



**HAL**  
open science

## La mixité sociale programmée dans les villes nouvelles

Isabelle Chesneau, Antoine Haumont

► **To cite this version:**

Isabelle Chesneau, Antoine Haumont. La mixité sociale programmée dans les villes nouvelles. Les Annales de la Recherche Urbaine, 2005, Les visages de la ville nouvelle, 98, pp.83-87. hal-02946083

**HAL Id: hal-02946083**

**<https://hal.science/hal-02946083v1>**

Submitted on 22 Sep 2020

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# La mixité sociale programmée dans les villes nouvelles

Les exemples de Cergy-Pontoise et de Marne-la-Vallée

**Antoine Haumont,  
Isabelle Chesneau**

Dès 1970, la Mission d'études et d'aménagement de la vallée de la Marne indiquait que, dans ses projets, « l'habitat a été conçu... de manière à atténuer le plus possible les effets ségrégatifs » (IAURP, 1970). En 1972 B. Hirsch, directeur de l'Établissement Public d'Aménagement créé à Cergy-Pontoise en 1969, parle d'« une communauté urbaine sans frontière » dans une lettre d'accueil aux premiers habitants de la ville nouvelle qui s'installaient dans le quartier des Plants, à Cergy, où 326 logements bénéficiant d'une aide publique étaient associés à 278 logements non aidés, (Hirsch B., 1990). Peu après, J. Lachenaud, secrétaire général de l'EPA de Cergy-Pontoise écrit que « la ville nouvelle de Cergy-Pontoise s'est efforcée d'atténuer les risques de ségrégation sociale », (Lachenaud J., 1974). La mixité des types de logements doit en effet permettre d'atteindre « l'objectif premier, l'équilibre social, condition d'une vie urbaine harmonieuse » (Roullier J.E., 1995).

Le décor architectural ne devait pas désigner les logements des pauvres et ceux des riches par exemple dans le Palacio à Noisy-le-Grand, un des immeubles-phare de Marne-la-Vallée, réalisé en 1982 par l'architecte Ricardo Bofill, où 376 logements sociaux locatifs sont mitoyens de 141 logements en accession à la propriété.

En choisissant de privilégier la mixité dans le peuplement, les maîtres d'ouvrage des villes nouvelles s'inscrivaient avec originalité dans un cycle de modernisation de l'habitat commencé en France dans les années 1950 mais qui n'avait pas échappé à des tendances ségrégatives dont les villes nouvelles voulaient précisément se distinguer. Un premier secteur en cause était celui d'ensembles de logements sociaux construits dans les années 1955-1970, souvent dans des sites périphériques. Un autre secteur ségrégré était constitué par des peuplements affinitaires de propriétaires.

Au début des années 1970 la majeure partie des quartiers urbains français restaient à l'écart de la modernisation de l'habitat ; les ségrégations et les mixités y conservaient des particularités. D'une part dans une tradition de la séparation entre beaux quartiers et quartiers populaires. D'autre part

dans la mixité discrète d'un grand nombre de quartiers de ville ou de banlieue, dotés de locations et de propriétés modestes. Ces quartiers étaient cependant menacés par un faible renouvellement et par l'inconfort et le surpeuplement. Les villes nouvelles devaient s'en distinguer par une offre différente, en quantité et en qualité.

La comparaison entre la mixité programmée des villes nouvelles, les habitats spécialisés des années 1950-1960 et le peuplement traditionnel reste aujourd'hui d'actualité. Elle est faite en comparant systématiquement la répartition par quartier des trois catégories professionnelles analysées dans les recensements de 1990 et 1999 : ouvriers, cadres et professions intermédiaires. Cergy et Marne se prêtent bien à cette comparaison car leur périmètre englobe les étapes successives du peuplement francilien.

## Les terrains

La chaîne des communes et des quartiers qui constituent la ville nouvelle de Cergy-Pontoise s'étend le long d'une boucle de l'Oise sur une distance d'environ quinze kilomètres et celle qui structure Marne-la-Vallée couvre le versant sud de la vallée de la Marne sur plusieurs dizaines de kilomètres (d'ouest en est : les Portes de Paris, le Val de Maubuée, le Val de Bussy et le Val d'Europe).

Une géographie originale est apparue où les éléments du peuplement sont entrecoupés de parcs et d'espaces naturels protégés et de zones d'activités. Les réseaux de transport jouent un grand rôle. Des centres nouveaux ont été créés, mais les différences centre/périphérie dans le peuplement devaient en principe être tempérées.

L'urbanisation antérieure aux villes nouvelles reste lisible dans leur périmètre, à Pontoise et à Saint-Ouen-l'Aumône pour Cergy-Pontoise, à Bry-sur-Marne et à Lagny pour Marne-la-Vallée. On y distingue des quartiers centraux et des

extensions urbaines caractéristiques du vingtième siècle : lotissements pavillonnaires, ensembles de logements sociaux construits après les années 1950. On aperçoit aussi le semis de villages caractéristique de l'ancien peuplement rural du Vexin et de la Brie.

### La tradition urbaine

Les particularités locales du peuplement dans les périmètres des villes nouvelles viennent en partie des héritages de la trame urbaine ancienne. Pontoise et Saint-Ouen-l'Aumône (dans la ville nouvelle de Cergy-Pontoise) et Bry-sur-Marne, Lagny et Villiers-sur-Marne (dans la ville nouvelle de Marne-la-Vallée) sont des éléments issus des peuplements urbains traditionnels. Trois de ces villes s'inscrivent dans des continuités : celle d'une petite capitale régionale (Pontoise), celle d'une banlieue aisée (Bry), celle d'une banlieue ouvrière (Villiers).

La structure résidentielle de Pontoise (27 000 habitants) est classique et évolue peu : bourgeoise au centre et plus diversifiée dans la périphérie qui comprend notamment deux quartiers « modernes » très ouvriers. On note l'importance de la location dans le parc privé de l'aire centrale. Les professions intermédiaires sont sous-représentées dans les quartiers ouvriers et plus présentes dans les quartiers de cadres là où la location privée et la propriété de maisons individuelles sont importantes.

À Bry-sur-Marne (15 000 habitants) la présence des cadres déjà forte s'est affirmée, alors que celle des ouvriers a diminué. La ville est relativement ségréguée : six quartiers sont à prédominance de cadres dont deux seulement en position intermédiaire ; dans tous les quartiers les ouvriers sont moins présents que dans l'ensemble de l'agglomération. Les six quartiers de la ville sont concernés par cette évolution, même là où l'habitat social est important. Comme dans l'aire centrale de Pontoise, la location privée est importante.

À Villiers-sur-Marne (27 000 habitants) la spécialisation ouvrière est un peu plus forte en 1999 qu'en 1990, mais la présence des cadres est stable. La gamme des quartiers ouvriers est diversifiée, soit sur-spécialisés dans la location sociale (un quartier), soit bien dotés en logements sociaux (deux quartiers), soit sans logement social (deux quartiers). Les cadres se trouvent surtout dans les quartiers de maisons individuelles comme les professions intermédiaires

Saint-Ouen-l'Aumône et Lagny-sur-Marne (respectivement 20 000 et 17 000 habitants) sont deux villes liées à la tradition industrielle, longtemps caractérisées par une forte présence ouvrière dans les quartiers centraux, avec ou sans habitat social. Elles sont aujourd'hui sensiblement remaniées par le scénario habituel de la modernisation urbaine : la composition de la population des quartiers centraux se diversifie au profit des professions intermédiaires. Les quartiers de la périphérie tendent à la spécialisation.

### Cergy, la mixité à l'épreuve

La commune de Cergy est un des lieux prototypiques des innovations dans le peuplement programmé : dans la partie du site à vocation centrale les ouvriers ont à peu près le même poids que les cadres et les professions intermédiaires. La population a continué à augmenter de 1990 à 1999 (passant de 48 000 à 55 000), mais les constructions ont surtout été importantes avant 1990. La surprise, en 1999, vient du nombre relativement élevé de quartiers où la présence ouvrière est supérieure à la moyenne. Une des originalités de Cergy est l'importance du logement social mais le peuplement n'y est pas partout le même. Quatorze quartiers d'habitat social sont des quartiers ouvriers, plutôt concentrés au nord de la commune. Trois sont très spécialisés et le déficit des cadres et des professions intermédiaires ressemble à ce qu'on constate dans les quartiers d'habitat social des années 1950-1960. Cependant dans sept quartiers de logement social le peuplement est dominé par les cadres et les professions intermédiaires. L'occupation du parc social à Cergy est clivée entre sa partie ouvrière, et celle qui dispose des moyens d'habiter ailleurs que dans des « HLM ».

Une autre particularité des logements de Cergy est la place occupée par la location privée, nettement supérieure à ce qu'elle est dans l'ensemble du territoire de la ville nouvelle. L'affaire concerne d'une part des quartiers à vocation résidentielle, (quartiers sans logement social) et d'autre part des quartiers à vocation centrale.

Tous sont des quartiers de cadres et de professions intermédiaires, même si des logements sociaux y sont présents. Ces quartiers sont notamment les quatre quartiers de Cergy où le rythme des constructions nouvelles est soutenu depuis 1990. La location non aidée apparaît finalement comme la touche supplémentaire qui sur-spécialise les quartiers ordinaires de cadres ; elle associe les cadres et les professions intermédiaires, elle exclue les ouvriers ; elle semble être une des conditions de la valorisation.

Globalement le projet de mixité est aujourd'hui mis à l'épreuve par le découpage du parc social en segments hiérarchisés et par les différences entre les classiques quartiers de propriétaires et ceux que la location privée distingue des quartiers de logement social aidé.

### Noisy-le-Grand : la mixité complexe

Principale commune de Marne-la-Vallée (56 000 habitants) la ville de Noisy-le-Grand rassemble des éléments venus d'une histoire banlieusarde, de l'implantation d'habitats précaires remplacés par des logements sociaux et d'un centre moderne à vocation mixte.

Le nombre des quartiers à prédominance ouvrière s'est accru de 1990 à 1999, passant de sept à onze quand le nombre total des quartiers de la commune passait de seize à dix-neuf. Cependant la présence des cadres s'est également affirmée, ils sont plus fortement présents que dans la moyenne de

l'agglomération dans neuf quartiers au lieu de quatre en 1970. Là encore ce sont les quartiers à configuration intermédiaire qui dominent.

L'importance des quartiers d'habitat social suggère une comparaison avec la commune de Cergy mais les tendances de l'évolution sont moins lisibles. L'affirmation du statut résidentiel des cadres est moindre. Les segments hiérarchisés du parc social sont dispersés.

### **Le Val de Maubuée : la mixité maintenue**

Le Val de Maubuée, à Marne-la-Vallée, est un autre secteur prototypique du peuplement programmé et les spécialisations sociales des communes sont autour de la moyenne. L'essentiel du secteur a été réalisé avant 1990. On a choisi de n'étudier que les quatre communes les plus importantes et les plus caractéristiques du Val de Maubuée : Champs-sur-Marne, Lognes, Noisiel et Torcy (76 000 habitants au total en 1999).

Comparée à celle de Cergy, la spécialisation sociale des quartiers est faible et moindre qu'en 1990. Les logements sociaux sont très présents dans vingt-quatre des trente et un quartiers du secteur. Dix-sept d'entre eux sont des quartiers ouvriers où les cadres et les professions intermédiaires habitent peu. Comme à Cergy, les logements sociaux sont aussi présents dans des quartiers de professions intermédiaires et de cadres et six quartiers s'inscrivent sous la rubrique « habitat social sans ouvrier ». Comme à Cergy le parc de logement social est donc divisé, mais la part des strates extrêmes est moindre.

La location privée n'intervient véritablement au Val de Maubuée que dans trois quartiers de cadres, à un niveau modéré et dans des sites qui ne sont pas les plus modernes (le Vieux Torcy et le Centre ancien à Torcy ; le sud-ouest de Noisiel). L'affinité plus banale entre la propriété (notamment celle d'une maison individuelle) et la présence des cadres et des professions intermédiaires est, au contraire, fréquente dans le Val de Maubuée (dans sept des douze quartiers de cadres ; contre quatre sur douze à Cergy).

Globalement la structure de l'habitat et du peuplement dans le Val de Maubuée est proche du projet initial de la mixité programmée : la faiblesse de la location privée et l'écrêtement des fortes spécialisations dans les quartiers de cadres expriment sans doute la stabilité du dispositif, mais aussi son faible renouvellement. Des changements sont peut-être en cours : des pôles de valorisation apparaissent à Champs et à Torcy, encadrant un massif de quartiers ouvriers à Lognes et à Noisiel.

### **La boucle de l'Oise : la mixité partagée**

La première couronne des nouveaux peuplements à Cergy-Pontoise comprend les communes d'Éragny, Jouy-le-Moutier,

Neuville-sur-Oise, Osny et Vauréal. Sa population est de 65 000 habitants, en légère augmentation depuis 1990.

Les valeurs communales des spécialisations socio-résidentielles sont presque toutes autour de la moyenne de la ville nouvelle, bien que la structure de l'habitat soit déséquilibrée, en faveur de la propriété de maisons individuelles et en défaveur de l'habitat social locatif.

Les quartiers très spécialisés sont peu nombreux. La sur-spécialisation dans l'habitat social ne touche qu'un seul quartier d'habitat collectif ; un autre quartier ouvrier est diversifié par l'importance des maisons individuelles. La location privée, marqueur des valorisations récentes, est peu représentée.

L'écrêtement des situations sociales extrêmes est accompagné par de nombreuses interférences. Quatre quartiers au moins sont des quartiers d'ouvriers sans beaucoup d'habitat social, mais où la propriété de maisons individuelles est importante. Dans cinq quartiers où la location sociale est notable, le peuplement est diversifié, en particulier par la présence des professions intermédiaires. Deux quartiers de cadres propriétaires admettent de nombreux ouvriers. Il est permis de voir dans l'importance de ces interférences, la caractéristique d'une forme originale de la mixité dans le peuplement. La diffusion générale des professions intermédiaires dans toutes les communes illustre l'ampleur des affinités ambivalentes entre ces professions et les cadres ou les ouvriers selon les cas.

### **La périurbanisation**

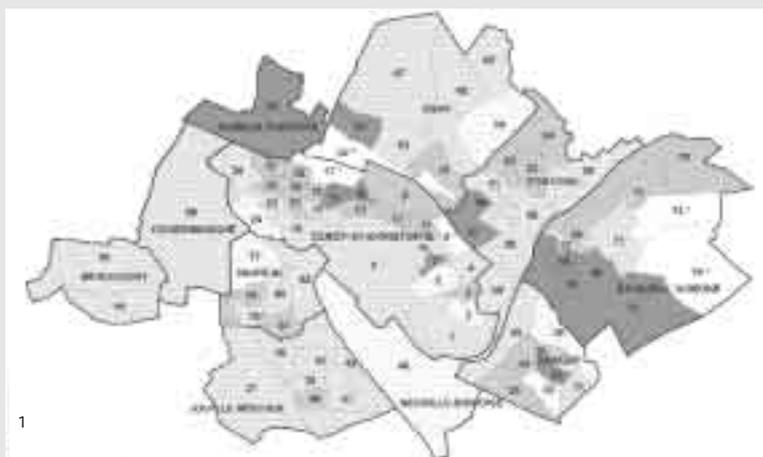
Comme dans toutes les marges de l'agglomération parisienne, les dynamiques de la périurbanisation interviennent dans les périmètres des villes nouvelles.

Dans le Val de Bussy, le secteur III de Marne-la-Vallée, neuf communes rassemblaient, en 1999, 15 000 habitants, environ le double de la population de 1990.

Le peuplement ancien était relativement contrasté, notamment entre des villages ouvriers et des habitats de cadres. La sur-représentation des cadres subsiste mais l'association avec les professions intermédiaires tend à créer une « mixité aisée » sans habitat social et sans ouvrier.

Des changements spectaculaires sont cependant intervenus à Bussy-Saint-Georges, 9 000 habitants en 1999 contre 1 500 en 1990, inscrits dans la dynamique des peuplements programmés sans pour autant être socialement très équilibrés. Deux quartiers nouveaux sont des quartiers d'habitat social sans ouvrier. Deux autres accueillent des cadres et des professions intermédiaires propriétaires de maisons individuelles. La location privée, marqueur social de la valorisation, intéresse quatre des cinq quartiers de la ville.

Trois villages du Vexin, Courdimanche, Menucourt et Puiseux-Pontoise constituent aujourd'hui une des marges de Cergy-Pontoise. Leur population a presque doublé entre 1990 et 1999 (de 6 000 à 11 000 habitants) et leur vocation est sans doute de s'intégrer complètement à la



1



2



3



4

1. Cergy en 1999. 2. Marne-la-Vallée en 1999. Plus l'espace est foncé plus il est spécialisé dans l'accueil des ouvriers.

3. Cergy en 1999. 4. Marne-la-Vallée en 1999. Plus l'espace est foncé plus il est spécialisé dans l'accueil des classes moyennes.

périphérie de la ville nouvelle. Leur situation initiale était cependant assez différente.

En 1990, les trois sites étaient marqués par la tradition des villages ouvriers et des petits lotissements bourgeois. Cette opposition s'efface au profit de peuplements qui associent les cadres et les professions intermédiaires (la « mixité aisée ») mais qui donne une place à la location sociale. La situation actuelle n'est sans doute qu'un moment dans des changements appuyés par le rythme soutenu des constructions nouvelles.

Les cinq communes du secteur IV de Marne-la-Vallée, le Val d'Europe, comptaient en 1999, 12 000 habitants contre moins de 5 000 en 1990. Il est difficile aujourd'hui de préjuger de l'avenir de cette petite région et des centralités périphériques constituées par EuroDisney et par le complexe résidentiel et commercial du Val d'Europe.

### Une vue d'ensemble

La statistique des quartiers amène à évaluer avec nuance les mixités et les ségrégations. Pour l'ensemble des deux villes nouvelles, la classe des quartiers à forte prédominance ouvrière, ne comprenait en 1999 « que » 16 % des 167 quartiers examinés contre 25 % des 151 quartiers de 1990. Le niveau de la spécialisation ouvrière, ou sociale, est resté bas dans l'urbanisation traditionnelle, 8 % des quartiers en 1990 et 6 % en 1999. Il diminue dans l'urbanisation programmée, 12 % en 1999 contre 18 % en 1990 mais ce phénomène est lié à une hiérarchisation croissante du parc social dont certains segments n'ont plus de social que le maître d'ouvrage. La spécialisation diminue beaucoup dans les aires périurbaines, 14 % en 1999 contre 38 % en 1990.

C'est cependant, dans la répartition géographique du peuplement ouvrier et de l'habitat social que les innovations stratégiques majeures de la mixité programmée apparaissent sans doute le mieux. La plupart des quartiers très ouvriers (non mixtes par définition) sont en effet des héritages, dans des localisations périphériques mal intégrées aux structures urbaines. Cependant que la présence des ouvriers dans les quartiers centraux de l'urbanisation traditionnelle est en recul presque partout.

Les secteurs prototypiques de la mixité ouvrière programmée sont au contraire dans des sites plus valorisés et mieux intégrés. Ils restent toutefois exposés à des risques de ségrégation venus de la segmentation du parc social, notamment dans la commune de Cergy.

Cette situation a des effets sur les localisations des habitants qui appartiennent aux classes moyennes parce que leurs proximités avec les peuplements ouvriers semblent soumises à des conditions restrictives. Elles ne sont en effet présentes que dans les quartiers ouvriers dont la spécialisation n'est pas très marquée.

Localisation des quartiers ouvriers, localisation des quartiers de professions intermédiaires : ces questions s'inscrivent assez bien dans la problématique initiale de la mixité programmée

(sous la réserve des changements venus de la segmentation hiérarchisée du parc social)

L'évolution de la répartition des cadres semble au contraire trouver place dans une problématique plus nouvelle venue de ce que le lien traditionnel entre les cadres et la propriété du logement s'est beaucoup banalisé cependant que le lien entre les cadres et la location privée prend plus d'importance dans les villes nouvelles. Ce lien est discriminant socialement et spatialement. Il pourrait contribuer à la constitution de centralités valorisées, dans un scénario qui rappelle plus l'urbanisation traditionnelle que celle de la mixité programmée.

**Antoine Haumont, Isabelle Chesneau**

---

#### Références bibliographiques

Haumont N., Jalowiecki B., Munro M., Szirmai V., (1999), *Villes nouvelles et villes traditionnelles. Une comparaison internationale*, Paris, L'Harmattan.

Hirsch B., (1990), *Oublier Cergy... L'invention d'une ville nouvelle*, Cergy-Pontoise, 1965-1975, Paris, Presses de l'École Nationale des Ponts et Chaussées, p. 213.

IAURP, (1970), « La ville nouvelle de Marne-la-Vallée », *Cahiers de l'IAURP*, n° 21, p. 23.

Lachenaud J., (1974), *Technique et Architecture*, n° 301.

Roullier J.-E., (1995), dans *L'Avant propos à l'Atlas statistique des villes nouvelles d'Île-de-France*, Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme, Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Équipement et des Transports, Paris, p. 6.

La recherche, dont il est très rapidement rendu compte ici, sur « La mixité sociale dans le peuplement des villes nouvelles » a été effectuée dans le cadre du Programme d'évaluation et d'histoire des villes nouvelles du Ministère de l'Équipement. Elle peut être consultée sur le site : [www.villesnouvelles.equipement.gouv.fr](http://www.villesnouvelles.equipement.gouv.fr). Le travail statistique a porté sur la géographie résidentielle de deux villes nouvelles d'Île-de-France, Cergy-Pontoise et Marne-la-Vallée, étudiées à l'échelle des quartiers d'après le Recensement Général de la Population de 1999, et a tenu compte des résultats d'une comparaison antérieure entre des villes nouvelles et des villes classiques en Europe, dont la partie française comprenait déjà Cergy-Pontoise et Marne-la-Vallée, d'après le Recensement Général de la Population de 1990 (Haumont N. *et al.*, 1999).

---

#### Biographie

**ANTOINE HAUMONT** est géographe, chercheur associé au Laboratoire LOUEST, École d'Architecture Paris-Val de Seine.

**ISABELLE CHESNEAU** est maître assistante à l'École d'Architecture de Normandie, chercheur au Laboratoire LOUEST.  
[isabelle.chesneau@rouen.archi.fr](mailto:isabelle.chesneau@rouen.archi.fr)