des jeunes du quartier et les forces de l'ordre (40 % des explications formulées ou non, les non-réponses ayant ici un sens), mais aussi des explications référant à l'insuffisante valorisation immobilière de ce territoire (20 % des explications). Ceci a contribué à alimenter le sentiment d'injustice auquel il a par ailleurs été fait référence, sous la forme, « on a voulu se débarrasser de nous ».

Tableau 5 : **Quelles étaient les motivations de l'opération de rénovation urbaine ?**

Réponses, ou non-réponses émises par les ménages :	Nombre de fois où celle-ci est apparue :	En % du nombre d'avis exprimés ou non :
1) Pas d'avis sur la question (réponse correspondant à un enquêté) :	13	21,7
2) Trop de problèmes entre les jeunes et la police :	11	18,3
3) Un quartier devenu incontrôlable :	10	16,7
4) Un quartier bien situé, intéressant pour des catégories aisées :	9	15,0
5) Construire des bâtiments et des logements plus agréables :	6	10,0
6) Réaliser une opération financière intéressante :	3	5,0
7) Disperser les personnes à problèmes :	3	5,0
8) La vétusté des bâtiments :	2	3,3
9) Il n'y avait rien d'autre à faire :	2	3,3
10) Une décision du gouvernement, politique de la ville :	1	1,7
Nombre total d'avis (ou de non-avis) sur la question :	60	100,0

Source : D. Desponds, « enquête auprès des ménages relogés », 2007

L'image première qui en ressort est celle d'un quartier devenu ingérable, comme l'indique cet enquêté (50-59 ans ; installation, milieu des années 80 ; famille de 2 personnes) : « *Les mauvaises fréquentations au sein du quartier. Les flics et les pompiers pouvaient plus venir. Les flics, je peux comprendre, mais les pompiers, quand même... Ils ont balancé une fois des machines à laver des toits, des boules de pétanques... Ils criaient fort* ». Cet autre (30-39 ans ; installation, fin des années 80 ; couple) confirme : « *D'abord pour la délinquance. C'était probablement la raison première en 2003-2004. La police venait quasiment tous les jours. De plus, les pompiers ne pouvaient pas intervenir sans la police* ». Après l'incapacité du bailleur à limiter la dégradation du bâti, puis l'incapacité des autorités locales à faire face aux dérives liées à la délinquance du fait des réponses souvent inappropriées de la part de la police, l'autre aspect frappant des évolutions ayant enregistré ce quartier est l'incapacité des habitants à s'organiser à la fois face aux défis sécuritaires qui les concernaient au premier chef, puis face au projet de rénovation dont ils ne partageaient pas nécessairement les objectifs et qu'ils vécurent, tout du moins dans un premier temps comme une fatalité. Se trouvent ici confortées les analyses caractérisant les politiques urbaines françaises comme privilégiant l'approche par les territoires et non par la capacité de mobilisation des individus [Donzelot, 2003, 2006]. À sa façon, un enquêté (50-59 ans ; installation, milieu des années 90 ; famille de 4 personnes) conclut sur ces questions : « *C'est avant tout un intérêt financier et immobilier. Malgré leur promesse de reloger dans 300 logements (le problème sera : les loyers trop chers), on n'a pas très envie de s'enquiquiner à y retourner. Il y a trop de souvenirs et cela ne sera plus la même chose. Un jeune que j'ai récemment croisé m'a dit "où que vous alliez, vous serez toujours de la Croix-Petit"* ». Ceci met l'accent sur les

enjeux complexes portant sur les territoires, mais aussi sur le sentiment d'appartenance à un quartier certes stigmatisé de l'extérieur mais auquel les habitants étaient attachés [de Saint-Pierre, 2002, 2004 ; Wyvekens, 2005].

Conclusion

Les enquêtes conduites auprès des 52 ménages de la Croix-Petit ayant été relogés lors de la première phase de l'opération de rénovation urbaine ont permis d'éclairer sur le mode d'habiter au lieu initial et au lieu d'arrivée des ménages relogés. Les conclusions sur ce point correspondant à la commande initiale de la mairie de Cergy n'ont pas été développées dans ce texte. Précisons toutefois qu'elles offrent une vision nuancée de l'opération, nombreux étant les ménages estimant que leur situation s'est améliorée en particulier du fait qu'ils résident dorénavant dans un quartier plus calme. Transparaît souvent une nostalgie, parfois idéalisée, du quartier de la Croix-Petit. Par ailleurs, le constat général qui ressort des enquêtes est qu'une fois dépassée la période initiale de forte incertitude, les ménages ont bénéficié d'une écoute de proximité et d'une aide importante de la part des MOUS sociale (pilotée par le Pact-Arim 93) et logement (sous la responsabilité du bailleur OSICA ex SCIC habitat Idf.

Néanmoins, les enquêtes qualitatives ont permis de mettre l'accent sur un certain nombre d'aspects problématiques. Ils concernent d'abord les facteurs ayant contribué à la dégradation du quartier de la Croix-Petit. Les différents acteurs potentiels disposaient d'informations sur les problèmes rencontrés, le bailleur, la mairie, les services de police, la Préfecture. Or, aucune action concertée ne permit d'éviter la spirale dépréciative. Une fois atteint un certain stade, le processus semble ne plus pouvoir être inversé. Les ménages les moins captifs quittent le quartier, remplacés par des ménages plus fragiles ou laissant leurs logements libres, potentiellement « disponibles » pour de futurs squats. Tous ces éléments rejaillissent sur l'image du quartier renforçant sa stigmatisation. Ces constats renvoient à la « théorie du chaos », une légère inflexion de quelques paramètres sensibles finit par faire bifurquer le système vers un nouvel état. Il semble indispensable d'identifier les indicateurs susceptibles d'être mobilisés afin d'agir avant que le basculement vers un état de dégradation avancée ne devienne irréversible. Ces indicateurs devraient contribuer à alerter les acteurs exerçant une responsabilité sur ces territoires et les inciter à mettre en place une action concertée. Il n'est pas concevable qu'un tel programme fasse l'impasse sur la capacité de mobilisation des premières personnes concernées, autrement dit les ménages résidant dans le quartier.

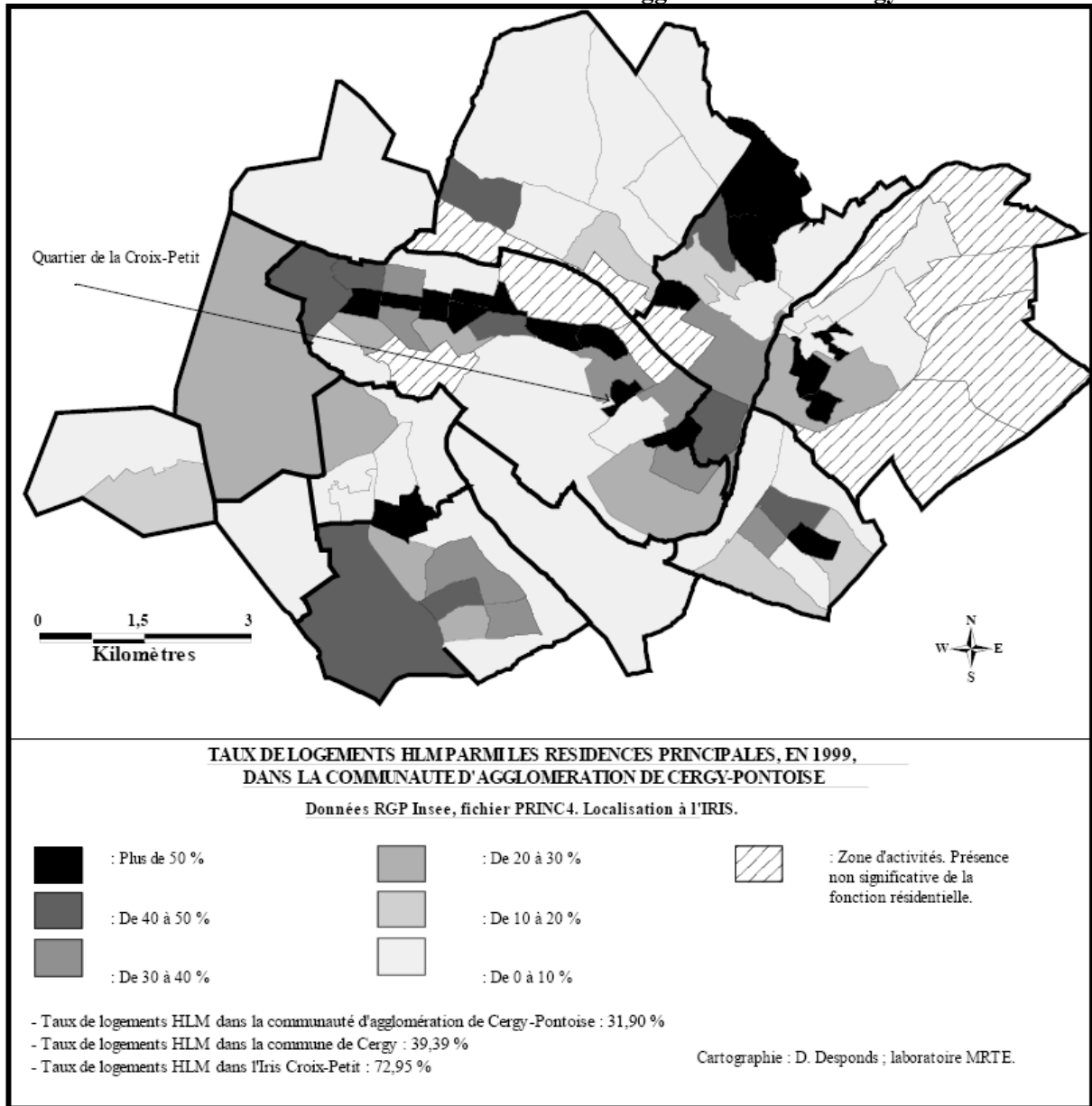
Ceci constitue la deuxième interrogation résultant des enquêtes. Le regard porté par les anciens résidents sur les facteurs de la dégradation de leur quartier est fréquemment lucide. Il permet de décrypter les mécanismes. Toutefois aucune réponse collective n'est parvenue à se structurer. Les acteurs intermédiaires, de type associatif ou politique, susceptibles de faire remonter les mécontentements ou les propositions étaient certes quasiment absents de ce territoire, mais existaient ailleurs au niveau communal. Certains enquêtés ont suggéré des réponses : le fait d'être pour nombre d'entre eux issus de l'immigration, ne leur aurait pas donné le droit d'accéder à la parole. D'autres signalent que le poids croissant de la stigmatisation devenait de plus en plus difficilement surmontable. En conséquence devenait moins facilement audible le fait que ce quartier offrait aussi de nombreux avantages, qu'il s'agisse de la qualité des logements ou de la situation à proximité du cœur de ville. Ce vide en termes de contre-pouvoir a permis un désinvestissement de la part du bailleur, facilité des actions de la police ne s'appuyant pas sur une relation de confiance avec les habitants et au final, ouvert la voie à un projet urbain radical du côté de la mairie. Si ce quartier de petite taille ne figure pas sur l'avant-scène des « quartiers sensibles » de l'agglomération parisienne, il n'en constitue pas moins un exemple emblématique des logiques qui conduisent à la marginalisation territoriale. Si de fortes inégalités existent entre les groupes sociaux pour faire prendre en compte leur parole, si la connaissance des recours juridiques ou des outils de l'influence politique diffère, il semble indispensable dans une perspective de cohésion sociale, de favoriser l'émergence des acteurs intermédiaires, seuls capables de jouer le rôle d'interlocuteurs légitimes.

-BIBLIOGRAPHIE -

- **Bonnetti M.** (2004) : « Les risques de dérive dans les transformations des grands ensembles », pp. 34-42 in *Annales de la recherche urbaine*, n°97, Renouvellements urbains, pp. 34-42.
- **Bonneville M.** (2004) : « Les ambiguïtés du renouvellement urbain français », pp. 7-16, in *Annales de la recherche urbaine*, n°97, Renouvellements urbains. Paris, pp. 7-16.
- **Desponds D.** (2007 a) : *Enquêtes auprès des ménages relogés de la Croix-Petit. Phase 1 : verte et mauve (ou le regard des habitants sur une mobilité résidentielle contrainte)*, 111 p. plus annexes, mairie de Cergy.
- **Desponds D.** (2007 b) : « Pérenniser un quartier populaire en cœur de ville, un défi impossible ? L'exemple de la Croix-Petit à Cergy », 14 p., communication au colloque de Nanterre « Pérennité urbaine », 15 – 16 mars 2007.
- **DIV** (Délégation interministérielle à la ville) (2001) : *Dossier de candidature ORU, ville de Cergy, quartier de la Croix-Petit.*
- **Donzelot J.** (2006) : *Quand la ville se défait. Quelle politique face à la crise des banlieues ?*, Le Seuil, Paris.
- **Donzelot J.** (avec **Mevel C.** et **Wyvekens A.**) (2003) : *Faire société. La politique de la ville aux Etats-Unis et en France*, Le seuil, coll. La couleur des idées. Paris.
- **Hirsch B.** (2000) : *Oublier Cergy... L'invention d'une ville nouvelle. Cergy-Pontoise. 1965-1975.* Ed. Presses de l'école nationale des Ponts et chaussées. Paris. 1^{er} édition 1990.
- **Lahmini L.** (2004) : « La démolition du logement social. L'expérience de Grand Synthe », *Annales de la recherche urbaine*, n°97, Renouvellements urbains, Paris, pp. 43-50.
- **Lelévrier C.** (2008) : *Mobilités et trajectoires résidentielles des ménages relogés lors d'opérations de renouvellement urbain, synthèse de travaux menés entre 2004 et 2007*, PUCA, Paris.
- **Lelévrier C.** (2001) : « La mixité sociale et les politiques urbaines », *Passages* n°109-110, pp. 29-32.
- **Madoré F.** (2004) : *Ségrégation sociale et habitat*, Ed. Presses universitaires de Rennes. Rennes.
- **Peillon P.** (2001) : *Utopie et désordre urbains. Essai sur les grands ensembles d'habitation*, ed. de l'Aube, La Tour-d'Aigues.
- **Saint-Pierre (de) C.** (2004) : « Habiter Cergy dans les années 2000, des espaces tels qu'ils ont été conçus aux espaces vécus », ed. Mission du patrimoine ethnologique, Paris. 2004.
- **Saint-Pierre (de) C.** (2002) : *La fabrication plurielle de la ville : décideurs et citoyens à Cergy-Pontoise, 1990 – 2000*, Creaphis, Paris.
- **Wyvekens A.** (2005) : « Lieux de résidence et appartenances sociales », *Cahiers français* n°328, Villes et territoires, pp. 74-78.

ANNEXES

Carte 1 : Taux de HLM dans la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise



Source : D. Desponds

Schéma 1 : Historique des opérations sur le quartier de la Croix-Petit



Source : D. Desponds